

HALFJAARCIJFERS 2019

WINKELFONDS
DUITSLAND 11



Winkelfonds Duitsland 11 (FGR)

**Flight Forum 154
5657 DD EINDHOVEN**

Halfjaarcijfers per 30 juni 2019

Winkelfonds Duitsland 11 (FGR)

**Flight Forum 154
5657 DD EINDHOVEN**

Halfjaarcijfers per 30 juni 2019

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1.	Halfjaarcijfers	
1.1	Enkelvoudige balans per 30 juni 2019	2
1.2	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2019	4
1.3	Toelichting op de enkelvoudige halfjaarcijfers	5
1.4	Toelichting op de enkelvoudige balans	10

Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

1.1 Enkelvoudige balans per 30 juni 2019

(Voor resultaatbestemming)

ACTIVA	30 juni 2019		31 december 2018	
	€	€	€	€
Vaste activa				
<i>Beleggingen</i>	[1]			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.192		1.192	
Beleggingen in groepsmaatschappijen	<u>8.747.870</u>		<u>8.745.208</u>	
		8.749.062		8.746.400
Vlottende activa				
<i>Vorderingen</i>				
Vorderingen op groepsmaatschappijen	<u>210.439</u>		<u>203.347</u>	
		210.439		203.347
<i>Liquide middelen</i>		179		62
Totaal activazijde		<u><u>8.959.680</u></u>		<u><u>8.949.809</u></u>

Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

1.1 Enkelvoudige balans per 30 juni 2019

(Voor resultaatbestemming)

PASSIVA	30 juni 2019		31 december 2018	
	€	€	€	€
Eigen vermogen				
Participatiekapitaal	8.780.000		8.780.000	
Overige reserves	-291.141		-609.274	
Onverdeeld resultaat	317.171		625.433	
		8.806.030		8.796.159
Kortlopende schulden				
Overige schulden	153.650		153.650	
		153.650		153.650
Totaal passivazijde		<u>8.959.680</u>		<u>8.949.809</u>

Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

1.2 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2019

	2019		2018	
	1 januari t/m 30 juni			
	€	€	€	€
Overig resultaat na belastingen		317.171		619.935
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen		-		5.498
Nettoresultaat		<u>317.171</u>		<u>625.433</u>

Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

1.3 Toelichting op de enkelvoudige halfjaarcijfers

ALGEMEEN

Ten aanzien van de enkelvoudige winst-en-verliesrekening van het Fonds is gebruik gemaakt van de vrijstelling ingevolge artikel 2:402 BW.

Doel van de naamloze vennootschap

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

Datum oprichting en boekjaar

De naamloze vennootschap is opgericht op 17 juli 2014. Het boekjaar is gelijk aan een kalenderjaar.

Vastgoedportefeuille

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

Beheer

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

In de Fondsvoorwaarden is een aantal werkzaamheden aan de Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Participanten, Stichting Administratiekantoor Winkelfonds Duitsland 9, de Bewaarder en toezichthouders als de AFM, organiseren van de vergadering van Participanten en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Beheerovereenkomst is verder bepaald dat de Beheerder, als enige statutaire bestuurder van het Fonds, bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

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

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

Rechtsvorm

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

Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

1.3 Toelichting op de enkelvoudige halfjaarcijfers

Inschrijving Kamer van Koophandel

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

Stichting Administratiekantoor Winkelfonds Duitsland 9

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

St. AK9 treedt op als enige aandeelhouder van het Fonds en geeft Certificaten uit aan de Certificaathouders. St. AK9 houdt voor elk uitgegeven Certificaat één aandeel in het Fonds. St. AK9 is op grond van zijn statuten gehouden de aan de aandelen in het Fonds verbonden rechten op zodanige wijze uit te oefenen, dat de continuïteit in het bestuur over - en het beleid van - het Fonds alsook de Fbi-status (Fiscale Beleggingsinstelling-status) worden gewaarborgd met dien verstande dat voor zover een Certificaathouder het stemrecht op de aandelen uitoefent, die Certificaathouder vrij is in het bepalen van zijn stem.

Het bestuur van St. AK9 wordt gevormd door prof. mr. C.A. Adriaansens en mr. M.H.F. van Buuren.

Bewaarder

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

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

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

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

Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

1.3 Toelichting op de enkelvoudige halfjaarcijfers

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.

Toegepaste standaarden

De enkelvoudige halfjaarcijfers zijn 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.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

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

Beleggingen in groepsmaatschappijen en deelnemingen

Leningen

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

Deelnemingen

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

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

Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

1.3 Toelichting op de enkelvoudige halfjaarcijfers

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

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

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

Een bijzonder 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, gediscoteerd 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 halfjaarcijfers 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.

Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

1.3 Toelichting op de enkelvoudige halfjaarcijfers

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

Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

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

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

Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

1.4 Toelichting op de enkelvoudige balans

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Beleggingen [1]

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2019	2018
	€	€
<i>Deelneming in WFD 11 Duitse Deelnemingen B.V.</i>		
Boekwaarde per 1 januari	1.192	-4.307
Aandeel in het resultaat	-	5.499
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>1.192</u>	<u>1.192</u>

Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) heeft een 100% deelneming in WFD 11 Duitse Deelnemingen B.V.

Beleggingen in groepsmaatschappijen

	2019	2018
	€	€
<i>Vorderingen op groepsmaatschappijen</i>		
Winstdelende geldlening	8.780.000	8.780.000
Transactiekosten winstdelende geldlening	-53.223	-53.223
Ten gunste gebracht van het resultaat (cumulatief)	21.093	18.431
Stand per 30 juni / 31 december	<u>8.747.870</u>	<u>8.745.208</u>

Winstdelende geldlening

Winkelfonds Duitsland 11 heeft aan Holland Immo Group Holding 11 B.V. een winstdelende geldlening verstrekt in hoofdsom groot €8.780.000. De rente bedraagt 7,0% over de hoofdsom op jaarbasis. Afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst van winstdelende geldlening d.d. 16 juli 2015. De looptijd van deze lening is langer dan 5 jaar.

Zekerheden:

- Akten van verpanding van aandelen in Holland Immo Group Holding 11 B.V., Mülheim Vastgoed B.V., Mosbach Vastgoed B.V. en Objekt Grossefehn B.V. & Co KG.
- Akten van openbare verpanding van de vorderingen uit hoofde van de Projectlening.

De reële waarde van de winstdelende geldlening bedraagt 31 december 2018 €12.635.168 (2017: €12.818.254). Per 30 juni 2019 is geen reële waarde berekend. 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.

Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

1.4 Toelichting op de enkelvoudige balans

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN [2]

	2019	2018
	€	€
Participatiekapitaal		
Stand per 30 juni / 31 december	<u>8.780.000</u>	<u>8.780.000</u>

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 1.756 Participaties van €5.000 elk. De intrinsieke waarde per 30 juni 2019 bedraagt €5.015 (31 december 2018: €5.009) per Participatie. De intrinsieke waarde is gebaseerd op het Fondsvermogen, waarbij de fondskosten bij aanvang in het eerste boekjaar in zijn geheel ten laste van het resultaat zijn gebracht.

Overige reserves

Stand per 1 januari	-609.274	-625.292
Resultaat vorige periode	625.433	630.618
Uitkeringen	<u>-307.300</u>	<u>-614.600</u>
Stand per 30 juni / 31 december	<u>-291.141</u>	<u>-609.274</u>

De uitkeringen aan de Participanten over 2019 bedragen tijdsevenredig 7,0% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is twee termijnen, april en juli 2019 uitgekeerd.

	2019	2018
	€	€
Overdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	625.433	630.618
Resultaat boekjaar	317.171	625.433
Bestemming resultaat vorig boekjaar	<u>-625.433</u>	<u>-630.618</u>
Stand per 30 juni / 31 december	<u>317.171</u>	<u>625.433</u>

Eindhoven, 31 juli 2019

Holland Immo Group Beheer B.V.

De directie



HOLLAND IMMO GROUP

Holland Immo Group BV
Flight Forum 154, Eindhoven

Postbus 8734
5605 LS Eindhoven

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

