

**WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V.
TE EINDHOVEN**

Jaarrekening 2010

INHOUDSOPGAVE**Pagina****JAARVERSLAG**

Jaarverslag	3
-------------	---

JAARREKENING

Enkelvoudige balans per 31 december 2010	7
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over de periode 13 juli 2010 tot en met 31 december 2010	8
Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2010	9
Geconsolideerde balans per 31 december 2010	19
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over de periode 13 juli 2010 tot en met 31 december 2010	21
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over de periode 13 juli 2010 tot en met 31 december 2010	22
Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2010	23

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire bepaling inzake de bestemming van het resultaat	38
Voorstel bestemming resultaat 2010	38
Zeggenschapsrechten	38
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	39

JAARVERSLAG

Algemeen¹

De Duitse economie is in 2010 weer sterk gegroeid. Volgens de eerste berekeningen van het Duits federaal bureau voor de statistiek werd in 2010 een stijging van reëel 3,6% genoteerd voor het Duitse bruto binnenlands product (BBP) vergeleken met een jaar eerder. Dit voorlopig cijfer weerspiegelt de sterkste groei sinds de Duitse eenwording, waarbij het economisch herstel hoofdzakelijk plaatsvond in het voorjaar en de zomer van 2010. Op de sterkste recessie sinds de Tweede Wereldoorlog in het jaar daarvoor met een historische daling van het BBP van -4,7% na prijscorrectie volgde dus in 2010 de sterkste groei sinds jaren.

De bijzonderheid in 2010 was dat de groei-impulsen niet alleen afkomstig waren van de buitenlandse handel, maar ook van de binnenlandse. Zo werd de conjuncturele stijging weliswaar hoofdzakelijk gedragen door de export, maar sprong zeer snel over op particuliere investeringen en consumptie-uitgaven. Met name de investeringen in kapitaalgoederen vertoonden een duidelijke toename vergeleken met het voorgaande jaar (+9,4%), hoewel in 2009 hier ook de sterkste dalingen werden waargenomen. Ook werden in 2010 meer consumptie-uitgaven gedaan.

De vooruitzichten voor de Duitse economie voor het jaar 2011 zijn positief. Verwacht wordt een stijging van het bruto binnenlands product van 2% en een verdere daling van de werkloosheid. Dit zijn gunstige omstandigheden voor de performance van de vastgoedmarkt en voor een verder aanhoudende belangstelling van ook buitenlandse investeerders. Verwacht wordt dat de markt zich verder zal consolideren en dat in 2011 een transactievolume van € 20 miljard realiseerbaar is.

De Duitse winkelmarkt

De detailhandelsomzet in Duitsland in 2010 steeg naar € 406,3 miljard. Een nominale stijging van 2,3%. Gecorrigeerd voor de inflatie bedraagt de stijging 1,2%². Het Duitse onderzoeksbureau GfK (*Gesellschaft für Konsumforschung*) komt voor het jaar 2010 uit op een koopkracht per hoofd van de bevolking in Duitsland van € 18.904. Dit is 0,3% minder dan in 2009. De consumptieve uitgaven van binnenlandse particuliere huishoudens lieten in 2010 een groei zien van 2,2% ten opzichte van 2009. De totale particuliere bestedingen lieten in het derde kwartaal van 2010 een groei zien van circa 3% ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar³.

Vooruitzichten Duitse winkelmarkt 2011

Voor 2011 wordt rekening gehouden met een verdere economische groei van meer dan 2%. Dat blijkt uit nieuwe prognoses van het Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW)⁴. Met name de binnenlandse consumptieve bestedingen zullen groeien waardoor de groei een bredere basis krijgt. Volgens het GfK zal de detailhandelsomzet in 2011 met 2% toenemen⁵.

¹ DTZ Zadelhoff Tie Leung GmbH: Einzelhandelsmarkt Deutschland Update 28 februari 2011

² Destatis: persbericht nr. 042 van 31 januari 2011

³ DTZ Zadelhoff Tie Leung GmbH: Einzelhandelsmarkt Deutschland Update 28 februari 2011

⁴ Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung: Wochenbericht Nr. 1-2/2011

⁵ GfK(Gesellschaft für Konsumforschung): persbericht 24 maart 2011

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

De exploitatie in 2010

Op 13 juli 2010 heeft Holland Immo Group, in samenwerking met Homburg Capital, Winkelvastgoedfonds Duitsland 2 N.V. opgericht. De vastgoedportefeuille van het Fonds is verkregen op 15 juli 2010 (startdatum van het Fonds) en bestaat uit negen winkels en een geldautomaat, verspreid over vier locaties in Bad Mnder, Münster-Dieburg, Emden en Schwalmthal. Het huurderbestand van deze winkelportefeuille bestaat voor ruim 98% uit grote Duitse winkelketens, waaronder discountformules voor de dagelijkse en primaire boodschappen zoals Edeka, REWE, Penny, Rossmann en dm-drogeriemarkt. De totale fondsinvestering bedraagt € 19.850.000. Hiervan is circa 60% hypothecair gefinancierd, zijnde € 12.000.000.

Gedurende deze verslagperiode verliep de exploitatie conform prognose. Alle objecten presteerden volgens verwachting. Er zijn geen bijzonderheden te vermelden. In het object te Bad Mnder zijn de winkelunits voor Takko en Rossmann volgens schema op 10 november 2010 opgeleverd.

Hierna volgt een analyse van de toestandkoming van het exploitatierendement over de periode 15 juli 2010 tot en met 31 december 2010.

Analyse exploitatierendement 2010 *)	periode vanaf startdatum Fonds	
	15 juli 2010 tot en met 31 december 2010	
	gerealiseerd	prognose
	€	ex Prospectus
	€	€
Inkomsten		
Huurinkomsten	645.544	644.301
Rentebaten en overige opbrengsten	4.283	1.006
Totaal inkomsten	<u>649.827</u>	<u>645.307</u>
Kosten		
Hypotheekrente inclusief kasstroom rentederivaten	214.294	219.175
Exploitatie en beheerkosten	100.105	99.333
Totaal kosten	<u>314.399</u>	<u>318.508</u>
Exploitatieresultaat	<u>335.428</u>	<u>326.798</u>
Rendement uit exploitatie	9,3%	9,1%

*) Alle bedragen zijn afgerond op euro's. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

De huurinkomsten liggen in lijn met de prognose. De rentebaten vallen dit jaar eenmalig hoger uit door een tijdelijk hogere inleg op de spaarrekening tijdens de twee weken vóór de start van het Fonds. De exploitatiekosten zijn lager dan geprognoseerd doordat het rentetarief van de hypotheeklening met 3,9% lager is gefixeerd dan waarmee in het Prospectus rekening is gehouden (4,0%). Het lagere rentetarief zal gedurende de rentefixatieperiode van zeven jaar blijvend een gunstig effect op de exploitatiekosten uitoefenen.

Het exploitatieoverzicht sluit met een resultaat van € 335.428. Het hieruit resulterende rendement ligt met 9,3% iets boven de prognose (9,1%).

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

Interim-dividenduitkering 2010

Over het jaar 2010 is over de periode vanaf 15 juli 2010 een interim-dividenduitkering beschikbaar gesteld van € 84,78 per participatie van nominaal € 5.000. Dit komt neer op een dividendrendement van 8% op jaarbasis en is derhalve conform de prognose uit het Prospectus. Op deze dividenduitkering is conform de Wet op de dividendbelasting 15% dividendbelasting ingehouden.

Verwachtingen voor het jaar 2011

De vastgoedportefeuille van het Fonds kent langjarige contracten met overwegend solide huurders in de Duitse discount retailmarkt. Voor het jaar 2011 verwachten wij geen bijzonderheden en een resultaat dat in lijn is met de prognose.

Kerngegevens 2010

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

2010

(Vorderingen + liquide middelen) /
kortlopende schulden

1,44

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.

Solvabiliteit

2010

Fondsvermogen / vreemd vermogen lang

0,64

Financieringsbehoeften

Gegeven de current ratio en de solvabiliteit is er geen behoefte om extra te financieren.

De Beheerder

De Beheerder van het Fonds is Holland Immo Group Beheer B.V., die verklaart voor het Fonds te beschikken over een AO/IC, die voldoet aan de eisen van de Wet op het financieel toezicht (Wft) dat de bedrijfsvoering van het Fonds effectief en overeenkomstig de beschrijving functioneert. De Autoriteit Financiële Markten heeft op 11 november 2005 aan Holland Immo Group Beheer B.V. een vergunning verleend, ten einde op te treden als Beheerder van beleggingsinstellingen.

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

Eindhoven, 29 april 2011

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

mr. T. Kühl

mr. M. Kühl

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2010

(vóór resultaatbestemming)

Actief		31 december 2010		Openingsbalans	
		€	€	€	€
Vaste activa					
Financiële vaste activa	(1)		7.850.000		-
Vorderingen					
Overige vorderingen en overlopende activa	(2)	191.101		-	
Liquide middelen	(3)	881		7.850.000	
			191.982		7.850.000
			8.041.982		7.850.000
Passief					
Eigen vermogen	(4)				
Gestort en opgevraagd kapitaal		157.000		157.000	
Agioreserve		7.693.000		7.693.000	
Overige reserves		-133.109		-	
Onverdeeld resultaat		319.464		-	
			8.036.355		7.850.000
Voorzieningen	(5)		3.342		-
Kortlopende schulden					
Overige schulden en overlopende passiva	(6)		2.285		-
			8.041.982		7.850.000

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

**ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER DE PERIODE 13 JULI
2010 TOT EN MET 31 DECEMBER 2010**

		<u>2010</u>
		€
Rente opbrengst winstdelende lening		296.555
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	(7)	-12.360
Overig resultaat na belastingen		35.269
Nettoresultaat		<u>319.464</u>

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

TOELICHTING BEHORENDE TOT DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2010

ALGEMEEN

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 13 juli 2010. Het eerste boekjaar loopt van 13 juli 2010 tot en met 31 december 2010. Daarna is een boekjaar gelijk aan een kalenderjaar.

Vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van het Fonds is verworven op 15 juli 2010 en bestaat uit negen winkels en een geldautomaat, inclusief grond. De units zijn gelegen in winkelkernen in 4 Duitse gemeenten, Bad Münden, Münster-Dieburg, Emden en Schwalmatal.

Beheer

Holland Immo Group Beheer B.V. treedt op als Beheerder in de zin van de Wet op het financieel toezicht. Het technische en financiële beheer is uitbesteed aan Ten Brinke Asset Management B.V. te Varsseveld.

Rechtsvorm

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

Inschrijving Kamer van Koophandel

Winkelvastgoedfonds Duitsland 2 N.V. is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Brabant onder nummer 50391720.

Stichting Administratiekantoor Winkelvastgoedfonds Duitsland 2

Stichting Administratiekantoor Winkelvastgoedfonds Duitsland 2 (St. AK2) is een stichting naar Nederlands recht met statutaire zetel te Eindhoven. St. AK2 is opgericht

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

op 31 mei 2010 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Brabant onder nummer 50081365.

St. AK2 treedt op als enig aandeelhouder van het Fonds en geeft Participaties uit aan de Participanten. St. AK2 houdt voor elke uitgegeven Participatie één aandeel in het Fonds. St. AK2 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 Participant het stemrecht op de aandelen uitoefent, die Participant vrij is in het bepalen van zijn stem.

Het bestuur van St. AK2 wordt gevormd door Homburg Trust Services B.V.

Fiscale aspecten

Het Fonds zal worden 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.

Toegepaste standaarden

De jaarrekening is opgemaakt in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wet op het financieel toezicht.

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.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

Algemeen

Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming 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.

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

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 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 handelsgoederen zijn overgedragen aan de koper.

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

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.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te betalen posten.

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze derivaten worden door het Fonds niet gesepareerd van het basiscontract en derhalve in overeenstemming met het basiscontract verwerkt.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde. Indien instrumenten niet zijn gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening maken eventuele direct toerekenbare transactiekosten deel uit van de eerste waardering.

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

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

Financiële instrumenten die deel uitmaken van een handelsportefeuille

Financiële instrumenten (activa en verplichtingen) die worden aangehouden voor handelsdoeleinden worden gewaardeerd tegen reële waarde en wijzigingen in die reële waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. In de eerste periode van waardering worden toerekenbare transactiekosten als last in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Gekochte leningen en obligaties

Gekochte leningen en obligaties waarvan het Fonds de intentie heeft deze tot het einde van de looptijd aan te houden, en hiertoe ook in staat is, worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen.

De overige gekochte leningen en obligaties worden, voor zover deze aan een beurs genoteerd zijn, gewaardeerd tegen reële waarde. Wijzigingen in die reële waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Niet-beursgenoteerde gekochte leningen en obligaties worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen.

Verstreckte leningen en overige vorderingen

Verstreckte leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen.

Overige financiële verplichtingen

Financiële verplichtingen die geen deel uitmaken van een handelsportefeuille worden tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd op basis van de effectieve rentemethode.

Hedge accounting

Het Fonds maakt gebruik van interest rate swaps om renterisico's op langlopende schulden aan kredietinstellingen te beheersen. Het Fonds past kostprijshedge accounting toe teneinde de resultaten naar aanleiding van renteontwikkelingen uit de interest rate swap en de afgedekte schuld gelijktijdig in de winst-en-verliesrekening te verwerken.

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

De eerste waardering van de interest rate swap vindt plaats tegen kostprijs en bedraagt nihil. De resultaten uit het niet-effectieve deel van de hedgerelatie worden verantwoord op basis van de grondslag kostprijs of lagere marktwaarde. Indien een interest rate swap afloopt of wordt verkocht, wordt de afdekkingsrelatie beëindigd. In geval van verkoop zal het daarmee gerealiseerde resultaat worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Financiële vaste activa

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 de onderneming 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 de onderneming ten behoeve van deze deelneming.

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld.

Vorderingen en effecten

De grondslagen voor de waardering van vorderingen en effecten zijn beschreven onder het hoofd financiële instrumenten.

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.

Langlopende en kortlopende schulden

De waardering van langlopende en kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd financiële instrumenten.

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-

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

geconsolideerde deelnemingen en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet-gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

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

1. Financiële vaste activa

	2010
	€
Winstdelende geldlening	7.850.000
Deelnemingen	-
	7.850.000

Winstdelende geldlening

Winkelvastgoedfonds Duitsland 2 N.V. heeft aan Holland Immo Group German Real Estate Holding 3 B.V. een winstdelende geldlening verstrekt in hoofdsom groot € 7.850.000. De rente bedraagt 8% over de hoofdsom op jaarbasis. Afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst van winstdelende geldlening d.d. 15 juli 2010. De looptijd van deze lening is langer dan 5 jaar.

Zekerheden:

- Akten van verpanding van aandelen in Holland Immo Group German Real Estate Holding 3 B.V., Bad Münder Vastgoed B.V., Emden Vastgoed B.V., Münster-Dieburg Vastgoed B.V., Schwalmtal Vastgoed B.V. en HIG Duitse Deelnemingen B.V.
- Akten van openbare verpanding van de vorderingen uit hoofde van de Projektlening.

Deelnemingen

Dit betreft een belang van 50,1% in het kapitaal van HIG Duitse Deelnemingen B.V., Eindhoven.

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

	2010
Deelneming HIG Duitse Deelnemingen B.V.	€
Beginstand	-
Verwerving deelneming	9.018
Aandeel in het resultaat boekjaar	-12.360
Stand per 31 december	-3.342
Voorziening	3.342
	-

2. Overige vorderingen en overlopende activa

	2010
	€
Rekening-courant Holland Immo Group German Real Estate Holding 3 B.V.	189.502
Rekening-courant Stichting Administratiekantoor Winkelvastgoedfonds Duitsland 2	1.599
	191.101

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

3. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

4. Verloop van het eigen vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	Gestort en opgevraagd kapitaal	Agio- reserve	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal
	€	€		€	€
Openingsbalans	157.000	7.693.000	-	-	7.850.000
Resultaat lopend jaar	-	-	-	319.464	319.464
Interim-dividend	-	-	-133.109	-	-133.109
Stand 31 december 2010	157.000	7.693.000	-133.109	319.464	8.036.355

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

	<u>2010</u>
	€
Enkelvoudig eigen vermogen	8.036.355
Geconsolideerd eigen vermogen	7.519.543
	<hr/>
Resultaatverschil	516.812
	<hr/>
Onverdeeld resultaat enkelvoudig	319.464
Onverdeeld resultaat geconsolideerd	-197.348
	<hr/>
Resultaatverschil	516.812
	<hr/>
	-
	<hr/> <hr/>

Het verschil tussen het enkelvoudig en het geconsolideerd eigen vermogen wordt veroorzaakt door het resultaat van de in de consolidatie opgenomen

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

groepsmaatschappijen. Winkelvastgoedfonds Duitsland 2 N.V. oefent beleidsbepalende invloed uit op deze vennootschappen, maar heeft geen kapitaalbelang in deze vennootschappen, met uitzondering van HIG Duitse Deelnemingen B.V. (50,1% belang).

Gestort en opgevraagd kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt € 785.000 en is verdeeld in 7.850 aandelen van € 100.

Het geplaatst en gestort kapitaal van de vennootschap bedraagt € 157.000, bestaande uit 1.570 aandelen, elk nominaal € 100.

Agioreserve

De agioreserve omvat de opbrengsten uit de uitgifte van aandelen voor zover deze hoger zijn dan het nominale bedrag van de aandelen. Het agio kan als vrij agio in de zin van de Wet op de inkomstenbelasting 1964 worden aangemerkt.

Onverdeeld resultaat

In 2010 is een resultaat behaald van € 319.464. Tussentijds is een bedrag van € 133.109 als interim-dividend uitgekeerd. Dit interim-dividend is ten laste van de overige reserves gebracht. De Beheerder stelt voor het resultaat toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

5. Voorzieningen

Dit betreft een voorziening voor het aandeel in de negatieve nettovermogenswaarde van de deelneming HIG Duitse Deelnemingen B.V.

6. Overige schulden en overlopende passiva

	2010
	€
Rekening-courant Holland Immo Group Beheer B.V.	916
Overige schulden	1.369
	2.285

De overige schulden en overlopende passiva hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar.

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

7. Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

Dit betreft het aandeel van de vennootschap in het resultaat van haar deelneming.

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2010

(vóór resultaatbestemming)

Actief	31 december 2010		Openingsbalans	
	€	€	€	€
Beleggingen				
Terreinen en gebouwen	(8)	19.225.000		-
Vorderingen				
Belastingen	(9)	223.357	-	
Overige vorderingen	(10)	20.744	-	
Overlopende activa	(11)	5.334	-	
Overige activa				
Liquide middelen	(12)	308.386	7.850.000	
		<hr/>	<hr/>	
		557.821	7.850.000	
		<hr/>	<hr/>	
		19.782.821	7.850.000	
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

Passief	31 december 2010		Openingsbalans	
	€	€	€	€
Groepsvermogen (13)				
Eigen vermogen		7.519.543		7.850.000
Voorzieningen (14)		56.394		-
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	(15)	11.820.000		-
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	(16)	120.000		-
Belastingen	(17)	15.695		-
Overige schulden en overlopende passiva	(18)	251.189		-
		<hr/>	<hr/>	
		386.884		-
		<hr/>	<hr/>	
		19.782.821		7.850.000
		<hr/>	<hr/>	

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

**GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER DE PERIODE 13 JULI
2010 TOT EN MET 31 DECEMBER 2010**

	<u>2010</u>
	€
Opbrengsten uit beleggingen (19)	
- in terreinen en gebouwen	645.544
- in andere beleggingen	4.283
	<hr/> 649.827
Niet-gerealiseerde waarde- veranderingen van beleggingen (20)	
- in terreinen en gebouwen	758.551
	<hr/> 1.408.378
Som der bedrijfsopbrengsten	<i>1.408.378</i>
Lasten in verband met het beheer van beleggingen (21)	86.181
Beheerkosten en rentelasten (22)	228.218
Overige bedrijfskosten (23)	1.234.933
	<hr/> 1.549.332
Som der bedrijfslasten	<i>1.549.332</i>
Resultaat vóór belastingen	<hr/> -140.954
Belastingen	56.394
Resultaat na belastingen	<hr/> -197.348 <hr/> <hr/>

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

**GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER DE PERIODE 13 JULI 2010
TOT EN MET 31 DECEMBER 2010**

	2010	
	€	€
Resultaat na belastingen		-197.348
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen		-758.551
Investerings	-18.466.449	
Mutatie belastinglatentie	56.394	
Mutatie kortlopende vorderingen	-249.435	
Mutatie kortlopende schulden	266.884	
		-18.392.606
Totaal kasstroom uit beleggingsactiviteiten		-19.348.505
Interim-dividenduitkeringen	-133.109	
Ontvangsten uit langlopende schulden	12.000.000	
Aflossingen langlopende schulden	-60.000	
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten		11.806.891
Nettokasstroom		7.541.614
Liquide middelen begin boekjaar		7.850.000
Nettokasstroom		-7.541.614
Liquide middelen per 31 december		308.386

Het geconsolideerde kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

TOELICHTING BEHORENDE TOT DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2010

ALGEMEEN

De geconsolideerde jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2010 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.

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 enkelvoudige balans en winst-en-verliesrekening, tenzij anders vermeld.

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 betrokken:

Winkelvastgoedfonds Duitsland 2 N.V.	100%	Eindhoven
Holland Immo Group German Real Estate Holding 3 B.V.	100%	Eindhoven
HIG Duitse Deelnemingen B.V.	100%	Eindhoven
Bad MÜNder Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
Emden Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
Münster-Dieburg Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
Schwalmtal Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

Winkelvastgoedfonds Duitsland 2 N.V. oefent beleidsbepalende invloed uit op deze vennootschappen, maar heeft geen kapitaalbelang in deze vennootschappen, met uitzondering van HIG Duitse Deelnemingen B.V. (50,1% belang).

Beleggingen

Beleggingen in terreinen en gebouwen zijn gewaardeerd tegen reële waarde (marktwaarde). Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd, indien en voor zover zij de gebruiksduur van het object verlengen en de toekomstige opbrengstwaarde van het onroerend goed positief beïnvloeden.

Eigen vermogen

Financiële instrumenten, die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigen vermogensinstrumenten, 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.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen hetzij de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen, hetzij de contante waarde van die uitgaven.

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer er sprake is van:

- een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden; en
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Opbrengstverantwoording

Omzet wordt alleen verantwoord als er een redelijke zekerheid bestaat dat toekomstige voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en dat deze voordelen betrouwbaar kunnen worden geschat.

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

Opbrengsten uit beleggingen

Hieronder worden verstaan huurinkomsten, exclusief 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 ontvangen als stimulering voor het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt.

Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Gerealiseerde waardeveranderingen omvatten het nog niet in de winst-en-verliesrekening verantwoorde gedeelte van het verschil tussen de aankoopprijs en de verkoopprijs onder aftrek van verkoopkosten.

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.

Overige bedrijfskosten

De onder de overige bedrijfskosten verantwoorde oprichtingskosten omvatten de éénmalige kosten samenhangend met de oprichting van het Fonds, zoals de overdrachtsbelasting, de vergoeding van de initiatiefnemerkosten, kosten van adviseurs, taxatiekosten en financieringskosten. Deze kosten worden ten laste gebracht van het resultaat in het boekjaar, waarin het Fonds is opgericht.

Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verantwoorde mutaties in de voorziening voor latente belastingen.

Voor latente belastingen wordt een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. 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.

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

8. Terreinen en gebouwen

Verloopoverzicht beleggingen:

	Begin- stand	Investerings	Herwaar- dering	Boekwaarde eind boekjaar
	€	€	€	€
Terreinen en gebouwen	-	18.466.449	758.551	19.225.000

Terreinen en gebouwen zijn bezwaard met een recht van eerste hypotheek ten gunste van WGZ Bank AG.

De marktwaarde van de beleggingen in gebouwen en terreinen per 31 december 2010 is vastgesteld op € 19.225.000.

De marktwaarde representeert het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

De taxatie van de marktwaarde is uitgevoerd door DTZ Zadelhoff te Amsterdam en gebaseerd op de taxatierichtlijnen van RICS Appraisal and Valuation Standards.

Voor de waardering van de objecten zijn de volgende taxatiemethoden gebruikt:

1. Comparatieve methode
2. Huurwaardekapitalisatie methode (BAR/NAR methode)
3. Discounted Cash Flow (DCF) methode.

Het bij deze taxatie gemiddelde gehanteerde netto aanvangsrendement bedraagt 7,0%. De bij de Discounted Cash Flow methode gehanteerde disconteringsvoeten variëren van 7,25% tot 7,5% per object.

De taxatie vindt jaarlijks plaats waarbij circa eenderde deel van de portefeuille volledig wordt getaxeerd en voor circa tweederde deel een markttechnische update zal worden uitgevoerd door de taxateur.

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum € 758.551.

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

9. Belastingen

	2010
	€
Nederlandse omzetbelasting	208.078
Duitse omzetbelasting	15.279
	223.357

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

10. Overige vorderingen

	2010
	€
Debiteuren / nog te ontvangen huren	15.620
Nog te ontvangen rente	711
Rekening-courant Stichting Administratiekantoor Winkelvastgoedfonds Duitsland 2 N.V.	1.699
Overige vorderingen	2.714
	20.744

De overige vorderingen hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar.

11. Overlopende activa

	2010
	€
Vooruit betaalde assuranties	5.334

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

12. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

13. Groepsvermogen

Eigen vermogen

Voor een toelichting op het eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening.

14. Voorzieningen

	2010
Latente belastingverplichtingen	€
Stand begin boekjaar	-
Mutatie	56.394
Stand per 31 december	56.394

De voorziening voor latente belastingverplichtingen omvat het belastingeffect van de verschillen tussen commerciële en fiscale winstbepaling. De voorziening heeft een looptijd van meer dan 1 jaar.

15. Schulden aan kredietinstellingen

	2010
	€
Hypothecaire lening, oorspronkelijke hoofdsom	12.000.000
Betaalde aflossingen (cumulatief)	-60.000
Aflossingsverplichtingen binnen één jaar	-120.000
	11.820.000

De hypothecaire lening is verstrekt door WGZ Bank AG.

De lening, in hoofdsom groot € 12.000.000, kent tot en met 30 september 2020 een rentepercentage van 3-maands Euribor met een opslag van 1,10%. De looptijd van de lening is 10 jaren, tot 30 september 2020. Voor de lening geldt een jaarlijkse aflossing

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

van 1% van de oorspronkelijke hoofdsom. Indien de huurders Rossmann en Takko te Bad Mnder of dm-drogeriemarkt te Münster-Dieburg gebruik maken van hun opzeggingsrecht en de wederverhuur niet uiterlijk 3 maanden na afloop van de overeenkomst tot stand komt, kan de financier een extra aflossing van 1% van de oorspronkelijke hoofdsom per jaar per beëindigde huur verlangen. De stand van de lening ultimo boekjaar bedraagt € 11.940.000. De aflossingsverplichtingen, die binnen één jaar vervallen, zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

Ter dekking van het renterisico is een rentederivaat afgesloten, waarvan de voorwaarden zijn vastgelegd in de transactiebevestiging en de daarbij behorende "Raamovereenkomst inzake niet-beursverhandelde derivaten" bij WGZ Bank AG. De ingangsdatum van de Interest Rate Swap-transactie (hierna SWAP), welke in hoofdsom groot is € 12.000.000, is 15 juli 2010 en de einddatum 30 juni 2017. Het vast rentepercentage bedraagt 2,71%. Het nominaal te betalen rentetarief (inclusief de hierboven genoemde 1,10% opslag) over de met de SWAP afgedekte hoofdsom bedraagt 3,86%. In dit nominaal te betalen rentetarief is rekening gehouden met de rekenmethodiek Actual/360. Hierbij wordt elke maand normaal behandeld en het jaar wordt aangenomen voor 360 dagen. De marktwaarde van de SWAP per 31 december 2010 bedraagt negatief € 92.380.

Zekerheden:

- Recht van eerste (bank)hypotheek naar Duits recht met een inschrijving van € 12.000.000, vermeerderd met rente en kosten. Hierbij is voor minimaal 25% van de hoofdsom de "Dingliche und persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung" gevestigd op de registergoederen van de onderzetter. De registergoederen zijn gelegen te Bad Mnder, Laurentiusweg; Emden, Geibelstrasse 27; Münster-Dieburg, Darmstdter Strasse 85 en Schwalmtal, Bahnhofstrasse 25.
- Verpanding van alle rechten en vorderingen van Holland Immo Group German Real Estate Holding 3 B.V., voortvloeiend uit het tussen WGZ Bank AG en Holland Immo Group German Real Estate Holding 3 B.V. afgesloten rentederivaat (Interest Rate Swap).

De resterende looptijd van de langlopende schulden is als volgt:

	2010
	
Resterende looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	480.000
Resterende looptijd langer dan 5 jaar	11.340.000
	11.820.000

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

16. Schulden aan kredietinstellingen

	2010
	<hr/> €
Aflossingsverplichtingen binnen één jaar	120.000
	<hr/> <hr/>

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

17. Belastingen

	2010
	<hr/> €
Körperschaftssteuer	4.224
Gemeentelijke heffingen (Grundsteuer)	11.471
	<hr/> 15.695 <hr/> <hr/>

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

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

18. Overige schulden en overlopende passiva

	2010
	€
Rekening-courant Holland Immo Group Beheer B.V.	2.478
Rekening-courant Holland Immo Group B.V.	7.500
Te verrekenen service- / stookkosten	1.555
Nog te betalen accountants- / advieskosten	40.500
Nog te betalen taxatiekosten	4.000
Nog te betalen kosten	28.155
Afrekening Ten Brinke Gruppe	47.666
Nog te betalen kosten inzake aankoop	113.420
Overige schulden	5.915
	<hr/> 251.189 <hr/>

De overige schulden en overlopende passiva hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar.

Financiële instrumenten

Algemeen

Het Fonds maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van financiële instrumenten die de onderneming blootstellen aan markt- en/of kredietrisico's. Het betreft niet-afgeleide financiële instrumenten die in de balans zijn opgenomen en afgeleide financiële instrumenten, zijnde renteswaps om toekomstige transacties en kasstromen af te dekken. Het Fonds handelt niet in deze financiële derivaten en heeft procedures en gedragslijnen om de omvang van het renterisico te beperken. De contractwaarde of fictieve hoofdsommen van de financiële instrumenten zijn slechts een indicatie van de mate waarin van dergelijke financiële instrumenten gebruik wordt gemaakt en niet van het bedrag van de marktrisico's.

Renterisico

Het Fonds maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten om (tussentijdse) rentefluctuaties te beheersen. De vennootschap heeft renteswaps afgesloten ten aanzien van leningen met een variabele rente. Deze renteswaps worden gebruikt om het variabel rentekarakter van de financiering aan te passen. Voor een toelichting op deze renteswaps wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden aan kredietinstellingen.

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

19. Opbrengsten uit beleggingen

	2010
- in terreinen en gebouwen	€
huuropbrengsten	645.544

De huuropbrengsten zijn geheel gerealiseerd in Duitsland.

- in andere beleggingen

rentebaten	4.283
------------	--------------

De rentebaten zijn gerealiseerd in Nederland.

20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

	2010
- in terreinen en gebouwen	€
herwaardering onroerend goed	758.551

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

21. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

	2010
	€
Beheerprovisie externe beheerders	5.703
Gemeentelijke heffingen (o.a. ozb)	15.290
Assuranties	6.430
Instandhoudingkosten	11.014
Taxatiekosten	4.000
Kosten Stichting Administratiekantoor Winkelvastgoedfonds Duitsland 2	522
Kosten beheer collectief Fonds Beheerder	917
Accountants- / advieskosten	40.500
Overige lasten	1.805
	<hr/> 86.181 <hr/> <hr/>

In gevolge de vereiste toelichting ex artikel 382 BW2 bedraagt het in het boekjaar ten laste van de vennootschap gebrachte honorarium voor het onderzoek van de jaarrekening € 8.000.

22. Beheerkosten en rentelasten

	2010
	€
Beheerfee Beheerder inzake vastgoedbeheer	12.911
Rente hypothecaire lening inclusief rente aandeel rentederivaat	214.294
Overige rentelasten, inclusief bankkosten	1.013
	<hr/> 228.218 <hr/> <hr/>

23. Overige bedrijfskosten

	2010
	€
Afsluitprovisie	60.000
Notariskosten	67.254
Taxatiekosten	30.162
	<hr/> 157.416
Due diligence onderzoek	71.899
Structureringsfee	554.567
Selectie- en acquisitiekosten	277.284
Marketingkosten	138.642
Oprichtingskosten	35.125
	<hr/> 1.077.517
Totaal bijkomende kosten	1.077.517
	<hr/> 1.234.933 <hr/>

Personeel

Winkelvastgoedfonds Duitsland 2 N.V. heeft geen medewerkers in dienst.

Total expense ratio

De total expense ratio geeft het niveau van kosten weer, gerelateerd aan de gewogen intrinsieke waarde van het Fonds.

In de totale kosten zijn begrepen alle kosten, die in 2010 ten laste van het resultaat zijn gebracht, exclusief de kosten van de beleggingstransactie en de interestkosten. De berekening van de total expense ratio is gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening.

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

Totale kosten	150.205	=	1,96%
Gewogen gemiddelde intrinsieke waarde	7.651.494		

Bij het bepalen van de gewogen gemiddelde intrinsieke waarde is verondersteld dat de waardeverandering van de vastgoedportefeuille zich gedurende het boekjaar gelijkmatig heeft voorgedaan.

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 2010 heeft de Beheerder van de N.V. een beheerfee ontvangen ad € 12.911 en een bedrag ad € 917 voor het collectief beheer van het Fonds.

Structureringsfee: Dit is de vergoeding voor de Initiatiefnemer (Holland Immo Group B.V.), welke is bedoeld voor onder andere juridische advieskosten ter zake van de juridische structuur (inclusief de verwerving van de Duitse vastgoedportefeuille via vennootschapsstructuren), fiscaal advies, het opstellen van het Prospectus, de benodigde accountantsverklaring voor het Prospectus en het onderzoeksrapport van de accountant voor de rendementsprognoses – die in het kader van de Wet op het financieel toezicht zijn vereist – alsmede een vergoeding aan de Initiatiefnemer. Deze vergoeding bedroeg € 554.567.

Selectie- en acquisitiekosten: Dit betreft de vergoeding voor de expertise in en werkzaamheden voor het selecteren en verwerven van de vastgoedportefeuille alsmede het arrangeren van de financiering van de vastgoedportefeuille. Deze vergoeding bedroeg € 277.284, welk bedrag aan de Initiatiefnemer is betaald.

Marketingkosten: Deze kosten hebben betrekking op marketingactiviteiten in 2010 zoals onder meer de ontwerp- en drukkosten van de Brochure, de marketingcampagne en ander reclame- en informatiemateriaal alsmede het organiseren van bijeenkomsten en presentaties. Deze vergoeding bedroeg € 138.642, welk bedrag aan de Initiatiefnemer is betaald.

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

Eindhoven, 29 april 2011

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

mr. T. Kühl

mr. M. Kühl

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire bepaling inzake 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.

Voorstel bestemming resultaat 2010

In 2010 is een resultaat behaald van € 319.464. Tussentijds is een bedrag van € 133.109 als interim-dividend uitgekeerd. Dit interim-dividend is ten laste van de overige reserves gebracht. De Beheerder stelt voor het resultaat toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

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.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Winkelvastgoedfonds Duitsland 2 N.V.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2010 van Winkelvastgoedfonds Duitsland 2 N.V. te Eindhoven gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2010 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over de periode 13 juli 2010 tot en met 31 december 2010 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van de beheerder

De beheerder van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en de Wet of het financieel toezicht, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De beheerder is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 2 N.V. TE EINDHOVEN

Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door de beheerder van de vennootschap gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Winkelvastgoedfonds Duitsland 2 N.V. per 31 december 2010 en van het resultaat over de periode 13 juli 2010 tot en met 31 december 2010 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wet op het financieel toezicht.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Eindhoven, 29 april 2011

KPMG ACCOUNTANTS N.V.

R.P.A.M. Engelen RA