

JAARVERSLAG 2021

WINKELFONDS
DUITSLAND 12



WINKELFONDS DUITSLAND 12 (FGR)
EINDHOVEN

Jaarverslag 2021

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1. Bestuursverslag

1.1	Profiel	3
1.2	Verslag van de Beheerder	6

2. Jaarrekening

2.1	Geconsolideerde balans per 31 december 2021	15
2.2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2021	17
2.3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2021	18
2.4	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	19
2.5	Toelichting op de geconsolideerde balans	29
2.6	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	35
2.7	Enkelvoudige balans per 31 december 2021	39
2.8	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021	41
2.9	Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	42
2.10	Toelichting op de enkelvoudige balans	44
2.11	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening	48

3. Overige gegevens

3.1	Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat	49
3.2	Zeggenschapsrechten	49
3.3	Belangen van bestuurders	49
3.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	50

1. BESTUURSVERSLAG

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

BESTUURSVERSLAG

1.1 Profiel

Het Fonds

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) is een beleggingsfonds in de zin van de Wft dat op 29 februari 2016 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, met zetel te Eindhoven. Het doel van het Fonds is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen teneinde de beleggers in de opbrengst van de beleggingen te doen delen. De belegging is gericht op de financiering van Duits winkelvastgoed in het segment van de dagelijkse boodschappen (supermarkten, discountmarkten, zowel food als non-food).

De Beheerder

De Beheerder van het Fonds is Holland Immo Group Beheer B.V., een 100% dochter van Holland Immo Group B.V. De Beheerder is statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven. Holland Immo Group Beheer B.V. is voor onbepaalde tijd opgericht op 8 juli 2002 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17146931. De statuten liggen ter inzage ten kantore van de Beheerder, zijn gepubliceerd op de website van Holland Immo Group en worden op verzoek kosteloos toegezonden aan Certificaathouders. De Beheerder beschikt over een administratieve organisatie en interne beheersing. Beheerder heeft gedurende het afgelopen boekjaar geen constatering gedaan op grond waarvan Beheerder zou moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de administratieve organisatie en interne beheersing niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wet op het financieel toezicht en daaraan gerelateerde regelgeving. De Autoriteit Financiële Markten heeft op 11 november 2005 aan de Beheerder een vergunning verleend, teneinde op te treden als Beheerder van beleggingsinstellingen. Deze Wft-vergunning is op 22 juli 2014 van rechtswege overgegaan in een AIFMD-vergunning. De rechten, verplichtingen en bevoegdheden van de Beheerder zijn geregeld in de Beheerovereenkomst.

In de Fondsvoorwaarden is een aantal werkzaamheden aan de Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Participanten, de Stichting Winkelfonds Duitsland 12, de Bewaarder en toezichthouders als de AFM, organiseren van de vergadering van Participanten en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Fondsvoorwaarden is verder bepaald dat de Beheerder bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

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

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

BESTUURSVERSLAG

Bestuur

De directie van de Beheerder wordt gevoerd door de heren mr. T. Kühl en mr. M. Kühl MRICS alsmede de heren drs. P. Helfrich MSRE en mr. G. Hupkens. De heren P. Helfrich en G. Hupkens zijn per 2 november 2021 tot de directie van Holland Immo Group Beheer B.V. toegetreden en vormen sindsdien eveneens via hun management B.V.'s PEJ Helfrich Holding B.V. en Re-Is Holding B.V. de statutaire directie van Holland Immo Group B.V. De management B.V.'s van de heren T. Kühl en M. Kühl zijn per 2 november 2021 afgetreden als statutaire directie van Holland Immo Group B.V., maar blijven verantwoordelijk voor de afdelingen Fund Management, Asset Management, Investerings/Desinvesterings en Financierings/Herfinancieringen. Het Fonds heeft geen personeel in dienst.

Alternatieve Bewaarder (AIFMD)

De bewaarfunctie in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft) wordt uitgeoefend door CSC Depositary B.V. uit Maarsbergen, hierna te noemen Bewaarder. De Bewaarder houdt toezicht op het Fonds en haar Beheerder. De belangrijkste taak van de Bewaarder is om namens het Fonds de bewaarderstaken waarnaar wordt verwezen in artikel 4:37f van de Wft uit te voeren. De Bewaarder is jegens het Fonds en de Participanten aansprakelijk voor het verlies van financiële instrumenten die hij of een derde partij aan wie hij de bewaring heeft uitbesteed, in bewaring heeft genomen. In het Prospectus zijn de taken, de verantwoordelijkheden en de aansprakelijkheid van de Bewaarder verder toegelicht.

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

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

Boekjaar en jaarcijfers

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

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

BESTUURSVERSLAG

Fiscale positie

Naar huidig Nederlands fiscaal recht wordt het Fonds als een “besloten fonds voor gemene rekening” beschouwd. Een besloten fonds voor gemene rekening is “fiscaal transparant” voor Nederlandse vennootschaps- en dividendbelastingdoeleinden, hetgeen betekent dat het Fonds niet zelfstandig belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting (of onderworpen is aan een andere belastingheffing naar de winst) en dat uitkeringen door het Fonds niet onderworpen zijn aan de heffing van dividendbelasting. Bezittingen, schulden en resultaten van het Fonds worden rechtstreeks toegerekend aan de Participanten naar evenredigheid van hun Participaties. Indien in Duitsland een positief resultaat behaald wordt, zal dit belast worden tegen het Duitse winstbelastingtarief van 15,83%.

Kenmerken van het Fonds

Doel van het Fonds is het behalen van rendement voor haar Participanten middels het beleggen in een Duitse winkelvastgoedportefeuille. Het Fonds is opgericht op 29 februari 2016. Het Fonds verstrekke hiervoor een winstdelende geldlening waarmee het winkelvastgoed, dat werd gehouden in 2 vastgoed B.V.'s, was gefinancierd. Deze winstdelende geldlening is, na verkoop van het vastgoed, per 30 september 2021 volledig afgelost. Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische structuur van het Fonds wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het Prospectus.

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

BESTUURSVERSLAG

1.2 Verslag van de beheerder

Algemeen

De economische ontwikkelingen in 2021

Na een forse krimp in 2020 (-4,7%) is de Duitse economie in 2021 ondanks het voortduren van de coronapandemie met 5,9% gegroeid, blijkt uit voorlopige cijfers van het Duitse ministerie van economische zaken. Na een forse stijging in oktober nam de industriële productie ook in november weer licht toe.

De detailhandelsverkopen stegen opnieuw, aanzienlijk hoger dan het niveau van vóór de crisis van februari 2020. Volgens een schatting van het Federaal Bureau voor de Statistiek heeft de detailhandel in Duitsland in 2021 een nieuwe recordomzet behaald. De vooruitzichten voor de komende maanden worden echter belast door het verloop van de pandemie en een hoge inflatie.

De inflatie is in 2021 fors gestegen tot 5,3% in December en kwam daarmee gemiddeld genomen uit op 3,1%, de hoogste stand sinds 1993. Vanaf januari zal de stijging van de consumentenprijzen echter waarschijnlijk merkbaar afzakken omdat speciale factoren een minder grote rol spelen, maar nog steeds ruim boven het niveau van voor de crisis. De aanhoudende knelpunten in de bevoorrading van belangrijke primaire producten zullen echter nog wel even aanhouden. De prijsdruk die zij uitoefenen, zal in de loop van het jaar waarschijnlijk slechts geleidelijk afnemen.

Het herstel op de arbeidsmarkt zette door, maar gezien de Omikron-variant zou het momentum in de loop van het jaar kunnen verslappen. De werkloosheid daalde in december weer merkbaar en kwam uit op 5,1%.

De Duitse winkelmarkt

Volgens een schatting van het Federaal Bureau voor de Statistiek (Destatis) behaalde de detailhandel in Duitsland in 2021 een nieuwe recordomzet van € 587,8 miljard. Zo realiseerde de detailhandel in 2021 reëel (prijsgecorrigeerd) 0,6% tot 1,2% en nominaal (niet prijsgecorrigeerd) 2,8% tot 3,4% meer omzet dan in 2020, het jaar met de hoogste omzet tot nu toe. De stijging kwam geheel voor rekening van de online handel die met ruim 19% toenam, terwijl de klassieke detailhandel met 0,7% kromp.

De detailhandel in de food sector realiseerde in november 2021 een reële omzetstijging van 0,9% ten opzichte van de voorgaande maand en lag 2,9% onder het niveau van februari 2020, de laatste maand voor de crisis en Hypermarkten stegen met 0,8%. Ten opzichte van het niveau van voor de crisis daalde de omzet met 0,8%. De gespecialiseerde detailhandel in voeding (o.a. groenten en fruit, vlees, gebak of dranken) boekte 0,3% minder dan vorige maand en 0,5% minder dan in februari 2020.

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

BESTUURSVERSLAG

Kenmerken van de portefeuille

De winkelportefeuille van het Fonds bestond uit 8 winkels verspreid over 2 binnenstedelijk, centraal gelegen winkelcentra in Lünen en Nettetal (beide gelegen in de deelstaat Nordrhein-Westfalen). De totale fondsinvestering bedroeg €15.110.000 conform Prospectus. De winkelportefeuille werd voor middellange termijn geëxploiteerd, waarbij de huurstroom voor circa 92% uit grote Duitse winkelketens bestond, waaronder Netto, REWE, Rossmann en TEDi.

De winkelportefeuille was enerzijds gefinancierd met een hypothecaire lening bij DZ Bank AG. De hypothecaire lening kende een variabele rente. Het renterisico was afgedekt middels een rente SWAP, welke was afgesloten bij DZ Bank AG. Het te betalen rentetarief op de hypothecaire lening en de SWAP samen bedroeg in totaal 2,07% per jaar. Anderzijds was de winkelportefeuille gefinancierd met een door het Fonds verstrekte winstdelende lening die was gefinancierd met het door de participanten bij oprichting ingebrachte kapitaal. Beide leningen zijn per eind september 2021 volledig afgelost.

Verkoop portefeuille

In juli 2021 is het vastgoed van het Fonds verkocht aan GPEP GmbH, namens een door Universal-Investment GmbH beheerd institutioneel fonds. De eigendomsoverdrachten hebben plaatsgevonden op 1 oktober 2021. Daarbij is 6% van de koopsom door de Duitse notaris ingehouden ten behoeve van het garantiedepot (€1.128.994). De eerste uitbetaling aan Participanten heeft plaatsgevonden in oktober 2021. Na vrijval van het garantiedepot, naar verwachting in het eerste kwartaal 2023, zal een aanvullende uitkering volgen. Na ontbinding en vereffening van het Fonds volgt nog een slotuitkering.

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

BESTUURSVERSLAG

Hieronder is een analyse van het verwachte verkoopresultaat conform uitkeringsbericht van 6 oktober 2021 weergegeven.

Berekening van het verwachte verkoopresultaat

	Geactualiseerd 30-9-2021	Verkoop- voorstel 15-4-2021
	€	€
Verkoopopbrengst	18.816.572	18.816.572
Kosten doorhalen hypotheek (notaris en kadaster)	-14.000	-14.000
Aflossing hypotheekaire lening	-6.597.500	-6.597.500
Verkoopkosten	-282.249	-282.249
Liquiditeitsreserve (incl. voorzieningen)	100.000	100.000
Kosten voortijdige beëindiging renteswap	-249.192	-278.291
Duitse belasting op verkoopwinst	-995.866	-991.261
Terugbetaling kapitaalinleg Participanten	-8.110.000	-8.110.000
Aandeel Overwinst initiatiefnemer (20%)	-444.950	-440.051
Cash flow resultaat bij verkoop	2.222.815	2.203.220

Totaal Beleggersrendement

Gemiddeld Direct Beleggersrendement	6,7%	6,7%
Gemiddeld Indirect Beleggersrendement	4,9%	4,8%
Totaal Beleggersrendement per jaar	11,6%	11,5%

Gerealiseerde uitkering per Participatie

Uitkering direct na transport	5.674
Verwachte vervolgutkering na vrijval garantiedepot	596
Verwachte slotuitkering na vereffening Fonds	100
Totale verwachte uitkering per Participatie	6.370

Het gerealiseerde voor uitkering beschikbare verkoopresultaat is met €2.222.815 hoger dan geprognosticeerd (€2.203.220) in het verkoopvoorstel van 15 april 2021. Dit komt hoofdzakelijk door lagere kosten voor het voortijdig beëindigen van de renteswap. Het totale verwachte beleggingsrendement komt per saldo met 11,6% per jaar iets hoger uit dan geprognosticeerd in het verkoopvoorstel (11,5%), zijnde in totaal €6.370 per participatie. Hiervan is in totaal €5.674 reeds uitgekeerd in oktober 2021.

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

BESTUURSVERSLAG

De exploitatie in 2021

Hierna volgt een analyse van het exploitatierendement en de vergelijking met de prognose volgens het Prospectus over deze verslagperiode.

Analyse exploitatierendement over de periode 1 januari tot en met 30 september 2021

	Actueel	Prospectus prognose *
	€	€
Ontvangsten		
Bruto-huurontvangsten	692.387	706.422
Rente liquiditeitsreserve	-2.216	948
Totaal ontvangsten	690.171	707.370
Uitgaven		
Rentekosten hypothecaire financiering	102.690	134.130
Groot-/casco- en dagelijks onderhoud	14.933	14.127
Verzekeringen	8.051	7.785
Zakelijke lasten (OZB, riool, waterschap)	28.190	39.528
Vergoeding property management	6.645	7.065
Taxatiekosten	-	8.376
Vergoeding asset management	13.848	14.127
Fondskosten	35.531	38.320
Totaal uitgaven	209.888	263.458
Exploitatieresultaat	480.283	443.912
Exploitatierendement	7,9%	7,3%
Aflossing hypothecaire financiering **	-52.500	-52.500
Toevoeging aan resp. uit de liquiditeitsreserve	-2.008	3.952
Beschikbaar voor uitkering	425.775	395.364
Direct rendement	7,0%	6,5%

*) De Prognose is herrekend naar tijdsevenredigheid in verband met de verkoop van het vastgoed

**) in verband met de verkoop is hier rekening gehouden met 3 reguliere kwartaalaflossingen van €17.500

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

BESTUURSVERSLAG

De bruto-huurontvangsten liggen ten gevolge van verstrekte huurkortingen in verband met door corona verplichte sluitingen lager dan geprognoseerd. Dit wordt volledig gecompenseerd door de lagere rentekosten van de hypothecaire financiering en lagere zakelijke lasten. Bij afsluiting van de lening is een lager rentetarief van 2,07% overeengekomen. Dit is aanmerkelijk gunstiger dan de in het prospectus gehanteerde rekenrente van 2,7%. De zakelijke lasten zijn lager dan de Prospectus prognose doordat de aanslag gemeentelijke belastingen lager is en een gedeelte kan worden doorbelast aan een huurder. De taxatiekosten zijn niet meer van toepassing omdat door de verkoop er ultimo jaar geen vastgoed meer op de balans staat. De overige exploitatiekosten zijn nagenoeg in lijn met de Prospectus prognose. Het hieruit resulterende exploitatieresultaat bedraagt €480.283 en ligt boven de Prospectus prognose (€443.912). Daarmee komt het exploitatierendement uit op 7,9% en ligt daarmee boven de Prospectus prognose (7,3%).

Aansluiting exploitatieresultaat 2021 met de winst- en verliesrekening in de jaarrekening 2021

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

Exploitatieresultaat	480.283
Mutatie geactiveerde huurkortingen	-4.459
Kosten voortijdige beëindiging rente SWAP	-249.192
Afschrijving transactiekosten herfinanciering	-69.324
Gerealiseerde waardeveranderingen	3.048.027
Duitse winstbelasting en vrijval voorziening latente Duitse winstbelasting	-549.605
	<u>2.175.447</u>
Resultaat volgens de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	<u><u>2.655.730</u></u>

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

BESTUURSVERSLAG

Kerngegevens 2021

De kerngegevens zijn gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening.

Liquiditeit

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

Current ratio	2021	2020
Vlottende activa / Kortlopende schulden	4,85	1,24

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.

	2021	2020
Fondsvermogen / Schulden	3,85	1,27

Financieringsbehoeften

Er is geen herfinancieringsbehoefte 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.

Meerjarenoverzicht geconsolideerd resultaat na belastingen

	2021	2020	2019
	€	€	€
Direct resultaat uit beleggingen	752.697	1.017.912	1.000.711
Indirect resultaat uit beleggingen	3.048.027	210.000	94.000
Totaal resultaat uit beleggingen	3.800.724	1.227.912	1.094.711
Som der kosten en belastingen	1.144.994	437.991	677.312
Geconsolideerd resultaat na belastingen	2.655.730	789.921	417.399

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

BESTUURSVERSLAG

Uitkeringen en terugbetaling kapitaal

In 2021 is in totaal €1.681.203 uitgekeerd uit de overige reserves, te weten een uitkering van €425.775 over het resultaat 2021 en €1.255.428 als de in de exit-uitkering opgenomen verkoopwinst alsmede €7.947.800 aan kapitaal terugbetaald.

Vanuit de meegeconsolideerde vennootschap Holland Immo Group Holding 12 B.V. is, naar aanleiding van de verkoop van het vastgoed, aan initiatiefnemer Holland Immo Group B.V. €444.950 aan overwinstaandeel uitgekeerd uit de overige reserves.

Vooruitzichten 2022

Gelet op de huidige onzekerheid over de gevolgen van de coronapandemie en de Rusland/Oekraïne crisis kan geen uitspraak worden gedaan over de resultaatsontwikkeling van het Fonds in 2022. Op basis van de huidige ontwikkelingen is de verwachting dat het Fonds kan blijven voldoen aan haar verplichtingen.

Risico's

Risicomanagement

Het Fonds is onderworpen aan de risico's die inherent zijn aan beleggen. Ultimo 2021 bestaan de beleggingen van het Fonds die door deze risico's worden beïnvloed, met als gevolg dat de intrinsieke waarde van het Fonds kan dalen, nog slechts uit liquide middelen en vorderingen. Hieronder wordt nader ingegaan op de risico's die de waarde van deze financiële instrumenten waarin door het Fonds wordt belegd kunnen beïnvloeden.

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 kortlopende financiële verplichtingen.

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

BESTUURSVERSLAG

Verklaring inzake de bedrijfsvoering

Holland Immo Group Beheer B.V. (Beheerder) beschikt over een beschrijving van de bedrijfsvoering. Beheerder heeft gedurende het afgelopen boekjaar geen constatering gedaan op grond waarvan Beheerder zou moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wet op het financieel toezicht en daaraan gerelateerde regelgeving. Op grond hiervan verklaart Beheerder als beheerder voor Winkelfonds Duitsland 12 te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering, die voldoet aan de eisen van het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (Bgfo). Ook heeft Beheerder niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneren. Derhalve verklaart Beheerder met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende de verslagperiode effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Eindhoven, 25 april 2022

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

mr. T. Kühl

mr. M. Kühl MRICS

drs. P.E.J. Helfrich MSRE

mr. G.H.P. Hupkens

2. JAARREKENING

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2021

(Na resultaatbestemming)

	31 december 2021		31 december 2020	
ACTIVA	€	€	€	€
Vaste activa				
Beleggingen	[1]			
Terreinen en gebouwen	-		15.480.000	15.480.000
		-		
Vlottende activa				
Vorderingen	[2]			
Handelsdebiteuren	3.799		4.766	
Belastingen	34.858		2.424	
Overige vorderingen	1.161.747		19	
Overlopende activa	1.101		12.896	
		1.201.505		20.105
Overige activa	[3]			
Liquide middelen		297.194		308.726
		1.498.699		15.808.831

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2021

(Na resultaatbestemming)

PASSIVA		31 december 2021		31 december 2020	
		€	€	€	€
Groepsvermogen	[4]				
Participatiekapitaal		162.200		8.110.000	
Herwaarderingsreserve		-		1.479.227	
Overige reserves		<u>1.027.178</u>		<u>-981.626</u>	
			1.189.378		8.607.601
Voorzieningen	[5]				
Belastingvoorzieningen		<u>-</u>		<u>425.346</u>	
			-		425.346
Langlopende schulden	[6]				
Schulden aan kredietinstellingen		<u>-</u>		<u>6.510.676</u>	
			-		6.510.676
Kortlopende schulden	[7]				
Aflossingsverplichtingen		-		70.000	
Handelscrediteuren		5.340		4.358	
Belastingen		203		14.685	
Overige schulden		303.778		170.915	
Overlopende passiva		<u>-</u>		<u>5.250</u>	
			309.321		265.208
			<u>1.498.699</u>		<u>15.808.831</u>

2.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2021

		2021		2020	
		€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen	[8]				
In terreinen en gebouwen			752.697		1.017.912
Gerealiseerde waardeveranderingen	[9]				
In terreinen en gebouwen			3.048.027		-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	[10]				
In terreinen en gebouwen			-		210.000
Som der bedrijfsopbrengsten			<u>3.800.724</u>		<u>1.227.912</u>
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[11]	157.422		207.532	
Beheerkosten en rentelasten	[12]	<u>437.967</u>		<u>172.034</u>	
Som der bedrijfslasten			595.389		379.566
Resultaat voor belastingen			<u>3.205.335</u>		<u>848.346</u>
Belastingen	[13]		-549.605		-58.425
Geconsolideerd resultaat na belastingen			<u><u>2.655.730</u></u>		<u><u>789.921</u></u>

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2021

	2021		2020	
	€	€	€	€
Geconsolideerd resultaat na belastingen		2.655.730		789.921
<i>Aanpassingen voor:</i>				
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-		-210.000	
Rentelasten	104.906		139.443	
Mutatie belastinglatentie	-425.346		58.425	
Transactiekosten financiering	69.324		13.857	
		-251.116		1.725
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>				
Mutatie kortlopende vorderingen	-1.181.400		9.491	
Mutatie kortlopende schulden	-32.036		-4.514	
		-1.213.436		4.977
<i>Overige aanpassingen:</i>				
Verkoop beleggingen	15.480.000		-	
Betaalde interest	-104.906		-139.443	
		15.375.094		-139.443
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		16.566.272		657.180
Uitkeringen	-1.535.054		-567.700	
Uitkering overwinsttaandeel initiatiefnemer	-444.950		-	
Terugbetaling kapitaal	-7.947.800		-	
Aflossingen langlopende schulden	-6.650.000		-70.000	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-16.577.804		-637.700
Mutatie geldmiddelen		-11.532		19.480
Liquide middelen begin boekjaar		308.726		289.246
Mutatie geldmiddelen		-11.532		19.480
Liquide middelen per 31 december [3]		297.194		308.726

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

ALGEMEEN

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

De geconsolideerde jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2021 van het Fonds.

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

Toepassing van artikel 402 Boek 2 BW

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

Doel van het Fonds

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

Datum oprichting en boekjaar

Het Fonds is opgericht op 29 februari 2016. Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar.

Belegging

De vastgoedportefeuille van het Fonds bestond uit 8 winkels verspreid over 2 binnenstedelijk, centraal gelegen winkelcentra in Lünen en Nettetal (gelegen in de deelstaat Nordrhein Westfalen). Alle locaties zijn in 2021 verkocht. De eigendomsoverdrachten hebben plaatsgevonden op 1 oktober 2021.

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Rechtsvorm

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

Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard (pactum sui generis) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en Stichting Winkelfonds Duitsland 12, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden. Onverminderd het bepaalde omtrent (besluitvorming in) de vergadering, scheppen de Fondsvoorwaarden geen verbintenissen tussen de Participanten onderling, en de Participanten beogen nadrukkelijk geen onderlinge samenwerking of een gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek aan te gaan. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon. De activa en passiva worden gehouden door de Stichting voor rekening en risico van het Fonds.

Naam

Het Fonds draagt de naam 'Winkelfonds Duitsland 12'.

Duur en zetel

Het Fonds is met ingang van 29 februari 2016, waarop Participaties zijn uitgegeven, aangegaan voor onbepaalde tijd, en houdt kantoor te Eindhoven.

Beheerder en Beheer

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

In de Fondsvoorwaarden is een aantal werkzaamheden aan de Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Participanten, Stichting Winkelfonds Duitsland 12, de Bewaarder en toezichthouders als de AFM, organiseren van de vergadering van Participanten en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Beheerovereenkomst is verder bepaald dat de Beheerder bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

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

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

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Stichting

Stichting Winkelfonds Duitsland 12 treedt op als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds houdt in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft. Het vermogen van het Fonds wordt in juridisch opzicht gehouden door de Stichting.

De Beheerder en de Stichting zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

Alle rechten en verplichtingen met betrekking tot het Fonds staan op naam van de Stichting, maar komen voor rekening en risico van de Participanten.

Bewaarder

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

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

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

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

Participatiekapitaal

Het Fonds heeft op 29 februari 2016 1.622 Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van €5.000 per participatie. Naar aanleiding van de verkoop van het vastgoed is in 2021 €4.900 van de uitgifteprijs terugbetaald. Het participatiekapitaal bedraagt per 31 december 2021 derhalve in totaal €162.200. Participaties luiden op naam. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. Een Participant kan niet gehouden worden meer bij te dragen dan de uitgifteprijs van zijn Participaties.

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Fiscale transparantie van het Fonds

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

Fiscale aspecten

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

Continuïteit

Het Fonds is opgericht voor onbepaalde tijd, zoals toegelicht in de jaarrekening is het vastgoed in de entiteiten waar het Fonds middels een winstdelende lening in participeert verkocht in 2021 en heeft de levering in 2021 plaatsgevonden. De directie verwacht dat de vennootschap aan al haar lopende verplichtingen (en toekomstige verplichtingen in het kader van de afwikkeling van het Fonds) op basis van de beschikbare liquiditeiten kan voldoen, derhalve is deze jaarrekening opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling. De directie verwacht dat de financiële afwikkeling en de beëindiging van het Fonds zal plaatsvinden in 2022/2023.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Toegepaste standaarden

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

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.

GRONDSLAGEN VOOR CONSOLIDATIE

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

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

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

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

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

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

Deelnemingen:

WFD 12 Duitse Deelnemingen B.V.	100%	Eindhoven
---------------------------------	------	-----------

Overige groepsmaatschappijen:

Holland Immo Group Holding 12 B.V.	100%	Eindhoven
Lünen Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
Nettetal Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) oefent beleidsbepalende invloed uit op deze groepsmaatschappijen, maar heeft geen kapitaalbelang in deze vennootschappen, met uitzondering van WFD 12 Duitse Deelnemingen B.V. (100% kapitaalbelang).

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

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

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

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

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

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 (marktwaaarde). 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 markthuurl 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 marktwaaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) 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 12 (FGR) 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 Duitse BTW, uit vastgoedbeleggingen, alsmede de rentebaten uit tegoeden bij bankiers.

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

Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

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

Lasten in verband met het beheer van beleggingen

Hieronder zijn begrepen de direct aan de beleggingsopbrengsten toerekenbare kosten.

Beheerkosten en rentelasten

Hieronder worden verstaan beheervergoedingen, publiciteitskosten en op de verslagperiode betrekking hebbende rentelasten van ontvangen leningen. Daarnaast worden hieronder verantwoord de transactiekosten samenhangend met de financiering van het Fonds. Deze transactiekosten worden lineair ten laste van het resultaat gebracht gedurende de looptijd van de lening.

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Belastingen

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

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

Kasstroomoverzicht

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

Onder geldmiddelen wordt verstaan liquide middelen.

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Terreinen en gebouwen [1]

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	15.480.000	15.270.000
Herwaarderingen	-	210.000
Desinvesteringen	<u>-15.480.000</u>	<u>-</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>-</u>	<u>15.480.000</u>

De volledige winkelvastgoedportefeuille is in 2021 verkocht en geleverd.

VLOTTENDE ACTIVA

VORDERINGEN [2]

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Handelsdebiteuren		
Debiteuren	<u>3.799</u>	<u>4.766</u>

Een voorziening voor oninbare debiteuren wordt niet noodzakelijk geacht.

Belastingen

Duitse winstbelasting	33.634	-
Nederlandse omzetbelasting	<u>1.224</u>	<u>2.424</u>
	<u>34.858</u>	<u>2.424</u>

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

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Overige vorderingen		
Overige vorderingen	32.714	-
Rekening-courant Stichting Winkelfonds Duitsland 12	39	19
Depot notaris	1.128.994	-
	<u>1.161.747</u>	<u>19</u>

Het garantiedepot bij de notaris zal automatisch vrijvallen wanneer er geen gefundeerde aanspraken van de koper zijn uit hoofde van de afgegeven garanties in de koopovereenkomst.

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

Overlopende activa

Vooruitbetaalde verzekeringen	1.101	5.350
Te verrekenen service- / stookkosten	-	3.087
Geactiveerde huurkortingen	-	4.459
	<u>1.101</u>	<u>12.896</u>

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

OVERIGE ACTIVA [3]

Liquide middelen

ING Bank	<u>297.194</u>	<u>308.726</u>
----------	----------------	----------------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

PASSIVA

GROEPSVERMOGEN [4]

	Geplaatst kapitaal	Herwaarde- ringsreserve	Overige reserves	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2021	8.110.000	1.479.227	-981.626	8.607.601
Resultaatbestemming	-	-	2.655.730	2.655.730
Uitkeringen	-	-	-1.681.203	-1.681.203
Uitkering overwinsttaandeel initiatiefnemer	-	-	-444.950	-444.950
Terugbetaling kapitaal	-7.947.800	-	-	-7.947.800
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-1.479.227	1.479.227	-
Stand per 31 december 2021	<u>162.200</u>	<u>-</u>	<u>1.027.178</u>	<u>1.189.378</u>

	2021	2020
	€	€
<i>Herwaarderingsreserve</i>		
Stand per 1 januari	1.479.227	1.303.896
Mutatie boekjaar	<u>-1.479.227</u>	<u>175.331</u>
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>1.479.227</u>

De herwaarderingsreserve ultimo 2020 is verminderd met latente belastingverplichtingen ad €216.356.

Overige reserves

Stand per 1 januari	-981.626	-1.028.516
Resultaat boekjaar	2.655.730	789.921
Uitkering overwinsttaandeel initiatiefnemer	-444.950	-
Uitkeringen	-1.681.203	-567.700
Mutatie herwaarderingsreserve	<u>1.479.227</u>	<u>-175.331</u>
Stand per 31 december	<u>1.027.178</u>	<u>-981.626</u>

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

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

<i>Meerjarenoverzicht</i>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	1.189.378	8.607.601	8.385.380
Aantal participaties einde boekjaar	1.622	1.622	1.622
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	733	5.307	5.170

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 [5]

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Belastingvoorzieningen		
Voorziening latente Duitse winstbelasting	-	425.346

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
<i>Voorziening latente Duitse winstbelasting</i>		
Stand per 1 januari	425.346	366.921
Mutatie	-425.346	58.425
Stand per 31 december	-	425.346

De mutatie in de voorziening latente Duitse winstbelasting is het gevolg van de verkoop van de vastgoedportefeuille gedurende 2021.

LANGLOPENDE SCHULDEN [6]

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Hypothecaire leningen	-	6.510.676

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

	2021	2020
	€	€
<i>Hypothecaire lening</i>		
Oorspronkelijke hoofdsom	7.000.000	7.000.000
Betaalde aflossingen (cumulatief)	-7.000.000	-350.000
	-	6.650.000
Transactiekosten financiering	-136.408	-136.408
Ten laste gebracht van het resultaat (cumulatief)	136.408	67.084
	-	6.580.676
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-	-70.000
	-	6.510.676

De hypothecaire lening en de renteswap zijn met de verkoop van de vastgoedportefeuille volledig afgelost.

KORTLOPENDE SCHULDEN [7]

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar		
Aflossingsverplichting binnen één jaar	-	70.000

Handelscrediteuren

Crediteuren	5.340	4.358
-------------	-------	-------

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

Belastingen

Duitse omzetbelasting	203	14.685
-----------------------	-----	--------

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

Overige schulden

Rekening-courant Holland Immo Group B.V.	100	100
Afrekening Ten Brinke Groep	-	7.011
Nog te crediteren huuropbrengsten	-	1.838
Nog te betalen winstuitkeringen	288.074	141.925
Nog te betalen accountants- / advieskosten	14.209	11.041
Nog te betalen taxatiekosten	-	6.975
Notaris / Gerechtskosten Duitsland	-	2.025
Overige schulden	1.395	-
	303.778	170.915

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 12 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Overlopende passiva		
Te verrekenen service- / stookkosten	-	5.250
	<u><u>-</u></u>	<u><u>5.250</u></u>

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

Risicobeheer

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 kortlopende financiële verplichtingen.

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

	2021	2020
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen [8]		
- in terreinen en gebouwen		
Huuropbrengsten	692.387	925.102
Mutatie geactiveerde huurkortingen	-4.459	4.459
Service- /stookkosten	64.769	88.351
	<u>752.697</u>	<u>1.017.912</u>

De huuropbrengsten zijn geheel gerealiseerd in Duitsland.

Gerealiseerde waardeveranderingen [9]

- in terreinen en gebouwen		
Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille	18.816.572	-
Boekwaarde vastgoedportefeuille	-15.480.000	-
Verkoopkosten	-288.545	-
	<u>3.048.027</u>	<u>-</u>

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen [10]

- in terreinen en gebouwen		
Herwaardering onroerend goed	-	210.000

Lasten in verband met het beheer van beleggingen [11]

Beheerprovisie externe beheerders	6.645	8.849
Gemeentelijke heffingen (o.a. ozb)	28.190	37.648
Verzekeringen	8.051	10.524
Instandhoudingskosten	14.933	22.479
Taxatiekosten	-	6.975
Kosten beheer collectief Fonds Beheerder	2.182	2.148
Kosten externe toezichthouder/Bewaarder (AIFMD)	8.617	8.488
Kosten Stichting Winkelfonds Duitsland 12	2.061	2.061
Accountantskosten	10.500	10.290
Advieskosten	7.988	7.392
Overige lasten	3.486	2.327
Service- /stookkosten	64.769	88.351
	<u>157.422</u>	<u>207.532</u>

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

In gevolge de vereiste toelichting ex artikel 382a BW2 bedraagt het in het boekjaar ten laste van het Fonds gebrachte honorarium van Deloitte Accountants B.V. voor het onderzoek van de jaarrekening €10.500 (2020 : €10.290). De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening. De advieskosten ad €7.988 (2020: €7.392) hebben betrekking op het opstellen van de Duitse jaarrekening en de Duitse belastingaangiftes verricht door ETL Heuvelmann & van Eyckels GmbH.

	2021	2020
	€	€
Beheerkosten en rentelasten [12]		
Beheervergoeding Beheerder inzake vastgoedbeheer	13.848	18.734
Rente hypothecaire lening inclusief rente aandeel rentederivaat	102.690	138.869
Amortisatie transactiekosten financiering	69.324	13.857
Bankkosten	697	574
Rentelasten rekening-courant bank	2.216	-
Kosten voortijdige beëindiging rente SWAP	249.192	-
	<u>437.967</u>	<u>172.034</u>
Belastingen [13]		
Duitse winstbelasting	974.951	-
Mutatie voorziening latente Duitse winstbelasting	-425.346	58.425
	<u>549.605</u>	<u>58.425</u>

Het gewogen gemiddelde Duitse toepasselijk winstbelastingtarief bedraagt 15,83% (2020: 15,83%). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2021 bedraagt 17,1% van het resultaat vóór belastingen (2020: 6,9%). De afwijking tussen het toepasselijk belastingtarief en de belastinglast in de winst-en-verliesrekening wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat de belastingclaim door de verkoop van het vastgoed in 2021 acuut is geworden.

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

OVERIGE TOELICHTINGEN

Lopende kosten factor

De 'lopende kosten factor' heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. De lopende kosten factor bedraagt 8,95% (2020: 1,60%).

In de kosten zijn begrepen alle kosten, die in 2021 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	106.501	=	8,95%
Intrinsieke waarde	1.189.378		

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

Bezoldiging directie van de Beheerder en de bewaarder van de beleggingsentiteit

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

Het in 2021 ten laste van het Fonds gekomen bewaarloon van de Bewaarders bedraagt in totaal €8.617 (2020: €8.488).

Personeel

Winkelfonds Duitsland 12 heeft geen personeel in dienst (2020: geen).

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

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

Transacties met gelieerde partijen

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

Bezoldiging Beheerder: gedurende het boekjaar heeft de Beheerder van het Fonds een vaste vergoeding van in totaal 2% van de Bruto-huuropbrengsten ontvangen en bedraagt in totaal €13.848. Daarnaast heeft de Beheerder een vaste vergoeding ter hoogte van €2.182 voor het collectief beheer van het Fonds ontvangen.

Begeleiding verkoop: in de verkoopkosten vastgoedportefeuille, zoals opgenomen onder de lasten in verband met het beheer van beleggingen, is een bedrag ad €282.249 opgenomen als vergoeding in verband met kosten gemaakt ten behoeve van de verkoop. Holland Immo Group B.V. heeft de begeleiding van de verkoop in opdracht van de Beheerder van het Fonds uitgevoerd.

Aandeel overwinst initiatiefnemer: de initiatiefnemer van het Fonds, Holland Immo Group B.V., is gerechtigd in 20% van de overwinst bij de verkoop van de vastgoedportefeuille. In 2021 is €444.950 aan Holland Immo Group B.V. uitbetaald ten laste van de overige reserves van het Fonds.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gelet op de huidige onzekerheid over de gevolgen van de Rusland/Oekraïne crisis kan geen uitspraak worden gedaan over de invloed hiervan op de financiële positie van het Fonds. Op basis van de huidige ontwikkelingen is het management van mening dat thans bekende verplichtingen van het Fonds kunnen worden voldaan vanuit de beschikbare eigen middelen.

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

2.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2021

(Voor resultaatbestemming)

ACTIVA	31 december 2021		31 december 2020	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Beleggingen	[14]			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		291.782	-	
Beleggingen in groepsmaatschappijen		-	8.095.807	
		291.782		8.095.807
Vlottende activa				
Vorderingen	[15]			
Overige vorderingen		1.124.791	183.504	
		1.124.791		183.504
Overige activa	[16]			
Liquide middelen		414		420
Totaal activazijde		1.416.987		8.279.731

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

2.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2021

(Voor resultaatbestemming)

PASSIVA		31 december 2021		31 december 2020	
		€	€	€	€
Eigen vermogen	[17]				
Participatiekapitaal		162.200		8.110.000	
Overige reserves		-1.693.828		-602.271	
Onverdeeld resultaat		<u>2.660.541</u>		<u>589.646</u>	
			1.128.913		8.097.375
Voorzieningen	[18]				
Overige voorzieningen		<u>-</u>		<u>40.431</u>	
			-		40.431
Kortlopende schulden	[19]				
Overige schulden		<u>288.074</u>		<u>141.925</u>	
			288.074		141.925
Totaal passivazijde			<u>1.416.987</u>		<u>8.279.731</u>

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

2.8 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021

		2021		2020	
		€	€	€	€
Overig resultaat na belastingen	[20]		2.328.328		580.679
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	[21]		332.213		8.967
Nettoresultaat			<u>2.660.541</u>		<u>589.646</u>

2.9 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

ALGEMEEN

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2021 van het Fonds. Ten aanzien van de enkelvoudige winst-en-verliesrekening van het Fonds is gebruik gemaakt van de vrijstelling ingevolge artikel 2:402 BW.

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

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

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

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

Beleggingen in groepsmaatschappijen en deelnemingen

Leningen

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

Deelnemingen

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

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

2.9 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

Eigen vermogen

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

Financiële instrumenten, die 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.

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

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

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

ACTIVA

VASTE ACTIVA

BELEGGINGEN [14]

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<i>Deelneming in WFD 12 Duitse Deelnemingen B.V.</i>		
Boekwaarde per 1 januari	-	-
Gevormde voorziening per 1 januari	-40.431	-49.398
Intrinsieke waarde per 1 januari	-40.431	-49.398
Aandeel in het resultaat	332.213	8.967
Intrinsieke waarde per 31 december	291.782	-40.431
Voorziening deelneming	-	40.431
Boekwaarde per 31 december	291.782	-

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) heeft een 100% deelneming in WFD 12 Duitse Deelnemingen B.V.

Beleggingen in groepsmaatschappijen

	2021	2020
	€	€
<i>Vorderingen op groepsmaatschappijen</i>		
Winstdelende geldlening	8.110.000	8.110.000
Transactiekosten winstdelende geldlening	-27.500	-27.500
Ten gunste gebracht van het resultaat (cumulatief)	27.500	13.307
Aflossing	-8.110.000	-
Stand per 31 december	-	8.095.807

De lening is in 2021 volledig afgelost na verkoop van de vastgoedportefeuille.

VLOTTENDE ACTIVA

VORDERINGEN [15]

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overige vorderingen		
Rekening-courant Holland Immo Group Holding 12 B.V.	1.124.750	183.485
Rekening-courant Stichting Winkelfonds Duitsland 12	41	19
	1.124.791	183.504

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

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

OVERIGE ACTIVA [16]

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Liquide middelen		
ING Bank	<u>414</u>	<u>420</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN [17]

	2021	2020
	€	€
Participatiekapitaal		
Stand per 1 januari	8.110.000	8.110.000
Mutatie af	-7.947.800	-
Stand per 31 december	<u>162.200</u>	<u>8.110.000</u>

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 1.622 Participaties. De intrinsieke waarde per 31 december 2021 bedraagt €696 (2020: €4.992) per Participatie en is gebaseerd op het Fondsvermogen.

Overige reserves

Stand per 1 januari	-602.271	-552.715
Bestemming resultaat vorig boekjaar	589.646	518.144
Uitkeringen	-1.681.203	-567.700
Stand per 31 december	<u>-1.693.828</u>	<u>-602.271</u>

Onverdeeld resultaat

Stand per 1 januari	589.646	518.144
Resultaat boekjaar	2.660.541	589.646
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-589.646	-518.144
Stand per 31 december	<u>2.660.541</u>	<u>589.646</u>

Aansluiting tussen het enkelvoudig eigen vermogen en het geconsolideerd eigen vermogen:

Het verschil tussen het enkelvoudig en geconsolideerd eigen vermogen wordt veroorzaakt door de in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen, waar Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) wel beleidsbepalende invloed op uitoefent, maar geen 100% kapitaalbelang in heeft.

In 2021 is het verschil tussen het geconsolideerd eigen vermogen en enkelvoudig eigen vermogen gemuteerd als het gevolg van het verschil tussen het enkelvoudig en geconsolideerd resultaat. Het verschil in resultaat is te verklaren door de (bonus)rente over de winstdelende geldlening tussen Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) en Holland Immo Group Holding 12 B.V. De bonusrente ad €1.882.218 is als opbrengst verantwoord in het enkelvoudige resultaat als gevolg van de aflossing van de winstdelende lening door verkoop van de vastgoedportefeuille in 2021. Daarnaast bevat het enkelvoudig resultaat een bedrag ad €425.775 aan reguliere renteopbrengsten uit de winstdelende lening tot en met de periode van aflossing door verkoop van de vastgoedportefeuille. Het resterende verschil wordt nagenoeg geheel veroorzaakt door het resultaat van de in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen, waarin Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) slechts een (indirect) kapitaalbelang van 15,1% heeft.

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

In 2021 is een resultaat behaald van €2.660.541. De Beheerder stelt voor het resultaat toe te voegen aan de overige reserves. In 2021 is een winstuitkering van €1.681.203 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves. Dit bedrag is in 4 termijnen uitgekeerd.

VOORZIENINGEN [18]

Dit betreft een voorziening voor de negatieve nettovermogenswaarde van de deelneming WFD 12 Duitse Deelnemingen B.V. Voor de hoogte van de voorziening wordt verwezen naar het verloopoverzicht "Deelneming" op bladzijde 44.

KORTLOPENDE SCHULDEN [19]

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Overige schulden		
Nog te betalen winstuitkeringen	<u>288.074</u>	<u>141.925</u>

De overige schulden zijn in januari 2022 voldaan.

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

2.11 Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening

Overig resultaat na belastingen [20]

In het overige resultaat na belastingen is de bonusrente over de winstdelende geldlening ad €1.882.218 opgenomen. De bonusrente is verantwoord als gevolg van de aflossing van de winstdelende lening door verkoop van de vastgoedportefeuille in 2021. Daarnaast bevat het overige resultaat na belastingen een bedrag ad €425.775 aan reguliere renteopbrengsten uit de winstdelende lening tot en met de periode van aflossing door verkoop van de vastgoedportefeuille. Het restant betreffen reguliere opbrengsten en kosten.

Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen [21]

Dit betreft het aandeel van het Fonds in het resultaat van haar deelneming. Voor de hoogte van het aandeel in het resultaat wordt verwezen naar het verloopoverzicht "Deelneming" op bladzijde 44.

Eindhoven, 25 april 2022

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

mr. T. Kühl

mr. M. Kühl MRICS

drs. P.E.J. Helfrich MSRE

mr. G.H.P. Hupkens

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

3. OVERIGE GEGEVENS

3.1 Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Zeggenschapsrechten

De vertegenwoordiging van het Fonds berust bij Holland Immo Group Beheer B.V. in zijn hoedanigheid van Beheerder en bij Stichting Winkelfonds Duitsland 12 in haar hoedanigheid van de juridisch eigenaar van de activa van het Fonds. Voor besluiten welke zijn genoemd in artikel 13 lid 2 van de Fondsvoorwaarden van het Fonds, heeft de Beheerder goedkeuring nodig van de Algemene Vergadering van Participanten.

3.3 Belangen van bestuurders

Gedurende 2021 hadden de bestuurders van het Fonds respectievelijk de beheerder geen persoonlijke belangen bij beleggingen in het Fonds.

3.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de participanten van Winkelfonds Duitsland 12 (FGR).

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) (hierna: het fonds) te Eindhoven gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en met de vereisten voor de jaarrekening gesteld krachtens de Wet op het financieel toezicht.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2021.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021.
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 12 (FGR) zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

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

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de beheerder afwegen of het fonds in staat is om 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 het fonds te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het realistische alternatief is.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

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

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

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Winkelfonds Duitsland 12 (FGR) te Eindhoven

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, 25 april 2022

Deloitte Accountants B.V.

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



HOLLAND IMMO GROUP

Holland Immo Group BV
Flight Forum 154, Eindhoven

Postbus 8734
5605 LS Eindhoven

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

