

# JAARVERSLAG 2018

PARKING FUND  
NEDERLAND II

**IMMO**  
HOLLAND IMMO GROUP

**PARKING FUND NEDERLAND II (FGR)  
EINDHOVEN**

**Jaarverslag 2018**

## INHOUDSOPGAVE

Pagina

### 1. Bestuursverslag

1.1	Profiel	3
1.2	Verslag van de beheerder	6

### 2. Jaarrekening

2.1	Balans per 31 december 2018	14
2.2	Winst-en-verliesrekening over 2018	16
2.3	Kasstroomoverzicht over 2018	17
2.4	Toelichting op de jaarrekening	18
2.5	Toelichting op de balans	29
2.6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	39

### 3. Overige gegevens

3.1	Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat	43
3.2	Zeggenschapsrechten	44
3.3	Belangen van bestuurders	44
3.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	45

## **1. BESTUURSVERSLAG**

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

### **1.1 Profiel**

#### **Het Fonds**

Parking Fund Nederland II (FGR) (Fonds) is een beleggingsfonds, dat op 31 oktober 2013 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, met zetel te Eindhoven.

Het doel van het Fonds is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen teneinde de Participanten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen. De belegging is gericht op het behalen van rendement door middel van het verkrijgen, (actief) beheren en vervreemden van het Object (een parkeergarage en een naastgelegen parkeerterrein).

#### **De Beheerder**

De Beheerder van het Fonds is Holland Immo Group Beheer BV, 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 Participanten. De Beheerder beschikt over een administratieve organisatie en interne beheersing. Beheerder heeft gedurende het afgelopen boekjaar geen constatering gedaan op grond waarvan Beheerder zou moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de administratieve organisatie en interne beheersing niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wet op het financieel toezicht en daaraan gerelateerde regelgeving. De Autoriteit Financiële Markten heeft op 11 november 2005 aan de Beheerder een vergunning verleend, teneinde op te treden als Beheerder van beleggingsinstellingen. Deze Wft-vergunning is op 22 juli 2014 van rechtswege overgegaan in een AIFMD-vergunning. De rechten, verplichtingen en bevoegdheden van de Beheerder zijn geregeld in de Fondsvoorwaarden.

In de Fondsvoorwaarden is een aantal werkzaamheden aan de Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Participanten, de Stichting Bewaarder HIG Vastgoedfondsen en toezichthouders als de AFM, organiseren van de vergadering van Participanten en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Fondsvoorwaarden is verder bepaald dat de Beheerder bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

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

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

### **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 samen met mevrouw M.F.H. Goesten, via hun Management B.V.'s de directie van Holland Immo Group B.V.'s en zijn binnen Holland Immo Group B.V. verantwoordelijk voor de afdelingen Financieel beheer/Financial Risk Management, Asset Management, Investerings/Desinvesterings en Financierings/Herfinancierings. Parking Fund Nederland II heeft geen personeel in dienst.

### **Alternatieve Bewaarder (AIFMD)**

De bewaarfunctie in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft) wordt uitgeoefend door TCS Depositary B.V. (Bewaarder) uit Maarsbergen.

De Bewaarder houdt toezicht op het Fonds en haar Beheerder. De belangrijkste taak van de Bewaarder is om namens het Fonds de bewaarderstaken waarnaar wordt verwezen in artikel 4:37f van de Wft uit te voeren. De Bewaarder is jegens het Fonds en de Participanten aansprakelijk voor het verlies van financiële instrumenten die hij of een derde partij aan wie hij de bewaring heeft uitbesteed, in bewaring heeft genomen. In het Prospectus zijn de taken, de verantwoordelijkheden en de aansprakelijkheid van de Bewaarder verder toegelicht.

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

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

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

### **Boekjaar en jaarcijfers**

Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar. De jaarrekening en de halfjaarcijfers zullen respectievelijk binnen zes maanden na afloop van het boekjaar en binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar worden opgemaakt. De jaarrekening en halfjaarcijfers worden op de website van Holland Immo Group gepubliceerd. Vanaf boekjaar 2017 wordt de jaarrekening gecontroleerd door Deloitte Accountants B.V.

### **Fiscale positie**

In de Voorwaarden is opgenomen dat Participanten hun Participaties slechts kunnen vervreemden aan het Fonds zelf (door ze aan te bieden aan de Beheerder) of aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn. Naar huidig Nederlands fiscaal recht wordt het Fonds hierdoor als een "besloten fonds voor gemene rekening" beschouwd. Een besloten fonds voor gemene rekening is "fiscaal transparant" voor Nederlandse vennootschaps- en dividendbelastingdoeleinden, hetgeen betekent dat het Fonds niet zelfstandig belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting (of onderworpen is aan een andere belastingheffing naar de winst) en dat uitkeringen door het Fonds niet onderworpen zijn aan de heffing van dividendbelasting. Bezittingen, schulden en resultaten van het Fonds worden rechtstreeks toegerekend aan de Participanten naar evenredigheid van hun Participaties.

### **Kenmerken van het Fonds**

Parking Fund Nederland II is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft dat op 31 oktober 2013 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht met zetel te Eindhoven.

Het Fonds heeft 924 Participaties uitgegeven van € 10.000 elk. Participaties luiden op naam. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. Alle Participaties hebben dezelfde rechten. Het Fonds is een contractuele regeling tussen Holland Immo Group Beheer BV in haar hoedanigheid als Beheerder, Stichting Bewaarder HIG Vastgoedfondsen (Stichting) in haar hoedanigheid van juridisch eigenaar van de activa en elk van de Participanten afzonderlijk, welke is neergelegd in de Fondsvoorwaarden. Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische structuur van het Fonds wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het Prospectus.

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

### **1.2 Verslag van de beheerder**

#### **Algemeen**

##### **De economische ontwikkelingen in 2018 en vooruitzichten voor 2019**

Volgens voorlopige cijfers van het Centraal Planbureau over de eerste 11 maanden van 2018 laat de economie in Nederland in 2018 een groei zien van 2,6% (2017: 2,9). De werkloosheid is met 1%-punt gedaald tot 3,9% van de beroepsbevolking (2017: 4,9%), het laagste niveau sinds 2001. Ook bij de consumptieve bestedingen van de huishoudens en de export is een gezonde groei te zien met respectievelijk 1,8% (2017: 2,2%) en 5,4% (2017: 5,7%). Deze positieve ontwikkelingen worden mede veroorzaakt door een groei van de wereldeconomie (bron: Centraal Planbureau: [www.cpb.nl/publicatie/decemberraming-2018-economische-vooruitzichten-2019](http://www.cpb.nl/publicatie/decemberraming-2018-economische-vooruitzichten-2019)).

Na de groeipercentages van 2,9% in 2017 en 2,6% in 2018 is de piek van de groei achter de rug. De groei vlakt af. De onzekerheden die de economie negatief kunnen beïnvloeden, blijven groot. In het buitenland gaat het om de ontwikkelingen rondom het handelsconflict tussen de Verenigde Staten en China, de Brexit, de Italiaanse begroting en de demonstraties in Frankrijk. In Nederland kan de groei lager uitvallen als geplande overheidsuitgaven niet doorgaan. Ook de groei van de werkgelegenheid zal afvlakken. Wel zal de werkloosheid in 2019 verder dalen naar 3,6%. Door de krapte op de arbeidsmarkt en de hogere inflatie loopt de contractloonstijging op. Naast de loonkostenstijging dragen hogere huurprijzen en een verhoging van de indirecte belastingen bij aan de oplopende inflatie. De overheid heeft volgend jaar voor het derde jaar op rij een overschot op de begroting van 1,0% bbp of meer. Het begrotingssaldo dat geschoond is voor de stand van de conjunctuur, daalt in 2019 echter naar een tekort van 0,2% bbp (bron: Centraal Planbureau: [www.cpb.nl/publicatie/decemberraming-2018-economische-vooruitzichten-2019](http://www.cpb.nl/publicatie/decemberraming-2018-economische-vooruitzichten-2019)).

#### **Kenmerken van de vastgoedportefeuille**

De vastgoedportefeuille van het Fonds betreft een in 2011 nieuw ontwikkelde openbare parkeergarage en een naastgelegen parkeerterrein, nader aangeduid als parkeergarage zorgboulevard Rotterdam, met 1.773 parkeerplaatsen, gelegen aan de Krimpenerstraat te Rotterdam. De totale fondsinvestering bedraagt €21.940.000 conform Prospectus. De vastgoedportefeuille wordt voor middellange termijn geëxploiteerd, waarbij de huurstream wordt ontvangen van één huurder, Q-Park. Met deze huurder is een huuroverkomst afgesloten van 30 jaar.

Per 29 oktober 2018 liep de hypothecaire lening bij de Düsseldorfer Hypothekenbank AG af en is gekozen voor een herfinanciering bij de Postbank - eine Niederlassung der DB Privat- und Firmenkundenbank AG (hierna: Postbank AG) voor een periode van 5 jaar. De hoofdsom van deze herfinanciering bedraagt €11.970.000. De rente is gefixeerd op 1,87%, hetgeen lager is dan de geprognosticeerde rente (4,1%) alsmede de rente van de vorige financiering (3,8%). Voor de herfinanciering is een afsluitprovisie betaald van € 29.250. De jaarlijkse aflossing bedraagt vanaf 27 december 2018 1,25% over de hoofdsom (conform de prospectus prognose).



## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

### De exploitatie in 2018

Hierna volgt een analyse van de totstandkoming van het exploitatierendement over 2018 en de vergelijking met de prognose volgens het Prospectus over deze verslagperiode.

Analyse exploitatierendement over 2018

	Actueel	Prospectus prognose
	€	€
<b>Opbrengsten</b>		
Huuropbrengsten	<b>1.357.324</b>	1.422.713
Rentebaten liquiditeitsreserve	<b>13</b>	1.259
Totaal opbrengsten	<b>1.357.337</b>	1.423.972
<b>Kosten</b>		
Rentekosten (hypothecaire financiering)	<b>423.070</b>	487.306
Groot-/casco onderhoud en VvE bijdragen	<b>15.742</b>	16.503
Zakelijke lasten (OZB) en verzekering huurderiving	<b>80.635</b>	66.499
Vergoeding technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer	<b>20.552</b>	21.341
Fondskosten	<b>34.778</b>	36.932
Totaal kosten	<b>574.777</b>	628.581
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>782.560</b>	795.391
Exploitatie rendement*)	<b>8,5%</b>	8,6%
Aflossing	<b>-156.469</b>	-158.750
Toevoeging uit liquiditeitsreserve	<b>381</b>	-
Beschikbaar voor winstuitkering	<b>626.472</b>	636.641
Direct rendement*)	<b>6,8%</b>	6,9%

\*) berekend over het ingebrachte Participatiekapitaal

De huuropbrengsten liggen ten gevolge van een lagere indexering van de huur met €1.357.324 onder de Prospectus prognose (€1.422.713). Door de lagere inflatie is de indexering van de huur sinds de start van het Fonds uitgekomen op gemiddeld circa 1% per jaar, hetgeen lager is dan de in de Prospectus prognose vermelde gemiddelde huurindexering (2%). Voor het jaar 2018-2019 is er een indexering toegepast van 2,1%. Deze huurverhoging is ingegaan per 1 november 2018.

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

De gerealiseerde exploitatiekosten zijn lager dan de Prospectus prognose. Dit is grotendeels het gevolg van de lagere rentekosten. De rentekosten van de hypothecaire financiering liggen met €423.070 onder de Prospectus prognose (€487.306). Vanaf de start van het Fonds kennen de leningcondities voor de eerste vijf jaar een substantieel lager rentetarief van 3,834% dan waarvan in het Prospectus nog werd uitgegaan, namelijk 4,1%. De zakelijke lasten daarentegen zijn hoger dan geprognostiseerd, dit wordt veroorzaakt door een hoger door de gemeente opgelegde aanslag onroerende zaak belasting. Het hieruit resulterende exploitatierendement ligt met 8,5% onder de Prospectus prognose (8,6%).

### **Waardeontwikkeling portefeuille in 2018**

In oktober 2013 heeft het Fonds een openbare parkeergarage aangekocht voor een bedrag van €19.310.001. De ultimo 2018 uitgevoerde taxatie van de marktwaarde van het beleggingsobject bedraagt €22.310.000 en is ten opzichte van de taxatiewaarde ultimo 2017 toegenomen (2017: €21.880.000). De waardeinstijging bedraagt circa 2% ten opzichte van de reële waarde ultimo 2017.

### **Winstuitkering over 2018**

Over 2018 is een winstuitkering van 6,8% van het participatiekapitaal beschikbaar gesteld (versus Prospectus prognose: 6,9%). Dit bedrag is in vier termijnen in april, juli, oktober 2018 en in januari 2019 uitgekeerd.

### **Resultaatbestemming**

Het totale resultaat over 2018 bestaande uit het exploitatieresultaat en het ongerealiseerde resultaat uit herwaardering van de portefeuille bedraagt €1.185.929. De Beheerder stelt voor dit resultaat toe te voegen aan de overige reserves. Over 2018 is een winstuitkering van €626.472 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves.

### **Vooruitzichten voor 2019**

De vastgoedportefeuille van het Fonds kent een langjarig contract met een solide huurder. Voor het jaar 2019 verwachten wij geen additionele financiering nodig te hebben en geen additionele investeringen te doen. Daarnaast verwachten wij geen andere bijzonderheden en het resultaat dankzij de lager dan geprognosticeerde rentelasten hoger zal uitkomen dan de prognose volgens het Prospectus.

### **Kerngegevens 2018**

#### **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.

## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

<b>Current ratio</b>	<b>2018</b>	2017
Vorderingen en overige activa / kortlopende schulden	<b>0,85</b>	1,07

De current ratio van 2017 is afwijkend berekend i.v.m. de herfinanciering : Vlottende activa / (Kortlopende schulden - schulden kredietinstellingen)

### 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.

	<b>2018</b>	2017
Fondsvermogen / langlopende schulden	<b>0,90</b>	0,83

De solvabiliteit van 2017 is afwijkend berekend i.v.m. de herfinanciering: Fondsvermogen / (Langlopende schulden en schulden kredietinstellingen)

### Financieringsbehoeften

Gegeven de current ratio en de solvabiliteit per 31 december 2018 is er geen behoefte om extra te financieren. In 2019 zijn geen omvangrijke investeringen en andere uitgaven gepland waarvoor extra financiering nodig is.

### Meerjarenoverzicht resultaat

	<b>2018</b>	2017	2016
	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen	<b>1.357.337</b>	1.338.238	1.335.732
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	<b>430.000</b>	1.810.000	20.000
Som der bedrijfsopbrengsten	<b>1.787.337</b>	3.148.238	1.355.732
Som der bedrijfskosten	<b>-601.408</b>	-632.479	-642.955
Resultaat	<b>1.185.929</b>	2.515.759	712.777

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

### **Risico's**

#### ***Risicomangement***

Het Fonds belegt in een openbare parkeergarage die is ontwikkeld, gebouwd en ingericht als een parkeergarage, met daarnaast gelegen een parkeerterrein ten behoeve van bezoekers van het Maastricht Ziekenhuis en de naastgelegen Medimall in Rotterdam. De belegging is voor 30 jaar verhuurd (tot en met oktober 2043) en gaat derhalve de beoogde looptijd van het Fonds van zeven tot tien jaar ver voorbij. Ondanks de lange looptijd van het huurcontract 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 belegging waarin door het Fonds wordt belegd kunnen beïnvloeden.

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

Indien de huurder in betalingsproblemen komt of failliet gaat, kan huurdering optreden. In dat geval dient de Beheerder zich er voor in te spannen dat een andere exploitant (tijdelijk) het management van de parkeergarage op zich neemt. Hoewel de behoefte aan parkeren in een dergelijke situatie niet zal afnemen en er dus parkeerinkomsten zullen zijn, bestaat in die situatie het risico van (al dan niet tijdelijke) extra exploitatiekosten in verband het inhuren van een exploitant en/of minder parkeerinkomsten voor het Fonds.

#### ***Marktwaarderisico***

De marktwaarde bij verkoop van de belegging 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 kunnen hebben op de waarde van de belegging wat ertoe kan leiden dat het door de Participanten ingelegde kapitaal geheel of gedeeltelijk verloren gaat. De hypothecaire financiering maakt een wezenlijk deel uit van dit product. Negatieve waardeontwikkelingen 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 verhuur- en exploitatierisico, marktwaarderisico, kredietrisico, renterisico 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.

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

### ***Kredietrisico***

Het Fonds loopt kredietrisico over de uitstaande vorderingen. De vorderingen uit hoofde van de nog te ontvangen huren zijn geconcentreerd bij één grote huurder, Q-Park. De huren worden contractueel per kwartaal vooruitbetaald. Er zijn ultimo 2018 geen uitstaande huurvorderingen.

### ***Renterisico***

Vanaf 26 oktober 2018 maakt het Fonds 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 en de overige kortlopende financiële verplichtingen.

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

### **Verklaring inzake de bedrijfsvoering**

Holland Immo Group Beheer B.V. (Beheerder) beschikt over een beschrijving van de bedrijfsvoering. Beheerder heeft gedurende het afgelopen boekjaar geen constatering gedaan op grond waarvan Beheerder zou moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wet op het financieel toezicht en daaraan gerelateerde regelgeving. Op grond hiervan verklaart Beheerder als beheerder voor Parking Fund Nederland II te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering, die voldoet aan de eisen van het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (Bgfo). Ook heeft Beheerder niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneren. Derhalve verklaart Beheerder met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende de verslagperiode effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Eindhoven, 11 april 2019

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

Mr. T. Kühl

Mr. M. Kühl MRICS

## **2. JAARREKENING**

## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

### 2.1 Balans per 31 december 2018

(Voor resultaatbestemming)

Actief	31 december 2018		31 december 2017	
	€	€	€	€
<b>Beleggingen</b>	[1]			
Terreinen en gebouwen		<b>22.310.000</b>		21.880.000
<b>Vorderingen</b>				
Handelsdebiteuren	[2]	-	19.572	
Overige vorderingen	[3]	<b>95.999</b>	153	
Overlopende activa	[4]	<b>14.715</b>	<b>16.425</b>	
		<b>110.714</b>		36.150
<b>Overige activa</b>				
Liquide middelen	[5]	<b>598.035</b>		626.360
		<b>23.018.749</b>		<b>22.542.510</b>



## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

### 2.1 Balans per 31 december 2018

(Voor resultaatbestemming)

Passief	31 december 2018		31 december 2017	
	€	€	€	€
<b>Fondsvermogen</b>				
Participatiekapitaal	[6]	9.240.000	9.240.000	
Herwaarderingsreserve	[7]	2.999.999	2.569.999	
Overige reserves	[8]	-2.946.053	-4.405.340	
Onverdeeld resultaat	[9]	<u>1.185.929</u>	<u>2.515.759</u>	
		<b>10.479.875</b>		9.920.418
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	[10]	<u>11.700.311</u>	<u>-</u>	
		<b>11.700.311</b>		-
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	[11]	159.364	12.001.842	
Crediteuren	[12]	491	-	
Belastingen	[13]	143.762	131.064	
Overige schulden	[14]	189.697	151.038	
Overlopende passiva	[15]	<u>345.249</u>	<u>338.148</u>	
		<b>838.563</b>		12.622.092
		<u><b>23.018.749</b></u>		<u><b>22.542.510</b></u>

## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

### 2.2 Winst-en-verliesrekening over 2018

		2018		2017	
		€	€	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>	[16]				
- in terreinen en gebouwen		<b>1.357.324</b>		1.338.125	
- in andere beleggingen		<b>13</b>		113	
			<b>1.357.337</b>		1.338.238
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen</b>	[17]				
- in terreinen en gebouwen			<b>430.000</b>		1.810.000
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>			<b>1.787.337</b>		<b>3.148.238</b>
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[18]	<b>117.166</b>		105.477	
Beheerskosten en rentelasten	[19]	<b>484.242</b>		527.002	
<b>Som der bedrijfslasten</b>			<b>601.408</b>		632.479
<b>Resultaat</b>			<b>1.185.929</b>		<b>2.515.759</b>

## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

### 2.3 Kasstroomoverzicht over 2018

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	2018		2017	
	€	€	€	€
Resultaat		<b>1.185.929</b>		2.515.759
<i>Aanpassingen voor:</i>				
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen [17]	<b>-430.000</b>		-1.810.000	
Rentebaten [16]	<b>-13</b>		-113	
Rentelasten [19]	<b>423.678</b>		465.277	
Transactiekosten financiering [10]	<b>26.631</b>		28.272	
		<b>20.296</b>		-1.316.564
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>				
Mutatie vorderingen	<b>-76.374</b>		-19.516	
Mutatie overlopende activa [4]	<b>1.710</b>		-2.287	
Mutatie crediteuren [12]	<b>491</b>		-2.709	
Mutatie belastingen [13]	<b>12.698</b>		68.369	
Mutatie overige schulden [14]	<b>1.699</b>		-185	
Mutatie overlopende passiva [15]	<b>7.101</b>		4.340	
		<b>-52.675</b>		48.012
<i>Overige veranderingen:</i>				
Ontvangen Interest	<b>113</b>		500	
Betaalde interest	<b>-413.939</b>		-465.277	
		<b>-413.826</b>		-464.777
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		<b>739.724</b>		782.430
Winstuitkeringen boekjaar	<b>-589.512</b>		-579.810	
Opname Lening	<b>11.970.000</b>		-	
Aflossing lening	<b>-12.025.312</b>		-	
Transactiekosten financiering	<b>-85.819</b>		-	
Aflossing langlopende schulden	<b>-37.406</b>		-158.750	
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-768.049</b>		-738.560
<b>Mutatie geldmiddelen</b>		<b>-28.325</b>		43.870
<b>Toelichting op de geldmiddelen</b>				
Stand per 1 januari		<b>626.360</b>		582.490
Mutatie geldmiddelen		<b>-28.325</b>		43.870
Stand per 31 december [5]		<b>598.035</b>		626.360

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

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

#### **ALGEMEEN**

##### **Toegepaste standaarden**

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met Titel 9 van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (BW) en de Wet op het financieel toezicht (Wft). De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten voor zover niet anders vermeld.

##### **Naam, duur en zetel**

Het Fonds draagt de naam 'Parking Fund Nederland II (FGR)', is met ingang van 31 oktober 2013, de dag waarop de participaties zijn uitgegeven, aangegaan voor onbepaalde tijd en houdt kantoor te Eindhoven. Feitelijke vestigingsplaats is Flight Forum 154, 5657 DD te Eindhoven.

##### **Doel van het Fonds**

Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het voor gemene rekening beleggen van gelden in het object, alsmede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, in de ruimste zin van het woord.

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

Het Fonds is opgericht op 31 oktober 2013. Het boekjaar is gelijk aan een kalenderjaar.

##### **Belegging**

De belegging bestaat uit een openbare parkeergarage (1.773 parkeerplaatsen) en een separaat parkeerterrein (99 parkeerplaatsen), nader aangeduid als parkeergarage zorgboulevard Rotterdam, gelegen aan de Krimpenerstraat in Rotterdam, kadastraal bekend gemeente IJsselmonde, sectie E, nummer 3329, alsmede bij het perceel 3329 behorende onverdeeld aandeel in de percelen kadastraal bekend gemeente IJsselmonde, sectie E, nummers 3342, 3345, 3346 en 3327.

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

### **Rechtsvorm**

Het Fonds is een volledig transparant fonds voor gemene rekening dat niet is onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting en dividendbelasting.

Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard (pactum sui generis) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en Stichting Bewaarder HIG Vastgoedfondsen, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden. Onverminderd het bepaalde omtrent (besluitvorming in) de vergadering, scheppen de Fondsvoorwaarden geen verbintenissen tussen de Participanten onderling, en de Participanten beogen nadrukkelijk geen onderlinge samenwerking of een gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek aan te gaan. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon. De activa en passiva worden gehouden door de Bewaarder voor rekening en risico van het Fonds.

### **Beheer en beheerder**

Holland Immo Group Beheer B.V. treedt op als Beheerder in de zin van artikel 1.1 van de Wet op het financieel toezicht. De fondsvoorwaarden zijn ongewijzigd gebleven. De Beheerder is verantwoordelijk voor de uitvoering van het beheer van het fondsvermogen overeenkomstig het beleggingsbeleid en het voeren van de participanten- en financiële administratie. De Beheerder beschikt over een vergunning van de toezichthouder conform artikel 2:65, lid a, Wft en is opgenomen in het register als bijgehouden door de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

In de Fondsvoorwaarden is een aantal werkzaamheden aan de Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Participanten, Stichting Bewaarder HIG Vastgoedfondsen, de Bewaarder en toezichthouders als de AFM, organiseren van de vergadering van Participanten en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Beheerovereenkomst is verder bepaald dat de Beheerder, als enige statutaire bestuurder van het Fonds, bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

Verder behoort tot de beheertaak van de Beheerder om, gezamenlijk met de Stichting, zorg te dragen voor de koop (en verwerving) en verkoop (en vervreemding) van het object. Voor de verkoop van het object is de goedkeuring van de vergadering van participanten vereist.

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

### **Stichting en Bewaring**

Stichting Bewaarder HIG Vastgoedfondsen is de juridisch eigenaar van de activa van het Fonds en is belast met de bewaring van de activa van het Fonds. Ook ten aanzien van de hypotheek is de Stichting als schuldenaar (namens het Fonds) geregistreerd.

De Beheerder en de Stichting zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

In het kader van de bewaring door de Stichting staan alle rechten en verplichtingen met betrekking tot het Fonds op naam van de Stichting, maar komen ze voor rekening en risico van de Participanten.

### **Bewaarder (AIFMD)**

De Bewaarder van het Fonds is TCS Depositary B.V.

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

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

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

Het overeengekomen bewaarloon van TCS Depositary B.V. bedraagt €5.500 (excl. BTW) op jaarbasis, welke jaarlijks wordt geïndexeerd.

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

### **Participatiekapitaal**

Het Fonds heeft op 31 oktober 2013 924 Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van €10.000 per participatie. Participaties luiden op naam. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. Het participatiekapitaal bedraagt derhalve in totaal €9.240.000. Een Participant kan niet gehouden worden meer bij te dragen dan de uitgifteprijs van zijn Participaties.

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

### **Fiscale transparantie van het Fonds**

Volgens de Fondsvoorwaarden kunnen Participaties uitsluitend worden vervreemd en overgedragen aan het Fonds zelf. Op grond hiervan wordt het Fonds aangemerkt als een transparant fonds voor de heffing van de inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting als ook de dividendbelasting. Deze fiscale transparantie houdt in dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van het Fonds, worden toegerekend aan de Participanten naar rato van hun winstaandeel in het Fonds, dat correspondeert met hun kapitaalbreng in het Fonds. Als gevolg daarvan worden de door het Fonds behaalde resultaten niet bij het Fonds zelf, maar rechtstreeks bij de Participanten in de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken.

### **Continuïteit**

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

### **Vergelijking met voorgaand jaar**

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

## **GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING EN DE RESULTAATBEPALING**

### **Algemeen**

Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen historische kosten.

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

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

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

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.

### **Gebruik van schattingen**

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

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

### **Financiële instrumenten**

Financiële instrumenten omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: overige vorderingen, langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen.

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.



## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

### *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.

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 effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindering- verliezen.

### **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 effectieve rentemethode.

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

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

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

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

### ***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 vervolgwaaardering van het financiële instrument is dan tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

### ***Voorwaarden aan hedge accounting***

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

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

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

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

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

### **Beleggingen**

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

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

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

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

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

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

Voor de cumulatieve herwaardering van het vastgoed wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

### **Vorderingen**

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

### **Liquide middelen**

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde en staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de onderneming. Het betreffen de direct opeisbare vorderingen op kredietinstellingen.

### **Fondsvermogen**

Financiële instrumenten, die de juridische vorm hebben van eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het Fondsvermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op 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.

### **Herwaarderingsreserve**

Waardevermeerderingen van vastgoedbeleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. Daarnaast wordt voor die activa een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves als geen sprake is van frequente marktnoteringen.

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

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

### **Langlopende en kortlopende schulden**

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

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

### **Saldering**

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

### **Opbrengstverantwoording**

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 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 huur-inkomsten verwerkt.

### ***Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen***

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

### ***Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen***

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

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

Hieronder zijn begrepen de direct aan de beleggingsopbrengsten toerekenbare kosten.

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

### **Beheerkosten en rentelasten**

Hieronder worden verstaan beheervergoedingen, publiciteitskosten en op de verslagperiode betrekking hebbende rentelasten van ontvangen leningen. Daarnaast worden hieronder verantwoord de transactiekosten samenhangend met de financiering van het Fonds. Deze transactiekosten worden lineair ten laste van het resultaat gebracht gedurende de looptijd van de lening.

### **Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

In het kasstroomoverzicht volgens de indirecte methode wordt het resultaat door middel van aanpassingen hierop tot kasstromen herleid. Onderscheid wordt gemaakt tussen kasstromen uit beleggingsactiviteiten en kasstromen uit financieringsactiviteiten.

Onder geldmiddelen in het kasstroomoverzicht wordt verstaan liquide middelen.

## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

### 2.5 Toelichting op de balans

#### Actief

#### Beleggingen

#### Terreinen en gebouwen [1]

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Boekwaarde 1 januari	<b>21.880.000</b>	20.070.000
Herwaarderingen	<b>430.000</b>	1.810.000
Boekwaarde per 31 december	<u><b>22.310.000</b></u>	<u>21.880.000</u>

De terreinen en gebouwen zijn bezwaard met een recht van eerste hypotheek ten gunste van Postbank AG.

De koopprijs van het vastgoed, welke op 31 oktober 2013 is verworven, bedroeg €19.310.001.

De reële waarde van beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2018 bedraagt €22.310.000 (2017: €21.880.000) en is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie. Onder reële waarde wordt verstaan de marktwaarde, waarbij rekening wordt gehouden met verkoopkosten die ten laste van een koper komen.

De taxatie is uitgevoerd door CBRE Valuation Advisory B.V. te Amsterdam en gebaseerd op de taxatierichtlijnen van RICS Appraisal and Valuation Standards. De taxatie vindt jaarlijks plaats waarbij het object eens in de 3 jaar volledig zal worden getaxeerd en in de daaropvolgende twee jaar een zogenoemde "desktoptaxatie" (ook wel "update" genoemd) zal worden uitgevoerd door de taxateur.

Voor de taxatie van de reële waarde per 2018 heeft CBRE Valuation Advisory B.V. een volledige taxatie uitgevoerd.

De gehanteerde waarderingmethode is de Hardcore/Layer methode, een internationaal geaccepteerde taxatiemethode. Uitgangspunt van de Hardcore/Layer methode is dat de netto huurinkomsten afzonderlijk worden gekapitaliseerd. Hierbij worden verschillende yields toegekend aan bestanddelen van de netto inkomstenstroom:

## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

- Hardcore yield voor een veronderstelde zekere, voortdurende inkomensstroom, voor de taxatie ultimo boekjaar bedraagt deze yield 5,15%;
- Reversion yield voor een potentiële extra toekomstige cashflow na expiratie van een huurcontract, voor de taxatie ultimo boekjaar bedraagt deze yield 7,15%;
- Top Slice yield voor een oververhuurde deel in de huidige situatie, voor de taxatie ultimo boekjaar bedraagt deze yield 5,65%.

De som van de gekapitaliseerde waarden vormt de bruto waarde. Op deze bruto waarden worden de gekapitaliseerde kosten in mindering gebracht om tot de "Waarde vrij op naam" te komen. De "Waarde kosten koper" (Marktwaaarde) wordt vervolgens berekend door op de "Waarde vrij op naam" de aankoopkosten in mindering te brengen.

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €2.999.999 (2017: €2.569.999).

### Vorderingen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
<b>Handelsdebiteuren [2]</b>		
Debiteuren	-	19.572

De handelsdebiteuren hebben een verwachte resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar. Een voorziening voor oninbare debiteuren wordt niet noodzakelijk geacht.

### Overige vorderingen [3]

Rekening courant Parking Fund I (FGR)	9.862	-
Nog te ontvangen rente	13	113
Derde rekening hypotheek bank	31	40
Nog te ontvangen bedragen Düsseldorfer Hypothekenbank AG	86.093	-
	<u>95.999</u>	<u>153</u>

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

### Overlopende activa [4]

Vooruitbetaalde verzekeringen	1.368	3.352
Vooruitbetaalde bijdrage aan huurder voor groot onderhoud	13.347	13.073
	<u>14.715</u>	<u>16.425</u>

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

### Liquide middelen [5]

ING bank	<u>598.035</u>	<u>626.360</u>
----------	----------------	----------------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.



## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

### Passief

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
<b>Fondsvermogen</b>		
Participatiekapitaal	<b>9.240.000</b>	9.240.000
Herwaarderingsreserve	<b>2.999.999</b>	2.569.999
Overige reserves	<b>-2.946.053</b>	-4.405.340
Onverdeeld resultaat	<b>1.185.929</b>	2.515.759
	<b><u>10.479.875</u></b>	<u>9.920.418</u>

### Meerjarenoverzicht

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	<b>10.479.875</b>	9.920.418	7.986.779
Aantal participaties einde boekjaar	<b>924</b>	924	924
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	<b><u>11.342</u></b>	<u>10.736</u>	<u>8.644</u>

### Voorstel bestemming resultaat over 2018

Voorgesteld wordt om het resultaat ad €1.185.929 toe te voegen aan de overige reserves. In 2018 is een winstuitkering van €626.472 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves. Dit bedrag is in 4 termijnen in april, juli, oktober 2018 en in januari 2019 uitgekeerd.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
<b>Participatiekapitaal [6]</b>		
Stand per 31 december	<b><u>9.240.000</u></b>	<u>9.240.000</u>

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 924 Participaties van €10.000 elk.

### Herwaarderingsreserve [7]

Stand per 1 januari	<b>2.569.999</b>	759.999
Mutatie	<b>430.000</b>	1.810.000
Stand per 31 december	<b><u>2.999.999</u></b>	<u>2.569.999</u>

## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
<b>Overige reserves [8]</b>		
Stand per 1 januari	<b>-4.405.340</b>	-2.725.997
Uit voorstel resultaatbestemming	<b>2.515.759</b>	712.777
Uitkering	<b>-626.472</b>	-582.120
Mutatie herwaarderingsreserve	<b>-430.000</b>	-1.810.000
Stand per 31 december	<b><u>-2.946.053</u></b>	<u>-4.405.340</u>

### Toelichting overige reserves

	Uitkeringen aan participanten	Herwaar- derings reserve	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-2.202.915	-2.569.999	367.574	-4.405.340
Uitkeringen	-626.472	-	-	-626.472
Mutatie herwaardering	-	-430.000	-	-430.000
Bestemming resultaat	-	-	2.515.759	2.515.759
<b>Stand per 31 december</b>	<b><u>-2.829.387</u></b>	<b><u>-2.999.999</u></b>	<b><u>2.883.333</u></b>	<b><u>-2.946.053</u></b>

De uitkeringen aan de Participanten over 2018 bedragen tijdsevenredig 6,8% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in termijnen in april, juli, oktober 2018 en in januari 2019 uitgekeerd.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
<b>Onverdeeld resultaat [9]</b>		
Stand per 1 januari	<b>2.515.759</b>	712.777
Resultaat boekjaar	<b>1.185.929</b>	2.515.759
Bestemming resultaat vorig boekjaar	<b>-2.515.759</b>	-712.777
Stand per 31 december	<b><u>1.185.929</u></b>	<u>2.515.759</u>

## LANGLOPENDE SCHULDEN

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
<b>Schulden aan kredietinstellingen [10]</b>		
Hypothecaire lening Postbank AG	<b><u>11.700.311</u></b>	<u>-</u>

## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
<i>Verloopoverzicht hypothecaire leningen</i>		
Hoofdsom hypothecaire lening	<b>11.970.000</b>	12.700.000
Cumulatieve aflossingen hypothecaire lening	<b>-37.406</b>	-674.688
Aflossingsverplichtingen binnen één jaar	<b>-149.625</b>	-12.025.312
	<b>11.782.969</b>	-
Transactiekosten financiering	<b>-85.819</b>	-141.360
Ten laste gebracht van resultaat (cumulatief)	<b>3.161</b>	117.890
Transactiekosten financiering binnen één jaar	-	23.470
Stand per 31 december	<b>11.700.311</b>	-

### *Specificatie Hypothecaire lening*

	Lening Postbank AG	Leningen Düsseldorfer Hypothecken- Bank AG
	<u>€</u>	<u>€</u>
Overeenkomst van Geldlening		
Oorspronkelijke hoofdsom	11.970.000	12.700.000
Aflossing per kwartaal	37.406	-
Restant hoofdsom per 31 december 2018	11.932.594	-
Resterende looptijd korter dan 1 jaar	149.625	-
Resterende looptijd 1-5 jaar	11.782.969	-
Rente percentage	1,50%	3,83%
Expiratiedatum	18 okt 2023	29 okt 2018

De marktwaarde van de lening van Postbank AG bedraagt per 31 december 2018 €13.009.979.

De lening van Düsseldorfer Hypotheckenbank AG is in zijn geheel in 2018 afgelost.

### **Financiële convenanten Postbank AG**

#### *LTV covenant*

De Loan to Value (LTV) heeft gedurende de looptijd van de door Postbank AG verstrekte faciliteit twee normen. Indien de LTV tussen 60% en 65% is, wordt de verplichte aflossing per jaar verhoogd naar 2,5% (standaard 1,25%). Bij een hogere LTV dan 65% mogen er geen uitkeringen worden gedaan aan aandeelhouders en dient de LTV binnen 20 (bank)werkdagen te zijn hersteld onder de 65%.

De LTV wordt berekend op basis van het jaarultimo uitstaande bedrag van de faciliteit, gedeeld door de eveneens jaarultimo geldende taxatiewaarde. De LTV ultimo 2018 bedraagt 53,5%.

## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

### *Debt Yield convenant*

De Debt Yield heeft gedurende de looptijd van de door Postbank AG verstrekte faciliteit twee normen. Indien de LTV tussen 8% en 7% is, wordt de verplichte aflossing per jaar verhoogd naar 2,5% (standaard 1,25%). Bij een lager Debt Yield dan 7% mogen er geen uitkeringen worden gedaan aan aandeelhouders en dient de Debt Yield binnen 20 (bank)werkdagen te zijn hersteld boven de 7%.

De Debt Yield is de verhouding uitgedrukt als een percentage tussen de jaarlijkse netto huur minus de beheerkosten (=20% van de netto huur) gedeeld door het openstaande saldo van de hypothecaire lening.

De Debt Yield voor 2018 bedraagt 9,3%.

### *Zekerheden*

Recht van eerste hypotheek ad € 11.970.000 plus 40% voor rente en kosten ten gunste van de Postbank AG op de registergoederen met een boekwaarde per 31 december 2018 €22.310.000

Verpanding aan de Postbank AG:

- huurinkomsten;
- garanties;
- verzekeringspenningen;
- bankrekeningen.

### **Rente Swap Transactie (SWAP)**

	Postbank Luxemburg AG
Oorspronkelijke hoofdsom	€ 11.970.000
Hoofdsom per 31 december 2018	€11.932.594
Ingangsdatum	26 okt 2018
Expiratiedatum	18 okt 2023
Rentetarief exclusief opslag	0,37%
Marktwaaarde per 31 december 2018	€ -21.272

De SWAP is vastgelegd in een SWAP overeenkomst met de Postbank Luxemburg - eine Niederlassung der DB Privat- und Firmenkundenbank AG (Postbank Luxemburg AG). De hoofdsom van de SWAP neemt tot en met 18 oktober 2023 jaarlijks af met €149.625 (gelijk aan de hypothecaire lening) tot een hoofdsom van €11.221.875 op expiratiedatum.

## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

	Wijzigingen in reële waarde sinds eerste verwerking
Renteswaps in een hedgerelatie	€ -21.272
Effectieve deel van de hedgerelatie	€ -21.272
Ineffectieve deel van de hedgerelatie (totale ineffectiviteit)	€ -
In de winsten- en verliesrekening 2018 verwerkte ineffectiviteit	€ -

### KORTLOPENDE SCHULDEN

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
<b>Schulden aan kredietinstellingen [11]</b>		
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	<b>149.625</b>	12.025.312
Transactiekosten financiering	-	-141.360
Ten laste gebracht van het resultaat (cumulatief)	-	117.890
Nog te betalen rente	<b>9.739</b>	-
	<u><b>159.364</b></u>	<u>12.001.842</u>
<b>Crediteuren [12]</b>		
Crediteuren	<u><b>491</b></u>	<u>-</u>
<b>Belastingen [13]</b>		
Omzetbelasting	<b>64.461</b>	64.964
Gemeentelijke heffingen	<b>79.301</b>	66.100
	<u><b>143.762</b></u>	<u>131.064</u>
	<u><b>31-12-2018</b></u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
<b>Overige schulden [14]</b>		
Te betalen winstuitkering	<b>182.490</b>	145.530
Te betalen accountantskosten	<b>5.019</b>	3.250
Te betalen taxatiekosten	<b>1.000</b>	1.000
Rekening-courant Stichting Bewaarder HIG Vastgoedfondsen	<b>900</b>	-
Rekening-courant Holland Immo Group B.V.	<b>288</b>	1.258
	<u><b>189.697</b></u>	<u>151.038</u>

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

## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
<b>Overlopende passiva [15]</b>		
Vooruitontvangen huren	<u>345.249</u>	<u>338.148</u>

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

### Risico beheer

#### *- Hefboomfinancieringsrisico*

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

### Financiële instrumenten

#### *- Algemeen*

Het Fonds maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die het Fonds blootstellen aan marktrisico inclusief verhuur- en exploitatierisico, marktwaaarderisico, kredietrisico, renterisico 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.

#### *- Kredietrisico*

Het Fonds loopt kredietrisico over de uitstaande vorderingen. De vorderingen uit hoofde van de nog te ontvangen huren zijn geconcentreerd bij één grote huurder, Q-Park Exploitatie B.V.. De huren worden contractueel per kwartaal vooruitbetaald. Er zijn ultimo 2018 geen uitstaande huurvorderingen.

## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

### - Renterisico

Vanaf 26 oktober 2018 maakt het Fonds 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 en de overige kortlopende financiële verplichtingen.

### - Toekomstige huuropbrengsten

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

	Toekomstige huur ontvangsten
	€
binnen één jaar	1.380.995
tussen de één en vijf jaar	5.523.979
na vijf jaar	27.063.712
	<u>33.968.686</u>

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

### **NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN EN VOORWAARDELIJKE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN**

#### ***Meerjarige financiële verplichtingen***

Met de huurder van het object is contractueel vastgelegd dat gedurende een periode van tien jaar het groot-/casco-onderhoud alsmede het onderhoud van de daarin aanwezige installaties, voor rekening van de huurder komen. Het Fonds vergoedt de huurder hiervoor een bedrag van € 15.196 vanaf het eerste jaar van het Fonds, welk bedrag jaarlijks wordt geïndexeerd aan de hand van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie. De vergoeding bedraagt in 2018 €15.742.



## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen [16]</b>		
<b>- in terreinen en gebouwen</b>		
Huuropbrengsten	<b>1.357.324</b>	1.338.125
<b>- in andere beleggingen</b>		
Rentebaten	<b>13</b>	113
	<u><b>1.357.337</b></u>	<u>1.338.238</u>
<p>De huuropbrengsten en rentebaten zijn volledig gerealiseerd in Nederland.</p>		
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen [17]</b>		
<b>- in terreinen en gebouwen</b>		
Herwaardering beleggingen	<u><b>430.000</b></u>	<u>1.810.000</u>
<b>Lasten in verband met het beheer van beleggingen [18]</b>		
Onroerende zaakbelasting / gemeentelijke heffingen	<b>78.960</b>	69.010
Groot-/ casco-onderhoud	<b>15.742</b>	15.520
Accountantskosten	<b>7.170</b>	6.450
Kosten externe toezichthouder / Bewaarder (AIFMD)	<b>5.577</b>	5.500
Taxatiekosten	<b>2.420</b>	1.000
Kosten mailing / vergaderingen	<b>2.946</b>	3.003
Zakelijke verzekeringen	<b>1.675</b>	1.904
Aandeel in de kosten van Stichtingen	<b>900</b>	900
Overige lasten	<b>1.776</b>	2.190
	<u><b>117.166</b></u>	<u>105.477</u>

In gevolge de vereiste toelichting ex artikel 382a BW2 bedraagt het in het boekjaar ten laste van de vennootschap gebrachte honorarium voor het onderzoek van de jaarrekening 2018 door Deloitte Accountants B.V. een honorarium van €7.170 (2017: €6.450). De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening.

De activiteiten van de externe toezichthouder / Bewaarder worden verricht door TCS Depositary B.V. Het bewaarloon voor 2018 bedraagt € 5.577.

## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
<b>Beheerskosten en rentelasten [19]</b>		
Beheervergoeding Beheerder	<b>33.933</b>	33.453
Rente hypothecaire lening incl. rente aandeel rente derivaat	<b>423.070</b>	464.855
Amortisatie transactiekosten financiering	<b>26.631</b>	28.272
Overige rentelasten incl. bankkosten	<b>608</b>	422
	<u><b>484.242</b></u>	<u>527.002</u>

## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

### OVERIGE TOELICHTINGEN

#### Lopende kosten factor

De “lopende kosten factor” heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. De lopende kosten factor bedraagt 1,44% (2017: 1,40%).

In de kosten zijn begrepen alle kosten, die in de verslagperiode 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 jaarrekening.

Kosten	151.099	=	<b>1,44%</b>
	<hr/>		
Intrinsieke waarde	10.479.875		

Het Fonds kent één berekeningsmoment van de intrinsieke waarde, derhalve wordt voor de bepaling van de “lopende kosten factor” het Fondsvermogen per einde van het boekjaar gebruikt.

#### Bezoldiging directie van de beheerder en de bewaarder van de beleggingsentiteit

De leden van de directie van Holland Immo Group Beheer B.V. hebben geen bezoldiging ten laste van het Fonds ontvangen.

Het in 2018 ten laste van het Fonds gekomen bewaarloon van de Bewaarder bedraagt voor TCS Depository B.V. €5.577 (2017: €5.500).

#### Personeel

Parking Fund Nederland II heeft geen personeel in dienst (2017: geen).

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

Bezoldiging Beheerder: Gedurende de verslagperiode heeft de Beheerder van het Fonds een variabele vergoeding van in totaal 2,5% van de Bruto-huuropbrengsten ontvangen en bedraagt in totaal €33.933. Deze vergoeding bestaat uit een vergoeding (1,5% van de Bruto-huuropbrengsten) voor het technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer en een vergoeding (1,0% van de Bruto-huuropbrengsten) voor kosten van het fondsbeheer.

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

### **Gebeurtenissen na balansdatum**

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

Eindhoven, 11 april 2019

De Beheerder

Holland Immo Group Beheer B.V.

Mr. T. Kühl

Mr. M. Kühl MRICS

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

### **3. Overige gegevens**

#### **3.1 Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat**

*Artikel 22, lid 1 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:*

De Beheerder heeft uit hoofde van zijn werkzaamheden voor het Fonds recht op een vergoeding bestaande uit de volgende componenten:

- a twee vijf/tiende procent (2,5%) van de Bruto-huuropbrengsten; en
- b twintig procent (20%) van de Overwinst, of zoveel minder als bepaald in lid 3.

*Artikel 22, lid 3 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:*

De vergoeding als bedoeld onder b in lid 1 is opeisbaar zodra het Vastgoed is verkocht en geleverd en de rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 25 lid 4 is afgelegd. Indien de Participanten over de gehele looptijd van het Fonds een gemiddeld rendement hebben ontvangen dat minder bedraagt dan het Geprognosticeerde Rendement wordt het recht van de Beheerder op een deel van de Overwinst verminderd met een zodanig bedrag totdat de Participanten een rendement ontvangen dat gelijk is aan het Geprognosticeerde Rendement.

*Artikel 22, lid 6 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:*

Het resultaat dat met het Fondsvermogen wordt behaald komt, met inachtneming van het bepaalde in de leden 1 en 4, ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties.

*Artikel 22, lid 7 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:*

Het positieve resultaat dat met het Fondsvermogen in enig boekjaar wordt behaald, verminderd met de eventuele aflossing op de Hypothecaire Lening en vermeerderd of verminderd met onttrekkingen respectievelijk toevoegingen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het streven is per kwartaal tot uitkering van de (voorlopige) winst over te gaan, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal.

*Artikel 22, lid 8 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:*

De Beheerder is bevoegd te besluiten een gedeelte van het positieve resultaat over enig boekjaar, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds, toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds.

*Artikel 22, lid 9 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:*

De Beheerder doet de Participanten mededeling over de betaalbaarstelling van uitkeringen, de samenstelling daarvan en de wijze van betaalbaarstelling. Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren door verloop van vijf (5) jaar.

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

### **3.2 Zeggenschapsrechten**

De Participanten zijn niet bevoegd voor het Fonds beheershandelingen te verrichten en zijn jegens derden ook niet aansprakelijk voor de verbintenissen van het Fonds. De Beheerder, Holland Immo Group Beheer B.V., is op grond van de fondsvoorwaarden van het Fonds, Parking Fund Nederland II, tevens bevattende bepalingen van beheer en bewaring, gemachtigd het Fonds te vertegenwoordigen alsmede rechtshandelingen voor rekening van het Fonds te verrichten.

### **3.3 Belangen van bestuurders**

Gedurende 2018 hadden de volgende bestuurders van het Fonds respectievelijk de Beheerder de hierna genoemde persoonlijke belangen bij beleggingen in het Fonds.

- De heer T. Kühl houdt 4 participaties in het Fonds.

## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

### 3.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

#### **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Aan de participanten van Parking Fund Nederland II

#### **VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2018**

##### **Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Parking Fund Nederland II (hierna: het fonds) te Eindhoven gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Parking Fund Nederland II op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en met de vereisten voor de jaarrekening gesteld bij of krachtens de Wet op het financieel toezicht.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2018.
2. De winst-en-verliesrekening over 2018.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

##### **De basis voor ons oordeel**

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening".

Wij zijn onafhankelijk van Parking Fund Nederland II zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

#### **VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE**

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Het bestuursverslag.
- De overige gegevens.

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

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

### **BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING**

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

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en met de Wet op het financieel toezicht. In dit kader is de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de beheerder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de beheerder afwegen of het fonds in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om het fonds te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of het fonds haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

#### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.



## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van het fonds.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of het fonds haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaet zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat het fonds haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Eindhoven, 11 april 2019

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA



HOLLAND IMMO GROUP

Holland Immo Group BV  
Flight Forum 154, Eindhoven

Postbus 8734  
5605 LS Eindhoven

t: +31 (0) 40 235 26 35  
e: [info@hollandimmogroup.nl](mailto:info@hollandimmogroup.nl)  
i: [www.hollandimmogroup.nl](http://www.hollandimmogroup.nl)

