

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

Eindhoven, 23 januari 2015

Betreft: Holland Immo Group XVI/Winkelfonds CV

«Aanhef»,

Bijgaand treft u aan het kwartaalbericht over het vierde kwartaal 2014 van Holland Immo Group XVI/Winkelfonds CV.

Exploitatieresultaat vierde kwartaal 2014

Het over deze verslagperiode behaalde exploitatieresultaat bedraagt € 78.154. Dit komt overeen met een gerealiseerd exploitatierendement van 1,9%. Dit is in lijn met de cashflowprognose 1014-2105 (1,8%). In overeenstemming met de afspraken inzake de herfinanciering van de portefeuille bij Propertize zal het exploitatieresultaat na reservering voor renovatie worden aangewend voor aflossing. 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.

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 BV



mr. Thomas Kühl

Bijlage: Kwartaalbericht vierde kwartaal 2014

Kwartaalbericht Holland Immo Group XVI/Winkelfonds CV vierde kwartaal 2014

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.

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. De toenemende druk op de retailomzet heeft geresulteerd in verder oplopende leegstand en een toenemend aantal faillissementen. Ook de markthuurniveaus staan nog steeds onder druk. Een sterk verbeterd consumentenvertrouwen aan het begin van 2014 en economische betere vooruitzichten heeft daar in de tweede helft van 2014 nog geen verandering in gebracht. Door teruglopende omzetten heeft de detailhandel in het algemeen en met name de kleinere winkeliers het onveranderd moeilijk. De trend van huurverlagingen en huurkortingen bij nieuwe verhuur en huurverlengingen hield ook in de afgelopen verslagperiode aan.

Vooruitzicht 2015

Volgens het Centraal Planbureau hebben huishoudens in 2014 nog te kampen gehad met het verlies aan vermogen en koopkracht uit eerdere jaren, maar zullen dankzij een aantrekkelijke woningmarkt en een toenemend beschikbaar inkomen in 2015 ook weer ruimte hebben voor meer bestedingen. Ook op de arbeidsmarkt zijn de laatste maanden tekenen van aantrekkend herstel zichtbaar¹.

Ontwikkelingen in de portefeuille

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

Apeldoorn

Met kappersketen Yes! is per 16 januari 2015 een vijfjarige huurovereenkomst gesloten tegen een huurprijs van € 40.000 op jaarbasis (was: € 24.000 door tijdelijke huurder "Gents"). De benodigde aanpassingen aan het gehuurde worden door huurder uitgevoerd. Hiervoor is een afbouwbijdrage ad € 12.500 verleend. Tijdens de verbouwingsperiode van twee en een halve maand is huurder geen huurpenningen verschuldigd.

Voor de pinautomaat gevestigd aan de Hoofdstraat te Apeldoorn (die voorheen binnen de voormalige boekenwinkel De Slegte viel) is, met terugwerkende kracht, per 1 april 2014 een huurovereenkomst gesloten met ING Bank tegen een jaarhuurprijs van € 8.958. De looptijd van 23 maanden is gelijk aan de looptijd van Boekhandel Polak die de winkelruimte exploiteert tot en met 29 februari 2016.

¹ bron: CBP: macro economische verkenning 2015

Den Helder

De huurovereenkomst van de winkel gelegen aan de Keizerstraat 3 is door huurder Dixons opgezegd en expireert per 31 december 2015. De verhuuractiviteiten om te komen tot een nieuwe verhuur zijn opgestart.

Etten-Leur

De huurovereenkomst met de huurder van de bovenwoning in Etten-Leur is per 16 december 2014 voor onbepaalde tijd verlengd.

Gieten

Voor de per 29 juli 2014 failliet verklaarde elektronikawinkel Expert heeft geen doorstart plaatsgevonden. De winkelunit is derhalve per 18 november 2014 leeg aan het Fonds opgeleverd. De door het faillissement ontstane huurachterstand tot en met de einddatum van de huurovereenkomst is volledig gedekt door de bij aanvang door huurder gestelde waarborgsom. Thans worden gesprekken gevoerd met een ondernemer voor de start van een onderneming, wederom in elektronica, in lijn met de voormalige winkel van Expert.

's-Hertogenbosch

Verhuur derde verdieping Burgemeester Loeffplein

Huurder GAPPH, die gespecialiseerd is in het ter beschikking stellen van (tijdelijke) flexwerkplekken en kantoorruimten heeft een overeenkomst gesloten met een vierde tijdelijke gebruiker voor een van de kantoorunits. In totaal genereert GAPPH thans op jaarbasis circa € 15.750 huur en circa € 5.500 aan bijdrage ten behoeve van de exploitatiekosten.

Verhuur overige ruimte op de verdiepingen van het Burgemeester Loeffplein

Op de verdiepingen van het Burgemeester Loeffplein is nog circa 1.675 m² beschikbaar voor verhuur. Deze kantoorruimten op verdieping worden zowel separaat als gezamenlijk aangeboden door het makelaarsteam. In het vierde kwartaal is een huuraanbieding gedaan voor de aanhuur van de eerste verdieping met een optie voor uitbreiding op de tweede verdieping aan een opleidingscentrum voor voormalige 'Wajong' jongeren. In het eerste kwartaal van 2015 zal deze partij een selectie maken van beschikbare panden in de binnenstad van 's-Hertogenbosch welke voldoen aan hun huurcriteria.

Basic Fit heeft in het vierde kwartaal van 2014 haar deuren geopend voor het publiek. In de eerste week heeft huurder al 500 nieuwe leden voor haar sportclub mogen verwelkomen.

Overige huurders complex Burgemeester Loeffplein

Burgemeester Loeffplein 2

De huurovereenkomst met de telecomwinkel aan het Burgemeester Loeffplein 2 is verlengd met drie jaren tot en met 15 december 2018. De huurprijs is tevens geïndexeerd.

Pastoor de Kroonstraat 10-12

Voor de winkelruimte aan de Pastoor de Kroonstraat 10-12 is een huurintentieverklaring gesloten ten behoeve van de exploitatie van een city spa. Er is een huurtermijn overeengekomen van 10 jaren tegen een jaarhuurprijs van € 42.000. (was € 25.681 door tijdelijke huurder "Leo Damen Interieurfabriek"). Kandidaat-huurder zal de ruimte voor eigen rekening en risico verbouwen tot schoonheidssalon inclusief saunafaciliteiten. Hiervoor wordt een aanpassingsbijdrage ad € 50.000 verleend. Gedurende de verbouwings- en aanvangsperiode tot en met juli 2015 zijn geen huurpenningen verschuldigd.

Schiedam

Door hevige regenval eind juli heeft een lekkage plaatsgevonden bij de huurder van Hoogstraat 39-41 (Intertoys). De definitieve herstel- en renovatiewerkzaamheden hebben in het vierde kwartaal plaatsgevonden. De totale kosten bedragen € 38.000 excl. BTW. Een deel hiervan (voor herstel ad circa € 7.000) zal worden vergoed door de verzekeringsmaatschappij welke in 2015 zal uitkeren.

Voor de winkelruimte aan Hoogstraat 68-70 worden gesprekken gevoerd met een kandidaat-huurder die zijn huidige boekenwinkel in de Hoogstraat wenst te verhuizen naar deze locatie.

Schoonebeek

Revitalisering winkelcentrum

Het gerevitaliseerde winkelcentrum met de vernieuwde entree is in de eerste week van januari 2015 opgeleverd.

De gesprekken omtrent een relocatie van de bakkerij binnen het winkelcentrum vinden geen doorgang. De bakker zet de bestaande huurovereenkomst voor de huidige locatie in het winkelcentrum tegen ongewijzigde condities voort. Met de ondernemster in bloemen zijn de gesprekken gestaakt. Thans zijn wij in gesprek met kandidaten voor het exploiteren van een winkel in huishoudelijke artikelen/apparaten. Daarnaast worden nog gesprekken gevoerd met twee partijen betreffende een viswinkel en een drogisterij.

De huurovereenkomst met Haarstudio Linda is verlengd met vijf jaren tot en met 31 december 2020. Tevens is de huurprijs geïndexeerd.

Verhuur overige objecten

In het vierde kwartaal is nog geen definitieve invulling gevonden voor de winkelruimten gelegen in Enschede, Den Helder, Heerlen en Waalwijk.

De actuele leegstand, inclusief het leegstaand kantoor aan het Burgemeester Loeffplein, komt uit op 15,5%. Indien wij de leegstand in de winkels in deze portefeuille vergelijken met het landelijke gemiddelde, dan ligt deze ultimo 2014 met 10,3% boven het landelijk gemiddelde van 7,9%. Een actueel huuroverzicht per 31 december 2014 is opgenomen in bijlage A.

Exploitatieoverzicht over het vierde kwartaal 2014

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

Analyse exploitatierendement 4e kwartaal 2014**cashflowprognose**

	gerealiseerd	2014-2015
	€	€
Huurinkomsten	583.862	622.072
Rentebaten en overige opbrengsten	<u>1.187</u>	<u>539</u>
Inkomsten totaal	585.049	622.612
Uitgaven		
Hypotheekrente	418.736	427.896
VVE-lasten en overige eigenaarslasten	31.615	62.985
Gemeentelijke heffingen	21.080	20.750
Beheervergoeding	22.299	23.575
Algemene fondskosten	<u>13.166</u>	<u>12.696</u>
Uitgaven totaal	506.895	547.902
Exploitatieresultaat	<u>78.154</u>	<u>74.710</u>
Exploitatierendement	1,9%	1,8%

Door het gebruik van rekenmodellen kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

Het over dit kwartaal gerealiseerde exploitatieresultaat bedraagt € 78.154 en ligt daarmee in lijn met de cashflowprognose 2014-2015 (€ 74.710). Hieruit resulteert een exploitatierendement van 1,9% op jaarbasis (versus cashflowprognose 2014-2015: 1,8%).

De gerealiseerde huurinkomsten blijven met € 583.862 op het niveau van het derde kwartaal en daarmee achter op de prognose. Dit wordt evenals in het voorgaande kwartaal veroorzaakt door de langere leegstand van winkelpanden en de lagere huuropbrengst van de tijdelijke boekhandel in Apeldoorn. Anderzijds zijn de hypotheekrentelasten, evenals in het derde kwartaal, lager dan geprognosticeerd in de cashflowprognose 2014-2015 doordat van de totale hypotheeklening van ca. € 34,9 miljoen circa € 930.000 niet langer was afgedekt met een SWAP, maar thans tegen een lagere variabele rente (Euribor) doorloopt. De overige exploitatiekosten zijn in lijn met de prognose.

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

Verlaging hypotheekrentelasten vanaf 1 januari 2015

De SWAP is op 1 januari 2015 geheel afgelopen. Per 1 januari 2015 is de hypotheekrente substantieel verlaagd van 4,9% naar (thans) circa 1,9% (3-mnds Euribor + 1,75%), met de mogelijkheid van het inbouwen van een renteplafond (maximum renteniveau), zodat vanaf deze datum de nieuwe rentecondities een gunstige werking zullen hebben op het exploitatierendement.

Overzicht huurdersbestand vierde kwartaal 2014

Bijlage A

Q4 2014

Plaats	Straatnaam	nr.	Categorie	m ² totaal	Handelsnaam huurder	Ingangs datum	Termijnen	Expiratie huidig	Jaarhuur
Apeldoorn	Deventerstraat	9	Winkel	209	Gents	1-okt-13	ind + 6 mnd + 8 mnd	31-dec-14	€ 24.000,00
Apeldoorn	Kerklaan	3D	Woning	145	Bovenwoning	1-jun-09	1-jan	obt	€ 10.317,00
Apeldoorn	Hoofdstraat	159	Winkel	1.200	Polak	1-apr-14	23 maanden	29-feb-16	€ 47.500,00
Apeldoorn	Hoofdstraat	159	Geldautomaat	6	ING Bank	1-apr-14	23 maanden	29-feb-16	€ 8.957,95
Apeldoorn	Hoofdstraat	159A	Woning	165	Bovenwoning	16-mrt-11	n*1	obt	€ 10.342,80
Arnhem (1)	Huissensestraat	58I en 60	Winkel	396	V.O.F. Baars Optiek	1-dec-11	5+5+n*5	30-nov-16	€ 45.640,44
Arnhem (1)	Steenstraat	42	Winkel	692	Kruidvat	1-jul-06	10 + 5 + n*5	30-jun-16	€ 75.486,84
Bergum (1)	Tsijbbe Geartsstrjitte	3	Winkel	510	Ter Stal	1-sep-06	10 + 10 + n*10	31-aug-16	€ 54.937,68
Boxtel (1)	Rechterstraat	2	Winkel	127	Pearle	1-okt-06	5 + 5 + 3 + 2 + n*5	30-sep-19	€ 25.000,00
Boxtel (1)	Rechterstraat	2a	Opslagruimte	44	Dhr. v.d. Langenberg	1-mei-08	1 + 5 + n*5	30-apr-19	€ 2.018,52
Den Helder	Keizerstraat	3	Winkel	295	Dixons	15-sep-90	10 + 5 + obt	31-dec-15	€ 31.000,00
Den Helder	Keizerstraat	71	Winkel	144	Primera	1-feb-07	5 + 5	31-jan-17	€ 25.195,56
Den Helder	Beatrixstraat	13	Winkel	133	Leegstand	1-mei-14			
Den Helder	Keizerstraat	73	Winkel	1.020	Blokker	15-feb-07	15 + 3*5	14-feb-22	€ 146.544,48
Enschede	Haverstraatpassage	16	Winkel/woning	307	Leegstand	1-mrt-13			
Enschede	Haverstraatpassage	16	Geldautomaat	6	Postbank	1-sep-06	5 + n*5	31-aug-16	€ 11.686,12
Enschede	Haverstraatpassage	18	Winkel	183	Jooy Mode	1-nov-10	5 + 5 + n*5	31-okt-15	€ 32.753,04
Etten-Leur	Bisschopsmolenstraat	193	Woning	79	Bovenwoning	16-dec-13	1+obt	obt	€ 6.864,00
Etten-Leur	Bisschopsmolenstraat	193A	Kantoor	190	Hart for her	1-sep-13	2 + 3 + 5 + n*5	31-aug-18	€ 18.500,00
Gieten (1)	Stationsstraat	23	Woning	-	Bovenwoning	16-feb-14	6 maanden + obt	obt	€ 7.488,00
Gieten (1)	Stationsstraat	21-23	Winkel	432	Leegstand	19-nov-14			
Goor	Grotestraat	53	Winkel	545	Anytime Fitness	1-jan-13	5 + 5 + n*5	31-dec-17	€ 46.509,32
Groenlo (1)	Beltrumestraat	27	Winkel	142	Brini Sieraden	16-okt-14	1-jan	15-okt-15	€ 1.800,00
Heerlen (1)	Dautzenbergstraat	9a	Winkel	81	Leegstand	1-jan-13			
Heerlen (1)	Oranje Nassaustraat	6	Winkel	106	Kupers Reisinfo	1-sep-01	5 + 5 + n*5	31-aug-16	€ 29.915,88
Heerlen (1)	Oranje Nassaustraat	7	Winkel	133	Leandra Mackintosh	15-sep-13	23 maanden	14-aug-15	€ 4.239,24
Heerlen (1)	Oranje Nassaustraat	7	Kelder	17	Woninghuurder	1-mrt-12	6 mnd + n*6 mnd	31-aug-15	€ 417,12
Hoensbroek	Markt	15-16	Winkel	1.100	Bristol	1-feb-04	12,5 + 5 + n*5	31-jul-16	€ 95.214,00
Numansdorp	Voorstraat	34	Winkel	691	Marskramer	15-feb-07	5 + 3*5	14-feb-17	€ 83.524,80
Scheveningen	Keizerstraat	331	Winkel	825	Kruidvat	1-mrt-06	10 + 5 + n*5	29-feb-16	€ 126.988,68
Schiedam	Lange Haven	40A	Woning	-	Bovenwoning	1-jun-92	1-jan	obt	€ 4.270,80
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	€ 93.605,04
Schiedam	Hoogstraat	68-72	Winkel	170	Leegstand	1-jul-14			
Schiedam	Lange Achterweg	1b	Woning	-	Bovenwoning	1-mei-13	1-jan	obt	€ 7.176,00
Schiedam	Lange Achterweg	3	Woning	-	Bovenwoning	1-jun-90	1-jan	obt	€ 4.401,00
Schoonebeek	Europaweg	131-10	Winkel	54	Bakkerij Sieben	1-okt-94	5 + 5 + n*5	30-sep-19	€ 8.380,92
Schoonebeek	Europaweg	131-11	Winkel	63	Haarstudio Linda	1-jan-01	5 + 5 + n*5	31-dec-20	€ 7.801,92
Schoonebeek	Europaweg	131-13-15	Winkel	1.175	Coop Supermarkt	1-jul-14	10 + 5 + n*5	30-jun-24	€ 143.000,00
Schoonebeek	Europaweg	131-2	Winkel	62	Paramedisch Centrum Dorgelo	1-jun-10	2+3+5+n*5	31-mei-20	€ 8.156,04
Schoonebeek	Europaweg	131-3-9	Winkel	674	Leegstand	19-okt-14			
Vriezenveen	Westeinde	10	Winkel	530	Marskramer	15-feb-07	8 + 3*5	14-feb-15	€ 50.991,96
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	obt	€ 19.778,76
Waalwijk	De Els	2	Winkel	110	Leegstand	24-jul-14			
Den Bosch	Burg. Loeffplein	2	Winkel	18	Rabobank	1-aug-13	10 + 5 + n*5	31-jul-23	€ 17.710,06
Den Bosch	Burg. Loeffplein	2	Winkel	85	Fone Zone	16-dec-13	2 + 3 + 5	15-dec-18	€ 18.678,00
Den Bosch	Burg. Loeffplein	4	Winkel	1.045	Kijkshop	15-jun-02	5 + 5 + n*5	14-jun-17	€ 182.192,16
Den Bosch	Burg. Loeffplein	5	Kantoor	1.146	Leegstand	1-jan-12			
Den Bosch	Burg. Loeffplein	5	Kantoor	1.490	Basic Fit	1-jan-14	10 + 5 + n*5	31-dec-23	€ 116.015,88
Den Bosch	Burg. Loeffplein	5	Kantoor	580	Gapph	1-okt-13	3-jan	30-sep-16	€ 90,84
Den Bosch	Burg. Loeffplein	11-12	Winkel	388	ANWB	1-jan-04	5 + 5 + 6 + 4	31-dec-19	€ 104.918,64
Den Bosch	Burg. Loeffplein	13	Winkel	165	De Luxe Nail Studio	1-jul-14	5 + 5 + obt	30-jun-19	€ 45.000,00
Den Bosch	Burg. Loeffplein	52	Winkel	727	Topmerk Schoenen	15-nov-04	5 + 3*5	14-nov-19	€ 154.630,60
Den Bosch	Past. De Kroonstraat	10	Winkel	392	Leegstand	16-mei-14			
Den Bosch	Past. De Kroonstraat	14-16	Winkel	388	Gapph	1-sep-14	1 maand	obt	€ 2.970,00
Den Bosch	Past. De Kroonstraat	18-20	Winkel	427	MyCom	1-okt-03	5 + 5 + 2 + 3 + n*5	30-sep-16	€ 35.000,00
Schagen	Kerkepad	41	Winkel	900	Deen Supermarkten	1-mrt-88	10 + 4*5 + n*5	28-feb-18	€ 124.570,44
Schagen	Molenstraat	4	Winkel	745	Scapino	1-mrt-08	10 + 5 + n*5	28-feb-18	€ 98.099,16