

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

Eindhoven, 23 oktober 2015

Betreft: Holland Immo Group XVI/Winkelfonds CV

«Aanhef»,

Bijgaand treft u aan het kwartaalbericht over het derde kwartaal 2015 van Holland Immo Group XVI/Winkelfonds CV.

Exploitatieresultaat derde kwartaal 2015

Het over deze verslagperiode behaalde exploitatieresultaat bedraagt € 298.453. Dit komt overeen met een gerealiseerd exploitatierendement van 7,1%. Dit is lager dan de cashflowprognose 2015-2016 (8,0%). In overeenstemming met de afspraken inzake de herfinanciering van de portefeuille bij Propertize zal het exploitatieresultaat na reservering voor renovatie worden aangewend voor aflossing op de hypotheekfinanciering. Middels deze aflossingen zal de verhouding tussen de hoogte van de financiering en de huidige (gedaalde) waarde van de portefeuille worden teruggebracht. Er vindt derhalve over dit kwartaal geen winstuitkering plaats. Uit het exploitatieresultaat van het eerste halfjaar is een aflossing op de hypotheecaire financiering gedaan aan Propertize ad € 468.907.

In bijgaand kwartaalbericht wordt nader ingegaan op de ontwikkelingen binnen de winkelportefeuille. 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 II BV



mr. Thomas Kühl

Bijlage: Kwartaalbericht derde kwartaal 2015

**Kwartaalbericht Holland Immo Group XVI/Winkelfonds CV
derde kwartaal 2015**

Algemene informatie

De portefeuille van Holland Immo Group XVI/Winkelfonds CV (het Fonds) bestaat uit een over Nederland verspreide winkelportefeuille met 44 winkelunits, een kantoor-/fitnessruimte gelegen op de verdieping en 8 bovenwoningen in Apeldoorn, Arnhem, Bergum, Boxtel, Den Helder, Enschede, Etten-Leur, Gieten, Goor, Groenlo, Heerlen, 's-Hertogenbosch, Hoensbroek, Numansdorp, Schagen, Scheveningen, Schiedam, Schoonebeek, Vriezenveen en Waalwijk.

Wijziging tenaamstelling fondsbeheerder

Met ingang van 30 juli 2015 zijn de fondsbeheertaken zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden middels een juridische splitsing overgegaan op Holland Immo Group Beheer II BV. Voor het Fonds heeft dit geen enkel gevolg. De Fondsvoorwaarden alsmede de directie en het managementteam blijven ongewijzigd.

Ontwikkelingen in de portefeuille

De ontwikkelingen in de portefeuille zijn onderstaand per locatie opgesomd en toegelicht.

Den Helder

Keizerstraat 3

De moedermaatschappij van Dixons, BAS Group, heeft op 25 september 2015 surseance van betaling verkregen en is per 6 oktober 2015 in staat van faillissement verklaard. Inmiddels heeft de curator 55 van de 88 vestigingen van Dixons gesloten, waaronder ook Keizerstraat 3 te Den Helder. Huurder had de huurovereenkomst al opgezegd per 1 januari 2016. De huurverplichting tot en met 30 september 2015 is door huurder voldaan. De huur voor het 4^e kwartaal 2015 zal in de boedelschuld vallen, waarbij rekening moet worden gehouden dat deze naar alle waarschijnlijk niet meer wordt ontvangen.

Keizerstraat 71

Met huurder Primera zijn inmiddels gesprekken opgestart over de verlenging van de huurovereenkomst met vijf jaren met ingang van 1 februari 2016.

Enschede

Haverstraatpassage 18

De huurovereenkomst van Jooy Mode is verlengd met vijf jaren tot en met 31 oktober 2020, met tussentijdse opzegmogelijkheid na twee jaar. Voorwaarde voor de verlenging was dat huurprijs per 1 november naar beneden wordt aangepast naar € 25.000 (thans € 32.753).

Haverstraatpassage 16

Voor Haverstraatpassage 16 wordt thans de mogelijkheid onderzocht om de bovenwoning zelfstandig toegankelijk te maken, waarbij een woonruimte wordt gecreëerd voor drie bewoners met gezamenlijk gebruik van de voorzieningen. Met de gemeente Enschede vinden er gesprekken plaats over een mogelijke subsidie op dit soort trajecten binnen de gemeente.

Etten-Leur

Bisschopsmolenstraat 193A

De boven de winkel gelegen woning is na een korte periode van leegstand (twee maanden), per 1 oktober 2015 verhuurd voor € 6.864 per jaar, waarmee de huurprijs op een gelijk niveau is gebleven.

Heerlen

Oranje Nassaustraat 6

De huurovereenkomst van Kupers Reisbureau is tussentijds per 1 september 2015 verlengd met vijf jaren tot 1 september 2020 met tussentijdse opzegmogelijkheid na twee jaar. Voorwaarde voor de verlenging is een huurprijs per 1 september 2016 van € 22.000 (was € 30.253). Huurder heeft tevens een huurvrije periode van de maand september 2015 gekregen. Bij het niet gebruik maken van de tussentijdse opzegmogelijkheid, zal huurder een additionele huurvrije periode van twee maanden krijgen, te weten september en oktober 2017.

's-Hertogenbosch

Verhuur derde verdieping Burgemeester Loeffplein

Zoals in het vorige kwartaalbericht reeds vermeld, is in samenwerking met makelaar HRS Bedrijfsmakelaars een verhuurplan ontwikkeld om de voor verhuur beschikbare kantoorruimten op verdieping sterker te profileren in de markt. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een nieuw verhuurconcept waarbij aan potentiële kandidaten vooraf wordt gevisualiseerd hoe hun inrichtingswensen in een bepaalde kantoorruimte kunnen worden gerealiseerd. De kantoorruimten worden daarbij ook in deelunits aangeboden (vanaf 100 m²) waardoor het bereik van potentiële huurders wordt vergroot.

Op de verdiepingen van het Burgemeester Loeffplein is nog circa 1.675 m² beschikbaar voor verhuur. Dit is inclusief de ruimte die thans wordt gehuurd door GAPPH. Het conceptkantoor is inmiddels gereed gekomen en er hebben zich al twee kandidaat huurders gemeld, waarmee de onderhandelingen zijn opgestart. Het conceptkantoor zal een positief effect hebben op de verhuurmogelijkheden van de leegstaande kantoorruimten op de verdiepingen.

Overige huurders complex Burgemeester Loeffplein

Pastoor de Kroonstraat 18-20

De moedermaatschappij van MyCom, BAS Group, heeft op 25 september 2015 surseance van betaling verkregen en is per 6 oktober 2015 in staat van faillissement verklaard. Om de mogelijkheden tot een doorstart te vergroten heeft de curator er voor gekozen om het filiaal aan de Pastoor de Kroonstraat 18-20 als een van de 22 van de 41 filialen van MyCom open te houden.

Schiedam

Lange Haven 40A

De boven de winkel gelegen woonruimte is per 1 september 2015 opgezegd. De huurder heeft aansluitend hierop verzocht de woonruimte pas op 15 september te mogen verlaten, zodat deze nog twee weken extra is verhuurd. Deze woning wordt thans te huur aangeboden.

Waalwijk

De Els 2/Grote Straat 194 (1^e verdieping)

Huurder Wave (kapperszaak) heeft de huurovereenkomst opgezegd per 31 augustus 2016. In het kader van de herontwikkeling van het winkelcentrum De Els worden er met huurder gesprekken gevoerd over de mogelijkheid tot verlenging en uitbreiding van het gehuurde.

Via het verhuurbemiddelingsbureau Be-Zet wordt voor de winkelruimte aan De Els 2 gezocht naar een partij die de winkel tijdelijk in bruikleen krijgt. Mocht blijken dat een langjarige batige exploitatie mogelijk is, dan wordt een huurovereenkomst met de ondernemer gesloten.

Voor de overige objecten binnen de portefeuille verliep de exploitatie in het derde kwartaal conform verwachting. Een actueel huurdersoverzicht is toegevoegd in Bijlage A.

Exploitatieoverzicht over het derde kwartaal 2015

Hierna volgt een analyse van de totstandkoming van het exploitatierendement over het derde kwartaal 2015. Daarbij worden de gerealiseerde inkomsten en uitgaven vergeleken met de voortschrijdende cashflowprognose 2015-2016, zoals opgenomen in de jaarrekening 2014.

Analyse exploitatierendement 3^e kwartaal 2015

	gerealiseerd	cashflowprognose
	€	€
Huurinkomsten	566.427	622.781
Rentebaten en overige opbrengsten	799	1.536
Inkomsten totaal	567.226	624.317
Uitgaven		
Hypotheekrente	153.632	171.792
VVE-lasten en overige eigenaarslasten	60.037	61.566
Gemeentelijke heffingen	19.521	20.750
Beheervergoeding	22.100	22.350
Algemene fondskosten	13.482	13.563
Uitgaven totaal	268.773	290.020
Exploitatieresultaat	298.453	334.297
Exploitatierendement	7,1%	8,0%

Door het gebruik van rekenmodellen kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

De gerealiseerde huurinkomsten blijven als gevolg van de langere leegstand van enkele winkelunits met € 566.427 onder de cashflowprognose 2015-2016. De overige exploitatiekosten zijn in lijn met de cashflowprognose. Het over dit kwartaal gerealiseerde exploitatieresultaat bedraagt € 298.453 en ligt daarmee onder de cashflowprognose 2015-2016 (€ 334.297). Hieruit resulteert een exploitatierendement van 7,1% op jaarbasis (versus cashflowprognose 2015-2016: 8,0%).

Gelet op de afspraken met Propertize, waarbij het exploitatieresultaat na reservering voor renovatie dient te worden aangewend voor aflossing, vinden geen winstuitkeringen plaats.

Eindhoven, 23 oktober 2015
Holland Immo Group Beheer II BV

Overzicht huurdersbestand derde kwartaal 2015

Bijlage A

Q3-2015

Plaats	Straatnaam	nr.	Categorie	m ² totaal	Handelsnaam huurder	Ingangs datum	Termijnen	Expiratie huidig	Jaarhuur
Apeldoorn	Deventerstraat	9	Winkel	209	Kapsalon Yes!	16-jan-15	5 + 5 + n*5	31-dec-20	C 40.000,00
Apeldoorn	Kerklaan	3D	Woning	145	Bovenwoning	1-jun-09	1	obt	C 10.574,88
Apeldoorn	Hoofdstraat	159	Winkel	1200	Polak	1-apr-14	23 maanden	29-feb-16	C 47.831,52
Apeldoorn	Hoofdstraat	159	Geldautomaat	6	ING Bank	1-apr-14	23 maanden	29-feb-16	C 9.020,48
Apeldoorn	Hoofdstraat	159A	Woning	165	Bovenwoning	16-mrt-11	n*1	obt	C 10.382,04
Arnhem (1)	Huissensstraat	58I en 60	Winkel	396	V.O.F. Baars Optiek	1-dec-11	5+5+n*5	30-nov-16	C 45.640,44
Arnhem (1)	Steenstraat	42	Winkel	692	Kruidvat	1-jul-06	10 + 5 + n*5	30-jun-21	C 75.773,64
Bergum (1)	Tsijbbe Geartsstrjitte	3	Winkel	510	Ter Stal	1-sep-06	10 + 10 + n*10	31-aug-16	C 55.558,32
Boxtel (1)	Rechterstraat	2	Winkel	127	Pearlie	1-okt-06	5 + 5 + 3 + 2 + n*5	30-sep-19	C 25.252,92
Boxtel (1)	Rechterstraat	2a	Opslagruimte	44	Dhr. v.d. Langenberg	1-mei-08	1 + 5 + n*5	30-apr-19	C 2.019,36
Den Helder	Keizerstraat	3	Winkel	295	Dixons	15-sep-90	10 + 5 + obt	31-dec-15	C 31.310,00
Den Helder	Keizerstraat	71	Winkel	144	Primera	1-feb-07	5 + 5	31-jan-17	C 25.460,40
Den Helder	Beatrixstraat	13	Winkel	133	Kapsalon Oranje	1-mei-15	5 + 5 + n*5	30-apr-20	C 20.700,00
Den Helder	Keizerstraat	73	Winkel	1020	Blokker	15-feb-07	15 + 3*5	14-feb-22	C 148.009,92
Enschede	Haverstraatpassage	16	Winkel/woning	307,21	Be-Zet B.V.	1-nov-14	2 weken	obt	-
Enschede	Haverstraatpassage	16	Geldautomaat	6	Postbank	1-sep-06	5 + n*5	30-sep-15	C 11.686,12
Enschede	Haverstraatpassage	18	Winkel	183	Joy Mode	1-nov-10	5 + 5 + n*5	31-okt-15	C 32.753,04
Etten-Leur	Bisschopsmolenstraat	193	Woning	79	Bovenwoning	1-jul-15			-
Etten-Leur	Bisschopsmolenstraat	193A	Kantoor	190	Hart for her	1-sep-13	2 + 3 + 5 + n*5	31-aug-18	C 18.500,00
Gieten (1)	Stationsstraat	23	Woning	-	Bovenwoning	16-feb-14	6 maanden + obt	obt	C 7.675,20
Gieten (1)	Stationsstraat	21-23	Winkel	432	EP Gieten	1-apr-15	2,5 + 2,5 + 5 + n*5	31-aug-17	C 29.000,00
Goor	Grotestraat	53	Winkel	545	Anytime Fitness	1-jan-13	5 + 5 + n*5	31-dec-17	C 46.509,32
Groenlo (1)	Beltrumsestraat	27	Winkel	142	Brini Sieraden	16-okt-14	23	31-aug-16	C 3.600,00
Heerlen (1)	Dautzenbergstraat	9a	Winkel	81	Be-Zet B.V.	15-jun-15	2 weken	obt	-
Heerlen (1)	Oranje Nassaustraat	6	Winkel	106	Kupers Reisinfo	1-sep-01	5 + 5 + n*5	31-aug-16	C 30.253,92
Heerlen (1)	Oranje Nassaustraat	7	Winkel	133	Leegstand	1-mei-15			-
Heerlen (1)	Oranje Nassaustraat	7	Kelder	16,88	Woninghuurder	1-mrt-12	6 mnd + n*6 mnd	29-feb-16	C 421,08
Hoensbroek	Markt	15-16	Winkel	1100	Bristol	1-feb-04	12,5 + 1 + 4 + n*5	31-jul-17	C 65.000,00
Numansdorp	Voorstraat	34	Winkel	691	Marskramer	15-feb-07	5 + 3*5	14-feb-17	C 84.360,00
Scheveningen	Keizerstraat	331	Winkel	825	Kruidvat	1-mrt-06	10 + 5 + n*5	29-2-2021	C 128.196,96
Schiedam	Lange Haven	40A	Woning	-	Bovenwoning	1-sep-15			-
Schiedam	Lange Haven	38	Woning	-	Bovenwoning	28-jul-11			-
Schiedam	Hoogstraat	39-41	Winkel	408	Intertoys	15-feb-07	10 + 3*5	14-feb-17	C 94.541,04
Schiedam	Hoogstraat	68-72	Winkel	170	Be-Zet B.V.	1-mei-15	obt	obt	-
Schiedam	Lange Achterweg	1b	Woning	-	Bovenwoning	1-mei-13	1	obt	C 7.355,40
Schiedam	Lange Achterweg	3	Woning	-	Bovenwoning	1-jun-90	1	obt	C 4.621,08
Schoonebeek	Europaweg	131-10	Winkel	54	Bakkerij Sieben	1-okt-94	5 + 5 + n*5	30-sep-19	C 8.465,76
Schoonebeek	Europaweg	131-11	Winkel	63	Haarstudio Linda	1-jan-01	5 + 5 + n*5	31-dec-20	C 7.801,92
Schoonebeek	Europaweg	131-13-15	Winkel	1175	Coop Supermarkt	1-jul-14	10 + 5 + n*5	30-jun-24	C 143.543,24
Schoonebeek	Europaweg	131-2	Winkel	62	Paramedisch Centrum Dorgelo	1-jun-10	2+3+5+n*5	31-mei-20	C 8.168,84
Schoonebeek	Europaweg	131-3-9	Winkel	400	Leegstand	19-okt-14			-
Vriezenveen	Westeinde	10	Winkel	530	Marskramer	15-feb-07	8 + 3*5	obt	C 30.000,00
Waalwijk	Grotestraat	190B	Kantoor	250	Leegstand	1-jul-08			-
Waalwijk	De Els	1	Kantoor	294	Vereniging Winkelcentrum De Els	1-okt-13	1 maand	obt	-
Waalwijk	De Els/Grote Straat	2/194	Kantoor	150	Team Kapsalon	1-sep-96	5 + 5 + 5	31-aug-16	C 20.002,20
Waalwijk	De Els	2	Winkel	110	Leegstand	24-jul-14			-
Den Bosch	Burg. Loeffplein	2	Winkel	17,8	Rabobank	1-aug-13	10 + 5 + n*5	31-jul-23	C 17.810,52
Den Bosch	Burg. Loeffplein	2	Winkel	85,2	Fone Zone	16-dec-13	2 + 3 + 5	15-dec-18	C 18.678,00
Den Bosch	Burg. Loeffplein	4	Winkel	1045,36	Kijkshop	15-jun-02	5 + 5 + n*5	14-jun-17	C 182.192,16
Den Bosch	Burg. Loeffplein	5	Kantoor	1269	Leegstand	1-jan-12			-
Den Bosch	Burg. Loeffplein	5	Kantoor	1490	Basic Fit	1-jan-14	10 + 5 + n*5	31-dec-23	C 116.015,88
Den Bosch	Burg. Loeffplein	5	Kantoor	580	Gapph	1-okt-13	3	30-sep-17	C 90,84
Den Bosch	Burg. Loeffplein	11-12	Winkel	387,91	ANWB	1-jan-04	5 + 5 + 6 + 4	31-dec-19	C 104.918,64
Den Bosch	Burg. Loeffplein	13	Winkel	164,79	De Luxe Nail Studio	1-jul-14	5 + 5 + obt	30-jun-19	C 45.171,00
Den Bosch	Burg. Loeffplein	52	Winkel	726,72	Topmerk Schoenen	15-nov-04	5 + 3*5	14-nov-19	C 154.630,60
Den Bosch	Past. De Kroonstraat	10	Winkel	391,66	Leegstand	16-mei-14			-
Den Bosch	Past. De Kroonstraat	14-16	Winkel	387,8	Gapph	1-sep-14	1 maand	obt	C 2.700,00
Den Bosch	Past. De Kroonstraat	18-20	Winkel	427,07	MyCom	1-okt-03	5 + 5 + 1 + 2 + 3 + n*5	30-sep-16	C 35.354,16
Schagen	Kerkepad	41	Winkel	900	Deen Supermarkten	1-mrt-88	10 + 4*5 + n*5	28-feb-18	C 125.786,72
Schagen	Molenstraat	4	Winkel	745	Scapino	1-mrt-08	10 + 5 + n*5	28-feb-18	C 99.032,52

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

Eindhoven, 25 oktober 2015

Betreft: overdracht participaties in Holland Immo Group XVI/Winkelfonds CV

«aanhef»,

Tot ons heeft zich gewend Vlindervallei BV, met het verzoek haar participatie in bovengenoemd Fonds te mogen overdragen aan de heer G.B. Klop. Een en ander heeft uiteraard voor u als participant en ook voor het Fonds geen enkel gevolg. Op grond van de bepalingen in de statuten van Holland Immo Group XVI/Winkelfonds CV, dienen alle participanten hun goedkeuring aan deze overdracht te verlenen.

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,
Holland Immo Group



mr. Thomas Kühl

wel* / niet* akkoord

«Initialen»

*** doorhalen wat niet van toepassing is**