

JAARVERSLAG 2020

HOLLAND IMMO GROUP
XVII/GERMAN RETAIL FUND NV



Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V.

EINDHOVEN

Jaarverslag 2020

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1. Bestuursverslag

1.1	Profiel	3
1.2	Verslag van de Beheerder	5

2. Jaarrekening

2.1	Geconsolideerde balans per 31 december 2020	8
2.2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2020	10
2.3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2020	11
2.4	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	13
2.5	Toelichting op de geconsolideerde balans	22
2.6	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	25
2.7	Enkelvoudige balans per 31 december 2020	29
2.8	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020	31
2.9	Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	32
2.10	Toelichting op de enkelvoudige balans	34
2.11	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening	37

3. Overige gegevens

3.1	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	38
3.2	Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020	38
3.3	Belangen van bestuurders	38
3.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	39

1. BESTUURSVERSLAG

BESTUURSVERSLAG

1.1 Profiel

Het Fonds

Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. (Fonds) is op 16 juli 2008 voor onbepaalde tijd opgericht en heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen, teneinde voor de beleggers een stabiel rendement te behalen. De belegging is gericht op de financiering van Duits winkelvastgoed in het segment van de dagelijkse boodschappen (supermarkten, discountmarkten, zowel food als non-food).

De Beheerder

De Beheerder van het Fonds is Holland Immo Group Beheer II B.V., een 100% dochter van Holland Immo Group B.V. De Beheerder is statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven. Holland Immo Group Beheer II B.V. is voor onbepaalde tijd opgericht op 30 juli 2015 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 63860805. De statuten liggen ter inzage ten kantore van de Beheerder en worden op verzoek kosteloos toegezonden aan Certificaathouders. De Beheerder is niet vergunningplichtig ingevolge de Wet op het financieel toezicht. De rechten, verplichtingen en bevoegdheden uit hoofde van de beheerovereenkomst met het Fonds d.d. 28 februari 2013 zijn krachtens juridische splitsing overgegaan op de Beheerder.

In de Beheerovereenkomst is een aantal werkzaamheden aan de Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Certificaathouders, Stichting Administratiekantoor Holland Immo Group XVII/German Retail Fund en toezichthouders als de AFM, organiseren van de AVA en vergadering van Certificaathouders en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Beheerovereenkomst is verder bepaald dat de Beheerder bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

De Beheerder van het Fonds maakt gebruik van de gedragscode van Holland Immo Group B.V. Deze interne gedragscode beoogt directie en medewerkers meer bewust te maken van ethisch handelen door vast te leggen wat in het algemeen wel en niet als wenselijk gedrag in de vastgoedsector moet worden beschouwd.

Bestuur

De directie van de Beheerder wordt gevoerd door de heren mr. T. Kühl en mr. M. Kühl MRICS. De heren T. Kühl en M. Kühl vormen samen, via hun Management B.V.'s de directie van Holland Immo Group B.V. en zijn binnen Holland Immo Group B.V. verantwoordelijk voor de afdelingen Fund Management, Asset Management, Investerings/Desinvesterings en Financieringen/Herfinancieringen. Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. heeft geen personeel in dienst.

BESTUURSVERSLAG

Boekjaar en jaarcijfers

Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar. De jaarrekening en de halfjaarcijfers zullen respectievelijk binnen vier maanden na afloop van het boekjaar en binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar worden opgemaakt. De jaarrekening wordt gecontroleerd door Deloitte Accountants B.V.

Fiscale positie

Het Fonds is aangemerkt als Fiscale Beleggingsinstelling ("Fbi"). Dit houdt in dat de door het Fonds behaalde winst wordt belast tegen een vennootschapsbelastingtarief van 0% zolang het Fonds aan de daartoe gestelde eisen voldoet.

Kenmerken van het Fonds

Doel van het Fonds is het behalen van rendement voor haar Certificaathouders middels het beleggen in een Duitse winkelvastgoedportefeuille. Het Fonds heeft twee winstdelende geldleningen verstrekt waarmee het winkelvastgoed, dat werd gehouden in zeven vastgoed BV's en zeven "Kommanditgesellschaften", was gefinancierd. Het Fonds is opgericht op 16 juli 2008. Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische structuur van het Fonds wordt voor de eerste emissie verwezen naar hoofdstuk 7 en voor de tweede emissie naar hoofdstuk 6 van de respectievelijke Prospectussen. In 2019 is de gehele winkelvastgoedportefeuille, waarin het Fonds heeft belegd, bestaande uit 14 objecten verkocht en in eigendom overgedragen. De objecten in Bergheim (toom bouwmarkt) en Schkeuditz (winkelcentrum met bovengelegen seniorenappartementen) zijn verkocht aan Fidelity International, respectievelijk Empira AG. De overige 12 objecten (de supermarktportefeuille) zijn verkocht aan een fonds van Universal Investment dat beheerd wordt door GPEP GmbH.

BESTUURSVERSLAG

1.2 Verslag van de Beheerder

Algemeen

Kenmerken van de portefeuille

De totale winkelvastgoedportefeuille, die in 2019 is verkocht, bestond uit 63 winkels (met op één locatie bovengelegen service-appartementen) en 4 bovengelegen kantoorunits verspreid over 14 Duitse gemeenten op binnenstedelijke locaties of in de directe nabijheid daarvan. Het totale investeringsvolume van het Fonds bedraagt ruim €74 miljoen conform Prospectussen. De winkelvastgoedportefeuille werd voor middellange termijn geëxploiteerd, waarbij de huurstroom voor ca. 90% werd gegenereerd door grote landelijk opererende winkelketens.

De winkelvastgoedportefeuille was enerzijds gefinancierd met een hypothecaire lening bij ING Real Estate Finance N.V. (ING Bank) en een hypothecaire lening bij DZ Bank AG (DZ Bank), welke leningen op moment van notarieel transport van de betreffende objecten in het derde kwartaal 2019 volledig zijn afgelost. Beide hypothecaire leningen kenden een variabele rente. Het renterisico van de hypothecaire lening van de DZ bank was voor 100% van de hoofdsom afgedekt met een rente SWAP die eveneens na in het derde kwartaal 2019 is ontbonden. De rentetarieven op de hypothecaire lening en de renteswap bedroegen in totaal 3 maandseuribor vermeerderd met een opslag van 1,95% (ING Bank N.V.) respectievelijk 1,62% (DZ Bank AG). De expiratedata van de hypothecaire leningen waren respectievelijk 1 juli 2019 en 31 december 2021. De expiratedata van de SWAP was 31 december 2021.

Anderzijds was de winkelvastgoedportefeuille gefinancierd middels 2 winstdelende geldleningen aan Holland Immo Group German Real Estate Holding B.V. welke eveneens in het derde kwartaal 2019 volledig zijn afgelost. Winstdelende geldlening 1 was in hoofdsom groot €14.750.000 en kende in 2019 een rentepercentage van 2,1% (2018: 2,1%). Winstdelende geldlening 2 was in hoofdsom groot €11.543.900 en kende in 2019 een rentepercentage van 3,35% (2018: 3,35%). Als zekerheid voor deze winstdelende geldleningen waren alle aandelen van de eigendomsstructuur van de vastgoedportefeuille aan het Fonds verpand.

Verkoop portefeuille

Op 9 maart 2019 is het voorstel tot verkoop van alle 14 tot de winkelportefeuille van het Fonds behorende objecten in de buitengewone vergadering van Aandeelhouders en Certificaathouders goedgekeurd. In het derde kwartaal 2019 zijn de notariële koopakten getekend en bij de Duitse gemeentelijke kadasters ("Grundbuch") ter inschrijving gedeponneerd. De eigendomsoverdrachten van de objecten hebben in het derde en vierde kwartaal 2019 plaatsgevonden en is in 2019 in totaal €9.533 per Certificaat als terugbetaling op het ingelegde kapitaal uitbetaald. Het depotbedrag ad €4.096.754 is in het eerste kwartaal van 2021 vrijgevallen, waarop een bedrag van €1.078 per Certificaat als additionele terugbetaling op het ingelegde kapitaal in het eerste kwartaal 2021 is uitbetaald.

Met de overdracht van de eigendommen van de objecten in 2019 is de exploitatie gestaakt.

BESTUURSVERSLAG

Continuïteit

Het Fonds is opgericht voor onbepaalde tijd. Zoals toegelicht in de jaarrekening is het vastgoed in de entiteiten waar het Fonds middels een winstdelende lening in participeert verkocht in 2019 en heeft de levering eveneens in 2019 plaatsgevonden. De directie verwacht dat de vennootschap aan al haar lopende verplichtingen (en toekomstige verplichtingen in het kader van de afwikkeling van het Fonds) op basis van de beschikbare liquiditeiten kan voldoen, derhalve is deze jaarrekening opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling. De directie verwacht dat de financiële afwikkeling en de beëindiging van het Fonds zal plaatsvinden in 2021/2022.

Bestemming enkelvoudig resultaat

In 2020 is een enkelvoudig negatief resultaat behaald van €6.512. De Beheerder stelt voor het resultaat te onttrekken aan de overige reserves.

Interim-dividenduitkering 2020

In 2020 is geen interim-dividenduitkering beschikbaar gesteld.

Risico's

Risicomanagement

Het Fonds is onderworpen aan de risico's die inherent zijn aan beleggen. Ultimo 2020 bestaan de beleggingen van het Fonds die door deze risico's worden beïnvloed met als gevolg dat de intrinsieke waarde van het Fonds kan dalen nog slechts uit liquide middelen en vorderingen. Hieronder wordt nader ingegaan op de risico's die de waarde van deze financiële instrumenten waarin door het Fonds wordt belegd kunnen beïnvloeden.

Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat het Fonds onvoldoende liquiditeiten beschikbaar heeft om te voldoen aan de financiële verplichtingen. De uitgangspunten van het liquiditeitsrisicobeheer zijn dat er voor zover mogelijk afdoende liquiditeiten worden aangehouden om te kunnen voldoen aan de huidige en toekomstige financiële verplichtingen, in normale en moeilijke omstandigheden, en zonder dat daarbij door het Fonds onaanvaardbare verliezen worden geleden of de reputatie van het Fonds in gevaar komt. De liquiditeitsrisico's worden maandelijks gemonitord door de Beheerder en bestaan uit het aanhouden van voldoende liquiditeiten teneinde te voldoen aan de overige kortlopende financiële verplichtingen.

Eindhoven, 4 mei 2021

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer II B.V.

mr. T. Kühl

mr. M. Kühl MRICS

2. JAARREKENING

Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. te Eindhoven

2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2020

(Na resultaatbestemming)

ACTIVA	31 december 2020		31 december 2019	
	€	€	€	€
Vlottende activa				
<i>Vorderingen</i>				
Handelsdebiteuren	[1]	-	35.151	
Belastingen	[2]	112.706	7.104	
Overige vorderingen	[3]	1.014.026	4.100.483	
Overlopende activa	[4]	-	3.749	
		1.126.732		4.146.487
Overige activa				
Liquide middelen	[5]	5.313.863		4.577.332
		<u>6.440.595</u>		<u>8.723.819</u>

Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. te Eindhoven

2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2020

(Na resultaatbestemming)

PASSIVA		31 december 2020		31 december 2019	
		€	€	€	€
Groepsvermogen	[6]				
Geplaatst kapitaal		268.000		268.000	
Agioreserve		522.957		522.957	
Overige reserves		3.613.922		4.117.426	
Minderheidsbelang derden		<u>78.827</u>		<u>95.925</u>	
			4.483.706		5.004.308
Kortlopende schulden					
Handelscrediteuren	[7]	13.783		61.211	
Belastingen	[8]	1.588.198		3.457.954	
Overige schulden	[9]	354.908		191.919	
Overlopende passiva	[10]	<u>-</u>		<u>8.427</u>	
			1.956.889		3.719.511
			<u>6.440.595</u>		<u>8.723.819</u>

2.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2020

		2020		2019	
		€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen					
In terreinen en gebouwen	[11]	<u>-309</u>	-309	<u>3.074.147</u>	3.074.147
Gerealiseerde waarde- veranderingen van beleggingen					
In terreinen en gebouwen	[12]	<u>-</u>	-	<u>4.925.831</u>	4.925.831
Som der bedrijfsopbrengsten			<u>-309</u>		<u>7.999.978</u>
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[13]	498.790		1.169.516	
Beheerkosten en rentelasten	[14]	<u>2.359</u>		<u>949.309</u>	
Som der bedrijfslasten			501.149		2.118.825
Resultaat voor belastingen			<u>-501.458</u>		<u>5.881.153</u>
Belastingen	[15]		<u>-19.144</u>		<u>-1.701.655</u>
Resultaat na belastingen			<u>-520.602</u>		<u>4.179.498</u>
Resultaat aandeel derden			<u>17.098</u>		<u>-89.625</u>
Geconsolideerd resultaat na belastingen			<u><u>-503.504</u></u>		<u><u>4.089.873</u></u>

2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2020

	2020		2019	
	€	€	€	€
Geconsolideerd resultaat na belastingen		-520.602		4.179.498
<i>Aanpassingen voor:</i>				
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			-4.925.831	
Verkoopkosten			-1.289.639	
Rentelasten	2.359		520.689	
Mutatie belastinglatentie	-		-2.061.532	
Transactiekosten financiering	-		157.578	
Belastingen	19.144		3.763.187	
		21.503		-3.835.548
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>				
Mutatie kortlopende vorderingen	3.019.755		-3.971.424	
Mutatie kortlopende schulden	107.134		3.741.112	
		3.126.889		-230.312
<i>Overige aanpassingen:</i>				
Investerings	-		-407.651	
Verkoop beleggingen	-		71.007.342	
Ontvangen interest	-		13	
Betaalde interest	-2.359		-626.586	
Belastingen	-1.888.900		-307.221	
		-1.891.259		69.665.897
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		736.531		69.779.535

2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2020

	2020		2019	
	€	€	€	€
Interim-dividenduitkeringen	-		-522.600	
Aflossingen langlopende schulden	-		-40.053.006	
Terugbetaling kapitaal	-		-25.649.349	
Terugbetaling achtergestelde lening	-		-157.120	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-		-66.382.075
Mutatie geldmiddelen		<u>736.531</u>		<u>3.397.460</u>
Liquide middelen begin boekjaar		4.577.332		1.179.872
Mutatie geldmiddelen		736.531		3.397.460
Liquide middelen per 31 december [5]		<u>5.313.863</u>		<u>4.577.332</u>

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

ALGEMEEN

De feitelijke activiteiten worden uitgevoerd aan Flight Forum 154, 5657 DD te Eindhoven.

De geconsolideerde jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2020 van de vennootschap.

Voor zover posten uit de balans en winst-en-verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de enkelvoudige balans en winst-en-verliesrekening.

Toepassing van artikel 402 Boek 2 BW

De financiële gegevens van het Fonds zijn in de geconsolideerde jaarrekening verwerkt. Derhalve vermeldt de enkelvoudige winst-en-verliesrekening conform artikel 402 Boek 2 BW slechts het aandeel in het resultaat van vennootschappen waarin wordt deelgenomen na belastingen en het overige resultaat na belastingen.

Doel van de naamloze vennootschap

De naamloze vennootschap heeft ten doel het beleggen van vermogen in de zin van artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969 met toepassing van het beginsel van risicospreiding teneinde de aandeelhouders in de opbrengst van de beleggingen te doen delen, alsmede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, in de ruimste zin van het woord.

Datum oprichting en boekjaar

De naamloze vennootschap is opgericht op 16 juli 2008. Het boekjaar is gelijk aan een kalenderjaar.

Belegging

De belegging bestond uit een vastgoedportefeuille van 47 winkels met bovengelegen service-appartementen en 4 kantoorunits, inclusief grond. De units waren gelegen in winkelkernen in 7 Duitse gemeenten, Freren, Schkeuditz, Bockhorn, Bremervörde, Lubmin, Passau en Hannover. In 2009 was een tweede Duitse winkelvastgoedportefeuille verworven bestaande uit 16 winkels, gelegen in winkelkernen in 7 Duitse gemeenten, Lütjensee, Haltern am See, Erkrath, Leverkusen, Bergheim, Nörvenich en Jünkerath.

Beheer

Holland Immo Group Beheer II B.V. treedt op als Beheerder. Het technische en financiële beheer van de vastgoedportefeuille werd uitbesteed aan Ten Brinke Asset Management B.V. te Varsseveld en aan Vistra Property Management GmbH te Soest (D).

Rechtsvorm

De rechtsvorm is een naamloze vennootschap naar Nederlands recht met statutaire zetel te Eindhoven.

Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Inschrijving Kamer van Koophandel

Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17229781.

Stichting Administratiekantoor Holland Immo Group XVII/German Retail Fund

Stichting Administratiekantoor Holland Immo Group XVII/German Retail Fund (St. AK) is een stichting naar Nederlands recht met statutaire zetel te Eindhoven. St. AK is opgericht op 24 april 2008 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Brabant onder nummer 17225031.

St. AK treedt op als enig aandeelhouder van het Fonds en geeft Certificaten uit aan de Certificaathouders. St. AK houdt voor elk uitgegeven Certificaat één aandeel in het Fonds. St. AK is op grond van zijn statuten gehouden de aan de aandelen in het Fonds verbonden rechten op zodanige wijze uit te oefenen, dat de continuïteit in het bestuur over - en het beleid van - het Fonds alsook de Fbi-status (Fiscale Beleggingsinstelling-status) worden gewaarborgd met dien verstande dat voor zover een Certificaathouder het stemrecht op de aandelen uitoefent, die Certificaathouder vrij is in het bepalen van zijn stem.

Fiscale aspecten

Het Fonds is aangemerkt als Fiscale Beleggingsinstelling ("Fbi"). Dit houdt in dat de door het Fonds behaalde winst wordt belast tegen een vennootschapsbelastingtarief van 0% zolang het Fonds aan de daartoe gestelde eisen voldoet. Indien in Duitsland een positief resultaat behaald wordt, zal dit belast worden tegen het Duitse "Körperschaftsteuer" tarief van 15,83%.

Toegepaste standaarden

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Nederlands Wetboek (BW). De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten, tenzij anders is toegelicht bij de betreffende jaarrekeningpost.

Continuïteit

Het Fonds is opgericht voor onbepaalde tijd, zoals toegelicht in de jaarrekening is het vastgoed in de entiteiten waar het Fonds middels een winstdelende lening in participeert verkocht in 2019 en heeft de levering in 2019 plaatsgevonden. De directie verwacht dat de vennootschap aan al haar lopende verplichtingen (en toekomstige verplichtingen in het kader van de afwikkeling van het Fonds) op basis van de beschikbare liquiditeiten kan voldoen, derhalve is deze jaarrekening opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling. De directie verwacht dat de financiële afwikkeling en de beëindiging van het Fonds zal plaatsvinden in 2021/2022.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen historische kosten.

De cijfers over 2019 zijn, waar nodig, geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2020 mogelijk te maken.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar het Fonds zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en/of betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de beleggingen zijn overgedragen aan de koper.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta van het Fonds.

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

GRONDSLAGEN VOOR CONSOLIDATIE

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van het Fonds en haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin het Fonds een meerderheidsbelang heeft, of waarin op een andere wijze een beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend.

Bij de bepaling of beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend, worden financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten en direct kunnen worden uitgeoefend, betrokken. Participaties die worden aangehouden om ze te vervreemden worden niet geconsolideerd.

Nieuw verworven deelnemingen worden in de consolidatie betrokken vanaf het tijdstip waarop beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie betrokken tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd, evenals de binnen het Fonds gemaakte winsten. De groepsmaatschappijen zijn integraal geconsolideerd, waarbij het minderheidsbelang van derden afzonderlijk tot uitdrukking is gebracht.

Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

In de consolidatie zijn de volgende vennootschappen voor de vermelde percentages betrokken:

Deelnemingen:

Bremervörde Vastgoed 2 B.V.	100%	Eindhoven
-----------------------------	------	-----------

Overige groepsmaatschappijen:

Holland Immo Group German Real Estate Holding B.V.	100%	Eindhoven
--	------	-----------

HIG General Partner B.V.	100%	Eindhoven
--------------------------	------	-----------

Bockhorn Hannover Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
---------------------------------	------	-----------

Lubmin Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
----------------------	------	-----------

Freren Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
----------------------	------	-----------

Passau Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
----------------------	------	-----------

Schkeuditz Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
--------------------------	------	-----------

Schkeuditz Vastgoed 2 B.V.	100%	Eindhoven
----------------------------	------	-----------

Bremervörde Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
---------------------------	------	-----------

HIG Objekt Hannover BV & Co. KG	94,9%	Soest (D)
---------------------------------	-------	-----------

HIG Objekt Bockhorn BV & Co. KG	94,9%	Soest (D)
---------------------------------	-------	-----------

HIG Objekt Lubmin BV & Co. KG	94,9%	Soest (D)
-------------------------------	-------	-----------

HIG Objekt Freren BV & Co. KG	94,9%	Soest (D)
-------------------------------	-------	-----------

HIG Objekt Passau BV & Co. KG	94,9%	Soest (D)
-------------------------------	-------	-----------

HIG Objekt Schkeuditz BV & Co. KG	100%	Soest (D)
-----------------------------------	------	-----------

HIG Objekt Bremervörde BV & Co. KG	100%	Soest (D)
------------------------------------	------	-----------

HIG Objekt Bergheim BV & Co. KG	100%	Bocholt (D)
---------------------------------	------	-------------

Haltern Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
-----------------------	------	-----------

Lütjensee Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
-------------------------	------	-----------

Erkrath Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
-----------------------	------	-----------

Leverkusen Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
--------------------------	------	-----------

Jünkerath Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
-------------------------	------	-----------

Nörvenich Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
-------------------------	------	-----------

Bergheim Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
------------------------	------	-----------

Bergheim Vastgoed 2 B.V.	100%	Eindhoven
--------------------------	------	-----------

Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. oefent beleidsbepalende invloed uit op deze groepsmaatschappijen, maar heeft geen kapitaalbelang in deze vennootschappen, met uitzondering van Bremervörde Vastgoed 2 B.V. (50,1% kapitaalbelang).

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat

Naast resultaattoevoeging en dividenduitkering is er geen sprake van rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen. Derhalve is het overzicht zoals bedoeld in RJ 265.201 achterwege gebleven. Voor toelichting op het verloop van het geconsolideerde en enkelvoudige eigen vermogen wordt verwezen naar de afzonderlijke toelichtingen op de balans.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten worden in de geconsolideerde jaarrekening gepresenteerd op grond van de economische realiteit. In de enkelvoudige jaarrekening worden financiële instrumenten gepresenteerd op basis van de juridische vorm.

Financiële instrumenten omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: overige vorderingen, kortlopende schulden, overige financiële verplichtingen.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Bepaling reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

- De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije markttrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitopslagen.

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

- De reële waarde van derivaten waarbij collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de (Eonia) swapcurve, omdat door de uitwisseling het krediet- en liquiditeitsrisico wordt gemitigeerd.
- De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve vermeerderd met krediet- en liquiditeitopslagen.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Verstrekte leningen en overige vorderingen

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde en staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de onderneming. Het betreffen de direct opeisbare vorderingen op kredietinstellingen.

Eigen vermogen

Financiële instrumenten worden in de geconsolideerde jaarrekening gepresenteerd op grond van de economische realiteit. In de enkelvoudige jaarrekening worden financiële instrumenten gepresenteerd op basis van de juridische vorm.

Financiële instrumenten, die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het eigen vermogen gebracht, na aftrek van het eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Financiële instrumenten, die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Minderheidsbelang derden

Het minderheidsbelang derden wordt gewaardeerd op het aandeel van derden in de nettovermogenswaarde, zo veel mogelijk bepaald overeenkomstig de waarderingsgrondslagen van het Fonds.

Saldering

Een financieel actief en een financieel passief worden gesaldeerd en als nettobedrag in de balans opgenomen indien sprake is van een wettelijke of contractuele bevoegdheid om het actief en de verplichting gesaldeerd en gelijktijdig af te wikkelen en bovendien de intentie bestaat om de posten op deze wijze af te wikkelen. De met gesaldeerd opgenomen financiële activa en passiva samenhangende rentebaten en rentelasten worden eveneens gesaldeerd opgenomen.

Opbrengstverantwoording

Omzet wordt alleen verantwoord als er een redelijke zekerheid bestaat dat toekomstige voordelen naar het Fonds zullen toevloeien en dat deze voordelen betrouwbaar kunnen worden geschat.

Opbrengsten uit beleggingen

Hieronder worden verstaan huuropbrengsten en vergoedingen voor servicekosten, exclusief Duitse BTW, uit vastgoedbeleggingen, alsmede de rentebaten uit tegoeden bij bankiers.

Huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen verstrekt als stimulering voor het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt.

Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Gerealiseerde waardeveranderingen omvatten het nog niet in eerdere jaren in de winst-en-verliesrekening verantwoorde gedeelte van het verschil tussen de aankoopprijs en de verkoopprijs onder aftrek van verkoopkosten. De belangrijkste risico's met betrekking tot verkoop van vastgoed worden geacht te zijn overgedragen op het moment van notarieel transport.

Lasten in verband met het beheer van beleggingen

Hieronder zijn begrepen de direct aan de beleggingsopbrengsten toerekenbare kosten.

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Beheerkosten en rentelasten

Hieronder worden verstaan beheervergoedingen, publiciteitskosten en op de verslagperiode betrekking hebbende rentelasten van ontvangen leningen. Daarnaast worden hieronder verantwoord de transactiekosten samenhangend met de financiering van het Fonds. Deze transactiekosten worden lineair ten laste van het resultaat gebracht gedurende de looptijd van de lening.

Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen.

Indien de boekwaardes van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaardes, is sprake van tijdelijke verschillen. Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een belastingvoorziening getroffen. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de indirecte methode. In het kasstroomoverzicht volgens de indirecte methode wordt het geconsolideerd resultaat na belastingen door middel van aanpassingen hierop tot kasstromen herleid. Onderscheid wordt gemaakt tussen kasstromen uit beleggingsactiviteiten en kasstromen uit financieringsactiviteiten. Kasstromen uit afgeleide financiële instrumenten die worden verantwoord als kostprijs hedge worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit afgeleide financiële instrumenten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

Onder geldmiddelen wordt verstaan liquide middelen.

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Handelsdebiteuren [1]		
Debiteuren	-	59.075
Voorziening dubieuze debiteuren	-	-23.924
	<u>-</u>	<u>35.151</u>

De handelsdebiteuren hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar.

Belastingen [2]

Nederlandse omzetbelasting	-	1.708
Duitse omzetbelasting	11.402	5.388
Duitse vennootschapsbelasting (Körperschaftsteuer)	101.304	-
Overige belastingen	-	8
	<u>112.706</u>	<u>7.104</u>

Overige vorderingen [3]

RC St.AK Holland Immo Group XVII/German Retail Fund	129	37
Overige vorderingen	-	3.542
Depot Notaris	1.004.284	4.095.779
Nog te ontvangen bedragen kopers vastgoed	9.613	-
Waarborgsom (klimaatstelsel)	-	1.125
	<u>1.014.026</u>	<u>4.100.483</u>

De overige vorderingen hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar. Over de rekening-courant wordt geen rente berekend. Er zijn geen zekerheden gesteld.

Overlopende activa [4]

Vooruitbetaalde assuranties	<u>-</u>	<u>3.749</u>
-----------------------------	----------	--------------

De overlopende activa hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar.

Liquide middelen [5]

ING Bank	<u>5.313.863</u>	<u>4.577.332</u>
----------	------------------	------------------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

PASSIVA

GROEPSVERMOGEN [6]

	2020	2019
	€	€
<i>Overige reserves</i>		
Stand per 1 januari	4.117.426	-2.230.882
Resultaat boekjaar	-503.504	4.089.873
Uitkering interimdividend	-	-522.600
Mutatie herwaarderingsreserve	-	2.781.035
Stand per 31 december	<u>3.613.922</u>	<u>4.117.426</u>

Voor een verdere toelichting op het groepsvermogen wordt verwezen naar de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening.

Minderheidsbelang derden

	2020	2019
	€	€
Stand per 1 januari	95.925	107.209
Aandeel derden in resultaat boekjaar	-17.098	89.625
Uitkering	-	-100.909
Stand per 31 december	<u>78.827</u>	<u>95.925</u>

KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Handelscrediteuren [7]		
Crediteuren	<u>13.783</u>	<u>61.211</u>

De handelscrediteuren hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar.

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Belastingen [8]		
Vennootschapsbelasting	5.575	3.827
Duitse vennootschapsbelasting (Körperschaftsteuer)	1.284.693	3.454.127
Gewerbsteuer	297.930	-
	<u>1.588.198</u>	<u>3.457.954</u>

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

De Gewerbsteuer betreft een eenmalig te betalen gemeentelijke winstbelasting voor het verkochte object in Bremervörde (2019).

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Overige schulden [9]		
Nog te betalen bank- / rentekosten	6	-
Nog te betalen notariskosten	15.228	59.529
Waarborgsommen huurders	-	4.387
Nog te betalen fondskosten	2.418	-
Nog te betalen accountants- / advieskosten	55.401	77.450
Nog te betalen bedragen uitvoering technische due dilligence	281.855	50.553
	<u>354.908</u>	<u>191.919</u>

De nog te betalen bedragen uitvoering technische due dilligence zijn kosten voor het verhelpen van technische gebreken die door de koper gesignaleerd waren tijdens zijn due diligence onderzoek. In de loop van 2020/2021 is tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden gebleken dat er aanvullende werkzaamheden nodig waren teneinde de technische gebreken te verhelpen.

De overige schulden hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar. Er zijn geen zekerheden gesteld. Over de rekening-courant wordt geen rente berekend.

Overlopende passiva [10]

Te verrekenen service- / stookkosten	<u>-</u>	<u>8.427</u>
--------------------------------------	----------	--------------

De overlopende passiva hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar. Er zijn geen zekerheden gesteld.

Risicobeheer

Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat het Fonds onvoldoende liquiditeiten beschikbaar heeft om te voldoen aan de financiële verplichtingen. De uitgangspunten van het liquiditeitsrisicobeheer zijn dat er voor zover mogelijk afdoende liquiditeiten worden aangehouden om te kunnen voldoen aan de huidige en toekomstige financiële verplichtingen, in normale en moeilijke omstandigheden, en zonder dat daarbij door het Fonds onaanvaardbare verliezen worden geleden of de reputatie van het Fonds in gevaar komt. De liquiditeitsrisico's worden maandelijks gemonitord door de Beheerder en bestaan uit het aanhouden van voldoende liquiditeiten teneinde te voldoen aan de overige kortlopende financiële verplichtingen.

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

	2020	2019
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen [11]		
- in terreinen en gebouwen		
Huuropbrengsten	-309	2.688.497
Huurgaranties	-	12.976
Voorschotten en afrekeningen service- /stookkosten	-	372.674
	<u>-309</u>	<u>3.074.147</u>

De huuropbrengsten zijn geheel gerealiseerd in Duitsland.

Gerealiseerde waarde- veranderingen van beleggingen [12]

Verkoopopbrengsten terreinen en gebouwen	-	75.103.121
Boekwaarde verkochte terreinen en gebouwen	-	-68.887.651
Verkoopkosten	-	-1.289.639
	<u>-</u>	<u>4.925.831</u>

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

	2020	2019
	€	€
Lasten in verband met het beheer van beleggingen [13]		
Beheerprovisie externe beheerders	-	46.699
Gemeentelijke heffingen (o.a. ozb)	1.072	71.828
Assuranties	527	25.932
Instandhoudingskosten	-	410.387
Instandhoudingskosten inzake technische due dilligence	411.123	-
Kosten beheer collectief Fonds Beheerder	2.418	2.376
Kosten St. AK Holland Immo Group XVII/German Retail Fund	1.108	1.512
Accountantskosten	10.290	39.760
Advieskosten	47.874	55.301
Overige lasten	24.378	17.030
Notariskosten	-	1.812
Bijdrage Vereniging van Eigenaren	-	13.432
Duitse omzetbelasting voorgaande jaren	-	100.082
Out-of-pocket expenses Beheerder	-	10.691
Service- /stookkosten	-	372.674
	<u>498.790</u>	<u>1.169.516</u>

De instandhoudingskosten inzake technische due dilligence zijn kosten voor het verhelpen van technische gebreken die door de koper gesignaleerd waren tijdens zijn due diligence onderzoek. In de loop van 2020/2021 is tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden gebleken dat er aanvullende werkzaamheden nodig waren teneinde de technische gebreken te verhelpen.

In gevolge de vereiste toelichting ex artikel 382a BW2 bedraagt het in het boekjaar ten laste van de vennootschap gebrachte honorarium van Deloitte Accountants B.V. voor het onderzoek van de jaarrekening €10.290 (2019: €39.760). De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening. De advieskosten ad €47.874 (2019: €55.301) hebben betrekking op het opstellen van de Duitse jaarrekening en de Duitse VPB en BTW-aangiftes verricht door ETL Heuvelmann & van Eykels GmbH.

Beheerkosten en rentelasten [14]

Beheervergoeding Beheerder inzake vastgoedbeheer	-	55.518
Rente hypothecaire lening inclusief rente aandeel rentederivaat	-	494.858
Amortisatie transactiekosten financiering	-	157.578
Overige rentelasten, inclusief bankkosten	2.359	25.831
Rente achtergestelde lening minderheidsbelang	-	7.024
Afkoop negatieve rente SWAP	-	208.500
	<u>2.359</u>	<u>949.309</u>

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

	2020	2019
	€	€
Belastingen [15]		
Vennootschapsbelasting	3.705	1.839
Körperschaftsteuer	-281.951	3.761.348
Gewerbsteuer	297.390	-
Mutatie voorziening latente vennootschapsbelasting	-	-2.061.532
	<u>19.144</u>	<u>1.701.655</u>

Het gewogen gemiddelde Duitse toepasselijk belastingtarief bedraagt 15,83% (2019: 15,83%). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2020 bedraagt -3,82% van het resultaat vóór belastingen (2019: 28,93%). Ondanks het negatieve resultaat voor belastingen is er een belastinglast in 2020 die voornamelijk wordt veroorzaakt door de te betalen Gewerbsteuer (2019). De belastinglast 2019 wordt veroorzaakt door de verkoop van de objecten en de daarmee behaalde resultaten.

OVERIGE TOELICHTINGEN

Personeel

Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. heeft geen medewerkers in dienst (2019: geen).

Lopende kosten factor

De 'lopende kosten factor' heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. De lopende kosten factor bedraagt 11,12% (2019: 17,03%).

In de kosten zijn begrepen alle kosten, die in 2020 ten laste van het resultaat zijn gebracht, exclusief de kosten van de beleggingstransactie en de interestkosten. De berekening van de 'lopende kosten factor' is gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening.

Kosten	498.790		
	<u> </u>	=	11,12%
Intrinsieke waarde	4.483.706		

Het Fonds kent één berekeningsmoment van de intrinsieke waarde, derhalve wordt voor de bepaling van de "lopende kosten factor" het geconsolideerde eigen vermogen per einde van het boekjaar gebruikt.

Bezoldiging Directie van de Beheerder

De leden van de directie van Holland Immo Group Beheer II B.V. hebben geen bezoldiging ten laste van het Fonds ontvangen.

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

Transacties met gelieerde partijen

Alle hieronder vermelde transacties met gelieerde partijen vinden plaats onder marktconforme omstandigheden.

Bezoldiging Beheerder:

Gedurende het boekjaar 2020 heeft de Beheerder van het Fonds een beheervergoeding ontvangen ad €0 (2019: €55.518) en van de N.V. een bedrag ad €0 (2019: €2.376) voor het collectief beheer van het Fonds. Daarnaast is in 2019 door de Beheerder van het Fonds een verhuurcourtage voor diverse verlengingen/vernieuwingen van huurcontracten van in totaal €108.030 aan het Fonds in rekening gebracht, zijnde een marktconforme vergoeding van twee maandhuren per verlengd huurcontract voor een nieuw huurcontract. De verhuurcourtage is opgenomen onder de instandhoudingskosten.

Vanuit Holland Immo Group B.V. is in 2019 een bedrag van €1.126.546 aan verkoopcourtage gefactureerd. Deze kosten zijn opgenomen onder de verkoopkosten.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan, die verwerkt of toegelicht dienen te worden in de jaarrekening.

2.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2020

(Voor resultaatbestemming)

ACTIVA		31 december 2020		31 december 2019	
		€	€	€	€
Vaste activa					
<i>Beleggingen</i>	[16]				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		<u>100.955</u>	100.955	<u>106.209</u>	106.209
Vlottende activa					
<i>Vorderingen</i>	[17]				
Vorderingen op groepsmaatschappijen		<u>1.074.296</u>	1.074.296	<u>1.075.204</u>	1.075.204
<i>Liquide middelen</i>	[18]		316		666
Totaal activazijde			<u><u>1.175.567</u></u>		<u><u>1.182.079</u></u>

2.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2020

(Voor resultaatbestemming)

PASSIVA		31 december 2020		31 december 2019	
		€	€	€	€
Eigen vermogen	[19]				
Geplaatst aandelenkapitaal		268.000		268.000	
Agioreserve		522.957		522.957	
Overige reserves		391.122		-178.241	
Onverdeeld resultaat		-6.512		569.363	
			1.175.567		1.182.079
Totaal passivazijde			<u>1.175.567</u>		<u>1.182.079</u>

2.8 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020

		2020		2019	
		€	€	€	€
Overige resultaat na belastingen			-1.258		507.038
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	[20]		-5.254		62.325
Nettoresultaat			<u>-6.512</u>		<u>569.363</u>

2.9 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

ALGEMEEN

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2020 van het Fonds. Ten aanzien van de enkelvoudige winst-en-verliesrekening van het Fonds is gebruik gemaakt van de vrijstelling ingevolge artikel 2:402 BW.

Voor zover posten uit de enkelvoudige balans en de enkelvoudige winst-en-verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Nederlands Wetboek (BW). De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten, tenzij anders vermeld.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

De grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gelijk aan die voor de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening, tenzij anders vermeld.

Beleggingen in groepsmaatschappijen en deelnemingen

Leningen

Verstrekte leningen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen.

Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van het Fonds gehanteerd. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer het Fonds garant staat voor de schulden van de betreffende deelneming wordt een voorziening gevormd.

Deze voorziening wordt primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming gevormd en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door het Fonds ten behoeve van deze deelneming. Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

2.9 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen die door de onderneming worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden op het niveau van specifieke activa in aanmerking genomen.

Een bijzonder waardeverminderingsverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt berekend als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gedisconteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardeverminderingsverlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Eigen vermogen

Financiële instrumenten worden in de geconsolideerde jaarrekening gepresenteerd op grond van de economische realiteit. In de enkelvoudige jaarrekening worden financiële instrumenten gepresenteerd op basis van de juridische vorm.

Financiële instrumenten, die de juridische vorm hebben van eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het Fondsvermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering van het Fondsvermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Financiële instrumenten, die de juridische vorm hebben van een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden.

Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

Het aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen omvat het aandeel van het Fonds in de resultaten van deze deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen het Fonds en de niet-geconsolideerde deelnemingen en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van het Fonds.

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Beleggingen [16]

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2020	2019
	€	€
<i>Bremervörde Vastgoed 2 B.V.</i>		
Boekwaarde per 1 januari	106.209	43.884
Aandeel in het resultaat	-5.254	62.325
Boekwaarde per 31 december	<u>100.955</u>	<u>106.209</u>

Dit betreft een belang van 50,1% in het kapitaal van Bremervörde Vastgoed 2 B.V., Eindhoven.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen [17]

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Overige vorderingen		
Rekening-courant Holland Immo Group German Real Estate Holding B.V.	1.074.168	1.075.168
Rekening-courant St.AK Holland Immo Group XVII/German Retail Fund	128	36
	<u>1.074.296</u>	<u>1.075.204</u>

De overige vorderingen hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar. Over de rekening-couranten wordt geen rente berekend.

Liquide middelen [18]

ING Bank	<u>316</u>	<u>666</u>
----------	------------	------------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN [19]

	2020	2019
	€	€
Geplaatst aandelenkapitaal		
Stand per 31 december	268.000	268.000

Het gestort en opgevraagd kapitaal bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 2.680 Certificaten van €100. De intrinsieke waarde per 31 december 2020 bedraagt €442 (2019: €441; 2018: €9.967, 2017: €9.924, 2016: €9.8742) per Certificaat.

Agioreserve

Stand per 1 januari	522.957	26.071.397
Mutatie af	-	-25.548.440
Stand per 31 december	522.957	522.957

Overige reserves

Stand per 1 januari	-178.241	-440.103
Resultaat vorige periode	569.363	784.462
Uitkering interimdividend	-	-522.600
Stand per 31 december	391.122	-178.241

	2020	2019
	€	€
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	569.363	784.462
Uit voorstel resultaatbestemming	-6.512	569.363
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-569.363	-784.462
Stand per 31 december	-6.512	569.363

Aansluiting tussen het enkelvoudig eigen vermogen en het geconsolideerd eigen vermogen:

Het verschil tussen het enkelvoudig en het geconsolideerd eigen vermogen wordt veroorzaakt door het resultaat van de in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen. Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. oefent beleidsbepalende invloed uit op deze vennootschappen, maar heeft geen kapitaalbelang in deze vennootschappen. Het eigen vermogen van deze vennootschappen ultimo 2020 bedraagt €3.310.557 en het resultaat over 2020 bedraagt negatief €511.672.

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

Gestort en opgevraagd kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt €737.500 en is verdeeld in 7.375 aandelen van €100 elk.

Het geplaatst en gestort kapitaal van de vennootschap bedraagt €268.000, bestaande uit 2.680 aandelen, elk nominaal €100.

Agioreserve

De agioreserve omvat de opbrengsten uit de uitgifte van aandelen voor zover deze hoger zijn dan het nominale bedrag van de aandelen. Het agio kan als vrij agio in de zin van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 worden aangemerkt.

Overige reserves

Tussentijds is een bedrag van €0 als interim-dividend uitgekeerd. Dit interim-dividend is ten laste van de overige reserves gebracht.

Onverdeeld resultaat

In 2020 is een negatief resultaat behaald van €6.512.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

In 2020 is een negatief resultaat behaald van €6.512. De Beheerder stelt voor het resultaat te onttrekken aan de overige reserves. In 2020 is geen interim-dividenduitkering uitgekeerd.

2.11 Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening

Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen [20]

Dit betreft het aandeel van de vennootschap in het resultaat van haar deelneming. Voor de hoogte van het aandeel in het resultaat wordt verwezen naar het verloopoverzicht "Deelneming" op bladzijde 34.

Eindhoven, 4 mei 2021

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer II B.V.

mr. T. Kühl

mr. M. Kühl MRICS

3 OVERIGE GEGEVENS

3.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

Ingevolge artikel 28 van de statuten van de vennootschap wordt een zodanig gedeelte van de winst uitgekeerd aan de houders van aandelen als nodig is om de status van fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting te handhaven. Uitkering van winst geschiedt na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is. De directie bepaalt of, en zo ja, welk gedeelte van de overblijvende winst wordt gereserveerd.

Het Fonds kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet en de statuten moeten worden aangehouden.

3.2 Zeggenschapsrechten

Het bestuur van de Vennootschap berust bij Holland Immo Group Beheer II B.V. Voor sommige besluiten, welke zijn genoemd in lid 4 artikel 18 van de statuten van de vennootschap, heeft het bestuur goedkeuring nodig van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

3.3 Belangen van bestuurders

Gedurende 2020 hadden de volgende bestuurders van het Fonds respectievelijk de Beheerder de hierna genoemde persoonlijke belangen bij beleggingen in het Fonds:

-De heer T. Kühl via Spider Management BV houdt 10 certificaten in het Fonds

3.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Algemene Vergadering van Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. (hierna: de vennootschap) te Eindhoven gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2020.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening".

Wij zijn onafhankelijk van Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Het bestuursverslag.
- De overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de beheerder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de beheerder afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. te Eindhoven

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de beheerder onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Eindhoven, 4 mei 2021

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA



HOLLAND IMMO GROUP

Holland Immo Group BV
Flight Forum 154, Eindhoven

Postbus 8734
5605 LS Eindhoven

t: +31 (0) 40 235 26 35
e: info@hollandimmogroup.nl
i: www.hollandimmogroup.nl

