

JAARVERSLAG 2018

PARKING FUND
NEDERLAND III



PARKING FUND NEDERLAND III (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	15
2.2	Winst-en-verliesrekening over 2018	17
2.3	Kasstroomoverzicht over 2018	18
2.4	Toelichting op de jaarrekening	19
2.5	Toelichting op de balans	29
2.6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	38

3. Overige gegevens

3.1	Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat	41
3.2	Zeggenschapsrechten	42
3.3	Belangen van bestuurders	42
3.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	43

1. BESTUURSVERSLAG

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

1.1 Profiel

Het Fonds

Parking Fund Nederland III (FGR) is een beleggingsfonds in de zin van de Wft dat op 2 juni 2014 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).

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, de Bewaarder en toezichthouders als de AFM, organiseren van de vergadering van Participanten en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Fondsvoorwaarden is verder bepaald dat de Beheerder bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

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

Parking Fund Nederland III (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. de directie van Holland Immo Group B.V. en zijn binnen Holland Immo Group B.V. verantwoordelijk voor de afdelingen Financieel beheer/Financial Risk Management, Asset Management, Investerings/Desinvesterings en Financierings/Herfinancieringen. Parking Fund Nederland III 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.

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.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

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 III is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft dat op 2 juni 2014 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht met zetel te Eindhoven.

Het Fonds heeft 363 Participaties uitgeven 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 als Bewaarder van de activa en elk van de Participanten afzonderlijk. Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische structuur van het Fonds wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het Prospectus.

Parking Fund Nederland III (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).

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).

Kenmerken van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van het Fonds betreft een in 2014 nieuw opgeleverde openbare parkeergarage, nader aangeduid als parkeergarage voor het Zaans Medisch Centrum, met 1.055 parkeerplaatsen, waarvan 700 parkeerplaatsen voor auto's, 20 parkeerplaatsen voor motoren, 20 parkeerplaatsen voor bromfietsen en 315 parkeerplaatsen voor fietsen, en is gelegen aan het Koningin Julianaplein te Zaandam. De totale fondsinvestering bedraagt €8.630.000 conform Prospectus. De vastgoedportefeuille wordt voor middellange termijn geëxploiteerd, waarbij de huurstroom wordt ontvangen van één huurder, Parking + Protection. Met deze huurder is een huuroverkomst afgesloten van 30 jaar.

De vastgoedportefeuille wordt gefinancierd met een hypothecaire lening bij de Düsseldorfer Hypothekenbank AG met een restant hoofdsom ultimo boekjaar 2018 ad €4.703.125. De hypothecaire lening kent een vaste rente van 3,605% gedurende 5 jaar. De expiratedatum van de hypothecaire lening is 31 mei 2019. De Beheerder is thans in gesprek met een financier om de portefeuille vanaf 1 juni 2019 onder gelijkwaardige voorwaarden te herfinancieren.

Parking Fund Nederland III (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
	€	€
Opbrengsten		
Huuropbrengsten	570.211	593.546
Rentebaten liquiditeitsreserve	13	383
Totaal opbrengsten	570.224	593.929
Kosten		
Rentekosten (hypothecaire financiering)	170.956	203.092
Groot-/casco onderhoud en VvE bijdragen	15.620	15.500
Zakelijke lasten (OZB) en verzekering huurderving	33.910	30.713
Vergoeding technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer	8.553	8.903
Fondskosten	31.758	29.498
Totaal kosten	260.797	287.706
Exploitatieresultaat	309.427	306.223
Exploitatie rendement *)	8,5%	8,4%
Aflossing	-62.500	-62.500
Toevoeging aan liquiditeitsreserve	-87	-
Beschikbaar voor winstuitkering	246.840	243.723
Direct rendement*)	6,8%	6,7%

*) berekend over het ingebrachte Participatiekapitaal

De huuropbrengsten liggen ten gevolge van een lagere indexering van de huur met €570.211 onder de Prospectus prognose (€593.546). 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%).

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

De rentekosten van de hypothecaire financiering liggen met €170.956 onder de Prospectus prognose (€203.092). Vanaf de start van het Fonds kennen de leningcondities voor de eerste vijf jaar een substantieel lager rentetarief van 3,605% dan waarvan in het Prospectus nog werd uitgegaan, namelijk 4,25%. De zakelijke lasten (OZB) en verzekering huurdering liggen circa €3.200 boven de Prospectus prognose, hetgeen wordt veroorzaakt door een hogere aanslag onroerende zaakbelasting, welke is opgelegd door de gemeente Zaandam. De overige kosten liggen in lijn met de Prospectus prognose. Het hieruit resulterende exploitatierendement ligt met 8,5% boven de Prospectus prognose (8,4%).

Waardeontwikkeling portefeuille in 2018.

Het fonds heeft het beleggingsobject op 2 juni 2014 aangekocht voor een bedrag van €7.959.783 vrij op naam (v.o.n.). De ultimo 2018 uitgevoerde taxatie van de marktwaaarde van het beleggingsobject bedraagt €8.775.000 kosten koper (k.k.) en is ten opzichte van de taxatiewaarde ultimo 2017 toegenomen (2017: €8.615.000 k.k.). De waardestijging bedraagt circa 1,9% 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: 6,7%). Dit bedrag is in vier termijnen in april, juli, oktober 2018 en in januari 2019 uitgekeerd.

Resultaatbestemming

Het totale resultaat, bestaande uit het gerealiseerde exploitatieresultaat en het ongerealiseerde resultaat uit herwaardering van de portefeuille bedraagt €453.730. De Beheerder stelt voor dit resultaat toe te voegen aan de overige reserves. Over 2018 is een winstuitkering van €246.840 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves. Dit bedrag is in 4 termijnen uitgekeerd.

Vooruitzichten voor 2019

De vastgoedportefeuille van het Fonds kent een langjarig huurcontract met een solide huurder. Voor het jaar 2019 verwachten wij geen additionele investeringen te doen. In juni 2019 expireert de huidige financiering bij de Düsseldorfer Hypothekenbank. Deze zal met ingang van 1 juni 2019 worden geherfinancierd bij de Duitse Postbank daarbij zal de rente voor een periode van vijf jaar worden gefixeerd tegen een tarief van naar verwachting onder de 2%. Dit is aanmerkelijk gunstiger dan waarmee in de prospectus prognose rekening is gehouden (4,45%), hetgeen een gunstig effect zal hebben op het exploitatierendement. Wij verwachten verder geen bijzonderheden. Het resultaat 2019 zal daardoor hoger zijn in vergelijking met dat van 2018.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

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.

Current ratio	2018	2017
Vlottende activa/(Kortlopende schulden-schulden kredietinstellingen)	1,13	0,93

De berekening in 2018 is gewijzigd waarmee rekening wordt gehouden met een volledige herfinanciering.

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.

	2018	2017
Fondsvermogen/(Langlopende schulden+schulden kredietinstellingen)	0,88	0,84

Financieringsbehoeften

Gegeven de current ratio en de solvabiliteit per 31 december 2018 is er geen behoefte om extra te financieren. In 2019 wordt de bestaande lening geherfinancierd.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

Meerjarenoverzicht resultaat

	2018	2017	2016
	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen	570.224	561.871	561.496
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	160.000	670.000	-560.000
Som der bedrijfsopbrengsten	730.224	1.231.871	1.496
Som der bedrijfskosten	-276.494	-278.808	-274.987
Resultaat	453.730	953.063	-273.491

Risico's

Risicomanagement

Het Fonds belegt in een openbare parkeergarage die is ontwikkeld, gebouwd en ingericht als een parkeergarage, nader aangeduid als parkeergarage voor het Zaans Medisch Centrum. De belegging is voor 30 jaar verhuurd (tot en met mei 2044) 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.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

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.

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, Parking + Protection. De huren worden contractueel per kwartaal vooruitbetaald. Er zijn ultimo 2018 geen uitstaande huurvorderingen.

Renterisico

Het risico op (tussentijdse) rentefluctuaties is voor vijf jaar afgedekt middels een lening met een vaste rente voor een periode van vijf jaar. Bij herfinanciering na deze vijf jaar loopt het Fonds risico op een hogere rentevergoeding.

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 onaantoonbare 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 III (FGR) te Eindhoven

Continuïteitsrisico

De belegging van het fonds is gefinancierd met een hypothecaire lening van Düsseldorfer Hypothekenbank AG. Deze lening bedraagt ultimo 2018 € 4.703.125 en expireert per 31 mei 2019. In 2019 worden gesprekken opgestart met Düsseldorfer Hypothekenbank AG aangaande een verlenging van deze financiering en worden offertes opgevraagd bij andere banken. Indien het niet mogelijk is om per 31 mei 2019 ofwel een verlenging van de huidige financiering te realiseren bij de Düsseldorfer Hypothekenbank AG dan wel een herfinanciering bij een andere bank te realiseren, is het fonds niet in staat om aan haar aflossingsverplichting te voldoen. Deze condities duiden op het bestaan van een onzekerheid van materieel belang op grond waarvan gereede twijfel kan bestaan over de continuïteitsveronderstelling van het fonds.

De opgedane ervaringen met financiering van parkeergarages en de per expiratedatum van de huidige financiering resterende looptijd van de huurovereenkomst van 25 jaar, geven de Beheerder geen aanleiding om er aan te twijfelen dat de huidige financiering niet ofwel verlengd ofwel bij een andere bank geherfinancierd kan worden. Ook de aard, omvang en kwaliteit van de te herfinancieren parkeergarage, alsmede de verhouding van de huidige financiering ten opzichte van de waarde van de parkeergarage per ultimo 2018 (de zogenaamde "Loan to Value") ad 53,6% geven de Beheerder geen reden om aan te nemen dat een verlenging c.q. herfinanciering niet voor 31 mei 2019 tot stand kan komen. Daarom is de Beheerder van mening dat het opstellen van de jaarrekening op continuïteitsbasis aanvaardbaar is.

Parking Fund Nederland III (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 III 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 III (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2018

(Voor resultaatbestemming)

Actief		31 december 2018		31 december 2017	
		€	€	€	€
Beleggingen	[1]				
Terreinen en gebouwen			8.775.000		8.615.000
Vorderingen					
Handelsdebiteuren	[2]		-	4.138	
Overige vorderingen	[3]		16	97	
Overlopende activa	[4]		<u>3.122</u>	<u>3.035</u>	
			3.138		7.270
Overige activa					
Liquide middelen	[5]		324.899		296.205
			<u>9.103.037</u>		<u>8.918.475</u>

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2018

(Voor resultaatbestemming)

Passief	31 december 2018		31 december 2017	
	€	€	€	€
Fondsvermogen				
Participatiekapitaal	[6]	3.630.000	3.630.000	
Herwaarderingsreserve	[7]	815.217	655.217	
Overige reserves	[8]	-782.302	-1.328.525	
Onverdeeld resultaat	[9]	<u>453.730</u>	<u>953.063</u>	
		4.116.645		3.909.755
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	[10]	<u>-</u>	<u>4.680.892</u>	
		-		4.680.892
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	[11]	4.696.589	62.500	
Omzetbelasting	[12]	28.915	27.978	
Overige schulden	[13]	115.627	94.797	
Overlopende passiva	[14]	<u>145.261</u>	<u>142.553</u>	
		4.986.392		327.828
		<u>9.103.037</u>		<u>8.918.475</u>

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

2.2 Winst-en-verliesrekening over 2018

		2018		2017	
		€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen					
- in terreinen en gebouwen	[15]	570.211		561.785	
- in andere beleggingen	[16]	<u>13</u>		<u>86</u>	
			570.224		561.871
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen					
- in terreinen en gebouwen	[17]		160.000		670.000
Som der bedrijfsopbrengsten			<u>730.224</u>		<u>1.231.871</u>
Lasten in verband met het beheer van beleggingen					
	[18]	69.634		69.998	
Beheerskosten en rentelasten	[19]	<u>206.860</u>		<u>208.810</u>	
Som der bedrijfslasten			276.494		278.808
Resultaat			<u><u>453.730</u></u>		<u><u>953.063</u></u>

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

2.3 Kasstroomoverzicht over 2018

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

		2018		2017	
		€	€	€	€
Resultaat			453.730		953.063
<i>Aanpassingen voor:</i>					
Niet-gerealiseerde waarde veranderingen	[17]	-160.000		-670.000	
Rente inkomsten	[16]	-13		-86	
Rentelasten	[19]	171.206		173.452	
Transactiekosten financiering	[19]	15.697		15.696	
			26.890		-480.938
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>					
Mutatie handelsdebiteuren	[2]	4.138		-4.138	
Mutatie overige vorderingen	[3]	8		57	
Mutatie overlopende activa	[4]	-87		-36	
Mutatie belastingen	[12]	937		2.372	
Mutatie overige schulden	[13]	17.200		12.023	
Mutatie overlopende passiva	[14]	2.708		2.106	
			24.904		12.384
			505.524		484.509
<i>Overige aanpassingen:</i>					
Ontvangen Interest			86		273
Betaalde interest			-171.206		-173.452
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten			334.404		311.330
Winstuitkeringen boekjaar		-243.210		-240.851	
Aflossing langlopende schulden		-62.500		-62.500	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			-305.710		-303.351
Mutatie geldmiddelen			28.694		7.979
Toelichting op de geldmiddelen					
Stand per 1 januari			296.205		288.226
Mutatie geldmiddelen			28.694		7.979
Stand per 31 december	[5]		324.899		296.205

Parking Fund Nederland III (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 III (FGR)', is met ingang van 2 juni 2014, 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 2 juni 2014. Het boekjaar is gelijk aan een kalenderjaar.

Belegging

De belegging bestaat uit een nieuwe openbare parkeergarage, nader aangeduid als parkeergarage voor het Zaans Medisch Centrum, met 1.055 parkeerplaatsen, waarvan 700 parkeerplaatsen voor auto's, 20 parkeerplaatsen voor motoren, 20 parkeerplaatsen voor bromfietsen en 315 parkeerplaatsen voor fietsen, en is gelegen aan het Koningin Julianaplein te Zaandam. Het object is kadastraal bekend bij gemeente Zaandam, sectie L, nummer 6124.

Parking Fund Nederland III (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 III (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. en houdt toezicht op het Fonds en de 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.

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 2 juni 2014 363 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 €3.630.000. Een participant kan niet gehouden worden meer bij te dragen dan de uitgifteprijs van zijn Participaties.

Parking Fund Nederland III (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 kapitaalinbreng 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

De belegging van het fonds is gefinancierd met een hypothecaire lening van Düsseldorfer Hypothekenbank AG. Deze lening bedraagt ultimo 2018 € 4.703.125. Deze lening expireert per 31 mei 2019. In 2019 zullen gesprekken worden opgestart met Düsseldorfer Hypothekenbank AG aangaande een verlenging van deze hypothecaire financiering en worden offertes opgevraagd bij andere banken. Indien het niet mogelijk blijkt te zijn om per 31 mei 2019 ofwel een verlenging van de huidige financiering te realiseren bij de Düsseldorfer Hypothekenbank AG dan wel een herfinanciering bij een andere bank te realiseren, zou het Fonds niet in staat zijn om aan haar aflossingsverplichting te kunnen voldoen. Deze condities duiden op het bestaan van een onzekerheid van materieel belang op grond waarvan gerede twijfel zou kunnen bestaan over de continuïteitsveronderstelling van het fonds.

De opgedane ervaringen met financiering van parkeergarages en de per expiratedatum van de huidige financiering resterende looptijd van de huurovereenkomst van 30 jaar, geven de Beheerder geen aanleiding om er aan te twijfelen dat de huidige financiering niet ofwel verlengd ofwel bij een andere bank geherfinancierd zal kunnen worden. Ook de aard, omvang en kwaliteit van de te herfinancieren parkeergarage, alsmede de verhouding van de huidige financiering ten opzichte van de waarde van de parkeergarage per ultimo 2018 (de zogenaamde "Loan to Value") ad 53,6%, geven de Beheerder geen reden om aan te nemen dat een verlenging c.q. herfinanciering niet voor 31 mei 2019 tot stand zou kunnen komen. Daarom is de Beheerder van mening dat het opstellen van de jaarrekening op continuïteitsbasis aanvaardbaar is.

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.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

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

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

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

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

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

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.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

Financiële instrumenten

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

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden door het Fonds gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn, 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.

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 markttrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitopslagen.

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.

Verstekte leningen en overige vorderingen

Verstekte leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindering- verliezen.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

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.

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 (marktwaaarde). 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 markthuur 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 marktwaaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Parking Fund Nederland III (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 en kasmiddelen.

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

Waardeveranderingen 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 III (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 III (FGR) te Eindhoven

Beheerkosten en rentelasten

Hieronder worden verstaan beheervergoedingen, publiciteitskosten en op de verslagperiode betrekking hebbende rentelasten van ontvangen leningen.

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 III (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	8.615.000	7.945.000
Herwaarderingen	160.000	670.000
Boekwaarde per 31 december	<u>8.775.000</u>	<u>8.615.000</u>

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

De koopprijs van het vastgoed, welke op 2 juni 2014 is verworven, bedroeg €7.959.783.

De reële waarde van beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2018 bedraagt €8.775.000 (2017: €8.615.000) 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 desktoptaxatie uitgevoerd.

De gehanteerde waarderingsmethode 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 III (FGR) te Eindhoven

- Hardcore yield voor een veronderstelde zekere, voortdurende inkomensstroom, voor de taxatie ultimo boekjaar bedraagt deze yield 5,25%;
- Reversion yield voor een potentiële extra toekomstige cashflow na expiratie van een huurcontract, voor de taxatie ultimo boekjaar bedraagt deze yield 7,25%;
- Top Slice yield voor een oververhuurde deel in de huidige situatie, voor de taxatie ultimo boekjaar bedraagt deze yield 5,75%.

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" (Marktwaarde) wordt vervolgens berekend door op de "Waarde vrij op naam" de aankoopkosten in mindering te brengen.

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €815.217 (2017: €655.217). De cumulatieve herwaardering wordt berekend door de reële waarde te vergelijken met de oorspronkelijke aankoopwaarde van de belegging.

Vorderingen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Handelsdebiteuren [2]		
Debiteuren	-	4.138

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

Overige vorderingen [3]

Nog te ontvangen rente	13	86
Derde rekening hypotheekbank	3	11
	<u>16</u>	<u>97</u>

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

Overlopende activa [4]

Vooruitbetaalde verzekeringen	<u>3.122</u>	<u>3.035</u>
-------------------------------	--------------	--------------

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

Liquide middelen [5]

ING bank	<u>324.899</u>	<u>296.205</u>
----------	----------------	----------------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

Passief

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		€	€
Fondsvermogen			
Participatiekapitaal	[6]	3.630.000	3.630.000
Herwaarderingsreserve	[7]	815.217	655.217
Overige reserves	[8]	-782.302	-1.328.525
Onverdeeld resultaat	[9]	453.730	953.063
		<u>4.116.645</u>	<u>3.909.755</u>

Meerjarenoverzicht

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	4.116.645	3.909.755	3.196.635
Aantal participaties einde boekjaar	363	363	363
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	<u>11.341</u>	<u>10.771</u>	<u>8.806</u>

Voorstel bestemming resultaat over 2018

Voorgesteld wordt om het resultaat ad €453.730 toe te voegen aan de overige reserves. In 2018 is een winstuitkering van €246.840 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>
	€	€
Participatiekapitaal [6]		
Stand per 31 december	<u>3.630.000</u>	<u>3.630.000</u>

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 363 Participaties van €10.000 elk.

Herwaarderingsreserve [7]

Stand per 1 januari	655.217	-
Mutatie	<u>160.000</u>	<u>655.217</u>
Stand per 31 december	<u>815.217</u>	<u>655.217</u>

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

	2018	2017
	€	€
Overige reserves [8]		
Stand per 1 januari	-1.328.525	-159.874
Resultaatbestemming	953.063	-273.491
Uitkering	-246.840	-239.943
Mutatie herwaarderingsreserve	-160.000	-655.217
Stand per 31 december	-782.302	-1.328.525

Toelichting overige reserves

	Uitkeringen aan participanten	Herwaar- derings reserve	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-855.954	-655.217	182.646	-1.328.525
Uitkeringen	-246.840	-	-	-246.840
Mutatie herwaardering	-	-160.000	-	-160.000
Bestemming resultaat	-	-	953.063	953.063
Stand per 31 december	-1.102.794	-815.217	1.135.709	-782.302

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.

	2018	2017
	€	€
Onverdeeld resultaat [9]		
Stand per 1 januari	953.063	-273.491
Resultaat boekjaar	453.730	953.063
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-953.063	273.491
Stand per 31 december	453.730	953.063

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

LANGLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen [10]		
Hypothecaire leningen	-	4.680.892
	2018	2017
	€	€
<i>Verloopoverzicht hypothecaire leningen</i>		
Hoofdsom hypothecaire lening	5.000.000	5.000.000
Cum. aflossingen hypothecaire lening	-296.875	-234.375
	4.703.125	4.765.625
Transactiekosten financiering	-78.481	-78.481
Ten laste gebracht van resultaat (cumulatief)	71.945	56.248
Transactiekosten financiering binnen één jaar	6.536	-
Aflossingsverplichting hypothecaire lening	-4.703.125	-62.500
Langlopend deel per 31 december	-	4.680.892

Specificatie Hypothecaire leningen

	Lening I	Lening II
	Düsseldorfer Hypothecken- bank AG	Düsseldorfer Hypothecken- bank AG
Overeenkomst van Geldlening		
Oorspronkelijke hoofdsom	€3.600.000	€1.400.000
Aflossing per kwartaal	-	€15.625
Restant hoofdsom per 31 december 2018	€3.600.000	€1.103.125
Resterende looptijd korter dan 1 jaar	€3.600.000	€1.103.125
Resterende looptijd 1-5 jaar	-	-
Rente percentage	3,61%	3,61%
Expiratiedatum	31 mei 2019	31 mei 2019

De marktwaarde van de leningdelen I en II bedraagt per 31 december 2018 €4.710.062 (2017: €4.996.505).

Financiële convenanten

ICR covenant

De Interest Coverage Ratio (ICR) dient gedurende de gehele looptijd van de door Düsseldorfer Hypothekenbank AG verstrekte faciliteit hoger te zijn dan 180%. Deze ICR wordt bepaald door de netto huuropbrengsten (na exploitatiekosten) te delen door de rentelasten. De ICR voor 2018 bedraagt 281% (2017: 273%).

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

DSCR covenant

De Debt Service Coverage Ratio (DSCR) dient gedurende de gehele looptijd van de door Düsseldorfse Hypothekenbank AG verstrekte faciliteit hoger te zijn dan 120%. Deze DSCR wordt bepaald door de netto huuropbrengsten (na exploitatiekosten) te delen door de rentelasten en aflossingsverplichtingen.

De DSCR voor 2018 bedraagt 206% (2017: 200%).

LTV covenant

De Loan to Value (LTV) dient gedurende de looptijd van de door Düsseldorfse Hypothekenbank AG verstrekte faciliteit niet hoger te zijn dan 76%. De LTV wordt berekend op basis van het jaarultimo uitstaande bedrag van de faciliteit, gedeeld door de eveneens jaarultimo geldende taxatiewaarde.

De LTV voor 2018 bedraagt 53,6% (2017: 55%).

LTMLV covenant

De Loan to Mortgage Lending Value (LTMLV) dient gedurende de looptijd van de door Düsseldorfse Hypothekenbank AG verstrekte faciliteit niet hoger te zijn dan 87,5%.

De Mortgage Lending Value wordt slechts eenmaal, bij aanvang van de hypothecaire financiering vastgesteld en geldt dan gedurende de gehele looptijd daarvan. Uitsluitend in geval van bijzondere omstandigheden, zoals een ingrijpende renovatie, vindt een herziening van de Mortgage Lending Value plaats. Andere factoren zoals economische schommelingen in de vastgoedmarkt, fluctuaties in de kapitaalmarktrente of leegstand zijn reeds verdisconteerd in de Mortgage Lending Value en leiden niet tot aanpassing ervan. De LTMLV wordt berekend op basis van het jaarultimo uitstaande bedrag van de faciliteit, gedeeld door de Mortgage Lending Value.

De LTMLV voor 2018 bedraagt 78,1% (2017: 79,1%).

Zekerheden

- Recht van eerste hypotheek ten gunste van de Düsseldorfse Hypothekenbank AG op de registergoederen met een boekwaarde per 31 december 2018 van €8.775.000.
- Verpanding aan de Düsseldorfse Hypothekenbank AG:
 - huurinkomsten;
 - garanties;
 - verzekeringspenningen;
 - bankrekeningen.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

De lening expireert per 31 mei 2019. In het eerste kwartaal van 2019 worden gesprekken opgestart met Düsseldorfer Hypothekenbank AG aangaande een verlenging van deze hypothecaire financiering. De opgedane ervaringen met financiering van parkeergarages en de per expiratedatum van de huidige financiering resterende looptijd van de huurovereenkomst van ruim 25 jaar geven de Beheerder geen aanleiding gevonden om er aan te twijfelen dat de huidige financiering niet verlengd zal kunnen worden. Ook de aard, omvang en kwaliteit van de te herfinancieren parkeergarage, alsmede de verhouding van de huidige financiering ten opzichte van de waarde van de parkeergarage per ultimo 2018 ad 53,6%, geven de Beheerder geen reden om aan te nemen dat een verlenging niet voor 31 mei 2019 tot stand kan komen.

KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen [11]		
- Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	4.703.125	62.500
Transactiekosten financiering	-78.481	-
Ten laste gebracht van het resultaat (cumulatief)	71.945	-
	4.696.589	62.500

De schulden aan kredietinstellingen betreffen de hypothecaire lening van de Düsseldorfer Hypothekenbank AG. De schuld heeft een resterende looptijd van korter dan 1 jaar. Voor de zekerheden wordt verwezen naar de toelichting bij de langlopende schulden aan kredietinstellingen.

Omzetbelasting [12]

Omzetbelasting	28.915	27.978
----------------	---------------	--------

Overige schulden [13]

Rekening-courant Stichting Bewaarder HIG Vastgoedfondsen	900	-
Rekening-courant Holland Immo Group B.V.	288	1.257
Winstuitkering te betalen	61.710	58.080
Te betalen accountantskosten	5.019	3.250
Te betalen taxatiekosten	1.210	1.210
Nog te betalen bijdrage groot-/ casco-onderhoud	46.500	31.000
	115.627	94.797

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 III (FGR) te Eindhoven

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Overlopende passiva [14]		
Vooruitontvangen huren	<u>145.261</u>	<u>142.553</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, Parking + Protection. De huren worden contractueel per kwartaal vooruitbetaald. Er zijn ultimo 2018 geen uitstaande huurvorderingen.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

- *Renterisico*

Het risico op (tussentijdse) rentefluctuaties is voor vijf jaar afgedekt middels een lening met een vaste rente voor een periode van vijf jaar. Bij herfinanciering na deze vijf jaar loopt het Fonds risico op een hogere rentevergoeding.

- *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 leaseontvangsten*

De toekomstige minimale leaseontvangsten uit niet (tussentijds) opzegbare leaseovereenkomsten kunnen als volgt worden weergegeven:

	Toekomstige huur ontvangsten
	€
binnen één jaar	581.045
tussen de één en vijf jaar	2.324.182
na vijf jaar	11.729.158
	<u>14.634.385</u>

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

Meerjarige financiële verplichtingen

Met de verkoper 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 verkoper komen. Het Fonds vergoedt de verkoper hiervoor een bedrag van €15.500 exclusief BTW, welke jaarlijkse betaling een aanvang neemt vanaf het jaar 2016.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen		
- in terreinen en gebouwen [15]		
Huuropbrengsten	570.211	561.785
- in andere beleggingen [16]		
Rentebaten	13	86
	<u>570.224</u>	<u>561.871</u>

De huuropbrengsten en rentebaten zijn volledig gerealiseerd in Nederland.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen

- in terreinen en gebouwen [17]

Herwaardering beleggingen	<u>160.000</u>	<u>670.000</u>
---------------------------	-----------------------	----------------

Lasten in verband met het beheer van beleggingen [18]

Onroerende zaakbelasting / gemeentelijke heffingen	26.470	28.286
Groot-/ casco-onderhoud	15.620	15.500
Accountantskosten	7.170	6.450
Kosten externe toezichthouder / Bewaarder (AIFMD)	5.577	5.500
Taxatiekosten	3.630	1.210
Kosten mailing / vergaderingen	1.150	-
Zakelijke verzekeringen	7.440	7.247
Aandeel in de kosten van Stichtingen	900	900
Advieskosten	290	1.922
Overige lasten	1.387	2.983
	<u>69.634</u>	<u>69.998</u>

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

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

De kosten mailing/vergaderingen hebben betrekking op het versturen van periodieke rapportages aan de participanten.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Beheerskosten en rentelasten [19]		
Beheervergoeding Beheerder in zake fondsbeheer	11.404	11.235
Beheervergoeding Beheerder inzake vastgoed beheer	8.553	8.427
Rente hypothecaire lening	170.956	173.209
Amortisatie transactiekosten financiering	15.697	15.696
Overige rentelasten incl. bankkosten	250	243
	<u>206.860</u>	<u>208.810</u>

OVERIGE TOELICHTINGEN

Lopende kosten factor

De “lopende kosten factor” heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. De lopende kosten factor bedraagt 2,18% (2017: 2,29%).

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	89.591	
	<u> </u>	= 2,18%
Intrinsieke waarde	4.116.645	

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.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

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

Personeel

Parking Fund Nederland III 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 3,5% van de Bruto-huuropbrengsten ontvangen en bedraagt in totaal €19.957 (2017: €19.662). Deze vergoeding bestaat uit een vergoeding (2,0% van de Bruto-huuropbrengsten) voor het technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer en een vergoeding (1,5% van de Bruto-huuropbrengsten) voor kosten van het fondsbeheer.

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 III (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.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

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

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

3.2 Zeggenschapsrechten

De 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 III, 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 bestuurders van het Fonds respectievelijk de Beheerder geen persoonlijke belangen bij beleggingen in het Fonds.

3.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de participanten van Parking Fund Nederland III

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Parking Fund Nederland III (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 III 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 III zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), in 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.

Materiële onzekerheid over de continuïteit

Wij vestigen de aandacht op het onderdeel "continuïteit" in de toelichting op paginanummer 22 van de jaarrekening, waarin uiteengezet is dat de overeengekomen financiering van de entiteit met Düsseldorfer Hypothekenbank AG van €4.703.125 op 31 mei 2019 expireert en hiervoor nog geen verlenging of herfinanciering overeengekomen is. Deze condities duiden op het bestaan van een onzekerheid van materieel belang op grond waarvan gerede twijfel zou kunnen bestaan over de continuïteitsveronderstelling van de entiteit. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

- Het bestuursverslag.
- De overige gegevens.

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

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

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

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

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van 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 inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat 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
i: www.hollandimmogroup.nl

