JAARVERSLAG 2024

WINKELFONDS
DUITSLAND 15

HOLLAND IMMO GROUP

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR)

EINDHOVEN

Jaarverslag 2024

INHOUDSOPGAVE **Pagina**

1.	**Verslag van de Beheerder**	
1.1	Profiel	3
1.2	Verslag van de Beheerder	6
2.	**Jaarrekening**	
2.1	Geconsolideerde balans per 31 december 2024	13
2.2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2024	15
2.3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2024	16
2.4	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	17
2.5	Toelichting op de geconsolideerde balans	26
2.6	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	29
2.7	Enkelvoudige balans per 31 december 2024	32
2.8	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2024	34
2.9	Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	35
2.10	Toelichting op de enkelvoudige balans	38
2.11	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening	41
3.	**Overige gegevens**	
3.1	Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat	42
3.2	Zeggenschapsrechten	42
3.3	Belangen van bestuurders	42
3.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	43

1. VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

VERSLAG VAN DE BEHEERDER

1.1 Profiel

Het Fonds

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) is een beleggingsfonds in de zin van de Wft dat op 30 november 2017 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 2022 verkocht.

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 constateringen 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 15, 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.

Bestuur

De directie van de Beheerder wordt gevoerd door de heren drs. P. Helfrich MSRE, mr. G. Hupkens en mr. B.T.J. Pierik. Het Fonds heeft geen personeel in dienst.

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

VERSLAG VAN DE BEHEERDER

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.

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%.

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

VERSLAG VAN DE BEHEERDER

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 verstrekte een winstdelende geldlening waarmee het winkelvastgoed, dat werd gehouden in één vastgoed BV, was gefinancierd. Het Fonds is opgericht op 30 november 2017. Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische structuur van het Fonds wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het Prospectus.

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

VERSLAG VAN DE BEHEERDER

1.2 Verslag van de beheerder

Kenmerken van de portefeuille

De vastgoedportefeuille van het Fonds bestond uit winkels in een binnenstedelijk, centraal gelegen winkelcentra in Geilenkirchen (gelegen in de deelstaat Nordrhein Westfalen). De totale fondsinvestering bedroeg €21.800.000 conform Prospectus. De winkelportefeuille werd voor middellange termijn geëxploiteerd, waarbij de huurstroom gegenereerd werden uit in totaal tien winkels, waaronder een Kaufland supermarkt en een DM drogisterij.

De winkelportefeuille was enerzijds gefinancierd met een hypothecaire lening bij DZ Bank AG. De hypothecaire lening kende een variabele rente (3-maands Euribor). Het renterisico was voor 100% van de hoofdsom van de hypothecaire lening afgedekt middels een rente SWAP, welke was afgesloten bij DZ Bank AG. Het te betalen rentetarief op de hypothecaire lening en de SWAP bedroeg in totaal 2,1% per jaar. De expiratiedatum van de hypothecaire lening was oorspronkelijk 30 november 2027. Anderzijds werd de winkelportefeuille gefinancierd middels een winstdelende geldlening aan Holland Immo Group Holding 15 B.V. De winstdelende geldlening was in hoofdsom groot €12.600.000 en kende een rentepercentage van 5,6%. Als zekerheid voor deze winstdelende geldlening waren alle aandelen van de eigendomsstructuur van de winkelportefeuille aan het Fonds verpand. Als gevolg van de verkoop van het vastgoed in 2022 (zie onderstaand) is de hypothecaire lening (en daarbij horende rente SWAP) en winstdelende lening afgelost in 2022.

Verkoop portefeuille

In juli 2022 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 2022. Daarbij is 6% van de koopsom door de Duitse notaris ingehouden ten behoeve van het garantiedepot (€1.620.000). De eerste uitbetaling aan Participanten heeft plaatsgevonden in oktober 2022. Na vrijval van het garantiedepot in het vierde kwartaal 2023, heeft een tweede uitkering in december 2023 plaatsgevonden. De gereserveerde kosten ultimo 2022 (€336.000) voor de nog te betalen huurgarantie en kosten n.a.v. technische due diligence zijn in 2023 deels vrijgevallen (€163.000). Na ontbinding en vereffening van het Fonds volgt nog een slotuitkering naar verwachting in 2025.

Kerngegevens 2024

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. Door de verkoop van het vastgoed en het feit dat er nog geen finale afrekening heeft plaatsgevonden met de participanten geven de kengetallen een vertekend beeld.

Current ratio	2024	2023
Vlottende activa / Kortlopende schulden	47,65	6,00

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. Door de verkoop van het vastgoed en het feit dat er nog geen finale afrekening heeft plaatsgevonden met de participanten geven de kengetallen een vertekend beeld.

	2024	2023
Fondsvermogen / Schulden	46,65	5,00

Financieringsbehoeften

Er is geen financieringsbehoefte aangezien de vastgoedportefeuille in 2022 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

	2024	2023	2022
	€	€	€
Direct resultaat uit beleggingen	4.936	4.942	1.116.279
Indirect resultaat uit beleggingen	-	162.845	5.231.702
Totaal resultaat uit beleggingen	4.936	167.787	6.347.981
Som der kosten en belastingen	20.616	121.590	1.780.930
Geconsolideerd resultaat na belastingen	-15.680	46.197	4.567.051

Risico's

Risicomanagement

Het Fonds is onderworpen aan de risico's die inherent zijn aan beleggen. Ultimo 2024 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 met name 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.

VERSLAG VAN DE BEHEERDER

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 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 overige kortlopende financiële verplichtingen.

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 constateringen 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 afwikkelen 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.

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 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.

Beloningsbeleid

Holland Immo Group (HIG) kent een beloningsbeleid. Het beloningsbeleid van HIG heeft ten doel om medewerkers een marktconform salarispakket te bieden dat ze voor langere termijn aan HIG verbindt. Hierbij dient als uitgangspunt dat het beloningsbeleid dient bij te dragen aan de kwaliteit van het beheer van de beleggingsinstellingen in overeenstemming met de belangen van de beleggers in de desbetreffende beleggingsinstellingen. Ook dient de zorgvuldige behandeling van de beleggers in de beheerde beleggingsinstellingen te worden gewaarborgd. Het beloningsbeleid van HIG is in lijn met de strategie, doelstellingen en waarden van de organisatie.

Het beleid voldoet aan de eisen van de Wet op het financieel toezicht (Wft, artikel 1:114 tot en met 1:130), de AFM (artikel 13 en Bijlage II van de AIFMD), en de ESMA Richtsnoeren voor een goed beloningsbeleid in het kader van de AIFMD.

VERSLAG VAN DE BEHEERDER

De medewerkers van HIG kunnen eventueel naast hun vaste salaris een variabele vergoeding ontvangen. Afhankelijk van de mate waarin de organisatie, de afdeling en de medewerker zijn doelstellingen heeft gerealiseerd, kan een medewerker in aanmerking komen voor een variabele beloning. Bij het toekennen van een variabele beloning past HIG risicocorrecties toe om ervoor te zorgen dat deze beloningen niet leiden tot ongewenst risicogedrag. Risicocorrecties worden toegepast indien blijkt dat er tijdens de toerekening periode significante marktschommelingen of bedrijf gerelateerde risico's zijn opgetreden. De correcties kunnen dan leiden tot een verlaging of annulering van de variabele beloning. HIG kent geen gegarandeerde variabele beloning. Er is geen direct verband tussen de prestaties van de beleggingsfondsen en de hoogte van de variabele beloning van de medewerkers.

De Beheerder van de Fondsen Holland Immo Group Beheer B.V., een 100% dochter van Holland Immo Group B.V., heeft geen medewerkers in dienst. Holland Immo Group Beheer B.V. maakt ten behoeve van haar activiteiten gebruik van kantoorfaciliteiten en personeel van Holland Immo Group B.V. De bureaukosten, zijnde personele kosten, huisvestingkosten, kantoorkosten en overige algemene kosten, zijn door Holland Immo Group B.V. aan de vennootschap in rekening gebracht. De afspraken omtrent deze vergoeding zijn vastgelegd in een overeenkomst van dienstverlening tussen Holland Immo Group Beheer B.V. en Holland Immo Group B.V. De totale doorbelasting van de bureaukosten in 2024 betreft €716.085.

Over 2024 heeft Holland Immo Group een totale vergoeding van €1.994.532 betaald aan zijn 23 in dienst zijnde medewerkers en 4 directeuren. De totale vergoeding is inclusief een aan de in dienst zijnde medewerkers betaalde variabele vergoeding van totaal €4.750. Binnen Holland Immo Group waren er in het boekjaar 2024 gemiddeld 26 personen actief. Van de eerder genoemde totale vergoeding is €446.724 een vaste vergoeding voor de directie.

Binnen HIG ontvangen geen van de werkzame personen een jaarlijkse beloning van 1 miljoen euro of meer.

Alle personeelsleden en alle directeuren waren betrokken bij de activiteiten van de Fondsen die Holland Immo Group Beheer B.V. beheert. De personeelskosten en de vergoeding aan de directie zijn niet toe te rekenen aan de individuele fondsen; het is dan ook praktisch onmogelijk een onderverdeling te maken.

HIG voldoet aan de (kwalitatieve) openbaarmakingsvereiste door een samenvatting van het beleid op de website te publiceren.

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Eindhoven, 29 april 2025

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 15 (FGR) te Eindhoven

2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2024

(Na resultaatbestemming)

		31 december 2024		31 december 2023	
ACTIVA		€	€	€	€
Vlottende activa					
Vorderingen					
Handelsdebiteuren	[1]	53.155		-	
Vorderingen op verbonden partijen	[2]	26		27	
Belastingen	[3]	1.819		44.961	
Overige vorderingen	[4]	4.936		41.776	
			59.936		86.764
Overige activa					
Liquide middelen	[5]		350.773		414.488
			410.709		501.252

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2024

(Na resultaatbestemming)

		31 december 2024		31 december 2023	
PASSIVA		€	€	€	€
Groepsvermogen	[6]				
Participatiekapitaal		252.000		252.000	
Overige reserves		150.089		165.769	
			402.089		417.769
Kortlopende schulden					
Handelscrediteuren	[7]	-		379	
Schulden aan verbonden partijen	[8]	100		100	
Overige schulden	[9]	8.520		83.004	
			8.620		83.483
			410.709		501.252

2.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2024

		2024		2023	
		€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen					
In andere beleggingen	[10]	4.936		4.942	
			4.936		4.942
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	[11]				
In terreinen en gebouwen			-		162.845
Som der bedrijfsopbrengsten			4.936		167.787
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[12]	17.477		43.523	
Beheerkosten en rentelasten	[13]	945		763	
Som der bedrijfslasten			18.422		44.286
Resultaat voor belastingen			-13.486		123.501
Belastingen	[14]		-2.194		-77.304
Geconsolideerd resultaat na belastingen			-15.680		46.197

2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2024

		2024		2023	
		€	€	€	€
Geconsolideerd resultaat na belastingen			-15.680		46.197
Aanpassingen voor:					
Rentelasten		945		763	
Rentebaten		-4.936		-4.942	
			-3.991		-4.179
Veranderingen in werkkapitaal:					
Mutatie kortlopende vorderingen		31.140		1.699.961	
Mutatie kortlopende schulden		-74.863		-351.669	
			-43.723		1.348.292
Overige aanpassingen:					
Ontvangen rente		624		4.332	
Betaalde rente		-945		-763	
			-321		3.569
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten			-63.715		1.393.879
Uitkeringen aan participanten		-		-1.368.360	
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten			-		-1.368.360
Mutatie geldmiddelen			-63.715		25.519
Liquide middelen begin boekjaar			414.488		388.969
Mutatie geldmiddelen			-63.715		25.519
Liquide middelen per 31 december	[5]		350.773		414.488

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 2024 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 30 november 2017. Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar.

Belegging

De vastgoedportefeuille van het Fonds bestond uit winkels in een binnenstedelijk, centraal gelegen winkelcentra in Geilenkirchen (gelegen in de deelstaat Nordrhein Westfalen). Per 1 oktober 2022 is de vastgoedportefeuille verkocht.

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 15, 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.

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Naam

Het Fonds draagt de naam 'Winkelfonds Duitsland 15'.

Duur en zetel

Het Fonds is met ingang van 30 november 2017, 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 15, 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.

Stichting

Stichting Winkelfonds Duitsland 15 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.

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

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 30 november 2017 2.520 Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van €5.000 per participatie. Participaties luiden op naam. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. Naar aanleiding van de verkoop van het vastgoed is in 2022 €4.900 per participatie van de uitgifteprijs terugbetaald. Het participatiekapitaal bedraagt derhalve in totaal €252.000. Een Participant kan niet gehouden worden meer bij te dragen dan de uitgifteprijs van zijn Participaties.

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.

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Fiscale aspecten

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Het Fonds is opgericht voor onbepaalde tijd, zoals toegelicht in de jaarrekening is het vastgoed verkocht in 2022. 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 2025.

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.

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.

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

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.

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:

<u>Deelnemingen:</u>		
WFD 15 Duitse Deelnemingen B.V.	100%	Eindhoven
<u>Overige groepsmaatschappijen:</u>		
Holland Immo Group Holding 15 B.V.	100%	Eindhoven
Geilenkirchen Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) oefent beleidsbepalende invloed uit op deze groepsmaatschappijen, maar heeft geen kapitaalbelang in deze vennootschappen, met uitzondering van WFD 15 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 en dividenduitkering is er geen sprake van rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen. Derhalve is het overzicht zoals bedoeld in RJ 265.201 achterwege gebleven. Voor toelichting op het verloop van het geconsolideerde en enkelvoudige eigen vermogen wordt verwezen naar de afzonderlijke toelichtingen op de balans.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten worden in de geconsolideerde jaarrekening gepresenteerd op grond van de economische realiteit. In de enkelvoudige jaarrekening worden financiële instrumenten gepresenteerd op basis van de juridische vorm.
Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: overige vorderingen en kortlopende schulden.

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

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

• De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

• De reële waarde van derivaten waarbij collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de (Eonia) swapcurve, omdat door de uitwisseling het krediet- en liquiditeitsrisico wordt gemitigeerd.

• De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

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

Overige vorderingen

Overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingsverliezen.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve- rentemethode.

Afgeleide financiële instrumenten

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

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.

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

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

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

Saldering

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

Opbrengstverantwoording

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.

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Beheerkosten en rentelasten

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

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 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.

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

ACTIVA

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Handelsdebiteuren [1]		
Debiteuren	53.155	-

Een voorziening voor oninbare debiteuren wordt niet noodzakelijk geacht.

Vorderingen op verbonden partijen [2]		
Rekening-courant Stichting Winkelfonds Duitsland 15 (FGR)	26	27

Belastingen [3]		
Duitse winstbelasting	-	44.900
Duitse omzetbelasting	1.819	61
	1.819	44.961

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

Overige vorderingen [4]		
Nog te ontvangen rente	4.936	624
Te vorderen koper vastgoed	-	41.152
	4.936	41.776

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.

Liquide middelen [5]		
ING Bank	350.773	414.488

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

PASSIVA

GROEPSVERMOGEN [6]

	Participatie-kapitaal	Overige reserves	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2024	252.000	165.769	417.769
Resultaatbestemming	-	-15.680	-15.680
Stand per 31 december 2024	252.000	150.089	402.089

	2024	2023
	€	€
Participatiekapitaal		
Stand per 31 december	252.000	252.000
Overige reserves		
Stand per 1 januari	165.769	1.487.932
Resultaat boekjaar	-15.680	46.197
Uitkering aan participanten	-	-1.368.360
Stand per 31 december	150.089	165.769

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

Meerjarenoverzicht	2024	2023	2022
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	402.089	417.769	1.739.932
Aantal participaties einde boekjaar	2.520	2.520	2.520
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	160	166	690

KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Handelscrediteuren [7]		
Crediteuren	-	379

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Schulden aan verbonden partijen [8]		
Rekening-courant Holland Immo Group B.V.	100	100
Overige schulden [9]		
Nog te betalen accountants- / advieskosten	8.520	8.040
Nog te betalen huurgarantie / kosten n.a.v. technische due diligence	-	74.964
	8.520	83.004

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 overige kortlopende financiële verplichtingen.

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

	2024	2023
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen		
- in andere beleggingen [10]		
Rentebaten	4.936	4.942
Gerealiseerde waarde- veranderingen van beleggingen [11]		
Verkoopopbrengsten terreinen en gebouwen	-	168.937
Verkoopkosten	-	-6.092
	-	162.845
Lasten in verband met het beheer van beleggingen [12]		
Verzekeringen	-398	3.750
Instandhoudingskosten	-5.798	21.605
Kosten beheer collectief Fonds Beheerder	2.498	1.948
Kosten externe toezichthouder/Bewaarder (AIFMD)	5.997	4.812
Kosten Stichting Winkelfonds Duitsland 15	2.101	2.073
Accountantskosten	8.520	8.040
Advieskosten	4.214	347
Overige lasten	343	948
	17.477	43.523

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 €8.520 (2023: €8.040). De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening. De advieskosten ad €4.214 (2023: €347) hebben met name betrekking op het opstellen van de Duitse jaarrekening en de Duitse VPB en BTW-aangiftes verricht door ETL Heuvelmann & van Eyckels GmbH.

	2024	2023
	€	€
Beheerkosten en rentelasten [13]		
Overige rentelasten, inclusief bankkosten	945	763
Belastingen [14]		
Duitse winstbelasting vorige jaren	2.194	82.369
Duitse winstbelasting	-	-5.065
	2.194	77.304

Het gewogen gemiddelde Duitse toepasselijk winstbelastingtarief bedraagt 15,83% (2023: 15,83%). De belastinglast vorige jaren in de winst-en-verliesrekening in 2024 heeft betrekking op voorgaande jaren door een verschil tussen de aanvankelijk voor de jaarrekening ingeschatte Duitse winstbelasting en de later door de externe adviseur ETL Heuvelmann opgestelde Duitse winstbelasting. De belastingbate in de winst-en-verliesrekening in 2023 heeft betrekking op verrekend fiscaal verlies.

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 4,35% (2023: 10,42%).

In de kosten zijn begrepen alle kosten, die in 2024 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	17.477		
		=	4,35%
Intrinsieke waarde	402.089		

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 2024 ten laste van het Fonds gekomen bewaarloon van de Bewaarders bedraagt in totaal €5.997 (2023: €4.812).

PERSONEEL

Winkelfonds Duitsland 15 heeft geen personeel in dienst.

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.

Transacties met gelieerde partijen

Alle hieronder vermelde transacties met gelieerde partijen zijn weergegeven in het Prospectus en vinden plaats onder marktconforme omstandigheden.

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

Bezoldiging Beheerder:
Gedurende het boekjaar heeft de Beheerder van het Fonds een vaste vergoeding ter hoogte van €2.498 (2023: €1.948) voor het collectief beheer van het Fonds ontvangen. Een deel van de bezoldiging heeft betrekking op de vergoeding van de directieleden.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2024

(Voor resultaatbestemming)

		31 december 2024		31 december 2023	
ACTIVA		€	€	€	€
Vaste activa					
Beleggingen	[15]				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		528.055		528.285	
			528.055		528.285
Vlottende activa					
Vorderingen	[16]				
Vorderingen op groepsmaatschappijen		26		27	
			26		27
Liquide middelen	[17]		122		351
Totaal activazijde			528.203		528.663

2.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2024

(Voor resultaatbestemming)

		31 december 2024		31 december 2023	
PASSIVA		€	€	€	€
Eigen vermogen	[18]				
Participatiekapitaal		252.000		252.000	
Overige reserves		75.600		6.641	
Onverdeeld resultaat		-		68.959	
			327.600		327.600
Kortlopende schulden	[19]				
Schulden aan groepsmaatschappijen		200.603		201.063	
			200.603		201.063
Totaal passivazijde			528.203		528.663

2.8 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2024

		2024	2023
		€	€
Overig resultaat na belastingen	[20]	230	59.599
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	[21]	-230	9.360
Netto resultaat		-	68.959

2.9 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

ALGEMEEN

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2024 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

Deelnemingen

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

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

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan.

Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

2.9 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

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

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

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

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

Eigen vermogen

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

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

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

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

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.

2.9 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

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.

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Beleggingen [15]

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2024	2023
	€	€
Deelneming in WFD 15 Duitse Deelnemingen B.V.		
Boekwaarde per 1 januari	528.285	518.925
Aandeel in het resultaat	-230	9.360
Boekwaarde per 31 december	528.055	528.285

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) heeft een 100% deelneming in WFD 15 Duitse Deelnemingen B.V.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen [16]

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Overige vorderingen		
Rekening-courant Stichting Winkelfonds Duitsland 15	26	27

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

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Liquide middelen [17]		
ING Bank	122	351

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN [18]

	2024	2023
	€	€
Participatiekapitaal		
Stand per 31 december	252.000	252.000

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 2.520 Participaties van €5.000 elk. In 2023 is een totaalbedrag van €1.368.360 aan de Participanten uitgekeerd. De intrinsieke waarde per 31 december 2024 bedraagt €130 (2023: €130) per Participatie. De intrinsieke waarde is gebaseerd op het Fondsvermogen.

	2024	2023
	€	€
Overige reserves		
Boekwaarde per 1 januari	6.641	-1.303.202
Bestemming resultaat vorig boekjaar	68.959	2.678.203
Uitkeringen aan participanten	-	-1.368.360
Stand per 31 december	75.600	6.641

	2024	2023
	€	€
Onverdeeld resultaat		
Boekwaarde per 1 januari	68.959	2.678.203
Uit voorstel resultaatbestemming	-	68.959
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-68.959	-2.678.203
Stand per 31 december	-	68.959

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 15 (FGR) wel beleidsbepalende invloed op uitoefent, maar geen 100% kapitaalbelang in heeft.

In 2024 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 15 (FGR) en Holland Immo Group Holding 15 B.V. De bonusrente ad €5.096 is als opbrengst 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 15 (FGR) slechts een (indirect) kapitaalbelang van 16,0% heeft.

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

In 2024 is een resultaat behaald van €0 en zijn er geen uitkeringen beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves.

KORTLOPENDE SCHULDEN [19]

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Schulden aan groepsmaatschappijen		
Rekening-courant Holland Immo Group Holding 15 B.V.	200.603	201.063

Over de rekening-courant met Holland Immo Group Holding 15 B.V. wordt geen rente berekend. De schulden aan groepsmaatschappijen hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar.

2.11 Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening

Overige resultaat na belastingen [20]
In het overige resultaat na belastingen is de bonusrente over de winstdelende geldlening ad €5.096 opgenomen. Het restant betreft 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 zoals onder de toelichting op de beleggingen in de enkelvoudige balans is opgenomen.

Eindhoven, 29 april 2025

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

drs. P.E.J. Helfrich MSRE

mr. G.H.P. Hupkens

mr. B.T.J. Pierik

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 15 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 2024 hadden de bestuurders van de Beheerder van het Fonds geen persoonlijke belangen bij beleggingen in het Fonds.

Deloitte Accountants B.V.
Audit
Flight Forum 1
5657 DA Eindhoven
Postbus 376
5600 AJ Eindhoven
Nederland

Tel: 088 288 2888
www.deloitte.nl

3.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de participanten van Winkelfonds Duitsland 15 (FGR)

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Winkelfonds Duitsland 15 (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 15 (FGR) op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024.

2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2024.

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 15 (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 bezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24362853. Deloitte Accountants B.V. is een zogenoemde affiliate van Deloitte NSE LLP en maakt onderdeel uit van het internationale netwerk van Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Deloitte.

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 interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de beheerder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen 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 interne beheersingsmaatregelen door de beheerder) en 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 15 (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 kennisgenomen 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 financiële overzichten 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 waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling’ van de jaarrekening.

Deloitte.

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 significante transacties 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 bespreking 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, het (vennootschaps)belastingrecht, de Wet financieel toezicht en 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 het fonds 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, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu); 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.

Deloitte.

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. De beheerder heeft een evaluatie ter afwikkeling van de lopende en toekomstige verplichtingen. 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.

- 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, rekening houdend met onze kennis uit de controle.

- 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 20 van de jaarrekening, waarin is uiteengezet dat de beheerder voorziet in een ordentelijke afwikkeling van alle verplichtingen van Winkelfonds Duitsland 15 (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:

- Bestuursverslag.

- De overige gegevens.

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Deloitte.

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 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 fraude of fouten.

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 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude en fouten 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 fraude of fouten, 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.

Deloitte.

- 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 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.

Wij zijn verantwoordelijk voor het plannen en uitvoeren van de groepscontrole om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep als basis voor het vormen van een oordeel over de jaarrekening. Tevens zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de beoordeling van de controlewerkzaamheden die in het kader van de groepscontrole zijn uitgevoerd. Wij dragen de volledige verantwoordelijkheid voor onze controleverklaring.

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 2025

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