

«Bedrijf»
«Persoon»
«Adres»
«woonplaats»
«Land»

Eindhoven, 24 juli 2015

Betreft: Holland Immo Group XVI/Winkelfonds CV

«aanhef»,

Bijgaand treft u aan het kwartaalbericht¹ over het tweede kwartaal 2015 van Holland Immo Group XVI/Winkelfonds CV alsmede de notulen van de op 29 april jongstleden gehouden jaarvergadering van Holland Immo Group XVI/Winkelfonds CV.

Exploitatieresultaat tweede kwartaal 2015

Het over deze verslagperiode behaalde exploitatieresultaat bedraagt € 251.395. Dit komt overeen met een gerealiseerd exploitatierendement van 6,0%. Op halfjaarbasis bedraagt het exploitatieresultaat € 525.356 zijnde een exploitatierendement van 6,3%. Dit is lager dan de cashflowprognose 2015-2016 (6,5%). 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 afgelopen halfjaar wordt een aflossing op de hypothecaire 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 BV



mr. Thomas Kühl

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.

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

**Kwartaalbericht Holland Immo Group XVI/Winkelfonds CV
tweede 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 op de Nederlandse winkelmarkt

Door een stijgend consumentenvertrouwen en stijgende koopkracht was er in de eerste helft van 2015 sprake van licht stijgende detailhandelsbestedingen. Zo is de omzet in de Nederlandse detailhandel in het eerste kwartaal op jaarbasis met 0,6% gestegen, waarbij de gemiddelde prijsdaling van 1,8% werd gecompenseerd door een volumestijging van 2,5%², blijkt uit een kwartaalrapport van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Echter, de markthuurniveaus staan nog steeds onder druk. Een sterk verbeterd consumentenvertrouwen en economische betere vooruitzichten hebben daar in de eerste helft van 2015 nog geen zichtbare verandering in gebracht. De trend van huurverlagingen en huurkortingen bij nieuwe verhuur en huurverlengingen hield ook in de afgelopen verslagperiode aan.

Vooruitzicht 2015

De vooruitzichten voor de winkelmarkt en bredere economie blijven positief. Terwijl verbetering langzaam doorzet is de economie herstellende en zijn de binnenlandse vraagindicatoren aan het aansterken. Dit bevordert de belangstelling van huurders en investeerders in 2015³.

Ontwikkelingen in de portefeuille

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

Arnhem

De huurovereenkomst met huurder Kruidvat, gevestigd aan de Steenstraat 42 in Arnhem, is met vijf jaren verlengd tot en met 30 juni 2021. De jaarhuurprijs wordt per 1 juni 2016 aangepast naar € 73.000 (thans € 75.780).

Bergum

Modeketen Ter Stal, huurder van de winkelruimte in Bergum heeft de huurovereenkomst opgezegd per 31 augustus 2016. Thans worden gesprekken gevoerd om de huurovereenkomst alsnog te verlengen.

² kwartaalrapport van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)

³ Cushman & Wakefield: Nederland Q1 Winkels marketbeat snapshot

Enschede

De huurovereenkomst voor pinautomaat van ING Bank is met wederzijds goedvinden voortijdig beëindigd per 30 september 2015. ING Bank is hiervoor een afkoopsom verschuldigd ad € 10.800 (zijnde de huurpenningen tot aan originele expiratedatum) en zal de pinautomaat voor eigen rekening ontmantelen en de winkelpui terugplaatsen. Daarnaast worden de mogelijkheden onderzocht om de boven de winkel gelegen woning separaat te ontsluiten via de ruimte waarin zich thans de pinautomaat bevindt.

Etten-Leur

Huurder van de boven de winkel gelegen woning heeft de huurovereenkomst opgezegd per 30 juni 2015. De woonruimte wordt door een lokale makelaar te huur aangeboden.

Groenlo

De gebruiksovereenkomst met gebruiker Brini Sieraden voor de winkelruimte aan de Beltrumsestraat 27 is verlengd tot en met 31 augustus 2016. Daarnaast is de gebruiksvergoeding per 1 juni 2015 verhoogd naar € 3.600 per jaar (was € 1.800).

Heerlen

Voor de leegstaande winkelruimte Dautzenbergstraat 9a is bureau Be-Zet ingeschakeld. Be-Zet is gespecialiseerd in het rekruteren en begeleiden van startende ondernemers. Via Be-Zet wordt de ruimte gebruikt door een ondernemster die een kapsalon start. Gedurende de aanvangsperiode wordt de ondernemster begeleid en gecoacht door Be-Zet. Mocht blijken dat een langjarige batige exploitatie mogelijk is dan wordt een huurovereenkomst met de ondernemster zelf gesloten. Investerings voor het gebruiksgereed maken van de winkelruimte worden door gebruiker zelf gedaan.

Hoensbroek

De huurovereenkomst met huurder Bristol, die te kampen heeft met teruglopende exploitatieresultaten, is na een langdurige onderhandeling verlengd tot en met 31 juli 2017. Voorwaarde voor verlenging was dat huurprijs per 1 augustus naar beneden wordt aangepast naar € 65.000 (thans € 96.200). Daarnaast is huurder over de maand augustus geen huurpenningen verschuldigd.

's-Hertogenbosch

Verhuur derde verdieping Burgemeester Loeffplein

Huurder GAPPH, gespecialiseerd in het ter beschikking stellen van (tijdelijke) flexwerkplekken en kantoorruimten, genereert thans op jaarbasis circa € 11.270 huur en draagt circa € 5.500 bij aan de exploitatiekosten.

Verhuur overige ruimte op de verdiepingen van het Burgemeester Loeffplein (5)

Door HRS Bedrijfsmakelaars uit Den Bosch is in het afgelopen kwartaal onderhandeld met de Persgroep (Wegener) uitgever van onder andere het Brabants Dagblad. Wegener overwoog terug te keren naar een locatie in de binnenstad en benodigde daarvoor circa 1.200 m² (eerste en tweede verdieping Burgemeester Loeffplein). Wegener heeft echter vorige week aangeven vooralsnog op haar huidige locatie net buiten het centrum te blijven.

In samenwerking met makelaar HRS Bedrijfsmakelaars is 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. Tevens wordt een conceptkantoor ingericht zodat kandidaten kunnen ervaren wat de mogelijkheden zijn. 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. Zodra het conceptkantoor gereed is (oktober 2015) zal HRS nogmaals de ruimte samen met Wegener bezoeken.

Overige huurders complex Burgemeester Loeffplein Pastoor de Kroonstraat 10-12

Zoals reeds gemeld in voorgaande verslagperioden was voor de winkelruimte aan de Pastoor de Kroonstraat 10-12 een huurintentieverklaring gesloten ten behoeve van de vestiging van een City Spa. De huurovereenkomst heeft geen doorgang kunnen vinden omdat geluiden van de boven het gehuurde gevestigde fitnessketen Basic Fit, de beoogde exploitatie van de City Spa belemmeren. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd. De mogelijkheden om de ruimte dusdanig aan te passen zodat omgevings- en contactgeluiden tot een acceptabel niveau voor het beoogde gebruik worden gereduceerd zijn beperkt. In samenwerking met Basic Fit wordt nader onderzoek uitgevoerd om het geluidsniveau te verminderen, ter optimalisatie van de verhuurbaarheid van de ondergelegen ruimtes.

Schagen

Op het parkeerterrein waaraan huurder Deen supermarkt en Scapino zijn gevestigd is een blauwe zone ingevoerd. Hierdoor is parkeren voor consumenten geoptimaliseerd waardoor de bereikbaarheid van de winkels is verbeterd.

Schiedam

Via Be-Zet wordt de winkelruimte aan Hoogstraat 68-72 gebruikt door een ondernemer die een kringloopwinkel start. Gedurende de aanvangsperiode wordt de ondernemer begeleid en gecoacht door Be-Zet. Mocht blijken dat een langjarige batige exploitatie mogelijk is dan wordt een huurovereenkomst met de ondernemer zelf gesloten. Investeringskosten voor het gebruiksgereed maken van de winkelruimte worden door gebruiker zelf gedaan.

Schoonebeek

In de voorgaande verslagperiode is gemeld dat een huurintentieverklaring is gesloten met betrekking tot het verplaatsen van de bakkerij binnen het gerevitaliseerde winkelcentrum. De benodigde financiering wordt echter niet verleend waardoor de beoogde relocatie geen doorgang kan vinden. De vigerende huurovereenkomst wordt gehandhaafd. Daarnaast is onderhandeld met een marktkoopman voor het vestigen van een visspecialzaak in winkelcentrum De Wingerd. Vanwege de omvangrijke investeringen die gedaan moeten worden en het risico van reukoverlast voor andere huurders en bewoners van de bovenwoningen is besloten niet tot verhuur aan deze kandidaat over te gaan.

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

Exploitatieoverzicht over het tweede kwartaal 2015

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

Analyse exploitatierendement 2 ^e kwartaal 2015	gerealiseerd	cashflowprognose
	€	2015-2016 €
Huurinkomsten	539.913	558.977
Rentebaten en overige opbrengsten	<u>1.041</u>	<u>2.052</u>
Inkomsten totaal	540.954	561.029
Uitgaven		
Hypotheekrente	156.107	171.159
VVE-lasten en overige eigenaarslasten	80.300	61.566
Gemeentelijke heffingen	18.072	20.750
Beheervergoeding	21.597	22.350
Algemene fondskosten	<u>13.482</u>	<u>13.563</u>
Uitgaven totaal	289.559	289.387
Exploitatieresultaat	<u>251.395</u>	<u>271.642</u>
Exploitatierendement	6,0%	6,5%

Door het gebruik van rekenmodellen kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

De gerealiseerde huurinkomsten blijven met € 539.913 onder de cashflowprognose 2015-2016. De overige exploitatiekosten zijn in lijn met de cashflowprognose. Het over dit kwartaal gerealiseerde exploitatieresultaat bedraagt € 251.395 en ligt daarmee onder de cashflowprognose 2015-2016 (€ 271.642). Hieruit resulteert een exploitatierendement van 6,0% op jaarbasis (versus cashflowprognose 2015-2016: 6,5%).

Gelet op de aflossingsafspraken met Propertize, waarbij het exploitatieresultaat na reservering voor renovatie dient te worden aangewend voor aflossing, vinden geen winstuitkeringen plaats. Mede door de lage variabele rente is het exploitatieresultaat ten opzichte van 2014 substantieel toegenomen. Hierdoor kan en wordt uit het exploitatieresultaat over het eerste halfjaar 2015 een bedrag ad € 468.907 afgelost op de hypothecaire financiering van Propertize.

Eindhoven, 24 juli 2015
Holland Immo Group Beheer BV

Overzicht huurdersbestand tweede kwartaal 2015

Bijlage A

Q2 2015

Plaats	Straatnaam	nr.	Categorie	m ² totaal	Handelsnaam huurder	Ingangs datum	Termijnen	Expiratie huidige	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-jan	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	€ 8.957,95	
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-16	€ 45.640,44	
Arnhem (1)	Steenstraat	42	Winkel	692	Kruidvat	1-jul-06	10 + 5 + n*5	30-jun-21	€ 75.773,64	
Bergum (1)	Tsjibbe 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	€ 2.019,36	
Den Helder	Keizerstraat	3	Winkel	295	Dixons	15-sep-90	10 + 5 + obt	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/woning	307	Be-Zet B.V.	1-nov-14		obt	€ -	
Enschede	Haverstraatpassage	16	Geldautomaat	6	Postbank	1-sep-06	5 + n*5	30-sep-15	€ 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	1-jul-15				
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	432	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	Brini Sieraden	16-okt-14		31-aug-16	€ 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	€ 29.915,88	
Heerlen (1)	Oranje Nassaustraat	7	Winkel	133	Leegstand	1-mei-15				
Heerlen (1)	Oranje Nassaustraat	7	Kelder	17	Woninghuurder	1-mrt-12	6 mnd + n*6 mnd	29-feb-16	€ 421,08	
Hoensbroek	Markt	15-16	Winkel	1.100	Bristol	1-feb-04	12,5 + 1 + 4 + n*5	31-jul-17	€ 96.214,68	
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	-	Bovenwoning	1-jun-92		1-jan	obt	€ 4.377,60
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	€ 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-jan	obt	€ 7.355,40
Schiedam	Lange Achterweg	3	Woning	-	Bovenwoning	1-jun-90		1-jan	obt	€ 4.621,08
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	€ 143.543,24	
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	131-3-9	Winkel	674	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	€ 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	1.269	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	€ 45.171,00	
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	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	€ 35.000,00	
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	

Cashflowprognose Holland Immo Group XVI/Winkelfonds CV 2015-2016

Kengetallen:	ACTUEEL	PROGNOSE	PROGNOSE	PROGNOSE	PROGNOSE
	2015 1 ^e halfjaar	2015 1 ^e halfjaar	2015 2 ^e halfjaar	2016 1 ^e halfjaar	2016 2 ^e halfjaar
Rente liquiditeitsreserve	0,6%	0,9%	0,9%	1,0%	1,0%
Stand hypotheek Propertize (SNS) begin periode	34.930.313	34.930.313	34.930.313	34.480.402	34.103.216
Aflossingen hypotheek Propertize (SNS) extra aflossing (cashsweep + upfront)	-	-	449.910	377.186	650.742
Stand hypotheek Propertize (SNS) eind periode	34.930.313	34.930.313	34.480.402	34.103.216	33.452.474
Hypotheekrente Propertize (SNS)	1,85%	1,96%	1,98%	1,99%	2,06%
Inflatie	1,0%	1,0%	1,0%	1,5%	1,5%
Liquiditeitsreserve begin	861.641	861.641	503.290	430.565	704.122
<i>Balansmutatie voorgaande periode:</i>					
Winstuitkering voorgaande periode	-	-	-	-	-
Hypotheekrente Propertize (SNS) voorgaande periode	-418.736	-418.736	-	-	-
Stand renovatievoorziening begin	-199.284	-199.284	-	-	-
Waarborgsommen	-26.972	-26.972	-26.972	-26.972	-26.972
Mutaties balansposten (<i>crediteuren, BTW, vooruit ontv. huren enz.</i>)	-190.241	-190.241	-	-	-
Stand genormaliseerde liquiditeitsreserve	26.408	26.408	476.318	403.594	677.150
Ontvangsten					
Rentebaten liquiditeitsreserve	1.908	4.104	3.071	2.335	2.837
Huurinkomsten winkels	1.092.993	1.117.954	1.245.562	1.285.615	1.384.674
Totaal ontvangsten	1.094.901	1.122.058	1.248.633	1.287.950	1.387.510
Uitgaven van exploitatie					
Rente hypothecaire lening Propertize (SNS)	323.233	342.317	343.583	341.204	347.912
Exploitatie- / beheerkosten	219.348	209.331	209.331	212.471	212.471
Algemene fondskosten inclusief taxatiekosten	26.965	27.126	27.126	27.533	27.533
Totaal uitgaven	569.545	578.774	580.040	581.208	587.916
Overige cashflowmutaties					
Renovatieuitgaven	81.448	292.658	291.408	56.000	56.000
Toevoeging aan voorziening renovatie	211.209	-	-	-	-
Onttrekking aan voorziening renovatie	-211.209	-199.284	-	-	-
Betaling hypotheekrente vorige periode	-156.107	-	-	-	-
Mutaties balansposten (<i>crediteuren, BTW, vooruit ontv. huren enz.</i>)	-294.833	-	-	-	-
Totaal overige balansmutatie	-369.491	93.373	291.408	56.000	56.000
Waarborgsommen (geen uitgaven)	52.512	26.972	26.972	26.972	26.972
Upfront aflossing hypotheek Propertize (SNS)					
Aflossing Propertize (SNS) vorige periode (cashsweep)			-449.910	-377.186	-650.742
Stand liquiditeitsreserve eind	973.767	503.290	430.565	704.122	796.974

Bijlage B (vervolg)

RECAPITULATIE	ACTUEEL	PROGNOSE	PROGNOSE	PROGNOSE	PROGNOSE
	2015 1 ^e halfjaar	2015 1 ^e halfjaar	2015 2 ^e halfjaar	2016 1 ^e halfjaar	2016 2 ^e halfjaar
Liquiditeitsreserve begin	861.641	861.641	503.290	430.565	704.122
Saldo balansmutaties	-635.949	-635.949	-26.972	-26.972	-26.972
Stand renovatievoorziening begin	-199.284	-199.284	-	-	-
Winstuitkering vorige periode	-	-	-	-	-
Genormaliseerde liquiditeitsreserve begin	26.408	26.408	476.318	403.594	677.150
Exploitatieresultaat					
Resultaat uit exploitatie	525.356	543.284	668.593	706.742	799.595
Totaal direct resultaat	525.356	543.284	668.593	706.742	799.595
Rendement uit exploitatie	6,3%	6,5%	8,0%	8,4%	9,5%
Totaal direct rendement	6,3%	6,5%	8,0%	8,4%	9,5%
Exploitatieresultaat	525.356	543.284	668.593	706.742	799.595
Af: renovatieuitgaven	-81.448	-292.658	-291.408	-56.000	-56.000
Bij/af: voorziening renovatieuitgaven	0	199.284	-	-	-
<u>Beschikbaar voor aflossing uit exploitatie</u>	443.907	449.910	377.186	650.742	743.595
Waarborgsommen (geen uitgaven)	52.512	26.972	26.972	26.972	26.972
Eenmalige extra aflossing Propertize (SNS) (upfront)	-	-	-449.910	377.186	-650.742
Aflossing Propertize (SNS) uit liquiditeit (cashsweep vorige periode)	-	-	-	-	-
Winstuitkeringen participanten	-	-	-	-	-
Voorziening aflossing uit exploitatie	-443.907	-449.910	-377.186	-650.742	-743.595
Voorziening extra aflossingen uit liquiditeitsreserve	-25.000	-	-	-	-
Genormaliseerde liquiditeitsreserve eind na voorziening	53.920	53.380	53.380	53.380	53.380

**Notulen jaarvergadering 2015 Holland Immo Group XVI/Winkelfonds CV
29 april 2014**

1. Opening door de voorzitter

De heer Thomas Kühl opent om 17.00 uur de vergadering en zal optreden als voorzitter van de vergadering. De voorzitter stelt vast dat van de 1680 participaties in de vergadering vertegenwoordigd zijn 447 participaties, waarvan 411 vertegenwoordigd bij volmacht door Holland Immo Group Beheer BV.

2. Vaststelling notulen jaarvergaderingen 2014

De voorzitter stelt vast dat de notulen met een meerderheid van stemmen zijn goedgekeurd.

3. Verslag van de beheerder

Na de algemene presentatie houdt de voorzitter een beschouwing over de gerealiseerde resultaten uit verkoop en exploitatie van het Fonds in 2014, zoals ook weergegeven in het jaarverslag.

Eenzijds blijven de gerealiseerde huurinkomsten achter op de cashflowprognose 2014-2015, hetgeen wordt veroorzaakt door de langere leegstand van winkelpanden en de lagere huuropbrengst van de tijdelijke boekhandel in Apeldoorn. Daarnaast bestaat er een toenemende druk op de huren bij verlenging dan wel doorstart van huurders. Anderzijds zijn de hypotheekrentelasten lager dan geprognosticeerd in de cashflowprognose 2014-2015 doordat van de totale hypotheeklening van ca. € 34,9 miljoen ongeveer € 930.000 niet langer is afgedekt met een SWAP, maar thans tegen een lagere variabele rente (Euribor) doorloopt.

De SWAP's zijn op 1 januari 2015 geëxpireerd. 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.

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.

De huidige financieringscondities voor de portefeuille kennen de verplichting om via versnelde aflossing de verhouding tussen de hoogte van de financiering en de waarde van de portefeuille ("*loan-to-value*", ofwel: LTV) tot onder de 70% terug te brengen. De hertaxatie van de portefeuille ultimo 2014 laat een waardedaling zien van 4,0% ten opzichte van de getaxeerde waarde daarvan ultimo 2013 (2013: -6,8%). De taxatiewaarde van de portefeuille is afgenomen met € 1.385.000 tot € 32.980.000 per 31 december 2014. Ultimo 2014 komt de LTV uit op 106% en is daarmee gestegen ten opzichte van 2013 (102%). Deze toename wordt veroorzaakt door de afwaardering van de portefeuille ultimo 2014. Zolang deze niet onder de 70% ligt zal het gehele exploitatieresultaat uit de winkelportefeuille worden aangewend voor aflossing op de financiering bij Propertize.

Voor het jaren 2015 en 2016 wordt, ondanks de geschetste vooruitzichten op de Nederlandse winkelmarkt, een stabilisatie van de huromzet verwacht. Verwacht wordt dat door de aanzienlijke verlaging van de hypotheekrentelasten ten opzichte van 2014 in 2015 en 2016 het exploitatierendement substantieel zal verbeteren. Het hogere exploitatieresultaat zal alsdan worden aangewend ter aflossing van de hypotheeklening bij Propertize. Winstuitkeringen zullen niet plaatsvinden.

4. Vaststelling van de jaarrekening 2014

De voorzitter stelt vast dat het voorstel tot vaststelling van de jaarrekening 2014 met een meerderheid van stemmen is aangenomen.

5. Décharge van de beheerder

De voorzitter stelt vast dat het voorstel tot verlening van décharge van de beheerder met een meerderheid van stemmen is aangenomen.

6. 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