

# JAARVERSLAG 2019

WINKELFONDS  
DUITSLAND 11

**IMMO**  
HOLLAND IMMO GROUP

**Winkelfonds Duitsland 11 (FGR)**

**EINDHOVEN**

**Jaarverslag 2019**

## INHOUDSOPGAVE

Pagina

### 1. Bestuursverslag

- |     |                          |   |
|-----|--------------------------|---|
| 1.1 | Profiel                  | 3 |
| 1.2 | Verslag van de Beheerder | 6 |

### 2. Jaarrekening

- |      |  |    |
|------|--|----|
| 2.1  | Geconsolideerde balans per 31 december 2019                | 15 |
| 2.2  | Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2019         | 17 |
| 2.3  | Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2019                | 18 |
| 2.4  | Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening             | 19 |
| 2.5  | Toelichting op de geconsolideerde balans                   | 32 |
| 2.6  | Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening | 43 |
| 2.7  | Enkelvoudige balans per 31 december 2019                   | 46 |
| 2.8  | Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019            | 48 |
| 2.9  | Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening                | 49 |
| 2.10 | Toelichting op de enkelvoudige balans                      | 52 |
| 2.11 | Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening    | 56 |

### 3. Overige gegevens

- |     |   |    |
|-----|---|----|
| 3.1 | Controleverklaring van de onafhankelijke accountant | 58 |
|-----|---|----|

## **1. BESTUURSVERSLAG**

## **Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven**

### **BESTUURSVERSLAG**

#### **1.1 Profiel**

##### **Het Fonds**

Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) is een beleggingsfonds in de zin van de Wft dat op 16 juli 2015 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, met zetel te Eindhoven. Het doel van het Fonds is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen teneinde de beleggers in de opbrengst van de beleggingen te doen delen. 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 BV, een 100% dochter van Holland Immo Group B.V. De Beheerder is statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven. Holland Immo Group Beheer B.V. is voor onbepaalde tijd opgericht op 8 juli 2002 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17146931. De statuten liggen ter inzage ten kantore van de Beheerder, zijn gepubliceerd op de website van Holland Immo Group en worden op verzoek kosteloos toegezonden aan Certificaathouders. De Beheerder beschikt over een administratieve organisatie en interne beheersing. Beheerder heeft gedurende het afgelopen boekjaar geen constatering gedaan op grond waarvan Beheerder zou moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de administratieve organisatie en interne beheersing niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wet op het financieel toezicht en daaraan gerelateerde regelgeving. De Autoriteit Financiële Markten heeft op 11 november 2005 aan de Beheerder een vergunning verleend, teneinde op te treden als Beheerder van beleggingsinstellingen. Deze Wft-vergunning is op 22 juli 2014 van rechtswege overgegaan in een AIFMD-vergunning. De rechten, verplichtingen en bevoegdheden van de Beheerder zijn geregeld in de Beheerovereenkomst.

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, de Stichting Winkelfonds Duitsland 11, de Bewaarder en toezichthouders als de AFM, organiseren van de vergadering van Participanten en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Fondsvoorwaarden is verder bepaald dat de Beheerder bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

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

## **Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven**

### **BESTUURSVERSLAG**

#### **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 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 Financierings/Herfinancierings. Het Fonds heeft geen personeel in dienst.

#### **Alternatieve Bewaarder (AIFMD)**

De bewaarfunctie in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft) wordt uitgeoefend door TCS Depositary B.V. (Bewaarder) uit Maarsbergen. De Bewaarder houdt toezicht op het Fonds en haar Beheerder. 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. In het Prospectus zijn de taken, de verantwoordelijkheden en de aansprakelijkheid van de Bewaarder verder toegelicht.

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 Fondsvoorwaarden;
- 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 Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen.

#### **Boekjaar en jaarcijfers**

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

## **Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven**

### **BESTUURSVERSLAG**

#### **Fiscale positie**

Naar huidig Nederlands fiscaal recht wordt het Fonds als een “besloten fonds voor gemene rekening” beschouwd. Een besloten fonds voor gemene rekening is “fiscaal transparant” voor Nederlandse vennootschaps- en dividendbelastingdoeleinden, hetgeen betekent dat het Fonds niet zelfstandig belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting (of onderworpen is aan een andere belastingheffing naar de winst) en dat uitkeringen door het Fonds niet onderworpen zijn aan de heffing van dividendbelasting. Bezittingen, schulden en resultaten van het Fonds worden rechtstreeks toegerekend aan de Participanten naar evenredigheid van hun Participaties.

#### **Kenmerken van het Fonds**

Doel van het Fonds is het behalen van rendement voor haar Participanten middels het beleggen in een Duitse winkelvastgoedportefeuille. Het Fonds verstrekt een winstdelende geldlening waarmee het winkelvastgoed, dat wordt gehouden in 3 vastgoed BV's en één "Kommanditgesellschaft", is gefinancierd. Het Fonds is opgericht op 16 juli 2015. Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische structuur van het Fonds wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het Prospectus.

## **Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven**

### **BESTUURSVERSLAG**

#### **1.2 Verslag van de beheerder**

##### **Algemeen**

De Duitse economie is volgens het Duitse ministerie van economische zaken in 2019 ondanks een minder dynamische wereldeconomie met 0,6% gegroeid (2018: 1,5%). Dit is een lagere groei dan oorspronkelijk verwacht. Deze groei is met name het gevolg van de groei in binnenlandse consumptieve bestedingen van de consumenten (+1,6%) en de overheid (+2,5%) en investeringen (+3,8%). Ook de export groeide met 0,9%, maar minder dan in 2018 (1,9%). Ook de groei van de wereldeconomie is duidelijk aan het vertragen (bron: Statistisches Bundesamt: persbericht nr. 018 van 15 januari 2020). Dit wordt evenals vorig jaar mede veroorzaakt door de grillige loop van de Brexit, het smeulende handelsconflict tussen de VS en China. Dat was duidelijk merkbaar bij de buitenlandse handel die met een groei van 0,9% duidelijk lager uitkwam dan vorig jaar (2018: 1,9%) en 2017 (3,1%). Het werkloosheidspercentage is sinds het begin van 2019 verder gedaald van 5,2% tot 5,0%. De vooruitzichten voor de Duitse economie voor het jaar 2020 zijn positief. Het Duitse Ministerie van Economische zaken en energie verwacht voor 2020 een groei van de economie met 1,1% en een exportgroei van 2% en een werkloosheid die stabiliseert rond de 5%. (bron: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Dossier/wirtschaftliche-entwicklung.html>).

##### **De Duitse winkelmarkt**

Volgens de cijfers van het onderzoeksbureau Statista steeg de detailhandelsomzet in Duitsland in 2019 (na inflatiecorrectie) met circa 2,7% (2018: 2,3%). Voor het jaar 2020 verwacht HDE een groei van de consumptieve bestedingen van 2,5% (bron: Statista: Pressemitteilungen 31. Januar 2020).

##### **Vooruitzichten Duitse winkelmarkt 2020**

Het consumentenvertrouwen is in 2019 onder invloed van de verslechterende geopolitieke situatie afgenomen en lag ultimo 2019 op 9,7 punten (december 2018: 14,1 punten) maar is in januari en februari van dit jaar weer aan het toenemen. Voor heel 2020 verwacht GfK een groei van consumptieve bestedingen met 1% (bron: GfK - persbericht 20 februari 2020). Volgens de Handelsverband Deutschland (HDE) zal de detailhandelsomzet in 2020 een groei laten zien van 2,5% (2019: 2,7%). (bron: HDE: persbericht 31 januari 2020)

Gelet op de huidige onzekerheid over de gevolgen van de Coronapandemie kan geen uitspraak worden gedaan in hoeverre deze verwachtingen voor 2020 zullen uitkomen.



## **Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven**

### **BESTUURSVERSLAG**

#### **Kenmerken van de portefeuille**

De winkelportefeuille van het Fonds bestaat uit 6 winkels verspreid over 3 binnenstedelijk, centraal gelegen winkelcentra in Mülheim, Mosbach en Grossefehn. De totale fondsinvestering bedraagt €16.880.000 conform Prospectus. De winkelportefeuille wordt voor middellange termijn geëxploiteerd, waarbij de huurstream voor circa 97% uit grote Duitse winkelketens bestaat, waaronder REWE, Edeka, Penny en dm drogerie markt.

De winkelportefeuille is enerzijds gefinancierd met een hypothecaire lening bij DZ Bank AG met een restant hoofdsom ultimo boekjaar 2019 ad €7.645.064. De hypothecaire lening kent een variabele rente. Het renterisico is tot en met 30 juni 2025 voor 100% van de hoofdsom van de hypothecaire lening afgedekt middels een rente SWAP, welke is afgesloten bij DZ Bank AG. Het te betalen rentetarief op de hypothecaire lening en de SWAP tot en met 30 juni 2025 bedraagt effectief 2,48% per jaar. De expiratiedatum van de hypothecaire lening is 30 juni 2025.

Anderzijds wordt de winkelportefeuille gefinancierd middels een winstdelende geldlening aan Holland Immo Group Holding 11 B.V. De winstdelende geldlening is in hoofdsom groot €8.780.000 en kent een rentepercentage van 7,0%. Als zekerheid voor deze winstdelende geldlening zijn alle aandelen van de eigendomsstructuur van de winkelportefeuille aan het Fonds verpand.

## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### BESTUURSVERSLAG

#### De exploitatie in 2019

Gedurende deze verslagperiode verliep de exploitatie volgens verwachting. Het gerealiseerde exploitatierendement ligt met 8,3% boven de prospectus prognose (8,2%). Een uitgebreide analyse van het exploitatierendement treft u hierna aan.

#### Analyse exploitatierendement over 2019

	Actueel	Prospectus prognose
	€	€
<b>Opbrengsten</b>		
Huuropbrengsten	1.073.319	1.075.613
Rentebaten liquiditeitsreserve	-	914
Totaal inkomsten	1.073.319	1.076.527
<b>Kosten</b>		
Hypotheekrente	191.489	200.399
Instandhoudingskosten	22.737	24.539
Verzekeringen	10.113	9.683
Gemeentelijke heffingen (Grundsteuer)	33.395	43.758
Vergoeding extern vastgoedbeheer	5.721	7.999
Duitse vennootschapsbelasting	8.518	-
Reservering taxatiekosten	6.649	5.022
Vergoeding Beheerder	21.844	21.512
Algemene fondskosten	41.638	40.930
Totaal kosten	342.104	353.842
<b>Exploitatieresultaat</b>	<u>731.215</u>	<u>722.685</u>
<b>Exploitatierendement*)</b>	8,3%	8,2%
Aflossing	-101.250	-101.250
Toevoeging aan liquiditeitsreserve	15.365	6.835
Beschikbaar voor Winstuitkering	<u>614.600</u>	<u>614.600</u>
Direct rendement*)	7,0%	7,0%

\*) berekend over het ingebrachte participatiekapitaal

## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### BESTUURSVERSLAG

Het exploitatieresultaat bedraagt €730.526 en ligt boven de Prospectus prognose (€722.685). Daarmee komt het exploitatierendement uit op 8,3% en ligt daarmee boven de Prospectus prognose (8,2%). De hypotheekrentelasten liggen met €192.178 lager dan de Prospectus prognose (€200.399). Bij afsluiting van de lening is een lager rentetarief van 2,48% overeengekomen. Dit is gunstiger dan de in het Prospectus gehanteerde rekenrente van 2,6%. Deze lage rente zal gedurende 10 jaren een blijvend gunstig effect hebben op het exploitatieresultaat. Door een lagere fiscale afschrijving dan geprognosticeerd is meer Duitse winstbelasting verschuldigd dan geprognosticeerd. De overige exploitatiekosten liggen in lijn met de Prospectus prognose.

Rekening houdend met de reguliere aflossing van de hypothecaire financiering ad €101.250 en een toevoeging aan de liquiditeitsreserve van €14.676 is over deze verslagperiode een winstuitkering beschikbaar gesteld van € 614.600. Dit komt neer op een direct rendement van 7,0% op jaarbasis hetgeen in overeenstemming is met de prospectus prognose (7,0%).

### Waardeontwikkeling portefeuille in 2019

De ultimo 2019 uitgevoerde taxatie van de marktwaarde van de beleggingsobjecten bedraagt €17.190.000 (2018: €17.140.000) en laat daarmee een waardestijging zien van circa 0,3% ten opzichte van 2018 (1,5%).

### Vooruitzichten voor 2020

De vastgoedportefeuille van het Fonds kent langjarige contracten met overwegend solide huurders in de Duitse discount retailmarkt. Gelet op de huidige onzekerheid over de gevolgen van de Coronapandemie kan geen uitspraak worden gedaan over de resultaatsontwikkeling van het Fonds in 2020. Op basis van de huidige ontwikkelingen is de verwachting dat het Fonds kan blijven voldoen aan haar verplichtingen.

### Kerngegevens 2019

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

Vlottende activa / Kortlopende schulden

	2019	2018
	0,88	0,84

## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### BESTUURSVERSLAG

#### Solvabiliteit

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Eigen vermogen / Schulden	<u>1,15</u>	<u>1,16</u>

#### Financieringsbehoeften

Er is geen herfinancieringsbehoefte aangezien de expiratedatum van de hypothecaire lening 30 juni 2025 is. Gegeven de current ratio en de solvabiliteit is er geen behoefte om extra te financieren. Tevens zijn er geen voornemens voor investeringen waarvoor additionele financiering benodigd is.

#### Meerjarenoverzicht geconsolideerd resultaat na belastingen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€	€
Direct resultaat uit beleggingen	1.150.872	1.166.275	1.163.278
Indirect resultaat uit beleggingen	50.000	240.000	250.000
Totaal resultaat uit beleggingen	<u>1.200.872</u>	<u>1.406.275</u>	<u>1.413.278</u>
Som der kosten en belastingen	762.531	604.511	494.170
Geconsolideerd resultaat na belastingen	<u><u>438.341</u></u>	<u><u>801.764</u></u>	<u><u>919.108</u></u>

#### Bestemming enkelvoudig resultaat

In 2019 is een enkelvoudig resultaat behaald van €616.991. De Beheerder stelt voor het resultaat toe te voegen aan de overige reserves.

#### Winstuitkering over 2019

Over 2019 is een winstuitkering van €614.600 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves, hetgeen neerkomt op een direct rendement van 7,0% (versus Prospectus prognose: 7,0%). Dit bedrag is in vier termijnen uitgekeerd, in april, juli, oktober 2019 en in januari 2020.

## **Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven**

### **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 97% 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.

## **Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven**

### **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.

## **Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven**

### **BESTUURSVERSLAG**

#### **Verklaring inzake de bedrijfsvoering**

Holland Immo Group Beheer B.V. (Beheerder) beschikt over een beschrijving van de bedrijfsvoering. Beheerder heeft gedurende het afgelopen boekjaar geen constatering gedaan op grond waarvan Beheerder zou moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wet op het financieel toezicht en daaraan gerelateerde regelgeving. Op grond hiervan verklaart Beheerder als beheerder voor Winkelfonds Duitsland 11 te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering, die voldoet aan de eisen van het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (Bgfo). Ook heeft Beheerder niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneren. Derhalve verklaart Beheerder met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende de verslagperiode effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Eindhoven, 8 april 2020

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

mr. T. Kühl

mr. M. Kühl MRICS

## **2. JAARREKENING**



## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### 2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2019

(Na resultaatbestemming)

ACTIVA	31 december 2019		31 december 2018		
	€	€	€	€	
<b>Vaste activa</b>					
<b>Beleggingen</b>					
Terreinen en gebouwen	[1]	<u>17.190.000</u>	17.190.000	<u>17.140.000</u>	17.140.000
<b>Vlottende activa</b>					
<i>Vorderingen</i>					
Handelsdebiteuren	[2]	-		14.661	
Belastingen	[3]	2.205		1.880	
Overige vorderingen	[4]	292		322	
Overlopende activa	[5]	<u>8.750</u>		<u>7.011</u>	
			11.247		23.874
<b>Overige activa</b>					
Liquide middelen	[6]		303.025		271.295
			<u>17.504.272</u>		<u>17.435.169</u>

## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### 2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2019

(Na resultaatbestemming)

PASSIVA	31 december 2019		31 december 2018	
	€	€	€	€
<b>Groepsvermogen</b>	[7]			
Participatiekapitaal		8.780.000		8.780.000
Herwaarderingsreserve		1.534.442		1.499.479
Overige reserves		<u>-1.313.500</u>		<u>-1.102.278</u>
			9.000.942	9.177.201
<b>Voorzieningen</b>				
Belastingvoorzieningen	[8]	<u>667.466</u>		<u>336.304</u>
			667.466	336.304
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	[9]	<u>7.480.673</u>		<u>7.570.576</u>
			7.480.673	7.570.576
<b>Kortlopende schulden</b>				
Aflossingsverplichtingen	[10]	101.250		101.250
Handelscrediteuren	[11]	8.781		5.975
Belastingen	[12]	22.494		22.553
Overige schulden	[13]	<u>222.666</u>		<u>221.310</u>
			355.191	351.088
			<u>17.504.272</u>	<u>17.435.169</u>

## 2.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2019

		2019		2018	
		€	€	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>	[14]				
In terreinen en gebouwen		1.150.872		1.166.266	
In andere beleggingen		-		9	
			1.150.872		1.166.275
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen</b>	[15]				
In terreinen en gebouwen			50.000		240.000
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>			1.200.872		1.406.275
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[16]	196.924		213.970	
Beheerkosten en rentelasten	[17]	225.562		227.851	
<b>Som der bedrijfslasten</b>			422.486		441.821
Resultaat voor belastingen			778.386		964.454
Belastingen	[18]		-340.045		-162.690
<b>Geconsolideerd resultaat na belastingen</b>			438.341		801.764

## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### 2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2019

	2019		2018	
	€	€	€	€
Geconsolideerd resultaat na belastingen		438.341		801.764
<i>Aanpassingen voor:</i>				
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen				
[15]	-50.000		-240.000	
Rentelasten	[17]	192.371	195.077	
Rentebaten	[14]	-	-9	
Belastingen	[18]	8.884	12.409	
Mutatie belastinglatentie	[8]	331.162	37.095	
Transactiekosten financiering	[17]	11.347	11.346	
		493.764		15.918
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>				
Mutatie kortlopende vorderingen		12.910	13.264	
Mutatie kortlopende schulden		-5.097	62.973	
		7.813		76.237
<i>Overige aanpassingen:</i>				
Belastingen		-266	-31.125	
Ontvangen interest		9	137	
Betaalde interest		-193.075	-218.658	
		-193.332		-249.646
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		746.586		644.273
Uitkeringen		-613.606	-614.600	
Aflossingen langlopende schulden	[9]	-101.250	-101.250	
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		-714.856		-715.850
<b>Mutatie geldmiddelen</b>		<u>31.730</u>		<u>-71.577</u>
Liquide middelen begin boekjaar		271.295		342.872
Mutatie geldmiddelen		31.730		-71.577
Liquide middelen per 31 december	[6]	<u>303.025</u>		<u>271.295</u>

## **Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) 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 2019 van het Fonds. 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.

#### **Schattingswijziging**

In 2019 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden inzake de waardering van de belastinglatenties. Als gevolg van nieuwe inzichten is gebleken dat de 40% bonusuitkering aangaande de lening met bonuselement (EKL) fiscaal niet aftrekbaar is. Dit heeft ertoe geleid dat de (actieve) belastinglatentie met betrekking tot de EKL niet langer is opgenomen in de jaarrekening. Als gevolg van de schattingswijziging is het resultaat €284.017 lager dan op basis van de in het voorgaand verslagjaar gehanteerde grondslag.

#### **Doel van het Fonds**

Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het voor gemene rekening beleggen van gelden in de objecten, alsmede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, in de ruimste zin van het woord.

#### **Datum oprichting en boekjaar**

Het Fonds is opgericht op 16 juli 2015. Het boekjaar is gelijk aan een kalenderjaar.

#### **Belegging**

De vastgoedportefeuille van het Fonds bestaat uit 6 winkels verspreid over 3 binnenstedelijk, centraal gelegen winkelcentra in Mülheim (gelegen in de deelstaat Nordrhein Westfalen), Mosbach (gelegen in de deelstaat Baden-Württemberg) en Grossefehn (gelegen in de deelstaat Niedersachsen).

## **Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven**

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

#### **Rechtsvorm**

Het Fonds is een volledig transparant Fonds voor gemene rekening dat niet is onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting en dividendbelasting.

Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard (pactum sui generis) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en Stichting Winkelfonds Duitsland 11, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden. Onverminderd het bepaalde omtrent (besluitvorming in) de vergadering, scheppen de Fondsvoorwaarden geen verbintenissen tussen de Participanten onderling, en de Participanten beogen nadrukkelijk geen onderlinge samenwerking of een gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek aan te gaan. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon. De activa en passiva worden gehouden door de Stichting voor rekening en risico van het Fonds.

#### **Naam**

Het Fonds draagt de naam 'Winkelfonds Duitsland 11'.

#### **Duur en zetel**

Het Fonds is met ingang van 16 juli 2015, waarop Participaties zijn uitgegeven, aangegaan voor onbepaalde tijd, en houdt kantoor te Eindhoven.

#### **Beheerder en 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 Winkelfonds Duitsland 11, 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.

## **Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven**

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

#### **Stichting en Bewaring**

Stichting Winkelfonds Duitsland 11 is de juridisch eigenaar van de activa van het Fonds en is belast met de bewaring van de activa van het Fonds. Ook ten aanzien van de hypotheek is de Stichting als schuldenaar (namens het Fonds) geregistreerd.

De Beheerder en de Stichting zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

#### **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.

Het overeengekomen bewaarloon van TCS Depositary B.V. bedraagt € 10.012 (exclusief BTW) op jaarbasis. Het in 2019 ten laste van het Fonds gekomen bewaarloon bedraagt €10.012 (exclusief BTW).

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

#### **Participatiekapitaal**

Het Fonds heeft op 16 juli 2015 1.756 Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van €5.000 per participatie. Participaties luiden op naam. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. Het participatiekapitaal bedraagt derhalve in totaal €8.780.000. Een Participant kan niet gehouden worden meer bij te dragen dan de uitgifteprijs van zijn Participaties.

## **Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven**

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

#### **Fiscale transparantie van het Fonds**

Volgens de Fondsvoorwaarden kunnen Participaties uitsluitend worden vervreemd en overgedragen aan het Fonds zelf. Op grond hiervan wordt het Fonds aangemerkt als een transparant fonds voor de heffing van de inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting als ook de dividendbelasting. Deze fiscale transparantie houdt in dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van het Fonds, worden toegerekend aan de Participanten naar rato van hun winstaandeel in het Fonds, dat correspondeert met hun kapitaalinbreng in het Fonds. Als gevolg daarvan worden de door het Fonds behaalde resultaten niet bij het Fonds zelf, maar rechtstreeks bij de Participanten in de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken.

#### **Fiscale aspecten**

Indien in Duitsland een positief resultaat behaald wordt, zal dit belast worden tegen het Duitse "Körperschaftsteuer" tarief van 15,83%.

#### **Continuïteit**

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

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

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

#### **Toegepaste standaarden**

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

### **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 2018 zijn, waar nodig, geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2019 mogelijk te maken.



## **Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven**

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

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.

### **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.

## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### 2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

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.

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

#### Deelnemingen:

WFD 11 Duitse Deelnemingen B.V.	100%	Eindhoven
---------------------------------	------	-----------

#### Overige groepsmaatschappijen:

Holland Immo Group Holding 11 B.V.	100%	Eindhoven
Mülheim Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
Mosbach Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
Grossefehn Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
Objekt Grossefehn B.V. & Co KG	100%	Bocholt

Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) oefent beleidsbepalende invloed uit op deze groepsmaatschappijen, maar heeft geen kapitaalbelang in deze vennootschappen, met uitzondering van WFD 11 Duitse Deelnemingen B.V. (100% kapitaalbelang).

### **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 gebruik 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.

## **Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven**

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

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

#### **Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat**

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

#### **Financiële instrumenten**

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

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, 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.

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

#### *Bepaling reële waarde*

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

- De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente 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.

## **Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven**

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

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

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

#### **Verstrekte leningen en overige vorderingen**

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

#### **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.

#### **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.

## **Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven**

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

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 vervolgwaardering 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.

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.

## **Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven**

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

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 (marktwaarde). 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 markthuur 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.

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.

## **Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven**

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

#### **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.

#### **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.

## **Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven**

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

#### **Opbrengstverantwoording**

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

#### ***Opbrengsten uit beleggingen***

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

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

#### ***Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen***

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

#### ***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.



## **Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven**

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

#### **Belastingen**

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

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

#### **Kasstroomoverzicht**

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

Onder geldmiddelen wordt verstaan liquide middelen.

## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### 2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

#### ACTIVA

#### VASTE ACTIVA

#### Terreinen en gebouwen [1]

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	17.140.000	16.900.000
Herwaardering	50.000	240.000
Boekwaarde per 31 december	<u>17.190.000</u>	<u>17.140.000</u>

Terreinen en gebouwen zijn bezwaard met een recht van eerste hypotheek ten gunste van DZ Bank AG.

De marktwaarde van de beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2019 is vastgesteld op €17.190.000 (2018: €17.140.000).

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 is de Discounted Cash Flow (DCF) methode gebruikt.

Het bij deze taxatie gemiddelde gehanteerde netto aanvangsrendement kosten koper op huurwaarde bedraagt 5,3% (2018: 5,4%). De bij de Discounted Cash Flow methode gehanteerde disconteringsvoeten variëren van 4,75% tot 5,25% per object (2018: 4,90% tot 5,25%).

De taxatie vindt jaarlijks plaats waarbij circa eenderde deel van de portefeuille volledig wordt getaxeerd en voor circa tweederde deel een markttechnische update wordt uitgevoerd door de taxateur. De portefeuille is in de volgende boekjaren volledig getaxeerd:

- Mülheim: boekjaar 2019
- Mosbach: boekjaar 2018
- Grossefehn: boekjaar 2017

De kosten bij aankoop zijn in het jaar van verwerving ten laste van het resultaat gebracht. De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €1.752.566 (2018: €1.702.566).

## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### 2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

#### VLOTTENDE ACTIVA

##### Vorderingen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>Handelsdebiteuren [2]</b>		
Debiteuren	-	14.661
	<u>          </u>	<u>          </u>

Een voorziening voor oninbare debiteuren wordt niet noodzakelijk geacht.

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>Belastingen [3]</b>		
Nederlandse omzetbelasting	2.205	1.880
	<u>          </u>	<u>          </u>

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

##### Overige vorderingen [4]

Nog te ontvangen rente	-	9
Overige vorderingen	272	272
Rekening-courant Stichting Winkelfonds Duitsland 11	20	41
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>292</u>	<u>322</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.

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>Overlopende activa [5]</b>		
Vooruitbetaalde assuranties	8.750	7.011
	<u>          </u>	<u>          </u>

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

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>Liquide middelen [6]</b>		
ING Bank	303.025	271.295
	<u>          </u>	<u>          </u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### 2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

#### PASSIVA

#### GROEPSVERMOGEN [7]

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<i>Herwaarderingsreserve</i>		
Stand per 1 januari	1.499.479	1.346.730
Mutatie boekjaar	<u>34.963</u>	<u>152.749</u>
Stand per 31 december	<u><u>1.534.442</u></u>	<u><u>1.499.479</u></u>
<i>Overige reserves</i>		
Stand per 1 januari	-1.102.278	-1.136.693
Resultaat boekjaar	437.652	801.764
Uitkeringen	-614.600	-614.600
Mutatie herwaarderingsreserve	<u>-34.963</u>	<u>-152.749</u>
Stand per 31 december	<u><u>-1.314.189</u></u>	<u><u>-1.102.278</u></u>

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

<i>Meerjarenoverzicht</i>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	<b>9.000.942</b>	9.177.201	8.990.037
Aantal participaties einde boekjaar	<b>1.756</b>	1.756	1.756
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	<b>5.126</b>	5.226	5.120

De intrinsieke waarde is gebaseerd op het geconsolideerd eigen vermogen, waarbij de fondskosten bij aanvang in het eerste boekjaar in zijn geheel ten laste van het resultaat zijn gebracht.

#### VOORZIENINGEN

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>Belastingvoorzieningen [8]</b>		
Belastingvoorziening	<u><u>667.466</u></u>	<u><u>336.304</u></u>

## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### 2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

	2019	2018
	€	€
<i>Latente belastingverplichtingen</i>		
Stand per 1 januari	336.304	299.209
Mutatie bij	331.162	37.095
Stand per 31 december	<u>667.466</u>	<u>336.304</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 4,47%. De verwachte resterende looptijd bedraagt circa 5,5 jaar. De voorziening latente belastingverplichtingen bedraagt nominaal €848.731 (2018: €446.236). De toename van de voorziening is mede het gevolg van de inschatting van de directie dat ermee rekening moet worden gehouden dat de Duitse belastingdienst de 40% bonusrente bij verkoop op de interne geldlening aan de vastgoed BV's als niet-aftrekbaar aan zal merken.

## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### 2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

#### LANGLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
<b>Schulden aan kredietinstellingen [9]</b>		
Hypothecaire leningen	7.480.673	7.570.576
	2019	2018
	€	€
<i>Hypothecaire lening</i>		
Oorspronkelijke hoofdsom	8.100.000	8.100.000
Betaalde aflossingen (cumulatief)	-455.625	-354.375
	7.644.375	7.745.625
Transactiekosten financiering	-113.092	-113.092
Ten laste gebracht van het resultaat (cumulatief)	50.640	39.293
	7.581.923	7.671.826
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-101.250	-101.250
	7.480.673	7.570.576

#### Specificatie hypothecaire lening

Overeenkomst van geldlening	Lening DZ Bank AG
Oorspronkelijke hoofdsom	€ 8.100.000
Aflossingschema	1,25% van de oorspronkelijke hoofdsom, zijnde € 25.312,50 per kwartaal
Restant hoofdsom per 31 december 2019	€ 7.644.375
Resterende looptijd korter dan 1 jaar	€ 101.250
Resterende looptijd 1 - 5 jaar	€ 405.000
Resterende looptijd langer dan 5 jaar	€ 7.138.125
Rentepercentage	3-maands Euribor + 1,50%
Expiratiedatum	30 juni 2025
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.	

#### Zekerheden:

- Recht van eerste (bank)hypotheek naar Duits recht met een inschrijving van €8.100.000. Hierbij is voor minimaal de hoofdsom de "Dingliche und persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung" gevestigd op de registergoederen van de onderzetter. De registergoederen zijn gelegen te Mülheim, Duisburger Strasse/Karlsruher Strasse; Mosbach, Pfalzgraf-Otto Strasse en Grossefehn, Müller Kamp 4-6. De boekwaarde van de winkelportefeuille per 31 december 2019 bedraagt €17.190.000.

## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### 2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

- Verpanding van alle rechten en vorderingen van Holland Immo Group Holding 11 B.V., voortvloeiend uit het tussen DZ Bank AG en Holland Immo Group Holding 11 B.V. afgesloten rentederivaat (Interest Rate Swap).

- Verpanding van alle huidige en toekomstige vorderingen uit de bestaande en toekomstige huurovereenkomsten met betrekking tot de registergoederen in Mülheim, Mosbach en Grossefehn.

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 120% bedraagt, behoudt de hypothecair financier zich het recht voor (aanvullende) aflossingen of zekerheden te verlangen. De huidige dekkingsgraad van het Fonds bevindt zich met 317% (2018: 314%) ruim boven de 120%.

Rente Swap Transactie (SWAP)	DZ Bank AG
Oorspronkelijke hoofdsom	€ 8.100.000
Hoofdsom per 31 december 2019	€ 7.644.375
Ingangsdatum	31 juli 2015
Expiratiedatum	30 juni 2025
Rentetarief, exclusief opslag	0,9500%
Marktwaarde per 31 december 2019	-€ 460.381
Marktwaarde per 31 december 2018	-€ 303.701
De SWAP is vastgelegd in een “Raamovereenkomst inzake niet-beursverhandelde derivaten” bij DZ Bank AG. De hoofdsom van de Rente Swap neemt tot 30 juni 2025 jaarlijks af met € 101.250 tot een hoofdsom van € 7.112.812 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	-€ 460.381
Effectieve deel van de hedgerelatie	-€ 460.381
Ineffectieve deel van de hedgerelatie (totale ineffectiviteit)	€ 0
In de winst-en-verliesrekening 2019 verwerkte ineffectiviteit	€ 0

## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### 2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

#### KORTLOPENDE SCHULDEN

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>Aflossingsverplichtingen komend boekjaar [10]</b>		
Aflossingsverplichting binnen één jaar	<u>101.250</u>	<u>101.250</u>

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

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>Handelscrediteuren [11]</b>		
Crediteuren	<u>8.781</u>	<u>5.975</u>

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

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>Belastingen [12]</b>		
Vennootschapsbelasting	1.138	772
"Körperschaftsteuer"	4.329	4.329
Correctie Duitse omzetbelasting §15 UstG	-	994
Duitse omzetbelasting	<u>17.027</u>	<u>16.458</u>
	<u>22.494</u>	<u>22.553</u>

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



## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### 2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>Overige schulden [13]</b>		
Rekening courant Holland Immo Group B.V.	100	100
Winstuitkeringen	154.644	153.650
Nog te betalen accountants- / advieskosten	16.331	15.318
Nog te betalen taxatiekosten	6.650	4.136
Gemeentelijke heffingen	35.509	35.509
Te verrekenen service- / stookkosten	9.432	12.597
	<u>222.666</u>	<u>221.310</u>

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

## **Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven**

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

#### **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.

#### **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 37% van de huuropbrengsten wordt gerealiseerd bij één huurder, REWE supermarkt.

## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### 2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

#### *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.

#### *Toekomstige huuropbrengsten*

De toekomstige minimale huuropbrengsten uit niet (tussentijds) opzegbare huurovereenkomsten kunnen als volgt worden weergegeven:

	<b>Toekomstige huur opbrengsten €</b>
binnen één jaar	<b>1.076.051</b>
tussen de één en vijf jaar	<b>4.304.206</b>
na 5 jaar	<b>7.007.556</b>
	<b>12.387.813</b>

## **Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven**

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

#### **Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen**

##### **Meerjarige financiële verplichtingen**

Ten aanzien van alle objecten (in Mülheim, Mosbach en Grossefehn) is met Ten Brinke Asset Management BV contractueel vastgelegd dat deze verantwoordelijk is voor het onderhoud van de objecten tot 16 juli 2025 tegen een jaarlijkse vergoeding van 1,74% van de theoretische bruto-huuropbrengsten. De vergoeding bedraagt in 2019 €18.676.

## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen [14]</b>		
<b>- in terreinen en gebouwen</b>		
Huuropbrengsten	1.073.319	1.071.417
Service- /stookkosten	<u>77.553</u>	<u>94.849</u>
	1.150.872	1.166.266
De opbrengsten uit beleggingen zijn geheel gerealiseerd in Duitsland.		
<b>- in andere beleggingen</b>		
Rentebaten	<u>-</u>	<u>9</u>
De rentebaten zijn met name gerealiseerd in Nederland.		
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen [15]</b>		
<b>- in terreinen en gebouwen</b>		
Herwaardering onroerend goed	<u>50.000</u>	<u>240.000</u>
<b>Lasten in verband met het beheer van beleggingen [16]</b>		
Beheerprovisie externe beheerders	5.721	5.702
Gemeentelijke heffingen (o.a. ozb)	33.395	37.463
Assuranties	10.113	9.686
Instandhoudingskosten	22.737	20.594
Taxatiekosten	6.649	4.136
Kosten beheer collectief Fonds Beheerder	2.123	2.077
Kosten externe toezichthouder/Bewaarder (AIFMD)	10.012	9.816
Kosten Stichting Winkelfonds Duitsland 11	2.071	2.059
Accountantskosten	10.090	9.890
Advieskosten	12.339	11.676
Overige lasten	4.121	6.022
Service- /stookkosten	<u>77.553</u>	<u>94.849</u>
	<u>196.924</u>	<u>213.970</u>

## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

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

In gevolge de vereiste toelichting ex artikel 382a BW2 bedraagt het in het boekjaar ten laste van het Fonds gebrachte honorarium van Deloitte Accountants B.V. voor het onderzoek van de jaarrekening €10.090 (2018: €9.816). De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening. De advieskosten ad €12.339 (2018: €11.676) hebben betrekking op het opstellen van de Duitse jaarrekening en de Duitse VPB en BTW-aangiftes verricht door ETL Heuvelmann & van Eykels GmbH.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<b>Beheerkosten en rentelasten [17]</b>		
Beheervergoeding Beheerder inzake vastgoedbeheer	21.844	21.427
Rente hypothecaire lening inclusief rente aandeel rentederivaat	191.489	194.240
Amortisatie transactiekosten financiering	11.347	11.347
Overige rentelasten, inclusief bankkosten	882	837
	<u>225.562</u>	<u>227.851</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<b>Belastingen [18]</b>		
Vennootschapsbelasting	366	388
"Körperschaftsteuer"	8.518	12.021
Mutatie voorziening latente vennootschapsbelasting	331.161	150.281
	<u>340.045</u>	<u>162.690</u>

Het gewogen gemiddelde Duitse toepasselijk belastingtarief bedraagt 15,83% (2018: 15,83%). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2019 bedraagt 43,72% van het resultaat vóór belastingen (2018: 16,87%).

#### OVERIGE TOELICHTINGEN

##### 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 1,57% (2018: 1,53%).

In de kosten zijn begrepen alle kosten, die in 2019 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	141.215		
	<u>                    </u>	=	1,57%
Intrinsieke waarde	9.000.942		

## **Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven**

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

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 en de bewaarder van de beleggingsentiteit**

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

Het in 2019 ten laste van het Fonds gekomen bewaarloon van de Bewaarders bedraagt in totaal €10.012 exclusief BTW (2018: €9.816 exclusief BTW).

#### **PERSONEEL**

Winkelfonds Duitsland 11 heeft geen personeel in dienst (2018: geen).

De bij het Fonds betrokken medewerkers zijn door de Beheerder ingeleend van Holland Immo Group B.V. Het beloningsbeleid met betrekking tot de bij het Fonds betrokken medewerkers wordt vastgesteld door Holland Immo Group B.V. Beloningen voor risicobepalende medewerkers zijn niet afhankelijk van behaalde resultaten van het Fonds. De hiermee gemoeide personeelskosten maken geen deel uit van de grondslag van de beheervergoeding welke de Beheerder aan het Fonds in rekening brengt.

#### *Bezoldiging Beheerder:*

Gedurende het boekjaar heeft de Beheerder van het Fonds een vaste vergoeding van in totaal 2% van de Bruto-huuropbrengsten ontvangen en bedraagt in totaal €21.844. Daarnaast heeft de Beheerder een vaste vergoeding ter hoogte van €2.123 voor het collectief beheer van het Fonds ontvangen.

#### **Transacties met gelieerde partijen**

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

#### *Bezoldiging Beheerder:*

Gedurende het boekjaar heeft de Beheerder van het Fonds een beheervergoeding ontvangen ad €21.844 (2018: €21.427) en van het Fonds een bedrag ad €2.123 (2018: €2.077) voor het collectief beheer van het Fonds.

#### **Gebeurtenissen na balansdatum**

Gelet op de huidige onzekerheid over de gevolgen van de Coronapandemie kan geen uitspraak worden gedaan over de invloed hiervan op de financiële positie van het fonds en de waardeontwikkeling van het vastgoed. Het management is echter van mening dat op basis van de huidige ontwikkelingen thans bekende verplichtingen van het fonds kunnen worden voldaan vanuit de beschikbare eigen middelen.

## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### 2.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2019

(Voor resultaatbestemming)

ACTIVA	31 december 2019		31 december 2018	
	€	€	€	€
<b>Vaste activa</b>				
<i>Beleggingen</i>	[21]			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		-	1.192	
Beleggingen in groepsmaatschappijen		<u>8.750.530</u>	<u>8.745.208</u>	8.746.400
		8.750.530		
<b>Vlottende activa</b>				
<i>Vorderingen</i>	[22]			
Vorderingen op groepsmaatschappijen		<u>204.673</u>	<u>203.347</u>	203.347
		204.673		
<i>Liquide middelen</i>	[23]		8.669	62
<b>Totaal activazijde</b>		<u><u>8.963.872</u></u>	<u><u>8.949.809</u></u>	



## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### 2.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2019

(Voor resultaatbestemming)

PASSIVA	31 december 2019		31 december 2018	
	€	€	€	€
<b>Eigen vermogen</b>	[24]			
Participatiekapitaal	8.780.000		8.780.000	
Overige reserves	-598.441		-609.274	
Onverdeeld resultaat	<u>616.991</u>	8.798.550	<u>625.433</u>	8.796.159
<b>Vorzieningen</b>	[25]			
Overige voorzieningen	<u>11.672</u>	11.672	<u>-</u>	-
<b>Kortlopende schulden</b>	[26]			
Overige schulden	<u>153.650</u>	153.650	<u>153.650</u>	153.650
<b>Totaal passivazijde</b>		<u><u>8.963.872</u></u>		<u><u>8.949.809</u></u>

## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### 2.8 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019

	2019		2018	
	€	€	€	€
Overig resultaat na belastingen		629.854		619.935
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	[27]	-12.863		5.498
Nettoresultaat		<u>616.991</u>		<u>625.433</u>

## **Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven**

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

#### **ALGEMEEN**

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2019 van het Fonds. Ten aanzien van de enkelvoudige winst-en-verliesrekening van het Fonds is gebruik gemaakt van de vrijstelling ingevolge artikel 2:402 BW.

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

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

#### **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 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 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.

## **Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven**

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

#### *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 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.

## **Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven**

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

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

### 2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

#### ACTIVA

#### VASTE ACTIVA

#### Beleggingen [21]

##### Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
<i>Deelneming in WFD 11 Duitse Deelnemingen B.V.</i>		
Boekwaarde per 1 januari	1.192	-4.307
Aandeel in het resultaat	-12.864	5.499
Intrinsieke waarde per 31 december	-11.672	1.192
Voorziening deelneming	11.672	-
Boekwaarde per 31 december	-	1.192

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)	23.753	18.431
Stand per 31 december	8.750.530	8.745.208

##### *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 BV, Mülheim Vastgoed BV en Mosbach Vastgoed BV.
- Akten van openbare verpanding van de vorderingen uit hoofde van de Projectlening.

De reële waarde van de winstdelende geldlening bedraagt €11.512.587 per balansdatum (2018: €12.635.168). 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

### 2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

#### VLOTTENDE ACTIVA

##### Vorderingen [22]

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>Overige vorderingen</b>		
Rekening-courant Holland Immo Group Holding 11 B.V.	204.652	203.306
Rekening-courant Stichting Winkelfonds Duitsland 11	<u>21</u>	<u>41</u>
	<u>204.673</u>	<u>203.347</u>

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

##### Liquide middelen [23]

ING Bank	<u>8.669</u>	<u>62</u>
----------	--------------	-----------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### 2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

#### PASSIVA

#### EIGEN VERMOGEN [24]

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<b>Participatiekapitaal</b>		
Stand per 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 31 december 2019 bedraagt €5.011 (2018: €5.009, 2017: €5.003) 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>-614.600</u>	<u>-614.600</u>
Stand per 31 december	<u>-598.441</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 in termijnen in april, juli, oktober 2019 en in januari 2020 uitgekeerd.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<b>Overdeeld resultaat</b>		
Stand per 1 januari	625.433	630.618
Resultaat boekjaar	616.991	625.433
Bestemming resultaat vorig boekjaar	<u>-625.433</u>	<u>-630.618</u>
Stand per 31 december	<u>616.991</u>	<u>625.433</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. Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) oefent beleidsbepalende invloed uit op deze vennootschappen, maar heeft geen kapitaalbelang in deze vennootschappen, met uitzondering van WFD 11 Duitse Deelnemingen B.V. (100% kapitaalbelang). Het eigen vermogen van deze vennootschappen ultimo 2019 bedraagt €201.704 positief en het resultaat over 2019 bedraagt €179.339 negatief.

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

In 2019 is een resultaat behaald van €616.991. De Beheerder stelt voor het resultaat toe te voegen aan de overige reserves. In 2019 is een winstuitkering van €614.600 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves. Dit bedrag is in 4 termijnen uitgekeerd.



## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### 2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

#### VOORZIENINGEN [25]

Dit betreft een voorziening voor de negatieve nettovermogenswaarde van de deelneming WFD 11 Duitse Deelnemingen B.V. Voor de hoogte van de voorziening wordt verwezen naar het verloopoverzicht "Deelneming" op bladzijde 52.

#### KORTLOPENDE SCHULDEN [26]

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>Overige schulden</b>		
Winstuitkeringen	<u>153.650</u>	<u>153.650</u>

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

## **Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven**

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

#### **27. Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen**

Dit betreft het aandeel van het Fonds in het resultaat van haar deelneming. Voor de hoogte van het aandeel in het resultaat wordt verwezen naar het verloopoverzicht "Deelneming" op bladzijde 52.

Eindhoven, 8 april 2020

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

mr. T. Kühl

mr. M. Kühl MRICS

## **Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven**

### **3. OVERIGE GEGEVENS**

#### **3.1 Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat**

*Artikel 22, lid 1 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:*

De Beheerder heeft uit hoofde van zijn werkzaamheden voor het Fonds recht op een vergoeding van € 2.000 per jaar (inclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting).

*Artikel 22, lid 7 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:*

Het resultaat dat met het Fondsvermogen wordt behaald komt, met inachtneming van het bepaalde in de leden 1, 4, 5 en 6, ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. Het streven is per kwartaal tot uitkering van de (voorlopige) winst over te gaan, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal.

*Artikel 22, lid 8 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:*

De Beheerder is bevoegd te besluiten een gedeelte van het positieve resultaat over enig boekjaar, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds, toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds.

*Artikel 22, lid 9 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:*

De Beheerder doet de Participanten mededeling over de betaalbaarstelling van uitkeringen, de samenstelling daarvan en de wijze van betaalbaarstelling. Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren door verloop van vijf (5) jaar.

#### **3.2 Zeggenschapsrechten**

De Participanten zijn niet bevoegd voor het Fonds beheershandelingen te verrichten en zijn jegens derden ook niet aansprakelijk voor de verbintenissen van het Fonds. De Beheerder, Holland Immo Group Beheer B.V., is op grond van de fondsvoorwaarden van het Fonds, tevens bevattende bepalingen van beheer en bewaring, gemachtigd het Fonds te vertegenwoordigen alsmede rechtshandelingen voor rekening van het Fonds te verrichten.

#### **3.3 Belangen van bestuurders**

Gedurende 2019 hadden de bestuurders van het Fonds respectievelijk de beheerder geen persoonlijke belangen bij beleggingen in het Fonds.

## **Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven**

### **3.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Aan de participanten van Winkelfonds Duitsland 11 (FGR)

### **VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2019**

#### **Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) (hierna: het fonds) 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 Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en met de vereisten voor de jaarrekening gesteld krachtens de Wet op het financieel toezicht.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2019.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019.
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 Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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.

#### **Paragraaf ter benadrukking van de impact van COVID-19**

Het Coronavirus heeft ook invloed op Winkelfonds Duitsland 11 (FGR). In de toelichting op de jaarrekening heeft de beheerder onder de 'Gebeurtenissen na balansdatum' aangegeven dat geen uitspraak kan worden gedaan over de invloed daarvan op de financiële positie van het fonds, maar dat zij van mening is dat op basis van de huidige ontwikkelingen, de op het moment van ondertekening van de jaarrekening bekende verplichtingen van het fonds uit beschikbare eigen middelen kunnen worden voldaan.

Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid.

## **Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven**

### **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 en met de Wet op het financieel toezicht. 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 het fonds in staat is om zijn 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 het fonds 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 het fonds zijn 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.

## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) 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 het fonds.
- 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of het fonds zijn 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 het fonds zijn 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

## **Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) 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, 8 april 2020

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)

