

# JAARVERSLAG 2025

WINKELFONDS  
DUITSLAND 9 NV



**Winkelfonds Duitsland 9 N.V.**

**EINDHOVEN**

**Jaarverslag 2025**

## INHOUDSOPGAVE

Pagina

### 1. Bestuursverslag

- |     |                 |   |
|-----|-----------------|---|
| 1.1 | Profiel         | 3 |
| 1.2 | Bestuursverslag | 5 |

### 2. Jaarrekening

- |      |  |    |
|------|--|----|
| 2.1  | Geconsolideerde balans per 31 december 2025                | 12 |
| 2.2  | Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2025         | 14 |
| 2.3  | Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2025                | 15 |
| 2.4  | Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening             | 16 |
| 2.5  | Toelichting op de geconsolideerde balans                   | 24 |
| 2.6  | Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening | 27 |
| 2.7  | Enkelvoudige balans per 31 december 2025                   | 29 |
| 2.8  | Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2025            | 31 |
| 2.9  | Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening                | 32 |
| 2.10 | Toelichting op de enkelvoudige balans                      | 35 |
| 2.11 | Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening    | 38 |

### 3. Overige gegevens

- |     |   |    |
|-----|---|----|
| 3.1 | Controleverklaring van de onafhankelijke accountant | 40 |
|-----|---|----|

## **1. BESTUURSVERSLAG**

## **Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven**

### **BESTUURSVERSLAG**

#### **1.1 Profiel**

##### **Het Fonds**

Winkelfonds Duitsland 9 N.V. (Fonds) is een beleggingsmaatschappij in de zin van de Wft. Het doel van het Fonds is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen teneinde de beleggers in de opbrengst van de beleggingen te doen delen. De belegging is gericht op de financiering van Duits winkelvastgoed in het segment van de dagelijkse boodschappen (supermarkten, discountmarkten, zowel food als non-food). Het Fonds is opgericht op 17 juli 2014. De feitelijke exploitatie is gestart op 18 juli 2014. De vastgoedportefeuille van het Fonds is in 2021 verkocht.

##### **De Beheerder**

De Beheerder van het Fonds is Holland Immo Group Beheer B.V., een 100% dochter van Holland Immo Group B.V. De Beheerder is statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven. Holland Immo Group Beheer B.V. is voor onbepaalde tijd opgericht op 8 juli 2002 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17146931. De statuten liggen ter inzage ten kantore van de Beheerder, zijn gepubliceerd op de website van Holland Immo Group en worden op verzoek kosteloos toegezonden aan Certificaathouders.

De Beheerder beschikt over een administratieve organisatie en interne beheersing. Beheerder heeft gedurende het afgelopen boekjaar geen 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 Beheerovereenkomst is een aantal werkzaamheden aan de Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Certificaathouders, Stichting Administratiekantoor Winkelfonds Duitsland 9, en toezichthouders als de AFM, organiseren van de AVA en vergadering van Certificaathouders en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Beheerovereenkomst is verder bepaald dat de Beheerder, als enige statutaire bestuurder van het Fonds, bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

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

## **Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven**

### **BESTUURSVERSLAG**

#### **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 vier 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 9 N.V. te Eindhoven**

### **BESTUURSVERSLAG**

#### **Fiscale positie**

Het Fonds is aangemerkt als Fiscale Beleggingsinstelling ("Fbi"). Dit houdt in dat de door het Fonds behaalde winst wordt belast tegen een vennootschapsbelastingtarief van 0% zolang het Fonds aan de daartoe gestelde eisen voldoet. 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 Certificaathouders middels het beleggen in een Duitse winkelvastgoedportefeuille. Het Fonds is opgericht op 17 juli 2014. Het Fonds heeft een winstdelende geldlening verstrekt waarmee het winkelvastgoed, dat werd gehouden in 3 vastgoed B.V.'s, is gefinancierd. Deze winstdelende geldlening is, na verkoop van het vastgoed, per 1 april 2021 volledig afgelost. Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische structuur van het Fonds wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het Prospectus. Begin 2021 is vastgoed van het Fonds verkocht aan GPEP GmbH, namens een door Universal-Investment- Gesellschaft mbH beheerd institutioneel fonds. De eigendomsoverdrachten hebben plaatsgevonden op 1 april 2021.

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

De winkelportefeuille van het Fonds bestond uit 9 winkels verspreid over 3 binnenstedelijk, centraal gelegen winkelcentra in Magdeburg (gelegen in de deelstaat Sachsen-Anhalt), Essen en Heinsberg (beiden gelegen in de deelstaat Nordrhein-Westfalen). De totale fondsinvestering bedroeg €17.180.000 conform Prospectus. De winkelportefeuille werd voor middellange termijn geëxploiteerd, waarbij de huurstream voor circa 97% uit grote Duitse winkelketens bestond, waaronder Rewe, Action, dm drogerie markt, Lidl, K+K en Takko.

De winkelportefeuille was enerzijds gefinancierd met een hypothecaire lening bij DZ Bank AG. De hypothecaire lening kende een variabele rente (3-maands Euribor met een opslag van 1,40%), waarbij het renterisico was afgedekt middels een rente SWAP. Het te betalen rentetarief op de hypothecaire lening en de SWAP samen bedroeg effectief 2,51% per jaar. Anderzijds was de winkelportefeuille gefinancierd met het door de participanten bij oprichting ingebrachte kapitaal. De lening en de kapitaalleg zijn per eind maart 2021 volledig afgelost.

#### **Verkoop portefeuille**

Begin 2021 is vastgoed van het Fonds verkocht aan GPEP GmbH, namens een door Universal-Investment- Gesellschaft mbH beheerd institutioneel fonds. De eigendomsoverdrachten hebben plaatsgevonden op 1 april 2021. Daarbij is 6% van de koopsom door de Duitse notaris ingehouden ten behoeve van het garantiedepot (€1.289.400). De eerste uitbetaling aan Participanten heeft plaatsgevonden in april 2021. Na een gedeeltelijke vrijval van het garantiedepot heeft in het tweede kwartaal 2022 een aanvullende uitkering plaatsgevonden. Na ontbinding en vereffening van het Fonds volgt nog een slotuitkering, deze wordt verwacht in 2026.

## Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven

### BESTUURSVERSLAG

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

Current ratio	2025	2024
Vlottende activa / Kortlopende schulden	15,39	17,98

#### Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de mate aan waarin het Fonds in staat is op langere termijn aan haar verplichtingen te voldoen. De solvabiliteitspositie geeft de toestand per 31 december weer, er is dus sprake van een momentopname. Door de verkoop van het vastgoed en het feit dat er nog geen finale afrekening heeft plaatsgevonden met de participanten geven de kengetallen een vertekend beeld.

	2025	2024
Fondsvermogen / Schulden	14,39	16,98

#### Financieringsbehoeften

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

#### Meerjarenoverzicht geconsolideerd resultaat na belastingen

	2025	2024	2023
	€	€	€
Direct resultaat uit beleggingen	2.024	2.669	1.149
Totaal resultaat uit beleggingen	2.024	2.669	1.149
Som der kosten en belastingen	22.407	21.458	7.756
Geconsolideerd resultaat na belastingen	-20.383	-18.789	-6.607

## **Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven**

### **BESTUURSVERSLAG**

#### **Risico's**

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

Het Fonds is onderworpen aan de risico's die inherent zijn aan beleggen. Ultimo 2025 bestaan de beleggingen van het Fonds die door deze risico's worden beïnvloed met als gevolg dat de intrinsieke waarde van het Fonds kan dalen nog slechts uit liquide middelen en vorderingen. Hieronder wordt nader ingegaan op de risico's die de waarde van deze financiële instrumenten waarin door het Fonds wordt belegd kunnen beïnvloeden.

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

- strategische & operationele activiteiten
- wet- en regelgeving

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

#### **Strategische en operationele risico's**

##### ***Liquiditeitsrisico***

Liquiditeitsrisico is het risico dat het Fonds onvoldoende liquiditeiten beschikbaar heeft om te voldoen aan de financiële verplichtingen. De uitgangspunten van het liquiditeitsrisicobeheer zijn dat er voor zover mogelijk afdoende liquiditeiten worden aangehouden om te kunnen voldoen aan de huidige en toekomstige financiële verplichtingen, in normale en moeilijke omstandigheden, en zonder dat daarbij door het Fonds onaanvaardbare verliezen worden geleden of de reputatie van het Fonds in gevaar komt. De liquiditeitsrisico's worden maandelijks gemonitord door de Beheerder en bestaan uit het aanhouden van voldoende liquiditeiten teneinde te voldoen aan de kortlopende financiële verplichtingen.

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

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

## **Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven**

### **BESTUURSVERSLAG**

#### **Verklaring inzake de bedrijfsvoering**

Holland Immo Group Beheer B.V. (Beheerder) beschikt over een beschrijving van de bedrijfsvoering. Beheerder heeft gedurende het afgelopen boekjaar geen constatering gedaan op grond waarvan Beheerder zou moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wet op het financieel toezicht en daaraan gerelateerde regelgeving. Op grond hiervan verklaart Beheerder als beheerder voor het Fonds te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering, die voldoet aan de eisen van het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (Bgfo). Onder meer kenmerken onze financiële processen zich door de aanwezigheid van functiescheiding. Dit voorkomt dat slechts één persoon op ongecontroleerde wijze transacties of verplichtingen kan initialiseren, autoriseren, verwerken en afwickelen en toegang heeft tot activa. Ook heeft Beheerder niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneren. Derhalve verklaart Beheerder met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende de verslagperiode effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

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

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

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

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.

## **Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven**

### **BESTUURSVERSLAG**

#### **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.

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.

## **Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven**

### **BESTUURSVERSLAG**

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

Eindhoven, 13 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

## **2. JAARREKENING**

## Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven

### 2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2025

(Na resultaatbestemming)

ACTIVA	31 december 2025		31 december 2024	
	€	€	€	€
<b>Vlottende activa</b>				
<i>Vorderingen</i>	[1]			
Belastingen		534	517	
Overige vorderingen		<u>2.024</u>	<u>2.688</u>	
		2.558		3.205
<b>Overige activa</b>				
Liquide middelen	[2]	168.890		188.128
		<u>171.448</u>	<u>191.333</u>	

## Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven

### 2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2025

(Na resultaatbestemming)

PASSIVA	31 december 2025		31 december 2024	
	€	€	€	€
<b>Groepsvermogen</b>	[3]			
Geplaatst kapitaal	179.600		179.600	
Overige reserves	<u>-19.294</u>		<u>1.089</u>	
		160.306		180.689
<b>Kortlopende schulden</b>	[4]			
Belastingen	2.022		2.024	
Overige schulden	<u>9.120</u>		<u>8.620</u>	
		11.142		10.644
		<u>171.448</u>		<u>191.333</u>

## 2.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2025

		2025		2024	
		€	€	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>	[5]				
In andere beleggingen		<u>2.024</u>		<u>2.669</u>	
			2.024		2.669
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>			<u>2.024</u>		<u>2.669</u>
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[6]	20.975		20.068	
Beheerkosten en rentelasten	[7]	<u>1.432</u>		<u>1.390</u>	
<b>Som der bedrijfslasten</b>			22.407		21.458
Resultaat			<u>-20.383</u>		<u>-18.789</u>
<b>Geconsolideerd resultaat na belastingen</b>			<u><u>-20.383</u></u>		<u><u>-18.789</u></u>

## Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven

### 2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	2025		2024	
	€	€	€	€
Geconsolideerd resultaat na belastingen		-20.383		-18.789
<i>Aanpassingen voor:</i>				
Rentelasten	1.432		1.390	
Rentebaten	<u>-2.024</u>		<u>-2.669</u>	
		-592		-1.279
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>				
Mutatie kortlopende vorderingen	2		2.704	
Mutatie kortlopende schulden	<u>498</u>		<u>-2.584</u>	
		500		120
<i>Overige aanpassingen:</i>				
Ontvangen rente	2.669		240	
Betaalde rente	<u>-1.432</u>		<u>-1.390</u>	
		<u>1.237</u>		<u>-1.150</u>
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		-19.238		-21.098
<b>Mutatie geldmiddelen</b>		<u><u>-19.238</u></u>		<u><u>-21.098</u></u>
Liquide middelen begin boekjaar		188.128		209.226
Mutatie geldmiddelen		<u>-19.238</u>		<u>-21.098</u>
Liquide middelen per 31 december [2]		<u><u>168.890</u></u>		<u><u>188.128</u></u>

## **Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven**

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

#### **ALGEMEEN**

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

De geconsolideerde jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2025 van de vennootschap.

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

#### **Toepassing van artikel 402 Boek 2 BW**

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

#### **Doel van de naamloze vennootschap**

De naamloze vennootschap heeft ten doel het beleggen van vermogen in de zin van artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969 met toepassing van het beginsel van risicospreiding teneinde de aandeelhouders in de opbrengst van de beleggingen te doen delen, alsmede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, in de ruimste zin van het woord.

#### **Datum oprichting en boekjaar**

De naamloze vennootschap is opgericht op 17 juli 2014. Het boekjaar is gelijk aan een kalenderjaar.

#### **Belegging**

De belegging bestond uit een vastgoedportefeuille van 9 winkels, verspreid over drie binnenstedelijke, centraal gelegen locaties in Essen, Heinsberg en Magdeburg (Duitsland) die op 1 april 2021 is verkocht. Essen en Heinsberg zijn steden gelegen in de deelstaat Nordrhein-Westfalen in het westen van Duitsland, Magdeburg is gelegen in de deelstaat Sachsen-Anhalt.

#### **Rechtsvorm**

De rechtsvorm is een naamloze vennootschap naar Nederlands recht met statutaire zetel te Eindhoven.

#### **Inschrijving Kamer van Koophandel**

Winkelfonds Duitsland 9 N.V. is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 60183802.

## **Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven**

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

#### **Stichting Administratiekantoor Winkelfonds Duitsland 9**

Stichting Administratiekantoor Winkelfonds Duitsland 9 (St. AK9) is een stichting naar Nederlands recht met statutaire zetel te Eindhoven. St. AK9 is opgericht op 26 maart 2014 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Brabant onder nummer 60317671.

St. AK9 treedt op als enige aandeelhouder van het Fonds en geeft Certificaten uit aan de Certificaathouders. St. AK9 houdt voor elk uitgegeven Certificaat één aandeel in het Fonds. St. AK9 is op grond van zijn statuten gehouden de aan de aandelen in het Fonds verbonden rechten op zodanige wijze uit te oefenen, dat de continuïteit in het bestuur over - en het beleid van - het Fonds alsook de Fbi-status (Fiscale Beleggingsinstelling-status) worden gewaarborgd met dien verstande dat voor zover een Certificaathouder het stemrecht op de aandelen uitoefent, die Certificaathouder vrij is in het bepalen van zijn stem.

Het bestuur van St. AK9 wordt gevormd door mr. M.H.F. van Buuren en drs. R.M. Weisz RA.

#### **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 certificaathouders- 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 Beheerovereenkomst is een aantal werkzaamheden aan de Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Certificaathouders, Stichting Administratiekantoor Winkelfonds Duitsland 9, de Bewaarder en toezichthouders als de AFM, organiseren van de vergadering van Certificaathouders 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 certificaathouders vereist.

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

#### **Bewaarder**

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

## **Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven**

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

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

- verifiëren dat de door de Certificaten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Certificaten 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 Certificaathouders in overeenstemming zijn met de Administratievoorwaarden;
- verifiëren dat de activa van het Fonds op naam staan van de Stichting; en
- verifiëren dat de waardering van het vermogen van het Fonds plaatsvindt conform het bepaalde in de Administratievoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen.

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

#### **Fiscale aspecten**

Het Fonds is aangemerkt als Fiscale Beleggingsinstelling ("Fbi"). Dit houdt in dat de door het Fonds behaalde winst wordt belast tegen een vennootschapsbelastingtarief van 0% zolang het Fonds aan de daartoe gestelde eisen voldoet. Indien in Duitsland een positief resultaat behaald wordt, zal dit belast worden tegen het Duitse winstbelastingtarief van 15,83%.

#### **Continuïteit**

Het Fonds is opgericht voor onbepaalde tijd, zoals toegelicht in de jaarrekening is het vastgoed in de entiteiten waar het Fonds middels een winstdelende lening in participeert verkocht in 2021 en heeft de juridische en economische overdracht in 2021 plaatsgevonden. De directie verwacht dat de vennootschap aan al haar lopende verplichtingen (en toekomstige verplichtingen in het kader van de afwikkeling van het Fonds) op basis van de beschikbare liquiditeiten kan voldoen, derhalve is deze jaarrekening opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling. De directie verwacht dat de financiële afwikkeling en de ontbinding van het Fonds zal plaatsvinden in 2026.

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

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

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

## **Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven**

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

#### **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.

De cijfers over 2024 zijn, waar nodig, geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2025 mogelijk te maken.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar het Fonds zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en/of betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de beleggingen zijn overgedragen aan de koper.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta van het Fonds.

## Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven

### 2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

#### GRONDSLAGEN VOOR CONSOLIDATIE

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

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

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

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

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

#### Deelnemingen:

HIG Duitse Deelnemingen 9 B.V.	100%	Eindhoven
--------------------------------	------	-----------

#### Overige groepsmaatschappijen:

Holland Immo Group Holding 9 B.V.	100%	Eindhoven	
Essen Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven	
Heinsberg Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven	(beëindigd per 27-6-2024)
Magdeburg Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven	

Winkelfonds Duitsland 9 N.V. oefent beleidsbepalende invloed uit op deze groepsmaatschappijen, maar heeft geen kapitaalbelang in deze vennootschappen, met uitzondering van HIG Duitse Deelnemingen 9 B.V. (100% kapitaalbelang).

#### **Gebruik van schattingen**

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

## **Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven**

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

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

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

#### **Financiële instrumenten**

In de enkelvoudige jaarrekening worden financiële instrumenten gepresenteerd op basis van de juridische vorm.

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

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de 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.

#### **Overige vorderingen**

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

#### **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.

## **Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven**

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

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

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

#### **Kortlopende schulden**

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.

#### **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.

## **Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven**

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

#### **Belastingen**

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

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

#### **Kasstroomoverzicht**

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

Onder geldmiddelen wordt verstaan liquide middelen.

## Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven

### 2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

#### ACTIVA

#### VASTE ACTIVA

#### VLOTTENDE ACTIVA

#### Vorderingen [1]

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<b>Belastingen</b>		
Nederlandse omzetbelasting	17	-
Duitse omzetbelasting	<u>517</u>	<u>517</u>
	<u><u>534</u></u>	<u><u>517</u></u>

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

#### Overige vorderingen

Nog te ontvangen rente	2.024	2.669
Rekening-courant Stichting Administratiekantoor Winkelfonds Duitsland 9	<u>-</u>	<u>19</u>
	<u><u>2.024</u></u>	<u><u>2.688</u></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.

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<b>Liquide middelen [2]</b>		
ING Bank	<u>168.890</u>	<u>188.128</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

## Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven

### 2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

#### PASSIVA

#### GROEPSVERMOGEN [3]

	Geplaatst kapitaal en agioreserve	Overige reserves	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2025	179.600	1.089	180.689
Resultaatbestemming	-	-20.383	-20.383
Stand per 31 december 2025	<u>179.600</u>	<u>-19.294</u>	<u>160.306</u>

Het geplaatst kapitaal bedraagt €179.600.

	2025	2024
	€	€
<i>Overige reserves</i>		
Stand per 1 januari	1.089	19.878
Resultaat boekjaar	<u>-20.383</u>	<u>-18.789</u>
Stand per 31 december	<u>-19.294</u>	<u>1.089</u>

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

<i>Meerjarenoverzicht</i>	2025	2024	2023
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	160.306	180.689	199.478
Aantal participaties einde boekjaar	1.796	1.796	1.796
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	89	101	111

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

## Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven

### 2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

#### KORTLOPENDE SCHULDEN [4]

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<b>Belastingen</b>		
Omzetbelasting	-	2
Overige belastingen	2.022	2.022
	<u>2.022</u>	<u>2.024</u>
	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<b>Overige schulden</b>		
Rekening-courant Holland Immo Group B.V.	100	100
Nog te betalen accountants- / advieskosten	9.020	8.520
	<u>9.120</u>	<u>8.620</u>

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

#### Risicobeheer

##### *Liquiditeitsrisico*

Liquiditeitsrisico is het risico dat het Fonds onvoldoende liquiditeiten beschikbaar heeft om te voldoen aan de financiële verplichtingen. De uitgangspunten van het liquiditeitsrisicobeheer zijn dat er voor zover mogelijk afdoende liquiditeiten worden aangehouden om te kunnen voldoen aan de huidige en toekomstige financiële verplichtingen, in normale en moeilijke omstandigheden, en zonder dat daarbij door het Fonds onaanvaardbare verliezen worden geleden of de reputatie van het Fonds in gevaar komt.

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

In het kader van een reguliere belastingcontrole door de Duitse belastingdienst (in Duitsland komt een belastingcontrole zeer regelmatig en relatief vaak voor, in tegenstelling tot Nederland waar controles vaak steekproefsgewijs of risicogebaseerd zijn) is eind 2025 een verzoek ontvangen van het Finanzamt Magdeburg om documentatie aan te leveren ten aanzien van transfer pricing. Wij hebben bij dit verzoek begeleiding gehad van ETL Heuvelmann, waarbij de transfer pricing documentatie is opgesteld door PricewaterhouseCoopers en de gevraagde documentatie aangeleverd bij het Finanzamt. Ten tijde van het opstellen van de jaarrekening is het nog onzeker wat de uitkomst hiervan zal zijn. Op basis van eerdere uitvragen in het verleden verwacht de Beheerder niet dat dit tot een uitstroom van middelen zal leiden.

## Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven

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

	2025	2024
	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen [5]</b>		
- in andere beleggingen		
Rentebaten	2.024	2.669
	<u>2.024</u>	<u>2.669</u>
<b>Lasten in verband met het beheer van beleggingen [6]</b>		
Instandhoudingskosten	-7	1.055
Kosten beheer collectief Fonds Beheerder	2.679	2.594
Kosten externe toezichthouder/Bewaarder (AIFMD)	5.154	4.956
Kosten Stichting Administratiekantoor Winkelfonds Duitsland 9	1.164	1.123
Accountantskosten	9.020	8.520
Advieskosten	2.437	1.243
Overige lasten	528	460
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-	117
	<u>20.975</u>	<u>20.068</u>

In gevolge de vereiste toelichting ex artikel 382a BW2 bedraagt het in het boekjaar ten laste van de vennootschap gebrachte honorarium van Deloitte Accountants B.V. voor het onderzoek van de jaarrekening €9.020 (2024: €8.520). De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening. De advieskosten ad €2.437 (2024: €1.243) hebben betrekking op het opstellen van de Duitse jaarrekening en de Duitse VPB en BTW-aangiftes verricht door ETL Heuvelmann & van Eyckels GmbH.

	2025	2024
	€	€
<b>Beheerkosten en rentelasten [7]</b>		
Overige rentelasten, inclusief bankkosten	1.432	1.390
	<u>1.432</u>	<u>1.390</u>

#### 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 13,08% (2024: 11,11%).

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.

## Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven

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

De berekening van de 'lopende kosten factor' is gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening.

Kosten	20.975	=	13,08%
	<hr/>		
Intrinsieke waarde	160.306		

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 €5.154 (2024: €4.956). Een deel van de bezoldiging heeft betrekking op de vergoeding van de directieleden.

#### Personeel

Winkelfonds Duitsland 9 N.V. heeft geen medewerkers in dienst (2024: geen).

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

#### Transacties met gelieerde partijen

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

##### *Bezoldiging Beheerder:*

Gedurende het boekjaar heeft de Beheerder van de N.V. een bedrag ad €2.679 (2024: €2.594) voor het collectief beheer van het Fonds.

#### Gebeurtenissen na balansdatum

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

## Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven

### 2.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2025

(Voor resultaatbestemming)

ACTIVA	31 december 2025		31 december 2024	
	€	€	€	€
<b>Vaste activa</b>				
<i>Beleggingen</i>	[8]			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		<u>240.855</u>	<u>241.166</u>	241.166
		240.855		
<b>Vlottende activa</b>				
<i>Vorderingen</i>	[9]			
Vorderingen op groepsmaatschappijen		<u>-</u>	<u>19</u>	19
		-		
Liquide middelen	[10]	116		75
<b>Totaal activazijde</b>		<u><u>240.971</u></u>	<u><u>241.260</u></u>	

## Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven

### 2.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2025

(Voor resultaatbestemming)

PASSIVA	31 december 2025		31 december 2024	
	€	€	€	€
<b>Eigen vermogen</b>	[11]			
Geplaatst aandelenkapitaal	179.600		179.600	
Overige reserves	493		493	
Onverdeeld resultaat	<u>-65.093</u>		<u>-</u>	
		115.000		180.093
<b>Kortlopende schulden</b>	[12]			
Schulden aan groepsmaatschappijen	123.949		59.145	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>2.022</u>		<u>2.022</u>	
		125.971		61.167
<b>Totaal passivazijde</b>		<u>240.971</u>		<u>241.260</u>

## Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven

### 2.8 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2025

		2025		2024	
		€	€	€	€
Overige resultaat na belastingen	[13]		-64.782		345
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	[14]		-311		-345
Nettoresultaat			<u><u>-65.093</u></u>		<u><u>-</u></u>

## **Winkelfonds Duitsland 9 N.V. 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). De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten, tenzij anders vermeld.

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

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

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

##### *Deelnemingen*

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

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

##### *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.

## **Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven**

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

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

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

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

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

#### **Eigen vermogen**

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

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

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

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

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

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

## **Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven**

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

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

## Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven

### 2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

#### ACTIVA

#### VASTE ACTIVA

#### Beleggingen [8]

#### Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
<i>Deelneming in HIG Duitse Deelnemingen 9 B.V.</i>		
Boekwaarde per 1 januari	241.166	241.511
Aandeel in het resultaat	-311	-345
Boekwaarde per 31 december	<u>240.855</u>	<u>241.166</u>

Winkelfonds Duitsland 9 N.V. heeft een 100% deelneming in HIG Duitse Deelnemingen 9 B.V.

#### VLOTTENDE ACTIVA

#### Vorderingen [9]

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<b>Vorderingen op groepsmaatschappijen</b>		
Rekening-courant Stichting Administratiekantoor Winkelfonds Duitsland 9	<u>-</u>	<u>19</u>
<b>Liquide middelen [10]</b>		
ING Bank	<u>116</u>	<u>75</u>

## Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven

### 2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

#### PASSIVA

#### EIGEN VERMOGEN [11]

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
<b>Geplaatst aandelenkapitaal</b>		
Stand per 31 december	<u>179.600</u>	<u>179.600</u>
<b>Overige reserves</b>		
Stand per 31 december	<u>493</u>	<u>493</u>
<b>Onverdeeld resultaat</b>		
Stand per 1 januari	-	-
Resultaat boekjaar	<u>-65.093</u>	<u>-</u>
Stand per 31 december	<u>-65.093</u>	<u>-</u>

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

Het verschil tussen het enkelvoudig en geconsolideerd eigen vermogen wordt veroorzaakt door de in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen, waar Winkelfonds Duitsland 9 N.V. wel beleidsbepalende invloed op uitoefent, maar geen 100% kapitaalbelang in heeft.

In 2025 is het verschil tussen het geconsolideerd eigen vermogen en enkelvoudig eigen vermogen gemuteerd als het gevolg van het verschil tussen het enkelvoudig en geconsolideerd resultaat. Het verschil in resultaat is te verklaren door de (bonus)rente over de winstdelende geldlening tussen Winkelfonds Duitsland 9 N.V. en Holland Immo Group Holding 9 B.V. De correctie van de bonusrente ad €60.504 is als kosten verantwoord in het enkelvoudige resultaat. Het resterende verschil wordt nagenoeg geheel veroorzaakt door het resultaat van de in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen, waarin Winkelfonds Duitsland 9 N.V. slechts een (indirect) kapitaalbelang van 5,1% heeft.

#### Gestort en opgevraagd kapitaal

Het geplaatst en gestort kapitaal van de vennootschap bedraagt €179.600, bestaande uit 1.796 aandelen, elk nominaal €100.

#### Onverdeeld resultaat

In 2025 is een resultaat behaald van -€65.093.

## Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven

### 2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

#### KORTLOPENDE SCHULDEN [12]

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<b>Schulden aan groepsmaatschappijen</b>		
Holland Immo Group Holding 9 B.V.	<u>123.949</u>	<u>59.145</u>

Dit betreft schulden in rekening-courant. Over de rekening-courant met Holland Immo Group Holding 9 B.V. wordt geen rente berekend. De schulden aan groepsmaatschappijen hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar.

#### **Belastingen en premies sociale verzekeringen**

Overige belastingen	<u>2.022</u>	<u>2.022</u>
---------------------	--------------	--------------

## **Winkelfonds Duitsland 9 N.V. te Eindhoven**

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

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

In het overige resultaat na belastingen is een correctie van de bonusrente over de winstdelende geldlening ad €60.504 opgenomen. Het restant betreft reguliere opbrengsten en kosten.

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

Dit betreft het aandeel van de vennootschap in het resultaat van haar deelneming. Voor de hoogte van het aandeel in het resultaat wordt verwezen naar het verloopoverzicht "Deelneming" op bladzijde 35.

Eindhoven, 13 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

### **3. OVERIGE GEGEVENS**

#### **3.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

Ingevolge artikel 28 van de statuten van de vennootschap wordt een zodanig gedeelte van de winst uitgekeerd aan de houders van aandelen als nodig is om de status van fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting te handhaven. Uitkering van winst geschiedt na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is. De directie bepaalt of, en zo ja, welk gedeelte van de overblijvende winst wordt gereserveerd.

Het Fonds kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet en de statuten moeten worden aangehouden.

#### **3.2 Zeggenschapsrechten**

Het bestuur van de Vennootschap berust bij Holland Immo Group Beheer B.V. Voor sommige besluiten, welke zijn genoemd in lid 4 artikel 18 van de statuten van de vennootschap, heeft het bestuur goedkeuring nodig van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

#### **3.3 Belangen van bestuurders**

Gedurende 2025 hadden de bestuurders van de Beheerder van het Fonds geen persoonlijke belangen bij beleggingen in het Fonds.

## 3.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

### CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de participanten van Winkelfonds Duitsland 9 N.V.

#### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

##### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Winkelfonds Duitsland 9 N.V. 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 9 N.V. (hierna: het fonds) 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 9 N.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

##### Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

## Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in het fonds en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de beheerder (zijnde het bestuur) 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 9 N.V.

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 haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijv. het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening. Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening zijn beperkt tot (i) de beheerder vragen of het fonds dergelijke wet- en regelgeving naleeft; (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

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

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

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

## **Controleaanpak continuïteit**

De beheerder heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. De beheerder heeft een evaluatie ter afwikkeling van de lopende en toekomstige verplichtingen opgesteld tot aan de verwachte datum van liquidatie van het fonds. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van de beheerder te evalueren omvatten onder andere:

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

Wij vestigen de aandacht op het onderdeel "Continuïteit" in de toelichting op paginanummer 18 van de jaarrekening, waarin is uiteengezet dat de beheerder voorziet in een ordentelijke afwikkeling van alle verplichtingen van Winkelfonds Duitsland 9 N.V. en past zodoende de bepalingen van RJ 170 "Discontinuïteit en ernstige onzekerheid over de continuïteit" (in het bijzonder alinea 104) toe bij het opmaken van de jaarrekening.

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

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

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

De andere informatie bestaat uit:

- Het bestuursverslag.
- De overige gegevens.

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW en de Wet financieel toezicht is vereist voor het bestuursverslag 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 bestuursverslag en de overige gegevens, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

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

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW, 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 haar 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 haar 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 haar 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 haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Wij communiceren met de beheerder onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Eindhoven, 13 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](mailto:info@hollandimmogroup.nl)  
i: [www.hollandimmogroup.nl](http://www.hollandimmogroup.nl)

