

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR)

**Flight Forum 154
5657 DD EINDHOVEN**

Enkelvoudige halfjaarcijfers per 30 juni 2018

Geen accountantscontrole toegepast

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR)

**Flight Forum 154
5657 DD EINDHOVEN**

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1.	Halfjaarcijfers per 30 juni 2018	
1.1	Enkelvoudige balans per 30 juni 2018	2
1.2	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018	4
1.3	Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	5
1.4	Toelichting op de enkelvoudige balans	10

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

1.1 Enkelvoudige balans per 30 juni 2018

(Voor resultaatbestemming)

ACTIVA	30 juni 2018		31 december 2017	
	€	€	€	€
Vaste activa				
<i>Beleggingen</i>	[1]			
Beleggingen in groepsmaatschappijen	<u>8.088.932</u>	8.088.932	<u>8.087.557</u>	8.087.557
Vlottende activa				
<i>Vorderingen</i>	[2]			
Vorderingen op groepsmaatschappijen	141.845		144.088	
Overige vorderingen	<u>100</u>	141.945	<u>-</u>	144.088
<i>Liquide middelen</i>	[3]	2.349		289
Totaal activazijde		<u><u>8.233.226</u></u>		<u><u>8.231.934</u></u>

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

1.1 Enkelvoudige balans per 30 juni 2018

(Voor resultaatbestemming)

PASSIVA	30 juni 2018		31 december 2017	
	€	€	€	€
Eigen vermogen	[4]			
Participatiekapitaal	8.110.000		8.110.000	
Overige reserves	-311.862		-559.643	
Onverdeeld resultaat	<u>285.200</u>		<u>531.631</u>	
		8.083.338		8.081.988
Vorzieningen	[5]			
Overige voorzieningen	<u>7.963</u>		<u>7.963</u>	
		7.963		7.963
Kortlopende schulden	[6]			
Overige schulden	<u>141.925</u>		<u>141.983</u>	
		141.925		141.983
Totaal passivazijde		<u><u>8.233.226</u></u>		<u><u>8.231.934</u></u>

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

1.2 Winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari 2018 tot en met 30 juni 2018

	2018		2017	
	1 januari t/m 30 juni			
	€	€	€	€
Overige resultaat na belastingen		285.200		529.494
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen		p.m.		2.137
Nettoresultaat		<u>285.200</u>		<u>531.631</u>

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

1.3 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

ALGEMEEN

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

Doel van 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 29 februari 2016. Het boekjaar is gelijk aan een kalenderjaar.

Belegging

De vastgoedportefeuille van het Fonds bestaat uit 8 winkels verspreid over 2 binnenstedelijk, centraal gelegen winkelcentra in Lünen en Nettetal (gelegen in de deelstaat Nordrhein Westfalen).

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 12, 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 12 (FGR) te Eindhoven

1.3 Toelichting op de enkelvoudige 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 12, 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.

Stichting en Bewaring

Stichting Winkelfonds Duitsland 12 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.

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

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

1.3 Toelichting op de enkelvoudige 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 kapitaalbreng 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%.

Toegepaste standaarden

De jaarrekening / halfjaarcijfers zijn 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.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

Beleggingen in groepsmaatschappijen en deelnemingen

Leningen

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

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

1.3 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

Deelnemingen

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

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

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

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

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

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

1.3 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

In de enkelvoudige jaarrekening / halfjaarcijfers worden financiële instrumenten gepresenteerd op basis van de juridische vorm.

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

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

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

Kortlopende schulden

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

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 12 (FGR) te Eindhoven

1.4 Toelichting op de enkelvoudige balans

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Beleggingen [1]

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2018	2017
	€	€
<i>WFD 12 Duitse Deelnemingen B.V.</i>		
Boekwaarde per 1 januari	7.963-	10.100-
Aandeel in het resultaat	p.m.	2.137
Stand per 30 juni / 31 december	-7.963	-7.963
Voorziening deelneming	7.963	7.963
	-	-

Dit betreft een belang van 100% in het kapitaal van WFD 12 Duitse Deelnemingen B.V., Eindhoven.

Beleggingen in groepsmaatschappijen

	2018	2017
	€	€
<i>Vorderingen op groepsmaatschappijen</i>		
Winstdelende geldlening	8.110.000	8.110.000
Transactiekosten winstdelende geldlening	-27.500	-27.500
Ten gunste gebracht van het resultaat (cumulatief)	6.432	5.057
Stand per 30 juni / 31 december	8.088.932	8.087.557

Winstdelende geldlening

Winkelfonds Duitsland 12 heeft aan Holland Immo Group Holding 12 B.V. een winstdelende geldlening verstrekt in hoofdsom groot €8.110.000. De rente bedraagt 4,0% over de hoofdsom op jaarbasis gedurende de voorfase tot en met 30 juni 2016 en 6,5% gedurende de exploitatiefase vanaf 1 juli 2017. 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 12 B.V., Lünen Vastgoed B.V. en Nettetal Vastgoed B.V.
- Akten van openbare verpanding van de vorderingen uit hoofde van de Projectlening.

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

1.4 Toelichting op de enkelvoudige balans

De reële waarde van de winstdelende geldlening ultimo 2017 bedraagt €11.588.736 (2016: €12.404.134). Per 30 juni 2018 is geen reële waarde berekend. De reële waarde is de contante waarde van toekomstige kasstromen gebaseerd op een rente die per balansdatum zou gelden voor soortgelijke leningen vermeerderd met een risicopremie voor iedere individuele lening.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen [2]

	<u>30-06-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Overige vorderingen		
Rekening-courant Holland Immo Group Holding 12 B.V.	<u>141.845</u>	<u>144.088</u>

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

Overige vorderingen

Rekening-courant Stichting Winkelfonds Duitsland 12	<u>100</u>	<u>-</u>
---	------------	----------

De overige vorderingen hebben een verwachte resterende looptijd van korter dan 1 jaar.

Liquide middelen [3]

ING Bank	<u>2.349</u>	<u>289</u>
----------	--------------	------------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

1.4 Toelichting op de enkelvoudige balans

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN [4]

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Participatiekapitaal		
Stand per 30 juni / 31 december	<u>8.110.000</u>	<u>8.110.000</u>

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 1.622 Participaties van €5.000 elk. De intrinsieke waarde per 30 juni 2018 bedraagt €4.984 (31 december 2017: €4.983) per Participatie. De intrinsieke waarde is gebaseerd op het Fondsvermogen van de enkelvoudige balans.

Overige reserves

Stand per 1 januari	-559.643	-373.061
Resultaat vorige periode	531.631	360.843
Uitkeringen	-283.850	-547.425
Stand per 30 juni / 31 december	<u>-311.862</u>	<u>-559.643</u>

Onverdeeld resultaat

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Stand per 1 januari	531.631	360.843
Resultaat boekjaar	285.200	531.631
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-531.631	-360.843
Stand per 30 juni / 31 december	<u>285.200</u>	<u>531.631</u>

VOORZIENINGEN [5]

Overige voorzieningen

Voorziening deelneming	<u>7.963</u>	<u>7.963</u>
------------------------	--------------	--------------

Voorziening deelneming

Stand per 1 januari	7.963	10.100
Mutatie voorziening	p.m.	-2.137
Stand per 30 juni / 31 december	<u>7.963</u>	<u>7.963</u>

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

1.4 Toelichting op de enkelvoudige balans

KORTLOPENDE SCHULDEN [6]

	<u>30-06-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Overige schulden		
Rekening-courant Stichting Winkelfonds Duitsland 12	-	58
Winstuitkeringen	<u>141.925</u>	<u>141.925</u>
	<u><u>141.925</u></u>	<u><u>141.983</u></u>

De overige schulden hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar.

Eindhoven, 31 juli 2018

Holland Immo Group Beheer B.V.

De directie