

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

Eindhoven, 25 januari 2016

Betreft: Holland Immo Group XVI/Winkelfonds CV

«Aanhef»,

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

Exploitatieresultaat vierde kwartaal 2015

Het over deze verslagperiode behaalde exploitatieresultaat bedraagt € 279.434. Dit komt overeen met een gerealiseerd exploitatierendement van 6,7%. 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 instandhoudingskosten worden aangewend voor aflossing op de hypotheekfinanciering. 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 II BV



mr. Thomas Kühl

Bijlage: Kwartaalbericht vierde kwartaal 2015

**Kwartaalbericht Holland Immo Group XVI/Winkelfonds CV
vierde 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.

Ontwikkelingen in de portefeuille

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

Apeldoorn

Hoofdstraat 159

De huurovereenkomsten met boekhandel Cyllarus alsmede ING Bank ten behoeve van een pinautomaat zijn beide verlengd tot 28 februari 2018. Beide huurovereenkomsten kunnen per maand worden opgezegd.

Arnhem

Huissensestraat 58I en 60

Huurder Baars Optiek heeft de huurovereenkomst verlengd tot en met 30 november 2021.

Den Helder

Keizerstraat 3

In verband met het faillissement van Dixons is de huurachterstand die daardoor is ontstaan van € 9.471 in zijn geheel afgeboekt, omdat de verwachting is dat deze niet meer vanuit de boedelschuld zal worden voldaan. Inmiddels is de winkel in december 2015 opgeleverd en vrij voor verhuur. De makelaar heeft deze reeds in de verhuur gezet.

Keizerstraat 71

De onderhandelingen met Primera hebben ertoe geleid dat er een nieuwe huurovereenkomst is afgesloten met ingang van 1 januari 2016 voor een periode van 5 jaren. De nieuwe huurprijs is daarbij naar beneden bijgesteld naar € 19.500 (was: € 25.460).

In deze verslagperiode is vastgesteld dat het plafond van deze winkelunit asbesthoudend materiaal bevat, dat verwijderd dient te worden. In de nieuwe overeenkomst zijn de afspraken vastgelegd met betrekking tot de asbestsanering en de investeringsbijdrage die verhuurder geeft. De asbestsanering zal circa 7 dagen in beslag nemen, waarvoor de huurder een compensatie ontvangt voor winstderving van € 253 per dag.

Daarnaast is een investeringsbijdrage overeengekomen van in totaal € 36.470, welke dient te worden besteed aan o.a. een nieuwe pui, rolluik, systeemplafond, klimaatbeheersing en een LED lichtplan, welke achterblijven op het moment dat de huurovereenkomst na vijf jaren niet zal worden voortgezet.

Enschede

Haverstraatpassage 16

De tekeningen van de nieuwe pui en indeling om de woning, gelegen op de eerste verdieping, zelfstandig toegankelijk te maken, ligt ter goedkeuring bij de gemeente. Op het moment dat de goedkeuring is ontvangen, zal er een formele omgevingsvergunning worden aangevraagd. Als deze is ontvangen, worden de werkzaamheden uitgevoerd, zodat er op de eerste verdieping een woonruimte ontstaat met drie afzonderlijke kamers en gezamenlijk gebruik van keuken en badkamer.

's-Hertogenbosch complex Burgemeester Loeffplein

Burgemeester Loeffplein 5, kantoorruimte tweede verdieping

De investering in het conceptkantoor op de tweede verdieping heeft een positief effect gehad op de verhuur van de kantoorruimte op deze verdieping. Het conceptkantoor (140 m²) is met ingang van 1 januari 2016 voor een periode van drie jaren verhuurd aan Bosch & Bosch Translations tegen een huurprijs van € 17.400 per jaar. Voor het eerste huurjaar is een huurkorting afgesproken van € 2.900 en voor het tweede huurjaar € 1.450.

Per 15 december 2015 is een tweede kantoorruimte (192 m²) op de tweede verdieping verhuurd aan Star Apple tegen een huurprijs van € 20.400 per jaar. De huurder ontvangt een huurkorting van in totaal € 6.300, te verdelen over de eerste drie huurjaren voor respectievelijk € 1.700 voor het eerste huurjaar en derde huurjaar en € 2.900 voor het tweede huurjaar. De huurkortingen voor huurjaar 2 en 3 worden alleen verstrekt als huurder geen gebruik maakt van de opzegmogelijkheid per 31 december 2016. Indien de huurder hier wel gebruik van maakt, zal de huurder de in het eerste huurjaar genoten huurkorting aan het Fonds moeten vergoeden. Op dit moment is er nog een kantoorruimte te huur op de 2^e verdieping van 255 m².

Pastoor de Kroonstraat 18-20

Met ingang van 1 oktober 2015 heeft de nieuwe eigenaar van het failliete MyCom 21 winkels overgenomen, waaronder de MyCom winkel aan de Pastoor de Kroonstraat. De nieuwe eigenaar van MyCom heeft ook ingestemd met de overname van de huurovereenkomst, waarbij één maand huurkorting is gegeven. Tevens is de opzegmogelijkheid per 1 oktober 2016 verschoven naar 1 oktober 2017 met een opzegtermijn van zes maanden. De huurprijs is ongewijzigd gebleven.

Schiedam

Hoogstraat 39-41

Intertoys heeft de huurovereenkomst opgezegd per 14 februari 2017. Met huurder worden onderhandelingen gevoerd om de huurovereenkomst alsnog te verlengen.

Waalwijk

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

De huidige huurder heeft aangegeven graag de huurovereenkomst af te kopen die per 31 augustus 2016 eindigt, daar zij niet meer in staat is de kapsalon open te houden.

Dit zal in overweging genomen worden nu we in gesprek zijn met een kandidaat die graag een kapperszaak op deze locatie wil starten en die reeds elders in het winkelcentrum gevestigd is en meerdere vestigingen in het land heeft. De onderhandelingen hierover zijn reeds opgestart.

Voor de overige objecten binnen de portefeuille verliep de exploitatie in het vierde kwartaal conform verwachting. Een actueel huurdersoverzicht per 31 december 2015 is toegevoegd in Bijlage A.

Exploitatieoverzicht over het vierde kwartaal 2015

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

Analyse exploitatierendement 4^e kwartaal 2015

	gerealiseerd	cashflowprognose 2015-2016
	€	€
Huurinkomsten	546.567	622.781
Rentebaten en overige opbrengsten	<u>825</u>	<u>1.536</u>
Inkomsten totaal	547.391	624.317
Uitgaven		
Hypotheekrente	150.332	171.792
VVE-lasten en overige eigenaarlasten	57.108	61.566
Gemeentelijke heffingen	24.488	20.750
Beheervergoeding	22.546	22.350
Algemene fondskosten	<u>13.482</u>	<u>13.563</u>
Uitgaven totaal	267.957	290.020
Exploitatieresultaat	<u>279.434</u>	<u>334.297</u>
Exploitatierendement	6,7%	8,0%

Door het gebruik van rekenmodellen kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

De gerealiseerde huurinkomsten blijven als gevolg van de langere leegstand van enkele winkelunits, waaronder Burgemeester Loeffplein, met € 546.567 onder de cashflowprognose 2015-2016. De overige exploitatiekosten zijn in lijn met de cashflowprognose. Het over dit kwartaal gerealiseerde exploitatieresultaat bedraagt € 279.434 en ligt daarmee onder de cashflowprognose 2015-2016 (€ 334.297). Hieruit resulteert een exploitatierendement van 6,7% 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.

Overzicht huurdersbestand vierde kwartaal 2015

Bijlage A

Q4 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	€ 40.000,00
Apeldoorn	Kerklaan	3D	Woning	145	Bovenwoning	1-jun-09		1 obt	€ 10.574,88
Apeldoorn	Hoofdstraat	159	Winkel	1.200	Polak	1-apr-14	23 maanden	29-feb-16	€ 47.831,52
Apeldoorn	Hoofdstraat	159	Geldautomaat	6	ING Bank	1-apr-14	23 maanden	29-feb-16	€ 9.020,48
Apeldoorn	Hoofdstraat	159A	Woning	165	Bovenwoning	16-mrt-11		n*1 obt	€ 10.382,04
Arnhem (1)	Huissensestraat	58I en 60	Winkel	396	V.O.F. Baars Optiek	1-dec-11	5+5+n*5	30-nov-21	€ 45.993,00
Arnhem (1)	Steenstraat	42	Winkel	692	Kruidvat	1-jul-06	10 + 5 + n*5	30-jun-21	€ 75.773,64
Bergum (1)	Tsijbbe Geartsstrjitte	3	Winkel	150	Tier Stal	1-sep-06	10 + 10 + n*10	31-aug-16	€ 55.558,32
Boxtel (1)	Rechterstraat	2	Winkel	127	Pearle	1-okt-06	5 + 5 + 3 + 2 + n*5	30-sep-19	€ 25.252,92
Boxtel (1)	Rechterstraat	2a	Opslagruimte	44	Dhr. v.d. Langenberg	1-mei-08	1 + 5 + n*5	30-apr-19	€ 2.019,36
Den Helder	Keizerstraat	3	Winkel	295	Dixons	15-sep-90	10 + 5 + 5*n	31-dec-15	€ 31.310,00
Den Helder	Keizerstraat	71	Winkel	144	Primera	1-feb-07	5 + 5	31-jan-17	€ 25.460,40
Den Helder	Beatrixstraat	13	Winkel	133	Kapsalon Oranje	1-mei-15	5 + 5 + n*5	30-apr-20	€ 20.700,00
Den Helder	Keizerstraat	73	Winkel	1.020	Blokker	15-feb-07	15 + 3*5	14-feb-22	€ 148.009,92
Enschede	Haverstraatpassage	16	Winkel	307	Leegstand	18-nov-15			€ -
Enschede	Haverstraatpassage	16	woning	97	Leegstand	18-nov-15			€ -
Enschede	Haverstraatpassage	18	Winkel	183	Jooy Mode	1-nov-10	5 + 2 + 3 + n*5	1-nov-17	€ 25.000,00
Etten-Leur	Bisschopsmolenstraat	193	Woning	79	Bovenwoning	1-okt-15		1 30-sep-16	€ 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	€ 7.675,20
Gieten (1)	Stationsstraat	21-23	Winkel	582	EP Gieten	1-apr-15	2,5 + 2,5 + 5 + n*5	31-aug-17	€ 29.000,00
Goor	Grotestraat	53	Winkel	545	Anytime Fitness	1-jan-13	5 + 5 + n*5	31-dec-17	€ 46.509,32
Groenlo (1)	Beltrumsestraat	27	Winkel	142	Birini Sieraden	16-okt-14		23 31-aug-16	€ 3.600,00
Heerlen (1)	Dautzenbergstraat	9a	Winkel	81	Be-Zet B.V.	15-jun-15		obt 2 weken	€ -
Heerlen (1)	Oranje Nassastraat	6	Winkel	106	Kupers Reisinfo	1-sep-01	5 + 5 + n*5	31-aug-17	€ 30.253,92
Heerlen (1)	Oranje Nassastraat	7	Winkel	133	Leegstand	1-mei-15			€ -
Heerlen (1)	Oranje Nassastraat	7	Kelder	17	Woninghuurder	1-mrt-12	6 mnd + n*6 mnd	31-aug-16	€ 421,08
Hoensbroek	Markt	15-16	Winkel	1.100	Bristol	1-feb-04	12,5 + 1 + 4 + n*5	31-jul-17	€ 65.000,00
Numansdorp	Voorstraat	34	Winkel	691	Marskramer	15-feb-07	5 + 3*5	14-feb-17	€ 84.360,00
Scheveningen	Keizerstraat	331	Winkel	825	Kruidvat	1-mrt-06	10 + 5 + n*5	29-2-2021	€ 128.196,96
Schiedam	Lange Haven	40A	Woning		- Leegstand	1-sep-15			€ -
Schiedam	Lange Haven	38	Woning		- Leegstand	28-jul-11			€ -
Schiedam	Hoogstraat	39-41	Winkel	408	Intertoys	15-feb-07	10 + 3*5	14-feb-17	€ 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	€ 7.355,40
Schiedam	Lange Achterweg	3	Woning		- Bovenwoning	1-jun-90		1 obt	€ 4.621,08
Schoonebeek	Europaweg	131-10	Winkel	54	Bakkerij Sieben	1-okt-94	5 + 5 + n*5	30-sep-19	€ 8.465,76
Schoonebeek	Europaweg	131-11	Winkel	63	Haarstudio Linda	1-jan-01	5 + 5 + n*5	31-dec-20	€ 7.801,92
Schoonebeek	Europaweg	131-12	Winkel	104	Leegstand	1-jul-14			€ -
Schoonebeek	Europaweg	131-13-15	Winkel	1.175	Coop Supermarkt	1-jul-14	10 + 5 + n*5	30-jun-24	€ 143.543,24
Schoonebeek	Europaweg	131-2	Winkel	62	Paramedisch Centrum Dorgelo	1-jun-10	2+3+5+n*5	31-mei-20	€ 8.168,84
Schoonebeek	Europaweg	131-3	Winkel	175	Leegstand	19-okt-14			€ -
Schoonebeek	Europaweg	131-4	Winkel	110	Leegstand	19-okt-14			€ -
Schoonebeek	Europaweg	131-5-9	Winkel	400	Leegstand	19-okt-14			€ -
Vriezenveen	Westeinde	10	Winkel	530	Marskramer	15-feb-07	8 + 3*5	obt	€ 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	€ 20.002,20
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	€ 17.810,52
Den Bosch	Burg. Loeffplein	2	Winkel	85	Fone Zone	16-dec-13	2 + 3 + 5	15-dec-18	€ 18.822,24
Den Bosch	Burg. Loeffplein	4	Winkel	1.045	Kijkschop	15-jun-02	5 + 5 + n*5	14-jun-17	€ 182.192,16
Den Bosch	Burg. Loeffplein	5	Kelder/archief	175	Leegstand	1-jan-12			€ -
Den Bosch	Burg. Loeffplein	5	Kantoor 1e verd.	500	Leegstand	1-jan-12			€ -
Den Bosch	Burg. Loeffplein	5	Kantoor 1e verd.	1.490	Basic Fit	1-jan-14	10 + 5 + n*5	31-dec-23	€ 116.015,88
Den Bosch	Burg. Loeffplein	5	Kantoor 2e verd.	255	Leegstand	1-jan-12			€ -
Den Bosch	Burg. Loeffplein	5	Kantoor 2e verd.	192	Star Apple	15-dec-15	1 + EM + 4 + 5 + n*5	31-dec-20	€ 20.400,00
Den Bosch	Burg. Loeffplein	5	Kantoor 2e verd.	140	Bosch & Bosch Translations and Copy	1-jan-16	3 + n*2	31-dec-18	€ 17.400,00
Den Bosch	Burg. Loeffplein	5	Kantoor 3e verd.	580	Gapph	1-okt-13		3 30-sep-17	€ 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	€ 45.171,00
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	10-12	Winkel	392	Leegstand	16-mei-14			€ -
Den Bosch	Past. De Kroonstraat	14-16	Winkel	388	Gapph	1-sep-14		1 maand obt	€ 2.700,00
Den Bosch	Past. De Kroonstraat	18-20	Winkel	427	MyCom	1-okt-03	5 + 5 + 1 + 2 + 3 + n*5	30-sep-16	€ 35.354,16
Schagen	Kerkepad	41	Winkel	900	Deen Supermarkten	1-mrt-88	10 + 4*5 + n*5	28-feb-18	€ 125.786,72
Schagen	Molenstraat	4	Winkel	745	Scapino	1-mrt-08	10 + 5 + n*5	28-feb-18	€ 99.032,52