

# JAARVERSLAG 2020

WINKELFONDS  
DUITSLAND 7 NV

**IMMO**  
HOLLAND IMMO GROUP

**WINKELFONDS DUITSLAND 7 N.V.  
EINDHOVEN**

**Jaarverslag 2020**

## **INHOUDSOPGAVE**

**Pagina**

### **1. Bestuursverslag**

1.1	Profiel	3
1.2	Verslag van de Beheerder	5

### **2. Jaarrekening**

2.1	Geconsolideerde balans per 31 december 2020	15
2.2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2020	17
2.3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2020	18
2.4	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	19
2.5	Toelichting op de geconsolideerde balans	30
2.6	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	39
2.7	Enkelvoudige balans per 31 december 2020	42
2.8	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020	44
2.9	Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	45
2.10	Toelichting op de enkelvoudige balans	48
2.11	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening	52

### **3. Overige gegevens**

3.1	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	53
3.2	Zeggenschapsrechten	53
3.3	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	54

## **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 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 Fund Management, Asset Management, Investerings/Desinvesterings en Financieringen/Herfinancieringen. Winkelfonds Duitsland 7 N.V. heeft geen personeel in dienst.

##### **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.

## **Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven**

### **BESTUURSVERSLAG**

#### **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 B.V.'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.

## **Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven**

### **BESTUURSVERSLAG**

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

##### **Algemeen**

##### **De economische ontwikkelingen in 2020 en vooruitzichten voor 2021**

De Duitse economie is in 2020 als gevolg van de coronapandemie met 5% gekrompen, blijkt uit voorlopige cijfers van het Duitse ministerie van economische zaken. Dit is minder krimp dan eerder werd verwacht en is - onder meer door de omvangrijke Duitse steunmaatregelen voor bedrijven en werknemers - een minder heftige daling, vergeleken met andere grote Europese economieën. Na de historische inzinking van 9,8% in het tweede kwartaal werd een opmerkelijk inhaalproces waargenomen met de geleidelijke opheffing van beperkingen. In het derde kwartaal boekte de Duitse economie een plus van 8,5% en bereikte daarmee ongeveer 96% van het niveau van het laatste kwartaal van 2019 vóór het uitbreken van de pandemie. Hoewel het verdere herstel geleidelijk aan momentum verloor, werden in november nog overwegend stijgingen van de economische productie waargenomen. Als gevolg van de hernieuwde lockdown stagneerde deze groei van het bruto binnenlands product in het vierde kwartaal.

Volgens schattingen van het federale bureau voor de statistiek is de detailhandelsverkoop exclusief motorvoertuigen vorig jaar met ongeveer 4% gestegen. In detail was de ontwikkeling echter heel anders. In november steeg de omzet met 1,1% in vergelijking met de voorgaande maand, na een plus van 2,8% in oktober. De reden voor de positieve ontwikkeling was een sterke stijging van de verkopen bij de internet- en postorderbedrijven, terwijl de stationaire handel, met name in kleding, leed onder de maatregelen die werden genomen om de pandemie te bestrijden.

De arbeidsmarkt is tot voor kort stabiel gebleven. De werkgelegenheid vertoonde sinds de zomer een licht stijgende trend en de werkloosheid is gedaald. Na de gedeeltelijke lockdown is er echter een hernieuwde toename van de werktijdverkorting. De geregistreerde werkloosheid bedraagt in december 2020 circa 5,9% van de beroepsbevolking en ligt daarmee 0,9%-punt boven die ultimo 2019.

De prognoses voor de groei van het bruto binnenlands product van Duitsland voor het jaar 2021 liggen tussen 2,8% en 5,3%. In de loop van zijn prognose noemde de DIW drie voorwaarden: "Dit alles zal alleen gebeuren als, zoals in de prognose wordt aangenomen, het infectieproces in de loop van de winter weer onder controle kan worden gebracht, de beperkingen worden na de jaarwisseling geleidelijk opgeheven en er zijn geen grote tegenslagen." Aangezien de landelijke contactbeperkingen recentelijk weer zijn aangescherpt in plaats van versoepeld, is het de vraag of de DIW-prognose klopt.

Gelet op de huidige onzekerheid over de gevolgen van de coronapandemie, is het thans nog niet te voorspellen in hoeverre de coronapandemie gevolgen heeft op bovenstaande verwachtingen.

## **Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven**

### **BESTUURSVERSLAG**

#### **De Duitse winkelmarkt**

De ontwikkeling van de winkelmarkt was het afgelopen jaar divers. De detailhandel nam in totaal toe met 5,7% tot ruim €577 miljard. De industrie boekte een algemene omzetstijging van meer dan 5% in vergelijking met het voorgaande jaar, maar in de textielbranche bedroeg de omzetsdaling circa 25%. In de online detailhandel nam de omzet met ongeveer 25% toe. Ook bij de supermarkten, meubelzaken en bouwmarkten was ondanks de coronapandemie sprake van omzetstijgingen. De stationaire detailhandel noteerde eveneens een stijging van 4%, terwijl de modebusiness de omzet zag dalen met bijna 25%.

Oorzaken van deze zeer verschillende ontwikkelingen binnen de branche zijn de coronacrisis en de opgelegde maatregelen om de pandemie in te dammen. De kledinghandel, die vanaf half december werd gesloten, verloor in de laatste maand van het jaar meer dan 40% van zijn omzet.

#### **Vooruitzichten Duitse winkelmarkt 2021**

De tweede lockdown heeft gevolgen voor het consumentenvertrouwen, dat volgens de HDE consumptiebarometer met name door de aanscherping van de coronamaatregelen medio december is verslechterd. Net als in voorgaande maanden zijn consumenten voorzichtig. De bereidheid om te besteden blijft op een nogal voorzichtig niveau. Terwijl de consumptie wordt afgeremd door tijdelijke sluitingen in detailhandel, horeca en toerisme, ligt de focus op sparen. De neiging om te sparen neemt dienovereenkomstig toe. Een sterke stijging van de consumptie is alleen te verwachten met de versoepeling van de coronamaatregelen, als de consument positief overtuigd is van een duurzame verbetering van de economische situatie en de eigen inkomenssituatie.

#### **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 huurstream voor circa 96% uit grote Duitse winkelketens bestaat, waaronder Edeka, REWE, Aldi, Netto, Takko en dm drogerie markt alsmede de Volksbank Hamm, als exploitant van een bankfiliaal in Hamm.

De winkelportefeuille is enerzijds gefinancierd met een hypothecaire lening bij DZ Bank AG met een restant hoofdsom ultimo boekjaar 2020 ad €9.974.081. De hypothecaire lening kent een variabele rente (3-maands Euribor), waarbij het renterisico is afgedekt middels een rente SWAP. Het te betalen rentetarief op de hypothecaire lening en de SWAP samen bedraagt in totaal 2,23% per jaar. Anderzijds is de winkelportefeuille gefinancierd met het door de participanten bij oprichting ingebrachte kapitaal.



## **Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven**

### **BESTUURSVERSLAG**

#### **Status verkoop portefeuille**

In de buitengewone vergadering van het fonds op 8 september 2020 is het verkoopvoorstel d.d. 18 augustus 2020 met een ruime meerderheid van stemmen aangenomen. Het daaropvolgende due diligence onderzoek door de koper en de daarop volgende koopovereenkomst-onderhandelingen zijn in januari 2021 spoedig verlopen en dit heeft ertoe geleid dat de koopovereenkomst op 29 januari 2021 bij de Duitse notaris werd gesloten. Er hebben zich naar aanleiding van het due diligence onderzoek geen discussiepunten met materiële financiële gevolgen voorgedaan. De verkoopopbrengst komt derhalve overeen met de verkoopopbrengst zoals weergegeven in het verkoopvoorstel van 18 augustus 2020.

De inschrijving van de eigendomsoverdrachten in de Duitse kadasters zullen naar verwachting in het tweede kwartaal 2021 plaatsvinden, nadat de koopsom is voldaan. Daarbij wordt 6% van de koopsom door de Duitse notaris ingehouden ten behoeve van het garantiedepot. Het moment van de inschrijving van de eigendomsoverdrachten kan per gemeente verschillen, afhankelijk van de snelheid waarmee het betreffende kadaster de inschrijving effectueert. De eerste uitkering aan de participanten/certificaathouders zal direct daarna, naar verwachting eveneens in de loop van het tweede kwartaal van 2021, plaatsvinden. Na vrijval van het garantiedepot, naar verwachting in het tweede kwartaal van 2022, zal de tweede uitkering volgen, gevolgd door een slotuitkering na ontbinding en vereffening van het fonds.

#### **De exploitatie in 2020**

De coronapandemie heeft sinds maart van dit jaar een belangrijke impact op de samenleving als geheel en de gezondheidszorg en vele sectoren van het bedrijfsleven in het bijzonder. De door de Duitse overheid afgekondigde maatregelen ter bestrijding van deze pandemie lijken vooralsnog tot een daling van het aantal besmettingen te leiden maar beïnvloeden ook het functioneren van de samenleving.

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

Vanaf medio maart hebben de diverse Duitse deelstaatregeringen bepaald dat winkels die niet voorzien in de eerste levensbehoeften tijdelijk moesten sluiten (eerste lockdown). Voor het fonds betekent dit dat alle grote huurders, waaronder de supermarkten Netto en REWE in Berlijn en EDEKA en Aldi in Hamm, open bleven. De non-food winkels als KiK (textiel) en Takko (textiel) in Berlijn hebben hun winkels tot medio april moeten sluiten. Deze huurders hebben gedurende de winkelsluiting geen of nauwelijks omzet en hebben uitstel van huurbetaling over de maanden april en mei gekregen. Met deze huurders zijn vervolgens de navolgende afspraken gemaakt ten aanzien van deze uitgestelde huurbetalingen:

##### *KiK*

Met huurder KiK is overeengekomen dat de huur voor april wordt kwijtgescholden. Als tegenprestatie is KiK met een verlenging van de huidige looptijd van het huurcontract met een extra jaar tot 31 december 2026 akkoord gegaan. De huren voor mei en juni zijn door KiK reeds betaald.

##### *Takko*

Huurder Takko heeft de huur voor april en mei in juni volledig nabetaald en heeft ook de huur voor juli reeds betaald.

## **Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven**

### **BESTUURSVERSLAG**

#### *Imbiss*

Met de huurder van de Imbiss is overeengekomen dat de huur voor april wordt kwijtgescholden en dat de huur voor mei verdeeld over zes termijnen in het tweede halfjaar van 2020 wordt nabetaald.

Als gevolg van deze afspraken is €7.183 aan huur over het tweede kwartaal definitief kwijtgescholden, zijnde 0,6% van de jaarhuur van het fonds, en zal €2.407 aan huur in het tweede halfjaar van 2020 worden nabetaald. Daardoor is de daadwerkelijk ontvangen huur in het tweede kwartaal als gevolg van de afspraken met deze huurders uiteindelijk €9.590 lager uitgevallen dan gebruikelijk.

In de loop van het vierde kwartaal werden door de Duitse overheid nieuwe maatregelen afgekondigd ter bestrijding van de coronapandemie (tweede lockdown). In het kader van die maatregelen moesten restaurants per begin november 2020 hun vestigingen sluiten en per medio december 2020 moesten vervolgens ook kappers en de winkels die niet voorzien in de eerste levensbehoeften hun vestigingen sluiten. KiK en Takko in Berlijn hebben per 16 december hun winkels moeten sluiten. De huur voor december hebben deze huurders volledig betaald. In lijn met de afspraken die gemaakt zijn tijdens de eerste lockdown verwachten wij deze huurders tegemoet te moeten komen met een huurkorting ter hoogte van 50% van de huurverplichting gedurende de verplichte sluitingsperiode vanaf 16 december 2020. Een voorziening voor deze verwachte huurkorting (zijnde een kwart maandhuur van december van deze huurders) is reeds in het exploitatieresultaat verwerkt (€2.739).

In 2019 heeft de Duitse belastingdienst een boekenonderzoek uitgevoerd en daarbij de rentekosten niet geheel geaccepteerd. Hiertegen is bezwaar gemaakt waarna de Duitse belastingdienst deze rentekosten alsnog geaccepteerd heeft.

Hierna volgt een analyse van de totstandkoming van het exploitatierendement 2020 en de vergelijking met de prospectus prognose over deze verslagperiode.

## Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

### BESTUURSVERSLAG

Analyse exploitatierendement over 2020

	<u>Actueel</u>	<u>Prospectus prognose</u>
	€	€
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	1.250.565	1.351.983
Rente liquiditeitsreserve	-	2.572
	<hr/>	<hr/>
Totaal ontvangsten	1.250.565	1.354.555
<b>Uitgaven</b>		
Rentelasten (hypothecaire lening)	224.784	450.959
Instandhoudingskosten	37.147	30.420
Verzekeringen	14.283	14.743
Gemeentelijke heffingen (Grundsteuer)	43.544	86.635
Vergoeding extern vastgoedbeheer	10.569	12.109
Duitse vennootschapsbelasting	2.260	-
Taxatiekosten	8.660	6.063
Vergoeding Beheerder	24.417	27.040
Algemene fondskosten	27.775	40.109
	<hr/>	<hr/>
Totaal uitgaven	393.439	668.079
<b>Exploitatieresultaat</b>	<hr/> <b>857.126</b> <hr/>	<hr/> <b>686.476</b> <hr/>
Exploitatierendement*)	10,3%	8,2%
Aflossing	-125.925	-125.925
Toevoeging aan resp. uit de liquiditeitsreserve	-62.401	41.369
<b>Beschikbaar voor uitkering</b>	<hr/> <b>668.800</b> <hr/>	<hr/> <b>601.920</b> <hr/>
Direct rendement*)	8,0%	7,2%

\*) berekend over het gestorte kapitaal

Het exploitatieresultaat bedraagt €857.126 en ligt boven de Prospectus prognose (€686.476). Daarmee komt het exploitatierendement op 10,3% en ligt daarmee boven de Prospectus prognose 8,2%. De huurontvangsten zijn lager doordat er voor huurder Netto in Berlijn sprake was een huurvrije periode in het 1e kwartaal in verband met de verlenging van de huurovereenkomst. Tevens zijn er in verband met de coronapandemie huurkortingen verstrekt alsmede een voorziening voor nog te verstrekken huurkortingen gevormd en zijn de gedane huurindexeringen lager dan geprognosticeerd. Deze lagere huurontvangsten worden gecompenseerd door de lagere rentelasten (2,23% tegen 4,5% geprognosticeerd) en lagere uitgaven voor de gemeentelijke heffingen in Berlijn. De lagere exploitatie- en fondskosten zorgen er voor dat er Duitse vennootschapsbelasting verschuldigd is.

## Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

### BESTUURSVERSLAG

#### Aansluiting exploitatieresultaat 2020 met de winst-en-verliesrekening in de jaarrekening 2020

Hierna volgt een aansluiting van het exploitatieresultaat met de geconsolideerde winst-en-verliesrekening in de jaarrekening:

Exploitatieresultaat	857.126
Mutatie geactiveerde huurkortingen	19.941
Verkoopkosten winkelportefeuille	-5.659
Duitse vennootschapsbelasting voorgaande jaren	98.433
Rentebaten belastingdienst	7.242
Afschrijving transactiekosten herfinanciering	-40.332
Ineffectiviteit rente SWAP	-141.570
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	3.322.500
Mutatie voorziening latente belastingen	-652.826
	<hr/>
	2.607.729
	<hr/>
Resultaat volgens de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	<u><u>3.464.855</u></u>

#### Waardeontwikkeling portefeuille in 2020

De marktwaarde waartegen de vastgoedobjecten zijn gewaardeerd in de jaarrekening bedraagt €24.630.000 en is gebaseerd op de verkoopprijs, zoals op 29 januari 2021 overeengekomen met de koper. Dit betekent een waardestijging van 15,7% ten opzichte van de taxatiewaarde 2019 (€21.290.000).

#### Vooruitzichten voor 2021

De vastgoedportefeuille van het Fonds is per 29 januari 2021 verkocht voor €24.630.000. Naar aanleiding hiervan wordt de hypothecaire lening met bijbehorende rente SWAP bij DZ Bank AG afgewikkeld en zal vervolgens de verdere afwikkeling van het Fonds plaats gaan vinden.

#### Kerngegevens 2020

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.

## Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

### BESTUURSVERSLAG

Current ratio	2020	2019
Vlottende activa / Kortlopende schulden	0,09	3,58

De current ratio per eind 2020 is laag als gevolg van de als korte termijnschuld opgenomen hypothecaire lening bij DZ Bank AG (€9.848.156), aangezien deze lening in verband met de verkoop van de portefeuille in 2021 geheel zal worden afgewikkeld. Zonder dit bedrag bedraagt de current ratio 2,55.

### Solvabiliteit

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

	2020	2019
Fondsvermogen / Schulden (langlopend en kortlopend)	1,33	1,07

### Financieringsbehoeften

Er is geen financieringsbehoefte aangezien de vastgoedportefeuille in 2021 verkocht is. Tevens zijn er geen investeringen gepland waarvoor additionele financiering nodig is. De opbrengst van de verkoop is voldoende om de openstaande schulden te voldoen.

### Interim-dividenduitkering 2020

Over 2020 is een interim-dividenduitkering van €668.800 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves, zijnde €400 per participatie van nominaal €5.000, welk bedrag in 4 termijnen is uitgekeerd, te weten in april, juli en oktober 2020 alsmede in januari 2021.

Dit komt neer op een dividendrendement van 8% op jaarbasis, hetgeen hoger is dan de prognose uit het Prospectus (7,2%). Op deze dividenduitkering is conform de Wet op de dividendbelasting 15% dividendbelasting ingehouden.

## **Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven**

### **BESTUURSVERSLAG**

#### **Risico's**

##### ***Risicomanagement***

Het risico van het Fonds wordt beperkt doordat de onderliggende portefeuille voornamelijk bestaat uit een selectie zeer langjarig verhuurde winkelobjecten met voor meer dan 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.

#### **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.

## **Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven**

### **BESTUURSVERSLAG**

#### ***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.

De bovenstaande risico's van het Fonds worden beperkt doordat de portefeuille op 29 januari 2021 is verkocht en naar verwachting in de loop van het tweede kwartaal in eigendom zal overgaan op de koper, waarna het Fonds zal worden ontbonden en vereffend.

Eindhoven, 3 mei 2021

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 2020

(Na resultaatbestemming)

ACTIVA	31 december 2020		31 december 2019	
	€	€	€	€
<b>Vaste activa</b>				
<b>Beleggingen</b>				
Terreinen en gebouwen	[1]	<u>24.630.000</u>	<u>21.290.000</u>	
		24.630.000		21.290.000
<b>Vlottende activa</b>				
<i>Vorderingen</i>				
Handelsdebiteuren	[2]	7.144	1.361	
Belastingen	[3]	3.281	1.491	
Overige vorderingen	[4]	1.071	3.558	
Overlopende activa	[5]	<u>36.413</u>	<u>6.829</u>	
		47.909		13.239
<b>Overige activa</b>				
Liquide middelen	[6]			
		832.833		682.073
		<u>25.510.742</u>	<u>21.985.312</u>	

## Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

### 2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2020

(Na resultaatbestemming)

PASSIVA	31 december 2020		31 december 2019	
	€	€	€	€
<b>Groepsvermogen</b>	[7]			
Geplaatst kapitaal		167.200		167.200
Agioreserve		8.195.541		8.195.541
Herwaarderingsreserve		5.722.160		2.963.756
Overige reserves		<u>-484.117</u>		<u>-521.768</u>
		13.600.784		10.804.729
<b>Voorzieningen</b>				
Belastingvoorzieningen	[8]	<u>1.715.838</u>		<u>1.063.012</u>
		1.715.838		1.063.012
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	[9]	<u>-</u>		<u>9.923.572</u>
		-		9.923.572
<b>Kortlopende schulden</b>				
Aflossingsverplichtingen	[10]	9.974.081		125.925
Handelscrediteuren	[11]	2.711		1.063
Belastingen	[12]	18.484		21.815
Overige schulden	[13]	192.789		33.142
Overlopende passiva	[14]	<u>6.055</u>		<u>12.054</u>
		10.194.120		193.999
		<u>25.510.742</u>		<u>21.985.312</u>

## 2.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2020

		2020		2019	
		€	€	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>	[15]				
In terreinen en gebouwen		<u>1.377.954</u>		<u>1.381.122</u>	
			1.377.954		1.381.122
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen</b>	[16]				
In terreinen en gebouwen			3.322.500		539.000
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>			<u>4.700.454</u>		<u>1.920.122</u>
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[17]	254.472		251.771	
Beheerkosten, rentebaten en -lasten	[18]	<u>424.474</u>		<u>270.606</u>	
<b>Som der bedrijfslasten</b>			678.946		522.377
Resultaat voor belastingen			<u>4.021.508</u>		<u>1.397.745</u>
Belastingen	[19]		-556.653		-516.138
<b>Geconsolideerd resultaat na belastingen</b>			<u><u>3.464.855</u></u>		<u><u>881.607</u></u>

## Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

### 2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2020

	2020		2019	
	€	€	€	€
Geconsolideerd resultaat na belastingen		3.464.855		881.607
<i>Aanpassingen voor:</i>				
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	[16]	-3.322.500	-539.000	
Rentelasten	[18]	366.967	227.762	
Rentebaten	[18]	-7.242	-	
Mutatie belastinglatentie	[19]	652.826	417.705	
Transactiekosten financiering	[18]	40.332	16.821	
		-2.269.617		123.288
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>				
Mutatie kortlopende vorderingen		-24.493	-1.623	
Mutatie kortlopende schulden		10.395	-11.733	
		-14.098		-13.356
<i>Overige aanpassingen:</i>				
Investerings	[1]	-17.500	-21.000	
Ontvangen interest		7.242	13	
Betaalde interest		-225.397	-227.762	
		-235.655		-248.749
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		<b>945.485</b>		<b>742.790</b>
Interim-dividenduitkeringen	[7]	-668.800	-691.790	
Aflossingen langlopende schulden	[9]	-125.925	-125.925	
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-794.725</b>		<b>-817.715</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>		<b>150.760</b>		<b>-74.925</b>
Liquide middelen begin boekjaar		682.073		756.998
Mutatie geldmiddelen		150.760		-74.925
Liquide middelen per 31 december	[6]	<b>832.833</b>		<b>682.073</b>

## **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 geconsolideerde jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2020 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. drs. R.M. Weisz RA 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.

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

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

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

## **Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven**

### **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.

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.

## Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

### 2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

#### GRONDSLAGEN VOOR CONSOLIDATIE

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van het Fonds en haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin het Fonds een meerderheidsbelang heeft, of waarin op een andere wijze een beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend.

Bij de bepaling of beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend, worden financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten en direct kunnen worden uitgeoefend, betrokken. Participaties die worden aangehouden om ze te vervreemden worden niet geconsolideerd.

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

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

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.



## **Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven**

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

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

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

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

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

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

#### **Financiële instrumenten**

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

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: verstrekte leningen en overige vorderingen, langlopende en kortlopende schulden, overige financiële verplichtingen en derivaten.

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

## **Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven**

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

#### *Bepaling reële waarde*

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

- De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitopslagen;
- De reële waarde van derivaten waarbij collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de (Eonia) swapcurve, omdat door de uitwisseling het krediet- en liquiditeitsrisico wordt gemitigeerd;
- De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve vermeerderd met krediet- en liquiditeitopslagen.

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

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

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

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

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

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

#### **Afgeleide financiële instrumenten**

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

## **Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven**

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

#### **Hedge accounting**

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

#### **Voorwaarden aan hedge accounting**

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

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

- omvang;
- looptijd;
- afgedekt risico;
- wijze van afrekening van het hedge instrument en afgedekte positie.

## **Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven**

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

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 of wanneer het groot onderhoud betreft. Alle overige uitgaven worden verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen.

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

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

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

Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van beleggingen in direct 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.

## **Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven**

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

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

Financiële instrumenten, die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het eigen vermogen gebracht, na aftrek van het eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Financiële instrumenten, die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

#### **Belastingvoorziening**

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

#### **Langlopende en kortlopende schulden**

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

## **Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven**

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

#### **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 omzetbelasting, uit vastgoedbeleggingen, alsmede de rentebaten uit tegoeden bij bankiers.

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

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

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

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

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

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

Hieronder zijn begrepen de direct aan de beleggingsopbrengsten toerekenbare kosten.

## **Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven**

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

#### **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.

## Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

### 2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

#### ACTIVA

##### VASTE ACTIVA

##### Terreinen en gebouwen [1]

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	21.290.000	20.730.000
Investerings	17.500	21.000
Herwaarderingen	3.322.500	539.000
Boekwaarde per 31 december	<u>24.630.000</u>	<u>21.290.000</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 2020 is vastgesteld op €24.630.000 (2019: €21.290.000).

De marktwaarde ultimo 2020 is gebaseerd op de prijs waarvoor de objecten op 29 januari 2021 zijn verkocht. De marktwaarde in de vergelijkende cijfers is gebaseerd op een onafhankelijke taxatie, uitgevoerd door Cushman & Wakefield te Frankfurt am Main (Duitsland). Deze taxatie is gebaseerd op de taxatierichtlijnen van RICS Appraisal and Valuation Standards. De bij de Discounted Cash Flow gehanteerde disconteringsvoeten variëren van 4,75% tot 4,88% per object.

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

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum positief €6.773.744 (2019: positief €3.451.244).

##### VLOTTENDE ACTIVA

##### Vorderingen

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
<b>Handelsdebiteuren [2]</b>		
Debiteuren	<u>7.144</u>	<u>1.361</u>

Een voorziening voor oninbare debiteuren wordt niet noodzakelijk geacht.



## Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

### 2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
<b>Belastingen [3]</b>		
Duitse vennootschapsbelasting	1.269	-
Nederlandse omzetbelasting	2.012	1.491
	<u>3.281</u>	<u>1.491</u>
<p>De belastingen hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar.</p>		
<b>Overige vorderingen [4]</b>		
Rekening-courant Stichting Administratiekantoor Winkelfonds Duitsland 7	1.071	21
Ingediende verzekeringclaims	-	3.537
	<u>1.071</u>	<u>3.558</u>
<b>Overlopende activa [5]</b>		
Vooruitbetaalde assuranties	5.879	6.829
Vooruitbetaalde kosten	416	-
Transactiekosten financiering	10.177	-
Huurkortingen	19.941	-
	<u>36.413</u>	<u>6.829</u>
<b>Liquide middelen [6]</b>		
ING Bank	<u>832.833</u>	<u>682.073</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

## Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

### 2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

#### PASSIVA

#### GROEPSVERMOGEN [7]

	Geplaatst kapitaal en agioreserve	Herwaarde- ringsreserve	Overige reserves	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2020	8.362.741	2.963.756	-521.768	10.804.729
Resultaatbestemming	-	-	3.464.855	3.464.855
Dividenduitkering	-	-	-668.800	-668.800
Overige mutaties	-	2.758.404	-2.758.404	-
Stand per 31 december 2020	<u>8.362.741</u>	<u>5.722.160</u>	<u>-484.117</u>	<u>13.600.784</u>

Het geplaatst kapitaal bedraagt €167.200 en de agioreserve €8.195.541.

	2020	2019
	€	€
<i>Herwaarderingsreserve</i>		
Stand per 1 januari	2.963.756	2.245.057
Mutatie boekjaar	2.758.404	718.699
Stand per 31 december	<u>5.722.160</u>	<u>2.963.756</u>

De herwaarderingsreserve is verminderd met latente belastingverplichtingen ad €1.051.584 (2019: €487.189).

<i>Overige reserves</i>		
Stand per 1 januari	-521.768	7.114
Resultaat boekjaar	3.464.855	881.607
Uitkering interimdividend	-668.800	-691.790
Mutatie herwaarderingsreserve	-2.758.404	-718.699
Stand per 31 december	<u>-484.117</u>	<u>-521.768</u>

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

## Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

### 2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

<i>Meerjarenoverzicht</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	<b>13.600.784</b>	10.804.729	10.041.641
Aantal participaties einde boekjaar	<b>1.672</b>	1.672	1.672
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	<b>8.134</b>	6.462	6.006

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

#### VOORZIENINGEN

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
<b>Belastingvoorzieningen [8]</b>		
Belastingvoorziening	<u>1.715.838</u>	<u>1.063.012</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
<i>Latente belastingverplichtingen</i>		
Stand per 1 januari	1.063.012	645.307
Mutatie bij	<u>652.826</u>	<u>417.705</u>
Stand per 31 december	<u>1.715.838</u>	<u>1.063.012</u>

De passieve belastinglatentie is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering van activa en passiva, welke voornamelijk toeziet op het verschil in de fiscaal commerciële waardering van het vastgoed. In de voorziening latente belastingverplichtingen zijn de actieve belastingvordering ad €21.263 (2019: €20.257) en de passieve belastinglatentie ad €1.736.095 (2019: €1.084.275) gesaldeerd omdat deze gelijktijdig afgewikkeld zullen worden. De actieve belastingvordering is gevormd voor Duitse compensabele verliezen welke onbeperkt vooruit verrekenbaar zijn. De totale compensabele verliezen ultimo boekjaar bedragen €130.487 (2019: €150.618).

De voorziening is opgenomen tegen contante waarde, rekening houdend met het Duitse vennootschapsbelastingtarief van 15,83%. Het bij de discontering toegepaste percentage netto rente bedraagt 3,91% (2019: 3,89%).

De mutatie in de belastinglatentie ziet voornamelijk toe op fiscaal-commerciële waarderingsverschillen in de activa en passiva als gevolg van herwaarderingen van de vastgoedbeleggingen in het boekjaar, fiscale afschrijvingen van de vastgoedbeleggingen in het boekjaar en afrekening van de SWAP-overeenkomst in 2021 als gevolg van verkoop van het vastgoed in 2021. Oprenting van de belastingvoorziening is onderdeel van de mutatie in het boekjaar. Als gevolg van de verkoop van het vastgoed in 2021 is de verwachte resterende looptijd van de belastingvoorziening aangepast naar 0,5 jaar (2019: 3 jaar).

## Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

### 2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

#### LANGLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Schulden aan kredietinstellingen [9]</b>		
Hypothecaire leningen	-	9.923.572
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	2020	2019
	€	€
<i>Hypothecaire lening</i>		
Oorspronkelijke hoofdsom	10.950.000	10.950.000
Betaalde aflossingen (cumulatief)	-975.919	-849.994
	<u>9.974.081</u>	<u>10.100.006</u>
Transactiekosten financiering	-165.583	-165.583
Ten laste gebracht van het resultaat (cumulatief)	155.406	115.074
	<u>9.963.904</u>	<u>10.049.497</u>
Reclassificatie transactiekosten naar overlopende activa	10.177	-
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-9.974.081	-125.925
Langlopend deel per 31 december	<u>                    -</u>	<u>9.923.572</u>

Het Fonds heeft de variabele rente, gebaseerd op het 3-maands Euribor, geruild tegen een vaste SWAP-rente. Daardoor bestaat de door het Fonds te betalen rente uit de overeengekomen SWAP-rente van 0,35% (zie toelichting hoofdstuk 2.5 hierna) te vermeerderen met de opslag van 1,85% op het rentetarief van de lening, zijnde in totaal 2,20% op basis van 360 dagen. Een herrekening van het rentepercentage (inclusief SWAP-rente) naar 365 dagen komt uit op 2,23%.

Op 29 januari 2021 zijn de objecten waarvoor deze financiering is aangewend verkocht. Naar aanleiding van deze verkoop wordt de lening in 2021 volledig afgelost.

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 2020 bedraagt €24.630.000;
- 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).

## Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

### 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 307% (2019: 312%) ruim boven de 120%. In de berekening per ultimo 2020 is geen rekening gehouden met de vervroegde aflossing van de lening als gevolg van de verkoop van de objecten.

Samen met de lening bij DZ Bank AG is er een renteswap afgesloten met een tarief van 0,35%, waarvan de hoofdsom per eind 2020 €9.974.081 bedraagt. Naar aanleiding van de verkoop van de vastgoedportefeuille zal in 2021 de rente SWAP afgewikkeld worden. Hierdoor ontstaat er een ineffectiviteit in de rente SWAP, waarvoor per 31 december 2020 €141.270 is opgenomen als kortlopende schuld.

#### KORTLOPENDE SCHULDEN

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
<b>Aflossingsverplichtingen komend boekjaar [10]</b>		
Aflossingsverplichting binnen één jaar	<u>9.974.081</u>	<u>125.925</u>

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

#### Handelscrediteuren [11]

Crediteuren	<u>2.711</u>	<u>1.063</u>
-------------	--------------	--------------

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

#### Belastingen [12]

Duitse omzetbelasting	18.484	19.938
Overige belastingen	-	1.877
	<u>18.484</u>	<u>21.815</u>

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

#### Overige schulden [13]

Rekening courant Holland Immo Group B.V.	100	100
Afrekening Ten Brinke Groep	10.000	10.000
Onderhoudskosten	2.938	-
Accountants- / advieskosten	21.968	21.542
Taxatiekosten	8.660	1.500
Huurkortingen	7.553	-
Ineffectiviteit rente SWAP	141.570	-
	<u>192.789</u>	<u>33.142</u>

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

## Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

### 2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
<b>Overlopende passiva [14]</b>		
Te verrekenen service- / stookkosten	4.930	12.054
Vooruitontvangen huren	<u>1.125</u>	<u>-</u>
	<u><u>6.055</u></u>	<u><u>12.054</u></u>

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

#### Risicobeheer

##### *Hefboomfinancieringsrisico*

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

#### Financiële instrumenten

##### *Algemeen*

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

## **Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven**

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

#### ***Kredietrisico***

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

#### ***Renterisico***

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

#### ***Liquiditeitsrisico***

Liquiditeitsrisico is het risico dat het Fonds onvoldoende liquiditeiten beschikbaar heeft om te voldoen aan de financiële verplichtingen. De uitgangspunten van het liquiditeitsrisicobeheer zijn dat er voor zover mogelijk afdoende liquiditeiten worden aangehouden om te kunnen voldoen aan de huidige en toekomstige financiële verplichtingen, in normale en moeilijke omstandigheden, en zonder dat daarbij door het Fonds onaanvaardbare verliezen worden geleden of de reputatie van het Fonds in gevaar komt. De liquiditeitsrisico's worden maandelijks gemonitord door de Beheerder en bestaan uit het aanhouden van voldoende liquiditeiten teneinde te voldoen aan de aflossings- en renteverplichtingen, de financiële verplichtingen ten aanzien van de renteswap en de overige kortlopende financiële verplichtingen. De financiële verplichtingen ten aanzien van de renteswap bestaan uit de periodieke betalingen uit hoofde van het verschil tussen de variabele rente en de vaste rente en eventuele betalingen uit hoofde van het afrekenen van een negatieve marktwaarde indien de Beheerder besluit om de renteswap tijdens de contractduur af te wikkelen.

De bovenstaande risico's van het Fonds worden beperkt doordat de portefeuille op 29 januari 2021 is verkocht en naar verwachting in de loop van het tweede kwartaal in eigendom zal overgaan op de koper, waarna het Fonds zal worden ontbonden en vereffend.

## Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

### 2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

#### *Toekomstige huuropbrengsten*

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

	<b>Toekomstige huur opbrengsten €</b>
binnen één jaar	650.567
na één jaar	-
	<u>650.567</u>

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

#### **Meerjarige financiële verplichtingen**

Ten aanzien van alle objecten (in Welse en Herringen) is met Ten Brinke Asset Management B.V. contractueel vastgelegd dat deze verantwoordelijk is voor het onderhoud van de objecten tot 27 februari 2023 (of een eerder moment van verkoop) tegen een jaarlijkse vergoeding van 1,89% van de theoretische bruto-huuropbrengsten. De vergoeding bedraagt in 2020 €24.523.



## Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen [15]</b>		
<b>- in terreinen en gebouwen</b>		
Huuropbrengsten	1.250.565	1.263.880
Mutatie geactiveerde huurkortingen	19.941	-
Service- /stookkosten	107.448	117.242
	<u>1.377.954</u>	<u>1.381.122</u>
De opbrengsten zijn geheel gerealiseerd in Duitsland.		
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen [16]</b>		
<b>- in terreinen en gebouwen</b>		
Herwaardering onroerend goed	<u>3.322.500</u>	<u>539.000</u>
<b>Lasten in verband met het beheer van beleggingen [17]</b>		
Beheerprovisie externe beheerders	10.569	10.569
Gemeentelijke heffingen (o.a. ozb)	43.544	43.688
Verzekeringen	14.283	13.692
Instandhoudingskosten	37.147	27.872
Taxatiekosten	8.660	870
Kosten beheer collectief Fonds Beheerder	2.200	2.161
Kosten Stichting Administratiekantoor Winkelvegoedfonds Duitsland 7	961	970
Accountantskosten	10.292	10.090
Advieskosten	9.689	9.069
Overige lasten	2.310	3.130
Voorziening dubieuze vorderingen	1.710	-
Verhuurcourtage	-	12.418
Service- /stookkosten	107.448	117.242
Verkoopkosten object	5.659	-
	<u>254.472</u>	<u>251.771</u>

In gevolge de vereiste toelichting ex artikel 382a BW2 bedraagt het in het boekjaar ten laste van de vennootschap gebrachte honorarium van Deloitte Accountants B.V. voor het onderzoek van de jaarrekening €10.292 (2019: €10.090). De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening. De advieskosten ad €9.689 (2019: €9.069) hebben betrekking op het opstellen van de Duitse jaarrekening en de Duitse VPB en BTW-aangiftes verricht door ETL Heuvelmann & van Eykels GmbH en op renterisicomanagement verricht door EY Montesquieu Finance B.V.

## Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
<b>Beheerkosten, rentebaten en -lasten [18]</b>		
Beheervergoeding Beheerder inzake vastgoedbeheer	24.417	26.023
Rente hypothecaire lening inclusief rente aandeel rentederivaat	224.784	227.084
Amortisatie transactiekosten financiering	40.332	16.821
Overige rentelasten, inclusief bankkosten	613	678
Ineffectiviteit rente SWAP	141.570	-
Rentebaten belastingdienst	-7.242	-
	<u>424.474</u>	<u>270.606</u>
<b>Belastingen [19]</b>		
Vennootschapsbelasting Duitsland voorgaand jaar	-98.433	-
Vennootschapsbelasting Duitsland	2.260	98.433
Mutatie voorziening latente vennootschapsbelasting	652.826	417.705
	<u>556.653</u>	<u>516.138</u>

Het gewogen gemiddelde Duitse toepasselijk belastingtarief bedraagt 15,83% (2019: 15,83%). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2020 bedraagt 13,8% van het resultaat vóór belastingen (2019: 36,9%). De afwijking tussen het toepasselijk belastingtarief en de belastinglast in de winst-en-verliesrekening wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat de voorziening latente vennootschapsbelasting contant gemaakt wordt.

De hoge belastinglast in 2019 is het gevolg van een additionele toename van de voorziening latente belastingen door de gewijzigde inschatting dat de 40% bonusrente bij verkoop op de interne geldlening als niet-aftrekbaar zal worden aangemerkt.

#### OVERIGE TOELICHTINGEN

##### Personeel

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. heeft geen medewerkers in dienst (2019: geen).

## Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

### 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 2,01% (2019: 1,49%).

In de kosten zijn begrepen alle kosten, die in 2020 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	273.230		
	<hr/>	=	2,01%
Intrinsieke waarde	13.600.784		

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 2020 heeft de Beheerder van het Fonds een beheervergoeding ontvangen ad €24.417 (2019: €26.023) en van de N.V. een bedrag ad €2.200 (2019: €2.161) voor het collectief beheer van het Fonds.

#### Gebeurtenissen na balansdatum

Op 29 januari 2021 is de verkoopovereenkomst gesloten met betrekking tot de vastgoedportefeuille, waarbij een prijs van €24.630.000 overeengekomen is. Het economisch en juridisch eigendom van het vastgoed zal in de loop van het tweede kwartaal 2021 overgedragen worden aan de koper. Tot het moment van de feitelijke overdracht van het vastgoed loopt het Fonds economisch risico.

## Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

### 2.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2020

(Voor resultaatbestemming)

ACTIVA	31 december 2020		31 december 2019	
	€	€	€	€
<b>Vaste activa</b>				
<i>Beleggingen</i>	[20]			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		194.535		49.976
Beleggingen in groepsmaatschappijen		-	8.349.892	
		<u>194.535</u>	<u>8.349.892</u>	8.399.868
<b>Vlottende activa</b>				
<i>Vorderingen</i>	[21]			
Vorderingen op groepsmaatschappijen		8.566.890	207.836	
		<u>8.566.890</u>	<u>207.836</u>	207.836
<i>Liquide middelen</i>	[22]		154	490
<b>Totaal activazijde</b>		<u><u>8.761.579</u></u>	<u><u>8.608.194</u></u>	

## Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

### 2.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2020

(Voor resultaatbestemming)

PASSIVA	31 december 2020		31 december 2019	
	€	€	€	€
<b>Eigen vermogen</b>	[23]			
Geplaatst aandelenkapitaal	167.200		167.200	
Agioreserve	8.195.541		8.195.541	
Overige reserves	-427.384		-375.764	
Onverdeeld resultaat	823.021		617.180	
		8.758.378		8.604.157
<b>Kortlopende schulden</b>	[24]			
Handelscrediteuren	961		2.161	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-		1.876	
Overlopende passiva	2.240		-	
		3.201		4.037
<b>Totaal passivazijde</b>		<u>8.761.579</u>		<u>8.608.194</u>

## Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

### 2.8 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020

	2020		2019	
	€	€	€	€
Overige resultaat na belastingen		678.462		671.865
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	[25]	144.559		-54.685
Nettoresultaat		<u>823.021</u>		<u>617.180</u>

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

### **ALGEMEEN**

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2020 van het Fonds. Ten aanzien van de enkelvoudige winst-en-verliesrekening van het Fonds is gebruik gemaakt van de vrijstelling ingevolge artikel 2:402 BW.

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

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

### **GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING**

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

### **Beleggingen in groepsmaatschappijen en deelnemingen**

#### *Leningen*

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

#### *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.

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

### *Bijzondere waardeverminderingen financiële activa*

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

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

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

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

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

### **Eigen vermogen**

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

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

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

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



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

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

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

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

## Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

### 2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

#### ACTIVA

##### VASTE ACTIVA

##### Beleggingen [20]

##### Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2020	2019
	€	€
<i>HIG Duitse Deelnemingen 7 B.V.</i>		
Boekwaarde per 1 januari	49.976	104.661
Aandeel in het resultaat	144.559	-54.685
Boekwaarde per 31 december	<u>194.535</u>	<u>49.976</u>

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

##### Beleggingen in groepsmaatschappijen

	2020	2019
	€	€
<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)	29.760	21.892
	<u>8.357.760</u>	<u>8.349.892</u>
Reclassificatie naar overlopende passiva	2.240	-
Reclassificatie naar vlottende activa	-8.360.000	-
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>8.349.892</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 8,0% over de hoofdsom op jaarbasis. Afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst van winstdelende geldlening d.d. 28 februari 2013. Aflossing van de lening zal naar verwachting in 2021 plaatsvinden naar aanleiding van de verkoop van de vastgoedportefeuille.

##### 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 benadert de hoofdsom per balansdatum.

## Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

### 2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

#### VLOTTENDE ACTIVA

##### Vorderingen [21]

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
<b>Overige vorderingen</b>		
Rekening-courant Holland Immo Group Holding 7 B.V.	205.819	207.815
Winstdelende geldlening Holland Immo Group Holding 7 B.V.	8.360.000	-
Rekening-courant Stichting Administratiekantoor Winkelfonds Duitsland 7	1.071	21
	<u>8.566.890</u>	<u>207.836</u>

Een toelichting op de winstdelende geldlening verstrekt aan Holland Immo Group Holding 7 B.V. is opgenomen onder de toelichting op de beleggingen in de enkelvoudige jaarrekening.

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>154</u>	<u>490</u>
----------	------------	------------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

## Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

### 2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

#### PASSIVA

#### EIGEN VERMOGEN [23]

	2020	2019
	€	€
<b>Geplaatst aandelenkapitaal</b>		
Stand per 31 december	<u>167.200</u>	<u>167.200</u>

Het gestort en opgevraagd kapitaal bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 1.672 Certificaten van €100. De intrinsieke waarde per 31 december 2020 bedraagt €5.241 (2019: €5.146, 2018: €5.191) per Certificaat.

#### Agioreserve

Stand per 31 december	<u>8.195.541</u>	<u>8.195.541</u>
-----------------------	------------------	------------------

#### Overige reserves

Stand per 1 januari	-375.764	-490.526
Resultaat vorige periode	617.180	806.552
Uitkering interimdividend	-668.800	-691.790
Stand per 31 december	<u>-427.384</u>	<u>-375.764</u>

#### Onverdeeld resultaat

Stand per 1 januari	617.180	806.552
Resultaat boekjaar	823.021	617.180
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-617.180	-806.552
Stand per 31 december	<u>823.021</u>	<u>617.180</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 2020 bedraagt €4.842.406 en het resultaat over 2020 bedraagt €2.641.834.

#### Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

In 2020 is een resultaat behaald van €823.021. De Beheerder stelt voor het resultaat toe te voegen aan de overige reserves. In 2020 is een interim-dividenduitkering van €668.800 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves. Dit bedrag is in 4 termijnen uitgekeerd.

## Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

### 2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

#### 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 2001 worden aangemerkt.

#### Overige reserves

Tussentijds is een bedrag van €668.800 als interim-dividend uitgekeerd. Dit interim-dividend is ten laste van de overige reserves gebracht.

#### Onverdeeld resultaat

In 2020 is een resultaat behaald van €823.021. De Beheerder stelt voor het resultaat toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

#### KORTLOPENDE SCHULDEN [24]

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Vennootschapsbelasting	-	1.874
Overige belastingen	-	2
	<u>-</u>	<u>1.876</u>
<b>Overlopende passiva</b>		
Transactiekosten winstdelende geldlening	<u>2.240</u>	<u>-</u>

## **Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven**

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

#### **Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen [25]**

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 48.

#### **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, 3 mei 2021

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer II B.V.

mr. T. Kühl

mr. M. Kühl MRICS

## **Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven**

### **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 2020**

#### **Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2020 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 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2020.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020.
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.

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

Het Coronavirus heeft ook invloed op Winkelfonds Duitsland 7 N.V. In de toelichting op de jaarrekening heeft de beheerder onder "Continuïteit" op pagina 20 aangegeven dat geen uitspraak kan worden gedaan over de invloed daarvan op de financiële positie van de vennootschap, maar dat zij van mening is dat op basis van de huidige ontwikkelingen, de op het moment van ondertekening van de jaarrekening bekende verplichtingen van de vennootschap uit beschikbare eigen middelen kunnen worden voldaan.

Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid.



## **VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE**

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Het bestuursverslag.
- De overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

## **BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING**

### **Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening**

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

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

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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.

## Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

## **Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven**

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, 3 mei 2021

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA



HOLLAND IMMO GROUP

Holland Immo Group BV  
Flight Forum 154, Eindhoven

Postbus 8734  
5605 LS Eindhoven

t: +31 (0) 40 235 26 35  
e: [info@hollandimmogroup.nl](mailto:info@hollandimmogroup.nl)  
i: [www.hollandimmogroup.nl](http://www.hollandimmogroup.nl)

