

# HALFJAARCIJFERS 2021

WINKELFONDS  
DUITSLAND 9 NV

**IMMO**  
HOLLAND IMMO GROUP

**Winkelfonds Duitsland 9 N.V.**

**Flight Forum 154  
5657 DD EINDHOVEN**

**Enkelvoudige halfjaarcijfers per 30 juni 2021**

Geen accountantscontrole toegepast

**Winkelfonds Duitsland 9 N.V.**

**Flight Forum 154  
5657 DD EINDHOVEN**

**Enkelvoudige halfjaarcijfers per 30 juni 2021**

<b>INHOUDSOPGAVE</b>	<b>Pagina</b>
<b>1. Halfjaarcijfers per 30 juni 2020</b>	
1.1 Enkelvoudige balans per 30 juni 2021	2
1.2 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening van 1 januari tot en met 30 juni 2021	4
1.3 Toelichting op de enkelvoudige halfjaarcijfers	5
1.4 Toelichting op de enkelvoudige balans	10

## Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven

### 1.1 Enkelvoudige balans per 30 juni 2021

(Voor resultaatbestemming)

ACTIVA	30 juni 2021		31 december 2020	
	€	€	€	€
<b>Vaste activa</b>				
<i>Beleggingen</i>				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen [1]	<u>327.395</u>	327.395	<u>327.395</u>	327.395
<b>Vlottende activa</b>				
<i>Vorderingen</i>				
Vorderingen op groepsmaatschappijen	<u>865.821</u>	865.821	<u>9.185.119</u>	9.185.119
<i>Liquide middelen</i>		99.896		125
<b>Totaal activazijde</b>		<u><u>1.293.112</u></u>		<u><u>9.512.639</u></u>

## Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven

### 1.1 Enkelvoudige balans per 30 juni 2021

(Voor resultaatbestemming)

PASSIVA	30 juni 2021		31 december 2020	
	€	€	€	€
<b>Eigen vermogen</b>				
Geplaatst aandelenkapitaal	179.600		179.600	
Agioreserve	-		8.800.400	
Overige reserves	-1.742.747		-340.821	
Onverdeeld resultaat	<u>2.852.675</u>		<u>868.218</u>	
		1.289.528		9.507.397
<b>Kortlopende schulden</b>				
Handelscrediteuren	-		963	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.024		2.025	
Overige schulden	1.560		-	
Overlopende passiva	<u>-</u>		<u>2.254</u>	
		3.584		5.242
<b>Totaal passivazijde</b>		<u><u>1.293.112</u></u>		<u><u>9.512.639</u></u>

## Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven

### 1.2 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening van 1 januari tot en met 30 juni 2021

	1 januari t/m 30 juni		2020	
	2021		2020	
	€	€	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>		2.854.646		643.820
Algemene kosten	<u>1.971</u>		<u>3.444</u>	
<b>Som der bedrijfskosten</b>		1.971		3.444
		<u>2.852.675</u>		<u>640.376</u>
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen		-		227.842
<b>Nettoresultaat</b>		<u><u>2.852.675</u></u>		<u><u>868.218</u></u>

## **Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven**

### **1.3 Toelichting op de enkelvoudige halfjaarcijfers**

#### **ALGEMEEN**

##### **Toegepaste standaarden**

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

##### **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 17 juli 2014. Het boekjaar is gelijk aan een kalenderjaar.

##### **Vastgoedportefeuille**

De belegging bestaat uit een vastgoedportefeuille van 9 winkels, verspreid over drie binnenstedelijke, centraal gelegen locaties in Essen, Heinsberg en Magdeburg (Duitsland). Essen en Heinsberg zijn steden gelegen in de deelstaat Nordrhein-Westfalen in het westen van Duitsland, Magdeburg is gelegen in de deelstaat Sachsen-Anhalt. De vastgoedportefeuille is begin 2021 verkocht.

##### **Beheer**

Holland Immo Group Beheer B.V. treedt op als Beheerder in de zin van artikel 1.1 van de Wet op het financieel toezicht. De Beheerder is verantwoordelijk voor de uitvoering van het beheer van het fondsvermogen overeenkomstig het beleggingsbeleid en het voeren van de participanten- en financiële administratie. De Beheerder beschikt over een vergunning van de toezichthouder conform artikel 2:65, lid 1, Wft en is opgenomen in het register als bijgehouden door de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

In de Fondsvoorwaarden 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 Participanten, Stichting Administratiekantoor Winkelfonds Duitsland 9, de Bewaarder en toezichthouders als de AFM, organiseren van de vergadering van Participanten en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Beheerovereenkomst is verder bepaald dat de Beheerder bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

## **Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven**

### **1.3 Toelichting op de enkelvoudige halfjaarcijfers**

Verder behoort tot de beheertaak van de Beheerder om, gezamenlijk met de Stichting, zorg te dragen voor de koop (en verwerving) en verkoop (en vervreemding) van het object. Voor de verkoop van het object is de goedkeuring van de vergadering van Participanten vereist.

Bij het beheer van het Fonds zal de Beheerder in het belang van de Participanten handelen. De Beheerder heeft zijn werkzaamheden niet uitbesteed aan derden.

#### **Rechtsvorm**

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

#### **Inschrijving Kamer van Koophandel**

Winkelfonds Duitsland 9 N.V. is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 60183802.

#### **Stichting Administratiekantoor Winkelfonds Duitsland 9**

Stichting Administratiekantoor Winkelfonds Duitsland 9 (St. AK9) is een stichting naar Nederlands recht met statutaire zetel te Eindhoven. St. AK9 is opgericht op 26 maart 2014 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 60317671.

St. AK9 treedt op als enige aandeelhouder van het Fonds en geeft Certificaten uit aan de Certificaathouders. St. AK9 houdt voor elk uitgegeven Certificaat één aandeel in het Fonds. St. AK9 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.

Het bestuur van St. AK9 wordt gevormd door drs. R.M. Weisz RA en mr. M.H.F. van Buuren.

#### **Bewaarder**

De Bewaarder van het Fonds is CSC Depositary B.V. De belangrijkste taak van de Bewaarder is om namens het Fonds de bewaarderstaken waarnaar wordt verwezen in artikel 4:37f van de Wft uit te voeren. De Bewaarder is jegens het Fonds en de Participanten aansprakelijk voor het verlies van financiële instrumenten die hij of een derde partij aan wie hij de bewaring heeft uitbesteed, in bewaring heeft genomen.



## **Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven**

### **1.3 Toelichting op de enkelvoudige halfjaarcijfers**

Op grond van de gesloten overeenkomst van bewaring met de Beheerder draagt de Bewaarder zorg voor onder meer het:

- verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening van de Stichting;
- verifiëren dat alle gelden die behoren tot de activa van het Fonds worden aangehouden op een bankrekening van de Stichting;
- monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de activa van het Fonds en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
- verifiëren dat bedoelde ontvangsten tijdig plaatsvinden;
- verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Administratievoorwaarden;
- verifiëren dat de activa van het Fonds op naam staan van de Stichting; en
- verifiëren dat de waardering van het vermogen van het Fonds plaatsvindt conform het bepaalde in de Administratievoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen.

Alle transacties zijn met gelieerde partijen uitgevoerd en hebben plaatsgevonden tegen marktconforme tarieven.

#### **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.

#### **Vergelijking met voorgaand jaar**

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

### **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*

Verstrekke leningen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervers verliezen.

## Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven

### 1.3 Toelichting op de enkelvoudige halfjaarcijfers

#### *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 waarderinggrondslagen 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.

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 waardeverminderingverlies 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 waardeverminderingverlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

## **Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven**

### **1.3 Toelichting op de enkelvoudige halfjaarcijfers**

#### **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.

## Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven

### 1.4 Toelichting op de enkelvoudige balans

#### ACTIVA

#### VASTE ACTIVA

#### Beleggingen [1]

#### Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
<i>Deelneming in HIG Duitse Deelnemingen 9 B.V.</i>		
Boekwaarde per 1 januari	327.395	99.554
Aandeel in het resultaat	-	227.841
Boekwaarde per 30 juni	<u>327.395</u>	<u>327.395</u>

Winkelfonds Duitsland 9 N.V. heeft een 100% deelneming in HIG Duitse Deelnemingen 9 B.V.

## Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven

### 1.4 Toelichting op de enkelvoudige balans

#### PASSIVA

#### EIGEN VERMOGEN [2]

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
<b>Geplaatst aandelenkapitaal</b>		
Stand per 30 juni / 31 december	<u>179.600</u>	<u>179.600</u>

Het gestort en opgevraagd kapitaal bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 1.796 Certificaten van €100. De intrinsieke waarde per 30 juni 2021 bedraagt €718 (31 december 2020: €5.294) per Certificaat.

#### Agioreserve

Stand per 1 januari	8.800.400	8.800.400
Mutatie af	<u>-8.800.400</u>	<u>-</u>
Stand per 30 juni / 31 december	<u>-</u>	<u>8.800.400</u>

#### Overige reserves

Stand per 1 januari	-340.821	-336.190
Resultaat vorige periode	868.218	623.969
Uitkering interimdividend	<u>-2.270.144</u>	<u>-628.600</u>
Stand per 30 juni / 31 december	<u>-1.742.747</u>	<u>-340.821</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
<b>Onverdeeld resultaat</b>		
Stand per 1 januari	868.218	623.969
Resultaat boekjaar	2.852.675	868.218
Bestemming resultaat vorig boekjaar	<u>-868.218</u>	<u>-623.969</u>
Stand per 30 juni / 31 december	<u>2.852.675</u>	<u>868.218</u>

Eindhoven, 30 juli 2021

Holland Immo Group Beheer B.V.

De directie



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](mailto:info@hollandimmogroup.nl)  
i: [www.hollandimmogroup.nl](http://www.hollandimmogroup.nl)

