



Inhoudsopgave

- Voorwoord
- Fondsen update
 - Vastgoedobligatiefonds ImmoVest Emsland
 - ImmoVest Emsland II vastgoedobligatiefonds
 - ImmoVest Emsland III vastgoedobligatiefonds
 - ImmoVest Emsland IV vastgoedobligatiefonds
- Jaarcijfers 2011
- Rentebetalingen
- Nieuws

Over ImmoVest Emsland:



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

Voorwoord.

Dit is de tweede nieuwsbrief van de ImmoVest Emsland Groep. Hierin geven wij een update van alle lopende fondsen binnen de ImmoVest Emsland Groep. Tevens melden wij graag enkele nieuwe ontwikkelingen. Wij hopen dat deze nieuwsbrief voorziet in de informatiebehoefte van de beleggers.

ImmoVest Emsland: directie en beheer

De ImmoVest Emsland Groep biedt sinds 2008 beleggers de mogelijkheid te investeren in Duits vastgoed, voornamelijk bestaande uit huurwoningen, middels de uitgifte van publieke vastgoedobligatiefondsen.

De directie bestaat uit de heren M. Drewel en T. Aardse. Het dagelijks beheer wordt uitgevoerd door ImmoVest Emsland Vastgoed Management B.V.

De heer Drewel is verantwoordelijk voor de selectie, beheer en financiering van het vastgoed uit de fondsen; de heer Aardse draagt zorg voor het financiële beheer en de administratieve organisatie.

De medewerkers van ImmoVest Emsland Vastgoed Management B.V. zijn verantwoordelijk voor het dagelijkse beheer van het vastgoed. Onder het beheer valt het registreren en oplossen van klachten, debiteurenbeheer, en in het algemeen zorgen dat alle afspraken met bedrijven, huurders, etc. worden nagekomen. Tevens wordt op deze afdeling de huurinkomsten en incasso's verwerkt. Binnen ImmoVest Emsland Vastgoed Management B.V. wordt de algehele verhuur van de woningen, winkels en garages uitgevoerd. De leegkomende woningen c.q. bedrijfsruimtes worden opgenomen, bezichtigd met potentiële huurders, en aangeboden aan mogelijke huurpartijen als bedrijven, scholen, banken, makelaars en overheden. Daarnaast worden in de relevante media advertenties geplaatst.

Door ImmoVest Emsland Vastgoed Management B.V. wordt tevens het onderhoud geregeld. De ImmoVest Emsland Groep B.V. maakt voor het dagelijks onderhoud en modernisering gebruik van plaatselijke bedrijven.

De actieve aanpak van de verhuur, in combinatie met het opleveringsniveau van de woningen, dragen er aan bij dat alle woningen zijn verhuurd tegen in het algemeen hogere huren.

Fondsen Update:

ImmoVest Emsland vastgoedobligatiefonds

Dit fonds is in augustus 2008 van start gegaan. Het fonds belegt in 56 woningen, 8 commerciële ruimtes in 10 verschillende gebouwen in en rond het centrum van Emden. Tussentijds leeggekomen woningen zijn gemoderniseerd en konden tegen fors hogere huren opnieuw worden verhuurd. De huur ligt circa 5% boven de verwachting uit het prospectus (€ 338.944,-) en bedraagt per september 2012, doorgerekend naar de jaarhuur, € 355.000,-. Voor komend jaar worden geen grote uitgaven voor onderhoud verwacht. De meeste woningen zijn intussen gemoderniseerd. Begin 2012 zijn de belinstalaties en brievenbussen vervangen c.q. gemoderniseerd. Alle objecten zijn hiermee up-to-date.

In augustus 2012 loopt het fonds af. Op dit moment lopen gesprekken voor herfinanciering van de portefeuille. Tevens wordt het scenario van verkoop bekeken. Door de goede huurstijging, de modernisering van de objecten en de prijsstijging van vastgoed in Emden zien wij goede mogelijkheden tot herfinanciering c.q. verkoop.

We zullen de obligatiehouders vroegtijdig informeren over het uiteindelijke scenario en de afhandeling van het fonds.

De rente op de obligatielening is conform het prospectus per 1 augustus 2012 verhoogd naar 9%.



Inhoudsopgave

- Voorwoord
- **Fondsen update**
 - Vastgoedobligatiefonds Immovestate Emsland
 - **Immovestate Emsland II vastgoedobligatiefonds**
 - **Immovestate Emsland III vastgoedobligatiefonds**
 - **Immovestate Emsland IV vastgoedobligatiefonds**
- Jaarcijfers 2011
- Rentebetalingen
- Nieuws

Immovestate Emsland II vastgoedobligatiefonds

Dit fonds is in mei 2010 van start gegaan. Het fonds belegt in 126 woningen, 11 commerciële ruimtes en 23 garages in 10 verschillende gebouwen in en rond het centrum van Emden en Norden. Tussentijds leeggekomen woningen zijn gemoderniseerd en konden tegen fors hogere huren opnieuw worden verhuurd. De huur ligt circa 11 % boven de verwachting uit het prospectus (€ 626.234,-) en bedraagt per september 2012, doorgerekend naar de jaarhuur, € 696.000,-. Ook hier worden voor komend jaar geen grote uitgaven voor onderhoud verwacht. De meeste woningen zijn intussen gemoderniseerd. Begin 2012 zijn de belinstallaties en brievenbussen vervangen c.q. gemoderniseerd. Alle objecten zijn hiermee up-to-date.

Immovestate Emsland III vastgoedobligatiefonds

Dit fonds is in september 2010 van start gegaan. Het fonds belegt in 70 woningen, 8 commerciële ruimtes en 14 garages in 8 verschillende gebouwen in en rond het centrum van Emden en Wilhelmshaven. Tussentijds leeggekomen woningen zijn gemoderniseerd en konden tegen fors hogere huren opnieuw worden verhuurd. De huur ligt circa 11 % boven de verwachting uit het prospectus (€ 275.625,-) en bedraagt per september 2012, doorgerekend naar de jaarhuur, € 305.000,-. Voor komend jaar worden geen grote uitgaven voor onderhoud verwacht. De meeste woningen zijn intussen gemoderniseerd. Begin 2012 zijn de belinstallaties en brievenbussen vervangen c.q. gemoderniseerd. Alle objecten zijn hiermee up-to-date.

Immovestate Emsland IV vastgoedobligatiefonds

Dit fonds is in april 2011 van start gegaan. Het fonds belegt in 231 woningen en 31 garages in 26 verschillende gebouwen in en rond het centrum van Herzberg en Bad Sachsa. Het fonds is geplaatst. Ook hier geldt dat flink wordt geïnvesteerd in vrijkomende en leegstaande woningen. De huidige huur ligt circa 3 % boven de verwachting uit het prospectus (€ 546.744,-) en bedraagt per september 2012, doorgerekend naar de jaarhuur, € 565.000,-.

In beide plaatsen is er een gemoderniseerde modelwoning waar medewerkers van Immovestate Emsland Vastgoed Management B.V. wekelijks één dagdeel kantoor houden.

De verhuur van lege woningen is in volle gang. Er zijn vergaande gesprekken met de burgemeester van Herzberg voor huisvesting van personen welke onder begeleiding van de stad wonen. In de betreffende wijk wordt tevens een nieuw zorgcentrum voor geestelijk gehandicapten gebouwd. De directie van deze instelling zal op termijn woningen aanhuren voor hun personeelsleden. De verwachting is dat de eerste medewerkers vanaf juni 2013 hun intrek zullen nemen.





Inhoudsopgave

- Voorwoord
- Fondsen update
 - Vastgoedobligatiefonds Immovestate Emsland
 - Immovestate Emsland II vastgoedobligatiefonds
 - Immovestate Emsland III vastgoedobligatiefonds
 - Immovestate Emsland IV vastgoedobligatiefonds
- **Jaarcijfers 2011**
 - Rentebetalingen
 - Nieuws

Jaarcijfers 2011

Naar aanleiding van het samenstellen van de jaarcijfers van de Immovestate Emsland Groep voor het boekjaar 2011 heeft het Stichtingsbestuur deze besproken en gecontroleerd. Onderstaand volgt het verslag van het Stichtingsbestuur.

Verslag van het bestuur van de Stichting Obligatiehouders Immovestate Emsland II t/m IV, de trustee van de Immovestate fondsen II t/m IV.

In augustus 2011 en in juni 2012 hebben Ted Tromp en ik (resp. secretaris/penningmeester en voorzitter van de Stichtingen Obligatiehouders Immovestate Emsland II t/m IV (de trustee oftewel belangenbehartiger van de obligatiehouders in de fondsen Immovestate Emsland II t/m IV), een dag samen gezeten met de directie van Immovestate Emsland Holding B.V. om ons te laten informeren over de stand van zaken m.b.t. alle Immovestate Emsland fondsen. Wij hebben daarbij ook gekeken naar het eerste fonds, Immovestate Emsland B.V., hoewel wij daarvan (nog) niet officieel de trustee zijn. Wij hebben op 20 juni 2012 uitvoerig de jaarrekeningen 2010 en 2011 van Immovestate Emsland Holding B.V. en alle onderliggende vennootschappen doorgenomen. Voorts vrij gedetailleerde informatie over de operationele prestaties van ieder fonds.

De eerlijkheid en zorgvuldigheid verplicht ons op te merken dat de jaarrekeningen van Immovestate Holding B.V. en van alle uitgevende instellingen Immovestate Emsland II t/m IV B.V. slechts zijn voorzien van een samenstellingsverklaring van de accountant, dus geen beoordelingsverklaring, laat staan een accountantsverklaring. Dat laatste is bij een klein bedrijf als Immovestate Holding B.V. niet goed doenlijk omdat een accountantsverklaring eisen stelt aan functiescheidingen die in een klein bedrijf niet zijn te realiseren.

Op basis van de door de Directie van de Immovestate Emsland Groep aan ons beschikbaar gestelde informatie is onze conclusie dat de lopende Immovestate Emsland fondsen naar behoren presteren en gezond zijn (hoge bezettingsgraden, positieve cash flows, geen schending van bankconvenanten, geen herfinancieringsissues). Er zijn volgens de directie geen leningen van de fondsvennootschappen aan elkaar of aan de Holding verstrekt. Er zijn volgens de directie door de uitgevende instellingen ook geen andere verplichtingen aangegaan die hun balansen verzwakken.

Mede in het licht van de gunstige markt voor huurwoningen in Duitsland en ons vertrouwen in de directie van Immovestate Emsland Holding B.V. kunnen wij m.b.t. onze investering in de Immovestate Emsland Vastgoed Obligaties de toekomst naar onze mening met vertrouwen tegemoet zien.

Met vriendelijke groet,

Gijsbert van den Brink, voorzitter
Ted Tromp, secretaris/penningmeester





Inhoudsopgave

- Voorwoord
- Fondsen update
 - Vastgoedobligatiefonds ImmoVest Emsland
 - ImmoVest Emsland II vastgoedobligatiefonds
 - ImmoVest Emsland III vastgoedobligatiefonds
 - ImmoVest Emsland IV vastgoedobligatiefonds
- **Jaarcijfers 2011**
 - Rentebetalingen
 - Nieuws



Balans en verlies- en winstrekening

In onderstaande tabel is de verkorte balans en verlies- en winstrekening opgenomen.

Verkorte balans en Winst en verlies rekening 2011

Omschrijving	IE 1 2011	IE 2 2011	IE 3 2011	IE 4 2011
Geactiveerde kst obligatieleningen	€ 62.388	€ 361.890	€ 192.048	€ 386.347
Vastgoedbeleggingen	€ 4.450.000	€ 8.400.000	€ 3.670.000	€ 5.730.168
Deposito/ aflossingen	€ 146.596	€ 372.545		
Debiteuren	€ 49.712	€ 74.636	€ 19.563	€ 3.833
Rekening-courant Holding			€ 28.102	€ 35.217
Overige vorderingen	€ 25.664	€ 55.876	€ 43.122	€ 211
Totaal actiefzijde	€ 4.734.360	€ 9.264.947	€ 3.952.835	€ 6.155.776
Geplaatst kapitaal	€ 18.000	€ 18.000	€ 18.000	€ 18.000
Herwaarderingsreserve	€ 677.555	€ 2.127.593	€ 885.198	€ 692.838
Achtergestelde lening Holding	€ 100.000	€ 420.000	€ 100.000	€ 150.000
Latente belastingverplichtingen	€ 220.954	€ 561.447	€ 211.273	€ 145.046
Obligatieleningen	€ 1.400.000	€ 1.700.000	€ 900.000	€ 1.846.000
Hypotheken/ banken	€ 2.120.059	€ 4.108.311	€ 1.772.412	€ 3.008.598
Te betalen premie obligaties	€ 95.667	€ 88.000	€ 16.950	€ 35.679
Ontvangen waarborgsommen	€ 29.187	€ 51.849	€ 36.000	€ 56.425
Rekening-courant Holding	€ 41.228	€ 103.420		
Crediteuren	€ 15.616	€ 44.941	€ 13.002	€ 179.512
Overige schulden		€ 17.300		€ 23.678
Te betalen rente obligatieleningen	€ 16.094	€ 24.086		
Totaal passiefzijde	€ 4.734.360	€ 9.264.947	€ 3.952.835	€ 6.155.776

Omschrijving	IE 1 2011	IE 2 2011	IE 3 2011	IE 4 2011
Huuropbrengsten	€ 335.503	€ 643.039	€ 276.226	€ 391.200
Totaal inkomsten	€ 335.503	€ 643.039	€ 276.226	€ 391.200
Afschrijving	€ 26.452	€ 108.567	€ 52.376	€ 52.842
Onderhoud	€ 8.640	€ 33.754	€ 14.337	€ 13.302
Beheervergoeding	€ 40.000	€ 46.000	€ 19.336	€ 27.384
Overige bedrijfskosten	€ 9.123	€ 28.308	€ 14.874	€ 56.383
Rente en bankkosten	€ 204.156	€ 411.982	€ 146.001	€ 243.904
Reservering obligatiepremie	€ 28.000	€ 54.000	€ 27.000	€ 35.679
Totaal uitgaven	€ 316.371	€ 682.611	€ 273.924	€ 429.494
Resultaat	€ 19.132	€ 39.572	€ 2.302	€ 38.294

De resultaten worden sterk beïnvloed door de afschrijvingen, hetgeen in ImmoVest Emsland II en IV resulteert in een negatief resultaat.

ImmoVest Emsland IV is in april 2011 van start gegaan waardoor er geen volledig boekjaar is.



Inhoudsopgave

- Voorwoord
- Fondsen update
 - Vastgoedobligatiefonds ImmoInvest Emsland
 - ImmoInvest Emsland II vastgoedobligatiefonds
 - ImmoInvest Emsland III vastgoedobligatiefonds
 - ImmoInvest Emsland IV vastgoedobligatiefonds
- Jaarcijfers 2011
- **Rentebetalingen**
- **Nieuws**

Rentebetalingen

De rentevervaldata zijn opgenomen in ieder prospectus. U vindt deze in de bijlage onder de Obligatievoorwaarden. Afhankelijk of deze dagen ook werkdagen zijn kan de rente soms iets eerder of iets later op uw rekening bijgeschreven staan.

Onderstaand volgt een overzicht van de rentebetalingen per fonds.

Let op: de rentekwartalen van fonds 1, 2 en 3 zijn niet gelijk aan de kalenderkwartalen.

Jaarlijks	kwartaal 1	kwartaal 2	kwartaal 3	kwartaal 4
ImmoInvest I	1-feb	1-mei	1-aug	1-nov
ImmoInvest II	1-feb	1-mei	1-aug	1-nov
ImmoInvest III	1-mrt	1-jun	1-sep	1-dec
ImmoInvest IV	1-jan	1-apr	1-jul	1-okt

Nieuws

Actueel: uitgifte nieuwe obligatiefondsen

Op dit moment wordt ImmoInvest Emsland V en VI opgezet. Ten behoeve van ImmoInvest Emsland V zijn intussen gebouwen aangekocht in Leer, Emden en Wilhelmshaven.

Prijzontwikkeling vastgoed Duitsland

Prijzen voor stedelijk vastgoed in Duitsland zijn in het afgelopen jaar weer gestegen. Het Duitse vastgoed wordt door veel buitenlandse investeerders als veilige belegging gezien. Waar de woningprijzen in Nederland, Spanje en Groot-Brittannië het afgelopen decennium flink zijn gestegen en weer zijn gedaald, zijn de huizenprijzen in Duitsland gestagneerd. In de laatste jaren is deze trend echter gekeerd en stijgen de prijzen.

Er zijn meerdere factoren waardoor de Duitse huizenprijzen in de komende jaren waarschijnlijk verder zullen toenemen. Allereerst draait de Duitse economie relatief goed. Door een verandering van de levensstijl van jongeren neemt het aantal kleinere huishoudens toe en is er derhalve meer woonruimte nodig. In vergelijking met de omliggende landen zijn de prijzen voor het vastgoed in Duitsland erg laag, waarbij de kwaliteit van de woningen ook nog eens erg goed is.

De Duitse woningmarkt functioneert in de huidige onzekere economische omgeving als een veilige thuishaven voor beleggers. Het aanvangsrendement op Duitse woningen overtreft in vrijwel alle gevallen de 5% en ligt daarmee hoger dan de rendementen op menig staatslening. Hierdoor kunnen met name Duitse verzekeraars wel eens besluiten om meer te beleggen in residentieel vastgoed, zo schrijft de Deutsche Bank.

Ook steeds meer particuliere beleggers hebben belangstelling voor Duits vastgoed, welke wordt gezien als een goede bescherming tegen inflatie.

De Verenigde Staten en verschillende Europese landen lijden al geruime tijd onder de instorting van de huizenmarkten. Volgens de Deutsche Bank is er echter geen gevaar van een bubbel op de Duitse woningmarkt.

De Deutsche Bank houdt voor de jaren tot en met 2015 rekening met een verdere prijsstijging op de Duitse woningmarkt van 3% per jaar voor eengezinswoningen en een wat sterkere toename voor appartementen. Zelfs bij sterkere prijsstijgingen van 5% per jaar is er volgens de bank geen kans op oververhitting.

Website ImmoInvest Emsland Groep

Momenteel wordt er hard gewerkt aan de nieuwe website van de ImmoInvest Emsland Groep. Deze zal naar verwachting begin november 2012 online zijn.





Inhoudsopgave

- Voorwoord
- Fondsen update
 - Vastgoedobligatiefonds ImmoVest Emsland
 - ImmoVest Emsland II vastgoedobligatiefonds
 - ImmoVest Emsland III vastgoedobligatiefonds
 - ImmoVest Emsland IV vastgoedobligatiefonds
- Jaarcijfers 2011
- Rentebetalingen
- **Nieuws**

Contactgegevens.

Mocht u na het hebben gelezen 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.

