

**HOLLAND IMMO GROUP XIV/WONINGFONDS C.V.  
TE EINDHOVEN**

**Jaarrekening 2014**

**INHOUDSOPGAVE****Pagina****JAARVERSLAG**

Profiel	3
Verslag van de Beheerder	7

**JAARREKENING**

Balans per 31 december 2014	17
Winst-en-verliesrekening over 2014	19
Kasstroomoverzicht over 2014	20
Toelichting behorende tot de jaarrekening 2014	22

**OVERIGE GEGEVENS**

Statutaire bepaling inzake de bestemming van het resultaat	42
Voorstel bestemming resultaat 2014	42
Zeggenschapsrechten	42
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	43

## **JAARVERSLAG**

### **PROFIEL**

#### **Het Fonds**

Holland Immo Group XIV/Woningfonds C.V. (Fonds) is op 3 april 2006 voor onbepaalde tijd opgericht en heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in registergoederen, teneinde voor de beleggers een stabiel rendement te behalen. Het Fonds is een beleggingsinstelling in de vorm van een commanditaire vennootschap. De feitelijke exploitatie is gestart op 30 juni 2006.

#### **De Beheerder**

De Beheerder van het Fonds is Holland Immo Group Beheer BV, een 100% dochter van Holland Immo Group B.V. De Beheerder is statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven. Holland Immo Group Beheer B.V. is voor onbepaalde tijd opgericht op 8 juli 2002 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17146931. De statuten liggen ter inzage ten kantore van de Beheerder, zijn gepubliceerd op de website van Holland Immo Group en worden op verzoek kosteloos toegezonden aan Participanten. De Beheerder beschikt over een administratieve organisatie en interne beheersing, die voldoet aan de eisen van de Wet op het financieel toezicht (Wft). De bedrijfsvoering van het Fonds functioneert effectief en overeenkomstig de beschrijving. De Autoriteit Financiële Markten heeft op 11 november 2005 aan de Beheerder een vergunning verleend, teneinde op te treden als Beheerder van beleggingsinstellingen. Deze Wft-vergunning is op 22 juli 2014 van rechtswege overgegaan in een AIFMD-vergunning. De rechten, verplichtingen en bevoegdheden van de Beheerder zijn geregeld in de Beheerovereenkomst.

In de Beheerovereenkomst is een aantal werkzaamheden aan de Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Participanten, Stichting Bewaarder en toezichthouders als de AFM, organiseren van de vergadering van Participanten en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Beheerovereenkomst is verder bepaald dat de Beheerder bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

#### **Bestuur**

De directie van de Beheerder wordt gevoerd door de heren mr. T. Kühl en mr. M. Kühl MRICS. De heren T. Kühl en M. Kühl vormen daarnaast de directie van Holland Immo Group B.V. en zijn binnen Holland Immo Group B.V. verantwoordelijk voor respectievelijk de afdelingen Financieel beheer/Financial Risk Management en Investerings/desinvesteringen.

#### **Alternative Investment Fund Managers Directive**

Met ingang van 22 juli 2014 is, met inachtnaam van een overgangsjaar, de Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD) in werking getreden. Deze Europese richtlijn beoogt harmonisatie van toezicht op beleggingsinstellingen en hun beheerders in Europa en is inmiddels geïmplementeerd in de Nederlandse wet- en regelgeving. Een van de gevolgen is dat beleggingsinstellingen die zijn opgericht vóór 22 juli 2013 en die na deze datum geen bijzondere beleggingen doen (zogenaamde 'closed-end'

## Holland Immo Group XIV/Woningfonds C.V. te Eindhoven

beleggingsfondsen) niet meer onder de reikwijdte van de AIFMD/Wft en daarmee niet langer onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) vallen. Aangezien het Fonds voldoet aan de hiervoor vermelde criteria, valt het Fonds vanaf 22 juli 2014 niet meer onder de reikwijdte van de AIFMD/Wft.

### **Boekjaar en jaarcijfers**

Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar. De jaarrekening en de halfjaarcijfers zullen respectievelijk binnen zes maanden na afloop van het boekjaar en binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar worden opgemaakt. De jaarrekening en halfjaarcijfers worden op de website van Holland Immo Group gepubliceerd.

### **Fiscale positie**

Het Fonds is voor fiscale doeleinden een besloten commanditaire vennootschap. Dat wil zeggen dat op grond van de statutaire bepalingen buiten het geval van vererving of legaat, toetreding of vervanging van commanditaire vennoten niet kan plaatsvinden zonder toestemming van alle vennoten. Het besloten karakter leidt ertoe dat de commanditaire vennootschap voor fiscale doeleinden transparant is. Dat wil zeggen dat niet de commanditaire vennootschap zelf, maar de vennoten belastingplichtig zijn voor hun aandeel in het resultaat van de commanditaire vennootschap.

### **Risicomanagement**

Het Fonds is onderworpen aan de risico's die inherent zijn aan beleggen. De waarde van de beleggingen van het Fonds worden door deze risico's beïnvloed met als gevolg dat de intrinsieke waarde van het Fonds kan dalen. Hieronder wordt nader ingegaan op de risico's die de waarde van de financiële instrumenten waarin door het Fonds wordt belegd kunnen beïnvloeden.

### ***Verhuur- en exploitatierisico***

Als huurcontracten expireren, kunnen huurders besluiten zich elders te huisvesten. Bij huuropzegging zal zo spoedig mogelijk een nieuwe huurder worden gezocht. Tenzij een nieuwe huurder is gevonden, kan huuropzegging leiden tot lagere huurinkomsten, tot een lagere (verkoop)waarde van het desbetreffende object en daarmee tot een negatief effect op het voor de Participanten te behalen rendement.

In 2014 hebben in totaal 34 huurmutaties plaatsgevonden. Hiervan zijn in totaal 4 woningen verkocht en 22 woningen wederverhuurd, waarvan 9 in Amsterdam, 9 in Rotterdam en 4 in Haarlem. Per saldo is de leegstand sinds het begin van 2014 (14 woningen) ultimo 2014 gestegen tot 24. De leegstand ultimo 2014 betreft 22 woningen in Amsterdam, 1 woning in Haarlem en 1 woning in Rotterdam. In de eerste twee maanden van 2015 zijn hiervan 8 woningen in Amsterdam wederverhuurd. De bestaande leegstand heeft huurderiving tot gevolg, hetgeen het rendement uit exploitatie ongunstig beïnvloedt.

### ***Marktwaarderisico***

De marktwaarde bij verkoop van de vastgoedportefeuille is in hoge mate afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden en de macro-economische

ontwikkelingen daarin. Indien de marktwaarde daalt, zal dit een negatieve invloed hebben op de waarde van de vastgoedportefeuille wat ertoe kan leiden dat het door de Participanten ingelegde kapitaal geheel of gedeeltelijk verloren gaat. De hypothecaire lening maakt een wezenlijk deel uit van dit product. Negatieve ontwikkelingen in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille kunnen hierdoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds.

## **Financiële instrumenten**

### ***Algemeen***

Het Fonds maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die het Fonds blootstellen aan marktrisico inclusief verhuur- en exploitatierisico, marktwaarderisico, kredietrisico, renterisico en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft de Beheerder een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures geïmplementeerd om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van het Fonds te beperken.

### ***Kredietrisico***

Het Fonds loopt kredietrisico over de uitstaande vorderingen. De blootstelling aan kredietrisico van het Fonds wordt hoofdzakelijk bepaald door de individuele kenmerken van de afzonderlijke huurders. Daarnaast houdt de Beheerder ook rekening met bepaalde aspecten van het huurderbestand, zoals het risico op wanbetaling, de spreiding van de verschillende huurders en de locatie waar de huurders zijn gevestigd daar deze aspecten impact kunnen hebben op het kredietrisico. Nieuwe huurders worden, indien noodzakelijk geacht, getoetst op kredietwaardigheid.

### ***Renterisico***

Het Fonds maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten om (tussentijdse) rentefluctuaties te beheersen. De rente op de leningen heeft een variabel karakter. Indien de rente na 31 december 2014 met 1% stijgt, waarbij alle andere variabelen constant blijven, zal de rentelast met € 346.465 per jaar stijgen.

### ***Liquiditeitsrisico***

Liquiditeitsrisico is het risico dat het Fonds onvoldoende liquiditeiten beschikbaar heeft om te voldoen aan de financiële verplichtingen. De uitgangspunten van het liquiditeitsrisicobeheer zijn dat er voor zover mogelijk afdoende liquiditeiten worden aangehouden om te kunnen voldoen aan de huidige en toekomstige financiële verplichtingen, in normale en moeilijke omstandigheden, en zonder dat daarbij door het Fonds onaanvaardbare verliezen worden geleden of de reputatie van het Fonds in gevaar komt. De liquiditeitsrisico's worden maandelijks gemonitord door de Beheerder en bestaan uit het aanhouden van voldoende liquiditeiten teneinde te voldoen aan de aflossings- en renteverplichtingen, de financiële verplichtingen ten aanzien van de renteswap en de overige kortlopende financiële verplichtingen.

Holland Immo Group XIV/Woningfonds C.V. te Eindhoven

**Kenmerken van het Fonds**

De portefeuille van het Fonds bestaat uit 3 woningcomplexen met bij aanvang in totaal 432 appartementen, gelegen in Amsterdam, Haarlem en Rotterdam alsmede de onder de appartementen in Rotterdam gelegen winkels. Ultimo 2014 zijn hiervan 105 appartementen verkocht en geleverd.

## **VERSLAG VAN DE BEHEERDER**

### **Algemeen**

#### **De economische ontwikkelingen in 2014<sup>1</sup> en vooruitzichten voor 2015<sup>2</sup>**

Volgens de decemberraming van het Centraal Planbureau heeft het voorzichtige herstel in 2014 standgehouden. De export was in belangrijke mate bepalend voor dit herstel. De energieprijzen daalden sterk en de Euro kende een sterke depreciatie. Beide ontwikkelingen waren gunstig voor de Nederlandse economie. De arbeidsmarkt herstelde licht; medio 2014 heeft de werkloosheid gepiekt. De inflatie was laag, mede door de lage olieprijsen. Het begrotingstekort van de overheid kwam in 2014 uit op 2,8%.

In 2015 zal de groei verder aantrekken tot 1,5%, met opnieuw een belangrijk aandeel van de uitvoer. Voor het eerst sinds jaren zal ook de consumptie stijgen, met 1,5%, mede door een gunstige koopkrachtontwikkeling. De werkgelegenheid zal toenemen en de werkloosheid licht dalen naar 7,2% (2014: 7,4%). De inflatie blijft laag, in lijn met de Europese prijsontwikkeling. De kans op langdurige deflatie is gering. Het begrotingstekort zal 2015 verbeteren naar 1,8%.

#### **De Nederlandse woningmarkt 2014**

De woningmarkt heeft volgens de Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM) in 2014 een verder herstel laten zien. De woningverkoop lag 30,6% hoger dan in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2013. In alle kwartalen van 2014 ligt de verkoop hoger dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder, maar de stijging was in het eerste halfjaar van 2014 hoger dan in de tweede helft, ook de prijzen stegen ten opzichte van 2013. Wel kunnen de regionale verschillen groot zijn<sup>3</sup>.

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.

#### *Verwachting 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. Volgens de Rabobank<sup>4</sup> 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.

---

<sup>1</sup> CPB: policy brief 2014/09, december 2014

<sup>2</sup> CPB: persbericht 5 maart 2015

<sup>3</sup> bron: NVM: persbericht 15 januari 2015 – Woningmarkt cijfers 4<sup>e</sup> kwartaal 2014.

<sup>4</sup> bron: Rabobank: Kwartaalbericht woningmarkt, 13 november 2014

### Verkoop van woningen in 2014

In 2014 zijn er 4 woningen verkocht en 3 geleverd in het complex te Amsterdam. De in 2014 verkochte woning is in 2015 geleverd, waardoor deze verkoop niet wordt meegenomen voor de berekening van verkoopresultaat en aflossing voor het jaar 2014. Daarmee blijft het aantal geleverde woningen met 3 stuks onder de verwachte aantallen conform de cashflowprognose 2014-2015 (8), zoals opgenomen in het jaarverslag van 2013.

Hierna volgt een overzicht van de totstandkoming van het verkoopresultaat over het jaar 2014, waarbij een vergelijking wordt gemaakt met het geprognosticeerde verkoopresultaat over het jaar 2014 afkomstig uit de cashflowprognose 2014-2015.

Verkooprendement 2014	actueel	cashflowprognose
	2014	2014-2015
Verkopen	3	8
	€	€
Verkoopopbrengst	477.450	1.136.000
Aanschafwaarde	441.356	1.011.040
Verkoopkosten	17.971	25.593
Brutowinst voor winstverdeling	18.123	99.367
Winstdeling beharend vennoot*)	-1.812	-11.249
Correctie forfaitaire mutatieleegstand**)	7.819	-
<b>Verkoopresultaat</b>	<b>24.130</b>	<b>88.118</b>
<b>Verkooprendement</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,5%</b>

\*) vanaf datum van de herfinanciering, 1 juli 2013, ontvangt de beharend vennoot weer een winstdeling bij verkoop van woningen, zoals overeengekomen in de statuten van het Fonds.

\*\*\*) 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.*

In 2014 zijn 3 woningen in Amsterdam verkocht en geleverd. De totale verkoopopbrengst bedraagt € 477.450. Daarmee ligt het aantal verkochte woningen en de verkoopopbrengst beneden de doelstelling op basis van de cashflowprognose 2014-2015. Het hieruit voortvloeiende verkoopresultaat bedraagt € 24.130. Het rendement uit verkoop komt over 2014 uit op 0,2% (versus cashflowprognose 2014-2015: 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

#### Holland Immo Group XIV/Woningfonds C.V. te Eindhoven

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 bovengelige etages met de keten Bey Men (totaal circa 820 m<sup>2</sup>). 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 aanvangs/verbouwingsperiode 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. Huurder zal zelf naar verwachting circa € 600.000 in de unit investeren ten behoeve van haar exploitatie.

#### *Pleinweg 4A*

Onderdeel van de voormalige Randstad kantoren op verdieping was de winkelruimte op de begane grond en souterrain, Pleinweg 4A. Deze winkelruimte ad circa 90m<sup>2</sup> wordt afgesplitst van de bovengelige 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.

Voor de overige winkelruimten verliep de exploitatie in 2014 conform verwachting.

### Exploitatieresultaat 2014

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 voor de jaren 2014 en 2015 zoals opgenomen in het jaarverslag 2013.

#### Exploitatierendement 2014

	actueel	cashflowprognose
	€	2014-2015
	€	€
Huurinkomsten	2.623.211	2.542.027
Rentebaten en overige opbrengsten	<u>5.818</u>	<u>2.592</u>
Inkomsten totaal	2.629.028	2.544.619
<b>Uitgaven</b>		
Hypotheekrente	702.196	748.229
VVE-lasten en overige eigenaarlasten	713.279	780.453
Gemeentelijke heffingen (o.a. ozb + rioolrecht)	103.378	104.000
Verhuurderheffing	126.563	146.249
Beheervergoeding externe beheerder	65.065	72.500
Algemene fondskosten	<u>53.239</u>	<u>52.722</u>
Uitgaven totaal	1.763.720	1.904.153
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b><u>865.309</u></b>	<b><u>640.466</u></b>
<b>Exploitatierendement</b>	<b>5,3%</b>	<b>3,9%</b>

*Door het gebruik van rekenmodellen kunnen afrondingsverschillen ontstaan.*

De huurinkomsten liggen met € 2.623.211 ruim boven de cashflowprognose 2014-2015 (€ 2.542.027). De reden hiervoor is enerzijds de lagere huurderiving als gevolg van gemiddeld lagere leegstand in de woningportefeuille en anderzijds de verhoging op basis van het woonakkoord (inkomensafhankelijke huurverhoging). De hogere rentebaten zijn het gevolg van de door reservering van het exploitatieresultaat opgelopen stand van de liquiditeiten.

De hypotheekrente bedraagt € 702.196 en ligt daarmee onder de cashflowprognose 2014-2015 (€ 748.229). Dit is het gevolg van de verdere daling van de variabele rente in het afgelopen halfjaar. Ook de overige exploitatiekosten liggen beduidend onder de prognose. Dit is mede te danken aan de in 2013 afgeronde conversie van blokverwarming naar individuele CV-ketels in Amsterdam, waardoor de exploitatiekosten afnemen. Daarnaast is ook de verhuurderheffing lager dan de cashflowprognose 2014-2015. Dit wordt veroorzaakt door de lagere WOZ-waarde van de woningen als grondslag voor deze heffing.

De overige uitgaven liggen in lijn met de cashflowprognose 2014-2015. Hierdoor is in deze periode een beter dan verwacht exploitatierendement behaald van 5,3% (cashflowprognose 2014-2015: 3,9%) en tevens substantieel beter dan over 2013 (2,9%).

#### Opbouw direct en indirect rendement tot en met 2014

Het totaal direct rendement uit verhuur en verkoop over 2014 komt op 5,5% (volgens cashflowprognose 2014-2015: 4,4%).

Holland Immo Group XIV/Woningfonds C.V. te Eindhoven

Hierna is een overzicht opgenomen van het gerealiseerde totaal direct rendement. Hierbij wordt het in 2014 gerealiseerde rendement vergeleken met de cashflowprognose 2014-2015, zoals deze in de jaarrekening 2013 was gegeven. De cumulatieve rendementen worden vergeleken met de prognose uit het Prospectus.

	sinds start Fonds			
	2014		30 juni 2006 t/m 31 december 2014	
	actueel	cashflowprognose 2014-2015	actueel	Prospectus prognose
Aantal eenheden primo	331	331	433	433
Af: verkopen	3	8	105	231
Aantal eenheden ultimo	328	323	328	202
<b>Verkooprendement</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,5%</b>	<b>1,4%</b>	<b>5,3%</b>
<b>Exploitatierendement</b>	<b>5,3%</b>	<b>3,9%</b>	<b>0,3%</b>	<b>2,3%</b>
<b>Totaal direct rendement</b>	<b>5,4%</b>	<b>4,4%</b>	<b>1,7%</b>	<b>7,6%</b>

*Door het gebruik van rekenmodellen kunnen afrondingsverschillen ontstaan.*

Sinds de start van het Fonds op 30 juni 2006 tot en met 2014 bedraagt het cumulatieve verkooprendement 1,4% (versus Prospectus prognose: 5,3%). Om een vergelijking met het Prospectus mogelijk te maken is in dit overzicht ten behoeve van de bepaling van de verkoopwinst de grondslag uit het Prospectus gebruikt (historisch kostprijsbeginsel). Deze grondslag wijkt af van de in de jaarrekening gebruikte grondslag (reële waarde). Het cumulatieve exploitatierendement bedraagt ultimo 2014 0,3% (versus Prospectus prognose: 2,3%).

*Herwaardering portefeuille*

Uit de ultimo 2014 uitgevoerde taxatie van de portefeuille volgt een waardedaling ultimo 2014 van 1,3% ten opzichte van de getaxeerde waarde van ultimo 2013. Deze waardedaling komt voor rekening van de complexen in Amsterdam (1,7%) en Haarlem (2,2%). De woningen in Rotterdam lieten zelfs een waardestijging van 3,2% zien. De marktwaarde van de portefeuille is afgenomen met € 705.000 tot € 38.270.000 per 31 december 2014. Dit betreft € 110.197 aan investeringen, € 365.635 aan verkopen en - € 449.562 aan niet-gerealiseerde waardeveranderingen. De investeringen betreffen € 65.936 aan schilderwerkzaamheden voor het object in Rotterdam en € 44.261 aan renovatiewerkzaamheden voor de objecten in Amsterdam en Haarlem.

*Indirect rendement*

Voor een berekening van het indirect rendement dient rekening te worden gehouden met de vermindering van de omvang van de portefeuille door verkopen in 2014 en moet een correctie worden toegepast met een afschrijving van verkrijgings- en fondskosten over een periode van 10 jaar ten opzichte van het ingebrachte commanditair kapitaal. Toekomstige verkoopkosten en eventueel verschuldigde performance fee zijn buiten beschouwing gelaten.

<b>Analyse gecumuleerd direct en indirect rendement</b>	<b>gecumuleerd</b>	
	<b>30 juni 2006 t/m 31 december 2014 gerealiseerd</b>	<b>prognose</b>
<b>Totaal direct rendement</b>	<b>1,7%</b>	<b>7,6%</b>
<b>Indirect rendement</b>	<b>-8,8%</b>	
<b>Totaal direct en indirect rendement</b>	<b>-7,1%</b>	

## Holland Immo Group XIV/Woningfonds C.V. te Eindhoven

Per saldo bedraagt het gecumuleerde indirect rendement sinds de start van het Fonds -8,8% op jaarbasis. Indien ook deze cumulatieve waardeverandering wordt meegenomen, bedraagt het totaal van direct en indirect rendement van de portefeuille sinds de start van het Fonds -7,1% op jaarbasis.

Onder het direct rendement wordt verstaan de gecumuleerde gerealiseerde opbrengsten minus kosten uit verhuur en verkoop ten opzichte van het ingebrachte commanditair kapitaal.

### **Toelichting verloop waarde portefeuille en hypotheeklening**

De huidige financieringscondities kennen de verplichting om via versnelde aflossing de verhouding tussen de hoogte van de financiering en de waarde van de woningportefeuille ("*loan-to-value*", ofwel: LTV) tot onder de 70% terug te brengen. Daartoe worden vanaf 1 juli 2013 alle uit verhuur en verkoop gerealiseerde opbrengsten aangewend ter aflossing van de bestaande lening totdat op de lening voldoende is afgelost (LTV 70% of minder).

Vanaf dat moment zijn weer winstuitkeringen toegestaan, rekening houdend met een minimum-aflossing van 2% per jaar van de pro resto hoofdsom van de financiering. De jaarlijkse taxatie van CBRE wordt als uitgangspunt genomen.

Gedurende het jaar 2014 hebben de aflossingen geleid tot een verlaging van de hypothecaire financiering bij Propertize van in totaal € 947.487 tot € 34.357.615<sup>5</sup> waardoor de LTV is gedaald tot 90% (2013: 91%).

Onderstaand geven wij een overzicht van het verwachte verloop van de LTV bij een gelijkblijvende waardebepaling van de portefeuille alsmede gebaseerd op de in 2014 gerealiseerde en volgens de navolgende cashflowprognose 2015-2016 verwachte aflossingen in 2015 en 2016.

### **Verhouding hoogte financiering Propertize t.o.v. de waarde van de portefeuille**

	<b>Gerealiseerd 2014</b>	<b>Prognose 2015</b>	<b>Prognose 2016</b>
Restant hoofdsom ultimo*	€ 34.357.615	€ 32.820.687	€ 30.811.071
Waarde woningportefeuille**	€ 35.200.000	€ 35.420.000	€ 35.403.500
Waarde winkelportefeuille	€ 3.070.000	€ 3.070.000	€ 3.070.000
Totale waarde	€ 38.270.000	€ 38.490.000	€ 38.473.500
Loan to Value (LTV)	90%	85%	80%

\* voor de berekening van de restant hoofdsom ultimo wordt rekening gehouden met de aflossing uit het exploitatieresultaat ultimo, welke plaatsvindt in de maand januari volgend op het betreffende boekjaar.

\*\* voor de berekening van de waarde van de woningportefeuille is, uitgaande van een gelijkblijvende kapitalisatiefactor, de theoretische huur ultimo 2014 vermeerderd met de verwachte huurstijging gerelateerd aan het aantal woningen ultimo boekjaar.

<sup>5</sup> voor de berekening van de aflossingen over 2014 en restant hoofdsom ultimo wordt rekening gehouden met de aflossing uit het exploitatieresultaat ultimo, welke plaatsvindt in de maand januari volgend op het betreffende boekjaar.

## Holland Immo Group XIV/Woningfonds C.V. te Eindhoven

Volgens het bovenstaande overzicht wordt verwacht dat het Fonds ultimo 2016 een LTV bereikt van 80%. Zolang deze niet onder de 70% ligt zal het gehele exploitatieresultaat uit de woningportefeuille worden aangewend voor aflossing op de financiering bij Propertize.

### **Geactualiseerde cashflowprognose 2015-2016**

In het kader van het veranderde economische klimaat dat sinds de economische crisis een grote invloed heeft uitgeoefend op de Nederlandse woningmarkt en derhalve op het Fonds, heeft met ingang van 2010 een herijking van de uitgangspunten van het Fonds plaatsgevonden waaruit een geactualiseerde cashflowprognose is voortgekomen. De gehanteerde aannames van het verloop van de inflatie, prijsontwikkeling, mutatiegraad (de uitpondselheid) van de woningen en exploitatie- en beheerkosten zijn gebaseerd op de daadwerkelijk gedurende de looptijd van het Fonds gerealiseerde cijfers en actuele marktinformatie.

Daarnaast geeft de geactualiseerde cashflowprognose een overzicht van het verloop van de liquiditeit per jaar. Deze cashflowprognose wordt jaarlijks geüpdate met de gerealiseerde cijfers van het afgelopen jaar en een prognose voor de twee volgende jaren.

Onderstaand geven wij een toelichting op de belangrijkste wijzigingen in de uitgangspunten voor de hiervoor opgenomen aangepaste cashflowprognose.

*Hypotheekrente en aflossing:* De met Propertize overeengekomen rentelasten op de hypothecaire lening zijn gebaseerd op een variabele 3-maands Euriborrente vermeerderd met een marge van 1,75 procentpunt en gelden vanaf 1 juli 2013 tot en met ultimo 2018. De 3-maands Euriborrente ultimo 2014 bedroeg 0,08%. Voor het jaar 2015 en 2016 verwachten wij slechts een lichte stijging van de rente.

*Rente liquiditeitsreserve:* De verwachte spaarrente wordt voor 2015 en 2016 verlaagd naar 0,9%, respectievelijk 1,0% (de begrote spaarrente voor 2014 was 1,2%).

*Prijsvorming woningen:* Voor 2015 en 2016 verwachten wij voorzichtigheidshalve een stabilisatie van de huidige kooprijzen van de woningen in de portefeuille.

*Verkoop woningen:* Gelet op de ontwikkelingen in 2014 en de vooruitzichten voor 2015 en 2016 op de koopwoningmarkt, is de uitpondselheid (mutatiegraad) van de woningportefeuille voor 2015 naar boven bijgesteld ten opzichte van de gerealiseerde mutatie in 2014. Voor 2016 verwachten wij een verdere stijging. Als onderdeel van de overeengekomen herfinancieringscondities zal de gehele verkoopopbrengst na aftrek van verkoopkosten worden aangewend voor aflossing op de lening van Propertize.

*Verhuurderheffing:* Deze wet kent ook voor 2015 en 2016 een oplopend tarief van 0,449% respectievelijk 0,491% van de waarde van de woningen volgens de WOZ-beschikking (2014: 0,381%).

Holland Immo Group XIV/Woningfonds C.V. te Eindhoven

Cashflowprognose Holland Immo Group XIV/Woningfonds CV 2015 - 2016

	ACTUEEL 2014	PROGNOSE 2015	PROGNOSE 2016
<b>Kengetallen:</b>			
Rente liquiditeitsreserve		0,9%	1,0%
Stand hypotheek Propertize (SNS) begin van het jaar	35.305.102	34.646.511	33.160.495
Aflossingen hypotheek Propertize (SNS) verkoop woningen	462.977	901.544	1.202.058
Aflossingen hypotheek Propertize (SNS) extra	195.614	584.472	749.020
Stand hypotheek Propertize (SNS) eind van het jaar	34.646.511	33.160.495	31.209.417
Gemiddelde verwachte aflossing per eenheid	154.326	150.257	150.257
Hypotheekrente Propertize (SNS)	2,0%	1,97%	2,03%
Inflatie	1,0%	1,0%	1,5%
Huurstijging woningen	4,0%	2,5%	2,5%
Mutatiegraad	0,9%	1,8%	2,5%
<b>Mutatie woningportefeuille</b>			
Aantal eenheden primo	331	328	322
Verkopen	3	6	8
Aantal eenheden ultimo	328	322	314
<b>Liquiditeitsreserve begin</b>			
	<b>226.043</b>	974.184	586.984
<i>Balansmutatie voorgaande periode:</i>			
Winstuitkering voorgaande periode	-	-	-
Hypotheekrente Propertize (SNS) rentecorrectie	404.429	-	-
Hypotheekrente Propertize (SNS) voorgaande periode	-127.687	-162.207	-
Advieskosten herfinanciering	-	-	-
Winstdeling Initiatiefnemer vorige periode	-1.890	1.812	-3.876
Stand renovatievoorziening begin	-	-26.303	-
Waarborgsommen	-133.689	-136.035	-136.035
Mutaties balansposten ( <i>crediteuren, BTW, vooruit ontv. huren enz.</i> )	-146.854	-59.762	3.876
<b>Stand genormaliseerde liquiditeitsreserve</b>	<b>220.352</b>	400.038	450.950
<b>Ontvangsten</b>			
Rentebaten liquiditeitsreserve	5.818	7.781	5.542
Verkoopopbrengst woningen	477.450	930.000	1.240.000
Huurinkomsten woningen	2.349.302	2.369.567	2.343.841
Huurinkomsten winkels	273.909	283.435	324.682
<b>Totaal ontvangsten</b>	<b>3.106.478</b>	3.590.783	3.914.065
<b>Uitgaven verkoop woningen</b>			
Aflossing hypotheek verkoop woningen	462.977	901.544	1.202.058
Verkoopkosten	10.152	20.705	27.606
Winstdeling Initiatiefnemer	1.812	7.752	10.335
<b>Uitgaven van exploitatie</b>			
Rente hypothecaire lening Propertize (SNS)	702.196	667.895	651.926
Advieskosten herfinanciering	2.495	-	-
Exploitatie- / beheerkosten	881.721	889.861	881.066
Verhuurderheffing	126.563	149.153	163.105
Algemene fondskosten inclusief taxatiekosten	53.239	53.772	54.309
<b>Totaal uitgaven</b>	<b>2.241.157</b>	2.690.681	2.990.407
<b>Overige cashflowmutaties</b>			
Renovatieuitgaven	110.197	291.022	116.100
Toevoeging aan voorziening renovatie woningen	54.695	-	-
Onttrekking aan voorziening renovatie woningen	-28.392	-26.303	-
Voorziening verhuurderheffing	-	-	-
Betaling hypotheekrente vorige periode	-162.207	-	-
Mutaties balansposten ( <i>crediteuren, BTW, vooruit ontv. huren enz.</i> )	-86.066	-	-
<b>Totaal overige balansmutatie</b>	<b>-111.773</b>	264.719	116.100
<b>Waarborgsommen (geen uitgaven)</b>			
	133.689	136.035	136.035
<b>Advieskosten herfinanciering vorige periode</b>	<b>-161.338</b>	-	-
<b>Extra aflossing hypotheek Propertize (SNS)</b>	<b>-3.963</b>	-	-
<b>Aflossing Propertize (SNS) uit liquiditeit excl. woningverkopen vorige periode</b>	<b>-191.651</b>	-584.472	-749.020
<b>Winstuitkeringen Participanten winkels vorige periode</b>	<b>-</b>	-	-
Stand liquiditeitsreserve eind	<b>974.184</b>	586.984	645.523

Holland Immo Group XIV/Woningfonds C.V. te Eindhoven

RECAPITULATIE	ACTUEEL 2014	PROGNOSE 2015	PROGNOSE 2016
<b>Liquideitsreserve begin</b>	<b>226.043</b>	974.184	586.984
Saldo balansmutaties	-5.691	-356.192	-136.035
Stand renovatievoorziening begin	-	-26.303	-
Winstuitkering vorige periode	-	-	-
<b>Genormaliseerde liquideitsreserve begin</b>	<b>220.352</b>	400.038	450.950
<b>Exploitatieresultaat</b>			
Resultaat uit verkoop woningen	24.130	73.844	98.458
Resultaat uit exploitatie winkels + woningen	865.309	900.103	923.658
Totaal direct resultaat	<b>889.438</b>	973.946	1.022.117
<b>Rendement uit verkoop woningen</b>	<b>0,1%</b>	0,4%	0,6%
<b>Rendement uit exploitatie winkels + woningen</b>	<b>5,3%</b>	5,5%	5,6%
<b>Totaal direct rendement</b>	<b>5,4%</b>	5,9%	6,2%
<b>Exploitatieresultaat</b>			
Af: advieskosten herfinanciering	889.438	973.946	1.022.117
Af: renovatieuitgaven	-163.833	-291.022	116.100,00-
Af: voorziening verhuurderheffing	-110.197	-	-
Af: aflossing verkoopresultaat woningen	-	-	-
Af: aflossing verkoopresultaat woningen	-24.130	-73.844	-98.458
Bij/af: voorziening renovatieuitgaven woningen	-26.303	26.303	-
<i>Beschikbaar voor aflossing uit exploitatie</i>	564.976	635.384	807.558
Verhuurderheffing 1e halfjaar			
Waarborgsommen (geen uitgaven)	133.689	136.035	136.035
Eenmalige extra aflossing Propertize (SNS)	-3.963	-	-
Aflossing Propertize (SNS) uit liquiditeit excl. woningverkoppen	-191.651	-584.472	-749.020
Winstuitkeringen participanten	-	-	-
<b>Voorziening aflossing uit exploitatie</b>	<b>-288.896</b>	<b>-339.808</b>	<b>-398.346</b>
Voorziening extra aflossingen uit liquideitsreserve			
<b>Genormaliseerde liquideitsreserve eind na voorziening</b>	<b>434.507</b>	247.177	247.177
<b>Totaal aan aflossingen Propertize (SNS) hypotheek</b>	<b>658.591</b>	<b>1.486.016</b>	<b>1.951.078</b>
<b>Winstuitkering uitgedrukt in % van kapitaalleg</b>	<b>0,0%</b>	0,0%	0,0%
<b>Aflossing Propertize (SNS) uitgedrukt in % van de geldlening begin verslagperiode</b>	<b>1,2%</b>	4,3%	5,9%

Door het gebruik van rekenmodellen kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

Uiteraard zijn deze verwachtingen gebaseerd op de kennis en verwachtingen aangaande de ontwikkelingen in de economie in het algemeen en van de Nederlandse woningmarkt in het bijzonder op grond van de per maart 2015 bekende gegevens. Indien de ontwikkelingen sneller of trager verlopen, zal dit uiteraard van invloed zijn op de rendementen van het Fonds.

## Kerngegevens 2014

### Liquiditeit

De liquiditeit geeft de mate aan waarin het Fonds in staat is op korte termijn aan haar verplichtingen te voldoen. De liquiditeitspositie geeft de toestand op 31 december weer; er is dus sprake van een momentopname.

### Current ratio

	2014	2013
Vlottende activa / kortlopende schulden	1,28	1,78

**Solvabiliteit**

De solvabiliteit geeft de mate aan waarin het Fonds in staat is op langere termijn aan haar verplichtingen (rente + aflossingen) te voldoen. De solvabiliteitspositie geeft de toestand per 31 december weer; er is dus sprake van een momentopname.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fondsvermogen / vreemd vermogen lang	<b>0,13</b>	0,11

**Financieringsbehoeften**

Gegeven de current ratio en de solvabiliteit per 31 december 2014 is er geen behoefte om extra te financieren.

**Verwachtingen voor 2015 en 2016**

Voor de jaren 2015 en 2016 verwachten wij, mede gelet op de geschetste vooruitzichten op de Nederlandse woningmarkt, een toename van het aantal verkochte woningen met als gevolg een stijgend verkooprendement. Verwacht wordt dat door het aantrekken van de verkopen en mede door verlaging van de hypotheeklasten het exploitatierendement, ondanks de extra lasten van de verhuurderheffing, licht zal toenemen. Een en ander is nader uitgewerkt in de geactualiseerde cashflowprognose voor de jaren 2015 en 2016.

Eindhoven, 31 maart 2015

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

mr. T. Kühl

mr. M. Kühl MRICS

**BALANS PER 31 DECEMBER 2014**

(vóór resultaatbestemming)

<b>Actief</b>	<b>31 december 2014</b>		31 december 2013	
	€	€	€	€
<b>Beleggingen</b>				
Terreinen en gebouwen	(1)	<b>38.270.000</b>		38.975.000
<b>Vlottende activa</b>	(2)			
Overige vorderingen		<b>179.671</b>		332.824
Overlopende activa		<b>13.647</b>		19.961
Liquide middelen	(3)	<b>974.184</b>		226.043
		<hr/>	<hr/>	
		<b>1.167.502</b>		578.828
		<hr/>	<hr/>	
		<b>39.437.502</b>		39.553.828
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	

Holland Immo Group XIV/Woningfonds C.V. te Eindhoven

<b>Passief</b>	<b>31 december 2014</b>		31 december 2013	
	€	€	€	€
<b>Fondsvermogen</b>		(4)		
Gestort en opgevraagd commanditair kapitaal	<b>16.480.000</b>		16.480.000	
Herwaarderingsreserve	<b>70.000</b>		-	
Overige reserves	<b>-12.624.158</b>		-12.380.188	
Onverdeeld resultaat	<b>572.728</b>		-172.080	
		<b>4.498.570</b>		3.927.732
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen		(5) <b>34.107.878</b>		35.301.139
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	(6) <b>581.689</b>		3.963	
Belastingen	(7) <b>10.433</b>		12.312	
Overige schulden en overlopende passiva	(8) <b>238.932</b>		308.682	
		<b>831.054</b>		324.957
		<b>39.437.502</b>		39.553.828

**WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2014**

		2014		2013	
		€	€	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>	(9)				
- in terreinen en gebouwen		2.723.211		2.619.780	
- in andere beleggingen		5.818		1.835	
			2.729.029		2.621.615
<b>Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen</b>	(10)				
- in terreinen en gebouwen			101.663		162.003
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen</b>	(11)				
- in terreinen en gebouwen			-449.562		-812.299
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>			2.381.130		1.971.319
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	(12)	965.709		906.043	
Beheerskosten en rentelasten	(13)	798.011		1.237.356	
Overige bedrijfskosten	(14)	44.682		-	
<b>Som der bedrijfslasten</b>			1.808.402		2.143.399
<b>Resultaat</b>			572.728		-172.080

**KASSTROOMOVERZICHT OVER 2014**

	<b>2014</b>		2013	
	€	€	€	€
Resultaat boekjaar		<b>572.728</b>		-172.080
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		<b>449.562</b>		812.299
Gerealiseerde waardeveranderingen gedurende het jaar		<b>-101.663</b>		-162.003
Investeringen	<b>-110.197</b>		-75.558	
Desinvesteringen	<b>467.298</b>		810.262	
Rentebaten	<b>-5.818</b>		-1.835	
Rentelasten	<b>702.734</b>		1.114.805	
Transactiekosten herfinanciering	<b>44.682</b>		-	
Mutatie vorderingen	<b>163.469</b>		40.139	
Mutatie kortlopende schulden	<b>-71.629</b>		-55.857	
		<b>1.190.539</b>		1.831.956
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>		<b>2.111.166</b>		2.310.172
Ontvangen interest		<b>1.816</b>		2.560
Betaalde interest		<b>-540.527</b>		-1.522.084
<b>Totaal kasstroom uit beleggings-   activiteiten</b>		<b>1.572.455</b>		790.648
Uitkeringen	<b>-1.890</b>		-	
Aflossing langlopende schulden	<b>-658.591</b>		-788.050	
Transactiekosten herfinanciering	<b>-163.833</b>		-	
<b>Totaal kasstroom uit   financieringsactiviteiten</b>		<b>-824.314</b>		-788.050
<b>Nettokasstroom</b>		<b>748.141</b>		2.598

**KASSTROOMOVERZICHT OVER 2014 (vervolg)**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
Liquide middelen per begin boekjaar	<b>226.043</b>	223.445
Nettokasstroom	<b>748.141</b>	2.598
	<hr/>	<hr/>
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	<b>974.184</b>	226.043
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## **TOELICHTING BEHORENDE TOT DE JAARREKENING 2014**

### **ALGEMEEN**

#### **Doel van de commanditaire vennootschap**

De commanditaire vennootschap heeft ten doel het collectief beleggen in registergoederen.

#### **Datum oprichting en boekjaar**

De commanditaire vennootschap is opgericht op 3 april 2006. Het eerste boekjaar is een verkort boekjaar, dat loopt vanaf 3 april 2006 tot en met 31 december 2006. Daarna is een boekjaar gelijk aan een kalenderjaar. De feitelijke exploitatie is gestart op 30 juni 2006.

#### **Registergoed**

De registergoederen betroffen bij aankoop in de commanditaire vennootschap 432 appartementen met 473 parkeerplaatsen (93% van de vastgoedportefeuille), inclusief grond, gelegen in Amsterdam, Haarlem en Rotterdam alsmede 11, onder de appartementen gelegen winkels (7% van de vastgoedportefeuille) in Rotterdam, inclusief grond. De registergoederen zijn getransporteerd op 30 juni 2006.

#### **Beherend vennoot**

De beherend vennoot is Holland Immo Group XIV/Woningfonds B.V., waarvan alle aandelen in het bezit zijn van Holland Immo Group B.V.

#### **Beheer**

Holland Immo Group Beheer B.V. treedt op als Beheerder. Het administratief en technisch beheer voor de woningen is uitbesteed aan MVGM Vastgoedmanagement B.V. te Rotterdam en ACM Vastgoedmanagement B.V. te Nijmegen. Het administratief en technisch beheer voor de winkels is uitbesteed aan WPM Winkelcentrummanagement te 's-Hertogenbosch.

#### **Rechtsvorm**

De rechtsvorm is een commanditaire vennootschap.

#### **Inschrijving Kamer van Koophandel**

Holland Immo Group XIV/Woningfonds C.V. is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17189397.

### **Commanditaire vennoten**

Het aantal commanditaire vennoten bedraagt 360. De totale inbreng bedraagt € 16.480.000. De participanten zijn op 30 juni 2006 toegetreden.

### **Economische / juridische eigendom**

De economische eigendom van de panden is in handen van Holland Immo Group XIV/Woningfonds C.V.

De Stichting Bewaarder HIG Vastgoedfondsen is juridisch eigenaar. Laatstgenoemde treedt op als Bewaarder ten behoeve van Holland Immo Group XIV/Woningfonds C.V.

### **Fiscale positie**

Holland Immo Group XIV/Woningfonds C.V. is voor fiscale doeleinden een besloten commanditaire vennootschap. Dat wil zeggen dat op grond van de statutaire bepalingen buiten het geval van vererving of legaat, toetreding of vervanging van commanditaire vennoten niet kan plaatsvinden zonder toestemming van alle vennoten. Het besloten karakter leidt ertoe dat de commanditaire vennootschap voor fiscale doeleinden transparant is. Dat wil zeggen dat niet de commanditaire vennootschap zelf, maar de vennoten belastingplichtig zijn voor hun aandeel in het resultaat van de commanditaire vennootschap.

### **Toegepaste standaarden**

De jaarrekening is opgemaakt in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten.

### **Continuïteit**

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

## **GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING 2014**

### **Algemeen**

De cijfers over 2013 zijn, waar nodig, geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2014 mogelijk te maken.

Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar het Fonds zullen toevloeien en de waarde

## Holland Immo Group XIV/Woningfonds C.V. te Eindhoven

daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en/of betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de beleggingen zijn overgedragen aan de koper.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta van het Fonds.

De opstelling van de jaarrekening vereist dat de Beheerder oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen.

De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

### **Financiële instrumenten**

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: verstrekte leningen en overige vorderingen, langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen.

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden niet door het Fonds gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord, tenzij de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn, dan wel indien een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen en het gecombineerde instrument niet wordt

#### Holland Immo Group XIV/Woningfonds C.V. te Eindhoven

gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

#### ***Verstreckte leningen en overige vorderingen***

Verstreckte leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

#### ***Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen***

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

#### **Beleggingen**

Beleggingen in terreinen en gebouwen zijn gewaardeerd tegen reële waarde (marktwaarde). Indien besloten is de beleggingen te verkopen, dan zijn deze gewaardeerd tegen directe opbrengstwaarde. Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd, indien en voor zover zij de gebruiksduur van het object verlengen en de toekomstige opbrengstwaarde van het onroerend goed positief beïnvloeden.

#### **Vorderingen**

De grondslagen voor de waardering van vorderingen zijn beschreven onder het hoofd financiële instrumenten.

#### **Fondsvermogen**

Financiële instrumenten, die de juridische vorm hebben van eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het Fondsvermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het

## Holland Immo Group XIV/Woningfonds C.V. te Eindhoven

Fondsvermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Financiële instrumenten, die de juridische vorm hebben van een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden.

Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

### **Herwaarderingsreserve**

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. Uitzondering hierop vormen financiële instrumenten en andere beleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde. Waardevermeerderingen van die activa worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. Daarnaast wordt voor die activa een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves als geen sprake is van frequente marktnoteringen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. De herwaarderingsreserve wordt verminderd met de gerealiseerde herwaardering (verband houdend met systematische afschrijvingen van het actief). Op de herwaarderingsreserve worden waardeverminderingen van het betreffende actief, niet zijnde systematische afschrijvingen, in mindering gebracht.

Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve is geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht, omdat het Fonds geen vennootschapsbelasting is verschuldigd.

### **Langlopende en kortlopende schulden**

De waardering van langlopende en kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd financiële instrumenten.

### **Opbrengstverantwoording**

Omzet wordt alleen verantwoord als er een redelijke zekerheid bestaat dat toekomstige voordelen naar het Fonds zullen toevloeien en dat deze voordelen betrouwbaar kunnen worden geschat.

### ***Opbrengsten uit beleggingen***

Hieronder worden verstaan huuropbrengsten, exclusief BTW, uit vastgoedbeleggingen, alsmede de rentebaten uit tegoeden bij bankiers.

Huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen verstrekt als

Holland Immo Group XIV/Woningfonds C.V. te Eindhoven

stimulering voor het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt.

### ***Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen***

Gerealiseerde waardeveranderingen omvatten het nog niet in de winst-en-verliesrekening verantwoorde gedeelte van het verschil tussen de aankoopprijs en de verkoopprijs onder aftrek van verkoopkosten.

### ***Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen***

Hieronder wordt verstaan de waardeverandering gedurende het boekjaar van het niet verkochte onroerend goed van de vastgoedportefeuille.

### **Lasten in verband met het beheer van beleggingen**

Hieronder zijn begrepen de direct aan de beleggingsopbrengsten toerekenbare kosten.

### **Beheerkosten en rentelasten**

Hieronder worden verstaan beheervergoedingen, publiciteitskosten en op de verslagperiode betrekking hebbende rentelasten van ontvangen leningen.

### **Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de indirecte methode.

### **Bepaling reële waarde**

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

- De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitopslagen.

## 1. Terreinen en gebouwen

Verloopoverzicht beleggingen boekjaar 2014:

	<b>Boekwaarde begin boekjaar</b>	<b>Renovatie/ verbouwing</b>	<b>Verkopen</b>	<b>Herwaardering</b>	<b>Boekwaarde eind boekjaar</b>
	€	€	€	€	€
Terreinen en gebouwen	<b>38.975.000</b>	<b>110.197</b>	<b>-365.635</b>	<b>-449.562</b>	<b>38.270.000</b>

Terreinen en gebouwen in exploitatie zijn bezwaard met een recht van eerste hypotheek ten gunste van Propertize (voorheen: SNS Property Finance B.V.).

De reële waarde van beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2013 is vastgesteld op € 38.270.000 (2013: € 38.975.000).

Onder reële waarde wordt verstaan de marktwaarde, waarbij rekening wordt gehouden met verkoopkosten die ten laste van een koper komen, welke is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie. De taxatie is uitgevoerd door CB Richard Ellis Valuations B.V. te Amsterdam en gebaseerd op de taxatierichtlijnen van RICS Appraisal and Valuation Standards.

De taxatie vindt jaarlijks plaats waarbij circa eenderde deel van de portefeuille volledig wordt getaxeerd en voor circa tweederde deel een markttechnische update wordt uitgevoerd door de taxateur. De portefeuille is in de volgende boekjaren volledig getaxeerd:

- Woningen Leerdam Amsterdam: boekjaar 2014;
- Woningen Leusdenhof Amsterdam: boekjaar 2013;
- Woningen Haarlem: boekjaar 2012;
- Woningen Rotterdam: boekjaar 2012;
- Winkels Rotterdam: boekjaar 2012.

De voor de woningportefeuille gehanteerde waarderingmethoden zijn de discounted cashflowmethode en de directe kapitalisatiemethode (BAR/NAR) waarbij de parameters met betrekking tot markthuren, rendementen en discontovoeten gebaseerd zijn op vergelijkbare en actuele markttransacties. Bij de woningtaxatie gehanteerde parameters zijn een gemiddelde disconteringsvoet van 8,5%, gemiddelde mutatiegraad van 5% en een gemiddeld bruto aanvangsrendement kosten koper op huurinkomsten aan het einde van de prognoseperiode van 7,2%.

#### Holland Immo Group XIV/Woningfonds C.V. te Eindhoven

De bij de winkelportefeuille gehanteerde waarderingmethode is de Hardcore/Layer methode, een internationaal geaccepteerde taxatiemethode. Uitgangspunt van de Hardcore/Layer methode is dat de netto huurinkomsten afzonderlijk worden gekapitaliseerd. Hierbij worden verschillende yields toegekend aan bestanddelen van de netto inkomstenstroom:

- Hardcore yield voor een veronderstelde zekere, voortdurende inkomensstroom, voor de taxatie ultimo boekjaar varieert deze yield tussen 7,65% en 8,00%;
- Reversion yield voor een potentiële extra toekomstige cashflow na expiratie van een huurcontract, voor de taxatie ultimo boekjaar varieert deze yield tussen 7,75% en 9,65%;
- Top Slice yield voor een oververhuurde deel in de huidige situatie, voor de taxatie ultimo boekjaar varieert deze yield 7,75% en 8,00%.

De som van de gekapitaliseerde waarden vormt de bruto waarde. Op deze bruto waarden worden de gekapitaliseerde kosten in mindering gebracht om tot de "Waarde vrij op naam" te komen. De "Waarde kosten koper" (Marktwaarde) wordt vervolgens berekend door op de waarde vrij op naam nog de aankoopkosten in mindering te brengen. De reële waarde van de winkelportefeuille bedraagt per 31 december 2014 € 3.070.000 (2013: € 3.300.000).

De verkoopkosten verbandhoudend met de verkoop van onroerend goed zijn in mindering gebracht op de gerealiseerde waardeveranderingen, die verantwoord zijn in de winst-en-verliesrekening.

De transactiekosten bij aankoop zijn in het jaar van verwerving ten laste van het resultaat gebracht.

De investeringen ad € 110.197 betreffen € 65.936 aan schilderwerkzaamheden voor de portefeuille in Rotterdam en € 44.261 aan renovatiewerkzaamheden voor de portefeuille in Amsterdam en Haarlem.

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum negatief € 5.383.518 (2013: negatief € 4.372.173). De cumulatieve herwaardering wordt berekend door de reële waarde te vergelijken met de oorspronkelijke aankoopwaarde van de bestaande portefeuille.

## 2. Vlottende activa

### Overige vorderingen

	<b>2014</b>	2013
	€	€
Nog te ontvangen huren	<b>101.925</b>	<b>95.523</b>
Af: voorziening dubieuze huurvorderingen	<b>-29.484</b>	<b>-42.321</b>
	<b>72.441</b>	<b>53.202</b>
Nog te ontvangen rentebaten	<b>5.764</b>	<b>1.762</b>
Nog te ontvangen hypotheekrente Propertize (SNS)	-	<b>276.742</b>
Eenmalige afkoopsom InBev Nederland N.V.	<b>100.000</b>	-
Rekening-courant Holland Immo Group Beheer B.V.	<b>266</b>	-
Overige vorderingen	<b>1.200</b>	<b>1.118</b>
	<b>179.671</b>	<b>332.824</b>

De overige vorderingen hebben een verwachte resterende looptijd van korter dan 1 jaar.

### Overlopende activa

	<b>2014</b>	2013
	€	€
Vooruitbetaalde assuranties	<b>4.101</b>	4.118
Geactiveerde huurkortingen	<b>9.546</b>	15.843
	<b>13.647</b>	19.961

De overlopende activa hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar, met uitzondering van de geactiveerde huurkortingen, deze hebben een resterende looptijd van 1 tot 4 jaar.

## 3. Liquide middelen

De periodieke aflossing uit hoofde van de Cash Sweep, als onderdeel van de overeenkomst met Propertize (voorheen: SNS Property Finance B.V.) inzake de herfinanciering van de hypothecaire lening, leidt tot een beperking van de vrije beschikbaarheid betreffende de liquide middelen.

#### 4. Fondsvermogen

Het Fondsvermogen is als volgt:

	<b>Gestort en opgevraagd commanditair kapitaal</b>	<b>Herwaarderings- reserve</b>	<b>Overige reserves</b>	<b>Onverdeeld resultaat</b>	<b>Totaal</b>
	€	€	€	€	€
Stand 1 januari 2014	<b>16.480.000</b>	-	<b>-12.380.188</b>	<b>-172.080</b>	<b>3.927.732</b>
Uitkeringen	-	-	<b>-1.890</b>	-	<b>-1.890</b>
Saldo herwaardering	-	<b>120.739</b>	<b>-120.739</b>	-	-
Vrijval herwaardering	-	<b>-50.739</b>	<b>50.739</b>	-	-
Bestemming resultaat	-	-	<b>-172.080</b>	<b>172.080</b>	-
Resultaat lopend jaar	-	-	-	<b>572.728</b>	<b>572.728</b>
Stand 31 december 2014	<b>16.480.000</b>	<b>70.000</b>	<b>-12.624.158</b>	<b>572.728</b>	<b>4.498.570</b>

#### Overige reserves

	<b>Uitkeringen aan partici- panten</b>	<b>Uitkeringen aan beherend vennoot</b>	<b>Resultaat</b>	<b>Mutatie herwaarderings- reserve</b>	<b>Totaal</b>
	€	€	€	€	€
Stand 1 januari 2014	<b>-1.483.200</b>	<b>-135.766</b>	<b>-10.761.222</b>	-	<b>-12.380.188</b>
Uitkeringen	-	<b>-1.890</b>	-	-	<b>-1.890</b>
Saldo herwaardering	-	-	-	<b>-120.739</b>	<b>-120.739</b>
Vrijval herwaardering	-	-	-	<b>50.739</b>	<b>50.739</b>
Bestemming resultaat	-	-	<b>-172.080</b>	-	<b>-172.080</b>
Stand 31 december 2014	<b>-1.483.200</b>	<b>-137.656</b>	<b>-10.933.302</b>	<b>-70.000</b>	<b>-12.624.158</b>

De uitkering aan de participanten over 2014 bedraagt 0% (2013: 0%) van het ingebrachte commanditair kapitaal op jaarbasis.

**Aandeel in het Fondsvermogen**

	<b>Aandeel van de Participanten in het Fondsvermogen</b>	<b>Aandeel van de beherend vennoot in het Fondsvermogen</b>	<b>Totaal</b>
	€	€	€
Stand 1 januari 2014	<b>3.925.842</b>	<b>1.890</b>	<b>3.927.732</b>
Uitkeringen	-	<b>-1.890</b>	<b>-1.890</b>
Resultaat lopend jaar	<b>570.916</b>	<b>1.812</b>	<b>572.728</b>
Stand 31 december 2014	<b>4.496.758</b>	<b>1.812</b>	<b>4.498.570</b>

Het gestort en opgevraagd commanditair kapitaal bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 1.648 Participaties van € 10.000. De intrinsieke waarde per 31 december 2014 bedraagt € 2.729 (2013: € 2.382, 2012: € 2.488) per Participatie. De intrinsieke waarde is gebaseerd op het Fondsvermogen, waarbij de fondskosten bij aanvang in het eerste boekjaar in zijn geheel ten laste van het resultaat zijn gebracht.

**5. Schulden aan kredietinstellingen**

	<b>2014</b>	2013
	€	€
Hypothecaire lening, oorspronkelijke hoofdsom	<b>49.100.000</b>	49.100.000
Betaalde aflossingen (cumulatief)	<b>-14.453.489</b>	-13.794.898
Aflossingsverplichtingen binnen één jaar	<b>-419.482</b>	-3.963
Transactiekosten herfinanciering	<b>-163.833</b>	-
Ten laste gebracht van het resultaat (cumulatief)	<b>44.682</b>	-
	<b>34.107.878</b>	35.301.139

<b>Overeenkomst van geldlening</b>	<b>Lening Propertize (voorheen: SNS Property Finance B.V.)</b>
Oorspronkelijke hoofdsom	€ 49.100.000
Aflossingsschema	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eenmalige upfront aflossing, welke bedraagt € 3.963</li> <li>• Periodieke aflossing d.m.v. Cash Sweep *), welke bedraagt op 1 augustus 2014 € 191.651 en op 6 februari 2015 € 288.896</li> <li>• Tussentijdse aflossing bij verkoop woningen**)</li> </ul>
Restant hoofdsom per 31 december 2014	€ 34.646.511
Resterende looptijd korter dan 1 jaar	€ 419.482
Resterende looptijd 1 – 5 jaar	€ 34.227.029
Resterende looptijd langer dan 5 jaar	€ -

<b>Overeenkomst van geldlening</b>	<b>Lening Propertize (voorheen: SNS Property Finance B.V.)</b>
Rentepercentage	3-maands Euribor + 1,75%
Expiratiedatum	31 december 2018
Optie tot eenmalige verlenging van de looptijd met 2 jaar	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gelijkblijvende marge van 1,75%</li> <li>• Upfront fee van 0,5% over het dan uitstaande saldo van de lening</li> </ul>
Expiratiedatum na verlenging	31 december 2020
De reële waarde van de lening benadert de restant hoofdsom per balansdatum.	

\*) Onder Cash Sweep wordt verstaan de netto operationele inkomsten minus renovatielasten. De netto operationele inkomsten (NOI) bestaat hierbij uit de huurinkomsten minus exploitatie- / beheerkosten, verhuurderheffing en algemene fondskosten van de woningportefeuille. De Cash Sweep wordt na afloop van ieder halfjaar vastgesteld.

\*\*) Bij verkoop van één woning wordt de volledige netto verkoopopbrengst, zijnde de bruto verkoopopbrengst minus direct gerelateerde verkoopkosten en winstdeling van de Beheerder, afgelost.

## **Financiële convenanten**

### *ICR convenant*

De Interest-Coverage Ratio (ICR) dient gedurende de gehele looptijd van de door Propertize verstrekte faciliteit hoger te zijn dan 1,1. Deze ICR wordt bepaald door de NOI delen door de rentelasten. De ICR voor 2014 bedraagt 2,2 (2<sup>de</sup> halfjaar 2013: 2,5).

### *LTV convenant*

De Loan-to-value (LTV) dient gedurende de looptijd van de door Propertize verstrekte faciliteit als volgt te bedragen:

- Aanvang nieuwe financiering: LTV <105%;
- 2014 LTV <105%;
- 2015 LTV <100%;
- 2016 LTV <95%;
- 2017 LTV <95%;
- 2018 LTV <90%;
- vanaf optionele verlening: LTV <90%.

De LTV wordt berekend op basis van het jaarultimo uitstaande bedrag van de faciliteit, rekeninghoudend met de Cash Sweep aflossing over het afgelopen halfjaar gedeeld door de eveneens jaarultimo geldende taxatiewaarde, vastgesteld op basis van een Propertize conveniërende taxatie. De LTV ultimo 2014 bedraagt 90% (ultimo 2013: 91%).

## **Voorwaarden Propertize ten aanzien van de winstuitkering en terugbetaling van kapitaal aan Participanten**

Vanaf het boekjaar 2013 en gedurende de looptijd van de leningen zal geen terugbetaling van kapitaal plaatsvinden. Winstuitkeringen zijn alleen toegestaan indien gedurende de initiële looptijd van de faciliteit per einde van enig boekjaar aan de volgende (cumulatieve) voorwaarden is voldaan:

- LTV <70%; en
- ICR >1,1x.

Alsdan mogen in het daaropvolgende boekjaar (uiterlijk tot 31 december 2018) winstuitkeringen plaatsvinden. Na 31 december 2018 vervalt de mogelijkheid tot het doen van winstuitkeringen indien gebruik wordt gemaakt van de optie tot verlenging van de looptijd met 2 jaar.

Indien conform het voorgaande winstuitkeringen zijn toegestaan, zal voor wat betreft aflossingen het volgende gaan gelden:

- Minimum aflossing op jaarbasis 2% van het pro resto bedrag van de faciliteit, waarbij eventuele aflossingen bij verkopen worden meegenomen bij de beoordeling of aan deze minimum eis is voldaan, en
- Bij verkopen dient 120% van het pro rata/pro resto gefinancierde bedrag van de faciliteit te worden afgelost.

De aflossingsverplichtingen, die binnen één jaar vervallen, zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

Holland Immo Group XIV/Woningfonds C.V. te Eindhoven

Zekerheden:

- Recht van eerste hypotheek ten gunste van Propertize op de registergoederen met een boekwaarde per 31 december 2014 van € 38.270.000.
- Recht van eerste pand op de huurstromen uit de woningportefeuille, op de verzekeringscontracten inzake de woningportefeuille, op de bankrekeningen, cross default bepaling en negatieve pledge bepaling.

**6. Schulden aan kredietinstellingen**

	<b>2014</b>	2013
	€	€
Hypotheekrente te betalen	<b>162.207</b>	-
Aflossingsverplichtingen binnen één jaar inzake hypothecaire leningen	<b>419.482</b>	3.963
	<b>581.689</b>	3.963

De schulden aan kredietinstellingen hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar. Voor de zekerheden wordt verwezen naar de toelichting bij de langlopende schulden aan kredietinstellingen.

**7. Belastingen**

	<b>2014</b>	2013
	€	€
Omzetbelasting	<b>10.433</b>	12.312

De belastingen hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar.

## 8. Overige schulden en overlopende passiva

	<b>2014</b>	2013
	€	€
Vooruitontvangen huren	<b>82.233</b>	86.263
Waarborgsommen huurders	<b>136.035</b>	133.689
Rekening-courant Holland Immo Group B.V.	<b>4.211</b>	17.869
Rekening-courant Holland Immo Group Beheer B.V.	-	57.605
Rekening-courant HIG XV/Retail Residential Fund C.V.	<b>873</b>	862
Afkoopsom huurcontract	-	9.144
Overige schulden	<b>15.580</b>	3.250
	<b>238.932</b>	308.682

De overige schulden en overlopende passiva hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar. Over de rekening-couranten wordt geen rente berekend.

## Financiële instrumenten

### *Algemeen*

Het Fonds maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die het Fonds blootstellen aan marktrisico inclusief verhuur- en exploitatierisico, marktwaarderisico, kredietrisico, renterisico en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft de Beheerder een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures geïmplementeerd om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van het Fonds te beperken.

### *Kredietrisico*

Het Fonds loopt kredietrisico over de uitstaande vorderingen. De vorderingen uit hoofde van de nog te ontvangen huren zijn niet geconcentreerd bij één grote huurder. De blootstelling aan kredietrisico van het Fonds wordt hoofdzakelijk bepaald door de individuele kenmerken van de afzonderlijke huurders. Daarnaast houdt de Beheerder ook rekening met bepaalde aspecten van het huurderbestand, zoals het risico op wanbetaling, de spreiding van de verschillende huurders en de locatie waar de huurders zijn gevestigd daar deze aspecten impact kunnen hebben op het kredietrisico. Nieuwe huurders worden indien noodzakelijk geacht, getoetst op kredietwaardigheid.

***Renterisico***

Het Fonds maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten om (tussentijdse) rentefluctuaties te beheersen. De rente op de leningen heeft een variabel karakter. Indien de rente na 31 december 2014 met 1% stijgt, waarbij alle andere variabelen constant blijven, zal de rentelast met € 346.465 per jaar stijgen.

***Liquiditeitsrisico***

Liquiditeitsrisico is het risico dat het Fonds onvoldoende liquiditeiten beschikbaar heeft om te voldoen aan de financiële verplichtingen. De uitgangspunten van het liquiditeitsrisicobeheer zijn dat er voor zover mogelijk afdoende liquiditeiten worden aangehouden om te kunnen voldoen aan de huidige en toekomstige financiële verplichtingen, in normale en moeilijke omstandigheden, en zonder dat daarbij door het Fonds onaanvaardbare verliezen worden geleden of de reputatie van het Fonds in gevaar komt. De liquiditeitsrisico's worden maandelijks gemonitord door de Beheerder en bestaan uit het aanhouden van voldoende liquiditeiten teneinde te voldoen aan de aflossings- en renteverplichtingen en de overige kortlopende financiële verplichtingen.

**NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN**

***Meerjarige financiële verplichtingen***

*Huurverplichtingen*

Het Fonds is operationele huurverplichtingen aangegaan voor de huur van CV-installaties in de objecten in Amsterdam, waarvan de verplichtingen in 2014 € 82.292 (2013: € 62.772) per jaar bedragen. Bij verkoop en levering van individuele objecten aan derden, zal de huurverplichting van de zich in deze objecten bevindende CV-installaties overgaan op derden en derhalve voor het Fonds evenredig verminderen.

## 9. Opbrengsten uit beleggingen

	<b>2014</b>	2013
	€	€
<b>- in terreinen en gebouwen</b>		
huuropbrengsten woningen	<b>2.349.302</b>	2.272.898
huuropbrengsten winkels	<b>273.909</b>	346.882
eenmalige afkoopsom InBev Nederland N.V.	<b>100.000</b>	-
	<b>2.723.211</b>	2.619.780
<b>- in andere beleggingen</b>		
rentebaten	<b>5.818</b>	1.835

Alle huuropbrengsten en rentebaten zijn gerealiseerd in Nederland.

## 10. Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

	<b>2014</b>	2013
	€	€
<b>- in terreinen en gebouwen</b>		
verkoopopbrengsten woningen	<b>477.450</b>	828.124
boekwaarde verkochte woningen	<b>-365.635</b>	-648.259
verkoopresultaat	<b>111.815</b>	179.865
af: verkoopkosten	<b>-10.152</b>	-17.862
	<b>101.663</b>	162.003

## 11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

	<b>2014</b>	2013
	€	€
<b>- in terreinen en gebouwen</b>		
herwaardering onroerend goed	<b>-449.562</b>	-812.299

## 12. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

	<b>2014</b>	2013
	€	€
Beheerprovisie externe beheerders	<b>58.951</b>	58.123
Beheerprovisie externe beheerders leegstand	<b>1.808</b>	1.872
Bijdrage Vereniging van Eigenaren / service- en stookkosten	<b>458.116</b>	481.061
Afrekeningen service- en stookkosten	<b>-905</b>	34.208
Gemeentelijke heffingen (o.a. onroerende zaakbelasting)	<b>103.378</b>	103.782
Verhuurderheffing	<b>126.563</b>	5.504
Assuranties	<b>7.059</b>	7.072
Instandhoudingskosten	<b>64.698</b>	90.547
Huur CV-installaties	<b>82.292</b>	62.772
Service- en stookkosten leegstand	<b>14.231</b>	11.166
Verhuurcourtage	<b>15.588</b>	13.212
Vrijval / dotatie voorziening dubieuze huurvorderingen	<b>-12.837</b>	20.993
Afboeking oninbare huurvorderingen / incassokosten	<b>28.002</b>	-1.706
Taxatiekosten	<b>10.837</b>	5.879
Advieskosten	<b>1.384</b>	5.701
Overige kosten	<b>6.544</b>	5.857
	<b>965.709</b>	906.043

## 13. Beheerskosten en rentelasten

	<b>2014</b>	2013
	€	€
Vergoeding Beheerder voor algemeen beheer	<b>42.402</b>	41.328
Vergoeding Beheerder voor vastgoedbeheer winkels	<b>4.306</b>	12.171
Vergoeding Beheerder voor vastgoedbeheer woningen	<b>48.569</b>	69.051
Rente hypothecaire leningen	<b>702.196</b>	1.114.275
Overige rentelasten, inclusief bankkosten	<b>538</b>	531
	<b>798.011</b>	1.237.356

De vergoeding Beheerder voor algemeen beheer omvat alle kosten in verband met het laten functioneren van het Fonds als zodanig. Hieronder vallen onder andere de jaarlijkse accountantskosten welke voor 2014 € 9.500 (2013: € 9.400) bedragen en het met de

Holland Immo Group XIV/Woningfonds C.V. te Eindhoven

Bewaarder overeengekomen bewaarloon, dat voor 2014 € 1.534 (2013: € 1.930) bedraagt.

De vergoeding Beheerder voor vastgoedbeheer woningen 2014 omvat de vergoeding voor het technisch, administratief beheer dat deels door de Beheerder (Holland Immo Group Beheer B.V.) wordt uitgevoerd, die daarnaast het commercieel beheer ten aanzien van verhuur en verkoop voor zijn rekening neemt.

**14. Overige bedrijfskosten**

	<b>2014</b>	2013
	€	€
Afschrijving transactiekosten herfinanciering	<b>44.682</b>	-

**Lopende kosten factor**

De "lopende kosten factor" heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. De lopende kosten factor bedraagt 24,12% (2013: 26,19%).

In de kosten zijn begrepen alle kosten, die in 2014 ten laste van het resultaat zijn gebracht, exclusief de interestkosten.

<b>Kosten</b>	<b>1.060.986</b>	=	<b>24,12%</b>
<b>Intrinsieke waarde</b>	<b>4.398.570</b>		

Het Fonds kent één berekeningsmoment van de intrinsieke waarde, derhalve wordt voor de bepaling van de "lopende kosten factor" het Fondsvermogen per einde van het boekjaar gebruikt.

**Personeel**

Holland Immo Group XIV/Woningfonds C.V. heeft geen medewerkers in dienst (2013: geen).

**Transacties met gelieerde partijen**

Alle hieronder vermelde transacties met gelieerde partijen zijn weergegeven in het Prospectus en vinden plaats onder marktconforme omstandigheden.

Transacties met gelieerde partijen gedurende het boekjaar:

*Bezoldiging Beheerder:* De bezoldiging van de Beheerder over het boekjaar 2014 bedraagt voor het algemeen beheer van het Fonds € 42.402, voor de winkels € 4.306 en voor de woningen € 48.569 (2013: voor het algemeen beheer € 41.328, voor de winkels € 12.171 en voor de woningen € 69.051).

*Renovatie / verbouwing:* Holland Immo Group B.V. heeft in het boekjaar 2014 een bedrag ad € 17.736 (2013: € 27.359) doorbelast aan het Fonds. Dit bedrag bestaat uit renovatielasten voor woningen in de vastgoedportefeuille.

Eindhoven, 31 maart 2015

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

mr. T. Kühl

mr. M. Kühl MRICS

## **OVERIGE GEGEVENS**

### **Statutaire bepaling inzake de bestemming van het resultaat**

Artikel 10, lid 3 van de statuten luidt als volgt:

Het resultaat in enig boekjaar komt ten goede aan dan wel ten laste van de beherend vennoot, als bepaald in lid 4 van artikel 10, en de commanditaire vennoten naar evenredigheid van ieders inbreng. Ieder van de vennoten wordt jaarlijks voor zijn aandeel in het resultaat over het laatst verstreken boekjaar gecrediteerd respectievelijk gedebiteerd op zijn kapitaalrekening.

Artikel 10, lid 4 van de statuten luidt als volgt:

De beherend vennoot ontvangt als winstdeling:

- a) tien procent (10%) van het voordelig verschil tussen:
  - de verkoopopbrengst van de woningen verminderd met de verkoopkosten (makelaars- en promotiekosten, alsmede mutatieonderhoudskosten) en met de mutatieleegstand van vier (4) maanden: en
  - de aankoopprijs (inclusief directe aankoopkosten) van de verkochte woningen;
- b) een bedrag van twintig procent (20%) van de overwinst uit de vervreemding van de winkelbeleggingen. Onder "overwinst" zoals bedoeld in de voorgaande zin wordt verstaan het positieve verschil tussen:
  - de bij vervreemding gerealiseerde verkoopopbrengst van de winkels; en
  - het bedrag van de oorspronkelijke hypotheekschuld (vóór aflossingen) en de inleg van de commanditaire vennoten die is toe te rekenen aan de winkelbeleggingen, vermeerderd met de verkoopkosten.

### **Voorstel bestemming resultaat 2014**

Voorgesteld wordt om de winst ad € 572.728 toe te voegen aan de overige reserves. Een verdere toelichting is opgenomen onder de toelichting op de jaarrekening 2014 onder het hoofd Fondsvermogen.

### **Zeggenschapsrechten**

Het bestuur van de commanditaire vennootschap berust bij de beherend vennoot, Holland Immo Group XIV/Woningfonds B.V. De commanditaire vennoten zijn niet bevoegd voor het Fonds beheershandelingen te verrichten en zijn jegens derden ook niet aansprakelijk voor de verbintenissen van het Fonds. De Beheerder, Holland Immo Group Beheer B.V., is op grond van de overeenkomst van de commanditaire vennootschap Holland Immo Group XIV/Woningfonds C.V., tevens bevattende bepalingen van beheer en bewaring, gemachtigd de Vennootschap te vertegenwoordigen alsmede rechtshandelingen voor rekening van de Vennootschap te verrichten.

## **CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT**

Aan: de beheerder van Holland Immo Group XIV/Woningfonds C.V.

### **Verklaring betreffende de jaarrekening**

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening over 2014 van Holland Immo Group XIV/Woningfonds C.V. te Eindhoven gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2014 en de winst-en-verliesrekening over 2014 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### **Verantwoordelijkheid van de beheerder**

De beheerder van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De beheerder is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als hij noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

### **Verantwoordelijkheid van de accountant**

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het inrichten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door de beheerder van de vennootschap gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Holland Immo Group XIV/Woningfonds C.V. te Eindhoven

**Oordeel**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Holland Immo Group XIV/Woningfonds C.V. per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

**Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen**

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Amstelveen, 31 maart 2015

KPMG Accountants N.V.

M.A.H.G. Hendrickx RA