



### KERNGEGEVENS FONDS

2e emissie

<b>Fondsaanbieder</b>	Holland Immo Group BV
<b>Objecten</b>	16 winkelpanden gelegen in 7 Duitse (westelijk) gemeenten op binnenstedelijke locaties of in de directe nabijheid daarvan.
<b>Huurders</b>	Verscheidene grote winkelketens zoals Aldi, Edeka, Fressnapf en Kik.
<b>Fondsinvesting</b>	Ruim € 33,3 miljoen
<b>Eigen vermogen</b>	€ 11,5 miljoen
<b>Exploitatierendement</b>	7,6%
<b>Totaalrendement</b>	9,0%
<b>Participatiegrootte</b>	€ 9.580
<b>Emissiekosten</b>	3%
<b>Eindcijfer</b>	<b>7,5</b>

**Dit fonds is door FundView beoordeeld op de vier onderdelen fondsinitiator en structuur, fondsinvesting, fondsobjecten en fonds-exploitatie. Daarnaast plaatst FundView deze - vooral cijfermatige - analyse in een bredere context. In de cijfermatige beoordeling is geen rekening gehouden met de buitenlandse ligging van het vastgoed.**

De belangrijkste criteria, conclusies en cijfers per onderdeel zijn in deze samenvatting opgenomen. Indien u interesse heeft om te investeren in een vastgoedfonds kunt u de FundReview van het betreffende fonds raadplegen en hiermee sterke en zwakke punten van het fonds beoordelen. Tevens bent u in staat om de uitgangspunten en de rendementsscenario's van het fonds te vergelijken met andere fondsen.

### Fondsinitiator en structuur (7,6)

#### Fondsinitiator

De initiatiefnemer, Holland Immo Group BV, is gevestigd in Eindhoven en is sinds 8 jaar actief. In die tijd heeft Holland Immo Group 15 fondsen geïnitieerd, waarvan er 9 op of boven prognose renderen. De fondsen die onder prognose renderen, zijn de woningfondsen waarin het rendement gemaakt dient te worden door uitpanden (verkoop van uit verhuur gekomen woningen). Een zestal fondsen is reeds met goed resultaat afgewikkeld. Voorheen investeerden de fondsen van Holland Immo Group in woningen en winkels, tegenwoordig wordt uitsluitend in winkels geïnvesteerd. De objecten liggen in Nederland en Duitsland en zijn per auto in een dag te bereiken. Het totaal door Holland Immo Group BV geïnvesteerde vermogen bedraagt € 536 miljoen. De directie bestaat uit vier hoog gekwalificeerde en ervaren personen. Zowel Holland Immo Group Beheer BV (de beheerder) als het fonds staat onder toezicht van de AFM.

#### Structuur

Holland Immo Group XVII/German Retail Fund NV is een naamloze vennootschap naar Nederlands recht en kwalificeert als een "semi closed end" beleggingsinstelling. Dat laatste wil zeggen dat beleggers beperkt kunnen in- en uitstappen. De aandelen van de NV worden gehouden door een stichting, die tegenover elk aandeel een certificaat van aandeel (participatie) uitgeeft aan de uiteindelijke belegger. Het fonds is een fiscale beleggingsinstelling (FBI), zodat het geen Nederlandse vennootschapsbelasting betaalt. Voor beleggers -natuurlijke personen- vallen de participaties in beginsel in Box 3. Van dit fonds heeft in 2008 een eerste emissie plaatsgevonden. Na deze tweede emissie bedraagt het totale investeringsvolume van dit fonds € 74 miljoen. Het doel van het fonds is een portefeuille te bereiken van € 200 - € 250 miljoen in winkelvastgoed voor dagelijkse en/of functionele boodschappen in de levensmiddelen- en/of nonfoodsector (discounters) met grote Duitse retailketens als huurder.

### Fondsinvestering (7,0)

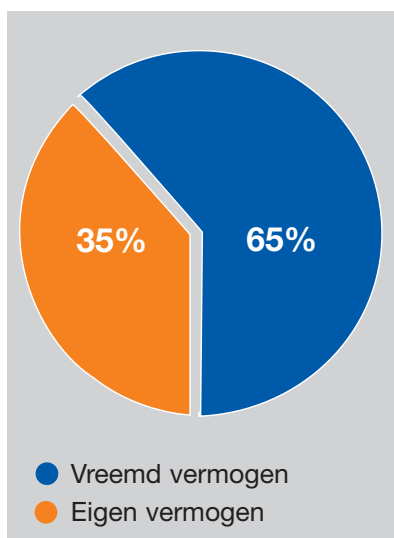
De fondsinvestering van deze emissie bedraagt ruim € 33,3 miljoen, waarvan € 21,76 miljoen hypothecair gefinancierd is. Het eigen vermogen van ruim € 11,5 miljoen wordt verdeeld over 1205 participaties.

De leverage ligt daarmee op 65,3% (emissie 1: 64%) wat relatief laag is. De rente is gefixeerd op 5,51% (emissie 1: 5,19%) voor een periode van 7 jaar, ruim 60% van de geprognosticeerde looptijd (11,25 jaar) van het fonds. De looptijd van het fonds zal naar verwachting eerder tussen de 7 en de 10 jaar liggen. Gedurende de looptijd keert het fonds 7,3% uit op jaarbasis. De betaling geschiedt per kwartaal.

Het IRR komt uit op 8,6% inclusief verkoopwinst.

De performance fee voor de initiatiefnemer van 20% (na de winstpreferentie van 7% voor de participanten) is marktconform en bevordert de prestaties van de beheerder.

**De fondsinvestering krijgt een voldoende beoordeling: 7,0.**

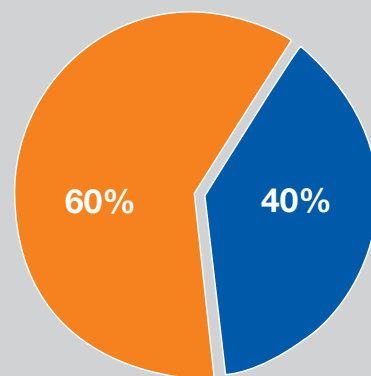


### Fondsobjecten (7,8)

Bij de beoordeling van de fondsobjecten moet niet uit het oog verloren worden, dat het hier gaat om een vervolgemissie. De totale vastgoedportefeuille bestaat na deze emissie uit 63 winkels in 14 Duitse gemeenten, waarmee de risicospreiding groot is. De spreiding is daarmee een sterk punt in dit fonds. De uitbreiding van de tweede emissie gaat om 16 winkels in 7 gemeenten, binnenstedelijk gelegen of daar dichtbij. De 16 huurders zijn veelal grote internationaal opererende Duitse (discount) retailketens voor dagelijkse voorzieningen zoals Aldi en Edeka. Met name het aantal objecten, het gekozen segment en het aantal huurders bieden een goede risicospreiding. De aankoopprijs ligt iets onder de taxatie-

waarde (96,4%)  
De break-even huuropbrengst ligt op 60%. Het fonds kan zich daarmee een leegstand veroorloven van 40% voordat het exploitatierendement onder 0% daalt. De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten bedraagt circa 13 jaar en is daarmee langer dan de verwachte looptijd van het fonds.

### Break-even point (BEP)

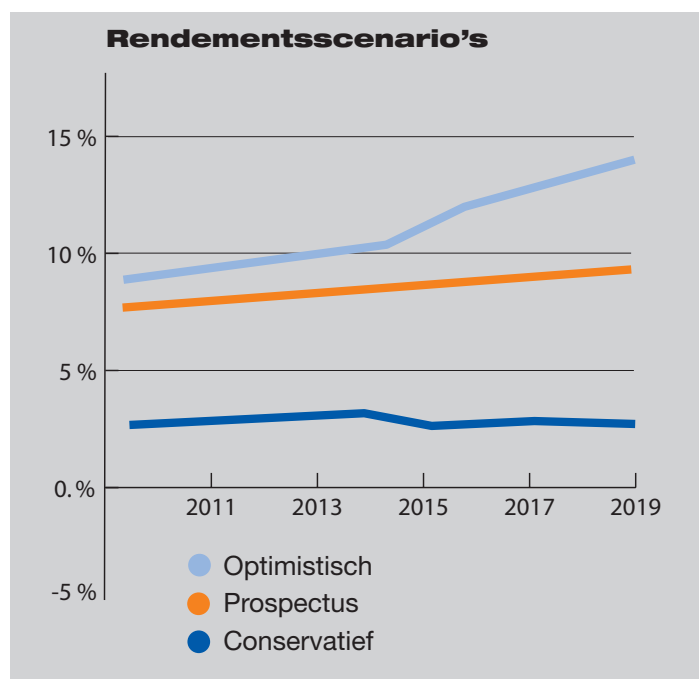


- Maximale leegstand BEP
- Minimale huur BEP

**De fondsobjecten krijgen een verdiende 7,8.**

### Fondsexploitatie (7,5)

De uitgangspunten van het prospectus wijken niet veel af van de FundView norm. De verwachtingen zoals in het prospectus weergegeven omtrent inflatie, rente en onderhoud geven daarmee een reële voorstelling van zaken. Bij een conservatief scenario, waarin we onder andere met een leegstand van 20% en een dubbel bedrag voor onderhoud rekenen, komt het geprognosticeerde totaalrendement uit op 3,1%.



### Fondsoordeel (7,5)

Deze tweede tranche van Holland Immo Group XVII/German Retail Fund NV bevestigt de reputatie van Holland Immo Group als professionele aanbieder van grote winkelfondsen. De risico's worden goed gespreid door het aantal objecten en huurders alsmede het winkelsegment van dagelijkse voorzieningen in het discountsegment, de langlopende huurcontracten en de langlopende fixatie van de hypotheekrente. De gunstige break-even huuropbrengst en de relatief lage leverage maken ook deze tweede tranche van dit fonds aantrekkelijk. De realistische aannames omtrent inflatie, rente en onderhoud en het uitgebreide, heldere prospectus dragen bij aan een degelijke indruk.

Het fondsoordeel komt op een verdiende 7,5.



### FundView BV

Postbus 39, 3000 AA ROTTERDAM

Tel.: 010-280 06 50

E-mail: [info@fundview.nl](mailto:info@fundview.nl)

Voor de onderbouwing van de beroordeling wordt verwezen naar de uitgebreide FundReview, waarop deze samenvatting is gebaseerd. De informatie is met grote zorgvuldigheid samengesteld, fouten of onvolkomenheden worden echter niet uitgesloten.

FundView is niet aansprakelijk voor het gebruik van deze informatie en verwijst voor advies over uw portefeuille naar uw (vermogens)adviseur.

Indien in deze FundReview rendementscijfers genoemd worden, betreft het geprognosticeerde rendementen. Voor geprognosticeerde rendementen geldt dat de waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.