



IMMOVEST
EMSLAND

IMMOVESTATE

Jaargang 7, nummer 5

juni 2017

Inhoudsopgave

Voorwoord

Verslag van het bestuur van de diverse stichtingen

- ImmoVest Emsland B.V. (obligatiefonds)
- ImmoVest Emsland II B.V. (obligatiefonds)
- ImmoVest Emsland III B.V. (obligatiefonds)
- ImmoVest Emsland IV B.V. (obligatiefonds)
- ImmoVest Emsland V B.V. (private placement vanaf € 100.000,-)
- ImmoVest Emsland VI B.V. (private placement vanaf € 100.000,-)
- ImmoVest Emsland VII B.V. (private placement vanaf € 100.000,-)

Contactgegevens



Hoofdstraat 31, Hoogezand

Dit uit 1860 daterende rijksmonument heeft een karakteristiek torentje met klok die is geïnstalleerd ter gelegenheid van koningin Wilhelmina in 1898.

Voorwoord

Wij willen van de gelegenheid gebruik maken om u, middels het 5e ImmoVestate fonds-nieuws, bij te praten over de verschillende fondsen van de ImmoVest Emsland Groep.

In de afgelopen periode is er hard gewerkt aan de opbouw van de portefeuille van ImmoVest Emsland VII B.V.. Wij hebben in deze vennootschap 23 gebouwen met 248 te verhuren eenheden verworven, bestaande uit 192 woningen, 16 commerciële eenheden en 40 garages. Een aantal van de nieuwe gebouwen is en wordt grondig gerenoveerd. De met de ImmoVest methode gerenoveerde eenheden laten zich goed verhuren.

ImmoVest Emsland VII B.V. is voornemens een obligatiefonds met een door de AFM goedgekeurd prospectus uit te geven. Alle voorbereidingen hiervoor zijn klaar. Zodra de bancaire herfinanciering van de hypotheek is afgerond zullen wij het prospectus definitief maken en aan de AFM ter goedkeuring voorleggen.

Vanwege meerdere aangekochte gebouwen in Wilhelmshaven en de daarmee gepaard gaande verbouwingen en de verhuur daarvan hebben wij in Wilhelmshaven een servicebureau geopend en een speciale website voor de verhuur aldaar gelanceerd. Alle gerenoveerde eenheden laten zich goed verhuren.

Op administratief gebied hebben wij ook een stap voorwaarts gemaakt. Wij zijn overgestapt van individuele jaarverslagen met een samenstellingsverklaring van de accountant naar jaarverslagen met een beoordelingsverklaring van de accountant. In dit laatste geval heeft de accountant veel meer controlewerk gedaan en is de goedkeurende beoordelingsverklaring van veel grotere waarde voor de stakeholders van onze vennootschappen. Bovendien hebben wij ook een geconsolideerde jaarrekening van ImmoVest Emsland Holding B.V. en al haar dochters opgesteld. Ook deze geconsolideerde jaarrekening is voorzien van een goedkeurende beoordelingsverklaring van de accountant.

Een verkorte versie van de balans en de verlies- en winstrekening over 2016 van zowel de vastgoeddochter als van de geconsolideerde balans en verlies- en winstrekening van ImmoVest Emsland Holding B.V. zijn in deze nieuwsbrief opgenomen.

Verslag van het bestuur van de trustees van de vennootschappen ImmoVest Emsland (I), II, III en IV

Inleiding

ImmoVest Emsland Holding B.V. heeft 7 werkmaatschappijen die onroerend goed exploiteren, vnl. huurwoningen in de Duitse deelstaat Niedersachsen. Op kleine schaal worden ook commerciële ruimtes verhuurd en garages die bij de huurwoningen horen.

De werkmaatschappijen heten alle zeven ImmoVest Emsland (IE) gevolgd door een rangnummer, met uitzondering van de eerste vennootschap, die heet gewoon ImmoVest Emsland B.V. (IE B.V., zonder het rangordernummer I). De overige 6 vennootschappen heten dus IE II t/m IE VII. In dit schrijven noemen wij IE B.V. gemakshalve IE I.



IMMOVEST
EMSLAND



IE I t/m IV zijn mede gefinancierd met obligatieleningen die zijn geplaatst bij beleggers. Ter bescherming van de belangen van deze beleggers is voor iedere van deze vier vennootschappen een stichting opgericht die namens deze beleggers het recht van 2e hypotheek houdt op het door de vennootschap gehouden onroerend goed (o/g). Deze stichtingen, ook wel trustee genoemd, hebben het exclusieve recht om namens alle beleggers hun zekerheidsrechten uit te winnen in het geval dat de desbetreffende vennootschap haar verplichtingen jegens de obligatiehouders niet zou nakomen. De regeling is afdoende beschreven in de prospectussen die horen bij de obligatiefondsen van IE I t/m IV.

Het bestuur van de trustee van IE I t/m IV wordt gevormd door Ted Tromp (secretaris/penningmeester) en mijzelf, Gijsbert van den Brink (voorzitter). IE V is gefinancierd met een onderhandse lening van één belegger, om die reden was er geen stichting nodig om de zekerheden van meerdere beleggers te beheren. Voor de volledigheid en transparantie zij vermeld dat IE VI en IE VII twee trustee hebben met een ander bestuur. In beide vennootschappen ben ik zelf 20% aandeelhouder en ook statutair bestuurder. IE VI en VII zijn niet met obligaties van die werkmaatschappijen gefinancierd maar met onderhandse leningen van beleggers met een minimum omvang van €100.000. Het onderhavige verslag is niet specifiek op die groep gericht hoewel de informatie ook voor hen relevant is.

Verslaglegging

In het verleden hebben Ted en ik er naar gestreefd ieder jaar verslag te doen van onze beraadslagingen met de directie van ImmoVest Emsland Holding B.V. (IE Holding) die de directie voert over IE I t/m VII (in IE VI en IE VII samen met mijn managementmaatschappij Buitenspoor Beheer B.V.). Helaas is dit er de afgelopen twee jaar niet van gekomen waarvoor onze excuses. Wij hebben in die jaren wel de vinger nauw aan de pols gehouden en veelvuldig overleg gehad met de directie van IE Holding. Telkens vonden ontwikkelingen plaats waardoor wij meenden even de afwikkeling daarvan te moeten afwachten om daarna verslag te doen maar dan deed zich weer een nieuwe ontwikkeling voor. Deze ontwikkelingen hadden met name met het dynamische verloop van de portefeuille te maken (sterke groei met af en toe winstgevende verkopen van objecten) en het veel transparanter maken van de financiële administratie van de hele ImmoVest Emsland Groep. Ook nu spelen er weer nieuwe belangrijke ontwikkelingen maar Ted en ik hebben gemeend dat wij nu niet langer kunnen wachten met ons verslag.

Bevindingen

Mede op ons aandringen is de directie vanaf 2014 begonnen om, naast de jaarrekeningen

van IE I t/m VII en de enkelvoudige jaarrekening van IE Holding, een geconsolideerde jaarrekening van IE Holding, inclusief een cash flow overzicht, op te stellen. Ook is de kwaliteit van de jaarrekeningen opgeschroefd doordat de accountant nu geen samenstellingsverklaring afgeeft maar een beoordelingsverklaring.

Het concept van de IE Groep blijkt nog steeds goed te werken. Dat komt neer op het kopen van gebouwen met 10-30 appartementen, liefst “met een kras er op”. Wat hiermee wordt bedoeld is dat deze gebouwen (objecten in de vaktaal) enerzijds een goede ligging hebben maar anderzijds lijden aan wat leegstand, achterstallig onderhoud en/of huurachterstanden. Deze objecten kunnen dan relatief goedkoop worden gekocht.

Vervolgens worden ze gerenoveerd en gemoderniseerd waarna de lege appartementen tegen veel hogere huren verhuurd kunnen worden. Aangezien de waarde van de objecten wordt bepaald door een multiple van de jaarhuur stijgen hierdoor de waardes van de objecten fors. Niet alleen omdat de jaarhuren na 1,5-2 jaar fors hoger zijn dan die bij aankoop van het object maar ook omdat de gehanteerde multiple van de jaarhuur (kapitalisatiefactor in vakjargon) van een gerestaureerd/gemoderniseerd object hoger ligt dan die van een object “met een kras er op”.

Wel is het zo dat, zo lang er sprake blijft van expansie, de operationele exploitatie qua cash flow negatief is. Aangezien de waardeverhogingen op de balans echter groter zijn dan de negatieve cash flow ten gevolge van de expansie is er niets aan de hand zo lang de expansie financieerbaar blijft. Dat is tot nu toe altijd het geval geweest. Mocht daar ooit een hapering in komen dan moet de expansie worden getemporeerd of worden gestopt waarna de exploitatie na verloop van tijd automatisch cash flow positief wordt. Immers, na afwerking van de renovaties in de pijplijn komen de gerestaureerde appartementen op de markt en komt er huur op binnen terwijl de renovatiekosten stoppen. Het track record van de IE Groep is dat de door haar gerestaureerde appartementen na oplevering meteen huurders vinden, de leegstand binnen de IE Groep van opgeleverde appartementen is verwaarloosbaar (alleen soms korte frictieleegstand door verhuizingen van bewoners). Ook kan er natuurlijk o/g worden verkocht wat onmiddellijke liquiditeit zou verschaffen.

Elders in deze nieuwsbrief staan de geconsolideerde cijfers van IE Holding en separaat die van de 7 werkmaatschappijen. Deze cijfers onderstrepen dat het businessmodel van de IE Groep werkt. Ted en ik hebben er vertrouwen in dat de belangen van de obligatiehouders voldoende zijn geborgd.

Met vriendelijke groet,
Mede namens Ted Tromp, Gijsbert van den Brink

Vóór en na
de verbouwing

√



Jaarrapportage

vastgoeddochters Immovest Emsland Holding B.V. 2016

Activa	IE (I) 2016	IE II 2016	IE III 2016	IE IV 2016	IE V 2016	IE VI 2016	IE VII 2016
Immateriële vaste activa	€ -	€ -	€ 261.882	€ 531.587	€ -	€ -	€ -
Afschrijving. Immateriële vaste activa	€ -	€ -	€ -261.882	€ -436.661	€ -	€ -	€ -
Vastgoedbeleggingen	€ 5.292.201	€ 4.629.984	€ 4.848.063	€ 8.635.426	€ 4.610.835	€ 6.422.334	€ 8.038.557
Debiteuren	€ 4.535	€ 22.383	€ 34.274	€ 3.693	€ 10.589	€ 4.881	€ 35.296
Overige vorderingen	€ 29.056	€ 39.478	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Vooruit ontvangen huren	€ 13.538	€ 11.173	€ 12.231	€ 29.116	€ 8.344	€ -695	€ 12.075
Rekeningen courant IE H	€ 251.563	€ 1.987.658	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0
Door te belasten servicekosten	€ 72.010	€ 159.512	€ 87.392	€ 102.057	€ 7.728	€ 47.727	€ -7.740
Tussenrekening St. Obl. houders	€ -	€ 5.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Banken	€ -	€ 276.245	€ -	€ -	€ -	€ 15.702	€ 9.683
Totaal actiefzijde	€ 5.662.903	€ 7.131.434	€ 4.981.959	€ 8.865.219	€ 4.637.496	€ 6.489.949	€ 8.087.872

Passiva	IE (I) 2016	IE II 2016	IE III 2016	IE IV 2016	IE V 2016	IE VI 2016	IE VII 2016
Aandelenkapitaal	€ 18.000	€ 18.000	€ 18.000	€ 18.000	€ 18.000	€ -	€ -
Herwaarderingsreserve	€ 1.166.126	€ 453.379	€ 664.907	€ 2.211.754	€ 687.242	€ 1.048.733	€ 1.584.340
Overige reserves	€ -50.209	€ 1.528.718	€ 71.021	€ -200.419	€ 75.391	€ -167.528	€ -
Resultaat boekjaar	€ 74.282	€ 325.456	€ 59.424	€ 220.892	€ 110.669	€ 25.585	€ 95.830
Voorziening latente belastingen	€ 219.316	€ 85.268	€ 125.050	€ 415.968	€ 129.251	€ 170.542	€ 297.970
Rekeningen courant	€ -	€ -	€ 709.970	€ 663.612	€ 693.522	€ 404.708	€ 0
Banken	€ -	€ -	€ 66.038	€ 9.751	€ 27.161	€ -	€ -
Lening derden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 850.000	€ 1.100.000	€ 1.150.000
Obligatielening	€ 1.200.000	€ 1.170.000	€ 912.500	€ 2.220.000	€ -	€ -	€ -
Achternestde lening Initiatiefnemers	€ -	€ 200.000	€ 100.000	€ 150.000	€ -	€ 200.000	€ 1.649.537
Hypotheek	€ 2.944.474	€ 3.427.973	€ 2.159.430	€ 2.631.991	€ 1.975.628	€ 3.564.738	€ 3.173.206
Bouwdepot uit hypotheek	€ -	€ -148.000	€ -3.000	€ -	€ -	€ -	€ -43.915
Ontvangen waarborgen	€ 41.320	€ 11.032	€ 23.087	€ 68.650	€ 32.645	€ 24.849	€ 20.693
Crediteuren	€ 6.872	€ 36.688	€ 54.463	€ 56.384	€ 25.465	€ 34.373	€ 128.330
Af te dragen Mwst Duitsland hoog	€ 1.232	€ 2.080	€ 1.233	€ 35.810	€ 4.178	€ 0.273	€ 1.560
Overlopende passiva	€ -	€ -	€ -	€ 13.000	€ -	€ -	€ -
Te betalen rente obligatieleningen	€ 12.041	€ 9.667	€ 7.604	€ 47.175	€ -	€ -	€ -
Te betalen rente achternestde leningen	€ 14.437	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 60.000	€ 8.246
Te verrekenen met verkoper	€ 1.473	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.368	€ -
Reservering premie obligatiehouders	€ -	€ -	€ -	€ 273.53	€ -	€ -	€ -
Vooruit ontvangen huren	€ 13.538	€ 11.173	€ 12.231	€ 29.116	€ 8.344	€ -695	€ 12.075
Totaal passiefzijde	€ 5.662.903	€ 7.131.435	€ 4.981.959	€ 8.865.219	€ 4.637.496	€ 6.489.949	€ 8.087.872

Inkomsten	IE (I) 2016	IE II 2016	IE III 2016	IE IV 2016	IE V 2016	IE VI 2016	IE VII 2016
Huur	€ 414.704	€ 391.637	€ 360.714	€ 717.674	€ 319.901	€ 276.057	€ 253.364
Omzet doorbelaste servicekosten	€ 130.402	€ 112.406	€ 133.203	€ 254.484	€ 89.519	€ 123.292	€ 84.978
Verkoop globalisatie	€ 0	€ 362.796	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal inkomsten	€ 545.106	€ 866.839	€ 493.917	€ 972.158	€ 409.420	€ 399.349	€ 338.342

Uitgaven	IE (I) 2016	IE II 2016	IE III 2016	IE IV 2016	IE V 2016	IE VI 2016	IE VII 2016
Inkoopwaarde servicekosten	€ -130.402	€ -112.406	€ -133.203	€ -254.484	€ -89.519	€ -123.292	€ -84.978
Afschrijving immateriële vaste activa	€ -	€ -	€ -83.579	€ -75.941	€ -	€ -	€ -
Onderhoud	€ -14.262	€ -22.382	€ -23.723	€ -38.695	€ -31.565	€ -15.985	€ -13.279
Incasso kosten	€ -	€ -1.864	€ -3.176	€ -4.162	€ -	€ -	€ -
Algemene kosten	€ -40.008	€ -12.094	€ 922	€ -1.234	€ -9.672	€ -14.213	€ -27.426
Fondskosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -57.626
Beheervergoeding 12%	€ -57.762	€ -27.415	€ -24.791	€ -49.442	€ -44.786	€ -70.539	€ -
Hypotheek rente	€ -102.742	€ -142.769	€ -67.090	€ -57.254	€ -63.101	€ -62.597	€ -40.108
Rente obligaties	€ -120.000	€ -117.673	€ -91.564	€ -188.700	€ -	€ -	€ -
Rente leningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -10.000	€ -65.597	€ -14.777
Premie obligaties	€ -	€ -	€ -	€ -47.571	€ -	€ -	€ -
Bankrente en kosten	€ -5.647	€ -116.848	€ -8.290	€ -1.918	€ -5.107	€ -21.540	€ -4.318
Rente groepsmaatschappijen	€ -	€ -	€ -	€ -35.000	€ -45.000	€ -	€ -
Baten en Lasten vorige jaren	€ -	€ 12.069	€ -	€ 3.134	€ -	€ -	€ -
Totaal uitgaven	€ -470.824	€ -541.383	€ -434.493	€ -751.267	€ -298.751	€ -373.763	€ -242.512

Resultaat voor belasting	€ 74.282	€ 325.456	€ 59.424	€ 220.892	€ 110.669	€ 25.585	€ 95.830
---------------------------------	-----------------	------------------	-----------------	------------------	------------------	-----------------	-----------------

Geconsolideerde jaarrapportage Immovest Emsland Holding B.V. 2016

BALANS	IE H 2016	V&W	IE H 2016
Activa	Geconsolideerd	Inkomsten	Geconsolideerd
Geactiveerde kosten obligatieleningen	€ 94.926	Huuropbrengsten	€ 2.734.050
Vastgoedbeleggingen	€ 42.477.399	Doorbelaste servicekosten	€ 928.286
Kantoor	€ 45.372	Verkoop onroerend goed	€ 362.796
Inventarissen en vervoermiddelen	€ 53.930	Beheervergoeding	€ 1.012.565
Debiteuren	€ 152.776	Totaal inkomsten	€ 5.037.696
Overige vorderingen	€ 778.338	Uitgaven	
Liquide middelen	€ 179.806	Personeelskosten	€ 682.616
Totaal actiefzijde	€ 43.782.547	Afschrijvingen	€ 180.468
Passiva		Inkoop servicekosten	€ 928.286
Gestort en opgevraagd kapitaal	€ 18.000	Onderhoudskosten	€ 159.892
Wettelijke en statutaire reserves	€ 7.816.481	Algemene kosten	€ 455.368
Winstreserve (na opname resultaat)	€ 306.126	Financieel resultaat	€ 1.638.331
Latente belastingen	€ 809.391	Totaal uitgaven	€ 4.044.961
Onderhandse leningen	€ 5.706.877		
Obligatieleningen	€ 8.125.500	Resultaat voor belasting	€ 992.735
Hypotheken	€ 19.682.525		
Overigelanglopende schulden	€ 595.810		
Leveranciers	€ 402.430		
Belastingen en premies	€ 157.291		
Overige schulden	€ 162.116		
Totaal passiefzijde	€ 43.782.547		

Fondsen update

Immovest Emsland B.V. (obligatiefonds)

De huuropbrengsten zijn hoger dan in het prospectus was geprognosticeerd maar het resultaat is iets achtergebleven door hoger dan verwachte rentelasten. Voor 2017 zijn er aanzienlijk lagere rentelasten. Als gevolg van de hogere huur is de waarde van het vastgoed hoger dan verwacht. Er zijn verder geen bijzonderheden te melden.

Immovest Emsland II B.V. (obligatiefonds)

In 2015 en 2016 zijn er 5 objecten aan de portefeuille toegevoegd waardoor deze uit 10 gebouwen bestaat met 81 verhuurde eenheden waarvan 74 woningen, 5 commerciële ruimtes en 2 garages. Alle eenheden zijn verhuurd. Momenteel worden de obligatievoorwaarden gewijzigd en wij zullen de beleggers in dit fonds op korte termijn een voorstel doen toekomen.

Immovest Emsland III B.V. (obligatiefonds)

In 2016 is er een groot object aan de portefeuille toegevoegd in Wilhelmshaven. Het gebouw bestaat uit 34 woningen en 7 garages. Op dit moment wordt het object gerenoveerd en naar verwachting is de renovatie eind 2017 afgerond. Momenteel worden de obligatievoorwaarden gewijzigd en wij zullen de beleggers in dit fonds op korte termijn een voorstel doen toekomen.

Immovest Emsland IV B.V. (obligatiefonds)

De portefeuille in de Harz blijft goed presteren. De huren en het verwachte resultaat overtreffen hetgeen in het prospectus staat geprognosticeerd ruim.





IMMOVEST EMSLAND

De Immovest Emsland methode

Nieuw aangekochte objecten worden met de bewezen *Immovest Emsland methode* aangepakt (de verbetering van de huur door modernisering van de objecten en de daarmee gepaard gaande waardevermeerdering).

De waardevermeerdering alsmede de zeer lage bancaire hypotheekrente, geven ons de ruimte onze beleggers een hoog rendement op hun belegging te bieden. Informeer naar de mogelijkheden. Onze gemoderniseerde woningen voorzien wij van nieuwe badkamer, inbouwkeuken, laminaat en plafonnières in alle ruimtes.

Door deze werkwijze, die onze Duitse concurrenten over het algemeen niet hanteren, verhuren onze woningen snel, tegen hogere huren aan goede huurders.

De Immovest Emsland Groep biedt sinds 2008 beleggers de mogelijkheid te investeren in Duits vastgoed en te profiteren van onze hoge rentevergoedingen. Informeer naar de mogelijkheden.



Immovest Emsland V B.V. (private placement vanaf € 100.000,-)

Er zijn geen mutaties in deze portefeuille geweest. En er zijn geen bijzonderheden te vermelden.

Immovest Emsland VI B.V. (private placement vanaf € 100.000,-)

In 2016 is een groot winkelcentrum in een buitenwijk van Wilhelmshaven aangekocht. De portefeuille bestaat nu uit 5 gebouwen met 83 verhuurde eenheden waarvan 64 woningen, 11 commerciële ruimtes en 8 garages. Eén gebouw wordt momenteel grondig gerenoveerd en wij verwachten dat de eenheden in de loop van het jaar klaar zijn om te verhuren.

Immovest Emsland VII B.V.

(nu private placement vanaf € 100.000,-, in een later stadium een obligatiefonds)

In 2016 en 2017 hebben wij 23 gebouwen met 248 te verhuren eenheden verworven, bestaand uit 192 woningen, 16 commerciële eenheden en 40 garages. Een aantal van de nieuwe gebouwen is en wordt grondig gerenoveerd. De woningen zijn na renovatie makkelijk te verhuren en de gerenoveerde woningen kennen geen leegstand omdat de vraag naar gerenoveerde woningen in Wilhelmshaven zeer groot is. De portefeuille is met relatief lage bancaire hypotheekleningen en het obligatiefonds van Immovest Emsland Holding B.V. gefinancierd. Na voltooiing van de renovatie en de verhuur van de gerenoveerde woningen vindt een herfinanciering plaats van de bancaire hypothecaire leningen tot een hoger bedrag dan bij aankoop van de objecten bancair werd gefinancierd. Ter overbrugging van de periode tot genoemde bancaire herfinanciering trekken wij nog geld aan.

Voor herfinanciering van de private placement leningen en ook voor een stuk expansie zijn wij van plan een obligatiefonds met een door de AFM goedgekeurd prospectus uit te geven. Alle voorbereidingen hiervoor zijn klaar. Zodra de bancaire herfinanciering van de initiële bancaire hypotheekleningen is afgerond zullen wij het prospectus definitief maken en aan de AFM ter goedkeuring voorleggen.

Contactgegevens

Mocht u na het lezen van deze nieuwsbrief nog vragen hebben neemt u dan gerust contact met ons op. Wij staan u graag te woord. U kunt uiteraard ook een email naar ons sturen. Vanzelfsprekend bent u, na afspraak, van harte welkom op ons kantoor aan de Hoofdstraat 31 in Hoogezand.