



JAARVERSLAG 2017

WINKELFONDS
DUITSLAND 7 NV

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

Winkelfonds Duitsland 7 N.V.

EINDHOVEN

Jaarverslag 2017

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1. Bestuursverslag

1.1	Profiel	3
1.2	Verslag van de Beheerder	5

2. Jaarrekening

2.1	Geconsolideerde balans per 31 december 2017	12
2.2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2017	14
2.3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2017	15
2.4	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	16
2.5	Toelichting op de geconsolideerde balans	26
2.6	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	35
2.7	Enkelvoudige balans per 31 december 2017	38
2.8	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017	40
2.9	Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	41
2.10	Toelichting op de enkelvoudige balans	43
2.11	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening	47

3. Overige gegevens

3.1	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	48
3.2	Zeggenschapsrechten	48
3.3	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	49

1. BESTUURSVERSLAG

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

BESTUURSVERSLAG

1.1 Profiel

Het Fonds

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. (Fonds) is een beleggingsmaatschappij. Het Fonds is op 27 februari 2013 voor onbepaalde tijd opgericht en heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen, teneinde voor de beleggers een stabiel rendement te behalen. De belegging is gericht op de financiering van Duits winkelvastgoed in het segment van de dagelijkse boodschappen (supermarkten, discountmarkten, zowel food als non-food).

De Beheerder

De Beheerder van het Fonds is Holland Immo Group Beheer II B.V., een 100% dochter van Holland Immo Group B.V. De Beheerder is statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven. Holland Immo Group Beheer II B.V. is voor onbepaalde tijd opgericht op 30 juli 2015 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 63860805. De statuten liggen ter inzage ten kantore van de Beheerder en worden op verzoek kosteloos toegezonden aan Certificaathouders. De Beheerder is niet vergunningplichtig ingevolge de Wet op het financieel toezicht. De rechten, verplichtingen en bevoegdheden uit hoofde van de beheerovereenkomst met het Fonds d.d. 28 februari 2013 zijn krachtens juridische splitsing overgegaan op de Beheerder.

In de Beheerovereenkomst is een aantal werkzaamheden aan de Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Certificaathouders, Stichting Administratiekantoor Winkelfonds Duitsland 7 en toezichthouders als de AFM, organiseren van de AVA en vergadering van Certificaathouders en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Beheerovereenkomst is verder bepaald dat de Beheerder, als enige statutaire bestuurder van het Fonds, bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

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

Bestuur

De directie van de Beheerder wordt gevoerd door de heren mr. T. Kühl en mr. M. Kühl MRICS. De heren T. Kühl en M. Kühl vormen samen met mevrouw M.F.H. Goesten, via hun Management B.V.'s de directie van Holland Immo Group B.V. en zijn binnen Holland Immo Group B.V. verantwoordelijk voor de afdelingen Financieel beheer/Financial Risk Management, Asset Management, Investerings/Desinvesterings en Financieringen/Herfinancieringen. Winkelfonds Duitsland 7 NV heeft geen personeel in dienst.

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

BESTUURSVERSLAG

Boekjaar en jaarcijfers

Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar. De jaarrekening en de halfjaarcijfers zullen respectievelijk binnen vier maanden na afloop van het boekjaar en binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar worden opgemaakt.

Fiscale positie

Het Fonds is aangemerkt als Fiscale Beleggingsinstelling ("Fbi"). Dit houdt in dat de door het Fonds behaalde winst wordt belast tegen een vennootschapsbelastingtarief van 0% zolang het Fonds aan de daartoe gestelde eisen voldoet.

Kenmerken van het Fonds

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). Het Fonds verstrekt hiervoor een winstdelende geldlening waarmee het winkelvastgoed, dat wordt gehouden in 2 vastgoed BV's, is gefinancierd. Het Fonds is opgericht op 27 februari 2013. De feitelijke exploitatie is gestart op 28 februari 2013. Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische structuur van het Fonds wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het Prospectus.

BESTUURSVERSLAG

1.2 Verslag van de Beheerder

Algemeen

De Duitse economie is in 2017 met 2,2% gegroeid (2016: 1,9%). De voornaamste reden is de gunstige ontwikkelingen van de wereldeconomie en de invloed daarvan op de export en de investeringen. groei-impulsen waren de binnenlandse consumptieve bestedingen en de investeringen. Ook de buitenlandse handel droeg, ondanks de moeizame groei in de Eurozone met een groei van 3,1% bij aan de sterkste groei sinds jaren (bron: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: Jahreswirtschaftsbericht 2017). Het werkloosheidspercentage is sinds het begin van 2016 gedaald van 6,1% tot 5,7%. De vooruitzichten voor de Duitse economie voor het jaar 2018 zijn positief. Het Duitse Ministerie van Economische Zaken verwacht voor 2018 een groei van het bruto binnenlands product van 2,4% en een werkloosheid die met 5,3% van de werkzame beroepsbevolking op historisch laag niveau blijft (bron: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: Jahreswirtschaftsbericht 2018).

De Duitse winkelmarkt

Volgens de cijfers van het Handelsverband Deutschland (HDE) steeg de detailhandelsomzet in Duitsland in 2017 (na inflatiecorrectie) met circa 2,6% (2016: 2,3%). Door de aanhoudend positieve ontwikkeling op de arbeidsmarkt en de inkomens hebben de Duitse consumenten meer vertrouwen in de toekomst, waarmee de groeiende binnenlandse bestedingen een bijdrage leveren aan de groei van de economie van Duitsland. Voor het jaar 2018 verwacht HDE een groei van eveneens 2% (bron: HDE: persbericht: lage und perspektive im Frühjahr 2018 - Januari 2016).

Vooruitzichten Duitse winkelmarkt 2018

Het consumentenvertrouwen zet in 2018 de stijgende lijn voort en staat in februari 2018 op 11,0 punten (februari 2017: 10,2 punten). Deze positieve houding wordt, evenals in het voorgaande jaar, veroorzaakt wordt door de positieve inkomensverwachtingen en de stabiele werkgelegenheid (bron: de.statista.com/statistik/daten/studie/2425/umfrage/gfk-konsumklima-index/).

Kenmerken van de portefeuille

De winkelportefeuille van het Fonds bestaat uit 10 winkels en een bankfiliaal verspreid over 2 binnenstedelijk, centraal gelegen winkelcentra in Berlijn en Hamm (gelegen in de deelstaat Nordrhein-Westfalen). De totale fondsinvestering bedraagt €19.310.000 conform Prospectus. De winkelportefeuille wordt voor middellange termijn geëxploiteerd, waarbij de huurstroom voor circa 96% uit grote Duitse winkelketens bestaat, waaronder Combi, REWE, Aldi, Netto, Takko en dm drogerie markt alsmede de Volksbank Hamm, als huurder van een bankfiliaal in Hamm.

BESTUURSVERSLAG

De winkelportefeuille is enerzijds gefinancierd met een hypothecaire lening bij DZ Bank AG met een restant hoofdsom ultimo boekjaar 2017 ad €10.351.856. De hypothecaire lening kent een variabele rente (3-maands Euribor). Het renterisico is tot en met 30 december 2022 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 december 2022 bedraagt in totaal 2,23% per jaar. De expiratedatum van de hypothecaire lening is 30 december 2022. Anderzijds wordt de winkelportefeuille gefinancierd middels een winstdelende geldlening aan Holland Immo Group Holding 7 B.V. De winstdelende geldlening is in hoofdsom groot €8.360.000 en kent een rentepercentage van 7,2%. Als zekerheid voor deze winstdelende geldlening zijn alle aandelen van de eigendomsstructuur van de winkelportefeuille aan het Fonds verpand.

De exploitatie in 2017

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

Analyse exploitatierendement over 2017

	Actueel	Prospectus prognose
	€	€
Opbrengsten		
Huuropbrengsten	1.301.195	1.299.818
Rentebaten liquiditeitsreserve	128	4.902
Totaal inkomsten	1.301.323	1.304.719
Kosten		
Hypotheekrente	327.105	322.371
Instandhoudingskosten	34.334	29.246
Verzekeringen	12.930	13.791
Gemeentelijke heffingen (Grundsteuer)	43.688	81.041
Vergoeding extern vastgoedbeheer	10.592	11.649
Reservering taxatiekosten	8.800	5.671
Vergoeding Beheerder	26.014	25.996
Algemene fondskosten	29.671	37.521
Totaal kosten	493.134	527.287
Exploitatieresultaat	808.189	777.432
Exploitatierendement*)	9,7%	9,2%

*) berekend over het gestorte kapitaal

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

BESTUURSVERSLAG

Het exploitatieresultaat bedraagt €808.189 en ligt boven de Prospectus prognose (€777.432). Daarmee komt het exploitatierendement uit op 9,7%. Dit is grotendeels te danken aan de substantieel lagere gemeentelijke heffingen over 2017 van €43.688 (versus Prospectus prognose €81.041). De overige exploitatiekosten zijn in lijn met de Prospectus prognose.

Voor het overige verliep de exploitatie geheel volgens de verwachtingen.

Waardeontwikkeling portefeuille in 2017

De ultimo 2017 uitgevoerde taxatie van de marktwaarde van de beleggingsobjecten laat een waardestijging zien van circa 0,9% ten opzichte van 2016 (1,4%).

Vooruitzichten voor 2018

De vastgoedportefeuille van het Fonds kent langjarige contracten met overwegend solide huurders in de Duitse discount retailmarkt. Voor het jaar 2018 verwachten wij geen wijzigingen of bijzonderheden in de vastgoedportefeuille en een resultaat dat in lijn is met 2017.

Kerngegevens 2017

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	2017	2016
	<u>2,85</u>	<u>2,54</u>

Solvabiliteit

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

	2017	2016
Fondsvermogen / Langlopende schulden	<u>0,99</u>	<u>0,95</u>

Financieringsbehoeften

Er is geen herfinancieringsbehoefte aangezien de expiratedatum van de hypothecaire lening 30 december 2022 is. Gegeven de current ratio en de solvabiliteit is er geen behoefte om extra te financieren.

BESTUURSVERSLAG

Bestemming enkelvoudig resultaat

In 2017 is een enkelvoudig resultaat behaald van €619.626. De Beheerder stelt voor het resultaat toe te voegen aan de overige reserves. In 2017 is een interim-dividenduitkering van €601.920 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves. Dit bedrag is in 4 termijnen uitgekeerd.

Interim-dividenduitkering 2017

Over 2017 is een interim-dividenduitkering beschikbaar gesteld van in totaal €360 per participatie van nominaal €5.000. Dit komt neer op een dividendrendement van 7,2% op jaarbasis en is derhalve conform de prognose uit het Prospectus. Op deze dividenduitkering is conform de Wet op de dividendbelasting 15% dividendbelasting ingehouden.

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 96% 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.

BESTUURSVERSLAG

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.

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.

BESTUURSVERSLAG

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.

Eindhoven, 11 april 2018

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer II B.V.

mr. T. Kühl

mr. M. Kühl MRICS

2. JAARREKENING

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2017

(Na resultaatbestemming)

ACTIVA	31 december 2017		31 december 2016	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Beleggingen				
Terreinen en gebouwen	[1]	<u>19.930.000</u>	<u>19.750.000</u>	
		19.930.000		19.750.000
Vlottende activa				
<i>Vorderingen</i>				
Handelsdebiteuren	[2]	3.591	-	
Belastingen	[3]	2.923	2.563	
Overige vorderingen	[4]	2.191	657	
Overlopende activa	[5]	<u>17.166</u>	<u>15.087</u>	
		25.871		18.307
Overige activa				
Liquide middelen	[6]			
		749.390		679.507
		<u>20.705.261</u>	<u>20.447.814</u>	

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2017

(Na resultaatbestemming)

PASSIVA		31 december 2017		31 december 2016	
		€	€	€	€
Groepsvermogen	[7]				
Geplaatst kapitaal		167.200		167.200	
Agioreserve		8.195.541		8.195.541	
Herwaarderingsreserve		1.941.917		1.776.173	
Overige reserves		<u>-263.017</u>		<u>-430.574</u>	
			10.041.641		9.708.340
Voorzieningen					
Belastingvoorzieningen	[8]	<u>249.778</u>		<u>213.631</u>	
			249.778		213.631
Langlopende schulden					
Schulden aan kredietinstellingen	[9]	<u>10.141.780</u>		<u>10.250.884</u>	
			10.141.780		10.250.884
Kortlopende schulden					
Schulden aan kredietinstellingen	[10]	40.554		42.025	
Aflossingsverplichtingen	[11]	157.406		157.406	
Handelscrediteuren	[12]	20.556		35.736	
Belastingen	[13]	21.945		18.710	
Overige schulden	[14]	<u>31.601</u>		<u>21.082</u>	
			272.062		274.959
			<u>20.705.261</u>		<u>20.447.814</u>

2.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2017

		2017		2016	
		€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen	[15]				
In terreinen en gebouwen		1.424.884		1.420.728	
In andere beleggingen		<u>128</u>		<u>625</u>	
			1.425.012		1.421.353
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	[16]				
In terreinen en gebouwen			180.000		220.330
Som der bedrijfsopbrengsten			<u>1.605.012</u>		<u>1.641.683</u>
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[17]	261.797		216.835	
Beheerkosten en rentelasten	[18]	<u>371.847</u>		<u>376.031</u>	
Som der bedrijfslasten			633.644		592.866
Resultaat voor belastingen			<u>971.368</u>		<u>1.048.817</u>
Belastingen	[19]		-36.147		-49.481
Geconsolideerd resultaat na belastingen			<u><u>935.221</u></u>		<u><u>999.336</u></u>

2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2017

		2017		2016	
		€	€	€	€
Geconsolideerd resultaat na belastingen			935.221		999.336
<i>Aanpassingen voor:</i>					
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	[16]	-180.000		-220.330	
Rentelasten	[18]	329.012		333.228	
Rentebaten	[15]	-128		-625	
Mutatie belastinglatentie	[8]	36.147		49.481	
Transactiekosten financiering	[18]	16.821		16.821	
			201.852		178.575
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>					
Mutatie kortlopende vorderingen		-8.061		-715	
Mutatie kortlopende schulden		-1.426		-112.241	
			-9.487		-112.956
<i>Overige aanpassingen:</i>					
Investerings	[1]	-		-49.670	
Ontvangen interest		625		603	
Betaalde interest		-330.483		-340.341	
			-329.858		-389.408
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten			797.728		675.547
Interim-dividenduitkeringen		-601.920		-601.920	
Aflossingen langlopende schulden	[9]	-125.925		-125.925	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			-727.845		-727.845
Mutatie geldmiddelen			69.883		-52.298
Liquide middelen begin boekjaar			679.507		731.805
Mutatie geldmiddelen			69.883		-52.298
Liquide middelen per 31 december	[6]		749.390		679.507

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

ALGEMEEN

De feitelijke activiteiten worden uitgevoerd aan Flight Forum 154, 5657 DD te Eindhoven.

De directie stelt aan de Algemene Vergadering voor het resultaat over het boekjaar 2017 ten bedrage van € 935.221 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen en over 2017 geen dividend uit te keren.

De geconsolideerde jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2017 van de vennootschap.

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

Toepassing van artikel 402 Boek 2 BW

De financiële gegevens van het Fonds zijn in de geconsolideerde jaarrekening verwerkt. Derhalve vermeldt de enkelvoudige winst-en-verliesrekening conform artikel 402 Boek 2 BW slechts het aandeel in het resultaat van vennootschappen waarin wordt deelgenomen na belastingen en het overige resultaat na belastingen.

Doel van de naamloze vennootschap

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

Datum oprichting en boekjaar

De naamloze vennootschap is opgericht op 27 februari 2013. Het boekjaar is gelijk aan een kalenderjaar.

Vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille bestaat uit tien winkels en een bankfiliaal, verspreid over twee binnenstedelijke, centraal gelegen locaties in Berlijn en Hamm (Duitsland). Hamm is een stad gelegen in de deelstaat Nordrhein-Westfalen in het westen van Duitsland.

Beheer

Holland Immo Group Beheer II B.V. treedt op als Beheerder. Het technische en financiële beheer van de vastgoedportefeuille is uitbesteed aan Ten Brinke Asset Management B.V. te Varsseveld.

Rechtsvorm

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

Inschrijving Kamer van Koophandel

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 56434650.

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Stichting Administratiekantoor Winkelfonds Duitsland 7

Stichting Administratiekantoor Winkelfonds Duitsland 7 (St. AK7) is een stichting naar Nederlands recht met statutaire zetel te Eindhoven. St. AK7 is opgericht op 2 november 2012 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Brabant onder nummer 56386761.

St. AK7 treedt op als enige aandeelhouder van het Fonds en geeft Certificaten uit aan de Certificaathouders. St. AK7 houdt voor elk uitgegeven Certificaat één aandeel in het Fonds. St. AK7 is op grond van zijn statuten gehouden de aan de aandelen in het Fonds verbonden rechten op zodanige wijze uit te oefenen, dat de continuïteit in het bestuur over - en het beleid van - het Fonds alsook de Fbi-status (Fiscale Beleggingsinstelling-status) worden gewaarborgd met dien verstande dat voor zover een Certificaathouder het stemrecht op de aandelen uitoefent, die Certificaathouder vrij is in het bepalen van zijn stem.

Het bestuur van St. AK7 wordt gevormd door prof. mr. C.A. Adriaansens en mr. M.H.F. van Buuren.

Fiscale aspecten

Het Fonds is aangemerkt als Fiscale Beleggingsinstelling ("Fbi"). Dit houdt in dat de door het Fonds behaalde winst wordt belast tegen een vennootschapsbelastingtarief van 0% zolang het Fonds aan de daartoe gestelde eisen voldoet. Indien in Duitsland een positief resultaat behaald wordt, zal dit belast worden tegen het Duitse "Körperschaftsteuer" tarief van 15,83%.

Toegepaste standaarden

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

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.

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen historische kosten.

De cijfers over 2016 zijn, waar nodig, geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2017 mogelijk te maken.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar het Fonds zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en/of betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de beleggingen zijn overgedragen aan de koper.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta van het Fonds.

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.

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Nieuw verworven deelnemingen worden in de consolidatie betrokken vanaf het tijdstip waarop beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie betrokken tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd, evenals de binnen het Fonds gemaakte winsten. De groepsmaatschappijen zijn integraal geconsolideerd, waarbij het minderheidsbelang van derden afzonderlijk tot uitdrukking is gebracht.

In de consolidatie zijn de volgende vennootschappen voor het vermelde percentage betrokken:

Deelnemingen:

HIG Duitse Deelnemingen 7 B.V.	100%	Eindhoven
--------------------------------	------	-----------

Overige groepsmaatschappijen:

Holland Immo Group Holding 7 B.V.	100%	Eindhoven
Herringen Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
Welse Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. oefent beleidsbepalende invloed uit op deze groepsmaatschappijen, maar heeft geen kapitaalbelang in deze vennootschappen, met uitzondering van HIG Duitse Deelnemingen 7 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 gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde.

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

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

In de 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 markttrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitopslagen.
- De reële waarde van derivaten waarbij collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de (Eonia) swapcurve, omdat door de uitwisseling het krediet- en liquiditeitsrisico wordt gemitigeerd.
- De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve vermeerderd met krediet- en liquiditeitopslagen.

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

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Verstrekte leningen en overige vorderingen

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

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve- rentemethode.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Afgeleide financiële instrumenten

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

Hedge accounting

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

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

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

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.

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.

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

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.

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.

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

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.

Opbrengstverantwoording

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

Opbrengsten uit beleggingen

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

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

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

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

Lasten in verband met het beheer van beleggingen

Hieronder zijn begrepen de direct aan de beleggingsopbrengsten toerekenbare kosten.

Beheerkosten en rentelasten

Hieronder worden verstaan beheervergoedingen, publiciteitskosten en op de verslagperiode betrekking hebbende rentelasten van ontvangen leningen.

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.

Onder geldmiddelen wordt verstaan liquide middelen.

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Terreinen en gebouwen [1]

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	19.750.000	19.480.000
Investerings	-	49.670
Herwaarderingen	180.000	220.330
Boekwaarde per 31 december	<u>19.930.000</u>	<u>19.750.000</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 2017 is vastgesteld op €19.930.000 (2016: €19.750.000).

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 5,5%. De bij de Discounted Cash Flow methode gehanteerde disconteringsvoeten variëren van 5,25% tot 5,5% per object (2016 : 6,25% tot 6,5%).

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:

- Berlijn Welse: boekjaar 2015
- Hamm Herringen: boekjaar 2017

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

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum positief €2.112.244 (2016: positief €1.932.244).

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Handelsdebiteuren [2]		
Debiteuren	<u>3.591</u>	<u>-</u>

Een voorziening voor oninbare debiteuren wordt niet noodzakelijk geacht.

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Belastingen [3]		
Nederlandse omzetbelasting	<u>2.923</u>	<u>2.563</u>

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

Overige vorderingen [4]

Nog te ontvangen rente	128	625
Overige vorderingen	2.020	-
Rekening-courant Stichting Administratiekantoor Winkelfonds Duitsland 7	43	32
	<u>2.191</u>	<u>657</u>

Overlopende activa [5]

Vooruitbetaalde assuranties	5.236	5.305
Te verrekenen service- / stookkosten	11.930	9.782
	<u>17.166</u>	<u>15.087</u>

Liquide middelen [6]

ING Bank	<u>749.390</u>	<u>679.507</u>
----------	----------------	----------------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

PASSIVA

GROEPSVERMOGEN [7]

	2017	2016
	€	€
<i>Herwaarderingsreserve</i>		
Stand per 1 januari	1.776.173	1.573.293
Mutatie boekjaar	165.744	202.880
Stand per 31 december	<u>1.941.917</u>	<u>1.776.173</u>
<i>Overige reserves</i>		
Stand per 1 januari	-430.574	-625.110
Resultaat boekjaar	935.221	999.336
Uitkering interimdividend	-601.920	-601.920
Mutatie herwaarderingsreserve	-165.744	-202.880
Stand per 31 december	<u>-263.017</u>	<u>-430.574</u>

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

VOORZIENINGEN

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Belastingvoorzieningen [8]		
Belastingvoorziening	<u>249.778</u>	<u>213.631</u>
<i>Latente belastingverplichtingen</i>		
Stand per 1 januari	213.631	164.150
Mutatie bij	36.147	49.481
Stand per 31 december	<u>249.778</u>	<u>213.631</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 7,92% (nominaal 15,83%). De verwachte resterende looptijd bedraagt tussen de 6 en 7 jaar. De voorziening latente belastingverplichtingen bedraagt nominaal €499.556 (2016: €427.262).

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

LANGLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen [9]		
Hypothecaire leningen	10.141.780	10.250.884
	2017	2016
	€	€
<i>Hypothecaire lening</i>		
Oorspronkelijke hoofdsom	10.950.000	10.950.000
Betaalde aflossingen (cumulatief)	-598.144	-472.219
	10.351.856	10.477.781
Transactiekosten financiering	-165.583	-165.583
Ten laste gebracht van het resultaat (cumulatief)	81.432	64.611
	10.267.705	10.376.809
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-125.925	-125.925
Langlopend deel per 31 december	10.141.780	10.250.884

Specificatie hypothecaire lening

Overeenkomst van geldlening	Lening DZ Bank AG
Oorspronkelijke hoofdsom	€ 10.950.000
Aflossingsschema	1,15% van de oorspronkelijke hoofdsom. Zijnde € 31.481,25 per kwartaal.
Restant hoofdsom per 31 december 2017	€ 10.351.856
Resterende looptijd korter dan 1 jaar	€ 125.925
Resterende looptijd 1-5 jaar	€ 503.700
Resterende looptijd langer dan 5 jaar	€ 9.722.231
Rentepercentage	3-maands Euribor + 1,85%
Expiratiedatum	30 december 2022
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 €10.950.000. Hierbij is voor minimaal de hoofdsom de “Dingliche und persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung” gevestigd op de registergoederen van de onderzetter. De registergoederen zijn gelegen te Berlijn, Welse Strasse 56-58; Hamm, Dortmunder Strasse/Fangstrasse. De boekwaarde van de winkelportefeuille per 31 december 2017 bedraagt €19.930.000.
- Verpanding van alle rechten en vorderingen van Holland Immo Group Holding 7 B.V., voortvloeiend uit het tussen DZ Bank AG en Holland Immo Group Holding 7 B.V. afgesloten rentederivaat (Interest Rate Swap).

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

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 250% (2016: 257%) ruim boven de 120%.

Rente Swap Transactie (SWAP)	DZ Bank AG
Oorspronkelijke hoofdsom	€ 10.950.000
Hoofdsom per 31 december 2017	€ 10.351.856
Ingangsdatum	28 februari 2013
Expiratiedatum	31 december 2017
Rentetarief, exclusief opslag	1,25%
Marktwaarde per 31 december 2017	€ 0
Marktwaarde per 31 december 2016	-€ 163.546
De SWAP is vastgelegd in een “Raamovereenkomst inzake niet-beursverhandelde derivaten” bij DZ Bank AG. De hoofdsom van de Rente Swap neemt tot en met 2016 jaarlijks af met € 125.925 en in 2017 met € 94.444 tot een hoofdsom van € 10.383.338 op expiratiedatum. Een negatieve marktwaarde van de Rente Swap resulteert niet in het beschikbaar stellen van additionele zekerheden dan wel bijstortingsverplichtingen.	

Bovengenoemde SWAP is per 31 december 2017 geëxpireerd. Per 31 december 2017 is er een nieuwe SWAP afgesloten bij DZ Bank AG.

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

Rente Swap Transactie (SWAP)	DZ Bank AG
Oorspronkelijke hoofdsom	€ 10.351.856
Hoofdsom per 31 december 2017	€ 10.351.856
Ingangsdatum	31 december 2017
Expiratiedatum	31 december 2022
Rentetarief, exclusief opslag	0,35%
Marktwaaarde per 31 december 2017	-€ 64.485
De SWAP is vastgelegd in een "Raamovereenkomst inzake niet-beursverhandelde derivaten" bij DZ Bank AG. De hoofdsom van de Rente Swap neemt tot en met 2022 jaarlijks af met € 125.925 tot een hoofdsom van € 9.753.713 op expiratiedatum. Een negatieve marktwaaarde 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	-€ 64.485
Effectieve deel van de hedgerelatie	-€ 64.485
Ineffectieve deel van de hedgerelatie (totale ineffectiviteit)	€ 0
In de winst-en-verliesrekening 2017 verwerkte ineffectiviteit	€ 0

KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen [10]		
Hypotheek- en/of SWAP rente	40.554	42.025
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar [11]		
Aflossingsverplichting binnen één jaar	125.925	125.925
Aflossingsverplichting december	31.481	31.481
	157.406	157.406

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

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Handelscrediteuren [12]		
Crediteuren	<u>20.556</u>	<u>35.736</u>

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

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Belastingen [13]		
Duitse omzetbelasting	<u>21.945</u>	<u>18.710</u>

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

Overige schulden [14]

Rekening courant Holland Immo Group B.V.	100	100
Afrekening Ten Brinke Groep	10.000	10.000
Nog te betalen accountants- / advieskosten	12.701	9.482
Nog te betalen taxatiekosten	<u>8.800</u>	<u>1.500</u>
	<u>31.601</u>	<u>21.082</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.

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 26% van de huuropbrengsten wordt gerealiseerd bij één huurder, Combi supermarkt.

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:

	Toekomstige huur opbrengsten €
binnen één jaar	1.297.535
tussen de één en vijf jaar	5.179.825
na 5 jaar	6.571.640
	13.049.000

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

	2017	2016
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen [15]		
- in terreinen en gebouwen		
Huuropbrengsten	1.301.195	1.299.135
Service- /stookkosten	123.689	121.593
	<u>1.424.884</u>	<u>1.420.728</u>

De huuropbrengsten zijn geheel gerealiseerd in Duitsland.

- in andere beleggingen

Rentebaten	<u>128</u>	<u>625</u>
------------	------------	------------

De rentebaten zijn met name gerealiseerd in Nederland.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen [16]

- in terreinen en gebouwen

Herwaardering onroerend goed	<u>180.000</u>	<u>220.330</u>
------------------------------	----------------	----------------

Lasten in verband met het beheer van beleggingen [17]

Beheerprovisie externe beheerders	10.592	10.623
Gemeentelijke heffingen (o.a. ozb)	43.688	43.688
Vrijval gemeentelijke heffingen (o.a. ozb) 2014/2015	-	-22.721
Assuranties	12.930	13.010
Instandhoudingskosten	34.334	27.293
Taxatiekosten	8.800	1.500
Kosten beheer collectief Fonds Beheerder	2.075	2.040
Kosten Stichting Administratiekantoor Winkelvastgoedfonds Duitsland 7	957	968
Accountantskosten	8.900	8.800
Advieskosten	13.332	7.302
Overige lasten	2.500	2.739
Service- /stookkosten	123.689	121.593
	<u>261.797</u>	<u>216.835</u>

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 de vennootschap gebrachte honorarium van Deloitte Accountants B.V. voor het onderzoek van de jaarrekening €8.900 (2016 KPMG Accountants N.V.: €8.800). De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening. De advieskosten ad €13.332 (2016: €7.302) hebben betrekking op het opstellen van de Duitse jaarrekening en de Duitse VPB en BTW-aangiftes verricht door ETL Heuvelmann & van Eykels GmbH (€10.025), op renterisicomanagement verricht door EY Montesquieu Finance B.V. (€603) en op advieswerkzaamheden naar aanleiding van de vraag in het kader van het boekenonderzoek verricht door PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (€2.704).

	2017	2016
	€	€
Beheerkosten en rentelasten [18]		
Beheervergoeding Beheerder inzake vastgoedbeheer	26.014	25.982
Rente hypothecaire lening inclusief rente aandeel rentederivaat	327.105	332.690
Amortisatie transactiekosten financiering	16.821	16.821
Overige rentelasten, inclusief bankkosten	1.907	538
	<u>371.847</u>	<u>376.031</u>
Belastingen [19]		
Mutatie voorziening latente vennootschapsbelasting	<u>36.147</u>	<u>49.481</u>

Het gewogen gemiddelde Duitse toepasselijk belastingtarief bedraagt 15,83% (2016: 15,83%). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2017 bedraagt 3,72% van het resultaat vóór belastingen (2016: 4,72%).

OVERIGE TOELICHTINGEN

Personeel

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. heeft geen medewerkers in dienst (2016: geen).

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

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 1,63% (2016: 1,25%).

In de kosten zijn begrepen alle kosten, die in 2017 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	164.122		
		=	1,63%
Intrinsieke waarde	10.041.641		

Het Fonds kent één berekeningsmoment van de intrinsieke waarde, derhalve wordt voor de bepaling van de "lopende kosten factor" het geconsolideerde eigen vermogen per einde van het boekjaar gebruikt.

Bezoldiging Directie van de Beheerder

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

Transacties met gelieerde partijen

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

Bezoldiging Beheerder:

Gedurende het boekjaar 2017 heeft de Beheerder van het Fonds een beheervergoeding ontvangen ad €26.014 (2016: €25.982) en van de N.V. een bedrag ad €2.075 (2016: €2.040) voor het collectief beheer van het Fonds.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

2.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2017

(Voor resultaatbestemming)

ACTIVA	31 december 2017		31 december 2016	
	€	€	€	€
Vaste activa				
<i>Beleggingen</i>	[20]			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		70.334		54.373
Beleggingen in groepsmaatschappijen		<u>8.343.492</u>		<u>8.340.292</u>
		8.413.826		8.394.665
Vlottende activa				
<i>Vorderingen</i>	[21]			
Vorderingen op groepsmaatschappijen		<u>182.662</u>		<u>184.976</u>
		182.662		184.976
<i>Liquide middelen</i>	[22]			
		957		98
Totaal activazijde		<u><u>8.597.445</u></u>		<u><u>8.579.739</u></u>

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

2.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2017

(Voor resultaatbestemming)

PASSIVA		31 december 2017		31 december 2016	
		€	€	€	€
Eigen vermogen	[23]				
Geplaatst aandelenkapitaal		167.200		167.200	
Agioreserve		8.195.541		8.195.541	
Overige reserves		-384.922		-406.982	
Onverdeeld resultaat		619.626		623.980	
			8.597.445		8.579.739
Totaal passivazijde			<u>8.597.445</u>		<u>8.579.739</u>

2.8 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017

		2017		2016	
		€	€	€	€
Overige resultaat na belastingen			603.666		605.016
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	[24]		15.960		18.964
Nettoresultaat			<u>619.626</u>		<u>623.980</u>

2.9 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

ALGEMEEN

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2017 van het Fonds. Ten aanzien van de enkelvoudige winst-en-verliesrekening van het Fonds is gebruik gemaakt van de vrijstelling ingevolge artikel 2:402 BW.

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

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

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

Beleggingen in groepsmaatschappijen en deelnemingen

Leningen

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

Deelnemingen

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

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

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

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

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

2.9 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

Een bijzonder waardevermindingsverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt berekend als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gedisconteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardevermindingsverlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Eigen vermogen

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

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

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

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

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 7 N.V. te Eindhoven

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Beleggingen [20]

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2017	2016
	€	€
<i>HIG Duitse Deelnemingen 7 B.V.</i>		
Boekwaarde per 1 januari	54.373	35.409
Aandeel in het resultaat	15.961	18.964
Boekwaarde per 31 december	<u>70.334</u>	<u>54.373</u>

Dit betreft een belang van 100% in het kapitaal van HIG Duitse Deelnemingen 7 B.V., Eindhoven.

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Beleggingen in groepsmaatschappijen		
	2017	2016
	€	€
<i>Vorderingen op groepsmaatschappijen</i>		
Winstdelende geldlening	8.360.000	8.360.000
Transactiekosten winstdelende geldlening	-32.000	-32.000
Ten gunste gebracht van het resultaat (cumulatief)	15.492	12.292
Stand per 31 december	<u>8.343.492</u>	<u>8.340.292</u>

Winstdelende geldlening

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. heeft aan Holland Immo Group Holding 7 B.V. een winstdelende geldlening verstrekt in hoofdsom groot €8.360.000. De rente bedraagt 7,2% over de hoofdsom op jaarbasis. Afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst van winstdelende geldlening d.d. 28 februari 2013. De looptijd van deze lening is langer dan 5 jaar.

Zekerheden:

- Akten van verpanding van aandelen in Holland Immo Group Holding 7 B.V., Herringen Vastgoed B.V. en Welse Vastgoed B.V.
- Akten van openbare verpanding van de vorderingen uit hoofde van de Projectlening.

De reële waarde van de winstdelende geldlening bedraagt €11.204.172 (2016: €12.128.187). 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 7 N.V. te Eindhoven

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen [21]

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Overige vorderingen		
Rekening-courant Holland Immo Group Holding 7 B.V.	182.619	184.944
Rekening-courant Stichting Administratiekantoor Winkelfonds Duitsland 7	43	32
	<u>182.662</u>	<u>184.976</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.

Liquide middelen [22]

ING Bank	<u>957</u>	<u>98</u>
----------	------------	-----------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN [23]

	2017	2016
	€	€
Geplaatst aandelenkapitaal		
Stand per 31 december	167.200	167.200

Het gestort en opgevraagd commanditair kapitaal bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 1.672 Certificaten van €100. De intrinsieke waarde per 31 december 2017 bedraagt €5.123 (2016: €5.131, 2015: €5.118) per Certificaat.

Agioreserve

Stand per 31 december	8.195.541	8.195.541
-----------------------	-----------	-----------

Overige reserves

Stand per 1 januari	-406.982	-465.708
Resultaat vorige periode	623.980	660.646
Uitkering interimdividend	-601.920	-601.920
Stand per 31 december	-384.922	-406.982

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

	2017	2016
	€	€
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	623.980	660.646
Resultaat boekjaar	619.626	623.980
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-623.980	-660.646
Stand per 31 december	<u>619.626</u>	<u>623.980</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 7 N.V. oefent beleidsbepalende invloed uit op deze vennootschappen, maar heeft geen kapitaalbelang in deze vennootschappen, met uitzondering van HIG Duitse Deelnemingen 7 B.V. (100% kapitaalbelang). Het eigen vermogen van deze vennootschappen ultimo 2017 bedraagt €1.444.196 en het resultaat over 2017 bedraagt €315.595.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

In 2017 is een resultaat behaald van €619.626. De Beheerder stelt voor het resultaat toe te voegen aan de overige reserves. In 2017 is een interim-dividenduitkering van €601.920 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves. Dit bedrag is in 4 termijnen uitgekeerd.

Gestort en opgevraagd kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt €334.400 en is verdeeld in 3.344 aandelen van €100 elk.

Het geplaatst en gestort kapitaal van de vennootschap bedraagt €167.200, bestaande uit 1.672 aandelen, elk nominaal €100.

Agioreserve

De agioreserve omvat de opbrengsten uit de uitgifte van aandelen voor zover deze hoger zijn dan het nominale bedrag van de aandelen. Het agio kan als vrij agio in de zin van de Wet op de inkomstenbelasting 1964 worden aangemerkt.

Overige reserves

Tussentijds is een bedrag van €601.920 als interim-dividend uitgekeerd. Dit interim-dividend is ten laste van de overige reserves gebracht.

Onverdeeld resultaat

In 2017 is een resultaat behaald van €619.626. De Beheerder stelt voor het resultaat toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

2.11 Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening

Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen [24]

Dit betreft het aandeel van de vennootschap in het resultaat van haar deelneming. Voor de hoogte van het aandeel in het resultaat wordt verwezen naar het verloopoverzicht "Deelneming" op bladzijde 43.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Bezoldiging Directie van de Beheerder

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

Eindhoven, 11 april 2018

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer II B.V.

mr. T. Kühl

mr. M. Kühl MRICS

OVERIGE GEGEVENS

3.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

Ingevolge artikel 28 van de statuten van de vennootschap wordt een zodanig gedeelte van de winst uitgekeerd aan de houders van aandelen als nodig is om de status van fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting te handhaven. Uitkering van winst geschiedt na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is. De directie bepaalt of, en zo ja, welk gedeelte van de overblijvende winst wordt gereserveerd.

Het Fonds kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet en de statuten moeten worden aangehouden.

3.2 Zeggenschapsrechten

Het bestuur van de Vennootschap berust bij Holland Immo Group Beheer II B.V. Voor sommige besluiten, welke zijn genoemd in lid 4 artikel 18 van de statuten van de vennootschap, heeft het bestuur goedkeuring nodig van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

3.3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Algemene Vergadering van Winkelfonds Duitsland 7 N.V.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Winkelfonds Duitsland 7 N.V. (hierna: de vennootschap) te Eindhoven gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Winkelfonds Duitsland 7 N.V. op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2017.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017.
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 7 N.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (VIO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

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.

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

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 de overige gegevens, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de beheerder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de beheerder afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

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.

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen 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, 11 april 2018

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
i: www.hollandimmogroup.nl

