

# JAARVERSLAG 2018

HOLLAND IMMO GROUP  
XVII/GERMAN RETAIL FUND NV



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

**EINDHOVEN**

**Jaarverslag 2018**

## INHOUDSOPGAVE

	<b>Pagina</b>
<b>1. Bestuursverslag</b>	
1.1 Profiel	3
1.2 Verslag van de Beheerder	5
<b>2. Jaarrekening</b>	
2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2018	18
2.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2018	20
2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2018	21
2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	22
2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans	36
2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	49
2.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2018	53
2.8 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018	55
2.9 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	56
2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans	59
2.11 Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening	63
<b>3. Overige gegevens</b>	
3.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	64
3.2 Zeggenschapsrechten	64
3.3 Belangen van bestuurders	64
3.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	65

## **1. BESTUURSVERSLAG**

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

### **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, als enige statutaire bestuurder van het Fonds, 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 met mevrouw M.F.H. Goesten, 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 Financieel beheer/Financial Risk Management, Asset Management, Investerings/Desinvesterings en Financieringen/Herfinancieringen. Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. heeft geen personeel in dienst.

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

### **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 verstrekt 2 winstdelende geldleningen waarmee het winkelvastgoed, dat wordt gehouden in 7 vastgoed BV's en 7 "Kommanditgesellschaften", is 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.

## **BESTUURSVERSLAG**

### **1.2 Verslag van de Beheerder**

#### **Algemeen**

De Duitse economie is volgens het Duitse ministerie van economische zaken in 2018 ondanks een minder dynamische wereldeconomie met 1,5% gegroeid (2017: 2,2%). Dit is een lagere groei dan oorspronkelijk verwacht, maar geeft toch een solide groei weer. Deze groei is met name het gevolg van de groei in binnenlandse consumptieve bestedingen en investeringen. De groei van de wereldeconomie is duidelijk aan het vertragen (bron: BMWI- Pressemitteilungen Wirtschaftliche Entwicklung 19.01.2019). Dit wordt mede veroorzaakt door de grillige loop van de Brexit, het smeulende handelsconflict tussen de VS en China en de zwakke groei en hoge schuldenlast in Italië. De buitenlandse handel viel met een verwachte groei van 1,9% in 2018 volgens het IMK duidelijk lager uit dan vorig jaar (3,1%). Het werkloosheidspercentage is sinds het begin van 2018 gedaald van 5,7% tot 5,2%. De vooruitzichten voor de Duitse economie voor het jaar 2019 zijn positief. Het IMK verwacht voor 2019 een groei van het bruto binnenlands product van 1,7%, een exportgroei van 4% en een werkloosheid die onder de 5% daalt. (bron: Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung - pressemitteilung 19.12.2018).

#### **De Duitse winkelmarkt**

Volgens de cijfers van het Handelsverband Deutschland (HDE) steeg de detailhandelsomzet in Duitsland in 2018 (na inflatiecorrectie) met circa 2,3% (2017: 2,6%). Ondanks de aanhoudend positieve ontwikkeling op de arbeidsmarkt en de inkomens zorgen het aanhoudende handelsconflict tussen de VS, China en de EU en de onzekerheid over de Brexit ervoor dat economisch optimisme bij consumenten steeds kleiner wordt. Vooral in op handen zijnde handelsbelemmeringen, zoals hogere tarieven, zien de Duitse burgers gevaren voor het exportland Duitsland. Zwakkere exporten remmen de groei. Hierdoor blijven ook in 2019 de groeiende binnenlandse bestedingen een grotere bijdrage leveren aan de groei van de economie van Duitsland. Voor het jaar 2019 verwacht HDE een groei van de consumptieve bestedingen van 1,6% en zullen de binnenlandse investeringen naar verwachting toenemen met 5,1% (bron: IMK: Pressemitteilungen 2018 - 19.12.2018).

#### **Vooruitzichten Duitse winkelmarkt 2019**

Het consumentenvertrouwen zette in 2018 de stijgende lijn voort en staat in december 2018 op 14,1 punten (februari 2018: 11,0 punten) maar zwakte in het laatste kwartaal 2018 af. Dit wordt ondanks de positieve inkomensverwachtingen en de stabiele werkgelegenheid veroorzaakt door de zorgen over het aanhoudende handelsconflict tussen de VS, China en de EU en de onzekerheid over de Brexit (bron: GfK - persbericht 21 december 2018: <https://www.gfk.com/de/insights/press-release/konsumklima-startet-stabil-ins-neue-jahr/>). Volgens de Handelsverband Deutschland (HDE) zal de detailhandelsomzet in 2019 na inflatiecorrectie naar verwachting een groei laten zien van 1,3% (2018: 2,3%), (bron: HDE: Pressemitteilung 31.01.2019).

**BESTUURSVERSLAG**

**Kenmerken van de portefeuille**

De totale winkelvastgoedportefeuille bestaat 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 wordt voor middellange termijn geëxploiteerd, waarbij de huurstream voor ca. 90% wordt gegenereerd door grote landelijk opererende winkelketens.

De winkelvastgoedportefeuille wordt enerzijds gefinancierd met een hypothecaire lening bij ING Real Estate Finance N.V. (ING Bank) met een restant hoofdsom ultimo boekjaar 2018 ad €21.020.000 en een hypothecaire lening bij DZ Bank AG (DZ Bank) met een restant hoofdsom ultimo boekjaar 2018 ad €18.764.929. Beide hypothecaire leningen kennen een variabele rente. Het renterisico van de hypothecaire lening van de DZ bank voor 100% van de hoofdsom afgedekt met een rente SWAP. De te betalen rentetarieven op de hypothecaire lening en de renteswap bedragen 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 zijn respectievelijk 1 juli 2019 en 31 december 2021. De expiratedata van de SWAP is 31 december 2021.

Anderzijds wordt de winkelvastgoedportefeuille gefinancierd middels 2 winstdelende geldleningen aan Holland Immo Group German Real Estate Holding B.V. Winstdelende geldlening 1 is in hoofdsom groot €14.750.000 en kent een rentepercentage van 2,1% (2017: 2,1%). Winstdelende geldlening 2 is in hoofdsom groot €11.543.900 en kent een rentepercentage van 3,35% (2017: 3,35%). Als zekerheid voor deze winstdelende geldleningen zijn alle aandelen van de eigendomsstructuur van de vastgoedportefeuille aan het Fonds verpand.



**BESTUURSVERSLAG**

**Verkoop portefeuille**

Op 22 december 2017 is het voorstel tot verkoop van 13 van de 14 tot de winkelportefeuille van het Fonds behorende objecten (fase 1) in de buitengewone vergadering van Aandeelhouders en Certificaathouders goedgekeurd. De kandidaat koper zou in het eerste kwartaal 2018 zijn due diligence onderzoek afronden waarna de verkooptransactie zou worden afgerond met het tekenen van de koopovereenkomst met Ellwanger & Geiger (E&G). In verband met het uitblijven van de formele besluitvorming van het door E&G vertegenwoordigde buitenlandse institutionele fonds over de afronding van de verkooptransactie, heeft Universal-Investment-Gesellschaft mbH (UI) aangegeven de aankooptransactie tegen dezelfde uitgangspunten te willen overnemen/afronden voor één van haar institutionele vastgoedfondsen. De door UI geaccrediteerde aankoop- en portefeuillemanager is GPEP GmbH (GPEP), een vastgoedmanager gespecialiseerd in Duitse supermarkten en Fachmarkt-centra. Ook deze partij heeft in eerste instantie de koop niet kunnen doorvoeren, maar eind december een nieuwe bieding met een hogere koopprijs uitgevaardigd. Deze bieding betreft de gehele portefeuille met uitzondering van het object in Bergheim en het object in Schkeuditz. Voor het object in Bergheim heeft een andere institutionele vermogensbeheerder, Fidelity International, een bieding uitgevaardigd. Dit heeft geleid tot een nieuw verkoopvoorstel voor beide objecten en een verkoopmandaat voor het object in Schkeuditz, dat in de buitengewone vergadering van certificaathouders op 7 maart 2019 met algemene stemmen is aangenomen.

Gelet op het bovenstaande zal de tijdlijn voor de afronding van verkoop van alle objecten in de portefeuille naar verwachting als volgt kunnen worden weergegeven:

- afronding due diligence onderzoeken: eind mei 2019
- tekenen notariële koopovereenkomsten: eind juni 2019
- inschrijving in de Duitse kadasters ("Grundbuch") en uitbetaling koopsom: 3e kwartaal 2019

**De exploitatie in 2018**

Hierna volgt een samenvatting van de belangrijkste ontwikkelingen binnen de winkelportefeuille waarbij de risico's voor het Fonds, daar waar van toepassing, zijn opgenomen.

***Bremervörde***

Met huurder Fressnapf (dierenwinkel) is overeenstemming bereikt over een voortijdige verlenging van 2,5 jaren, tot en met 31 december 2022. Hiervoor heeft de huurder een investeringsbijdrage (€2.750) gekregen voor het aanbrengen van LED-verlichting in de winkel.

De gemeente heeft dit object met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2015 in een hogere onroerende zaakbelastingklasse (Grundsteueregebäudeklasse) ingedeeld. Dit leidt tot een hogere gemeentelijke heffing van €4.780 per jaar, welke deels te dragen is door het Fonds en deels door de huurders. De eenmalige extra lasten voor het Fonds uit de nabetaling over 2015, 2016 en de eerste drie kwartalen van 2017 bedragen in totaal €9.680 en worden in het derde kwartaal (€6.160) en in het vierde kwartaal (€3.520) ten laste van de exploitatie gebracht.

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

### BESTUURSVERSLAG

#### **Freren**

De modernisering en uitbreiding van de Lidl supermarkt is afgerond. De oplevering heeft op 10 januari 2019 plaatsgevonden. De overeengekomen huurverhoging van € 10.000 per jaar gaat in per 10 januari 2019.

De huurder van de beddenspecialzaak (233 m<sup>2</sup>) heeft aangegeven zijn huurcontract niet te willen verlengen waardoor deze winkelruimte per 16 augustus 2019 vrij komt voor de verhuur. De verhuuractiviteiten die moeten leiden tot het contracteren van een nieuwe huurder zijn reeds opgestart.

#### **Bergheim**

Met de huurder van de bouwmarkt, Toom Baumarkt (9.440 m<sup>2</sup>), is een huurcontractverlenging overeengekomen van 10 jaar tot 10 maart 2033. De huurder krijgt hiervoor een huurvrije periode van 11 maanden, ingaande per januari 2019. Met deze huurverlenging wordt de waarde van het object verhoogd, hetgeen tot een hogere verkoopopbrengst moet leiden.

#### **Erkrath**

Met de huurder van de supermarkt, Penny (1.062 m<sup>2</sup>), is een huurcontractverlenging overeengekomen van 7 jaar tot 19 november 2030. Als tegenprestatie is de huurindexering, die op 1 juli 2018 werd doorgevoerd, met terugwerkende kracht komen te vervallen. Ook deze huurverlenging zal bijdragen aan een hogere waarde voor bepaling van de verkoopprijs

#### **Lütjensee**

De oplevering van de uitbreiding van de Penny supermarkt heeft op 1 oktober plaatsgevonden. Per deze datum is de nieuwe 15-jarige looptijd van de huurovereenkomst ingegaan.

#### **Jünkerrath**

De looptijd van de huurovereenkomst met hoofdhuurder Edeka is met het zicht op een verkoop voortijdig verlengd met 10 jaar tot 30 april 2030. Als tegenprestatie is met Edeka een huurvrije periode afgesproken van 12 maanden die ingaat per 1 januari 2019.

#### **Schkeuditz**

Met de hoofdhuurder van het complex, AKMS Altenpflege (2.666 m<sup>2</sup>), de exploitant van het verzorgingstehuis, is een huurcontractverlenging overeengekomen van 10 jaar tot 19 september 2031. De huurder krijgt hiervoor een eenmalige huurkorting van € 114.000 die gelijkmatig verrekend wordt met de twaalf maandelijkse huurtermijnen over 2019.

Met de huurder van de artspraktijk (322 m<sup>2</sup>) is een huurcontractverlenging van 7 jaar overeengekomen tot 30 november 2028. Tevens wordt de huur met € 1.800 per jaar verhoogd. Als tegenprestatie krijgt de huurder een investeringsbijdrage van € 31.785, die de huurder zal aanwenden voor de aanschaf van een klimaatinstallatie.

De drogisterijketen Rossmann heeft de huurovereenkomst met 3 jaar verlengd tot en met 30 juni 2022.

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

### BESTUURSVERSLAG

#### Leverkussen

Met huurder Aldi is een verlenging van 7 jaren overeengekomen. Deze overeenkomst is inmiddels door zowel huurder als verhuurder getekend.

#### Exploitatieoverzicht 2018

Hierna volgt een analyse van de totstandkoming van het exploitatierendement over 2018.

Analyse exploitatierendement 2018	Geconsolideerd gerealiseerd resultaat	Aandeel minderheids- belang	Actueel	Prospectus prognose
	€	€	€	€
<b>Inkomsten</b>				
Huurinkomsten/overige opbrengsten	5.164.225	55.706	5.108.519	5.344.255
Rentebaten	690	-	690	17.078
Totaal inkomsten	5.164.915	55.706	5.109.209	5.361.333
<b>Kosten</b>				
Hypotheekrente	902.537	12.926	889.611	2.559.521
Exploitatie- en beheerkosten	1.424.456	7.197	1.417.259	583.204
Totaal kosten	2.326.993	20.123	2.306.870	3.142.725
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>2.837.922</b>	<b>35.583</b>	<b>2.802.339</b>	<b>2.218.608</b>
<b>Rendement uit exploitatie</b>			<b>10,7%</b>	<b>8,4%</b>
Aflossing			-2.060.035	-
Toevoeging aan liquiditeitsreserve			45.504	342.608
Beschikbaar voor winstuitkering			696.800	1.876.000
Direct rendement*)			<b>2,7%</b>	<b>7,1%</b>

\*) berekend over het ingebrachte Participatiekapitaal

De exploitatie over het verslagjaar sluit met een exploitatieresultaat van €2.802.339 hetgeen boven de Prospectus prognose uitkomt (€2.218.608). Dit is te danken aan de substantieel lagere hypotheekrente over dit verslagjaar. Deze verlagingen van de hypotheekrente hebben tot 1 juli 2019 (ING) en 31 december 2021 (DZ) een blijvend positief effect op het exploitatierendement.

De periodieke aflossing op de ING financiering bedraagt €1.000.000 en op de DZ financiering €1.060.035. Daarnaast is een bedrag ad €350.444 toegevoegd aan de liquiditeitsreserve ter dekking van investeringen met het oog op de aanstaande verkoop van de portefeuille. Rekening houdend met de aflossing van de hypotheekleningen en toevoeging aan de liquiditeitsreserve is evenals voorgaande jaren over deze verslagperiode een interim dividenduitkering beschikbaar gesteld van €696.800, zijnde een bedrag van € 260 per certificaat.

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

### BESTUURSVERSLAG

De huurinkomsten liggen onder de Prospectus prognose. Het verschil wordt grotendeels verklaard door de achterblijvende huurindexering ten opzichte van de Prospectus prognose door de lagere inflatie. Hierdoor zijn de huren in de afgelopen jaren minder gestegen dan verwacht. Daarnaast wordt het verschil verklaard door de leegstand ultimo 2018 in de objecten Bremervörde en Schkeuditz van in totaal €80.000 op jaarbasis. Daarmee bedraagt de leegstand in de portefeuille circa 1,7%. Ten slotte liggen de rentebaten onder de Prospectus prognose, hetgeen kan worden verklaard uit het verschil tussen het geprognosticeerde gemiddelde rentepercentage op de liquiditeitsreserve (3,5%) en het over 2018 actuele rentepercentage van gemiddeld 0,05%.

De exploitatie- en beheerskosten liggen €52.380 boven de prognose. De verschillen kunnen als volgt nader worden gespecificeerd:

<b>Exploitatie-/Beheerkosten</b>	<b>Gerealiseerd</b>	<b>Prospectus prognose</b>
	€	€
Onderhoudskosten en overige eigenaarslasten	243.245	143.798
Verzekeringen	31.078	34.628
Gemeentelijke heffingen (Grundsteuer)	98.047	69.850
Vergoeding extern vastgoedbeheer	46.703	68.337
Reservering taxatiekosten	8.347	30.367
Vergoeding Beheerder	93.114	106.885
Algemene fondskosten	115.050	129.339
<b>Totaal kosten</b>	<b>635.584</b>	<b>583.204</b>

Uit het bovenstaande overzicht blijkt dat de onderhoudskosten en overige eigenaarslasten in deze verslagperiode boven de Prospectus prognose liggen. Dit wordt onder andere veroorzaakt door hogere onderhoudskosten en hogere instandhoudingskosten in verband met voorgenomen verkoop van de portefeuille. Daarnaast draagt het Fonds de leegstandskosten in Bremervörde en Schkeuditz ad €12.000.

De overige kostenposten lagen met uitzondering van de gemeentelijke heffingen onder de Prospectus prognose.

### Aflossing hypothecaire leningen

Sinds medio 2013 vinden extra aflossingen van de hypothecaire financiering met ING plaats teneinde de verhouding tussen de waarde van de portefeuille van de eerste emissie en de hoogte van de daarmee verbandhoudende hypothecaire financiering terug te brengen naar respectievelijk 70% (ING). Deze verhouding ('Loan to value') bedroeg ultimo 2018 58%. In het kader van de verlenging van de hypothecaire financiering medio 2018 is de voorwaarde gesteld dat de periodieke aflossing zou worden gecontinueerd ongeachte de hoogte van de Loan to Value.

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

### BESTUURSVERSLAG

#### *Periodieke aflossing financiering eerste emissie bij ING*

De extra aflossingen op de hypothecaire financiering bij ING geschieden per kwartaal volgens onderstaand schema:

	Per kwartaal
	€
• per 1 oktober 2013	225.000
• per 1 januari 2014	250.000
• per 1 april 2014 tot 1 april 2015	270.000
• per 1 april 2015 tot 1 april 2016	290.000
• per 1 april 2016 tot 1 januari 2017	300.000
• 1 januari 2017	175.000
• per 1 april 2017 tot 1 april 2018	250.000
• per 1 april 2018 tot en met 1 juli 2019	250.000

Het schema van de periodieke aflossingen kan jaarlijks naar boven of naar beneden worden bijgesteld, al naar gelang de vooruitzichten van de liquiditeitspositie op dat moment. De aflossing dient ten minste €175.000 per kwartaal te bedragen. Dit komt neer op ca. 2,6% van de oorspronkelijke hoofdsom op jaarbasis, waarvan 1,2% voortkomt uit de lagere rentelasten. Het bovenstaande schema houdt al rekening met voldoende buffer voor eventuele mutatiekosten (verhuur- en verbouwingskosten), zodat een kwalitatief goed beheer van de portefeuille gewaarborgd is. Het in stand houden van de kwaliteit van de portefeuille is bepalend voor de verkoopwaarde van de portefeuille en het jaarlijks monitoren van het aflossingsschema.

#### *Loan to value portefeuille eerste emissie (ING)*

Gedurende het jaar 2018 hebben de kwartaalaflossingen geleid tot een verlaging van de hypothecaire financiering bij ING van in totaal €1.000.000 tot €21.020.000 waardoor de Loan to Value is gedaald tot 58% (2017: 66,2%).

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

### BESTUURSVERSLAG

#### Waardeontwikkeling portefeuille in 2018

De ultimo 2018 uitgevoerde taxatie van de marktwaarde van de beleggingsobjecten laat een waardestijging zien van circa 7,5% ten opzichte van 2017 (+2,1%).

#### Vooruitzichten voor 2019

De vastgoedportefeuille van het Fonds kent langjarige contracten met overwegend solide huurders in de Duitse discount retailmarkt. Op 7 maart 2019 is in de buitengewone vergadering van Aandeelhouders en Certificaathouders het voorstel tot verkoop van 13 van de 14 objecten alsmede een verkoopmandaat voor het 14e object goedgekeurd. Naar verwachting zal deze verkoop leiden tot levering van de objecten aan de koper in het derde kwartaal 2019, waarmee de exploitatie van deze objecten wordt beëindigd.

#### Kerngegevens 2018

De kerngegevens zijn gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening.

#### Liquiditeit

De liquiditeit geeft de mate aan waarin het Fonds in staat is op korte termijn aan haar verplichtingen te voldoen. De liquiditeitspositie geeft de toestand op 31 december weer, er is dus sprake van een momentopname.

Current ratio	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vlottende activa / Kortlopende schulden	<u>0,06</u>	<u>0,06</u>

#### Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de mate aan waarin het Fonds in staat is op langere termijn aan haar verplichtingen (rente + aflossingen) te voldoen. De solvabiliteitspositie geeft de toestand per 31 december weer, er is dus sprake van een momentopname.

Fondsvermogen / Langlopende schulden	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>1,54</u>	<u>1,17</u>

**BESTUURSVERSLAG**

**Financieringsbehoeften**

De beleggingen van het fonds zijn gefinancierd met een hypothecaire lening van ING Bank NV en van de DZ Bank AG. De lening bij de ING Bank NV bedraagt ultimo 2018 €21.020.000. Deze lening expireert per 1 juli 2019. De portefeuille van het fonds waarmee deze lening deels is gefinancierd bestaat uit zeven objecten die naar verwachting omstreeks 1 juli 2019 worden verkocht en geleverd. Uit de alsdan te ontvangen verkoopopbrengst zal de per 1 juli 2019 resterende hoofdsom naar verwachting ineens kunnen worden afgelost. Het is niet uitgesloten dat een of meer van de te verkopen objecten per 1 juli 2019 nog niet is geleverd, zodat als dan niet, althans niet geheel aan de verplichting tot algehele aflossing per expiratiedatum zal kunnen worden voldaan. In het tweede kwartaal van 2019 zullen gesprekken worden opgestart met ING Bank NV aangaande een mogelijke (tijdelijke) verlenging van deze hypothecaire financiering en worden offertes opgevraagd bij andere banken. Indien het niet mogelijk blijkt te zijn om per 1 juli 2019 ofwel een verlenging van de huidige financiering te realiseren bij de ING Bank NV, zullen tijdig offertes van andere banken worden opgevraagd. Indien het evenmin mogelijk blijkt te zijn een herfinanciering bij een andere bank te realiseren, zou het Fonds niet in staat zijn om aan haar aflossingsverplichting te kunnen voldoen. Deze condities duiden op het bestaan van een onzekerheid van materieel belang op grond waarvan gereede twijfel zou kunnen bestaan over de continuïteitsveronderstelling van de vennootschap.

De reeds gevoerde gesprekken met ING Bank NV over de aanstaande verkoop en de opgedane ervaring bij de (her)financiering van de overige zeven objecten van de portefeuille bij de DZ Bank AG in 2016 geven de Beheerder geen aanleiding om er aan te twijfelen dat de huidige financiering ofwel (tijdelijk) verlengd ofwel bij een andere bank geherfinancierd zal kunnen worden. Ook de aard, omvang en kwaliteit van de te herfinancieren objecten, alsmede de verhouding van de huidige financiering ten opzichte van de waarde van de objecten per ultimo 2018 (de zogenaamde "Loan to Value") ad 58%, geven de Beheerder geen reden om aan te nemen dat een verlenging c.q. herfinanciering niet voor 1 juli 2019 tot stand zou kunnen komen.

**Bestemming enkelvoudig resultaat**

In 2018 is een enkelvoudig resultaat behaald van €812.724. De Beheerder stelt voor het resultaat toe te voegen aan de overige reserves. In 2018 is een interim-dividenduitkering van €696.800 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves. Dit bedrag is in 4 termijnen uitgekeerd.

**Interim-dividenduitkering 2018**

Over 2018 is een interim-dividenduitkering beschikbaar gesteld van in totaal €260 per Certificaat. Op deze dividenduitkering is conform de Wet op de dividendbelasting 15% dividendbelasting ingehouden.

## **BESTUURSVERSLAG**

### **Risico's**

#### ***Risicomanagement***

Het risico van het Fonds wordt beperkt doordat de onderliggende portefeuille voornamelijk bestaat uit een selectie zeer langjarig verhuurde winkelobjecten met voor meer dan 95% grote solvabele Duitse winkelketens. Ondanks deze spreiding is de belegging onderworpen aan de risico's die inherent zijn aan beleggen. De waarde van de beleggingen van het Fonds worden door deze risico's beïnvloed met als gevolg dat de Intrinsieke waarde van het Fonds kan dalen. Hieronder wordt nader ingegaan op de risico's die de waarde van de financiële instrumenten waarin door het Fonds wordt belegd kunnen beïnvloeden.

#### ***Verhuur- en exploitatierisico***

Als huurcontracten expireren, kunnen huurders besluiten zich elders te huisvesten. Bij huuropzegging zal zo spoedig mogelijk een nieuwe huurder worden gezocht. Tenzij een nieuwe huurder is gevonden, kan huuropzegging leiden tot lagere huurinkomsten, tot een lagere (verkoop)waarde van het desbetreffende object en daarmee tot een negatief effect op het voor de Certificaathouders te behalen rendement.

#### ***Marktwaarderisico***

De marktwaarde bij verkoop van de vastgoedportefeuille is in hoge mate afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkelingen daarin. Indien de marktwaarde daalt, zal dit een negatieve invloed hebben op de waarde van de vastgoedportefeuille wat ertoe kan leiden dat het door de Certificaathouders ingelegde kapitaal geheel of gedeeltelijk verloren gaat. De hypothecaire lening maakt een wezenlijk deel uit van dit product. Negatieve ontwikkelingen in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille kunnen hierdoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds.

### **Financiële instrumenten**

#### ***Algemeen***

Het Fonds maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die het Fonds blootstellen aan marktrisico inclusief kredietrisico, renterisico, verhuur- en exploitatierisico, marktwaarderisico en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft de Beheerder een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures geïmplementeerd om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van het Fonds te beperken. Het Fonds zet afgeleide financiële instrumenten in, in de vorm van renteswaps, om risico's te beheersen.



**BESTUURSVERSLAG**

***Kredietrisico***

Het Fonds loopt kredietrisico over de uitstaande vorderingen. De blootstelling aan kredietrisico van het Fonds wordt hoofdzakelijk bepaald door de individuele kenmerken van de afzonderlijke huurders. Daarnaast houdt de Beheerder ook rekening met bepaalde aspecten van het huurderbestand, zoals het risico op wanbetaling, de spreiding van de verschillende huurders en de locatie waar de huurders zijn gevestigd daar deze aspecten impact kunnen hebben op het kredietrisico. Nieuwe huurders worden, indien noodzakelijk geacht, getoetst op kredietwaardigheid.

***Renterisico***

Het Fonds maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten om (tussentijdse) rentefluctuaties te beheersen. Het Fonds heeft een renteswap afgesloten ten aanzien van de hypothecaire lening met een variabele rente. Deze renteswap wordt gebruikt om het renterisico van het variabele rentekarakter van de hypothecaire financiering af te dekken. Hierbij betaalt het Fonds een vaste rente. Dit afgeleide financieel instrument wordt niet ingezet voor handelsdoeleinden en de Beheerder heeft procedures en gedragslijnen ten aanzien van het afdekken van renterisico's geïmplementeerd om de omvang van het renterisico te beperken. Voor een toelichting op deze renteswap wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden aan kredietinstellingen.

***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 aflossings- en renteverplichtingen, de financiële verplichtingen ten aanzien van de renteswap en de overige kortlopende financiële verplichtingen. De financiële verplichtingen ten aanzien van de renteswap bestaan uit de periodieke betalingen uit hoofde van het verschil tussen de variabele rente en de vaste rente en eventuele betalingen uit hoofde van het afrekenen van een negatieve marktwaarde indien de Beheerder besluit om de renteswap tijdens de contractduur af te wikkelen.

**BESTUURSVERSLAG**

***Continuïteitsrisico***

De beleggingen van het fonds zijn gefinancierd met een hypothecaire lening van ING Bank NV en van de DZ Bank AG. De lening bij de ING Bank NV bedraagt ultimo 2018 €21.020.000. Deze lening expireert per 1 juli 2019. De portefeuille van het fonds waarmee deze lening deels is gefinancierd bestaat uit zeven objecten die naar verwachting omstreeks 1 juli 2019 worden verkocht en geleverd. Uit de alsdan te ontvangen verkoopopbrengst zal de per 1 juli 2019 resterende hoofdsom naar verwachting ineens kunnen worden afgelost. Het is niet uitgesloten dat een of meer van de te verkopen objecten per 1 juli 2019 nog niet is geleverd, zodat als dan niet, althans niet geheel aan de verplichting tot algehele aflossing per expiratedatum zal kunnen worden voldaan. In het tweede kwartaal van 2019 zullen gesprekken worden opgestart met ING Bank NV aangaande een mogelijke (tijdelijke) verlenging van deze hypothecaire financiering en worden offertes opgevraagd bij andere banken. Indien het niet mogelijk blijkt te zijn om per 1 juli 2019 ofwel een verlenging van de huidige financiering te realiseren bij de ING Bank NV, zullen tijdig offertes van andere banken worden opgevraagd. Indien het evenmin mogelijk blijkt te zijn een herfinanciering bij een andere bank te realiseren, zou het Fonds niet in staat zijn om aan haar aflossingsverplichting te kunnen voldoen. Deze condities duiden op het bestaan van een onzekerheid van materieel belang op grond waarvan gereede twijfel zou kunnen bestaan over de continuïteitsveronderstelling van de vennootschap.

De reeds gevoerde gesprekken met ING Bank NV over de aanstaande verkoop en de opgedane ervaring bij de (her)financiering van de overige zeven objecten van de portefeuille bij de DZ Bank AG in 2016 geven de Beheerder geen aanleiding om er aan te twijfelen dat de huidige financiering ofwel (tijdelijk) verlengd ofwel bij een andere bank geherfinancierd zal kunnen worden. Ook de aard, omvang en kwaliteit van de te herfinancieren objecten, alsmede de verhouding van de huidige financiering ten opzichte van de waarde van de objecten per ultimo 2018 (de zogenaamde "Loan to Value") ad 58%, geven de Beheerder geen reden om aan te nemen dat een verlenging c.q. herfinanciering niet voor 1 juli 2019 tot stand zou kunnen komen. Daarom is de Beheerder van mening dat het opstellen van de jaarrekening op continuïteitsbasis aanvaardbaar is.

Eindhoven, 9 april 2019

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 2018

(Na resultaatbestemming)

ACTIVA	31 december 2018		31 december 2017	
	€	€	€	€
<b>Vaste activa</b>				
<b>Beleggingen</b>				
Terreinen en gebouwen	[1]	<u>68.480.000</u>	<u>63.692.000</u>	63.692.000
		68.480.000		
<b>Vlottende activa</b>				
<i>Vorderingen</i>				
Handelsdebiteuren	[2]	28.027	35.379	
Belastingen	[3]	9.082	8.869	
Overige vorderingen	[4]	3.197	8.275	
Overlopende activa	[5]	<u>134.770</u>	<u>123.580</u>	
		175.076		176.103
<b>Overige activa</b>				
Liquide middelen	[6]	1.179.872		1.263.653
			<u>69.834.948</u>	<u>65.131.756</u>

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

### 2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2018

(Na resultaatbestemming)

PASSIVA	31 december 2018		31 december 2017	
	€	€	€	€
<b>Groepsvermogen</b>	[7]			
Geplaatst kapitaal		268.000	268.000	
Agioreserve		26.071.397	26.071.397	
Herwaarderingsreserve		2.781.035	393.280	
Overige reserves		-2.230.882	-5.074.724	
Minderheidsbelang derden		<u>107.209</u>	<u>73.136</u>	
		26.996.759		21.731.089
<b>Achtergestelde leningen</b>	[8]		157.120	157.120
<b>Voorzieningen</b>				
Belastingvoorzieningen	[9]	<u>2.061.532</u>	<u>526.142</u>	526.142
		2.061.532		
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	[10]	<u>17.565.393</u>	<u>18.579.013</u>	18.579.013
		17.565.393		
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	[11]	105.897	296.853	
Aflossingsverplichtingen	[12]	22.330.035	23.595.044	
Handelscrediteuren	[13]	92.592	93.996	
Belastingen	[14]	61.698	53.993	
Overige schulden	[15]	388.089	95.376	
Overlopende passiva	[16]	<u>75.833</u>	<u>3.130</u>	
		23.054.144		24.138.392
		<u>69.834.948</u>	<u>65.131.756</u>	

**2.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2018**

		2018		2017	
		€	€	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>					
In terreinen en gebouwen	[17]	5.164.225		5.181.450	
In andere beleggingen	[18]	<u>690</u>		<u>1.142</u>	
			5.164.915		5.182.592
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen</b>					
In terreinen en gebouwen	[19]		4.747.169		1.297.000
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>			<u>9.912.084</u>		<u>6.479.592</u>
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[20]	1.326.134		1.086.549	
Beheerkosten en rentelasten	[21]	<u>1.057.351</u>		<u>1.363.058</u>	
<b>Som der bedrijfslasten</b>			2.383.485		2.449.607
Resultaat voor belastingen			<u>7.528.599</u>		<u>4.029.985</u>
Belastingen	[22]		<u>-1.566.130</u>		<u>-133.838</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>			5.962.469		3.896.147
Resultaat aandeel derden			<u>-34.073</u>		<u>-24.837</u>
<b>Geconsolideerd resultaat na belastingen</b>			<u><u>5.928.396</u></u>		<u><u>3.871.310</u></u>

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

### 2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2018

	2018		2017	
	€	€	€	€
Geconsolideerd resultaat na belastingen		5.962.469		3.896.147
<i>Aanpassingen voor:</i>				
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen				
	[1]	-4.747.169		-1.297.000
Rentelasten	[21]	905.629		1.213.985
Rentebaten	[18]	-690		-99
Mutatie belastinglatentie	[22]	1.535.390		132.110
Transactiekosten financiering	[21]	46.416		46.430
Overige kosten herfinanciering		-		-25.629
Verlengingsprovisie		1.000		-
Belastingen	[22]	30.740		1.728
			-2.228.684	71.525
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>				
Mutatie kortlopende vorderingen		-822		42.620
Mutatie kortlopende schulden		369.730		32.429
			368.908	75.049
<i>Overige aanpassingen:</i>				
Investeringen	[1]	-40.831		-5.000
Bijdrage investeringen	[1]	-		10.000
Ontvangen interest		776		352
Betaalde interest		-1.096.585		-1.108.961
Verlengingsprovisie		-1.000		-
Belastingen		-26.989		-1.728
			-1.164.629	-1.105.337
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>			2.938.064	2.937.384
Interim-dividenduitkeringen		-696.800		-522.600
Aflossingen langlopende schulden	[10]	-2.325.045		-1.445.026
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			-3.021.845	-1.967.626
<b>Mutatie geldmiddelen</b>			<u>-83.781</u>	<u>969.758</u>
Liquide middelen begin boekjaar			1.263.653	293.895
Mutatie geldmiddelen			-83.781	969.758
Liquide middelen per 31 december	[6]		<u>1.179.872</u>	<u>1.263.653</u>

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

### **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 2018 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 bestaat uit een vastgoedportefeuille van 47 winkels met bovengelegen service-appartementen en 4 kantoorunits, inclusief grond. De units zijn gelegen in winkelkernen in 7 Duitse gemeenten, Freren, Schkeuditz, Bockhorn, Bremervörde, Lubmin, Passau en Hannover. In 2009 is 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 is uitbesteed aan Ten Brinke Asset Management B.V. te Varsseveld en aan Vistra Property Management GmbH te Soest (D).



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

### **2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening**

#### **Rechtsvorm**

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

#### **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.

Het bestuur van St. AK wordt gevormd door prof. mr. C.A. Adriaansens en mr. M.H.F. van Buuren.

#### **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 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.

## **2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening**

### **Continuïteit**

De beleggingen van het fonds zijn gefinancierd met een hypothecaire lening van ING Bank NV en van de DZ Bank AG. De lening bij de ING Bank NV bedraagt ultimo 2018 €21.020.000. Deze lening expireert per 1 juli 2019. De portefeuille van het fonds waarmee deze lening deels is gefinancierd bestaat uit zeven objecten die naar verwachting omstreeks 1 juli 2019 worden verkocht en geleverd. Uit de alsdan te ontvangen verkoopopbrengst zal de per 1 juli 2019 resterende hoofdsom naar verwachting ineens kunnen worden afgelost. Het is niet uitgesloten dat een of meer van de te verkopen objecten per 1 juli 2019 nog niet is geleverd, zodat als dan niet, althans niet geheel aan de verplichting tot algehele aflossing per expiratiedatum zal kunnen worden voldaan. In het tweede kwartaal van 2019 zullen gesprekken worden opgestart met ING Bank NV aangaande een mogelijke (tijdelijke) verlenging van deze hypothecaire financiering en worden offertes opgevraagd bij andere banken. Indien het niet mogelijk blijkt te zijn om per 1 juli 2019 ofwel een verlenging van de huidige financiering te realiseren bij de ING Bank NV, zullen tijdig offertes van andere banken worden opgevraagd. Indien het evenmin mogelijk blijkt te zijn een herfinanciering bij een andere bank te realiseren, zou het Fonds niet in staat zijn om aan haar aflossingsverplichting te kunnen voldoen. Deze condities duiden op het bestaan van een onzekerheid van materieel belang op grond waarvan gereede twijfel zou kunnen bestaan over de continuïteitsveronderstelling van de vennootschap.

De reeds gevoerde gesprekken met ING Bank NV over de aanstaande verkoop en de opgedane ervaring bij de (her)financiering van de overige zeven objecten van de portefeuille bij de DZ Bank AG in 2016 geven de Beheerder geen aanleiding om er aan te twifelen dat de huidige financiering ofwel (tijdelijk) verlengd ofwel bij een andere bank geherfinancierd zal kunnen worden. Ook de aard, omvang en kwaliteit van de te herfinancieren objecten, alsmede de verhouding van de huidige financiering ten opzichte van de waarde van de objecten per ultimo 2018 (de zogenaamde "Loan to Value") ad 58%, geven de Beheerder geen reden om aan te nemen dat een verlenging c.q. herfinanciering niet voor 1 juli 2019 tot stand zou kunnen komen. Daarom is de Beheerder van mening dat het opstellen van de jaarrekening op continuïteitsbasis aanvaardbaar is.

### **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 2017 zijn, waar nodig, geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2018 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.

De grondslagen met betrekking tot de waardering van vastgoedbeleggingen en financiële instrumenten op reële waarde zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen. Voor de waardering van vastgoedbeleggingen en financiële instrumenten wordt gebruik gemaakt van onafhankelijke externe partijen.

Voor de waardering van het vastgoed in de jaarrekening wordt de reële waarde gehanteerd. Om een inschatting van de reële waarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde.

### **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.

De voorziening voor latente belastingverplichting wordt contant gemaakt met een looptijdsfactor. Deze looptijd is ingeschat op basis van de looptijd van het Prospectus.

### **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: verstrekte leningen en overige vorderingen, langlopende en kortlopende schulden, overige financiële verplichtingen en derivaten.

## **2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening**

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 vervolgwaaarding 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.
- 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.

### **Verstreckte leningen en overige vorderingen**

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

### **Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen**

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve- rentemethode. De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

## **2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening**

### **Afgeleide financiële instrumenten**

Na eerste opname worden afgeleide financiële instrumenten gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijs hedgemodel wordt toegepast.

### **Hedge accounting**

Het Fonds maakt gebruik van interest rate swaps om een renterisico op langlopende schulden aan kredietinstellingen te beheersen. Het Fonds past kostprijs hedge accounting toe. Als onderdeel van de toepassing van kostprijs hedge accounting vindt, zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van een toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst-en-verliesrekening, wordt de met het afgeleide instrument samenhangende winst of het met het afgeleide instrument samenhangende verlies in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting wordt de kostprijs van dit actief aangepast met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst-en-verliesrekening zijn verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, wordt de cumulatieve winst die of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt, als overlopende post in de balans opgenomen te worden, totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening. Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. De vervolgwwaardering van het financiële instrument is dan tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

### **Voorwaarden aan hedge accounting**

Het Fonds documenteert de hedgerelaties in generieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges. De effectiviteitstest vindt plaats door vergelijking van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument met de afgedekte positie. Indien sprake is van een overhedge wordt de hiermee samenhangende waarde op basis van kostprijs of lagere marktwaarde direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.



## **2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening**

Het Fonds bepaalt op elke balansdatum de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het hedgeinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument en de afgedekte positie in de hedgerelatie. Het Fonds hanteert voor deze vergelijking de volgende kritische kenmerken:

- Omvang
- Looptijd
- Afgedekt risico
- Wijze van afrekening van het hedge instrument en afgedekte positie.

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit. Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het hedge instrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Indien op deze wijze per balansdatum vanaf het eerste verwerkingsmoment van het hedge instrument in de jaarrekening de hedgerelatie in een verlies resulteert, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

### **Beleggingen**

De eerste waardering van vastgoedbeleggingen is tegen de verkrijgingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom van de beleggingen en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De uitgaven na eerste verwerking van een vastgoedbelegging worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen. Alle overige uitgaven worden verantwoord als kosten in de winst- en verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen.

De vastgoedobjecten van het fonds worden na eerste waardering gewaardeerd op reële waarde (marktwaaarde). Onder reële waarde wordt in dit verband verstaan: de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat, conditie : "kosten koper" bij verkoop aan ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk van elkaar zijn.

Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuurlen en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de verkoopkosten, de staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille wordt jaarlijks vastgesteld door middel van externe taxaties. Bij de keuze van externe taxateurs worden reputatie, onafhankelijkheid, relevante ervaring met de locatie en het type vastgoedobject in aanmerking genomen.

Veronderstelling met betrekking tot vastgoedbeleggingen in exploitatie zijn in meer detail weergegeven in de toelichting op de balanspost beleggingen.

## **2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening**

Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van beleggingen direct in vastgoed worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de laatst gepubliceerde boekwaarde van de specifieke vastgoedobjecten en worden verantwoord in de periode waarin de verkoop plaatsvindt.

Voor de cumulatieve herwaardering van het vastgoed wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

### **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.

### **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.

## **2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening**

### **Belastingvoorziening**

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden in mindering gebracht de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening. De voorziening voor latente belastingverplichting wordt gewaardeerd tegen contante waarde.

### **Langlopende en kortlopende schulden**

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

### **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.

## **2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening**

### ***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.

### ***Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen***

Hieronder wordt verstaan de waardeverandering gedurende het boekjaar van het niet verkochte onroerend goed van de vastgoedportefeuille.

### **Lasten in verband met het beheer van beleggingen**

Hieronder zijn begrepen de direct aan de beleggingsopbrengsten toerekenbare kosten.

### **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.

## **2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening**

### **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

### ACTIVA

#### VASTE ACTIVA

##### Terreinen en gebouwen [1]

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	63.692.000	62.400.000
Investerings	40.831	5.000
Herwaarderingen	4.747.169	1.297.000
Bijdrage investeringen	-	-10.000
Boekwaarde per 31 december	<u><u>68.480.000</u></u>	<u><u>63.692.000</u></u>

Terreinen en gebouwen zijn bezwaard met een recht van eerste hypotheek ten gunste van ING Real Estate Finance N.V., ING Bank N.V. en DZ Bank AG. De hypothecaire lening van DZ Bank AG is op 22 december 2016 overgenomen van Propertize.

De marktwaarde van de beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2018 is vastgesteld op €68.480.000 (2017: €63.692.000).

De marktwaarde representeert het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld. De taxatie van de marktwaarde is uitgevoerd door Cushman & Wakefield te Frankfurt am Main, Duitsland en gebaseerd op de taxatierichtlijnen van RICS Appraisal and Valuation Standards.

Voor de waardering van de objecten zijn de volgende taxatiemethoden gebruikt:

1. Comparatieve methode
2. Huurwaardekapitalisatie methode (BAR/NAR methode)
3. Discounted Cash Flow (DCF) methode.

Het bij deze taxatie gemiddelde gehanteerde netto aanvangsrendement kosten koper op huurwaarde bedraagt 5,20% (2017: 5,85%). De bij de Discounted Cash Flow methode gehanteerde disconteringsvoeten variëren van 5,0% tot 7,25% per object (2017 : 5,15% tot 7,0%).

## 2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

De taxatie vindt jaarlijks plaats waarbij er twee soorten taxaties zijn die door de taxateur worden uitgevoerd namelijk volledige taxatie en een markttechnische update. De portefeuille is in de volgende boekjaren volledig getaxeerd:

- Bockhorn: boekjaar 2017
- Bremervörde: boekjaar 2017
- Freren: boekjaar 2016
- Hannover: boekjaar 2016
- Lubmin: boekjaar 2016
- Schkeuditz: boekjaar 2015
- Passau: boekjaar 2017
- Bergheim: boekjaar 2016
- Erkrath: boekjaar 2015
- Haltern: boekjaar 2015
- Jünkerath: boekjaar 2017
- Leverkusen: boekjaar 2015
- Lütjensee: boekjaar 2017
- Nörvenich: boekjaar 2017

De kosten bij aankoop zijn in het jaar van verwerving ten laste van het resultaat gebracht.

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum negatief €646.154 (2017: negatief €5.393.323).

### VLOTTENDE ACTIVA

#### Vorderingen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
<b>Handelsdebiteuren [2]</b>		
Debiteuren	52.513	59.303
Voorziening dubieuze debiteuren	<u>-24.486</u>	<u>-23.924</u>
	<u><u>28.027</u></u>	<u><u>35.379</u></u>

De handelsdebiteuren hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar. Voor dubieuze huurvorderingen is een voorziening gevormd.

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

### 2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
<b>Belastingen [3]</b>		
Duitse vennootschapsbelasting (Körperschaftsteuer)	-	1.763
Nederlandse omzetbelasting	9.082	7.106
	<u>9.082</u>	<u>8.869</u>

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

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
<b>Overige vorderingen [4]</b>		
Nog te ontvangen rente	13	99
RC St.AK Holland Immo Group XVII/German Retail Fund	59	-
Te verzenden facturen inzake huurgarantie en service kosten afrekeningen	2.000	7.051
Waarborgsom (klimaatsysteem)	1.125	1.125
	<u>3.197</u>	<u>8.275</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.

<b>Overlopende activa [5]</b>		
Vooruitbetaalde assuranties	44.284	57.692
Te verrekenen service- / stookkosten	18.000	-
Geactiveerde kosten	3.314	4.000
Geactiveerde huurkorting	45.355	52.230
Vooruitbetaalde kosten	23.817	9.658
	<u>134.770</u>	<u>123.580</u>

De overlopende activa hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar met uitzondering van de geactiveerde huurkorting (looptijd 1 jaar) en de geactiveerde kosten (looptijd 5 jaar).

<b>Liquide middelen [6]</b>		
ING Bank	<u>1.179.872</u>	<u>1.263.653</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.



2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

PASSIVA

GROEPSVERMOGEN [7]

	2018	2017
	€	€
<i>Herwaarderingsreserve</i>		
Stand per 1 januari	393.280	222.495
Mutatie boekjaar	2.387.755	170.785
Stand per 31 december	<u>2.781.035</u>	<u>393.280</u>
<i>Overige reserves</i>		
Stand per 1 januari	-5.074.724	-8.252.649
Resultaat boekjaar	5.928.397	3.871.310
Uitkering interimdividend	-696.800	-522.600
Mutatie herwaarderingsreserve	-2.387.755	-170.785
Stand per 31 december	<u>-2.230.882</u>	<u>-5.074.724</u>

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

*Minderheidsbelang derden*

	2018	2017
	€	€
Stand per 1 januari	73.136	48.299
Aandeel derden in resultaat boekjaar	34.073	24.837
Stand per 31 december	<u>107.209</u>	<u>73.136</u>

**Achtergestelde leningen minderheidsbelang [8]**

Achtergestelde leningen minderheidsbelang	<u>157.120</u>	<u>157.120</u>
---	----------------	----------------

De rente van de achtergestelde leningen minderheidsbelang bedraagt 6% op jaarbasis. Deze leningen zijn achtergesteld op andere schulden van het Fonds.

De reële waarde van de achtergestelde leningen minderheidsbelang in hoofdsom groot €157.120 bedraagt €162.382 (2017: €160.956).

De reële waarde is de contante waarde van toekomstige kasstromen gebaseerd op een rente die per balansdatum zou gelden voor soortgelijke leningen vermeerderd met een risicopremie voor iedere individuele lening.

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

### 2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

#### VOORZIENINGEN

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
<b>Belastingvoorzieningen [9]</b>		
Belastingvoorziening	<u>2.061.532</u>	<u>526.142</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
<i>Latente belastingverplichtingen</i>		
Stand per 1 januari	526.142	394.032
Mutatie bij	<u>1.535.390</u>	<u>132.110</u>
Stand per 31 december	<u>2.061.532</u>	<u>526.142</u>

De voorziening voor latente belastingverplichtingen omvat het belastingeffect van de verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingsgrondslagen. De voorziening voor latente belastingverplichtingen is opgenomen tegen contante waarde, rekening houdend met een Körperschaftsteuer tarief van 15,83%. Het bij de discontering toegepaste percentage nettorente bedraagt 1,74%. De verwachte resterende looptijd bedraagt circa 1 jaar. De voorziening latente belastingverplichtingen bedraagt nominaal €2.079.423 (2017: € 1.052.284).

#### LANGLOPENDE SCHULDEN

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
<b>Schulden aan kredietinstellingen [10]</b>		
Hypothecaire leningen	<u>17.565.393</u>	<u>18.579.013</u>
Leningdeel II, DZ Bank AG	<u>17.565.393</u>	<u>18.579.013</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
<i>Leningdeel I, ING Real Estate Finance</i>		
Oorspronkelijke hoofdsom	26.810.000	26.810.000
Betaalde aflossingen (cumulatief)	<u>-5.790.000</u>	<u>-4.790.000</u>
	<u>21.020.000</u>	<u>22.020.000</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	<u>-21.020.000</u>	<u>-22.020.000</u>
Langlopend deel per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>

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

### 2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

	2018	2017
	€	€
<i>Leningdeel II, DZ Bank AG</i>		
Oorspronkelijke hoofdsom	20.785.000	20.785.000
Betaalde aflossingen (cumulatief)	-2.020.071	-960.035
	<u>18.764.929</u>	<u>19.824.965</u>
Transactiekosten financiering	-233.479	-233.479
Ten laste gebracht van het resultaat (cumulatief)	93.978	47.562
Stand per 31 december	<u>18.625.428</u>	<u>19.639.048</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.060.035	-1.060.035
Langlopend deel per 31 december	<u><u>17.565.393</u></u>	<u><u>18.579.013</u></u>

Overeenkomst van geldlening	Leningdeel I ING Real Estate Finance	Leningdeel II DZ Bank AG
Oorspronkelijke hoofdsom	€ 26.810.000	€ 20.785.000
Aflossingsschema	De aflossingen bedragen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 april 2014 tot 1 april 2015 € 270.000 per kwartaal;</li> <li>• 1 april 2015 tot 1 april 2016 € 290.000 per kwartaal;</li> <li>• 1 april 2016 tot 1 oktober 2016 € 300.000 per kwartaal;</li> <li>• 1 januari 2017 € 175.000</li> <li>• 1 april 2017 tot 1 april 2018 € 250.000 per kwartaal;</li> <li>• 1 april 2018 tot en met 1 juli 2019 € 250.000 per kwartaal</li> </ul>	5,1% van de oorspronkelijke hoofdsom, zijnde € 265.009 per kwartaal. In het eerste kwartaal 2017 is de aflossing aangepast ter grootte van het bedrag ad € 165.009.
Restant hoofdsom per 31 december 2018	€ 21.020.000	€ 18.764.929
Resterende looptijd korter dan 1 jaar	€ 21.020.000	€ 1.060.035
Resterende looptijd 1 - 5 jaar	€ 0	€ 17.704.894
Resterende looptijd langer dan 5 jaar	€ 0	€ 0
Rentepercentage	3-maands Euribor + 1,95% (te herzien op 1 juli 2019)	3-maands Euribor + 1,5%
Expiratiedatum	1 juli 2019	31 december 2021
De looptijd van de rentefaciliteit is gelijk aan de expiratiedatum van de geldlening.		
De reële waarde van de lening benadert de restant hoofdsom per balansdatum.		

### 2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

#### *Leningdeel I*

Op grond van de jaarlijkse hertaxatie van de portefeuille heeft de door ING Real Estate Finance (ING) gefinancierde portefeuille van de eerste emissie (met de objecten in Schkeuditz, Bremervörde, Hannover, Bockhorn, Freren, Passau en Lubmin) per 31 december 2018 een 'Loan to Value' (LTV) van circa 58% (2017: circa 66%). De LTV geeft de verhouding weer tussen de pro resto hoofdsom van de lening en de waarde van de beleggingsportefeuille. In de leningovereenkomst is bepaald dat indien deze verhouding hoger is dan 70%, door ING extra aflossingen kunnen worden gevorderd waardoor deze LTV in de volgende 3 jaren weer wordt afgebouwd tot 70%.

Dividenduitkeringen zullen plaatsvinden indien de LTV minder dan 70% bedraagt en ING haar goedkeuring heeft gegeven.

#### *Leningdeel II*

Middels een herfinanciering is leningdeel II van Propertize op 22 december 2016 geheel afgelost (€20.785.000), deze lening had de portefeuille van de tweede emissie als onderpand. Per voornoemde datum is er een nieuwe lening afgesloten bij de DZ Bank AG.

#### *Financieel convenant DZ Bank AG*

Indien de dekkingsgraad ("debt service coverage ratio", DSCR), berekend als de bruto-huuropbrengsten minus de exploitatiekosten en fondskosten gedeeld door de rentekosten en aflossingsverplichtingen, minder dan 110% bedraagt, behoudt de hypothecair financier zich het recht voor (aanvullende) aflossingen of zekerheden te verlangen. De huidige dekkingsgraad van het Fonds bevindt zich met 129% boven de 110%.

#### *Zekerheden Leningdeel I*

- Recht van eerste (bank)hypotheek naar Duits recht met een inschrijving van €29.010.000, waarbij voor minimaal 10% van de hoofdsom de "Dingliche und persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung" gevestigd is op het/de registergoederen van de (derde-) onderzetter. De registergoederen zijn gelegen te Bremervörde, Bremer Strasse 21; Schkeuditz, Rathausplatz; Freren, Kirchwallstrasse 4; Hannover, Vahrenheidemarkt 4; Lubmin, Wursterhusener Strasse 17; Passau, Schulbergstrasse 63; Bockhorn, Steinhäuser Strasse 25-29. De boekwaarde van de winkelportefeuille, als onderdeel van de eerste emissie, per 31 december 2018 bedraagt €34.620.000.

- Recht van (eerste) pand naar Duits recht als bedoeld in artikel 13, 16 en 17 van de Algemene Voorwaarden, daaronder begrepen die ter zake van huur indien het te verhypothekeren onderpand met toestemming van de geldgever is/wordt verhuurd. En voorts eerste pandrecht op de volgende roerende zaken: de verzekering van het onderpand en de bankrekeningen waarop de huuropbrengsten worden gestort. De pandaktes en de verzekeringpolis zijn naar Duits recht opgesteld.

- Tussen de geldnemer en ING Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, bestaat een rechtsrelatie waaruit vorderingen bestaan of in de toekomst kunnen voortvloeien. Het vestigen van zekerheid op de vermelde onderpanden geschiedt, behalve ten gunste van de geldgever, ook ten gunste van ING Bank N.V. voor al hetgeen ING Bank N.V. van de geldnemer te vorderen heeft of zal krijgen.

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

### 2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

- De akte waarin Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. gevestigd te Eindhoven haar vordering(en) voor een bedrag van €14.750.000 op Holland Immo Group German Real Estate Holding B.V. achterstelt bij die van de geldgever en deze aan de geldgever verpandt.

#### *Zekerheden Leningdeel II*

- Recht van eerste (bank)hypotheek naar Duits recht met een inschrijving van €26.686.000. Hierbij is voor minimaal de hoofdsom de "Dingliche und persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung" gevestigd op de registergoederen van de onderzetter. De registergoederen zijn gelegen te Bergheim, plaatselijk bekend als Lechenicher Strasse / hoek Sportparkstrasse; Erkrath, plaatselijk bekend als Am Gatherfeld / hoek Millrather Weg; Haltern am See, plaatselijk bekend als Recklinghauser Strasse 52; Jünkerath, plaatselijk bekend als Auf dem Wehrt 17, 19 en 21; Leverkusen, plaatselijk bekend als Wuppertalstrasse 4; Lütjensee, plaatselijk bekend als Hamburgerstrasse 77; Nörvenich, plaatselijk bekend als Am Kreuzberg 13. De boekwaarde van de winkelportefeuille, als onderdeel van de tweede emissie, per 31 december 2018 bedraagt €33.860.000.

- Verpanding van alle rechten en vorderingen van Holland Immo Group German Real Estate Holding B.V., voortvloeiend uit het tussen DZ Bank AG en Holland Immo Group German Real Estate Holding B.V. afgesloten rentederivaat (Interest Rate Swap).

#### Achterstelling:

- Achterstelling van iedere vordering die HIG XVII/German Retail Fund N.V. heeft of zal hebben op Holland Immo Group German Real Estate Holding B.V., alsmede achterstelling van iedere vordering die Holland Immo Group German Real Estate Holding B.V. heeft of zal hebben op de medeschuldenaren, alsmede achterstelling van iedere vordering die Holland Immo Group Beheer B.V. heeft of zal hebben op de medeschuldenaren.

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

	Leningdeel I ING Real Estate Finance	Leningdeel II DZ Bank AG
Rente Swap Transactie (SWAP)	SWAP 1 ING Bank N.V.	SWAP 2 DZ Bank AG
Oorspronkelijke hoofdsom	€ 26.475.000	€ 20.785.000
Hoofdsom per 31 december 2018	€ 0	€ 18.764.929
Ingangsdatum	19 augustus 2013	31 december 2016
Expiratiedatum	2 juli 2018	31 december 2021
Rentetarief, exclusief opslag	3,0925%	0,12%
Marktwaarde per 31 december 2018	€ 0	-€ 137.802
Marktwaarde per 31 december 2017	-€ 529.820	-€ 33.699

SWAP 1 is vastgelegd in een "Raamovereenkomst inzake niet-beursverhandelde derivaten" bij ING Bank N.V. Ten behoeve van de rentederivaten is met ING Bank N.V. een allowancefaciliteit overeengekomen met als doel dat kan worden voldaan aan de marginverplichtingen die voortvloeien uit de OTC-derivatentransacties. Er is een obligokrediet ter beschikking gesteld ad €4.750.000. Over dit krediet zijn geen rente, provisie en kosten verschuldigd. De renteSWAP is geëxpireerd op 2 juli 2018.

SWAP 2 is vastgelegd in een "Raamovereenkomst inzake niet-beursverhandelde derivaten" bij DZ Bank AG. De hoofdsom van de Rente Swap neemt in 2017 af met €960.035, daarna tot en met 2020 jaarlijks met €1.060.035 en in 2021 met €795.026 af tot een hoofdsom van €15.849.834 op expiratiedatum. Een negatieve marktwaarde van de Rente Swap resulteert niet in het beschikbaar stellen van additionele zekerheden dan wel bijstortingsverplichtingen.

	Wijziging in reële waarde sinds eerste verwerking	
Renteswaps in een hedgerelatie	€ 0	-€ 137.802
Effectieve deel van de hedgerelatie	€ 0	-€ 137.802
Ineffectieve deel van de hedgerelatie (totale ineffectiviteit)	€ 0	€ 0
In de winst-en-verliesrekening 2017 verwerkte ineffectiviteit	€ 0	€ 0

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

**KORTLOPENDE SCHULDEN**

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
<b>Schulden aan kredietinstellingen [11]</b>		
Hypotheek- en/of SWAP rente	<u>105.897</u>	<u>296.853</u>
<b>Aflossingsverplichtingen komend boekjaar [12]</b>		
Aflossingsverplichting ING binnen één jaar	21.020.000	22.020.000
Aflossingsverplichting DZ binnen één jaar	1.060.035	1.060.035
Aflossingsverplichting ING december	250.000	250.000
Aflossingsverplichting DZ december	-	265.009
	<u>22.330.035</u>	<u>23.595.044</u>

De schulden aan kredietinstellingen hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar. Voor de zekerheden wordt verwezen naar de toelichting bij de langlopende schulden aan kredietinstellingen.

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
<b>Handelscrediteuren [13]</b>		
Crediteuren	<u>92.592</u>	<u>93.996</u>

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

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
<b>Belastingen [14]</b>		
Vennootschapsbelasting	1.988	-
Duitse omzetbelasting	59.710	53.993
	<u>61.698</u>	<u>53.993</u>

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

## 2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
<b>Overige schulden [15]</b>		
Rente achtergestelde leningen minderheidsbelang	2.927	2.409
Waarborgsommen huurders	803	1.850
Nog te betalen accountants- / advieskosten	53.562	52.276
Nog te betalen taxatiekosten	9.000	18.430
Nog te betalen huurcourtage	304.000	-
Overige schulden	17.797	20.411
	<u>388.089</u>	<u>95.376</u>

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

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
<b>Overlopende passiva [16]</b>		
Te verrekenen service- / stookkosten	52.738	3.040
Vooruitontvangen huren	23.095	90
	<u>75.833</u>	<u>3.130</u>

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

### Risicobeheer

#### Hefboomfinancieringsrisico

Financiering met overwegend vreemd vermogen geeft een aantrekkelijke hefboom voor het rendement, maar maakt het beleggingsresultaat gevoelig voor schommelingen bij een variabele rente. De hefboomwerking kan namelijk ook negatieve gevolgen hebben als de financieringsrente door marktontwikkelingen stijgt waardoor het hefboomeffect negatief werkt op de rentabiliteit van het eigen vermogen. Dit effect is sterker naarmate het vastgoed voor een groter deel is gefinancierd met vreemd vermogen. In de Fondsvoorwaarden van dit Fonds is opgenomen dat de Beheerder zonder de goedkeuring van de Participanten geen andere leningen dan de bij aanvang van het Fonds gesloten hypothecaire lening aangaat ten laste van het Fonds, indien en zodra daardoor het bedrag van die leningen € 25.000 of meer zou bedragen. Er is geen streven om met goedkeuring van de Participanten additionele financiering aan te trekken. Derhalve zal de omvang van het vreemd vermogen gedurende de (verwachte) looptijd van het Fonds, afgezien van de overeengekomen aflossingsverplichtingen en tussentijdse aflossingen als gevolg van verkopen niet in belangrijke mate wijzigen.



## **2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans**

### **Financiële instrumenten**

#### ***Algemeen***

Het Fonds maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die het Fonds blootstellen aan marktrisico inclusief kredietrisico, renterisico, verhuur- en exploitatierisico, marktwaarderisico en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft de Beheerder een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures geïmplementeerd om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van het Fonds te beperken. Het Fonds zet afgeleide financiële instrumenten in, in de vorm van renteswaps, om risico's te beheersen.

#### ***Kredietrisico***

Het Fonds loopt kredietrisico over de uitstaande vorderingen. De blootstelling aan kredietrisico van het Fonds wordt hoofdzakelijk bepaald door de individuele kenmerken van de afzonderlijke huurders. Daarnaast houdt de Beheerder ook rekening met bepaalde aspecten van het huurderbestand, zoals het risico op wanbetaling, de spreiding van de verschillende huurders en de locatie waar de huurders zijn gevestigd daar deze aspecten impact kunnen hebben op het kredietrisico. Nieuwe huurders worden indien noodzakelijk geacht, getoetst op kredietwaardigheid. Circa 15% van de huuropbrengsten wordt gerealiseerd bij één huurder, Toom bouwmarkt.

#### ***Renterisico***

Het Fonds maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten om (tussentijdse) rentefluctuaties te beheersen. Het Fonds heeft een renteswap afgesloten ten aanzien van de hypothecaire lening met een variabele rente. Deze renteswap wordt gebruikt om het renterisico van het variabele rentekarakter van de hypothecaire financiering af te dekken. Hierbij betaalt het Fonds een vaste rente. Dit afgeleide financieel instrument wordt niet ingezet voor handelsdoeleinden en de Beheerder heeft procedures en gedragslijnen ten aanzien van het afdekken van renterisico's geïmplementeerd om de omvang van het renterisico te beperken. Voor een toelichting op deze renteswap wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden aan kredietinstellingen.

## 2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

### *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 aflossings- en renteverplichtingen, de financiële verplichtingen ten aanzien van de renteswap en de overige kortlopende financiële verplichtingen. De financiële verplichtingen ten aanzien van de renteswap bestaan uit de periodieke betalingen uit hoofde van het verschil tussen de variabele rente en de vaste rente en eventuele betalingen uit hoofde van het afrekenen van een negatieve marktwaarde indien de Beheerder besluit om de renteswap tijdens de contractduur af te wikkelen.

### *Toekomstige huuropbrengsten*

Uitgaande van een voortgezette exploitatie kunnen de toekomstige minimale huuropbrengsten uit niet (tussentijds) opzegbare huurovereenkomsten als volgt worden weergegeven:

	<b>Toekomstige huur opbrengsten €</b>
	<hr/>
binnen één jaar	<b>4.581.480</b>
tussen de één en vijf jaar	<b>15.816.492</b>
na 5 jaar	<b>18.111.396</b>
	<hr/> <b>38.509.368</b> <hr/>

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

### 2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen [17]</b>		
<b>- in terreinen en gebouwen</b>		
Huuropbrengsten	4.674.514	4.604.896
Huurgaranties	12.976	71.737
Voorschotten en afrekeningen service- /stookkosten	476.735	504.817
	<u>5.164.225</u>	<u>5.181.450</u>

De huuropbrengsten zijn geheel gerealiseerd in Duitsland.

#### **- in andere beleggingen [18]**

Rentebaten	690	99
Overige omzet	-	1.043
	<u>690</u>	<u>1.142</u>

De rentebaten zijn met name gerealiseerd in Nederland.

#### **Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen [19]**

##### **- in terreinen en gebouwen**

Herwaardering onroerend goed	<u>4.747.169</u>	<u>1.297.000</u>
------------------------------	------------------	------------------

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

### 2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

	2018	2017
	€	€
<b>Lasten in verband met het beheer van beleggingen [20]</b>		
Beheerprovisie externe beheerders	47.616	49.379
Gemeentelijke heffingen (o.a. ozb)	95.951	92.617
Vrijval gemeentelijke heffingen (o.a. ozb) 2014/2015	-	7.040
Assuranties	31.440	30.897
Instandhoudingskosten	531.213	246.848
Taxatiekosten	8.500	18.430
Kosten beheer collectief Fonds Beheerder	2.324	2.290
Kosten St. AK Holland Immo Group XVII/German Retail Fund	1.141	1.118
Accountantskosten	23.980	25.000
Advieskosten	49.588	50.545
Overige lasten	25.232	27.625
Notariskosten	1.806	944
Bijdrage Vereniging van Eigenaren	20.148	18.693
Out-of-pocket expenses Beheerder	10.460	10.306
Service- /stookkosten	476.735	504.817
	<u>1.326.134</u>	<u>1.086.549</u>

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 €23.980 (2017 : €25.000). De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening. De advieskosten ad €49.588 (2017: €50.545) 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 [21]

Beheervergoeding Beheerder inzake vastgoedbeheer	94.230	93.085
Rente hypothecaire lening inclusief rente aandeel rentederivaat	902.537	1.204.488
Amortisatie transactiekosten financiering	46.416	46.430
Overige rentelasten, inclusief bankkosten	3.092	9.497
Verlengingsprovisie hypotheeklening	1.000	-
Rente achtergestelde lening minderheidsbelang	10.076	9.558
	<u>1.057.351</u>	<u>1.363.058</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€

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

### 2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

#### Belastingen [22]

Vennootschapsbelasting	1.988	-
Körperschaftsteuer	28.752	1.728
Mutatie voorziening latente vennootschapsbelasting	1.535.390	132.110
	<u>1.566.130</u>	<u>133.838</u>

Het gewogen gemiddelde Duitse toepasselijk belastingtarief bedraagt 15,83% (2017: 15,83%). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2018 bedraagt 20,80% van het resultaat vóór belastingen (2017: 3,32%).

#### OVERIGE TOELICHTINGEN

##### Personeel

Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. heeft geen medewerkers in dienst (2017: 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 3,50% (2017: 3,11%).

In de kosten zijn begrepen alle kosten, die in 2018 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	943.629	=	3,50%
	<u>                    </u>		

Intrinsieke waarde	26.996.759
--------------------	------------

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.

##### Transacties met gelieerde partijen

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

## **2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening**

### *Bezoldiging Beheerder:*

Gedurende het boekjaar 2018 heeft de Beheerder van het Fonds een beheervergoeding ontvangen ad €94.230 (2017: €93.085) en van de N.V. een bedrag ad €2.324 (2017: €2.290) voor het collectief beheer van het Fonds. Daarnaast is door de Beheerder van het Fonds een verhuurcourtage voor diverse verlengingen/vernieuwingen van huurcontracten van in totaal €304.000 aan het Fonds in rekening gebracht, zijnde een marktconforme vergoeding van twee maanduren per verlengd huurcontract respectievelijk 3 maanduren voor een nieuw huurcontract. De verhuurcourtage is opgenomen onder de instandhoudingskosten.

### **Gebeurtenissen na balansdatum**

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

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

### 2.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2018

(Voor resultaatbestemming)

ACTIVA	31 december 2018		31 december 2017	
	€	€	€	€
<b>Vaste activa</b>				
<i>Beleggingen</i>	[24]			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	43.884		-	
Beleggingen in groepsmaatschappijen	<u>26.293.900</u>	26.337.784	<u>26.293.900</u>	26.293.900
<b>Vlottende activa</b>				
<i>Vorderingen</i>	[25]			
Vorderingen op groepsmaatschappijen	<u>345.889</u>	345.889	<u>346.447</u>	346.447
<i>Liquide middelen</i>	[26]	83		315
<b>Totaal activazijde</b>		<u><u>26.683.756</u></u>		<u><u>26.640.662</u></u>

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

**2.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2018**

(Voor resultaatbestemming)

PASSIVA	31 december 2018		31 december 2017	
	€	€	€	€
<b>Eigen vermogen</b>	[27]			
Geplaatst aandelenkapitaal	268.000		268.000	
Agioreserve	26.071.397		26.071.397	
Overige reserves	-440.103		-485.552	
Onverdeeld resultaat	<u>784.462</u>		<u>742.249</u>	
		26.683.756		26.596.094
<b>Vorzieningen</b>				
Overige voorzieningen	[28]	<u>-</u>	<u>44.500</u>	
			-	44.500
<b>Kortlopende schulden</b>				
Overige schulden	[29]	<u>-</u>	<u>68</u>	
			-	68
<b>Totaal passivazijde</b>		<u><u>26.683.756</u></u>	<u><u>26.640.662</u></u>	



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

### 2.8 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018

	2018		2017	
	€	€	€	€
Overige resultaat na belastingen		696.078		695.413
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	[30]	88.384		46.836
Nettoresultaat		<u>784.462</u>		<u>742.249</u>

## **2.9 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening**

### **ALGEMEEN**

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2018 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.

### **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*

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

##### *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.

## **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.

## **2.9 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening**

### **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.

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

### 2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

#### ACTIVA

#### VASTE ACTIVA

#### Beleggingen [24]

#### Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
<i>Bremervörde Vastgoed 2 B.V.</i>		
Boekwaarde per 1 januari	-44.500	-91.336
Aandeel in het resultaat	88.384	46.836
Intrinsieke waarde per 31 december	<u>43.884</u>	<u>-44.500</u>
Voorziening deelneming	-	44.500
Boekwaarde per 31 december	<u><u>43.884</u></u>	<u><u>-</u></u>

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

#### Beleggingen in groepsmaatschappijen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
<i>Vorderingen op groepsmaatschappijen</i>		
Winstdelende geldlening	<u>26.293.900</u>	<u>26.293.900</u>

#### *Winstdelende geldlening*

Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. heeft aan Holland Immo Group German Real Estate Holding B.V. een winstdelende geldlening verstrekt in hoofdsom groot €14.750.000. De rente bedraagt 2,10% (2017: 2,10%) over de hoofdsom op jaarbasis. Afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst van winstdelende geldlening d.d. 18 juli 2008 en een addendum. De looptijd van deze lening is langer dan 5 jaar.

Op 28 april 2009 heeft Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. een tweede winstdelende geldlening verstrekt in hoofdsom groot €11.543.900. De rente bedraagt 3,35% (2017: 3,35%) over de hoofdsom op jaarbasis. Afspraken zijn vastgelegd in een addendum op de overeenkomst van winstdelende geldlening d.d. 28 april 2009 en twee addendums. De looptijd van deze lening is langer dan 5 jaar.

De reële waarde van de winstdelende geldlening in hoofdsom groot €14.750.000 bedraagt €14.889.938 (2017: €15.247.182).

De reële waarde van de winstdelende geldlening in hoofdsom groot €11.543.900 bedraagt €11.699.725 (2017: €11.543.900).

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

### 2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

De reële waarde is de contante waarde van toekomstige kasstromen gebaseerd op een rente die per balansdatum zou gelden voor soortgelijke leningen vermeerderd met een risicopremie voor iedere individuele lening.

Zekerheden:

- Akten van verpanding van aandelen in Holland Immo Group German Real Estate Holding B.V., Bockhorn Hannover Vastgoed B.V., Bremervörde Vastgoed B.V., Bremervörde Vastgoed 2 B.V., Freren Vastgoed B.V., Lubmin Vastgoed B.V., Passau Vastgoed B.V., Schkeuditz Vastgoed B.V., Schkeuditz Vastgoed 2 B.V. en Holland Immo Group General Partner B.V., Nörvenich Vastgoed B.V., Bergheim Vastgoed B.V., Bergheim Vastgoed 2 B.V., Haltern Vastgoed B.V., Jünkerath Vastgoed B.V., Lütjensee Vastgoed B.V., Erkrath Vastgoed B.V. en Leverkusen Vastgoed B.V.
- Akten van verpanding van de vorderingen uit hoofde van de Projectleningen, zijnde de leningen tussen Holland Immo Group German Real Estate Holding B.V. en de Vastgoed B.V.'s.

#### VLOTTENDE ACTIVA

##### Vorderingen [25]

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
<b>Overige vorderingen</b>		
Rekening-courant Holland Immo Group German Real Estate Holding B.V.	345.830	346.447
Rekening-courant St.AK Holland Immo Group XVII/German Retail Fund	59	-
	<u>345.889</u>	<u>346.447</u>

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

##### Liquide middelen [26]

ING Bank	<u>83</u>	<u>315</u>
----------	-----------	------------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

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

### 2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

#### PASSIVA

##### EIGEN VERMOGEN [27]

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
<b>Geplaatst aandelenkapitaal</b>		
Stand per 31 december	<u>268.000</u>	<u>268.000</u>

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

##### Agioreserve

Stand per 31 december	<u>26.071.397</u>	<u>26.071.397</u>
-----------------------	-------------------	-------------------

##### Overige reserves

Stand per 1 januari	-485.552	-560.508
Resultaat vorige periode	742.249	597.556
Uitkering interimdividend	-696.800	-522.600
Stand per 31 december	<u>-440.103</u>	<u>-485.552</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€

##### Onverdeeld resultaat

Stand per 1 januari	742.249	597.556
Uit voorstel resultaatbestemming	784.462	742.249
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-742.249	-597.556
Stand per 31 december	<u>784.462</u>	<u>742.249</u>

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 2018 bedraagt €313.003 en het resultaat over 2018 bedraagt €5.143.934.

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

### 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 €696.800 als interim-dividend uitgekeerd. Dit interim-dividend is ten laste van de overige reserves gebracht.

#### Onverdeeld resultaat

In 2018 is een resultaat behaald van €784.462. De Beheerder stelt voor het resultaat toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

#### Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

In 2018 is een resultaat behaald van €784.462. De Beheerder stelt voor het resultaat toe te voegen aan de overige reserves. In 2018 is een interim-dividenduitkering van €696.800 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves. Dit bedrag is in 4 termijnen uitgekeerd.

#### VOORZIENINGEN [28]

Dit betreft een voorziening voor de negatieve nettovermogenswaarde van de deelneming Bremervörde Vastgoed 2 B.V.

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
<b>Overige voorzieningen</b>		
Voorziening negatieve nettovermogenswaarde	-	44.500
	-	44.500

#### KORTLOPENDE SCHULDEN [29]

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
<b>Overige schulden</b>		
Rekening-courant St.AK Holland Immo Group XVII/German Retail Fund	-	68

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



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

### **2.11 Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening**

#### **Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen [30]**

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 59.

Eindhoven, 9 april 2019

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer II B.V.

mr. T. Kühl

mr. M. Kühl MRICS

**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 2018 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 participanten van Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V.

### VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2018

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2018.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018.
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 Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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.

#### Materiële onzekerheid over de continuïteit

Wij vestigen de aandacht op het onderdeel "continuïteit" in de toelichting op paginanummer 24 van de jaarrekening, waarin uiteengezet is dat de overeengekomen financiering van de entiteit met ING Bank N.V. van €21.020.000 op 1 juli 2019 expireert en hiervoor nog geen verlenging of herfinanciering overeengekomen is. Deze condities duiden op het bestaan van een onzekerheid van materieel belang op grond waarvan gerede twijfel zou kunnen bestaan over de continuïteitsveronderstelling van de entiteit. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

## **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.

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

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.

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

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

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, 9 april 2019

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

