

JAARVERSLAG 2025

WINKELFONDS
DUITSLAND 16



Winkelfonds Duitsland 16 (FGR)

EINDHOVEN

Jaarverslag 2025

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 2025	18
2.2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2025	20
2.3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2025	21
2.4	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	22
2.5	Toelichting op de geconsolideerde balans	35
2.6	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	46
2.7	Enkelvoudige balans per 31 december 2025	50
2.8	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2025	52
2.9	Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	53
2.10	Toelichting op de enkelvoudige balans	56
2.11	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening	60
3.	Overige gegevens	
3.1	Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat	61
3.2	Zeggenschapsrechten	61
3.3	Belangen van bestuurders	61
3.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	62

1. VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

1.1 Profiel

Het Fonds

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) is een beleggingsfonds in de zin van de Wft dat op 14 december 2018 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 Participanten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen. De belegging is gericht op de financiering van Duits winkelvastgoed in het segment van de dagelijkse boodschappen (supermarkten, discountmarkten, zowel food als non-food).

De Beheerder

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

In de Fondsvoorwaarden is een aantal werkzaamheden aan de Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Participanten, de Stichting Winkelfonds Duitsland 16, 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 16 (FGR) te Eindhoven

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.

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 16 (FGR) te Eindhoven

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 verstrekt een winstdelende geldlening waarmee het winkelvastgoed, dat wordt gehouden in drie vastgoed B.V.'s, mede is gefinancierd. Tevens is een hypothecaire lening afgesloten (zie hoofdstuk "Kenmerken van de portefeuille"). Het Fonds is opgericht op 14 december 2018. Het Fonds is een contractuele regeling tussen Holland Immo Group Beheer B.V. in haar hoedanigheid als Beheerder, Stichting winkelfonds Duitsland 16 in haar hoedanigheid als juridisch eigenaar van de activa en elk van de Participanten afzonderlijk. Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische structuur van het Fonds wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het Prospectus.

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

1.2 Verslag van de beheerder

Algemeen

De economische ontwikkelingen in 2025 en vooruitzichten voor 2026

Op basis van de cijfers van de Deutsche Bundesbank is de Duitse economie in 2025 met 0,2% gegroeid (na in 2023 en 2024 met respectievelijk 0,3% en 0,2% te zijn gekrompen). Voor 2026 verwacht de Deutsche Bundesbank een verdere groei van de Duitse economie met 0,6% tot 0,9%.

De inflatie in Duitsland heeft zich in 2025 verder gestabiliseerd en bedroeg volgens de Deutsche Bundesbank 2,3% en was daarmee nagenoeg gelijk met de inflatie in 2024 (2,2%). Voor het jaar 2026 verwacht de Deutsche Bundesbank dat de inflatie met 2,2% stabiel blijft en nagenoeg in lijn is met de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank.

Nadat de werkloosheid in Duitsland als gevolg van de coronapandemie toenam tot 6,3% in het eerste kwartaal van 2021 zette het werkloosheidscijfer vervolgens een daling in tot 4,9% in mei 2022. Sindsdien nam volgens het Statistische Bundesamt de werkloosheid weer iets toe tot 6,0% in december 2024 en liep de werkloosheid in 2025 nog iets verder op tot 6,2% in december 2025 als gevolg van de beperkte economische groei. Voor 2026 verwacht de Deutsche Bundesbank een daling van de werkloosheid, terwijl de werkgelegenheid voorlopig stabiel blijft.

De Duitse winkelmarkt in 2025 en vooruitzichten voor 2026

Volgens het Statistisches Bundesamt stegen de detailhandelsverkopen in Duitsland in 2025 ten opzichte van 2024 nominaal met 3,8% en reëel (gecorrigeerd voor inflatie) met 2,7%. Daarmee liet de detailhandel voor het eerst in meerdere jaren weer een duidelijke volumegroei zien. Het Handelsverband Deutschland (HDE) verwacht dat de detailhandelsverkopen in 2026 nominaal met 2% en reëel (gecorrigeerd voor inflatie) met 0,5 % zullen stijgen.

Het effect van de economische ontwikkelingen en vooruitzichten voor 2026 op het Fonds is verwoord in het hoofdstuk "Vooruitzichten voor 2026".

Kenmerken van de portefeuille

De vastgoedportefeuille van het Fonds bestaat uit winkels in drie binnenstedelijke, centraal gelegen winkelcentra in Jülich, Hamm en Sonnenbühl. De portefeuille bestaat uit bestaande winkelobjecten in Jülich en Hamm, welke laatste volledig is herontwikkeld en september 2019 is opgeleverd. Daarnaast bestaat de portefeuille uit een nieuw ontwikkelde winkellocatie in Sonnenbühl, die in maart 2020 aan de huurders is opgeleverd. De totale fondsinvestering bedraagt €20.400.000 conform Prospectus. De winkelportefeuille wordt voor middellange termijn geëxploiteerd, waarbij de huurstream gegenereerd wordt uit in totaal 12 verhuurde ruimtes, waaronder een REWE, Netto en EDEKA supermarkt.

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

De winkelportefeuille is enerzijds gefinancierd met een hypothecaire lening bij DZ HYP AG met een restant hoofdsom ultimo boekjaar 2025 ad €7.905.000. De hypothecaire lening kent een variabele rente (3-maands Euribor). Het renterisico was voor een periode van zeven jaar tot en met 31 december 2025 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 tot en met 31 december 2025 bedroeg in totaal 2,14% per jaar. Dit is lager dan waarmee in het prospectus rekening was gehouden (2,45%). Per 31 december 2025 is een nieuw SWAP (100% afdekking van de restant hoofdsom van de hypothecaire lening) afgesloten met een looptijd van 3 jaar. Het te betalen rentetarief op de hypothecaire lening en de SWAP tot en met 31 december 2028 bedraagt in totaal 3,97% per jaar (prospectus prognose 4,00%). De expiratiedatum van de hypothecaire lening en de SWAP is 31 december 2028. Anderzijds wordt de winkelportefeuille gefinancierd middels een door het Fonds aan Holland Immo Group Holding 16 BV ter beschikking gestelde winstdelende geldlening. De winstdelende geldlening is in hoofdsom groot €11.900.000 en kent een vast rentepercentage van 5,5%. Als zekerheid voor deze winstdelende geldlening zijn alle aandelen van de eigendomsstructuur van de winkelportefeuille aan het Fonds verpand. Het eerste hypotheekrecht ligt bij de DZ HYP AG., waardoor laatstgenoemde zekerheid pas geldt na de aflossing van de hypothecaire lening.

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

De exploitatie in 2025

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

Analyse exploitatierendement over de periode 2025

	Actueel	Prospectus prognose
	€	€
Ontvangsten		
Bruto-huurontvangsten	1.069.434	1.138.468
Rente liquiditeitsreserve	6.775	1.692
Totaal ontvangsten	1.076.209	1.140.160
Uitgaven		
Rentekosten hypothecaire financiering	170.244	194.974
Groot-/casco- en dagelijks onderhoud	34.930	24.446
Verzekeringen	15.190	12.830
Zakelijke lasten (OZB, riool, waterschap)	17.203	60.272
Vergoeding property management	11.764	11.385
Reservering taxatiekosten	4.279	3.974
Vergoeding asset management	21.549	22.769
Fondskosten	37.863	42.526
Totaal uitgaven	313.022	373.176
Exploitatieresultaat	<u>763.187</u>	<u>766.984</u>
Exploitatierendement	6,4%	6,4%
Aflossing hypothecaire financiering	-85.000	-85.000
Toevoeging aan de liquiditeitsreserve	-38.562	-27.484
Voor uitkering beschikbaar	<u>639.625</u>	<u>654.500</u>
Direct rendement	5,4%	5,5%

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

De huurontvangsten liggen mede door de lagere huur van Clever Fit in deze verslagperiode onder de Prospectus prognose. De rente liquiditeitsreserve is hoger door een hoger rentetarief. De rentekosten van de hypothecaire financiering zijn lager dan de Prospectus prognose. Het overeengekomen rentetarief is vastgelegd op 2,14% en is daarmee lager dan geprognosticeerd in de prospectus prognose (2,45%). De uitgaven van groot-/casco- en dagelijks onderhoud zijn hoger dan geprognosticeerd voornamelijk als gevolg van eenmalige kosten in verband met de oplevering van de fitness-studio aan de nieuwe huurder. De zakelijke lasten zijn lager door de gemeentelijke heffingen voor de objecten Jülich en Hamm die lager zijn dan de prognose. De fondskosten zijn hoger dan de prospectus prognose door de juridische advieskosten inzake de fitness-studio in Jülich. De overige lasten zijn in lijn met de prospectus prognose. Het exploitatieresultaat bedraagt €763.187 en ligt onder de prospectus prognose (€766.984). Het hieruit resulterende exploitatierendement is met 6,4% gelijk aan de prospectus prognose (6,4%).

Uitkering 2025

Het over 2025 gerealiseerde exploitatieresultaat bedraagt €763.187. Rekening houdend met de reguliere aflossing van de hypothecaire financiering ad €85.000 en de toevoeging aan de liquiditeitsreserve van €38.562, is over 2025 een uitkering beschikbaar gesteld van €639.625, zijnde €268,75 per participatie van €5.000. Dit komt neer op een direct rendement van 5,4% op jaarbasis, hetgeen lager is dan de Prospectus prognose (5,5%). De uitkering is in 4 termijnen uitbetaald, te weten in april, juli en oktober 2025 alsmede in januari 2026.

Aansluiting exploitatieresultaat 2025 met de winst-en-verliesrekening in de jaarrekening 2025

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

Exploitatieresultaat	763.187
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	370.000
Afschrijving transactiekosten herfinanciering	-21.654
Mutatie voorziening latente Duitse winstbelasting	-106.516
Instandhoudingskosten voorgaande jaren	-3.545
Vennootschapsbelasting	-1.602
Mutatie huurkorting	75.716
Resultaat volgens de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	<u><u>1.075.586</u></u>

Waardeontwikkeling portefeuille in 2025

De ultimo 2025 uitgevoerde taxatie van de marktwaarde van het beleggingsobject komt uit op €19.010.000 hetgeen een waardestijging betekent van 2,1% ten opzichte van de taxatiewaarde ultimo 2024 (€18.610.000).

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

Vooruitzichten voor 2026

De vastgoedportefeuille van het Fonds kent langjarige contracten met solide huurders in de Duitse discount retailmarkt. Voor het jaar 2026 verwachten wij geen additionele financiering nodig te hebben en geen additionele investeringen te doen.

In verband met de huidige geopolitieke onzekerheden kan geen uitspraak worden gedaan over de resultaatsontwikkeling van het Fonds in 2026 en de waardeontwikkeling van het vastgoed. Op basis van de huidige ontwikkelingen is de verwachting dat het Fonds kan blijven voldoen aan haar verplichtingen.

Kerngegevens 2025

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>2025</u>	<u>2024</u>
Vlottende activa / Kortlopende schulden	<u>1,26</u>	<u>1,24</u>

Solvabiliteit

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fondsvermogen / Schulden	<u>1,31</u>	<u>1,24</u>

Financieringsbehoeften

Er is geen herfinancieringsbehoefte aangezien de expiratiedatum van de hypothecaire lening 31 december 2028 is. Tevens zijn er geen investeringen gepland waarvoor additionele financiering benodigd is. Gegeven de current ratio en de solvabiliteit is er geen behoefte om extra te financieren.

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

Meerjarenoverzicht geconsolideerd resultaat na belastingen

	2025	2024	2023
	€	€	€
Direct resultaat uit beleggingen	1.278.544	1.258.922	1.216.265
Indirect resultaat uit beleggingen	370.000	-680.000	-1.150.000
Totaal resultaat uit beleggingen	1.648.544	578.922	66.265
Som der kosten	464.840	569.160	782.680
Geconsolideerd resultaat voor belastingen	<u>1.183.704</u>	<u>9.762</u>	<u>-716.415</u>

Risico's

Risicomanagement

Het risico van het Fonds wordt beperkt doordat de onderliggende portefeuille bestaat uit een selectie zeer langjarig verhuurde winkelobjecten met voornamelijk grote solvabele Duitse winkelketens. Ondanks deze spreiding is de belegging onderworpen aan de risico's die inherent zijn aan beleggen. De waarde van de beleggingen van het Fonds worden door deze risico's beïnvloed met als gevolg dat de Intrinsieke waarde van het Fonds kan dalen. Hieronder wordt nader ingegaan op de risico's die de waarde van de financiële instrumenten waarin door het Fonds wordt belegd kunnen beïnvloeden.

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 2024" en de financiële verslaggeving zal nader worden toegelicht bij de "Verklaring inzake de bedrijfsvoering".

Strategische en operationele risico's

Verhuur- en exploitatierisico

Als huurcontracten expireren, kunnen huurders besluiten zich elders te huisvesten. Bij huuropzegging zal zo spoedig mogelijk een nieuwe huurder worden gezocht. Tenzij een nieuwe huurder is gevonden, kan huuropzegging leiden tot lagere huurinkomsten, tot een lagere (verkoop)waarde van het desbetreffende object en daarmee tot een negatief effect op het voor de Certificaathouders te behalen rendement.

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

Marktwaarderisico

De marktwaarde bij verkoop van de vastgoedportefeuille is in hoge mate afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkelingen daarin. Indien de marktwaarde daalt, zal dit een negatieve invloed hebben op de waarde van de vastgoedportefeuille wat ertoe kan leiden dat het door de Certificaathouders ingelegde kapitaal geheel of gedeeltelijk verloren gaat. De hypothecaire lening maakt een wezenlijk deel uit van dit product. Negatieve ontwikkelingen in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille kunnen hierdoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds.

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Kredietrisico

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

Renterisico

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

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

Liquiditeitsrisico

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

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 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.

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

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.

Duurzaamheidsaspecten

Op grond van een Europese verordening, de Sustainable Finance Disclosure Regulation, dient het Fonds aan te geven in hoeverre zij ten doel heeft een duurzame belegging te bieden en of zij beoogt ecologische of sociale kenmerken te promoten. Het Fonds heeft niet tot doel een duurzame belegging aan te bieden, noch beoogt zij ecologische of sociale kenmerken te promoten. De onderliggende beleggingen van het Fonds houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame activiteiten. Bij beleggingsbeslissingen worden de duurzaamheidsrisico's in aanmerking genomen. Dit zijn gebeurtenissen op ecologisch, sociaal of governancegebied die een wezenlijk negatief effect kunnen hebben op de waarde van de belegging.

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.

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

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 bureaunkosten, zijnde personele kosten, huisvestingskosten, 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 bureaunkosten in 2025 betreft €802.116 (2024: €716.085).

Over 2025 heeft Holland Immo Group een totale vergoeding van €2.270.143 (2024: €2.089.734) betaald aan zijn 22 (2024: 23) in dienst zijnde medewerkers en 4 (2024: 4) directeuren. De totale vergoeding is inclusief een aan de in dienst zijnde medewerkers betaalde variabele vergoeding van totaal €113.719 (2024: €4.750). Binnen Holland Immo Group waren er in het boekjaar 2025 gemiddeld 27 (2024: 26) personen actief. Van de eerder genoemde totale vergoeding is €426.724 (2024: €446.724) een vaste vergoeding voor de directie. Een variabele vergoeding voor de directie is niet van toepassing in 2025 en 2024.

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 16 (FGR) te Eindhoven

Eindhoven, 24 april 2026

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

drs. P.E.J. Helfrich MSRE

mr. G.H.P. Hupkens

2. JAARREKENING

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2025

(Na resultaatbestemming)

ACTIVA	31 december 2025		31 december 2024		
	€	€	€	€	
Vaste activa					
Beleggingen					
Terreinen en gebouwen	[1]	<u>19.010.000</u>	19.010.000	<u>18.610.000</u>	18.610.000
Overige vaste activa					
Geactiveerde huurkortingen	[2]	<u>75.716</u>	75.716	<u>-</u>	-
Vlottende activa					
<i>Vorderingen</i>					
Handelsdebiteuren	[3]	19.143		11.331	
Belastingen	[4]	2.868		2.003	
Overige vorderingen	[5]	6.777		7.537	
Overlopende activa	[6]	<u>21.269</u>		<u>28.214</u>	
			50.057		49.085
Overige activa					
Liquide middelen	[7]		632.059		654.305
			<u>19.767.832</u>	<u>19.313.390</u>	

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2025

(Na resultaatbestemming)

PASSIVA		31 december 2025		31 december 2024	
		€	€	€	€
Groepsvermogen	[8]				
Participatiekapitaal		11.900.000		11.900.000	
Herwaarderingsreserve		449.571		78.214	
Overige reserves		<u>-1.491.865</u>		<u>-1.556.469</u>	
			10.857.706		10.421.745
Voorzieningen					
Belastingvoorzieningen	[9]	<u>614.489</u>		<u>507.973</u>	
			614.489		507.973
Langlopende schulden					
Schulden aan kredietinstellingen	[10]	<u>7.754.861</u>		<u>7.818.207</u>	
			7.754.861		7.818.207
Kortlopende schulden					
Aflossingsverplichtingen	[11]	85.000		85.000	
Handelscrediteuren	[12]	-		19.786	
Belastingen	[13]	15.142		18.034	
Overige schulden	[14]	440.147		438.348	
Overlopende passiva	[15]	<u>487</u>		<u>4.297</u>	
			540.776		565.465
			<u>19.767.832</u>		<u>19.313.390</u>

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2025

		2025		2024	
		€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen					
In terreinen en gebouwen	[16]	1.271.769		1.251.426	
In andere beleggingen	[17]	<u>6.775</u>		<u>7.496</u>	
			1.278.544		1.258.922
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen					
In terreinen en gebouwen	[18]		<u>370.000</u>		<u>-680.000</u>
Som der bedrijfsopbrengsten			1.648.544		578.922
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[19]	249.436		350.613	
Beheerkosten en rentelasten	[20]	<u>215.404</u>		<u>218.547</u>	
Som der bedrijfslasten			464.840		569.160
Resultaat voor belastingen			<u>1.183.704</u>		<u>9.762</u>
Belastingen	[21]		-108.118		42.131
Geconsolideerd resultaat na belastingen			<u><u>1.075.586</u></u>		<u><u>51.893</u></u>

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2025

	2025		2024	
	€	€	€	€
Bruto-huurontvangsten	1.057.812		1.113.978	
Investerings	-30.000		-	
Uitgaven aan exploitatie- en fondskosten	-177.559		-223.285	
Rente liquiditeitsreserve	7.495		672	
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		857.748		891.365
Uitkering direct rendement	-624.750		-605.710	
Uitgaven aan rentekosten	-170.244		-173.476	
Aflossing hypothecaire financiering	-85.000		-85.000	
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten		-879.994		-864.186
Mutatie geldmiddelen		<u><u>-22.246</u></u>		<u><u>27.179</u></u>
Liquide middelen begin boekjaar		654.305		627.126
Mutatie geldmiddelen		-22.246		27.179
Liquide middelen per 31 december		<u><u>632.059</u></u>		<u><u>654.305</u></u>

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

ALGEMEEN

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

De geconsolideerde jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2025 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 14 december 2018. Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar.

Belegging

De vastgoedportefeuille van het Fonds bestaat uit winkels in drie binnenstedelijke, centraal gelegen winkelcentra in Jülich, Hamm en Sonnenbühl.

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 16, 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.

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Naam

Het Fonds draagt de naam 'Winkelfonds Duitsland 16'.

Duur en zetel

Het Fonds is met ingang van 14 december 2018, 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 16, 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 16 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 tot maximaal hun inbreng.

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Bewaarder

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

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

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

Het overeengekomen bewaarloon bedraagt €10.166 op jaarbasis en is in 2025 ten laste van het Fonds gekomen.

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

Participatiekapitaal

Het Fonds heeft op 14 december 2018 2.380 Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van €5.000 per participatie. Participaties luiden op naam. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. Het participatiekapitaal bedraagt derhalve in totaal €11.900.000. 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 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.

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

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.

In verband met de huidige geopolitieke onzekerheden kan geen uitspraak worden gedaan over de resultaatsontwikkeling van het Fonds in 2026 en de waardeontwikkeling van het vastgoed. Op basis van de huidige ontwikkelingen is de verwachting dat het Fonds kan blijven voldoen aan haar verplichtingen.

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.

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.

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

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:

Deelnemingen:

WFD 16 Duitse Deelnemingen B.V.	100%	Eindhoven
---------------------------------	------	-----------

Overige groepsmaatschappijen:

Holland Immo Group Holding 16 B.V.	100%	Eindhoven
WFD 16 Duitse Deelnemingen B.V.	100%	Eindhoven
HIG General Partner 16 B.V.	100%	Eindhoven
Hamm 16 Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
Sonnenbühl Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
Jülich Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
Objekt Jülich BV & Co KG	100%	Bocholt (D)

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) oefent beleidsbepalende invloed uit op deze groepsmaatschappijen, maar heeft geen kapitaalbelang in deze vennootschappen, met uitzondering van WFD 16 Duitse Deelnemingen B.V. (100% kapitaalbelang).

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Gebruik van schattingen

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

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

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

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

Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat

Naast resultaatmutatie en uitkering 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, langlopende en kortlopende schulden, overige financiële verplichtingen en derivaten.

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

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 vervolgwaaarding 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.
- 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 waardevermindervingsverliezen.

Langlopende en kortlopende schulden

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

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

Afgeleide financiële instrumenten

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

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Hedge accounting

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

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

Voorwaarden aan hedge accounting

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

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

- Omvang
- Looptijd
- Afgedekt risico
- Wijze van afrekening van het hedge instrument en afgedekte positie.

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit. Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het hedge instrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Indien op deze wijze per balansdatum vanaf het eerste verwerkingsmoment van het hedge instrument in de jaarrekening de hedgerelatie in een verlies resulteert, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Beleggingen

De eerste waardering van vastgoedbeleggingen is tegen de verkrijgingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom van de beleggingen en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De uitgaven na eerste verwerking van een vastgoedbelegging worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen of wanneer het groot onderhoud betreft. Alle overige uitgaven worden verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen.

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

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

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

Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van beleggingen in direct vastgoed worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de laatst gepubliceerde boekwaarde van de specifieke vastgoedobjecten en worden verantwoord in de periode waarin de verkoop plaatsvindt.

Voor de cumulatieve herwaardering van het vastgoed wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie op individueel objectniveau.

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Overige vaste activa

Aan huurders verstrekte kortingen worden geactiveerd gedurende de periode dat de huurder de korting geniet. Vervolgens wordt de geactiveerde huurkorting geamortiseerd over de looptijd van het desbetreffende huurcontract.

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.

Herwaarderingsreserve

Waardemutaties van vastgoedbeleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. Daarnaast wordt voor activa met een positieve herwaardering op objectniveau een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves.

De herwaarderingsreserve is gelijk aan het positieve verschil tussen de boekwaarde van de verkrijgings- of de vervaardigingsprijs en de reële waarde op individueel objectniveau. De daarbij gebruikte verkrijgings- of vervaardigingsprijs is de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve is een bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht, omdat het Fonds Duitse winstbelasting is verschuldigd.

Belastingvoorziening

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

Langlopende en kortlopende schulden

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

Saldering

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

Opbrengstverantwoording

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.

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

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

Lasten in verband met het beheer van beleggingen

Hieronder zijn begrepen de direct aan de beleggingsopbrengsten toerekenbare kosten.

Beheerkosten en rentelasten

Hieronder worden verstaan beheervergoedingen, publiciteitskosten en op de verslagperiode betrekking hebbende rentelasten van ontvangen leningen. 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 16 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Kasstroomoverzicht

In de jaarrekening van het Fonds is een kasstroomoverzicht op basis van de "directe methode" opgenomen, waardoor vergelijkbaarheid ontstaat met de in het Prospectus opgenomen kasstromen. 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.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Terreinen en gebouwen [1]

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	18.610.000	19.290.000
Investerings	30.000	-
Herwaardering	370.000	-680.000
Boekwaarde per 31 december	<u>19.010.000</u>	<u>18.610.000</u>

Terreinen en gebouwen zijn bezwaard met een recht van eerste hypotheek ten gunste van DZ HYP AG.

De marktwaarde van de beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2025 is vastgesteld op €19.010.000 k.k. (2024: €18.610.000 k.k.).

De taxatie is uitgevoerd door Cushman & Wakefield LLP te Frankfurt en voldoet aan de richtlijnen van de actuele RICS Taxatiestandaarden inclusief de "International Valuation Standards" en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. De taxatie vindt jaarlijks plaats waarbij het object eens in de 3 jaar volledig zal worden getaxeerd en in de daaropvolgende twee jaar een zogenoemde "desktoptaxatie" (ook wel "markttechnische update" genoemd) zal worden uitgevoerd door de taxateur. Voor Sonnenbühl heeft de laatste volledige taxatie in 2024 plaatsgevonden en voor Hamm in 2023. Voor de taxatie van de reële waarde ultimo 2025 heeft Cushman & Wakefield LLP voor de objecten Sonnenbühl en Hamm een desktoptaxatie uitgevoerd. Voor Jülich is een volledige taxatie uitgevoerd.

Bij de taxatie wordt de Discounted Cash Flowmethode (DCF-methode) gehanteerd. In deze methodiek worden de verwachte toekomstige kasstromen, maar ook te verwachten toekomstige leegstand weergegeven in een kasstroommodel. Aan het einde van de beschouwingsperiode wordt een 'eindwaarde' bepaald tegen een cap rate tussen 5,13% en 6,13% (2024: tussen 5,13% en 6,13%). Alle kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt naar de peildatum tegen de disconteringsvoet variërend van 4,50% tot 5,10% (2024: tussen 4,50% tot 5,10%) tot en bij elkaar opgeteld om te komen tot de marktwaarde vrij op naam. De marktwaarde wordt berekend door op de waarde vrij op naam overdrachtsbelasting en aankoopkosten in mindering te brengen.

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

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €403.050 (2024: €33.050). Een object heeft een cumulatieve negatieve herwaardering van €118.766 (2024: €57.100) en enkele objecten hebben een positieve herwaardering van €521.816 (2024: €90.150).

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

OVERIGE VASTE ACTIVA (2)

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Geactiveerde huurkorting	<u>75.716</u>	<u>-</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
<i>Geactiveerde huurkorting</i>		
Boekwaarde per 1 januari	-	-
Mutatie geactiveerde huurkorting	<u>75.716</u>	<u>-</u>
Boekwaarde per 31 december 2025	<u>75.716</u>	<u>-</u>

Aan de huurders verstrekte kortingen worden geactiveerd op het moment dat de huurkortingen aan de huurder wordt verstrekt. Vervolgens wordt de geactiveerde huurkorting geamortiseerd over de looptijd van het desbetreffende huurcontract (kortlopend deel vrijval binnen 1 jaar: €7.015). De resterende looptijd van de geactiveerde huurkortingen van de huurcontracten zijn 11 jaar en 12 jaar.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Handelsdebiteuren [3]		
Debiteuren	103.520	70.222
Voorziening dubieuze debiteuren	<u>-84.377</u>	<u>-58.891</u>
	<u>19.143</u>	<u>11.331</u>
Belastingen [4]		
Vennootschapsbelasting	91	701
Nederlandse omzetbelasting	<u>2.777</u>	<u>1.302</u>
	<u>2.868</u>	<u>2.003</u>

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

Overige vorderingen [5]

Nog te ontvangen rente	6.777	7.497
Rekening-courant Stichting Winkelfonds Duitsland 16	<u>-</u>	<u>40</u>
	<u>6.777</u>	<u>7.537</u>

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.

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

Overlopende activa [6]

Vooruitbetaalde assuranties	12.683	8.238
Te verrekenen service- / stookkosten	8.022	19.160
Vooruitbetaalde bedragen	564	816
	<u>21.269</u>	<u>28.214</u>

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

Liquide middelen [7]

ING Bank	<u>632.059</u>	<u>654.305</u>
----------	----------------	----------------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

PASSIVA

GROEPSVERMOGEN [8]

	Geplaatst kapitaal	Herwaarde- ringsreserve	Overige reserves	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	11.900.000	78.214	-1.556.469	10.421.745
Resultaatbestemming	-	-	1.075.586	1.075.586
Uitkeringen aan participanten	-	-	-639.625	-639.625
Mutatie herwaardering	-	371.357	-371.357	-
Stand per 31 december	<u>11.900.000</u>	<u>449.571</u>	<u>-1.491.865</u>	<u>10.857.706</u>

	2025	2024
	€	€
<i>Herwaarderingsreserve</i>		
Stand per 1 januari	78.214	622.704
Mutatie boekjaar	371.357	-544.490
Stand per 31 december	<u>449.571</u>	<u>78.214</u>

De herwaarderingsreserve is verminderd met latente belastingverplichtingen ad €72.245 (2024: €11.936).

Overige reserves

Stand per 1 januari	-1.556.469	-1.557.852
Resultaat boekjaar	1.075.586	51.893
Uitkeringen aan participanten	-639.625	-595.000
Mutatie herwaarderingsreserve	-371.357	544.490
Stand per 31 december	<u>-1.491.865</u>	<u>-1.556.469</u>

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

Meerjarenoverzicht

	2025	2024	2023
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	10.857.706	10.421.745	10.964.852
Aantal participaties einde boekjaar	2.380	2.380	2.380
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	<u>4.562</u>	<u>4.379</u>	<u>4.607</u>

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

VOORZIENINGEN

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Belastingvoorzieningen [9]		
Voorziening latente Duitse winstbelasting	<u>614.489</u>	<u>507.973</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
<i>Voorziening latente Duitse winstbelasting</i>		
Stand per 1 januari	507.973	550.441
Mutatie	<u>106.516</u>	<u>-42.468</u>
Stand per 31 december	<u>614.489</u>	<u>507.973</u>

De passieve belastinglatentie is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering van activa en passiva, welke voornamelijk toeziet op het verschil in de fiscaal commerciële waardering van het vastgoed. In de voorziening latente Duitse winstbelasting zijn de actieve belastingvordering ad €226.040 (2024: €191.486) en de passieve belastinglatentie ad €840.529 (2024: €699.459) gesaldeerd omdat deze gelijktijdig afgewikkeld zullen worden. De actieve belastingvordering is gevormd voor Duitse compensabele verliezen welke onbeperkt vooruit verrekenbaar zijn. De totale compensabele verliezen ultimo boekjaar bedragen €1.671.067 (2024: €1.146.248).

De voorziening is opgenomen tegen contante waarde, rekening houdend met het Duitse winstbelastingtarief van 15,83%. Het bij de discontering toegepaste percentage netto rente bedraagt 5,38% (2024: 4,57%).

De mutatie in de belastinglatentie ziet voornamelijk toe op fiscaal-commerciële waarderingsverschillen in de activa en passiva als gevolg van herwaarderingen van de vastgoedbeleggingen en de fiscale afschrijvingen van de vastgoedbeleggingen in het boekjaar. Oprenting van de belastingvoorziening is onderdeel van de mutatie in het boekjaar. De verwachte resterende looptijd van de belastingvoorziening is ultimo 2025 3 jaar (2024: 4 jaar).

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

LANGLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen [10]		
Hypothecaire leningen	7.754.861	7.818.207
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
<i>Hypothecaire lening</i>		
Oorspronkelijke hoofdsom	8.500.000	8.500.000
Betaalde aflossingen (cumulatief)	-595.000	-510.000
	7.905.000	7.990.000
Transactiekosten financiering	-217.783	-217.783
Ten laste gebracht van het resultaat (cumulatief)	152.644	130.990
	7.839.861	7.903.207
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-85.000	-85.000
	<u>7.754.861</u>	<u>7.818.207</u>

Specificatie hypothecaire lening

Overeenkomst van geldlening	<u>DZ Bank AG</u>
	€
Oorspronkelijke hoofdsom	8.500.000
Aflossing per kwartaal	21.250
Restant hoofdsom per 31 december 2025	7.905.000
Resterende looptijd korter dan 1 jaar	85.000
Resterende looptijd 1-5 jaar	7.820.000
Resterende looptijd > 5 jaar	-
Rente percentage	3-maands Euribor + 1,50%
Expiratiedatum	31 december 2028

Tot 31 december 2025 had het Fonds de variabele rente, gebaseerd op het 3-maands Euribor, geruild tegen een vaste SWAP-rente. Daardoor bestond de door het Fonds te betalen rente uit de overeengekomen SWAP-rente van 0,61% te vermeerderen met de opslag van 1,50% op het rentetarief van de lening, zijnde in totaal 2,11% op basis van 360 dagen. Een herrekening van het rentepercentage (inclusief SWAP-rente) naar 365 dagen kwam uit op 2,14%.

Vanaf 31 december 2025 heeft Het Fonds de variabele rente, gebaseerd op het 3-maands Euribor, geruild tegen een nieuwe vaste SWAP-rente. De door het Fonds te betalen rente bestaat uit de overeengekomen SWAP-rente van 2,42% (zie toelichting hoofdstuk 2.5 hierna) te vermeerderen met de opslag van 1,50% op het rentetarief van de lening, zijnde in totaal 3,92% op basis van 360 dagen. Een herrekening van het rentepercentage (inclusief SWAP-rente) naar 365 dagen komt uit op 3,97%.

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

De marktwaarde van de lening bedraagt per 31 december 2025 €7.854.490 (31 december 2024: €7.974.930).

De marktwaarde van de lening is de waarde van de lening, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet van 2,03% (2024: 2,03%). Deze disconteringsvoet is bepaald op basis van de gemiddelde "Overnight Index Swap Curve" voor de resterende looptijd van de renteswap.

Zekerheden:

- Recht van eerste (bank)hypotheek naar Duits recht met een inschrijving van €8.500.000. Hierbij is voor minimaal de hoofdsom de "Dingliche und persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung" gevestigd op de registergoederen van de onderzetter. De registergoederen zijn gelegen te Jülich, Hamm en Sonnenbühl. De boekwaarde van de winkelportefeuille per 31 december 2025 bedraagt €19.010.000.

- Verpanding van alle rechten en vorderingen van Holland Immo Group Holding 16 B.V., voortvloeiend uit het tussen DZ HYP AG en Holland Immo Group Holding 16 B.V. afgesloten rentederivaat (Interest Rate Swap).

- Verpanding van alle huidige en toekomstige vorderingen uit de bestaande en toekomstige huurovereenkomsten met betrekking tot de registergoederen in Jülich, Hamm en Sonnenbühl.

Indien de dekkingsgraad ("debt service coverage ratio", DSCR), berekend als de bruto-huuropbrengsten minus de exploitatiekosten en fondskosten gedeeld door de rentekosten en aflossingsverplichtingen, minder dan 130% bedraagt, behoudt de hypothecair financier zich het recht voor (aanvullende) aflossingen of zekerheden te verlangen. De huidige dekkingsgraad van het Fonds bevindt zich met 363% (2024: 337%) boven de 130%.

Rente SWAP Transactie (SWAP)

	<u>DZ Bank AG</u>
	€
Hoofdsom	7.905.000
Restant hoofdsom per 31 december 2025	7.905.000
Ingangsdatum	31 december 2025
Expiratiedatum	31 december 2028
Rentetarief, exclusief opslag	2,42%
Marktwaarde per 31 december 2025	-41.847

De SWAP is vastgelegd in een "Raamovereenkomst inzake niet-beursverhandelde derivaten" bij DZ Bank AG. De hoofdsom van de Rente Swap neemt jaarlijks af met €85.000 tot een hoofdsom van €7.671.250 op expiratiedatum. Een negatieve marktwaarde van de Rente Swap resulteert niet in het beschikbaar stellen van additionele zekerheden dan wel bijstortingsverplichtingen.

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

De marktwaarde van de renteswap is de waarde van de renteswap, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet van 2,03% (31 december 2024: 2,12%). Deze disconteringsvoet is bepaald op basis van de gemiddelde "Overnight Index Swap Curve" voor de resterende looptijd van de renteswap.

	Wijzigingen in reële waarde sinds eerste verwerking
	€
Renteswaps in een hedgerelatie	-41.847
Effectieve deel van de hedgerelatie	-41.847
Ineffectieve deel van de hedgerelatie (totale ineffectiviteit)	-
In de winst-en-verliesrekening 2025 verwerkte ineffectiviteit	-

KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar [11]		
Aflossingsverplichting binnen één jaar	<u>85.000</u>	<u>85.000</u>

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

Handelscrediteuren [12]

Crediteuren	<u>-</u>	<u>19.786</u>
-------------	----------	---------------

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

Belastingen [13]

Duitse omzetbelasting	<u>15.142</u>	<u>18.034</u>
-----------------------	---------------	---------------

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

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Overige schulden [14]		
Rekening courant Holland Immo Group B.V.	100	100
Afrekening Ten Brinke Groep	251.998	251.998
Uitkeringen aan participanten	163.625	148.750
Nog te betalen accountants- / advieskosten	17.055	22.953
Nog te betalen taxatiekosten	4.279	3.300
Nog te betalen bedragen externe beheerder	2.344	10.501
Overige schulden	746	746
	<u>440.147</u>	<u>438.348</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.

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Overlopende passiva [15]		
Vooruit ontvangen huren	487	4.297

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

Risicobeheer

Hefboomfinancieringsrisico

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

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Kredietrisico

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

Renterisico

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

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

Liquiditeitsrisico

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

Toekomstige huuropbrengsten

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

	Toekomstige huur opbrengsten <u>€</u>
binnen één jaar	1.153.346
tussen de één en vijf jaar	4.389.966
na 5 jaar	4.391.903
	<u>9.935.215</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Meerjarige financiële verplichtingen

Ten aanzien van alle objecten (in Hamm, Jülich en Sonnenbühl) is met Ten Brinke Asset Management BV contractueel vastgelegd dat deze verantwoordelijk is voor het onderhoud van de objecten tot 14 december 2028 tegen jaarlijkse vergoedingen van respectievelijk 1,57% voor Hamm, 2,17% voor Jülich en 1,65% voor Sonnenbühl van de Theoretische bruto-huuropbrengsten. De vergoeding bedraagt in 2025 €22.382 (2024: €22.215).

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen		
- in terreinen en gebouwen [16]		
Huuropbrengsten	1.069.434	1.119.677
Mutatie huurkorting	75.716	-
Service- / stookkosten	126.619	131.749
	<u>1.271.769</u>	<u>1.251.426</u>
De opbrengsten uit beleggingen zijn geheel gerealiseerd in Duitsland.		
- in andere beleggingen [17]		
Rentebaten	<u>6.775</u>	<u>7.496</u>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
- in terreinen en gebouwen [18]		
Herwaardering onroerend goed	<u>370.000</u>	<u>-680.000</u>

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

	2025	2024
	€	€
Lasten in verband met het beheer van beleggingen [19]		
Beheerprovisie externe beheerders	11.764	11.669
Gemeentelijke heffingen (ozb)	17.203	36.229
Assuranties	15.190	14.902
Instandhoudingskosten	34.930	25.131
Instandhoudingskosten voorgaande jaren	3.545	10.695
Taxatiekosten	4.279	3.575
Kosten beheer collectief Fonds Beheerder	2.525	2.444
Kosten externe toezichthouder/Bewaarder (AIFMD)	10.166	9.775
Kosten Stichting Winkelfonds Duitsland 16	2.140	2.101
Accountantskosten	13.740	13.222
Advieskosten	4.683	58.555
Overige lasten	2.652	2.346
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-	34.242
Service-/ stookkosten	126.619	131.749
Verkoopkosten	-	-6.022
	<u>249.436</u>	<u>350.613</u>

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 €13.740 (2024: €13.222). De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening. De advieskosten ad €4.683 (2024: €58.555) hebben betrekking op het opstellen van de Duitse jaarrekening en de Duitse VPB en BTW-aangiftes verricht door ETL Heuvelmann & van Eyckels GmbH van 2025 en juridische advieskosten inzake de fitness-studio in Jülich in 2024.

	2025	2024
	€	€
Beheerkosten, rentelasten en rentebaten [20]		
Beheervergoeding Beheerder inzake vastgoedbeheer	21.549	22.393
Rente hypothecaire lening inclusief rente aandeel rentederivaat	170.244	173.476
Amortisatie transactiekosten financiering	21.654	21.654
Bankkosten	1.957	1.812
Overige rentebaten	-	-788
	<u>215.404</u>	<u>218.547</u>

Belastingen [21]

Vennootschapsbelasting	1.602	337
Mutatie voorziening latente Duitse winstbelasting	106.516	-42.468
	<u>108.118</u>	<u>-42.131</u>

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

Het gewogen gemiddelde Duitse toepasselijk winstbelastingtarief bedraagt 15,83%. De belastingbete in de winst-en-verliesrekening over 2025 bedraagt -9,1% van het resultaat vóór belastingen (2024: -431,6%).

	€	
Commercieel resultaat voor belastingen	1.183.704	
Nominale belastingdruk	-187.380	-15,8%
Onbelast resultaat fiscale transparantie	88.675	7,5%
Impact oprenting	3.547	0,3%
Fiscale aftrekbare baukosten	-7.177	-0,6%
Overige verschillen	-5.783	-0,5%
Effectieve belastingdruk	-108.118	-9,1%

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 1,33% (2024: 2,31%).

In de kosten zijn begrepen alle kosten, die in 2025 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	144.366	=	1,33%
Intrinsieke waarde	10.857.706		

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 2025 ten laste van het Fonds gekomen bewaarloon van de Bewaarders bedraagt in totaal €10.166 (2024: €9.775) .

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

PERSONEEL

Winkelfonds Duitsland 16 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.

Bezoldiging Beheerder:

Gedurende het boekjaar heeft de Beheerder van het Fonds een vaste vergoeding van in totaal 2% van de Bruto-huuropbrengsten ontvangen en bedraagt in totaal €21.549 (2024: €22.393). Daarnaast heeft de Beheerder een vaste vergoeding ter hoogte van €2.525 (2024: €2.444) 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 16 (FGR) te Eindhoven

2.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2025

(Voor resultaatbestemming)

ACTIVA	31 december 2025		31 december 2024	
	€	€	€	€
Vaste activa				
<i>Beleggingen</i> [22]				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	-	-	-
Beleggingen in groepsmaatschappijen	<u>11.878.622</u>	11.878.622	<u>11.871.377</u>	11.871.377
Vlottende activa				
<i>Vorderingen</i> [23]				
Vorderingen op groepsmaatschappijen	<u>501.055</u>	501.055	<u>459.117</u>	459.117
Liquide middelen [24]		273		38
Totaal activazijde		<u><u>12.379.950</u></u>		<u><u>12.330.532</u></u>

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2025

(Voor resultaatbestemming)

PASSIVA	31 december 2025		31 december 2024	
	€	€	€	€
Eigen vermogen	[25]			
Participatiekapitaal	11.900.000		11.900.000	
Overige reserves	-44.050		-19.555	
Onverdeeld resultaat	<u>69.647</u>		<u>-24.495</u>	
		11.925.597		11.855.950
Vorzieningen	[26]			
Overige voorzieningen	<u>290.728</u>		<u>325.784</u>	
		290.728		325.784
Kortlopende schulden	[27]			
Overige schulden	<u>163.625</u>		<u>148.798</u>	
		163.625		148.798
Totaal passivazijde		<u><u>12.379.950</u></u>		<u><u>12.330.532</u></u>

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.8 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening van 2025

		2025		2024	
		€	€	€	€
Overig resultaat na belastingen	[28]		674.216		673.795
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	[29]		35.056		-103.290
Nettoresultaat			<u>709.272</u>		<u>570.505</u>

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.9 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

ALGEMEEN

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2025 van het Fonds. Ten aanzien van de enkelvoudige winst-en-verliesrekening van het Fonds is gebruik gemaakt van de vrijstelling ingevolge artikel 2:402 BW.

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

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Nederlands Wetboek (BW) en de Richtlijnen voor jaarverslaggeving. 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 effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderv verliezen.

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 16 (FGR) te Eindhoven

2.9 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

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

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

Een bijzonder waardeverminderversverlies 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, gediscoteerd 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 waardeverminderversverlies, 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.

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.9 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

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 de onderneming.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Aanpassing van vergelijkende cijfers – verwerking interim-winstuitkeringen

Er is geconstateerd dat in voorgaande jaren de uitkeringen aan participanten zijn verwerkt in de 'overige reserves' in plaats van 'onverdeeld resultaat' beide binnen het eigen vermogen. In de jaarrekening 2025 is dit juist verwerkt. Ter wille van de vergelijkbaarheid zijn de vergelijkende cijfers aangepast. Door het aanpassen van de vergelijkende cijfers zijn de overige reserves €595.000 hoger in de vergelijkende cijfers en het onverdeeld resultaat €595.000 lager in de vergelijkende cijfers ten opzichte van de jaarrekening 2024. Dit betreft een herclassificatie binnen het eigen vermogen en heeft geen effect op de totaalomvang van het eigen vermogen, de winst- en verliesrekening, het resultaat en/of de kasstromen van de verslagperiode. De aanpassing van de vergelijkende cijfers heeft ook geen impact op de eerder) gedane uitkeringen aan de participanten en/of het exploitatieresultaat.

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Beleggingen [22]

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2025	2024
	€	€
<i>Deelneming in WFD 16 Duitse Deelnemingen BV</i>		
Boekwaarde per 1 januari	-	-
Aandeel in het resultaat	35.056	-103.290
Voorziening deelneming	-35.056	103.290
Boekwaarde per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>

Beleggingen in groepsmaatschappijen

	2025	2024
	€	€
<i>Vorderingen op groepsmaatschappijen</i>		
Winstdelende geldlening	11.900.000	11.900.000
Transactiekosten winstdelende geldlening	-72.093	-72.093
Ten gunste gebracht van het resultaat (cumulatief)	50.715	43.470
Stand per 31 december	<u>11.878.622</u>	<u>11.871.377</u>

Winstdelende geldlening

Winkelfonds Duitsland 16 heeft aan Holland Immo Group Holding 16 B.V. een winstdelende geldlening verstrekt in hoofdsom groot €11.900.000. De rente bedraagt 5,5% over de hoofdsom op jaarbasis. Afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst van winstdelende geldlening d.d. 14 december 2018. De winstdelende geldlening zal worden afgelost op moment van verkoop van de objecten. Per balansdatum is het moment van verkoop nog onzeker.

Zekerheden:

- Akten van verpanding van aandelen in Holland Immo Group Holding 16 BV, Hamm 16 Vastgoed BV, Sonnenbühl Vastgoed BV en Jülich Vastgoed BV.
- Akten van openbare verpanding van de vorderingen uit hoofde van de Projectlening.

De marktwaarde van de winstdelende geldlening is de waarde van de geldlening waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2025 bedraagt €11.443.450 (31 december 2024: €11.415.590). De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet van 2,03% (31 december 2024: 2,03%). Deze disconteringsvoet is bepaald op basis van de gemiddelde "Overnight Index Swap Curve" voor de resterende looptijd van de renteswap.

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen [23]

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Overige vorderingen		
Rekening-courant Holland Immo Group Holding 16 B.V.	<u>501.055</u>	<u>459.117</u>

De 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 [24]

ING Bank	<u>273</u>	<u>38</u>
----------	------------	-----------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN [25]

	2025	2024
	€	€
Participatiekapitaal		
Stand per 31 december	11.900.000	11.900.000

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 2.380 Participaties van €5.000 elk. De intrinsieke waarde per 31 december 2025 bedraagt €5.011 (2024: €4.981) per Participatie. De intrinsieke waarde is gebaseerd op het Fondsvermogen.

Overige reserves

Boekwaarde per 1 januari	-19.555	134.852
Resultaat vorige periode	-24.495	-154.407
Stand per 31 december	-44.050	-19.555

De uitkeringen aan de Participanten over 2025 bedragen tijdsevenredig 5,4% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in termijnen in april, juli, oktober 2025 en in januari 2026 uitgekeerd.

	2025	2024
	€	€
Onverdeeld resultaat		
Boekwaarde per 1 januari	-24.495	-154.407
Uit voorstel resultaatbestemming	709.272	570.505
Interim winstuitkeringen	-639.625	-595.000
Bestemming resultaat vorig boekjaar	24.495	154.407
Stand per 31 december	69.647	-24.495

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

Het verschil tussen het enkelvoudig en het geconsolideerd eigen vermogen wordt veroorzaakt door het resultaat van de in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen. Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) oefent beleidsbepalende invloed uit op deze vennootschappen, maar heeft geen kapitaalbelang in deze vennootschappen, met uitzondering van WFD 16 Duitse Deelnemingen B.V. (100% kapitaalbelang). Het eigen vermogen van deze vennootschappen ultimo 2025 bedraagt positief €366.314 en het resultaat over 2025 bedraagt negatief €1.067.891.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025

Voorgesteld wordt om het onverdeeld resultaat ad €69.647 toe te voegen aan de overige reserves. In 2025 is een interim uitkering van €639.625 beschikbaar gesteld ten laste van het onverdeeld resultaat. Dit bedrag is in 4 termijnen, in april, juli, oktober 2025 en januari 2026 uitgekeerd.

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

VOORZIENINGEN [26]

Overige voorzieningen

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<i>Voorziening deelneming</i>		
Boekwaarde per 1 januari	325.784	222.494
Mutatie	-35.056	103.290
Stand per 31 december	<u>290.728</u>	<u>325.784</u>

Dit betreft een voorziening voor de negatieve nettovermogenswaarde van de deelneming WFD 16 Duitse Deelnemingen B.V.

KORTLOPENDE SCHULDEN [27]

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Overige schulden		
Rekening-courant Stichting Winkelfonds Duitsland 16	-	48
Uitkeringen aan participanten	163.625	148.750
	<u>163.625</u>	<u>148.798</u>

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

Winkelfonds Duitsland 16 (FGR) te Eindhoven

2.11 Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening

Overige resultaat na belastingen [28]

Het overige resultaat na belastingen bestaat voornamelijk uit een bedrag ad €654.500 aan reguliere renteopbrengsten uit de winstdelende lening. Het restant betreft reguliere opbrengsten en kosten.

Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen [29]

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 "Deelnemingen in groepsmaatschappijen" op bladzijde 56.

Eindhoven, 24 april 2026

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 16 (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 positieve Resultaat dat met het Fondsvermogen in enig boekjaar wordt behaald, vermeerderd of verminderd met onttrekkingen respectievelijk toevoegingen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het streven is deze uitkering per kwartaal te doen, 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 16 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 2025 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 16 (FGR)

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Winkelfonds Duitsland 16 (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 16 (FGR) op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW, de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving 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 2025.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2025.
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 16 (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 zijn 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.

Wij hebben het vanuit de controlestandaarden veronderstelde frauderisico geïdentificeerd dat het management van de beheerder, vanwege de unieke positie waarin zij zich bevindt, in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Wij hebben de volgende specifieke werkzaamheden opgezet om in te spelen op het geïdentificeerde frauderisico:

- 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 16 (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 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 van het fonds 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. 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 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, 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 zijn 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.

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

Controleaanpak continuïteit

De beheerder heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van continuïteit van het geheel van de werkzaamheden voor de periode van meer dan 12 maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. De uitkomsten van deze evaluatie heeft de beheerder opgenomen in de rendementsprognose conform het prospectus welke door de beheerder is opgesteld voor de verwachte looptijd 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 het verwachte exploitatieresultaat, de liquiditeit en liquiditeitsreserve van het fonds en de vereiste bankconvenanten 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 zijn continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).
- Evalueren van het gerealiseerde exploitatieresultaat ten opzichte van het begrote exploitatieresultaat zoals opgenomen in het prospectus en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van ten minste 12 maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening, rekening houdend met ontwikkelingen in de markt en onze kennis uit de controle.
- Analyseren of de huidige en de benodigde liquiditeiten voor het kunnen continueren van het geheel van de fondsactiviteiten is gewaarborgd.
- Inwinnen van inlichtingen bij de beheerder over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door de beheerder verrichte continuïteitsbeoordeling.

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 en de Wet financieel toezicht 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, de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving 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 zijn activiteiten 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 activiteiten te beëindigen of als beëindiging het realistische alternatief is.

De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of het fonds zijn activiteiten 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.

- 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of het fonds zijn activiteiten 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 fonds zijn 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, 24 april 2026

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: M. Houba 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

