

**WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V.  
TE EINDHOVEN**

**Jaarrekening 2014**

**INHOUDSOPGAVE****Pagina****JAARVERSLAG**

Profiel	3
Verslag van de Beheerder	6

**JAARREKENING**

Enkelvoudige balans per 31 december 2014	10
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2014	11
Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2014	12
Geconsolideerde balans per 31 december 2014	23
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2014	25
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2014	26
Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2014	27

**OVERIGE GEGEVENS**

Statutaire bepaling inzake de bestemming van het resultaat	44
Voorstel bestemming resultaat 2014	44
Zeggenschapsrechten	44
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	45

## WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

### **JAARVERSLAG**

#### **PROFIEL**

##### **Het Fonds**

Winkelvastgoedfonds Duitsland 3 N.V. (Fonds) is een beleggingsmaatschappij. Het Fonds is op 21 december 2010 voor onbepaalde tijd opgericht en heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen, teneinde voor de beleggers een stabiel rendement te behalen. De belegging is gericht op de financiering van Duits winkelvastgoed in het segment van de dagelijkse boodschappen (supermarkten, discountmarkten, zowel food als non-food).

##### **De Beheerder**

De Beheerder van het Fonds is Holland Immo Group Beheer B.V., een 100% dochter van Holland Immo Group B.V. De Beheerder is statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven. Holland Immo Group Beheer B.V. is voor onbepaalde tijd opgericht op 8 juli 2002 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17146931. De statuten liggen ter inzage ten kantore van de Beheerder, zijn gepubliceerd op de website van Holland Immo Group en worden op verzoek kosteloos toegezonden aan Certificaathouders. De Beheerder beschikt over een administratieve organisatie en interne beheersing, die voldoet aan de eisen van de Wet op het financieel toezicht (Wft). De bedrijfsvoering van het Fonds functioneert effectief en overeenkomstig de beschrijving. 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, St.AK 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.

##### **Bestuur**

De directie van de Beheerder wordt gevoerd door de heren mr. T. Kühl en mr. M. Kühl MRICS. De heren T. Kühl en M. Kühl vormen daarnaast de directie van Holland Immo Group B.V. en zijn binnen Holland Immo Group B.V. verantwoordelijk voor respectievelijk de afdelingen Financieel beheer/Financial Risk Management en Investerings/desinvesterings.

##### **Alternative Investment Fund Managers Directive**

Met ingang van 22 juli 2014 is, met in acht name van een overgangsjaar, de Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD) in werking getreden. Deze Europese richtlijn beoogt harmonisatie van toezicht op beleggingsinstellingen en hun beheerders in Europa en is inmiddels geïmplementeerd in de Nederlandse wet- en regelgeving. Een van de gevolgen is dat beleggingsinstellingen die zijn opgericht vóór 22 juli 2013 en die na deze datum geen bijzondere beleggingen doen (zogenaamde 'closed-end'

## WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

beleggingsfondsen) niet meer onder de reikwijdte van de AIFMD/Wft en daarmee niet langer onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) vallen. Aangezien het Fonds voldoet aan de hiervoor vermeld criteria, valt het Fonds vanaf 22 juli 2014 niet meer onder de reikwijdte van de AIFMD/Wft.

### **Boekjaar en jaarcijfers**

Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar. De jaarrekening en de halfjaarcijfers zullen respectievelijk binnen zes maanden na afloop van het boekjaar en binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar worden opgemaakt. Het eerste boekjaar loopt vanaf 21 december 2010 tot en met 31 december 2011. De jaarrekening en halfjaarcijfers worden op de website van Holland Immo Group gepubliceerd.

### **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.

### **Risicomanagement**

Het risico van het Fonds wordt beperkt doordat de onderliggende portefeuille voornamelijk bestaat uit een selectie zeer langjarig verhuurde winkelobjecten met voor meer dan 98% grote solvabele Duitse winkelketens. Ondanks deze spreiding is de belegging onderworpen aan de risico's die inherent zijn aan beleggen. De waarde van de beleggingen van het Fonds worden door deze risico's beïnvloed met als gevolg dat de Intrinsieke waarde van het Fonds kan dalen. Hieronder wordt nader ingegaan op de risico's die de waarde van de financiële instrumenten waarin door het Fonds wordt belegd kunnen beïnvloeden.

### ***Verhuur- en exploitatierisico***

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

### ***Marktwaarderisico***

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

### **Financiële instrumenten**

#### ***Algemeen***

Het Fonds maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die het Fonds blootstellen aan marktrisico inclusief kredietrisico, renterisico,

## WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

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

### ***Kredietrisico***

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

### ***Renterisico***

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

### ***Liquiditeitsrisico***

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

### **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 verstrekt een winstdelende geldlening waarmee het winkelvastgoed, dat wordt gehouden in verschillende vastgoed BV's en één "Kommanditgesellschaft", is gefinancierd. Het Fonds is opgericht op 21 december 2010. Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische structuur van het Fonds wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van het Prospectus.

## **VERSLAG VAN DE BEHEERDER**

### **Algemeen**

De Duitse economie is in 2014 volgens het Statistische Bundesamt (Destatis) met 1,5% gegroeid. Dat is de hoogste groei sinds jaren (2013: 0,4%). De voornaamste groei-impulsen waren de binnenlandse consumptieve bestedingen en de investeringen. Ook de buitenlandse handel droeg, ondanks de moeizame groei in de Eurozone en de geopolitieke situatie in Rusland en in het Midden Oosten met een groei van 3,7%, bij aan de sterkste groei sinds jaren<sup>1</sup>.

Het werkloosheidspercentage is sinds het begin van 2014 gedaald van 6,7% tot 6,4%<sup>2</sup>. De vooruitzichten voor de Duitse economie voor het jaar 2015 zijn positief. Het Duitse Ministerie van Economische Zaken verwacht voor 2015 een stijging van het bruto binnenlands product van 1,5% en een verdere daling van de werkloosheid<sup>3</sup>.

Volgens het Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) is het vertrouwen van beleggers en analisten in de Duitse economie sinds begin van dit jaar gestegen naar 48,4 punten<sup>4</sup>.

### **De Duitse winkelmarkt**

Volgens de cijfers van het Handelsverband Deutschland<sup>5</sup> steeg de detailhandelsomzet in Duitsland in 2014 met circa 1,7%. Door de aanhoudend positieve ontwikkeling op de arbeidsmarkt en de inkomens hebben de Duitse consumenten meer vertrouwen in de toekomst, waarmee de groeiende binnenlandse bestedingen een bijdrage leveren aan de groei van de economie van Duitsland<sup>6</sup>.

### **Vooruitzichten Duitse winkelmarkt 2015**

Het consumentenvertrouwen is in januari 2015 gestegen naar het hoogste punt sinds 13 jaar<sup>7</sup>. De positieve houding wordt met name veroorzaakt door de positieve inkomensverwachtingen en de stabiele werkgelegenheid alsmede de lage inflatie. Het Statistische Bundesamt rekent op een toename van de consumptieve bestedingen van 2,1% in 2015<sup>8</sup>. De detailhandelsomzet zal naar verwachting met 1,5% toenemen<sup>9</sup>.

### **Kenmerken van de portefeuille**

De winkelvastgoedportefeuille van het Fonds bestaat uit 11 winkels verspreid over 6 locaties in Borken, Bückeberg, Hanau, Gerstetten, Lindlar-Frielingsdorf en Freienohl. De totale fondsinvestering bedraagt € 24.625.000 conform Prospectus. De winkelvastgoedportefeuille wordt voor middellange termijn geëxploiteerd, waarbij de huurstream voor ruim 98% uit grote Duitse winkelketens bestaat, waaronder

---

<sup>1</sup> Destatis: Pressemitteilung Nr. 016 vom 15.01.2015

<sup>2</sup> Statista: persbericht 7 januari 2014

<sup>3</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: Jahreswirtschaftsbericht 2015

<sup>4</sup> ZEW: persbericht van 20 januari 2015

<sup>5</sup> HDE: persbericht 7 januari 2015

<sup>6</sup> Destatis: persbericht 30 januari 2015, detailhandelsomzet 2014

<sup>7</sup> GfK: persbericht 28 januari 2015

<sup>8</sup> zie noot 1

<sup>9</sup> HDE: persbericht 30 januari 2015

## WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

discountformules zoals EDEKA, REWE, Penny, TEDI en KiK voor de dagelijkse en primaire boodschappen.

De winkelvastgoedportefeuille wordt enerzijds gefinancierd met een hypothecaire lening bij WGZ Bank AG met een restant hoofdsom ultimo boekjaar 2014 ad € 14.160.000. De hypothecaire lening kent een variabele rente (3-maands Euribor met een opslag van 1,1%). Het renterisico is tot en met 30 december 2015 voor 100% van de hoofdsom van de hypothecaire lening afgedekt middels een rente SWAP, welke is afgesloten bij WGZ Bank AG. Deze SWAP kent een rentepercentage van 2,54%. Hierdoor bedraagt het per saldo te betalen rentetarief op de hypothecaire lening en de SWAP tot en met 30 december 2015 effectief 3,7% per jaar. De expiratiedatum van de hypothecaire lening is 30 december 2020. Anderzijds wordt de winkelvastgoedportefeuille gefinancierd middels een winstdelende geldlening aan Holland Immo Group German Real Estate Holding 4 B.V. De winstdelende geldlening is in hoofdsom groot € 9.875.000 en kent een rentepercentage van 8%. Als zekerheid voor deze winstdelende geldlening zijn alle aandelen van de eigendomsstructuur van de winkelvastgoedportefeuille aan het Fonds verpand.

### **De exploitatie in 2014**

Hierna volgt een analyse van de kerncijfers van de gerealiseerde exploitatie alsmede een vergelijking met de prognose voor het betreffende boekjaar uit het Prospectus.

#### **Analyse exploitatierendement 2014**

	<b>gerealiseerd</b>	<b>Prospectus prognose</b>
	€	€
<b>Inkomsten</b>		
Huurinkomsten	1.712.777	1.711.454
Rentebaten en overige opbrengsten	<u>5.284</u>	<u>3.565</u>
Totaal inkomsten	1.718.061	1.715.020
<b>Kosten</b>		
Hypotheekrente	525.973	541.583
Onderhoudskosten en overige eigenaarslasten	42.107	47.118
Verzekeringen	19.388	18.162
Gemeentelijke heffingen (Grundsteuer)	47.176	50.455
Vergoeding extern vastgoedbeheer	20.248	20.350
Reservering taxatiekosten	6.585	10.072
Vergoeding Beheerder	34.256	34.229
Algemene fondskosten en Duitse vennootschapsbelasting	<u>40.327</u>	<u>50.065</u>
Totaal kosten	736.060	772.035
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b><u>982.001</u></b>	<b><u>942.985</u></b>
<b>Exploitatierendement</b>	<b>9,9%</b>	<b>9,5%</b>

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

De huurinkomsten liggen in lijn met de Prospectus prognose. De rentebaten zijn hoger dan de Prospectus prognose doordat er gedurende het jaar een hogere liquiditeit op de spaarrekening aanwezig was. De hypothecaire rentelasten zijn lager dan geprognosticeerd doordat het gefixeerde rentetarief van de hypothecaire lening (3,7%) lager is dan waarmee in het Prospectus rekening is gehouden (3,8%). Het lagere rentetarief zal

## WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

gedurende de rentefixatieperiode van vijf jaar blijvend een positief effect op de exploitatiekosten uitoefenen. Ook de overige exploitatiekosten zijn lager dan de geprognosticeerde exploitatiekosten. Daarnaast zijn de in de fondskosten begrepen externe advies- en accountantkosten lager dan geprognosticeerd. Het exploitatieresultaat bedraagt € 982.001. Het exploitatierendement bedraagt 9,9% en is hoger dan conform de Prospectus prognose (9,5%).

Voor het overige verliep de exploitatie geheel volgens de verwachtingen. Er zijn verder geen bijzonderheden te vermelden.

### **Waardeontwikkeling portefeuille in 2014**

De waarde ultimo 2014 is nagenoeg onveranderd ten opzichten van 2013. De ultimo 2014 uitgevoerde taxatie van de objecten laat een waardemutatie zien van circa -0,04% (2013: -0,9%). De portefeuille is verder volledig verhuurd en exploiteert conform de prognose.

### **Interim-dividuitkering 2014**

Over het jaar 2014 is een interim-dividuitkering beschikbaar gesteld van € 400 per participatie van nominaal € 5.000. Dit komt neer op een dividendrendement van 8% op jaarbasis en dit is derhalve conform de prognose ex Prospectus. Op deze dividuitkering is conform de Wet op de dividendbelasting 15% dividendbelasting ingehouden.

### **Kerngegevens 2014**

De kerngegevens zijn gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening.

#### **Liquiditeit**

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

#### **Current ratio**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Vlottende activa / kortlopende schulden	<b>2,03</b>	2,44

#### **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**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Groepsvermogen / vreemd vermogen lang	<b>0,65</b>	0,63

#### **Financieringsbehoeften**

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



WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

**Verwachtingen voor het jaar 2015**

De vastgoedportefeuille van het Fonds kent langjarige contracten met overwegend solide huurders in de Duitse discount retailmarkt. Voor het jaar 2015 verwachten wij geen bijzonderheden en een resultaat dat in lijn is met de prognose.

Eindhoven, 27 maart 2015

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

mr. T. Kühl

mr. M. Kühl MRICS

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

**ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2014**

*(vóór resultaatbestemming)*

**Actief**

	<b>31 december 2014</b>		<b>31 december 2013</b>	
	€	€	€	€
<b>Vaste activa</b>				
Financiële vaste activa (1)		<b>9.875.000</b>		9.875.000
<b>Vlottende activa</b>				
Overige vorderingen en overlopende activa (2)	<b>254.386</b>		257.684	
Liquide middelen (3)	<b>43</b>		105	
		<b>254.429</b>		<b>257.789</b>
		<b>10.129.429</b>		<b>10.132.789</b>
<b>Passief</b>				
<b>Eigen vermogen (4)</b>				
Gestort en opgevraagd kapitaal	<b>197.500</b>		197.500	
Agioreserve	<b>9.677.500</b>		9.677.500	
Overige reserves	<b>-553.140</b>		-552.890	
Onverdeeld resultaat	<b>792.285</b>		789.750	
		<b>10.114.145</b>		<b>10.111.860</b>
<b>Voorzieningen (5)</b>		<b>15.284</b>		<b>18.820</b>
<b>Kortlopende schulden</b>				
Overige schulden en overlopende passiva (6)		-	2.109	
		<b>10.129.429</b>		<b>10.132.789</b>

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

**ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2014**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
<b>Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen</b>	<b>(7) 3.536</b>	-346
<b>Overig resultaat na belastingen</b>	<b>788.749</b>	790.096
<b>Nettoresultaat</b>	<b><u>792.285</u></b>	<b><u>789.750</u></b>

## WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

### **TOELICHTING BEHORENDE TOT DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2014**

#### **ALGEMEEN**

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2014 van het Fonds. Ten aanzien van de enkelvoudige winst-en-verliesrekening van het Fonds is gebruikgemaakt 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.

#### **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 21 december 2010. Het boekjaar is gelijk aan een kalenderjaar.

#### **Vastgoedportefeuille**

De vastgoedportefeuille bestaat uit een zestal Duitse wijkverzorgende winkelcentra met in totaal elf winkels voor dagelijkse voorzieningen, inclusief grond. De winkelcentra zijn gelegen in Borken, Bückebug, Hanau, Gerstetten, Lindlar-Frielingsdorf en Freienohl.

#### **Beheer**

Holland Immo Group Beheer B.V. treedt op als Beheerder. Het technische en financiële beheer van de vastgoedportefeuille is uitbesteed aan Ten Brinke Asset Management B.V. te Varsseveld en ESTama GmbH te Berlijn. Vanaf 1 januari 2015 heeft Orangefield real estate services GmbH het beheer van ESTama GmbH overgenomen.

#### **Rechtsvorm**

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

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

Winkelvastgoedfonds Duitsland 3 N.V. is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Brabant onder nummer 51494418.

#### **Stichting Administratiekantoor Winkelvastgoedfonds Duitsland 3**

Stichting Administratiekantoor Winkelvastgoedfonds Duitsland 3 (St. AK3) is een stichting naar Nederlands recht met statutaire zetel te Eindhoven. St. AK3 is opgericht op 13

## WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

oktober 2010 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Brabant onder nummer 51055163.

St. AK3 treedt op als enige aandeelhouder van het Fonds en geeft Certificaten uit aan de Certificaathouders. St. AK3 houdt voor elk uitgegeven Certificaat één aandeel in het Fonds. St. AK3 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. AK3 wordt gevormd door prof. mr. C.A. Adriaansens en mr. M.H.F. van Buuren.

### **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.

### **Toegepaste standaarden**

De jaarrekening is opgemaakt in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten.

### **Continuïteit**

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

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

### **Algemeen**

De cijfers over 2013 zijn, waar nodig, geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2014 mogelijk te maken.

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 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

## WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

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.

De opstelling van de jaarrekening vereist dat de Beheerder 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**

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: verstrekte leningen en overige vorderingen, langlopende en kortlopende schulden, overige financiële verplichtingen en derivaten.

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden niet door het Fonds gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord, tenzij de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn, dan wel indien een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen en het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

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

## WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

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

### ***Verstreckte leningen en overige vorderingen***

Verstreckte leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

### ***Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen***

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode.

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

### ***Afgeleide financiële instrumenten***

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

### ***Hedge accounting***

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

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

***Voorwaarden aan hedge accounting***

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

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

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

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

***In contracten besloten afgeleide instrumenten***

Besloten afgeleide instrumenten in contracten worden door het Fonds niet afgescheiden van het basiscontract en niet apart verantwoord, maar toegelicht onder het betreffende balanshoofd.

***Financiële vaste activa***

*Leningen*

Verstreckte leningen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervers verliezen.

*Deelnemingen*

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van het Fonds gehanteerd. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer het Fonds



## WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

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.

### **Vorderingen**

De grondslagen voor de waardering van vorderingen 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.

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.

### **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-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.

## WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

### 1. Financiële vaste activa

	<b>2014</b>	2013
	<b>€</b>	€
Winstdelende geldlening	<b>9.875.000</b>	9.875.000
Deelneming	-	-
	<b>9.875.000</b>	9.875.000

#### *Winstdelende geldlening*

Winkelvastgoedfonds Duitsland 3 N.V. heeft aan Holland Immo Group German Real Estate Holding 4 B.V. een winstdelende geldlening verstrekt in hoofdsom groot € 9.875.000. De rente bedraagt 8% over de hoofdsom op jaarbasis. Afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst van winstdelende geldlening d.d. 22 december 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 4 B.V., Borken Vastgoed B.V., Bückebug Vastgoed B.V., Freienohl Vastgoed B.V., Gerstetten Vastgoed B.V., Hanau Vastgoed B.V., Lindlar Vastgoed B.V., HIG Duitse Deelnemingen 2 B.V. en Holland Immo Group General Partner 3 B.V.
- Akten van openbare verpanding van de vorderingen uit hoofde van de Projectlening.

De reële waarde van de winstdelende geldlening bedraagt € 14.371.330 per balansdatum (ultimo 2013: € 13.355.368). De reële waarde is de contante waarde van toekomstige kasstromen gebaseerd op een rente die per balansdatum zou gelden voor soortgelijke leningen vermeerderd met een risicopremie voor iedere individuele lening.

## WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

### *Deelneming*

Dit betreft een belang van 50,1% in het kapitaal van HIG Duitse Deelnemingen 2 B.V., Eindhoven.

	<b>2014</b>	2013
	<b>€</b>	€
HIG Duitse Deelnemingen 2 B.V.		
Stand per 1 januari	<b>-18.820</b>	-18.474
Aandeel in het resultaat boekjaar	<b>3.536</b>	-346
Stand per 31 december	<b>-15.284</b>	-18.820
Voorziening	<b>15.284</b>	18.820
	-	-

### **2. Overige vorderingen en overlopende activa**

	<b>2014</b>	2013
	<b>€</b>	€
Rekening-courant Holland Immo Group German Real Estate Holding 4 B.V.	<b>254.330</b>	257.648
Rekening-courant Stichting Administratiekantoor Winkelvastgoedfonds Duitsland 3	<b>56</b>	36
	<b>254.386</b>	257.684

De overige vorderingen en overlopende activa hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar. Over de rekening-couranten wordt geen rente berekend.

### **3. Liquide middelen**

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

**4. Eigen vermogen**

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	<b>Gestort en opgevraagd kapitaal</b>	<b>Agio- reserve</b>	<b>Overige reserves</b>	<b>Onverdeeld resultaat</b>	<b>Totaal</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
Stand per 1 januari 2014	<b>197.500</b>	<b>9.677.500</b>	<b>-552.890</b>	<b>789.750</b>	<b>10.111.860</b>
Resultaat bestemming voorgaand jaar	-	-	<b>789.750</b>	<b>-789.750</b>	-
Resultaat lopend jaar	-	-	-	<b>792.285</b>	<b>792.285</b>
Interim-dividend	-	-	<b>-790.000</b>	-	<b>-790.000</b>
Stand 31 december 2014	<b>197.500</b>	<b>9.677.500</b>	<b>-553.140</b>	<b>792.285</b>	<b>10.114.145</b>

Het gestort en opgevraagd kapitaal bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 1.975 Certificaten van € 100. De intrinsieke waarde per 31 december 2014 bedraagt € 5.121 (2013: € 5.120, 2012: € 5.120) per Certificaat.

## WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

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

	<b>2014</b>	2013
	<b>€</b>	€
Enkelvoudig eigen vermogen	<b>10.114.145</b>	10.111.860
Geconsolideerd eigen vermogen	<b>9.084.060</b>	8.906.982
Resultaatverschil	<b>1.030.085</b>	1.204.878
Resultaatverschil voorgaand boekjaar	<b>-1.204.878</b>	-1.188.032
	<b>-174.793</b>	16.846
Onverdeeld resultaat enkelvoudig	<b>792.285</b>	789.750
Onverdeeld resultaat geconsolideerd	<b>967.078</b>	772.904
Resultaatverschil	<b>-174.793</b>	16.846
	-	-

Het verschil tussen het enkelvoudig en het geconsolideerd eigen vermogen wordt veroorzaakt door het resultaat van de in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen. Winkelvastgoedfonds Duitsland 3 N.V. oefent beleidsbepalende invloed uit op deze vennootschappen, maar heeft geen kapitaalbelang in deze vennootschappen, met uitzondering van HIG Duitse Deelnemingen 2 B.V. (50,1% kapitaalbelang).

### **Gestort en opgevraagd kapitaal**

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt € 987.500 en is verdeeld in 9.875 aandelen van € 100.

Het geplaatst en gestort kapitaal van de vennootschap bedraagt € 197.500, bestaande uit 1.975 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.

### **Overige reserves**

Tussentijds is een bedrag van € 790.000 als interim-dividend uitgekeerd. Dit interim-dividend is ten laste van de overige reserves gebracht.

## WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

### **Onverdeeld resultaat**

In 2014 is een resultaat behaald van € 792.285. 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 de negatieve nettovermogenswaarde van de deelneming HIG Duitse Deelnemingen 2 B.V. Voor de hoogte van de voorziening wordt verwezen naar het verloopoverzicht "Deelneming" op bladzijde 19.

### **6. Overige schulden en overlopende passiva**

	<b>2014</b>	2013
	<b>€</b>	€
Rekening-courant Holland Immo Group Beheer B.V.	-	2.109

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

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

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 19.

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

**GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2014**

*(vóór resultaatbestemming)*

<b>Actief</b>	<b>31 december 2014</b>		31 december 2013	
	€	€	€	€
<b>Beleggingen</b>				
Terreinen en gebouwen	<b>(8)</b>	<b>22.730.000</b>		22.740.000
<b>Vlottende activa</b>				
Belastingen	<b>(9)</b>	<b>16.359</b>		20.249
Overige vorderingen	<b>(10)</b>	<b>30.247</b>		28.273
Overlopende activa	<b>(11)</b>	<b>12.811</b>		12.655
Liquide middelen	<b>(12)</b>	<b>731.169</b>		598.974
		<hr/>		<hr/>
		<b>790.586</b>		660.151
		<hr/>		<hr/>
		<b>23.520.586</b>		23.400.151
		<hr/>		<hr/>

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

<b>Passief</b>	<b>31 december 2014</b>		31 december 2013	
	€	€	€	€
<b>Groepsvermogen (13)</b>				
Eigen vermogen	<b>9.084.060</b>		8.906.982	
Minderheidsbelang derden	<b>460</b>		660	
		<b>9.084.520</b>		8.907.642
<b>Vorzieningen (14)</b>		<b>126.785</b>		169.312
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	<b>(15)</b>	<b>13.920.180</b>		14.052.293
<b>Kortlopende schulden</b>				
Handelscrediteuren		<b>17.615</b>		7.527
Schulden aan kredietinstellingen	<b>(16)</b>	<b>228.225</b>		148.947
Belastingen	<b>(17)</b>	<b>102.901</b>		77.602
Overige schulden en overlopende passiva	<b>(18)</b>	<b>40.360</b>		36.828
		<b>389.101</b>		270.904
		<b>23.520.586</b>		23.400.151



WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

**GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2014**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen (19)</b>		
- in terreinen en gebouwen	1.712.777	1.712.777
- in andere beleggingen	5.284	7.133
	<hr/> 1.718.061	<hr/> 1.719.910
<b>Niet-gerealiseerde waarde- veranderingen van beleggingen (20)</b>		
- in terreinen en gebouwen	-42.063	-210.000
	<hr/> 1.675.998	<hr/> 1.509.910
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen (21)	173.767	173.507
Beheerkosten en rentelasten (22)	561.726	565.362
Overige bedrijfskosten (23)	15.387	15.387
	<hr/> 750.880	<hr/> 754.256
<b>Som der bedrijfslasten</b>		
	<hr/> 925.118	<hr/> 755.654
<b>Resultaat vóór belastingen</b>		
Belastingen (24)	-41.960	17.250
	<hr/> 967.078	<hr/> 772.904
<b>Resultaat na belastingen</b>		
Rechtstreekse vermogensmutaties	-	-
	<hr/> 967.078	<hr/> 772.904
<b>Totaalresultaat van de rechtspersoon</b>	<hr/> <hr/> 967.078	<hr/> <hr/> 772.904

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

**GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2014**

	<b>2014</b>		<b>2013</b>	
	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
Resultaat na belastingen		<b>967.078</b>		772.904
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		<b>42.063</b>		210.000
Investerings	<b>-32.063</b>		-	
Rentelasten	<b>527.470</b>		531.106	
Rentebaten	<b>-5.284</b>		-7.133	
Transactiekosten financiering	<b>15.387</b>		15.387	
Belastingen	<b>567</b>		-	
Mutatie belastinglatentie	<b>-42.527</b>		-17.250	
Mutatie kortlopende vorderingen	<b>-89</b>		-23.020	
Mutatie kortlopende schulden	<b>75.794</b>		-38.900	
		<b>539.255</b>		460.190
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>		<b>1.548.396</b>		1.443.094
Ontvangen interest		<b>7.133</b>		10.420
Betaalde interest		<b>-485.067</b>		-531.637
Buitenlandse belastingen		<b>-567</b>		-
<b>Totaal kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		<b>1.069.895</b>		921.877
Interim-dividenduitkeringen	<b>-790.000</b>		-790.000	
Uitkering minderheidsbelang	<b>-200</b>		-400	
Aflossingen langlopende schulden	<b>-147.500</b>		-147.500	
<b>Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-937.700</b>		-937.900
<b>Nettokasstroom</b>		<b>132.195</b>		-16.023
Liquide middelen per 1 januari		<b>598.974</b>		614.997
Nettokasstroom		<b>132.195</b>		-16.023
<b>Liquide middelen per 31 december</b>		<b>731.169</b>		598.974

## **TOELICHTING BEHORENDE TOT DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2014**

### **ALGEMEEN**

De geconsolideerde jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2014 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.

### **Toegepaste standaarden**

De jaarrekening is opgemaakt in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten.

### **Continuïteit**

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

## **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.

## WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

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:

### Deelnemingen:

HIG Duitse Deelnemingen 2 B.V.	100%	Eindhoven
--------------------------------	------	-----------

### Overige groepsmaatschappijen:

Winkelvastgoedfonds Duitsland 3 N.V.	100%	Eindhoven
Holland Immo Group German Real Estate Holding 4 B.V.	100%	Eindhoven
Holland Immo Group General Partner 3 B.V.	100%	Eindhoven
Borken Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
Bückeburg Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
Freienohl Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
Hanau Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
Lindlar Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
Gerstetten Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
Objekt Gerstetten BV & Co. KG	100%	Wuppertal

Winkelvastgoedfonds Duitsland 3 N.V. oefent beleidsbepalende invloed uit op deze groepsmaatschappijen, maar heeft geen kapitaalbelang in deze vennootschappen, met uitzondering van HIG Duitse Deelnemingen 2 B.V. (50,1% kapitaalbelang).

## **Beleggingen**

Beleggingen in terreinen en gebouwen zijn gewaardeerd tegen reële waarde. Onder reële waarde wordt verstaan de marktwaarde, waarbij rekening wordt gehouden met transactiekosten die ten laste van een koper komen, welke is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie. 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.

## WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

### **Minderheidsbelang derden**

Het minderheidsbelang derden wordt gewaardeerd op het aandeel van derden in de nettovermogenswaarde, zo veel mogelijk bepaald overeenkomstig de waarderingsgrondslagen van het Fonds.

### **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.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

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

### **Opbrengstverantwoording**

Omzet wordt 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, 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.

### ***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.

## WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

### ***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 kosten omvatten de eenmalige kosten samenhangend met de oprichting van het Fonds, zoals de vergoeding van de initiatiefnemer, marketingkosten en kosten van adviseurs. Deze kosten worden geheel ten laste gebracht van het resultaat in het boekjaar waarin het Fonds is opgericht. Daarnaast worden hieronder verantwoord de transactiekosten samenhangend met de financiering van het Fonds. Deze transactiekosten worden lineair ten laste van het resultaat gebracht gedurende de looptijd van de lening.

### **Belastingen**

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verantwoorde mutaties in de voorziening voor latente belastingen en de "Körperschaftsteuer", welke wordt berekend tegen het geldende tarief over het Duitse fiscale resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met permanente verschillen tussen de winstberekening volgens de jaarrekening en de fiscale winstberekening.

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

### **Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de indirecte methode. Kasstromen uit afgeleide financiële instrumenten die worden verantwoord als kostprijs-hedge worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit afgeleide financiële instrumenten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

**Bepaling reële waarde**

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

- De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitopslagen.
- De reële waarde van derivaten waarbij collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de (Eonia) swapcurve, omdat door de uitwisseling het krediet- en liquiditeitsrisico wordt gemitigeerd.
- De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve vermeerderd met krediet- en liquiditeitopslagen.

## 8. Terreinen en gebouwen

Verloopoverzicht beleggingen boekjaar:

	<b>Boekwaarde 1 januari 2014</b>	<b>Investerings</b>	<b>Herwaar- dering</b>	<b>Boekwaarde 31 december 2014</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
Terreinen en gebouwen	<b>22.740.000</b>	<b>32.063</b>	<b>-42.063</b>	<b>22.730.000</b>

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 2014 is vastgesteld op € 22.730.000 (2013: € 22.740.000).

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 kosten koper op huurwaarde bedraagt 7,2% (2013: 7,2%). De bij de Discounted Cash Flow methode gehanteerde disconteringsvoeten variëren van 7,1% tot 7,3% per object (2013: 7,1% tot 7,2%).

De taxatie vindt jaarlijks plaats waarbij circa eenderde deel van de portefeuille volledig wordt getaxeerd en voor circa tweederde deel een markttechnische update wordt uitgevoerd door de taxateur. De portefeuille is in de volgende boekjaren volledig getaxeerd:

- Borken: boekjaar 2013
- Bückeburg: boekjaar 2013
- Freienohl: boekjaar 2014
- Gerstetten: boekjaar 2012
- Hanau: boekjaar 2012
- Lindlar: boekjaar 2014



## WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

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

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum negatief € 248.957 (2013: negatief € 206.984).

### **9. Belastingen**

	<b>2014</b>	2013
	<b>€</b>	€
Nederlandse omzetbelasting	<b>2.587</b>	2.499
Buitenlandse belastingen (Körperschaftsteuer)	<b>13.772</b>	17.750
	<b>16.359</b>	20.249

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

### **10. Overige vorderingen**

	<b>2014</b>	2013
	<b>€</b>	€
Debiteuren	<b>16.343</b>	1.280
Nog te ontvangen rente	<b>5.284</b>	7.133
Rekening-courant Stichting Administratiekantoor Winkelvastgoedfonds Duitsland 3	<b>56</b>	36
Rekening-courant Holland Immo Group Beheer B.V.	<b>8.564</b>	6.455
Te vorderen service- en stookkosten huurders	<b>-</b>	13.369
	<b>30.247</b>	28.273

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

### **11. Overlopende activa**

	<b>2014</b>	2013
	<b>€</b>	€
Vooruitbetaalde assuranties	<b>12.811</b>	12.655

## WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

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.

### **13. Groepsvermogen**

#### *Eigen vermogen*

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

#### *Minderheidsbelang derden*

	<b>2014</b>	2013
	<b>€</b>	€
Stand per 1 januari	<b>660</b>	1.060
Uitkering	<b>-200</b>	-400
Stand per 31 december	<b>460</b>	660

### **14. Voorzieningen**

#### **Latente belastingverplichtingen**

	<b>2014</b>	2013
	<b>€</b>	€
Stand per 1 januari	<b>169.312</b>	186.562
Mutatie boekjaar	<b>-42.527</b>	-17.250
Stand per 31 december	<b>126.785</b>	169.312

De voorziening voor latente belastingverplichtingen omvat het belastingeffect van de verschillen tussen commerciële en fiscale winstbepaling. De voorziening voor latente belastingverplichtingen is opgenomen tegen contante waarde, rekening houdend met een Körperschaftsteuer tarief van 7,92% (nominaal 15,84%). De verwachte resterende looptijd bedraagt circa 7 jaar.

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

**15. Schulden aan kredietinstellingen**

	<b>2014</b>	2013
	<b>€</b>	€
Hypothecaire lening, oorspronkelijke hoofdsom	<b>14.750.000</b>	14.750.000
Betaalde aflossingen (cumulatief)	<b>-590.000</b>	-442.500
Aflossingsverplichtingen binnen één jaar	<b>-147.500</b>	-147.500
	<b>14.012.500</b>	14.160.000
Transactiekosten financiering	<b>-153.868</b>	-153.868
Ten laste gebracht van resultaat (cumulatief)	<b>61.548</b>	46.161
	<b>13.920.180</b>	14.052.293

<b>Overeenkomst van geldlening</b>	<b>Lening WGZ Bank AG</b>
Oorspronkelijke hoofdsom	€ 14.750.000
Aflossingsschema	1% van de oorspronkelijke hoofdsom, zijnde € 36.875 per kwartaal. Indien de huurders KiK en Tedi te Gerstetten of Getränkemarkt Fristo te Hanau 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.
Restant hoofdsom per 31 december 2014	€ 14.160.000
Resterende looptijd korter dan 1 jaar	€ 147.500
Resterende looptijd 1 – 5 jaar	€ 590.000
Resterende looptijd langer dan 5 jaar	€ 13.442.500
Rentepercentage	3-maands Euribor + 1,1%
Expiratiedatum	30 december 2020
De reële waarde van de lening benadert de restant hoofdsom per balansdatum.	

## WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

### Zekerheden:

- Recht van eerste (bank)hypotheek naar Duits recht met een inschrijving van € 14.750.000, 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 Borken, Nordring 45 / Butenwall 91; Bückeberg, Am Weinberg 10; Gerstetten, Eisenbahnstraße 5; Hanau, Lamboystraße 52-58; Lindlar, Corneliusstraße 3-5 en Meschede-Freienohl, Bahnhofstraße 49-51. De boekwaarde van de winkelportefeuille per 31 december 2014 bedraagt € 22.730.000.
- Verpanding van alle rechten en vorderingen van Holland Immo Group German Real Estate Holding 4 B.V., voortvloeiend uit het tussen WGZ Bank AG en Holland Immo Group German Real Estate Holding 4 B.V. afgesloten rentederivaat (Interest Rate Swap).

Indien de dekkingsgraad ("debt service coverage ratio", DSCR), berekent als de bruto-huuropbrengsten minus de exploitatiekosten en fondskosten gedeeld door de rentekosten en aflossingsverplichtingen, minder dan 120% bedraagt, behoudt de hypothecair financier zich het recht voor (aanvullende) aflossingen of zekerheden te verlangen. De huidige dekkingsgraad van het Fonds bevindt zich met 223% ruim boven de 120% (2013: 222%).

<b>Rente Swap Transactie (SWAP)</b>	<b>SWAP WGZ Bank AG</b>
Oorspronkelijke hoofdsom	€ 14.750.000
Hoofdsom per 31 december 2014	€ 14.160.000
Ingangsdatum	30 december 2010
Expiratiedatum	30 december 2015
Rentetarief, exclusief opslag	2,54%
Marktwaarde per 31 december 2014	- € 353.583
Marktwaarde per 31 december 2013	- € 605.281
De SWAP is vastgelegd in een "Raamovereenkomst inzake niet-beursverhandelde derivaten" bij WGZ Bank AG. De hoofdsom van de Rente Swap nam in 2014 af met € 147.500 en neemt in 2015 met € 110.625 af tot een hoofdsom van € 14.049.375 op expiratiedatum. Een negatieve marktwaarde van de Rente Swap resulteert niet in het beschikbaar stellen van additionele zekerheden dan wel bijstortingsverplichtingen.	

## WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

	Wijziging in reële waarde sinds eerste verwerking
Renteswaps in een hedgerelatie	- € 353.583
Effectieve deel van de hedgerelatie	- € 353.583
Ineffectieve deel van de hedgerelatie (totale ineffectiviteit)	€ -
In de winst-en-verliesrekening 2014 verwerkte ineffectiviteit	€ -

### 16. Schulden aan kredietinstellingen

	<b>2014</b>	2013
	€	€
Aflossingsverplichtingen binnen één jaar	<b>147.500</b>	147.500
Te betalen hypotheekrente	<b>43.850</b>	1.447
Aflossingsverplichting december 2014	<b>36.875</b>	-
	<b>228.225</b>	148.947

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

	<b>2014</b>	2013
	€	€
Duitse omzetbelasting	<b>27.843</b>	22.384
Gemeentelijke heffingen (Grundsteuer)	<b>75.058</b>	55.218
	<b>102.901</b>	77.602

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

## WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

### **18. Overige schulden en overlopende passiva**

	<b>2014</b>	2013
	<b>€</b>	€
Rekening-courant Holland Immo Group B.V.	-	3.630
Te verrekenen service- / stookkosten	<b>1.778</b>	-
Nog te betalen accountants- / advieskosten	<b>23.170</b>	21.450
Nog te betalen taxatiekosten	<b>6.627</b>	8.145
Vooruit ontvangen huren	<b>8.785</b>	3.094
Overige schulden	-	509
	<b>40.360</b>	36.828

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

### **Financiële instrumenten**

#### ***Algemeen***

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

#### ***Kredietrisico***

Het Fonds loopt kredietrisico over de uitstaande vorderingen. De blootstelling aan kredietrisico van het Fonds wordt hoofdzakelijk bepaald door de individuele kenmerken van de afzonderlijke huurders. Daarnaast houdt de Beheerder ook rekening met bepaalde aspecten van het huurderbestand, zoals het risico op wanbetaling, de spreiding van de verschillende huurders en de locatie waar de huurders zijn gevestigd daar deze aspecten impact kunnen hebben op het kredietrisico. Nieuwe huurders worden, indien noodzakelijk geacht, getoetst op kredietwaardigheid. Circa 26% van de huuropbrengsten wordt gerealiseerd bij één huurder, EDEKA.

***Renterisico***

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

***Liquiditeitsrisico***

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

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

**19. Opbrengsten uit beleggingen**

	<b>2014</b>	2013
<b>- in terreinen en gebouwen</b>	<b>€</b>	€
huuropbrengsten	<b>1.712.777</b>	1.712.777

De huuropbrengsten zijn geheel gerealiseerd in Duitsland.

**- in andere beleggingen**

rentebaten	<b>5.284</b>	7.133
------------	--------------	-------

De rentebaten zijn gerealiseerd in Nederland.

**20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen**

	<b>2014</b>	2013
<b>- in terreinen en gebouwen</b>	<b>€</b>	€
herwaardering onroerend goed	<b>-42.063</b>	-210.000



## WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

### **21. Lasten in verband met het beheer van beleggingen**

	<b>2014</b>	2013
	<b>€</b>	€
Beheerprovisie externe beheerders	<b>20.248</b>	20.248
Gemeentelijke heffingen (o.a. ozb)	<b>47.176</b>	39.171
Assuranties	<b>19.388</b>	19.045
Instandhoudingkosten	<b>42.107</b>	44.888
Taxatiekosten	<b>6.585</b>	8.097
Kosten Stichting Administratiekantoor Winkelvastgoedfonds Duitsland 3	<b>949</b>	943
Kosten beheer collectief Fonds Beheerder	<b>2.139</b>	2.109
Accountants- / advieskosten	<b>26.988</b>	28.469
Overige lasten	<b>8.187</b>	10.537
	<b>173.767</b>	173.507

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 € 9.000 (2013: € 8.350).

### **22. Beheerkosten en rentelasten**

	<b>2014</b>	2013
	<b>€</b>	€
Beheervergoeding Beheerder inzake vastgoedbeheer	<b>34.256</b>	34.256
Rente hypothecaire lening inclusief rente aandeel rentederivaat	<b>525.973</b>	529.760
Overige rentelasten, inclusief bankkosten	<b>1.497</b>	1.346
	<b>561.726</b>	565.362

WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

**23. Overige bedrijfskosten**

	<b>2014</b>	2013
	<b>€</b>	€
Transactiekosten financiering	<b>15.387</b>	15.387

**24. Belastingen**

	<b>2014</b>	2013
	<b>€</b>	€
Mutatie belastinglatentie	<b>42.527</b>	17.250
Körperschaftsteuer	<b>-567</b>	-
	<b>41.960</b>	17.250

**Personeel**

Winkelvastgoedfonds Duitsland 3 N.V. heeft geen medewerkers in dienst (2013: geen).

## WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

### **Lopende kosten factor**

De "lopende kosten factor" heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. De lopende kosten factor bedraagt 2,29% (2013: 2,33%).

In de kosten zijn begrepen alle kosten, die in 2014 ten laste van het resultaat zijn gebracht, exclusief de kosten van de beleggingstransactie en de interestkosten. De berekening van de "lopende kosten factor" is gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening.

<b>Kosten</b>	<b>208.023</b>	=	<b>2,29%</b>
<b>Intrinsieke waarde</b>	<b>9.084.060</b>		

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.

### **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 2014 heeft de Beheerder van het Fonds een beheervergoeding ontvangen ad € 34.256 (2013: € 34.256) en van de N.V. een bedrag ad € 2.139 (2013: € 2.109) voor het collectief beheer van het Fonds.

Eindhoven, 27 maart 2015

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

mr. T. Kühl

mr. M. Kühl MRICS

## **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.

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.

### **Voorstel bestemming resultaat 2014**

In 2014 is een resultaat behaald van € 792.285. 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.

## WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

### **CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT**

Aan: de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Winkelvastgoedfonds Duitsland 3 N.V.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening over 2014 van Winkelvastgoedfonds Duitsland 3 N.V. te Eindhoven gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2014 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2014 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, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide 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 hij 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 inrichten 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. 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.

## WINKELVASTGOEDFONDS DUITSLAND 3 N.V. TE EINDHOVEN

### Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Winkelvastgoedfonds Duitsland 3 N.V. per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

### 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.

Amstelveen, 27 maart 2015

KPMG Accountants N.V.

M.A.H.G. Hendrickx RA