

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

Eindhoven, 23 januari 2015

Betreft: Holland Immo Group XV/Retail Residential Fund CV

«Aanhef»,

Bijgaand treft u aan het halfjaarbericht betreffende het tweede halfjaar van 2014 van Holland Immo Group XV/Retail Residential Fund CV.

Het over deze verslagperiode behaalde exploitatieresultaat bedraagt € 345.614. Dit komt overeen met een gerealiseerd exploitatierendement van 7,5%. In overeenstemming met het in de buitengewone vergadering van participanten op 26 februari 2014 goedgekeurde continuatievoorstel voor de financiering van de portefeuille, wordt het exploitatieresultaat aangewend ter aflossing van de hypothecaire financiering. Er vindt derhalve geen winstuitkering plaats. De over deze verslagperiode te realiseren aflossing op de hypotheekschuld na aftrek van de renovatie-uitgaven alsmede de reservering ten behoeve van de verhuurderheffing bedraagt € 297.640.

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 XV/Retail Residential Fund CV tweede halfjaar 2014

Algemeen

De portefeuille van Holland Immo Group XV/Retail Residential Fund CV bestaat uit een over Nederland verspreide winkelportefeuille met 28 winkels, 3 kleinschalige kantoor- en praktijkruimtes, een tankstation alsmede een woningportefeuille in Dordrecht met bij aanvang 219 appartementen en 34 parkeerboxen. 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 hebben 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 is 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.

Toelichting op de exploitatie van het Fonds in het tweede halfjaar 2014

Hierna wordt een toelichting gegeven op de verkoop en exploitatie in het tweede halfjaar 2014.

Verkopen in het tweede halfjaar 2014

In het tweede halfjaar 2014 hebben geen woningverkopen plaatsgevonden. Wel zijn in deze periode 14 woningen wederverhuurd. Desondanks is ultimo 2014 de leegstand in de portefeuille verhoogd naar 10 woningen. Ook in 2015 zal de aandacht gevestigd blijven op wederverhuur.

Ontwikkelingen binnen de winkelportefeuille

Dordrecht

De huurovereenkomsten met het AVIA tankstation en de fysiotherapeut zijn verlengd tot en met respectievelijk 31 oktober 2020 en 30 juni 2016. De huurprijs van AVIA tankstation is tevens geïndexeerd.

Winkelcentrum Rivierenplein 's-Hertogenbosch

Demerstraat 52

De huurovereenkomst met Rijwielhandel Van Halder is verlengd tot en met 17 september 2017. Daarnaast is huurprijs geïndexeerd.

Rivierenplein 6

De huurder/exploitant van de bakkerij heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met een andere bekende bakker uit de binnenstad van 's-Hertogenbosch, Bakkerij Den Otter, en heeft per 1 oktober 2014 een nieuwe vijfjarige huurovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst kent een tussentijdse beëindigingsmogelijkheid per 1 januari 2017. De huurprijs is verlaagd naar € 15.100 (was € 18.559). Daarnaast is voor het eerste huurjaar een huurkorting verleend van twee maanden huur en indien er geen gebruik wordt gemaakt van de tussentijdse beëindigingsmogelijkheid wordt er in het derde huurjaar nogmaals een huurkorting van twee maanden verstrekt.

Rijnstraat 469

Het voormalige café dat sinds februari jl. leeg staat, wordt per 1 januari 2015 voor anderhalve maand in gebruik gegeven ten behoeve van de exploitatie van een carnavalswinkel. Gebruiker betaalt hiervoor een eenmalige vergoeding van € 1.750 en een eenmalige bijdrage voor stookkosten ad € 60. De winkelruimte wordt door gebruiker voor eigen rekening en risico gebruiksgereed gemaakt. Deze exploitant heeft reeds te kennen gegeven mogelijk interesse te hebben in een reguliere huurovereenkomst voor een langere periode.

⁴ bron: Rabobank: Kwartaalbericht woningmarkt, 13 november 2014

Monseigneur Zwijsenstraat 's-Hertogenbosch

Per 1 maart 2014 is een huurovereenkomst gesloten met een partij die de ruimte exploiteert als kapsalon en beautycenter met een eerste huurperiode van 1 jaar. De looptijd van deze overeenkomst is in het vierde kwartaal verlengd tot en met 28 februari 2016.

Oosterhout

De in het eerste halfjaar van 2014 overeengekomen betalingsregeling met huurder van schoenenzaak La Diva wordt tot op heden correct nagekomen. De achterstand na aftrek van de waarborgsom bedraagt per 31 december 2014 € 13.046. Voor deze achterstand is reeds in 2013 een voorziening gevormd. Zoals ook in het vorige halfjaarbericht gemeld, is met de huurder overeengekomen dat de winkelruimte door een makelaar te huur wordt aangeboden. Bij een wederverhuur zal de huurovereenkomst voortijdig worden beëindigd.

Rhemen

De opgezegde huurovereenkomst met de huurder (Kex fashion) van de winkelruimte aan Molenstraat 19 is geëxpireerd per 31 december 2014. De verhuuractiviteiten zijn opgestart en een lokale makelaar biedt de winkelruimte te huur aan.

Utrecht/Lunetten

Zevenwouden 238

De huurrelatie met de videotheek aan Zevenwouden 238 is ultimo dit jaar verlengd tot en met 31 december 2015 tegen gelijkblijvende voorwaarden, zijnde een huurprijs van € 8.400 per jaar, hetgeen 50% korting inhoudt ten opzichte van de oorspronkelijke huur. Het voorlopig doorexploiteren van deze winkelruimte vergroot de kans op wederverhuur.

Hondsrug 28

Met de kapsalon is een verlenging van de huurovereenkomst overeengekomen tot en met 31 juli 2017. Over de periode van 1 september 2014 tot en met 31 juli 2015 wordt huurder een huurkorting verleend van € 152,36 per maand. Per 1 augustus 2015 wordt de huurprijs aangepast naar € 21.500 (thans € 23.328).

Hondsrug 46-50

Huurder Blokker had de huurovereenkomst opgezegd per 30 september 2014. Aansluitend, per 1 oktober 2014, is met Ahold een tienjarige huurovereenkomst gesloten ten behoeve van een uitbreiding van de bestaande supermarkt en deels ten behoeve van de exploitatie van een Gall & Gall slijterij. Daarbij is een hogere huurprijs gerealiseerd van € 60.000 (was € 56.775). Ahold heeft de winkelruimte voor eigen rekening en risico samengevoegd met de naastgelegen Albert Heijn supermarkt waardoor de unit vanuit de supermarkt bereikbaar is.

De exploitatie van de overige winkelpanden binnen de portefeuille verliep volgens verwachting. De actuele leegstand komt ultimo 2014 uit op 1,8% en ligt daarmee onder het landelijk gemiddelde van 7,9%.

Een actueel huuroverzicht per 31 december 2014 is opgenomen in bijlage A.

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.

Exploitatierendement 2^e halfjaar 2014

	actueel	cashflowprognose
	€	2014-2015
	€	€
Huurinkomsten	925.656	878.347
Rentebaten en overige opbrengsten	<u>2.193</u>	<u>1.125</u>
Inkomsten totaal	927.849	879.473
Uitgaven		
Hypotheekrente inclusief renteswap	221.209	245.566
VVE-lasten en overige eigenaarslasten	245.145	218.055
Gemeentelijke heffingen (o.a. ozb, rioolrecht)	36.318	35.500
Verhuurderheffing	32.566	36.303
Beheervergoeding externe beheerder	20.615	20.500
Algemene fondskosten (incl. taxatiekosten)	<u>26.384</u>	<u>25.319</u>
Uitgaven totaal	582.235	581.243
Exploitatieresultaat	<u>345.614</u>	<u>298.229</u>
Exploitatierendement	7,5%	6,4%

De huurinkomsten liggen met € 925.656 boven de cashflowprognose 2014-2015. Dit is mede te danken aan de huurstijging boven de inflatie als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging alsmede de lagere leegstand in zowel de winkel- als woningportefeuille in deze verslagperiode.

De hypotheeklasten zijn lager dan de cashflowprognose 2014-2015. Dit is het gevolg van de in de loop van deze verslagperiode afgenomen variabele rente. De overige exploitatiekosten liggen met uitzondering van de VVE-lasten en overige eigenaarslasten in lijn met de cashflowprognose 2014-2015. Het exploitatierendement komt daarmee uit op 7,5%, hetgeen hoger is dan verwacht (6,4%).

Aanwending exploitatieresultaat voor aflossing financiering

In overeenstemming met de voorwaarden voor continuatie van de financiering door Propertize, wordt het over deze verslagperiode behaalde exploitatieresultaat niet uitgekeerd, maar na aftrek van de renovatie-uitgaven alsmede de reservering ten behoeve van de verhuurderheffing aangewend ter aflossing van de hypothecaire financiering en kan als volgt worden weergegeven.

Exploitatieresultaat	345.614
Af: aflossing hypotheek winkels	
Af: advieskosten herfinanciering	-2.013
Af: renovatieuitgaven	-10.750
Af: voorziening verhuurderheffing	-35.212
<u>Beschikbaar voor aflossing uit exploitatie</u>	<u>297.640</u>

Het over deze verslagperiode voor aflossing beschikbare exploitatieresultaat bedraagt € 297.640 en zal op 25 januari a.s. worden afgelost. Daarnaast heeft in deze verslagperiode een aflossing plaatsgevonden van in totaal € 180.000.

Eindhoven, 23 januari 2015
Holland Immo Group Beheer BV

Bijlage A

H2 2014

Plaats	Straatnaam	nr.	Categorie m ² totaal	Naam huurder	Ingangs datum	Termijnen	Expiratie huidig	Jaarhuur
Den Bosch	Demerstraat	50	Winkel	72 Kapsalon Haar	1-aug-98	5 + 5 + 5 + 2 + 3 + n*5	31-jul-15	€ 7.539,36
Den Bosch	Demerstraat	52	Winkel	74 Van Halder Rijwielen	15-sep-12	1+1+1+2+5+n*5	14-sep-17	€ 8.807,52
Den Bosch	Sumatrastraat	56	Winkel	51 Grindkeizer	1-sep-09	5 + 5 + n*5	31-aug-19	€ 10.359,60
Den Bosch	Sumatrastraat	58 t/m 62	Winkel	216 Zeeman	1-okt-08	10 + 5	30-sep-18	€ 31.063,20
Den Bosch	Rivierenplein	1+2	Winkel	150 Günden Bakkerij-Döner VOF	1-jan-13	5 + 5 + n*5	31-dec-18	€ 27.046,56
Den Bosch	Rivierenplein	3-4	Winkel	429 Enorm Ruiterman	1-okt-02	10 + 5 + n*5	30-sep-17	€ 61.869,36
Den Bosch	Rivierenplein	5	Winkel	85 Twinkeltje	1-mei-04	5 + 5 + n*5	30-apr-19	€ 16.764,12
Den Bosch	Rivierenplein	6	Winkel	107 Bakker Bas	1-okt-14	2,25 + 2,75 + 5 + n*5	31-dec-16	€ 15.100,00
Den Bosch	Rijnstraat	469	Winkel	86 Leegstand	1-mrt-14			
Den Bosch	Rijnstraat	471	Winkel	87 De Poolse Winkel Igor	1-aug-13	2 + 3 + n*5	31-jul-15	€ 13.989,96
Den Bosch	Amerstraat	2	Berging	Dhr. Wondergem	1-okt-08		1-jan obt	€ 1.131,60
Den Bosch	Amerstraat	3	Berging	Bakker Bas				
Den Bosch	Monseigneur Zwijzenstraat	9	Winkel	210 Puik Haar	1-mrt-14	1 + 1 + 3 + 5	28-feb-16	€ 9.000,00
Oosterhout	Kerkstraat	15	Winkel	205 LaDiva	1-jun-06	5 + 5 + n*5	31-mei-16	€ 36.544,56
Oosterhout	Kerkstraat	15a	Woning	Bovenwoning	1-nov-99		1-jan obt	€ 6.137,76
Rhemen	Molenstraat	19	Winkel	100 Kex Fashion	1-nov-12	2,2+2,8+5+n*5	31-dec-14	€ 18.900,00
Rhemen	Molenstraat	21	Winkel	90 Hilvis	16-jul-12	2+3+5	15-jul-17	€ 17.226,12
Rhemen	Molenstraat	21a	Winkel	200 Shoebly	1-feb-06	5 + 2*5	31-jan-16	€ 34.133,64
Rhemen	Molenpad	16a	Woning	Bovenwoning	16-apr-14		3,5 + obt	€ 6.507,84
Rhemen	Molenpad	16b	Woning	Bovenwoning	1-mei-14		1-jan 30-apr-15	€ 6.240,00
Rhemen	Molenpad	18	Woning	Bovenwoning	16-jan-13		1-jan obt	€ 7.656,72
Rhemen	Molenpad	18a	Woning	Bovenwoning	1-feb-13		1-jan obt	€ 6.837,24
Rhemen	Molenpad	ctie F 793	Berging	Berging	1-okt-09		1-jan obt	€ 262,44
Helmond	Hoofdstraat	146	Winkel	650 Kruidvat	1-okt-03		10 + 2*5 30-sep-18	€ 73.175,64
Zevenbergen	Noordhaven	116	Winkel	220 Shoebly	1-feb-02		10 + 5 + n*5 31-jan-17	€ 46.411,20
Dordrecht	Groen van Prinstererweg	1a	Kantoor	269 Fysiotherapie	1-jul-06		5 + n*1 30-jun-16	€ 24.843,60
Dordrecht	Kranenburgstraat	2	Kantoor	65 Vereniging "Crabbehoof"	1-jul-80		5 + 5 + n*5 30-jun-20	€ 9.322,44
Dordrecht	Thorbeckeweg/Kranenburgstraat	176	Winkel	144 Tankstation AVIA	1-nov-90		10 + 5 + n*5 31-okt-20	€ 51.585,12
Dordrecht	Thorbeckeweg/Kranenburgstraat	176	Grond	144 Gehuurd	1-nov-08		2 + 3*5 31-okt-15	€ 5.956,92-
Utrecht	Zevenwouden	226	Winkel	296 Trekpleister	1-dec-13		5 + 5 30-nov-18	€ 47.100,00
Utrecht	Zevenwouden	238	Winkel	98 Videotheek Lunetten	1-apr-01		5 + 5 + 0,25 31-dec-15	€ 8.400,00
Utrecht	Zevenwouden	248	Winkel	98 Uitzendbureau 65+	1-apr-06		5 + 5 + n*5 31-mrt-16	€ 17.391,08
Utrecht	Hondsrug	6	Winkel	120 Exotische Traiterie Kolintang	1-mei-14		5 + 5 + n*5 30-apr-19	€ 15.924,12
Utrecht	Hondsrug	28	Winkel	125 Eazy Hair	1-aug-10		5 + 2 + 3 + n*5 31-jul-17	€ 23.328,36
Utrecht	Hondsrug	30	Winkel	135 S. Gürsoy	16-feb-85		5 + 5 obt	€ 22.079,04
Utrecht	Hondsrug	46-50	Winkel	339 Albert Heijn en Gall&Gall	1-okt-14		10 + 5 + 5 + 5 + 5 30-sep-24	€ 60.000,00