

# JAARVERSLAG 2023

WINKELFONDS  
DUITSLAND 11



**WINKELFONDS DUITSLAND 11 (FGR)  
EINDHOVEN**

**Jaarverslag 2023**

## INHOUDSOPGAVE

Pagina

<b>1.</b>	<b>Verslag van de Beheerder</b>	
1.1	Profiel	3
1.2	Verslag van de Beheerder	5
<b>2.</b>	<b>Jaarrekening</b>	
2.1	Geconsolideerde balans per 31 december 2023	11
2.2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2023	13
2.3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2023	14
2.4	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	15
2.5	Toelichting op de geconsolideerde balans	24
2.6	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	27
2.7	Enkelvoudige balans per 31 december 2023	30
2.8	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023	32
2.9	Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	33
2.10	Toelichting op de enkelvoudige balans	35
2.11	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening	37
<b>3.</b>	<b>Overige gegevens</b>	
3.1	Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat	38
3.2	Zeggenschapsrechten	38
3.3	Belangen van bestuurders	38
3.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	39

## **1. VERSLAG VAN DE BEHEERDER**

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

### **VERSLAG VAN DE BEHEERDER**

#### **1.1 Profiel**

##### **Het Fonds**

Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) is een beleggingsfonds in de zin van de Wft dat op 16 juli 2015 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, met zetel te Eindhoven. Het doel van het Fonds is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen teneinde de beleggers in de opbrengst van de beleggingen te doen delen. De belegging is gericht op de financiering van Duits winkelvastgoed in het segment van de dagelijkse boodschappen (supermarkten, discountmarkten, zowel food als non-food). De vastgoedportefeuille van het Fonds is in 2021 verkocht.

##### **De Beheerder**

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

In de Fondsvoorwaarden is een aantal werkzaamheden aan de Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Participanten, de Stichting Winkelfonds Duitsland 11, de Bewaarder en toezichthouders als de AFM, organiseren van de vergadering van Participanten en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Fondsvoorwaarden is verder bepaald dat de Beheerder bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

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

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

### **VERSLAG VAN DE BEHEERDER**

#### **Bestuur**

De directie van de Beheerder wordt gevoerd door de heren drs. P. Helfrich MSRE, mr. G. Hupkens en mr. B.T.J. Pierik. De heer mr. B.T.J. Pierik is per 8 mei 2023 toegetreden tot de directie. 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 11 (FGR) te Eindhoven**

### **VERSLAG VAN DE BEHEERDER**

#### **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 16 juli 2015. Het Fonds verstrekke hiervoor een winstdelende geldlening waarmee het winkelvastgoed, dat werd gehouden in 3 vastgoed B.V.'s en één "Kommanditgesellschaft", mede was gefinancierd. Deze winstdelende geldlening is, na verkoop van het vastgoed, per 31 december 2021 volledig afgelost. Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische structuur van het Fonds wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het Prospectus.

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

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

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

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 2,48% 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 december 2021 volledig afgelost.

## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### VERSLAG VAN DE BEHEERDER

#### 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 (Mülheim en Mosbach) en 31 december 2021 (Grossefehn). Daarbij is 6% van de koopsom door de Duitse notaris ingehouden ten behoeve van het garantiedepot (€1.273.620). De eerste uitbetalingen aan Participanten hebben plaatsgevonden in oktober 2021, januari 2022 en november 2022. Het laatste deel van het garantiedepot is in 2023 vrijgevallen, en in januari 2024 is een vierde uitkering gedaan van €334 per participatie. Na ontbinding en vereffening van het Fonds, naar verwachting in de tweede helft van 2024, volgt nog een slotuitkering van circa €150 per participatie.

#### Kerngegevens 2023

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Vlottende activa / Kortlopende schulden	<u>19,28</u>	<u>23,11</u>

#### Solvabiliteit

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fondsvermogen / Schulden	<u>18,28</u>	<u>22,11</u>

#### 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.



## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### VERSLAG VAN DE BEHEERDER

#### Meerjarenoverzicht geconsolideerd resultaat na belastingen

	2023	2022	2021
	€	€	€
Direct resultaat uit beleggingen	5.370	31.168	942.080
Indirect resultaat uit beleggingen	-	-	3.543.411
Totaal resultaat uit beleggingen	<u>5.370</u>	<u>31.168</u>	<u>4.485.491</u>
Som der kosten en belastingen	34.129	104.739	1.467.689
Geconsolideerd resultaat na belastingen	<u><u>-28.759</u></u>	<u><u>-73.571</u></u>	<u><u>3.017.802</u></u>

#### Risico's

##### *Risicomanagement*

Het Fonds is onderworpen aan de risico's die inherent zijn aan beleggen. Ultimo 2023 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.

De voor het Fonds relevante risico's kunnen worden onderverdeeld in onderstaande categorieën:

- strategische & operationele activiteiten
- wet- en regelgeving
- financiële positie
- financiële verslaggeving

De risico's voor wat betreft wet- en regelgeving en strategische en operationele risico's komen in dit hoofdstuk aan bod. De financiële positie is reeds toegelicht onder "De exploitatie in 2023" en de financiële verslaggeving zal nader worden toegelicht bij de "Verklaring inzake de bedrijfsvoering".

#### Strategische en operationele risico's

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

### **VERSLAG VAN DE BEHEERDER**

#### **Wet- en regelgeving**

Wet- en regelgeving relevant voor het Fonds wordt regelmatig bijgesteld en is onderhevig aan interpretaties. Indien noodzakelijk zullen interne en externe deskundigen of adviseurs beoordelen hoe de juridische risico's het Fonds raken. Op deze manier blijft de Beheerder in control op gebied van de wet- en regelgeving aan welke het Fonds onderhevig is.

#### **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 het Fonds te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering, die voldoet aan de eisen van het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (Bgfo). Onder meer kenmerken onze financiële processen zich door de aanwezigheid van functiescheiding. Dit voorkomt dat slechts één persoon op ongecontroleerde wijze transacties of verplichtingen kan initialiseren, autoriseren, verwerken en afwickelen en toegang heeft tot activa. 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.

Daarnaast heeft Holland Immo Group B.V. (als uitlener van de bij het Fonds betrokken medewerkers) een gedragscode opgesteld (die onder meer toeziet op een betrouwbare, zorgvuldige en eerlijke manier van zaken doen en het voorkomen van fraude) die iedere medewerker bij indiensttreding ondertekent. Het belang van de gedragscode en naleving wordt periodiek benadrukt en is onderwerp van gesprek tussen leidinggevende en medewerker.

Binnen de beheerder is een frauderisicoanalyse aanwezig waarin de beheerder de relevante (fraude)risico's in kaart brengt en hiervoor relevante beheersmaatregelen inregelt om deze risico's te mitigeren. De frauderisicoanalyse wordt periodiek geactualiseerd.

De afgelopen jaren zijn er in de media regelmatig berichten verschenen over cyberaanvallen, ransomware gevallen en datalekken. Gezien de activiteiten van Holland Immo Group Beheer B.V. en de onderliggende fondsen heeft informatiebeveiliging een hoge prioriteit vanuit het perspectief van continuïteit, fraude en privacy en de daarmee samenhangende reputatie. Zo worden regelmatig trainingen over IT-beveiliging aan de medewerkers van Holland Immo Group B.V. gegeven. Tijdens de dagelijkse bedrijfsvoering wordt gecontroleerd of er wordt gewerkt volgens de afspraken die hierover zijn gemaakt, waaronder de diverse informatiebeveiligingsprotocollen. Daarnaast beoordeelt de security functionaris de kwaliteit en naleving van de genomen controlemaatregelen. De beheersing van de informatiebeveiliging wordt periodiek intern getoetst.

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

### **VERSLAG VAN DE BEHEERDER**

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met Titel 9 van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (BW), de Richtlijnen voor jaarverslaggeving en de Wet op het financieel toezicht (Wft). Bij het opstellen van de jaarrekening zijn een aantal specifieke posten, zoals de voorzieningen, gebaseerd op schattingen. De hieraan ten grondslag liggende uitgangspunten en veronderstellingen zijn evenwichtig bepaald. De jaarrekening wordt gecontroleerd door Deloitte Accountants B.V. als onafhankelijke accountant.

Eindhoven, 29 april 2024

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

drs. P.E.J. Helfrich MSRE

mr. G.H.P. Hupkens

mr. B.T.J. Pierik

## **2. JAARREKENING**

## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### 2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2023

(Na resultaatbestemming)

ACTIVA	31 december 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Vorderingen</b>	[1]			
Belastingen		32.237		23.972
Overige vorderingen		<u>1.091</u>	<u>367.468</u>	
		33.328		391.440
<b>Overige activa</b>				
Liquide middelen	[2]	911.319		574.776
		<u>944.647</u>	<u>966.216</u>	

## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### 2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2023

(Na resultaatbestemming)

PASSIVA	31 december 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
<b>Groepsvermogen</b>	[3]			
Participatiekapitaal	175.600		175.600	
Overige reserves	<u>720.053</u>		<u>748.812</u>	
		895.653		924.412
<b>Kortlopende schulden</b>	[4]			
Handelscrediteuren	-		52	
Overige schulden	<u>48.994</u>		<u>41.752</u>	
		48.994		41.804
		<u>944.647</u>		<u>966.216</u>

## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### 2.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2023

		2023		2022	
		€	€	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>	[5]				
In terreinen en gebouwen			-		31.154
In andere beleggingen			5.370		14
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>			<u>5.370</u>		<u>31.168</u>
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[6]	23.180		111.233	
Beheerkosten en rentelasten	[7]	<u>2.540</u>		<u>2.691</u>	
<b>Som der bedrijfslasten</b>			25.720		113.924
Resultaat voor belastingen			<u>-20.350</u>		<u>-82.756</u>
Belastingen	[8]		-8.409		9.185
<b>Geconsolideerd resultaat na belastingen</b>			<u><u>-28.759</u></u>		<u><u>-73.571</u></u>

## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### 2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2023

	2023		2022	
	€	€	€	€
Geconsolideerd resultaat na belastingen		-28.759		-73.571
<i>Aanpassingen voor:</i>				
Rentelasten	2.540		2.691	
Rentebaten	-5.370		-14	
Belastingen	8.409		-9.185	
		5.579		-6.508
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>				
Mutatie kortlopende vorderingen	367.432		945.384	
Mutatie kortlopende schulden	7.190		-98.739	
		374.622		846.645
<i>Overige aanpassingen:</i>				
Betaalde belastingen	-16.674		-443.912	
Betaalde rente	1.775		-3.591	
		-14.899		-447.503
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		336.543		319.063
Uitkeringen aan participanten	-		-1.693.292	
Terugbetaling kapitaal	-		-1.571.620	
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		-		-3.264.912
<b>Mutatie geldmiddelen</b>		<u>336.543</u>		<u>-2.945.849</u>
Liquide middelen per 1 januari		574.776		3.520.625
Mutatie geldmiddelen		336.543		-2.945.849
Liquide middelen per 31 december [2]		<u>911.319</u>		<u>574.776</u>



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

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

#### **ALGEMEEN**

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

Het verlies over het boekjaar 2023 ten bedrage van € 28.759 is in mindering gebracht op de overige reserves. Dit is reeds in de jaarrekening verwerkt.

De geconsolideerde jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2023 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 16 juli 2015. Het boekjaar is gelijk aan een kalenderjaar.

#### **Belegging**

De vastgoedportefeuille van het Fonds bestond uit 6 winkels verspreid over 3 binnenstedelijk, centraal gelegen winkelcentra in Mülheim (gelegen in de deelstaat Nordrhein Westfalen), Mosbach (gelegen in de deelstaat Baden-Württemberg) en Grossefehn (gelegen in de deelstaat Niedersachsen). Alle locaties zijn in 2021 verkocht. De eigendomsoverdrachten hebben plaatsgevonden op 1 oktober 2021 (Mülheim en Mosbach) en 31 december 2021 (Grossefehn).

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

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

#### **Rechtsvorm**

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

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

#### **Naam**

Het Fonds draagt de naam 'Winkelfonds Duitsland 11'.

#### **Duur en zetel**

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

#### **Beheerder en Beheer**

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

In de Fondsvoorwaarden is een aantal werkzaamheden aan de Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Participanten, Stichting Winkelfonds Duitsland 11, de Bewaarder en toezichthouders als de AFM, organiseren van de vergadering van Participanten en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Beheerovereenkomst is verder bepaald dat de Beheerder bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

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

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

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

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

#### **Stichting**

Stichting Winkelfonds Duitsland 11 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 Bewaarder van het Fonds is CSC Depositary B.V. De belangrijkste taak van de Bewaarder is om namens het Fonds de bewaarderstaken waarnaar wordt verwezen in artikel 4:37f van de Wft uit te voeren. De Bewaarder is jegens het Fonds en de Participanten aansprakelijk voor het verlies van financiële instrumenten die hij of een derde partij aan wie hij de bewaring heeft uitbesteed, in bewaring heeft genomen.

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

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

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

#### **Participatiekapitaal**

Het Fonds heeft op 16 juli 2015 1.756 Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van €5.000 per participatie. Naar aanleiding van de verkoop van het vastgoed is in 2021 €4.900 van de uitgifteprijs per participatie terugbetaald. Het participatiekapitaal bedraagt per 31 december 2023 derhalve in totaal €175.600. 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 11 (FGR) te Eindhoven**

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

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

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

#### **Fiscale aspecten**

Indien in Duitsland een positief resultaat behaald wordt, zal dit belast worden tegen het Duitse 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 de tweede helft van 2024.

De beheerder voorziet een ordentelijke afwikkeling van alle verplichtingen van het Fonds en past zodoende de bepalingen van RJ 170 "Discontinuïteit en ernstige onzekerheid over continuïteit" (in het bijzonder alinea 104) toe bij het opmaken van de jaarrekening. De gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving zijn derhalve niet aangepast ten opzichte van voorgaand jaar.

#### **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), de Richtlijnen voor jaarverslaggeving 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.

## **Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) 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.

##### **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 11 (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 11 Duitse Deelnemingen B.V.	100%	Eindhoven
---------------------------------	------	-----------

#### Overige groepsmaatschappijen:

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

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

### **Gebruik van schattingen**

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

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

Naast resultaattoevoeging, terugbetaling van kapitaal en winstuitkeringen 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.

## **Winkelfonds Duitsland 11 (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 het Fonds. 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.

#### **Kortlopende schulden**

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

#### **Saldering**

Een financieel actief en een financieel passief worden gesaldeerd en als nettobedrag in de balans opgenomen indien sprake is van een wettelijke of contractuele bevoegdheid om het actief en de verplichting gesaldeerd en gelijktijdig af te wikkelen en bovendien de intentie bestaat om de posten op deze wijze af te wikkelen. De met gesaldeerd opgenomen financiële activa en passiva samenhangende rentebaten en rentelasten worden eveneens gesaldeerd opgenomen.

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

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

#### **Opbrengstverantwoording**

Opbrengsten worden 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.

#### **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.

#### **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.



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

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

#### **Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de indirecte methode.

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

Onder geldmiddelen wordt verstaan liquide middelen.

## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### 2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

#### ACTIVA

#### VLOTTENDE ACTIVA

#### VORDERINGEN [1]

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
<b>Belastingen</b>		
Duitse winstbelasting	31.528	22.720
Omzetbelasting	709	1.252
	<u>32.237</u>	<u>23.972</u>
<i>Omzetbelasting</i>		
Nederlandse omzetbelasting	1	633
Duitse omzetbelasting	708	619
	<u>709</u>	<u>1.252</u>

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

#### Overige vorderingen

Nog te ontvangen rente	1.069	14
Rekening-courant Stichting Winkelfonds Duitsland 11	22	43
Depot notaris	-	366.920
Nog te ontvangen bedragen	-	491
	<u>1.091</u>	<u>367.468</u>

Het garantiedepot bij de notaris is automatisch vrijgevallen omdat er geen gefundeerde aanspraken van de koper waren uit hoofde van de afgegeven garanties in de koopovereenkomst. In 2023 is er een bedrag ad €366.920 vrijgevallen.

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

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
<b>OVERIGE ACTIVA</b>		
<b>Liquide middelen [2]</b>		
ING Bank	<u>911.319</u>	<u>574.776</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### 2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

#### PASSIVA

#### GROEPSVERMOGEN [3]

	Participatie- kapitaal	Overige reserves	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2023	175.600	748.812	924.412
Resultaatbestemming	-	-28.759	-28.759
Stand per 31 december 2023	<u>175.600</u>	<u>720.053</u>	<u>895.653</u>
		2023	2022
		€	€
<i>Overige reserves</i>			
Stand per 1 januari		748.812	1.612.583
Resultaat boekjaar		-28.759	-73.571
Uitkeringen		-	-790.200
Stand per 31 december		<u>720.053</u>	<u>748.812</u>

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

#### Meerjarenoverzicht

	2023	2022	2021
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	895.653	924.412	1.788.183
Aantal participaties einde boekjaar	1.756	1.756	1.756
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	510	526	1.018

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.

#### KORTLOPENDE SCHULDEN [4]

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Handelscrediteuren</b>		
Crediteuren	<u>-</u>	<u>52</u>

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

## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### 2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
<b>Overige schulden</b>		
Rekening-courant Holland Immo Group B.V.	100	100
Nog te betalen belastingen	8.926	-
Nog te betalen accountants- / advieskosten	14.293	15.977
Gemeentelijke heffingen	25.675	25.675
	<u>48.994</u>	<u>41.752</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.

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

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

	2023	2022
	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen [5]</b>		
<b>- in terreinen en gebouwen</b>		
Service- /stookkosten	-	31.154
	-	31.154
De opbrengsten zijn geheel gerealiseerd in Duitsland.		
<b>- in andere beleggingen</b>		
Rentebaten	5.370	14
<b>Lasten in verband met het beheer van beleggingen [6]</b>		
Verzekeringen	-	154
Instandhoudingskosten	3.383	45.260
Kosten beheer collectief Fonds Beheerder	2.513	2.335
Kosten externe toezichthouder/Bewaarder (AIFMD)	4.812	6.637
Kosten Stichting Winkelfonds Duitsland 11	2.073	2.069
Accountantskosten	8.039	7.350
Advieskosten	1.526	10.442
Overige lasten	834	1.263
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-	10.599
Service- /stookkosten	-	25.124
	23.180	111.233

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 €8.039 (2022: €7.350). De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening. De advieskosten ad €1.526 (2022: €10.442) hebben betrekking op het opstellen van de Duitse jaarrekening en de Duitse belastingaangiftes verricht door ETL Heuvelmann & van Eyckels GmbH.

	2023	2022
	€	€
<b>Beheerkosten en rentelasten [7]</b>		
Bankkosten	2.540	2.305
Rentelasten rekening-courant bank	-	386
	2.540	2.691

## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

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

	2023	2022
	€	€
<b>Belastingen [8]</b>		
Nederlandse vennootschapsbelasting	-	275
Duitse winstbelasting	-517	-9.460
Gewerbensteuer	8.926	-
	<u>8.409</u>	<u>-9.185</u>

Het gewogen gemiddelde Duitse toepasselijk winstbelastingtarief bedraagt 15,83% (2022: 15,83%). De belastingbate Duitse winstbelasting in de winst-en-verliesrekening over 2023 heeft betrekking op voorgaande jaren.

De Gewerbensteuer is een eenmalige Duitse gemeentelijke winstbelasting belast in verband met de eenmalige verhangning van 5% van de aandelen.

#### 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 2,59% (2022: 9,32%).

In de kosten zijn begrepen alle kosten, die in 2023 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	23.180		
	<u>                    </u>	=	2,59%

Intrinsieke waarde	895.653
--------------------	---------

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 2023 ten laste van het Fonds gekomen bewaarloon van de Bewaarders bedraagt in totaal €4.812 (2022: €6.637).

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

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

#### **Personeel**

Winkelfonds Duitsland 11 heeft geen personeel in dienst (2022: 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 gemoede personeelskosten maken geen deel uit van de grondslag van de beheervergoeding welke de Beheerder aan het Fonds in rekening brengt.

#### **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 ter hoogte van €2.513 (2022: €2.335) voor het collectief beheer van het Fonds ontvangen.

#### **Gebeurtenissen na balansdatum**

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

## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### 2.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2023

(Voor resultaatbestemming)

ACTIVA	31 december 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
<b>Vaste activa</b>				
<b>Beleggingen</b>	[9]			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	<u>337.576</u>	337.576	<u>317.433</u>	317.433
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Vorderingen</b>	[10]			
Vorderingen op groepsmaatschappijen	508.554		592.612	
Overige vorderingen	<u>-</u>	508.554	<u>491</u>	593.103
<b>Overige activa</b>	[11]			
Liquide middelen		3.775		7.852
<b>Totaal activazijde</b>		<u><u>849.905</u></u>		<u><u>918.388</u></u>



## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### 2.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2023

(Voor resultaatbestemming)

PASSIVA	31 december 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
<b>Eigen vermogen</b>		[12]		
Participatiekapitaal	175.600		175.600	
Overige reserves	742.789		742.788	
Onverdeeld resultaat	<u>-68.484</u>		<u>-</u>	
		849.905		918.388
<b>Totaal passivazijde</b>		<u>849.905</u>		<u>918.388</u>

## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### 2.8 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023

		2023		2022	
		€	€	€	€
Overig resultaat na belastingen	[13]		-88.627		7.749
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	[14]		20.143		-7.749
Nettoresultaat			<u>-68.484</u>		<u>-</u>

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

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

#### **ALGEMEEN**

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de geconsolideerde jaarrekening 2023 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 Richtlijnen voor jaarverslaggeving en de Wet op het financieel toezicht (Wft). De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten, tenzij anders vermeld.

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

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

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

##### *Leningen*

Verstreckte leningen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, 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 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.

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

### **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.

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

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

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

## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### 2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

#### ACTIVA

##### VASTE ACTIVA

##### BELEGGINGEN [9]

##### Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
<i>Deelneming in WFD 11 Duitse Deelnemingen B.V.</i>		
Boekwaarde per 1 januari	317.433	325.182
Aandeel in het resultaat	20.143	-7.749
Boekwaarde per 31 december	<u>337.576</u>	<u>317.433</u>

Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) heeft een 100% deelneming in WFD 11 Duitse Deelnemingen B.V.

##### VLOTTENDE ACTIVA

##### VORDERINGEN [10]

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
<b>Vorderingen op groepsmaatschappijen</b>		
Rekening-courant Holland Immo Group Holding 11 B.V.	508.533	592.569
Rekening-courant Stichting Winkelfonds Duitsland 11	21	43
	<u>508.554</u>	<u>592.612</u>
<b>Overige vorderingen</b>		
Nog te ontvangen bedragen	<u>-</u>	<u>491</u>

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

##### OVERIGE ACTIVA [11]

##### Liquide middelen

ING Bank	<u>3.775</u>	<u>7.852</u>
----------	--------------	--------------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

## Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven

### 2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

#### PASSIVA

#### EIGEN VERMOGEN [12]

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<b>Participatiekapitaal</b>		
Stand per 31 december	<u>175.600</u>	<u>175.600</u>

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 1.756 Participaties. De intrinsieke waarde per 31 december 2023 bedraagt €484 (2022: €523, 2021: €973) per Participatie en is gebaseerd op het Fondsvermogen.

#### Overige reserves

Stand per 1 januari	742.789	-1.262.296
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-	2.795.284
Uitkeringen	-	-790.200
Stand per 31 december	<u>742.789</u>	<u>742.788</u>

#### Onverdeeld resultaat

Stand per 1 januari	-	2.795.284
Resultaat boekjaar	-68.484	-
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-	-2.795.284
Stand per 31 december	<u>-68.484</u>	<u>-</u>

In 2023 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 11 (FGR) en Holland Immo Group Holding 11 B.V. De correctie van de bonusrente ad €83.967 is als kosten verantwoord in het enkelvoudige resultaat. Het resterende verschil wordt nagenoeg geheel veroorzaakt door het resultaat van de in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen, waarin Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) slechts een (indirect) kapitaalbelang van 10,1% tot 15,1% heeft.

#### Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

In 2023 is een resultaat behaald van -€68.484. In 2023 zijn geen uitkeringen beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves.

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

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

#### **Overig resultaat na belastingen [13]**

In het overige resultaat na belastingen is een correctie van de bonusrente over de winstdelende geldlening ad €83.967 opgenomen.

#### **Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen [14]**

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 35.

Eindhoven, 29 april 2024

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

drs. P.E.J. Helfrich MSRE

mr. G.H.P. Hupkens

mr. B.T.J. Pierik

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

### **3. OVERIGE GEGEVENS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **3.2 Zeggenschapsrechten**

De vertegenwoordiging van het Fonds berust bij Holland Immo Group Beheer B.V. in zijn hoedanigheid van Beheerder en bij Stichting Winkelfonds Duitsland 11 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 2023 hadden de bestuurders van de Beheerder van het Fonds 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 11 (FGR)

#### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

##### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) te Eindhoven gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 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 2023.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

##### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

##### Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

##### Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude.

Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in het fonds en haar omgeving, de componenten van het internebeheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de beheerder inspeelt op frauderisico's en het internebeheersingssysteem monitort, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het internebeheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van internebeheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Het door ons geïdentificeerde frauderisico (doorbreken van functiescheiding door de beheerder) en de uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van de beheerder bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen.
- Het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Winkelfonds Duitsland 11 (FGR).

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de beheerder.

Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door de beheerder van het fonds, met name die welke betrekking hebben op subjectieve waarderingen en complexe transacties, mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving.

Wij hebben geëvalueerd of de oordeelsvormingen en beslissingen van de beheerder bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen wijzen op een mogelijke tendentie bij de beheerder van het fonds die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude. De oordeelsvormingen, schattingen en veronderstellingen die mogelijk een belangrijke invloed hebben op de jaarrekening zijn toegelicht in hoofdstuk 'Grondslagen voor de balanswaardering en de resultaatbepaling' van de jaarrekening. Wij hebben een retrospectieve beoordeling uitgevoerd van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van de beheerder met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen.

Voor transacties met verbonden partijen zoals de bezoldiging beheerder en overige vergoedingen aan de beheerder en/of initiatiefnemer hebben wij beoordeeld of de zakelijke beweegredenen voor de transacties doen vermoeden dat ze mogelijk zijn aangegaan met het oog op frauduleuze financiële verslaggeving of het verhullen van een oneigenlijke toe-eigening van activa.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

## **Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving**

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op het fonds door inlichtingen in te winnen bij de beheerder en besprekingen met de externe bewaarder.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, de volgende wet- en regelgeving overwogen: naleving van het (vennootschaps)belastingrecht, de wet financieel toezicht, en regelgeving voor financiële verslaggeving, de vereisten in het kader van Titel 9 van Boek 2 BW aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van het fonds en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van het fonds, voor de mogelijkheid van het fonds om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijv. het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening. Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot (i) de beheerder vragen of het fonds dergelijke wet- en regelgeving naleeft; (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen van de beheerder dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Wij hebben geen vermoedens van niet-naleving van wet- en regelgeving geïdentificeerd.

## **Controleaanpak continuïteit**

De beheerder heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening tot en met afwikkeling van het fonds. De beheerder heeft een evaluatie ter afwikkeling van de lopende en toekomstige verplichtingen opgesteld in het kader van de afwikkeling van het fonds.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van de beheerder te evalueren omvatten onder andere:

- Overwegen of de continuïteitsbeoordeling van de beheerder alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben verkregen en de beheerder bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten. De beheerder heeft hierbij onder andere aandacht besteed aan de liquiditeit en liquiditeitsreserve van het fonds en de resterende verplichtingen tot afwikkeling van het fonds.
- Nagaan of de beheerder gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van het fonds om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).
- Evalueren van de verwachte kasstromen vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening tot en met afwikkeling van het fonds, rekening houdend met onze kennis uit de controle.
- Analyseren of de huidige liquiditeiten voor de afwikkeling van het fonds is gewaarborgd.
- Inwinnen van inlichtingen bij de beheerder over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door de beheerder verrichte continuïteitsbeoordeling.

Wij vestigen de aandacht op het onderdeel "Continuïteit" in de toelichting op paginanummer 18 van de jaarrekening, waarin is uiteengezet dat de beheerder voorziet in een ordentelijke afwikkeling van alle verplichtingen van Winkelfonds Duitsland 11 (FGR) en past zodoende de bepalingen van RJ 170 "Discontinuïteit en ernstige onzekerheid over de continuïteit" (in het bijzonder alinea 104) toe bij het opmaken van de jaarrekening.

Uit onze werkzaamheden blijkt dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is.

## **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

De andere informatie bestaat uit:

- Het verslag van de beheerder.
- 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 voor het verslag van de beheerder en de overige gegevens.

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 verslag van de beheerder 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 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 enige realistische alternatief is.

De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of 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.

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 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 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.

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, 29 april 2024

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)

