

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

Eindhoven, 23 januari 2015

Betreft: Holland Immo Group XIV/Woningfonds CV

«Aanhef»,

Bijgaand treft u aan het halfjaarbericht betreffende het tweede halfjaar van 2014 van Holland Immo Group XIV/Woningfonds CV.

Het over deze verslagperiode behaalde resultaat uit exploitatie en verkoop bedraagt in totaal € 446.315. Dit komt overeen met een gerealiseerd totaal rendement van 5,4%. In overeenstemming met het in de buitengewone vergadering van participanten op 25 februari 2014 goedgekeurde continuatievoorstel voor de financiering van de woningportefeuille, wordt het exploitatieresultaat, na aftrek van renovatie-uitgaven, aangewend ter aflossing van de hypothecaire financiering. Er vindt derhalve geen winstuitkering plaats.

In het bijgaande halfjaarbericht geven wij een toelichting op de ontwikkelingen van de portefeuille over het afgelopen halfjaar. Indien u nadere toelichting wenst en/of vragen heeft 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: - Halfjaarbericht tweede halfjaar 2014

Halfjaarbericht Holland Immo Group XIV/Woningfonds CV tweede halfjaar 2014

Algemeen

De woningportefeuille van Holland Immo Group XIV/Woningfonds CV bestaat uit 3 woningcomplexen met bij aanvang in totaal 432 appartementen, gelegen in Amsterdam, Haarlem en Rotterdam alsmede de onder de appartementen gelegen winkels in Rotterdam. Het onderstaande heeft betrekking op het tweede halfjaar 2014.

Ontwikkelingen op de Nederlandse winkelmarkt

Ondanks een stijgend consumentenvertrouwen en stijgende koopkracht was er ook in de tweede helft van 2014 sprake van dalende volumes in de detailhandelsbestedingen. Zo heeft de detailhandel in het derde kwartaal van 2014 niet de groei van een kwartaal eerder kunnen vasthouden¹. De toenemende druk op de retailomzet heeft geresulteerd in verder oplopende leegstand en een toenemend aantal faillissementen. Ook de markthuurniveaus staan nog steeds onder druk. Een sterk verbeterd consumentenvertrouwen aan het begin van 2014 en economische betere vooruitzichten heeft daar in de tweede helft van 2014 nog geen verandering in gebracht. Door teruglopende omzetten heeft de detailhandel in het algemeen en met name de kleinere winkeliers het onveranderd moeilijk. De trend van huurverlagingen en huurkortingen bij nieuwe verhuur en huurverlengingen hield ook in de afgelopen verslagperiode aan.

Vooruitzicht 2015

Volgens het Centraal Planbureau hebben huishoudens in 2014 nog te kampen gehad met het verlies aan vermogen en koopkracht uit eerdere jaren, maar zullen dankzij een aantrekkelijke woningmarkt en een toenemend beschikbaar inkomen in 2015 ook weer ruimte hebben voor meer bestedingen. Ook op de arbeidsmarkt zijn de laatste maanden tekenen van aantrekkelijk herstel zichtbaar².

Ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt

In het tweede halfjaar van 2014 heeft het herstel van de woningmarkt doorgezet. Er zijn in het tweede halfjaar bijna 30% meer transacties gerealiseerd dan een jaar geleden. Ook de huizenprijzen zijn in Nederland gemiddeld met 3,5% gestegen ten opzichte van het jaar daarvoor. Wel kunnen de regionale verschillen groot zijn³.

De toename van het aantal transacties wordt toegeschreven aan het toegenomen consumentenvertrouwen en de betere economische vooruitzichten. Verder droegen de lage rente, het interessante prijsniveau en ook de stijgende huurprijzen bij aan het herstel.

Vooruitzicht 2015

Door de aanhoudend lage stand van de hypotheekrente, de gedaalde huizenprijzen en de nog steeds verlaagde overdrachtsbelasting, ligt de betaalbaarheid al geruime tijd op een gunstig niveau. Daar staat tegenover dat een aantal belangrijke stimuleringsmaatregelen in 2015 wegvallen. Zo is de verruimde schenkingsvrijstelling niet verlengd en er komt geen extra geld voor startersleningen. Daarnaast daalt het maximale leenbedrag ten opzichte van de waarde van de woning (loan to value) met 1 procentpunt naar 103 procent en wordt de leencapaciteit verder ingeperkt door het Nibud. Ook wordt per 1 januari 2015 de maximale hypotheekrenteaf trek weer 0,5 procentpunt verlaagd.

¹ betreft het 3^e kwartaal 2014. Cijfers over het 4^e kwartaal 2014 zijn nog niet gepubliceerd.

² bron: CBP: macro economische verkenning 2015

³ bron: NVM: persbericht 15 januari 2015 – Woningmarkt cijfers 4^e kwartaal 2014.

Volgens de Rabobank⁴ zullen deze beperkende maatregelen echter in beginsel niet opwegen tegen de effecten van stijgende koopkracht en toenemend consumentenvertrouwen. Al zal het wegvallen van deze stimuleringsmaatregelen in het startersegment, waarin de woningen in de portefeuille van het Fonds zich bevinden, harder doorwerken dan in de overige segmenten.

Verkopen in het tweede halfjaar 2014

In het tweede halfjaar van 2014 zijn in totaal 2 woningverkopen gerealiseerd, waarvan 1 verkoop pas in het resultaat over het eerste halfjaar 2015 zal worden meegenomen, aangezien deze woning pas in januari 2015 zal worden geleverd. Daarnaast zijn in deze verslagperiode 2 woningen geleverd, die in het eerste halfjaar waren verkocht. Per saldo betekent dit dat in deze verslagperiode de verkoop en levering van 3 woningen kan worden gerapporteerd, alle gelegen in Amsterdam. Dit is minder dan waarmee rekening was gehouden in de cashflowprognose 2014-2015 (4 woningen).

In het afgelopen halfjaar zijn in totaal 8 woningen wederverhuurd, alle in Amsterdam. Ondanks de gerealiseerde wederverhuur is de leegstand opgelopen van 18 naar 24. De leegstand betreft 22 woningen in Amsterdam, 1 in Rotterdam en 1 in Haarlem. Hiervan zijn 2 woningen in 2015 inmiddels verhuurd en 1 woning verkocht, welke in januari zal worden geleverd.

Verkooprendement

Hierna volgt een overzicht van de totstandkoming van het verkoopresultaat over het tweede halfjaar 2014 en de vergelijking met de cashflowprognose 2014-2015, zoals opgenomen in het eerste halfjaarbericht over 2014.

Verkooprendement 2^e halfjaar 2014	actueel	cashflowprognose 2014-2015
Verkopen	<u>3</u>	<u>4</u>
	€	€
Verkoopopbrengst	477.450	568.000
Aanschafwaarde	441.356	505.520
Verkoopkosten	<u>17.971</u>	<u>12.796</u>
Brutowinst voor winstverdeling	18.123	49.684
Winstdeling beherend venoot	-1.812	-5.624
Correctie forfaitaire mutatieleegstand*)	<u>7.819</u>	<u>-</u>
Verkoopresultaat	<u>24.130</u>	<u>44.059</u>
Verkooprendement	0,3%	0,5%

*) bij berekening van de winstdeling Initiatiefnemer wordt conform Prospectus rekening gehouden met een forfaitaire aftrek van mutatieleegstand van 4 maanden huur per verkochte woning. Deze forfaitaire aftrek dient voor de berekening van het daadwerkelijke rendement weer te worden geëlimineerd.

Door het gebruik van rekenmodellen kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

De verkoop en levering van 3 woningen in Amsterdam resulteert in een verkoopresultaat van € 24.130, hetgeen onder de cashflowprognose 2014-2015 ligt. Reden daarvan is dat de cashflowprognose rekening houdt met een verkoop van 4 woningen.

⁴ bron: Rabobank: Kwartaalbericht woningmarkt, 13 november 2014

Ook de verkoopprijzen lagen iets onder de prognose. Het hieruit voortvloeiende verkooprendement bedraagt 0,3% en ligt daarmee onder de cashflowprognose (0,5%).

Ontwikkelingen ten aanzien van winkelstrip onder het appartementencomplex te Rotterdam

Zuidplein 116

De locatie welke door Inbev was gehuurd werd al geruime tijd niet meer geëxploiteerd. Overigens werd de huur steeds door Inbev voldaan. In verband met de in deze verslagperiode opgestarte onderhandelingen met een Turkse Restaurantketen (zie hieronder) is de huurovereenkomst met Inbev met wederzijds goedvinden voortijdig beëindigd per 31 december 2014, waarbij een afkoopsom is overeengekomen van € 100.000 exclusief BTW. De afkoopsom wordt door Inbev in twee delen voldaan. Het eerste deel ad € 63.000 is per 1 januari 2015 ontvangen (zichtbaar in het exploitatieresultaat van 2015). Het tweede deel ad € 37.000 wordt per 1 januari 2016 voldaan.

Zuidplein 116/Pleinweg 2A

Er is een intentieverklaring gesloten voor een tienjarige huurovereenkomst voor de voormalige horeca-unit van Inbev, alsmede de ruimte van het voormalige Randstadkantoor, op de bovengelegen etages met de keten Bey Men (totaal circa 820 m²). Bey Men is een Turkse Restaurantketen met reeds een vestiging in Amsterdam. De kelder, begane grond en eerste verdieping in Rotterdam zullen worden geëxploiteerd als restaurant. De tweede en derde verdieping zullen worden gebruikt als kantoor. Door huurder worden thans de benodigde vergunningen aangevraagd waarbij de Gemeente Rotterdam reeds positief gereageerd heeft op de omgevingsvergunning(pre)toets. Indien de vergunningen worden verkregen zal de tienjarige huurovereenkomst per 1 april 2015 aanvangen. De huurprijs bedraagt € 75.000 per jaar. De verdiepingen worden door en voor rekening van huurder met elkaar verbonden en volledig aangepast voor het beoogde gebruik. Gedurende de aanvangsperiode tot en met september 2015 zijn geen huurpenningen verschuldigd. Deze huurvrije periode (circa: € 37.500) wordt ruimschoots gedekt door de door voormalig huurder Inbev betaalde afkoopsom van € 100.000. Het restant van de afkoopsom wordt deels aangewend om de ruimtes op verdieping in casco staat aan de huurder te kunnen opleveren.

Pleinweg 4A

Onderdeel van de voormalige Randstad kantoren op verdieping was de winkelruimte op de begane grond en souterrain, Pleinweg 4A. Deze winkelruimte wordt afgesplitst van de bovengelegen verdiepingen en wordt separaat te huur aangeboden. Blok makelaardij is reeds in gesprek met een kandidaat-huurder voor deze locatie.

Zuidplein 100A-102A

In de vorige verslagperiode is reeds gemeld dat Timing Uitzendbureau de huurovereenkomst wenste te beëindigen. Vanwege de exploitatieplicht van Timing Uitzendbureau is overeengekomen de huurovereenkomst twee maanden eerder, per 31 augustus 2014, te beëindigen. Hiervoor is een afkoopsom betaald van een maand huur. Aansluitend is per 1 september 2014 de winkelruimte voor twee jaren verhuurd aan een startende ondernemer in de reisbranche. De huurprijs bedraagt € 39.000 per jaar.

Over 2014 is huurder geen huurpenningen verschuldigd. Vanaf 2015 ontvangt huurder een huurkorting ad € 1.000 per maand en in het tweede huurjaar (vanaf oktober 2015) ontvangt huurder een huurkorting ad € 500 per maand. Huurder heeft een eenmalige breakoptie per 31 januari 2015, indien blijkt dat hij de benodigde financiering voor de exploitatie van zijn onderneming niet verkrijgt.

Verlengingen

De huurovereenkomsten van huurders Dahabshiil en Evita Beauty Center zijn met vijf jaren verlengd en lopen derhalve tot en met respectievelijk 31 augustus 2020 en 30 november 2020. Tevens zijn de huurprijzen geïndexeerd.

Voor de overige winkelruimten verliep de exploitatie in het tweede halfjaar conform verwachting. Een actueel huurdersoverzicht per 31 december 2014 is als bijlage A toegevoegd.

Exploitatierendement

Hierna volgt een overzicht van en nadere toelichting op de exploitatie van de portefeuille. Daarbij worden de gerealiseerde inkomsten en uitgaven vergeleken met de voortschrijdende cashflowprognose 2014-2015, zoals opgenomen in het eerste halfjaarbericht 2014.

Exploitatierendement 2^e halfjaar 2014	actueel	cashflowprognose
	€	2014-2015
	€	€
Huurinkomsten	1.309.575	1.278.175
Rentebaten en overige opbrengsten	3.135	1.977
Inkomsten totaal	1.312.709	1.280.152
 Uitgaven		
Hypotheekrente	338.616	374.320
VVE-lasten en overige eigenaarslasten	375.505	376.194
Gemeentelijke heffingen (o.a. ozb + rioolrecht)	55.373	52.000
Verhuurderheffing	61.520	73.125
Beheervergoeding externe beheerder	32.892	36.250
Algemene fondskosten	26.620	26.279
Uitgaven totaal	890.524	938.168
 Exploitatieresultaat	422.185	341.983
 Exploitatierendement	5,1%	4,2%

Door het gebruik van rekenmodellen kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

In verband met de extra huurverhoging per 1 juli 2014 zijn ook in dit halfjaar, ondanks de hogere leegstand, meer huurinkomsten gerealiseerd dan waarmee rekening gehouden was in de cashflowprognose 2014-2015. De hypotheekrente ligt onder de prognose. Dit is het gevolg van de verdere daling van de variabele rente in het afgelopen halfjaar. De overige exploitatiekosten liggen in lijn met de prognose. Hierdoor is in deze periode een beter dan verwacht exploitatierendement behaald van 5,1% (cashflowprognose 2014-2015: 4,2%).

Aanwending exploitatieresultaat voor aflossing financiering

In overeenstemming met de nieuwe voorwaarden voor continuatie van de financiering van de portefeuille, wordt het over deze verslagperiode behaalde exploitatieresultaat zoveel mogelijk aangewend ter aflossing van de hypothecaire financiering. Er vindt derhalve geen winstuitkering plaats. In deze verslagperiode is reeds een aflossing van circa € 654.000⁵ gerealiseerd.

Eindhoven, 23 januari 2015
Holland Immo Group Beheer BV

⁵ Dit is exclusief het voor aflossing beschikbare exploitatieresultaat van de woningportefeuille over deze verslagperiode van circa € 289.000, dat eind januari 2015 zal worden afgelost.

Bijlage A

Overzicht retailhuurders Rotterdam Zuidplein/Pleinweg per 31 december 2014

Plaats	Straatnaam	nr.	Categorie	m ² totaal	Naam huurder	Ingangs datum	Termijnen	Expiratie huidig	Jaarhuur
Rotterdam	Zuidplein	100A-102A	Winkel	256	Co-B.V.	1-sep-14	2 + 3 + 5 + n*5	31-aug-16	€ 39.000,00
Rotterdam	Zuidplein	104A	Winkel	140	Fleur Studio	1-mei-87	5 + 5 + n*5	30-apr-17	€ 19.941,72
Rotterdam	Zuidplein	106A-108A	Kantoor	260	Evita	1-dec-10	5 + 5 + n*5	30-nov-20	€ 39.207,12
Rotterdam	Zuidplein	110A	Winkel	130	Dahabshill	1-sep-10	2+3+ 5+n*1 mnd	31-aug-20	€ 19.485,04
Rotterdam	Zuidplein	112A-114A	Winkel	260	Scootercenter Concurrent Rotterdam	1-nov-12	3 + 7 + 5 + n*5	31-okt-15	€ 32.449,68
Rotterdam	Zuidplein	116	Winkel	503	Montmartre (Inbev)	1-mei-08	5 + 5 + n*5	31-dec-14	€ 61.817,04
Rotterdam	Zuidplein/Pleinweg	116/4A	Kantoor	406	Leegstand	1-feb-14			
Rotterdam	Pleinweg	6A	Winkel	145	Sjako Nightshops	1-nov-07	5 + 5 + n*5	31-okt-17	€ 24.603,00
Rotterdam	Pleinweg	8A	Kantoor	150	De Persgroep	1-sep-10	3 + 3 + n*3	31-aug-16	€ 22.732,48
Rotterdam	Pleinweg	10A	Winkel	140	Randstad	1-nov-13	5 + 2 + n*2	31-okt-18	€ 19.672,28

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

Eindhoven, 23 januari 2015

Betreft: overdracht participaties in Holland Immo Group XIV/Woningfonds CV

«Aanhef»,

Tot ons heeft zich gewend de heer C.M. Kroes, met het verzoek zijn participaties in bovengenoemd fonds te mogen overdragen aan C.M. Kroes Praktijk BV. Op grond van de bepalingen in de statuten van Holland Immo Group XIV/Woningfonds CV dient de overdracht aan alle participanten ter goedkeuring worden voorgelegd. Deze overdracht heeft uiteraard voor u als participant en ook voor het fonds geen enkele gevolg.

Indien wij binnen vier weken na dagtekening van deze brief geen reactie van u hebben mogen ontvangen, mag ervan uit worden gegaan dat u instemt met deze overdracht.

Indien u akkoord bent, hoeft u derhalve niet te reageren.

Indien u op ons verzoek wilt reageren, kan dat door aankruising van onderstaande keuzemogelijkheid alsmede ondertekening daarvan, waarna u deze brief aan ons per e-mail of per post kunt retourneren.

Indien u nadere toelichting wenst en/of vragen heeft ten aanzien van het bovenstaande, kunt u te allen tijde contact opnemen met ondergetekende, via telefoonnummer: +31 (0)40 235 26 31.

Met vriendelijke groet,
Holland Immo Group



mr. Thomas Kühl

wel* / niet* akkoord

«Initialen»

*** doorhalen wat niet van toepassing is**