

Nieuwsbrief juli 2013

Hierbij ontvangt u de Nieuwsbrief van juli 2013.

1. Voortgang beheer en reorganisatie

In ons vorige bericht hebben wij aangegeven in juni meer details over het reorganisatievoorstel te geven en ook de jaarrekeningen 2011 en 2012 te publiceren. De jaarrekeningen 2011 staan inmiddels op de website onder het tabje 'Fondsen'. Deze jaarrekeningen zijn opgesteld door Intercity Management op basis van gegevens die door Regge Vastgoed B.V. werden verstrekt. De jaarrekeningen zijn niet door ons, noch door een accountant gecontroleerd. Zij sluiten aan op de jaarrekening 2010, die door Kroese Wevers werd opgesteld. Aan de jaarrekeningen over 2012 wordt nog de laatste hand gelegd. Wij zullen die zo spoedig mogelijk publiceren.

Ook aan de reorganisatie en herfinanciering van de fondsen wordt hard gewerkt. Dit kost echter meer tijd dan voorzien, mede door de onduidelijkheid die nog omtrent de vorderingen en het hypotheekrecht van HVO en HVO2 bestaat. Hierover heeft een kort geding plaatsgevonden, waarover hieronder meer onder het kopje 'HVO-HVO2'.

Onze bedoeling is de gezamenlijke fondsen te herfinancieren en de diverse bestaande hypothecaire leningen af te lossen. Daarmee ontstaat een groter fonds, met lagere beheerskosten en rentelast. Op termijn kan de portefeuille woningen dan in één keer of geleidelijk verkocht worden.

Wij proberen onze aandacht zoveel mogelijk te richten op de verdere stabilisering van de fondsen en het vastgoedbeheer. Dat lukt goed, onder meer door een redelijk goed lopende verhuur en het beëindigen van de verpanding van de huurpenningen aan Syntrus Achmea bij Maatschap Soestdijk en CV Utrechtse Heuvelrug. De problemen die nog spelen met HVO en HVO2 zorgen nu en dan voor vertraging in de voortgang. Dat is niet geheel te voorkomen, maar wij verwachten dat wij ook die situatie langzamerhand onder controle zullen krijgen.

De voortgang en de reorganisatie worden door ons op gezette tijden met de Raad van Advies en Stichting VER besproken. Dat geeft ons het vertrouwen dat de beleggers ook met de uiteindelijke plannen zullen kunnen instemmen. Zodra wij de details hebben uitgewerkt, zullen wij ons voorstel aan de participanten voorleggen. Naar verwachting zullen wij u begin september het voorstel toesturen met een uitnodiging voor een vergadering van vennoten.

2. Vastgoedbeheer

De afgelopen maanden is er veel gebeurd op het gebied van verhuur en zijn inmiddels de meeste appartementen verhuurd.

STICHTING REGTVAST

De verhuurmogelijkheden zijn over het algemeen positief. De fondsen worden door de economische crisis wel geconfronteerd met lagere huuropbrengsten dan voorheen gebruikelijk was.

Er zijn geen huurachterstanden voor wat betreft de huren die direct bij ons binnen komen. Wij zijn inmiddels bezig om de huurontvangsten die bij Syntrus Achmea sinds begin 2011 binnenkwamen per huurder in kaart te brengen. Zoals het er nu naar uitziet is daar door de onduidelijkheid en onzekerheid van de huurders n.a.v. het faillissement nog enige achterstand. Wij zullen de huurders met een achterstand aanmanen. Tegen een huurster in Soest is een incassoprocedure opgestart. Zij heeft het appartement inmiddels verlaten.

De appartementen die leeg staan zullen worden opgefrist om de verhuurbaarheid te bevorderen.

Per fonds is de huursituatie per heden als volgt:

| Fonds | Aantal appartementen | Verhuurd | Leeg |
|--------------------------|----------------------|----------|------|
| CV Abcoude | 8 | 6 | 2 |
| CV Amstelveen | 6 | 6 | 0 |
| CV Rivierenstate | 5 | 5 | 0 |
| Maatschap Soestdijk | 8 | 7 | 1 |
| CV Utrechtse Heuvelrug 1 | 6 | 3 | 3 |
| CV Utrechtse Heuvelrug 2 | 5 | 5 | 0 |

CV Abcoude

In Abcoude staan nog 2 appartementen leeg. De makelaar heeft momenteel één geïnteresseerde om een appartement per 1 augustus te huren. De appartementen zijn in uitstekende staat gebracht.

CV Amstelveen

Momenteel zijn alle 6 appartementen verhuurd. Eén van de huurders heeft de huur per 31 juli opgezegd. Inmiddels is er contact geweest met een makelaar om de verhuur hiervan zo spoedig mogelijk op te starten. Door de ontvangst van de huurachterstand van S.M. Jacobs zijn er voldoende liquide middelen.

CV Rivierenstate

Dit is een goed lopende CV en er zijn voldoende liquide middelen. De huurachterstand van S.K.H. Jacobs is ontvangen. Wij hebben inmiddels alle appartement verhuurd.

CV Utrechtse Heuvelrug

Deze CV kent nog steeds de meeste leegstand en de markt in Doorn is lastig. Gelukkig zijn inmiddels twee nieuwe huurders gevonden en zijn er na een opzegging totaal 3 van de 6 appartementen verhuurd. Na overleg met Syntrus Achmea en de Raad van Advies

zullen wij één van de appartementen gaan verkopen, teneinde de achterstanden in te lopen.

CV Utrechtse Heuvelrug 2

Binnen deze CV zijn alle appartementen verhuurd. De cash flow is net voldoende om alle facturen en de kwartaalrente van 2,5% aan HVI beleggers te voldoen.

Maatschap Soestdijk

Ook in Soest is een aantal appartementen die vrij kwamen inmiddels weer verhuurd. Het enige appartement dat op dit moment leeg staat is per 1 juli opgeleverd. De huuropbrengsten zijn net voldoende om de lopende financieringskosten te kunnen voldoen.

3. HVO-HVO2

De voorzieningenrechter heeft zoals bekend in kort geding de executieverkoop van het vastgoed van CV Abcoude verboden. Wij hebben de bodemprocedure die hierop volgt inmiddels in gang gezet. De dagvaarding in die zaak vindt u op de website onder de documenten. Voor HVO is na de uitspraak een geblokkeerde rekening geopend waar CV Abcoude per kwartaal de rente op stort, beginnende vanaf 8 mei j.l.

Op 2 juli 2013 heeft HVO 2 beslag laten leggen onder de huurders van CV Amstelveen. Dit is volgens ons in strijd met een eerdere uitspraak van de kort geding rechter. Wij zullen opheffing van het beslag vragen.

De curator heeft hoger beroep ingesteld van het vonnis, waarbij de teruglevering van de aandelen HVO en HVO 2 aan de boedel werd geweigerd. Die procedure zal nog enige tijd in beslag nemen.

5. Website

De website www.regtvast.nl bevat veel informatie en is een goede bron om op de hoogte te blijven van de laatste ontwikkelingen.

Een goede zomer toegewenst!!

Stichting Regtvast
H.F. Lantsheer

Juli 2013