

«Bedrijf»«Persoon1»
«Persoon»
«Adres»
«Postcode» «Plaats»
«Land»

Eindhoven, 23 januari 2015

Betreft: Winkelvastgoedfonds Duitsland 4 NV

«Aanhef»,

Hierbij treft u aan het kwartaalbericht betreffende het vierde kwartaal 2014 van Winkelvastgoedfonds Duitsland 4 NV.

Algemene informatie Winkelvastgoedfonds Duitsland 4 NV

De vastgoedportefeuille van het Fonds bestaat uit 20 winkels verspreid over 3 locaties in Kiel, Hamm en Niederzier. Het huurdersbestand van deze winkelportefeuille bestaat voor ruim 93% uit grote Duitse winkelketens, waaronder Edeka, REWE, Sky (Coop), dm-drogerie markt, Rossmann, Takko, TEDI en KiK voor de dagelijkse en primaire boodschappen. De totale fondsinvestering bedraagt € 28.285.000.

Exploitatie van de vastgoedportefeuille over het vierde kwartaal 2014

Gedurende deze verslagperiode verliep de exploitatie volgens de verwachtingen. Alle objecten exploiteerden conform de prognose.

Wijziging objectbeheer Hamm

Met ingang van 1 januari 2015 is het objectbeheer overgegaan naar Orangefield Real Estate Services GmbH (Orangefield). Orangefield maakt deel uit van een wereldwijde organisatie met oorsprong in Nederland (ING Trust). Reden van deze wisseling is dat de kwaliteit van dienstverlening achteruit is gegaan. Naast het object in Hamm beheert Orangefield in totaal 6 objecten van onze andere Duitse winkelfondsen. De overige objecten in dit Fonds blijven in beheer bij Ten Brinke Asset Management BV. De vergoeding voor het objectbeheer in Hamm is ongewijzigd gebleven.

Ten aanzien van de objecten zijn geen bijzonderheden te vermelden. Hierna volgt een analyse van de totstandkoming van het exploitatierendement over het vierde kwartaal 2014 en de vergelijking met de Prospectus prognose over de verslagperiode.

Analyse exploitatierendement 4^e kwartaal 2014

	gerealiseerd	Prospectus
	€	€
Inkomsten		
Huurinkomsten	482.471	484.155
Rentebaten en overige opbrengsten	<u>875</u>	<u>650</u>
Totaal inkomsten	483.345	484.805
Kosten		
Hypotheekrente	182.861	182.076
Onderhoudskosten en overige eigenaarslasten	14.909	11.330
Verzekeringen	3.681	3.667
Gemeentelijke heffingen (Grundsteuer)	14.260	18.400
Vergoeding extern vastgoedbeheer	6.066	6.078
Reservering taxatiekosten	1.500	2.197
Vergoeding Beheerder	9.649	9.683
Algemene fondskosten	<u>12.743</u>	<u>13.301</u>
Totaal kosten	245.670	246.732
Exploitatieresultaat	<u>237.675</u>	<u>238.073</u>
Exploitatierendement	8,2%	8,2%

*) Alle bedragen zijn afgerond op euro's. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

Het exploitatieoverzicht sluit met een gerealiseerd exploitatieresultaat van € 237.675 en ligt daarmee in lijn met de Prospectus prognose (€ 238.073). Het hieruit resulterende exploitatierendement komt met 8,2% overeen met de Prospectus prognose.

Interim dividenduitkering over het vierde kwartaal 2014

Over het vierde kwartaal 2014 is een interim dividenduitkering beschikbaar gesteld van € 87,50 per certificaat van € 5.000. Dit komt neer op een dividendrendement van 7,0% naar tijdsevenredigheid en is in overeenstemming met de Prospectus prognose.

Op deze dividenduitkering wordt ingevolge de Wet op de dividendbelasting 15% dividendbelasting ingehouden. Deze dividendbelasting komt in aanmerking voor volledige teruggave/verrekening met uw «Soort_belasting» over 2015. Hiervoor ontvangt u bijgaand een interim dividendnota met een specificatie van het te ontvangen dividend en de daarop ingehouden dividendbelasting. Het bedrag van de u toekomende netto dividenduitkering bedraagt € «Netto_dividend» en zal omstreeks 27 januari aanstaande aan u worden overgemaakt.

Indien u nadere toelichting wenst en/of vragen hebt ten aanzien van het bovenstaande, kunt u te allen tijde contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,
Holland Immo Group Beheer BV



mr. Thomas Kühl

Bijlage: Interim dividendnota vierde kwartaal 2014

Interim dividendnota over het vierde kwartaal 2014

Uitgevende instantie: Winkelvastgoedfonds Duitsland 4 NV
Kennedyplein 230
5611 ZT Eindhoven

Gerechtigde: «Bedrijf»«Persoon1»
«Adres»
«Postcode» «Plaats»
«Land»

Datum uitbetaling: 27 januari 2015

Interim-dividend 4^e kwartaal 2014 per Certificaat	Aantal Certificaten	Bruto dividend 4^e kwartaal 2014 a	Dividend- belasting*) 4^e kwartaal 2014 b	Netto (uitkeerbaar) dividend 4^e kwartaal 2014 (a-b)
€ «Per_participatie»	«Aantal_participaties»	€ «Bedrag»	€ «Dividendbelasting»	€ «Netto_dividend»

***) De ingehouden dividendbelasting komt in aanmerking voor volledige teruggave/verrekening bij uw aangifte «Soort_belasting» over 2015.**