

CV Utrechtse Heuvelrug

NIEUWSBRIEF OKTOBER 2013

Met dit bericht brengen wij u als belegger in CV Utrechtse Heuvelrug op de hoogte van de huidige stand van zaken en onze toekomstverwachtingen voor de CV. Deze verwachtingen zijn tot onze spijt niet goed. Onze conclusie is dat de CV niet op continuïteitsbasis kan worden voortgezet. De belangrijkste oorzaken zijn een te hoge financieringslast en de matige inkomsten door een tegenvallende huurmarkt in Doorn. Dit heeft helaas verstrekkende gevolgen voor uw investering in deze CV, die in feite als verloren moet worden beschouwd.

Financiële positie CV Utrechtse Heuvelrug

Het vastgoed van CV Utrechtse Heuvelrug genereert onvoldoende huurinkomsten om de financierings- en onderhoudslasten te voldoen. Het vastgoed is te zwaar belast met hypotheekleningen. Daarnaast is de marktsituatie in Doorn verre van optimaal, waardoor de huuropbrengsten tegenvallen en de verhuurbaarheid matig is. We worden regelmatig geconfronteerd met leegstand van één of meer appartementen. De verhuursituatie is op dit moment als volgt:

Adres	Huuropbrengst incl. 75 euro servicekosten*	Looptijd huurovereenk.
Dorpsstraat 45	900,00	31-07-2014
Dorpsstraat 45a	te koop	te koop
Dorpsstraat 47**	875,00	30-09-2014
Dorpsstraat 49A	900,00	01-07-2014
Dorpsstraat 51	935,00	14-10-2014
Dorpsstraat 51A	900,00	08-08-2014

*in het prospectus wordt gerekend met een gemiddelde huuropbrengst in het eerste jaar van € 1.470,-- per maand met een huurverhoging van 3% per jaar.

** huurder heeft gehele periode vooruit betaald tegen korting

Als bijlage treft u een samenvatting van de financiële positie en resultaten van CV UH over de laatste jaren aan. De cijfers tot en met 2012 zijn opgesteld op basis van gegevens van Regge Vastgoed B.V. Wij kunnen niet instaan voor de juistheid hiervan. Het is waarschijnlijk dat bepaalde kosten, zoals rente, mutaties rekening-courant en VvE bijdragen hierin ontbreken.

Wel kunnen we de volgende conclusies trekken.

De waarde van het vastgoed minus de hypothecaire leningen is negatief, hetgeen betekent dat de waarde voor de vennoten op dit moment nihil is. Bovendien valt te concluderen dat wanneer het gehele vastgoed, tegen marktconforme tarieven verhuurd zou zijn, het onvoldoende opbrengsten genereert om de financieringslasten, onderhoud en overige

CV Utrechtse Heuvelrug

kosten te voldoen. Jaarlijks wordt nu op de exploitatie een verlies geleden van meer dan € 40.000. De CV heeft dus geen vooruitzicht op continuïteit.

Looptijd CV - Bepalingen uit de CV overeenkomst

Artikel 3 lid 1 van de CV Overeenkomst bepaalt dat de vennootschap aangegaan wordt voor de duur van 8 jaar, welke termijn zal zijn geëindigd op 15 juni 2014. In artikel 3 lid 5 is bepaald dat uiterlijk 6 maanden voor beëindiging van de vennootschap ingevolge het verstrijken van de in lid 1 genoemde termijn, in een vennootschapsvergadering de verkoopvoorwaarden en condities worden bepaald voor de verkoop van de onroerende zaken van de vennootschap bij het eindigen van de vennootschap.

CV Utrechtse Heuvelrug eindigt dus na verloop van de overeengekomen tijdstuur, te weten per 15 juni 2014.

Uiterlijk 15 december 2013 dienen in een vennootschapsvergadering de verkoopvoorwaarden en de condities van de verkoop van het vastgoed te worden bepaald, waarna de verkoop en na verkoop verdere afwikkeling van het fonds afgerond kunnen worden. Wij zullen u te zijner tijd oproepen voor het houden van een vergadering van vennoten, waarin bovengenoemd onderwerp zal worden voorgelegd.

Voorstel voor afwikkeling

Nu duidelijk is geworden dat voortzetting van de exploitatie niet haalbaar is, heeft overleg met de eerste hypotheekhouder Syntrus Achmea Real Estate & Finance plaatsgevonden. Door Syntrus Achmea is sterk aangedrongen op een gefaseerde verkoop van het vastgoed, teneinde de best mogelijke opbrengst te verkrijgen. De verkopen zouden geleidelijk moeten plaatsvinden over een termijn van twee jaar, onder meer om prijsbederf te voorkomen. In overleg met de bank kunnen andere verkoopstrategieën worden voorgesteld.

Een eerste aanzet voor de afwikkeling is gegeven door het in verkoop brengen van één van de leegstaande appartementen. Dit is met name ingegeven door de eis van de bank dat de achterstanden in rente en aflossing voor het einde van dit jaar zijn ingelopen. Aan de vennoten zullen wij een plan van afwikkeling voorleggen voor de komende twee jaar.

Conclusie

De afloop van CV UH is uiteraard zeer teleurstellend, maar helaas onontkoombaar. De moeilijkheden en tekorten zijn bij deze CV te groot. Voor de overige Regge CV's wordt een reorganisatie voorbereid. Hieraan kan CV UH om bovengenoemde redenen dus helaas niet deelnemen.

Uiteraard zijn wij beschikbaar voor het beantwoorden van uw eventuele vragen en het verstrekken van nadere informatie.

Stichting Regtvast

Beherend vennoot

CV Utrechtse Heuvelrug

CV Utrechtse Heuvelrug					opmerkingen
euro					
	2010	2011	2012	2013	
Huuropbrengst	60.526	60.880	46.737	45.000	2013: 4 appartementen a eur 935,- pm
Lasten					
Onderhoud en beheer	23.907	16.877	8.545	6.500	
VvE bijdrage	-	-	-	8.434	2010 t/m 2012 geen vve kosten geboekt
Algemene fondskosten	<u>27.844</u>	<u>19.768</u>	<u>12.760</u>	<u>8.100</u>	
Netto resultaat	8.775	24.235	25.432	21.966	
Financiële lasten (baten)					
Rente Syntrus Achmea	44.912	45.161	47.929	48.000	
Rente HVO 2	25.307	20.800	20.800	20.800	zonder rente voorfinanciering
Rente Regge en bank	<u>(5.108)</u>	<u>(551)</u>	<u>1.401</u>	<u>-</u>	rekening-courant vordering voorzien in 2012
Totaal financiële lasten	65.111	65.410	70.130	68.800	
Resultaat	(56.336)	(41.175)	(44.698)	(46.834)	
Waarde Vastgoed					
taxatie JLL 2011		1.120.000	1.120.000	1.120.000	
schatting obv marktgegevens		1.064.000	1.008.000	1.020.000	
Lening Syntrus Achmea	816.009	799.029	782.049	*820.029	*incl achterstand van € 41.000
Lening HVO 2	<u>260.000</u>	<u>260.000</u>	<u>260.000</u>	<u>260.000</u>	excl rente achterstand
Waarde minus leningen		4.971	(34.049)	(60.029)	excl exploitatieverliezen en overige schulden