

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

Eindhoven, 24 juli 2015

Betreft: Holland Immo Group XVII/German Retail Fund NV

«Aanhef»,

Hierbij treft u aan het kwartaalbericht¹ betreffende het tweede kwartaal 2015 van Holland Immo Group XVII/German Retail Fund NV alsmede de notulen van de op 29 april jongstleden gehouden jaarvergadering van Holland Immo Group XVII/German Retail Fund.

Interim dividenduitkering tweede kwartaal 2015

Het in deze verslagperiode gerealiseerde exploitatieresultaat bedraagt € 482.807. Het hieruit voortvloeiende exploitatierendement bedraagt 7,3% en ligt daarmee nagenoeg in lijn met de Prospectus prognose (7,5%). Rekeninghoudend met de periodieke aflossing op de ING financiering ad € 290.000 (per 1 juli 2015) alsmede een aflossing op de Propertize (voorheen: SNS) financiering, welke deels zal worden gedaan uit de aanwezige liquiditeitsreserve, wordt over deze verslagperiode in lijn met de voorgaande kwartalen een interim dividenduitkering beschikbaar gesteld van € 174.200, zijnde een bedrag van € 65 per certificaat.

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

¹ De halfjaarcijfers worden binnen negen weken na 30 juni 2015 gepubliceerd op de website: www.hollandimmogroup.nl en zijn tevens op verzoek kosteloos verkrijgbaar.

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

Met vriendelijke groet,
Holland Immo Group Beheer BV

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'TK', followed by a long horizontal flourish.

mr. Thomas Kühl

Bijlage: Kwartaalbericht tweede kwartaal 2015
 Interim dividendnota tweede kwartaal 2015
 Notulen algemene jaarvergadering 29 april 2015

**Holland Immo Group XVII/German Retail Fund NV
tweede kwartaalbericht 2015**

Algemene informatie Holland Immo Group XVII/German Retail Fund NV

De totale vastgoedportefeuille bestaat uit 63 winkels (met op één locatie bovengelegen serviceappartementen) en 4 bovengelegen kantoorunits verspreid over 14 Duitse gemeenten. De ontwikkelingen in de portefeuille zijn onderstaand per locatie opgesomd en toegelicht.

Lubmin

De voor de uitbreiding van Netto Supermarkt benodigde vergunning is in deze verslagperiode door de gemeente verleend. De ruimte van de voormalige bloemenwinkel zal eind juli aan Netto worden opgeleverd.

Freren

De in Freren gevoerde gesprekken met een kandidaat voor aanhuur van de leegstaande winkelunit hebben in deze verslagperiode geleid tot overeenstemming voor aanhuur van deze ruimte per 1 september 2015 voor een periode van drie jaar. De huurder zal een bedden en stoffenspeciaalzaak en stomerij exploiteren.

Schkeuditz

In Schkeuditz hebben de volgende verlengingen van huurovereenkomsten met de bestaande huurders plaatsgevonden:

- Rossmann heeft verlengd met 3 jaar tot 30 juni 2019.
- De apotheek heeft verlengd met 5 jaar tot 31 december 2021.
- De AOK (verzekeringskantoor) heeft verlengd met 3 jaar tot 31 augustus 2018.

Bockhorn

Met huurder Lidl zijn in deze verslagperiode gesprekken gevoerd over uitbreiding van de winkelruimte met een afbakunit voor verse broodjes alsmede aanpassing van de winkeluitstraling, waaronder een nieuwe vloer en Led verlichting. De gesprekken zijn in deze verslagperiode nog niet afgerond.

Bremervörde

In Bremervörde heeft Netto de naastgelegen leegstaande unit gehuurd (167 m²) voor € 11.640 per jaar. Daarbij is de looptijd van de reeds bestaande huurovereenkomst met Netto verlengd met circa 5 jaar van 28 juni 2022 naar 31 mei 2027. Hiervoor zal het Fonds een bijdrage aan de ombouwkosten leveren van € 57.000.

De Speelgoedwinkel in Bremervörde heeft zijn huurcontract opgezegd per 31 december 2015. Er wordt thans gezocht naar een nieuwe huurder.

Exploitatieoverzicht over het tweede kwartaal 2015

Hierna volgt een analyse van de totstandkoming van het exploitatierendement over het tweede kwartaal 2015 en de vergelijking met de Prospectus prognose over de verslagperiode.

Analyse exploitatierendement 2^e kwartaal 2015

	gerealiseerd	prognose
Inkomsten	€	€
Huurinkomsten	1.164.446	1.262.225
Rentebaten	<u>842</u>	<u>2.351</u>
Totaal inkomsten	<u>1.165.288</u>	<u>1.264.576</u>
Kosten		
Hypotheekrente inclusief kasstroom rentederivaten	537.918	639.880
Onderhoudskosten en overige eigenaarslasten	44.023	33.580
Verzekeringen	6.797	7.399
Gemeentelijke heffingen (Grundsteuer)	19.844	13.912
Vergoeding extern vastgoedbeheer	15.643	14.646
Reservering taxatiekosten	4.947	7.573
Vergoeding Beheerder	23.289	25.245
Algemene fondskosten en Duitse vennootschapsbelasting	<u>30.019</u>	<u>31.996</u>
Totaal kosten	<u>682.481</u>	<u>774.232</u>
Exploitatieresultaat	<u>482.807</u>	<u>490.344</u>
Exploitatierendement	7,3%	7,5%

A lle bedragen zijn afgerond op euro's. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

De gerealiseerde huurinkomsten liggen onder de Prospectus prognose. Het verschil wordt deels verklaard door de gedeerde huurinkomsten ten gevolge van eerdergenoemde leegstand in Freren en Bremervörde. Anderzijds liggen de huurinkomsten ook in deze verslagperiode, in verband de lagere inflatie en hieruit voortvloeiende later dan verwachte huurindexeringen, achter op de Prospectus prognose. De overige exploitatiekosten liggen nagenoeg in lijn met de Prospectus prognose. Door de substantieel lager dan geprognoseerde hypotheekrente voor de lening van ING, liggen de totale kosten eveneens onder de Prospectus prognose.

Het exploitatieresultaat sluit met een resultaat van € 482.807. Het hieruit resulterende exploitatierendement bedraagt 7,3% en ligt daarmee nagenoeg in lijn met de Prospectus prognose (7,5%).

Aanwending exploitatieresultaat

Zoals overeengekomen is het exploitatieresultaat over deze verslagperiode aangewend voor aflossing van de ING financiering met een bedrag van € 290.000. Tevens zal in het derde kwartaal een aflossing op de Propertize (voorheen: SNS) financiering plaatsvinden. Deze aflossing zal deels betaald worden uit de aanwezige liquiditeitsreserve. Uit het na aflossing van deze hypotheekleningen overblijvende exploitatieresultaat is, in lijn met de voorgaande kwartalen, een bedrag van € 174.200 voor dividenduitkering beschikbaar gesteld, zijnde een bedrag van € 65 per certificaat.

Eindhoven, 24 juli 2015
Holland Immo Group Beheer BV

Interim dividendnota tweede kwartaal 2015

Uitgevende instantie: Holland Immo Group XVII/German Retail Fund NV
Kennedyplein 230
5611 ZT Eindhoven

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

Datum uitbetaling: 27 juli 2015

Interim dividend 2^e kwartaal 2015 per Certificaat	Aantal Certifica(a)t(en)	Bruto dividend 2^e kwartaal 2015	Dividend- belasting*) 2^e kwartaal 2015	Netto (uitkeerbaar) dividend 2^e kwartaal 2015 (a-b)
		a	b	
€ «Per_participatie»	«Aantal_participaties»	€ «Bedrag»	€ «Dividendbelasting»	€ «Netto_dividend»

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

**Notulen jaarvergadering 2015 Holland Immo Group XVII/German Retail Fund
NV - Stichting Administratiekantoor Holland Immo Group XVII/German Retail
Fund**

29 april 2015

1. Opening door de voorzitter

De heer Thomas Kühl opent om 12.00 uur de gecombineerde vergaderingen van aandeelhouders en van certificaathouders en zal mede namens Stichting Administratiekantoor Holland Immo Group XVII/German Retail Fund optreden als voorzitter van deze gecombineerde vergadering. De voorzitter stelt vast dat het gehele geplaatste aandelenkapitaal vertegenwoordigd is en dat van de 2.680 participaties in de vergadering vertegenwoordigd zijn 952 participaties, waarvan 924 bij volmacht.

2. Behandeling jaarverslag directie

De voorzitter geeft een korte presentatie over de ontwikkelingen van de Duitse economie in het algemeen en van de ontwikkelingen op de Duitse retailmarkt in 2014 in het bijzonder. De groei van de Duitse economie groeide in 2014 met 1,5% sterker dan in het jaar 2013 waarin de economie reeds een groei van +0,4% ten opzichte van 2012 liet zien. Ook de werkloosheid daalde in 2014 evenals in 2013 en bevond zich met 6,4% op het laagste niveau sinds 1992. Zowel het consumentenvertrouwen als het vertrouwen in de economie van ondernemers laten in 2014, evenals in 2013, een onverminderd stijgende lijn zien. Evenals in 2013 kwamen de groei-impulsen niet alleen van de buitenlandse handel, maar ook van de binnenlandse bestedingen. De consumptieve bestedingen stegen in 2014 met +1,5%.

De vooruitzichten voor de Duitse economie voor het jaar 2015 zijn positief. Verwacht wordt een stijging van het bruto binnenlands product van +1,5% en een verdere daling van de werkloosheid. Dit zijn gunstige omstandigheden voor de performance van de vastgoedmarkt en voor een verder aanhoudende belangstelling van zowel binnenlandse (Duitse) investeerders alsmede ook buitenlandse investeerders.

Daarna geeft de voorzitter het woord aan Manfred Kühl die een korte toelichting geeft op de ontwikkelingen van de Duitse vastgoedmarkt. Het transactievolume in Duits winkelvastgoed steeg in 2014 naar € 9,2 miljard (2013: € 8,7 miljard), waarvan de winkelbeleggingen voor dagelijkse voorzieningen (zgn. "Fachmarktcentra") met circa 40% het grootste aandeel had. De grotere vraag naar dit type winkelbeleggingen had ook een positieve invloed op de waardeontwikkeling.

Na de algemene beschouwing geeft de voorzitter een toelichting op de gerealiseerde resultaten uit exploitatie van de winkelportefeuille van het Fonds in 2014. De totale vastgoedportefeuille kent een investeringsvolume van circa € 74,3 miljoen met in totaal 14 objecten met 70 huurders met een goede landelijke spreiding.

De exploitatie 2014

Het exploitatieresultaat bedraagt € 1.942.899 (versus Prospectus prognose: € 1.883.855). Het hieruit resulterende exploitatierendement is met 7,4% hoger dan de Prospectus prognose (7,2%).

De gerealiseerde huurinkomsten liggen circa 6% onder de Prospectus prognose. Het verschil wordt grotendeels (4%) verklaard door de achterblijvende huurindexering ten opzichte van de Prospectus prognose door de lagere inflatie. Hierdoor zijn de huren in de afgelopen jaren minder gestegen dan verwacht. De leegstand bedraagt 2% (2013: 2,7%) en bestaat uit de voormalige Schlecker-unit in Freren (€ 22.800) en de winkel- en kantoorunit in Bremervörde (€ 55.600). Daarmee is de leegstand ten opzichte van 2013 afgenomen met circa € 54.600. Ten slotte liggen de rentebaten onder de Prospectus prognose, hetgeen kan worden verklaard uit het verschil tussen het geprognosticeerde gemiddelde rentepercentage op de liquiditeitsreserve (3,5%) en het over 2014 gerealiseerde rentepercentage van gemiddeld 1,0%. De huurkorting aan Takko in Bremervörde ad circa € 24.300 is geactiveerd en wordt over de looptijd van het huurcontract afgeschreven.

De hypotheekrente is substantieel lager dan geprognosticeerd. Dit is het gevolg van de verlaging van de hypotheekrente en de aflossingen op de leningen bij ING en Propertize. De verlaging van deze hypotheekrente heeft de komende jaren een blijvend positief effect op het exploitatierendement. Ook de eenmalige aflossing op de lening van Propertize (SNS) heeft een lagere hypotheekrente tot gevolg.

Waardeontwikkeling portefeuille en aflossing hypothecaire leningen

De ultimo 2014 uitgevoerde taxatie van de objecten laat een waardemutatie zien van -2,0% (2013: -2,8%) en vloeit mede voort uit het feit dat bij de waardebepaling mede rekening wordt gehouden met de lengte van de resterende looptijden van de huurovereenkomsten. Deze nemen elk jaar met 1 jaar af, hetgeen op zichzelf genomen een drukkend effect heeft op de waarde.

Loan to value portefeuille eerste emissie (ING)

Gedurende het jaar 2014 hebben de kwartaalaflossingen geleid tot een verlaging van de hypothecaire financiering bij ING van in totaal € 1.080.000 tot € 25.255.000 waardoor de Loan to Value is gedaald tot 85,3% (2013: 86,6%).

Eenmalige aflossing financiering tweede emissie bij Propertize (SNS)

Met betrekking tot financiering door Propertize (SNS) van de portefeuille van de tweede emissie heeft in 2014 een eenmalige extra aflossing plaatsgevonden van € 228.750 waarmee de gewenste verhouding van 75% tussen de taxatiewaarde van de portefeuille per 31 december 2013 en de hoogte van de financiering in 2014 is hersteld. Voor het jaar 2015 zal de extra aflossing, gelet op de taxatiewaarde van de portefeuille per 31 december 2014 en de restant hoofdsom van de hypothecaire financiering bij Propertize naar verwachting € 255.000 bedragen.

Gevolgen voor rendement en winstuitkering

De met ING overeengekomen leningcondities leiden tot een substantiële verlaging van de rentelasten doordat de hypotheekrente is verlaagd van 5,2% naar 4,0% en de hoofdsom van de financiering wordt teruggebracht. Hierdoor stijgt het exploitatierendement van het Fonds. Doordat een groot deel van het exploitatieresultaat zal moeten worden aangewend voor periodieke aflossing van de financiering van ING en de eenmalige aflossing van de financiering bij Propertize, zal dit voordeel pas bij de verkoop van de portefeuille daadwerkelijk kunnen worden genoten. Door de tussentijdse aflossingen zal bij verkoop van de portefeuille immers een lagere restant aflossing overblijven, waardoor het voor uitkering beschikbare deel van de verkoopopbrengst dienovereenkomstig groter is dan indien geen aflossingen waren gepleegd.

Verwachtingen voor het jaar 2015

De vastgoedportefeuille van het Fonds kent langjarige contracten met overwegend solide huurders in de Duitse discount retailmarkt. Voor het jaar 2015 verwachten wij een resultaat dat in lijn is met 2014.

3. Vaststelling van de jaarrekening 2014 en bepaling van de winstbestemming

De voorzitter brengt het besluit tot vaststelling van de jaarrekening 2014 in stemming en stelt vast dat het voorstel ter vergadering bij meerderheid van stemmen is aangenomen.

4. Verlening van décharge aan de directie voor het bestuur over het jaar 2014

De voorzitter brengt het besluit tot verlening van décharge aan de directie in stemming en stelt vast dat het voorstel ter vergadering bij meerderheid van stemmen is aangenomen.

5. Rondvraag en sluiting

Ter zake niets meer aan de orde zijnde, sluit voorzitter de vergadering.

Notulen vastgesteld te Eindhoven op 29 april 2015.

De voorzitter:



mr. T. Kühl

De secretaris:



L.M. Antonis