



ECC SOUTHEAST ASIA RETAIL BONDS B.V.

KWARTAALRAPPORTAGE

1E KWARTAAL 2011



INHOUDSOPGAVE

Algemeen

1. Directieverslag
2. Voortgang project Chiang Mai, Thailand

Financieel

3. Cashflow 1^e kwartaal + toelichting
4. Prognose 2011 + toelichting

Beeldmateriaal

5. Recente foto's Chiang Mai, Thailand

1. Directieverslag

Hierbij doen wij u het eerste kwartaalbericht van 2011 van ECC Southeast Asia Retail Bonds BV toekomen.

ECC Southeast Asia Retail Bonds BV is opgericht op 15 juli 2010. Deze vennootschap zal obligaties uitgeven aan (particuliere) beleggers en biedt hen de mogelijkheid te investeren in vastgoedontwikkelingen in snelgroeiende economieën in Azië.

De doelstelling is om door een nauwkeurige selectie van geschikte projecten te streven naar een zo hoog mogelijke rendementsuitkering voor deelnemers tegen acceptabele risico's.

Het beleggingsbeleid richt zich op de financiering van en/of deelname in veelbelovende projectontwikkelingen van winkelcentra in Zuidoost Azië. Het betreft nauwkeurig geselecteerde grondstukken op goede locaties waarop de ontwikkeling van een winkelcentrum volgens het Promenada concept gerealiseerd kan worden. De selectie vindt plaats op basis van strenge kwaliteitseisen ten aanzien van zowel de ontwikkelingsmogelijkheden, de locatie, geschiktheid voor Promenada concept, verkoopverwachtingen, duurzaamheid en resultaat. Criteria hiervoor zijn met name:

- Goede locatie;
- Omvang verzorgingsgebied;
- Gedegen ontwikkelingsplan;
- Winstgevend budget;
- Geschiktheid voor Promenada concept;
- Marktconforme huurprijzen en verkoopprognose;
- Risicobeperking

ECC Southeast Asia Retail Bonds BV is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. ECC Investment Management BV is de Beheerder en voert de directie. Het beheer en management zijn geregeld in de Management- en Beheerovereenkomst.

Vanaf augustus 2010 is de eerste emissie gelanceerd, met een omvang van EUR 3.600.000, verdeeld in 48 obligaties van EUR 75.000. De obligaties geven een rente van 12% op jaarbasis en hebben een looptijd van drie jaar. Deze emissie is begin 2011 volledig geplaatst.

Met de opbrengst van deze 1^e emissie is een belang gekocht in ECC Chiang Mai Project 1 Ltd. Deze vennootschap bezit de grond in Chiang Mai, Thailand, waarop de eerste shopping mall van ECC in Azië gerealiseerd wordt.

Begin 2011 is de 2^e emissie gelanceerd, met een omvang van EUR 4.200.000, verdeeld in participaties van EUR 15.000 en EUR 25.000. De obligaties geven een rente van 10% respectievelijk 11% op jaarbasis en hebben eveneens een looptijd van 3 jaar.

Op dit moment zijn alle participaties van EUR 25.000 geplaatst.

De opbrengst van deze emissie zal tevens aangewend worden voor het project in Chiang Mai.

Wij zijn op dit moment druk doende met nieuwe, kansrijke projecten, waarover wij u een van de komende rapportages nader hopen te berichten. Wij verwachten dat wij in de loop van komend jaar ook voor deze nieuwe projecten een emissie zullen gaan uitbrengen.

In hoofdstuk 3 en 4 zullen wij in detail ingaan op de gerealiseerde resultaten van het 1^e kwartaal alsmede de verwachting voor de rest van 2011.

Op hoofdlijnen is het resultaat over het 1^e kwartaal 2011 hoger uitgevallen als voorzien in het prospectus. De belangrijkste oorzaak hiervan is dat nog niet alle obligaties zijn geplaatst, waardoor er minder rente is uitgekeerd over het eerste kwartaal van 2011.

Aan de andere kant resulteert dit in een lagere liquiditeitsreserve aan het einde van het 1^e kwartaal 2011 als voorzien. Wij verwachten de nog niet verkochte obligaties in de loop van het 2^e kwartaal volledig te kunnen plaatsen, waarmee ook de liquiditeitsreserve op peil zal komen.

Voor geheel 2011 is de verwachting dat het resultaat hoger zal uitvallen als voorzien in het prospectus.

Wij willen ook graag even stilstaan bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Recent hebben wij van de AFM een schrijven ontvangen. Hierin is aangegeven dat zij de stukken van emissie II hebben beoordeeld (vooraankondiging, brochure, prospectus en de website). Dit heeft zich met name toegespitst op feitelijk juiste en transparante informatieverstrekking aan consumenten.

Hieruit zijn een viertal verbeterpunten benoemd ten aanzien van de informatieverstrekking.

Aangezien wij als ECC ook hechten aan juiste en transparante informatieverstrekking juichen wij een dergelijke beoordeling toe en uiteraard zullen wij de door de AFM geconstateerde verbeterpunten ter harte nemen.

Op de vergadering van obligatiehouders, welke wij zullen organiseren na volledige plaatsing van emissie II, zullen wij in nader detail ingaan op de inhoud van het schrijven.

Eindhoven, 15 april 2011

De directie:

ECC Investment Management B.V.

dhr. T. Kwant

mevr. E. Heymans

2. Voortgang project Chiang Mai, Thailand

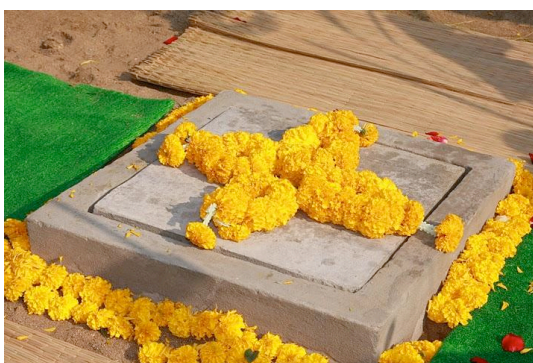
In de rapportage over het 4^e kwartaal hebben we u reeds geïnformeerd over de voortgang van de bouwwerkzaamheden. Omdat wij inmiddels ook begonnen zijn met de verhuur, willen wij dit hoofdstuk opdelen in 2 stukken. In het eerste gedeelte zullen wij u informeren over de voortgang van de bouwwerkzaamheden en gerelateerde, relevante informatie en in het tweede gedeelte zullen wij u informeren over de voortgang van de verhuur.

Bouw

Zoals vermeld in de vorige rapportage is in het 4^e kwartaal begonnen met de werkzaamheden. Inmiddels is het heiwerk volledig afgerond, waarmee de voorbereidende werkzaamheden zijn afgerond.

In de afgelopen maanden hebben wij alle biedingen op de uitgeschreven tender voor de constructiewerkzaamheden ontvangen en beoordeeld. Hieruit is op dit moment 1 bouwbedrijf overgebleven, waarmee we op korte termijn tot definitieve overeenstemming hopen te komen, waarna de constructie zal aanvangen. In de volgende rapportage hopen wij u dan ook de eerste foto's van de werkzaamheden te kunnen tonen.

Tevens heeft op 21 februari jongstleden de Stone Placing Ceremony plaatsgevonden (1^e steenlegging). Een belangrijk moment voor ons project. Hierbij was de gouverneur van Chiang Mai alsmede de Nederlandse ambassadeur aanwezig. Aansluitend op de ceremonie is er een persconferentie gegeven in Chiang Mai, 2 dagen later gevolgd door een persconferentie in Bangkok. Aanwezigen hier waren voornamelijk de pers en geïnteresseerde retailers (potentiële huurders). Dit heeft ons behoorlijk wat publiciteit opgeleverd (zie "persberichten" op onze website) en daarmee gepaard gaande grote interesse van retailers, waarover hieronder meer. Hieronder enkele foto's van genoemde ceremonie.



Verhuur

Na de ground-breaking ceremony, persconferenties in Chiang Mai en Bangkok en de start van een grootschalige marketingcampagne eind februari is er een bijzonder grote interesse ontstaan van retailers voor een unit in Promenada Chiang Mai. Dit heeft inmiddels geresulteerd in getekende Memoranda of Understanding (voorovereenkomst) met 2 anchor tenants c.q. magnets in de food & beverage waarvan de definitieve huurovereenkomsten momenteel worden opgemaakt. Daarnaast hebben we reserveringen van anchor tenants voor sport, multimedia, diverse bekende modemerken, vele restaurants, drogisterijen, banken, etc. Gezien de snelle ontwikkeling op dit gebied alsmede het belang van de verhuuractiviteiten zullen wij u eind mei/begin juni een tussentijdse update sturen met concrete namen en m2.

3. Cashflow 4^e kwartaal + toelichting

Cash Flow - realisatie versus prognose

TOTAAL ECC SOUTHEAST ASIA RETAIL BONDS B.V.		
Inkomsten	Gerealiseerd t/m 31-03-2011	Prognose t/m 31-03-2011 cf prospectus
Storting obligatiehouders	€ 5.795.000	€ 7.800.000
Promenada CNX Invest	€ -	€ 57.522
Rente liquiditeitsreserve	€ -	€ 23.940
Totaal	€ 5.795.000	€ 7.881.462
Uitgaven	Gerealiseerd t/m 31-03-2011	Prognose cf prospectus
Koopsom aandelen (incl. agiostorting)	€ 4.501.700	€ 5.341.000
Fondskosten	€ 85.000	€ 246.000
Rente obligatiehouders	€ 185.817	€ 433.875
Management kosten	€ 4.525	€ 10.000
Administratie en accountant	€ 5.000	€ 10.000
Overige kosten (KvK, bankkosten, etc.)	€ 297	€ -
Aflossing obligatie	€ -	€ -
Totaal	€ 4.782.339	€ 6.040.875
Resultaat	€ 1.012.661	€ 1.840.587
Liquiditeitsreserve	Gerealiseerd t/m 31-03-2011	Prognose t/m 31-03-2011 cf prospectus
Beginsaldo	€ 18.000	€ 36.000
Toevoeging	€ 1.012.661	€ 1.588.048
Onttrekking	€ -	€ 92.086
Eindsaldo	€ 1.030.661	€ 1.531.962

Beknopte toelichting

Storting obligatiehouders

Tot en met 31 maart 2011 is er, gerekend vanaf de startdatum van de 1^e emissie, voor een totaalbedrag van EUR 5.795.000 aan obligaties geplaatst.

Dit betreft de volledige plaatsing van de eerste emissie, groot EUR 3.600.000, en een gedeelte van de 2^e emissie.

Op dit moment zijn er binnen de 2^e emissie alleen nog obligaties beschikbaar van EUR 15.000 nominaal. De obligaties met een nominale waarde van EUR 25.000 zijn volledig geplaatst.

Koopsom aandelen

Vanuit de opbrengst van de eerste emissie zijn alle 34 investeerder aandelen in Promenada CNX Invest B.V. aangekocht c.q. volgestort (agio).

Vanuit de opbrengst van de tweede emissie zijn tot en met 31 maart 25 investeerder aandelen in Promenada CNX Invest II BV aangekocht c.q. volgestort.

De resterende 11 investeerder aandelen worden naar verwachting in de loop van april afgewikkeld, zodra het restant van de obligaties is geplaatst.

Rente obligatiehouders

In totaal is er tot en met 1^e kwartaal 2011 een totaalbedrag aan rente uitgekeerd van EUR 185.817. Dit is EUR 248.058 lager dan geprognoseerd. Oorzaak daarvan is dat niet alle obligaties direct bij aanvang zijn geplaatst en er derhalve voor de nog niet geplaatste obligaties geen rente is uitgekeerd. Dit heeft een gunstig effect op de liquiditeitsreserve, die hierdoor hoger zal uitvallen.

Fondskosten

De fondskosten zijn ten opzichte de prognose EUR 161.000 lager. Dit wordt veroorzaakt doordat de fondskosten voor de 2^e emissie nog niet in rekening zijn gebracht aan het Fonds. Dit zal in rekening worden gebracht zodra de tweede emissie volledig is geplaatst.

Liquiditeitsreserve

De liquiditeitsreserve blijft op dit moment achter bij de prognose conform prospectus. Indien echter alle obligaties geplaatst zullen zijn, zal de liquiditeitsreserve op een hoger niveau uitkomen als voorzien.

4. Prognose 2011 + toelichting

Cash Flow Prognose - jaar 2011	EMISSIE I		EMISSIE II		TOTAAL	
	Prognose 2011	Prognose 2011 cf prospectus	Prognose 2011	Prognose 2011 cf prospectus	Prognose 2011	Prognose 2011 cf prospectus
Inkomsten						
Storting obligatiehouders	€ 1.200.000	€ -	€ 4.200.000	€ 4.200.000	€ 5.400.000	€ 4.200.000
Promenada CNX Invest	€ -	€ 76.695	€ -	€ -	€ -	€ 76.695
Rente liquiditeitsreserve	€ 6.960	€ 6.960	€ 13.000	€ 13.000	€ 19.960	€ 19.960
Totaal	€ 1.206.960	€ 83.655	€ 4.213.000	€ 4.213.000	€ 5.419.960	€ 4.296.655
Uitgaven						
Koopsom aandelen (incl. agiostorting)	€ 381.500	€ -	€ 2.746.000	€ 2.746.000	€ 3.127.500	€ 2.746.000
Fondskosten	€ -	€ -	€ 161.000	€ 161.000	€ 161.000	€ 161.000
Rente obligatiehouders	€ 414.000	€ 432.000	€ 352.705	€ 439.500	€ 766.705	€ 871.500
Management kosten	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 20.000	€ 20.000
Administratie en accountant	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 20.000	€ 20.000
Overige kosten (KVK, bankkosten, etc.)	€ 250	€ -	€ -	€ -	€ 250	€ -
Aflossing obligatie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal	€ 815.750	€ 452.000	€ 3.279.705	€ 3.366.500	€ 4.095.455	€ 3.818.500
Resultaat	€ 391.210	€ 368.345	€ 933.295	€ 846.500	€ 1.324.505	€ 478.155
Liquiditeitsreserve						
Beginsaldo	€ 36.446	€ 760.348	€ 18.000	€ 18.000	€ 54.446	€ 778.348
Toevoeging	€ 391.210	€ 368.345	€ 933.295	€ 846.500	€ 1.324.505	€ 478.155
Onttrekking	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Eindsaldo	€ 427.656	€ 392.003	€ 951.295	€ 864.500	€ 1.378.951	€ 1.256.503

Beknpte toelichting

Storting obligatiehouders

De verwachting is dat in de loop van het 2^e kwartaal 2011 de resterende obligaties van emissie II worden geplaatst, waarmee alle obligatiegelden uit zowel emissie I als II zijn ontvangen.

Koopsom aandelen (incl. agiostorting)

Op dit moment resteren er nog 11 investeerder aandelen om af te wikkelen. Dit zal in het tweede kwartaal plaatsvinden. Hiermee zullen alle aandelen in Promenada CNX Invest BV alsmede Promenada CNX Invest II BV conform prospectussen zijn afgewikkeld.

Rente obligaties

De verwachting is dat vanaf het derde kwartaal de rente op de obligaties conform prognose zal zijn. In het vierde kwartaal van 2010 alsmede in de eerste 2 kwartalen van 2011 zal hier een besparing worden gerealiseerd.

Managementkosten

De managementkosten zijn contractueel bepaald en zullen derhalve niet afwijken van hetgeen is geprognoseerd in het prospectus.

Administratie- en accountantskosten

De administratie- en accountantskosten zijn vast en zullen derhalve niet afwijken van hetgeen is voorzien in het prospectus. Deze kosten dienen ter dekking van de te maken administratie- en accountantskosten voor het fonds.

Liquiditeitsreserve

De liquiditeitsreserve zal in 2011 op een hoger niveau komen als voorzien in het prospectus. Ultimo 2011 is de verwachting dat deze circa EUR120.000 hoger zal zijn in verband met de lagere rentekosten op de obligaties.

5. Recente foto's Chiang Mai, Thailand

Hieronder enkele recente foto's van het project in Chiang Mai.



Maquette van Promenada Resort Mall Chiang Mai



Ondertekening Memorandum of Understanding met Rimping Superstores



Foto's omheining grondstuk