

JAARVERSLAG 2019

PARKING FUND
NEDERLAND IV

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

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

Jaarverslag 2019

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1. Bestuursverslag

| | | |
|-----|--------------------------|---|
| 1.1 | Profiel | 3 |
| 1.2 | Verslag van de beheerder | 6 |

2. Jaarrekening

| | | |
|-----|--|----|
| 2.1 | Balans per 31 december 2019 | 14 |
| 2.2 | Winst-en-verliesrekening over 2019 | 16 |
| 2.3 | Kasstroomoverzicht over 2019 | 17 |
| 2.4 | Toelichting op de jaarrekening | 18 |
| 2.5 | Toelichting op de balans | 27 |
| 2.6 | Toelichting op de winst-en-verliesrekening | 36 |

3. Overige gegevens

| | | |
|-----|---|----|
| 3.1 | Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat | 39 |
| 3.2 | Zeggenschapsrechten | 40 |
| 3.3 | Belangen van bestuurders | 40 |
| 3.4 | Controleverklaring van de onafhankelijke accountant | 41 |

1. BESTUURSVERSLAG

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

1.1 Profiel

Het Fonds

Parking Fund Nederland IV (FGR) (Fonds) is een beleggingsfonds, dat op 22 oktober 2015 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 de Objecten (twee parkeergarages).

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 Parking Fund IV, 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 IV (FGR) te Eindhoven

Bestuur

De directie van de Beheerder wordt gevoerd door de heren mr. T. Kühl en mr. M. Kühl MRICS. Op balansdatum vormen de heren T. Kühl en M. Kühl samen, 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/ Desinvesteringen en Financieringen/Herfinancieringen. Parking Fund Nederland IV heeft geen personeel in dienst.

Alternatieve Bewaarder (AIFMD)

De Bewaarder van het Fonds is 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 IV (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 dividendbelasting-doeleinden, 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 IV is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft dat op 22 oktober 2015 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht met zetel te Eindhoven.

Het Fonds heeft 840 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 Parking Fund Nederland IV (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 IV (FGR) te Eindhoven

1.2 Verslag van de beheerder

Algemeen

De economische ontwikkelingen in 2019 en vooruitzichten voor 2020

Volgens voorlopige cijfers van het Centraal Planbureau over de eerste 11 maanden van 2019 is de groei van de economie in Nederland in 2019 met 1,7% teruggeslagen ten opzichte van 2018 (2,6%). De werkloosheid is met in 2019 verder gedaald tot 3,4% van de beroepsbevolking (2018: 3,8%). De inflatie komt in 2019 uit op 2,7% (2018: 1,6%). Vergeleken met de eurozone doet Nederland het nog steeds goed. De stikstof en PFAS-problematiek heeft zeker gevolgen voor de geraakte sectoren, maar voor Nederland als geheel is het effect op korte termijn beperkt.

Het begrotingsoverschot komt uit op 1,4% (2018: 1,5%) en loopt volgend jaar terug naar 0,8% door expansief beleid en lagere groei van de binnenlandse economie. De groei van het beschikbaar inkomen van huishoudens blijft solide, wat positief uitwerkt op de consumptie. Het expansieve begrotingsbeleid werkt via lastenverlichting en hogere overheidsuitgaven positief uit op de binnenlandse bestedingen. De inflatie stijgt volgend jaar minder hard doordat het niveau-effect van de verhoging van de indirecte belastingen van vorig jaar eruit valt. Tegelijkertijd hebben hogere loonkosten en een toename van de huurprijzen een opwaarts effect op de inflatie (bron: Centraal Plan Bureau - <https://www.cpb.nl/decemberraming-2019-vooruitzicht-2020>).

Gelet op de huidige onzekerheid over de gevolgen van de Coronapandemie kan geen uitspraak worden gedaan in hoeverre deze verwachtingen voor 2020 zullen uitkomen.

Kenmerken van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van het Fonds betreft een nieuwe ondergrondse openbare parkeergarage en een bestaande bovengrondse openbare parkeergarage, nader aangeduid als:

- nieuwe ondergrondse openbare parkeergarage, Wilhelminapier te Rotterdam, met 231 parkeerplaatsen, gelegen aan de Otto Reuchlinweg 960, 3072 MD Rotterdam, de parkeergarage is op 28 april 2016 opgeleverd, huurder van de parkeergarage is Q-park met een initiële huurtermijn van 30 jaar;
- bestaande bovengrondse openbare parkeergarage, parkeergarage Q-Park Enschede te Enschede, met circa 460 parkeerplaatsen en een beheerdersruimte, gelegen aan het Van Loenshof 62, 7511 NJ Enschede, huurder van de parkeergarage is Q-Park met een initiële huurtermijn van 20 jaar met een optie op verlenging met 10 jaar.

De totale fondsinvestering bedraagt € 18.400.000 conform Prospectus.

De vastgoedportefeuille wordt gefinancierd met een hypothecaire lening bij de Düsseldorfer Hypothekenbank AG met een restant hoofdsom ultimo boekjaar 2019 ad €10.000.000. De hypothecaire lening kent een rente van 3,21%, gedurende 7 jaar. De expiratedatum van de hypothecaire lening is 28 april 2023.

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

De exploitatie in 2019

Hierna volgt een analyse van de totstandkoming van het exploitatierendement over 2019 en de vergelijking met de prognose volgens het Prospectus over deze verslagperiode.

Analyse exploitatierendement over 2019

| | Actueel | Prospectus prognose |
|--|------------------|------------------------|
| | € | € |
| Opbrengsten | | |
| Huuropbrengsten | 1.178.647 | 1.204.230 |
| Rentebaten liquiditeitsreserve | - | 991 |
| Totaal opbrengsten | 1.178.647 | 1.205.221 |
| Kosten | | |
| Rentekosten (hypothecaire financiering) | 308.461 | 356.703 |
| Groot-/casco onderhoud en VvE bijdragen | 16.651 | 31.047 |
| Zakelijke lasten (OZB) en verzekering huurderiving | 42.490 | 64.395 |
| Vergoeding technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer | 17.680 | 18.063 |
| Fondskosten | 43.247 | 43.530 |
| Totaal kosten | 428.529 | 513.739 |
| Exploitatieresultaat | 750.118 | 691.482 |
| Exploitatie rendement *) | 8,9% | 8,2% |
| Aflossing | -125.000 | -125.000 |
| Toevoeging aan liquiditeitsreserve | -39.218 | - |
| Beschikbaar voor winstuitkering | 585.900 | 566.482 |
| Direct rendement*) | 7,0% | 6,7% |

*) berekend over het ingebrachte Participatiekapitaal

De huuropbrengsten liggen ten gevolge van een lagere indexering van de huur met € 1.178.647 onder de Prospectus prognose (€ 1.204.230). 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 IV (FGR) te Eindhoven

De rentekosten van de hypothecaire financiering liggen met €308.461 onder de Prospectus prognose (€356.703). Vanaf de start van het Fonds kennen de leningcondities voor de eerste zeven jaar een lager rentetarief van 3,21% dan waarvan in het Prospectus nog werd uitgegaan, namelijk 3,7%. Deze lagere rente zal gedurende de eerste zeven jaar een blijvend gunstig effect op het exploitatierendement hebben. De kosten voor groot onderhoud en de OZB-lasten vallen lager uit dan geprognosticeerd. De overige kosten liggen in lijn met de Prospectus prognose. Het hieruit resulterende exploitatierendement ligt met 8,9% boven de Prospectus prognose (8,2%).

Waardeontwikkeling portefeuille in 2019.

Aan het fonds is, voor een bedrag van in totaal €16.926.890, op 22 oktober 2015 de parkeergarage te Enschede en op 28 april 2016 de parkeergarage te Rotterdam geleverd. De ultimo 2019 uitgevoerde taxatie van de marktwaarde van deze beleggingsobjecten bedraagt €20.595.000 en is ten opzichte van de taxatiewaarde ultimo 2018 toegenomen (2018: €19.275.000) met circa 6,8%.

Winstuitkering over 2019

Over 2019 is een winstuitkering van 7% van het participatiekapitaal beschikbaar gesteld (versus Prospectus prognose: 6,7%). Dit bedrag is in vier termijnen in april, juli, oktober 2019 en in januari 2020 uitgekeerd.

Resultaatbestemming

Het totale resultaat, bestaande uit het gerealiseerde exploitatieresultaat en het ongerealiseerde resultaat uit herwaardering van de portefeuille, bedraagt €2.048.015. De Beheerder stelt voor dit resultaat toe te voegen aan de overige reserves. Over 2019 is een winstuitkering van €585.900 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves.

Vooruitzichten voor 2020

De vastgoedportefeuille van het Fonds kent een langjarig contract met een solide huurder. Voor het jaar 2020 verwachten wij geen additionele financiering nodig te hebben en geen additionele investeringen te doen. Gelet op de huidige onzekerheid over de gevolgen van de Coronapandemie kan geen uitspraak worden gedaan over de resultaatsontwikkeling van het Fonds in 2020. Op basis van de huidige ontwikkelingen is de verwachting dat het Fonds kan blijven voldoen aan haar verplichtingen.

Kerngegevens 2019

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 IV (FGR) te Eindhoven

| | | |
|--|-------------|------|
| Current ratio | 2019 | 2018 |
| (Vorderingen en Overige Activa) / Kortlopende Schulden | 1,14 | 1,09 |

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.

| | | |
|--------------------------|-------------|------|
| | 2019 | 2018 |
| Fondsvermogen / Schulden | 1,13 | 1,05 |

De solvabiliteit in 2018 is als volgt berekend: Fondsvermogen / Langlopende schulden

Financieringsbehoeften

Gegeven de current ratio en de solvabiliteit per 31 december 2019 is er geen behoefte om extra te financieren. Voor 2020 zijn er geen investeringsvoornemens.

Meerjarenoverzicht netto-beleggingsresultaat

| | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|------------------|-----------|-----------|
| | € | € | € |
| Opbrengsten uit beleggingen | 1.198.081 | 1.174.319 | 1.147.542 |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen | 1.320.000 | 1.077.075 | 1.505.000 |
| Totaal resultaat uit beleggingen | 2.518.081 | 2.251.394 | 2.652.542 |
| Som der bedrijfskosten | -470.066 | -479.938 | -449.062 |
| Resultaat | 2.048.015 | 1.771.456 | 2.203.480 |

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

Risico's

Risicomangement

Het Fonds belegt in openbare parkeergarages die zijn ontwikkeld, gebouwd en ingericht als parkeergarages. De beleggingen zijn voor 20 tot en met 30 jaren verhuurd en gaat derhalve de beoogde looptijd van het Fonds van zeven tot tien jaar ver voorbij. Ondanks de lange looptijd van de huurcontracten zijn de beleggingen 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 beleggingen 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 IV (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 2019 geen uitstaande huurvorderingen.

Renterisico

Het risico op (tussentijdse) rentefluctuaties is voor 7 jaar afgedekt middels een lening met een vaste rente voor een periode van 7 jaar. Bij herfinanciering na deze 7 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.

Parking Fund Nederland IV (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 IV 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, 7 april 2020

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

Mr. T. Kühl

Mr. M. Kühl MRICS

2. JAARREKENING

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2019

(Voor resultaatbestemming)

| Actief | 31 december 2019 | | 31 december 2018 | |
|-----------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| | € | € | € | € |
| Beleggingen | [1] | | | |
| Terreinen en gebouwen | | 20.595.000 | | 19.275.000 |
| Vorderingen | | | | |
| Handelsdebiteuren | [2] | - | 2.000 | |
| Overige vorderingen | [3] | 28 | 444 | |
| Overlopende activa | [4] | 3.212 | 4.021 | |
| | | 3.240 | | 6.465 |
| Overige activa | | | | |
| Liquide middelen | [5] | 821.219 | | 801.586 |
| | | | | |
| | | <u>21.419.459</u> | | <u>20.083.051</u> |

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2019

(Voor resultaatbestemming)

| Passief | 31 december 2019 | | 31 december 2018 | |
|----------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | € | € | € |
| Fondsvermogen | | | | |
| Participatiekapitaal | [6] | 8.400.000 | | 8.400.000 |
| Herwaarderingsreserve | [7] | 3.665.185 | | 2.345.185 |
| Overige reserves | [8] | -2.747.243 | | -2.612.799 |
| Onverdeeld resultaat | [9] | 2.048.015 | | 1.771.456 |
| | | | 11.365.957 | 9.903.842 |
| Langlopende schulden | | | | |
| Schulden aan kredietinstellingen | [10] | 9.332.935 | | 9.435.832 |
| | | | 9.332.935 | 9.435.832 |
| Kortlopende schulden | | | | |
| Schulden aan kredietinstellingen | [11] | 125.000 | | 125.000 |
| Crediteuren | [12] | 5.783 | | 31.463 |
| Omzetbelasting | [13] | 60.546 | | 59.100 |
| Overige schulden | [14] | 181.650 | | 186.882 |
| Overlopende passiva | [15] | 347.588 | | 340.932 |
| | | | 720.567 | 743.377 |
| | | | 21.419.459 | 20.083.051 |

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

2.2 Winst-en-verliesrekening over 2019

| | | 2019 | | 2018 | |
|--|------|------------------|------------------|-----------|-----------|
| | | € | € | € | € |
| Opbrengsten uit beleggingen | [16] | | | | |
| - in terreinen en gebouwen | | 1.178.647 | | 1.157.572 | |
| - omzet doorbelaste kosten | | 19.434 | | 16.734 | |
| - in andere beleggingen | | - | | 13 | |
| | | | 1.198.081 | | 1.174.319 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen | [17] | | | | |
| - in terreinen en gebouwen | | | 1.320.000 | | 1.077.075 |
| Som der bedrijfsopbrengsten | | | 2.518.081 | | 2.251.394 |
| Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten | [18] | | | | |
| | | | 19.434 | | 16.734 |
| | | | 2.498.647 | | 2.234.660 |
| Lasten in verband met het beheer van beleggingen | [19] | 81.996 | | 91.292 | |
| Beheerskosten en rentelasten | [20] | 368.636 | | 371.912 | |
| Som der bedrijfslasten | | | 450.632 | | 463.204 |
| Resultaat | | | 2.048.015 | | 1.771.456 |

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

2.3 Kasstroomoverzicht over 2019

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

| | 2019 | | 2018 | |
|--|------|-------------------|------------|-----------|
| | € | € | € | € |
| Resultaat | | 2.048.015 | | 1.771.456 |
| <i>Aanpassingen voor:</i> | | | | |
| Niet-gerealiseerde waarde veranderingen | [17] | -1.320.000 | -1.077.075 | |
| Rentebaten | [16] | - | -13 | |
| Rentelasten | [20] | 308.816 | 312.766 | |
| Transactiekosten financiering | [20] | 22.103 | 22.103 | |
| | | -989.081 | | -742.219 |
| Investerings | [1] | - | -2.925 | |
| Mutatie handelsdebiteuren | [2] | 2.000 | - | |
| Mutatie overige vorderingen | [3] | 416 | 2.831 | |
| Mutatie overlopende activa | [4] | 796 | -2.375 | |
| Mutatie crediteuren | [12] | -25.680 | - | |
| Mutatie belastingen | [13] | 1.446 | -1.850 | |
| Mutatie overige schulden | [14] | -5.232 | -7.460 | |
| Mutatie overlopende passiva | [15] | 6.656 | 4.273 | |
| | | -19.598 | | -7.506 |
| | | 1.039.336 | | 1.021.731 |
| <i>Overige aanpassingen:</i> | | | | |
| Ontvangen Interest | | 13 | | 16 |
| Betaalde interest | | -308.816 | | -312.766 |
| Kasstroom uit beleggingsactiviteiten | | 730.533 | | 708.981 |
| Winstuitkeringen boekjaar | [8] | -585.900 | -565.320 | |
| Aflossing langlopende schulden | [10] | -125.000 | -125.000 | |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | -710.900 | | -690.320 |
| Mutatie geldmiddelen | | 19.633 | | 18.661 |
| Toelichting op de geldmiddelen | | | | |
| Stand per 1 januari | | 801.586 | | 782.925 |
| Mutatie geldmiddelen | | 19.633 | | 18.661 |
| Stand per 31 december | [5] | 821.219 | | 801.586 |

Parking Fund Nederland IV (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 financieel toezicht (Wft). De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten tenzij anders vermeld.

Naam, duur en zetel

Het Fonds draagt de naam 'Parking Fund Nederland IV (FGR)', is met ingang van 22 oktober 2015, 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 22 oktober 2015. Het boekjaar is gelijk aan een kalenderjaar.

Object

De belegging bestaat uit de volgende objecten:

- ondergrondse openbare parkeergarage, Wilhelminapier te Rotterdam, met 231 parkeerplaatsen, gelegen aan de Otto Reuchlinweg 960, 3072 MD Rotterdam;
- bovengrondse openbare parkeergarage, parkeergarage Q-park Enschede te Enschede, met circa 460 parkeerplaatsen en een beheerdersruimte, gelegen aan het Van Loenshof 62, 7511 NJ Enschede.

Parking Fund Nederland IV (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 Parking Fund Nederland IV, 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 Parking Fund IV, 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.

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

Stichting en Bewaring

Stichting Parking Fund Nederland IV is de Bewaarder en is belast met de bewaring van de activa van het Fonds.

De juridische eigendom van het object staat op naam van de bewaarder. Ook ten aanzien van de hypotheek is de Bewaarder als schuldenaar (namens het Fonds) geregistreerd.

De Beheerder en de Stichting zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

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. uit Maasbergen 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.

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

Participatiekapitaal

Het Fonds heeft op 22 oktober 2015 840 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 €8.400.000. Een Participant kan niet gehouden worden meer bij te dragen dan de uitgifteprijs van zijn Participaties.

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

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.

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

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

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

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.

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

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 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.

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.

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

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 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 marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

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.

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

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.

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.

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

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.

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 IV (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>2019</u> | <u>2018</u> |
|----------------------------|--------------------------|-------------------|
| | € | € |
| Boekwaarde per 1 januari | 19.275.000 | 18.195.000 |
| Investerings | - | 2.925 |
| Herwaarderingen | 1.320.000 | 1.077.075 |
| Boekwaarde per 31 december | <u>20.595.000</u> | <u>19.275.000</u> |

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

De koopprijs van de parkeergarages in Enschede en Rotterdam, welke op 22 oktober 2015 respectievelijk op 28 april 2016 zijn verworven, bedroeg € 16.926.890.

De reële waarde van beleggingen in gebouwen en terreinen per 31 december 2019 bedraagt €20.595.000 (2018: €19.275.000) 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 2019 heeft CBRE Valuation Advisory B.V. een desktoptaxatie uitgevoerd voor de parkeergarage in Enschede en de parkeergarage in Rotterdam.

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 IV (FGR) te Eindhoven

- Hardcore yield voor een veronderstelde zekere, voortdurende inkomensstroom, voor de taxatie ultimo boekjaar bedraagt deze yield 5,00%;
- Reversion yield voor een potentiële extra toekomstige cashflow na expiratie van een huurcontract, voor de taxatie ultimo boekjaar bedraagt deze yield 7,00%;
- Top Slice yield voor een oververhuurde deel in de huidige situatie, voor de taxatie ultimo boekjaar bedraagt deze yield 5,50%.

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 €3.665.185 (2018: €2.345.185).

Vorderingen

| | <u>31-12-2019</u> | <u>31-12-2018</u> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| Handelsdebiteuren [2] | | |
| Debiteuren | - | 2.000 |

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 Stichting Parking Fund IV | 28 | 431 |
| Nog te ontvangen rente | - | 13 |
| | <u>28</u> | <u>444</u> |

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

| | <u>31-12-2019</u> | <u>31-12-2018</u> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| Overlopende activa [4] | | |
| Vooruitbetaalde verzekeringspremie | <u>3.212</u> | <u>4.021</u> |

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

Liquide middelen [5]

| | | |
|----------|----------------|----------------|
| ING bank | <u>821.219</u> | <u>801.586</u> |
|----------|----------------|----------------|

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

Passief

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---------------------------|--------------------------|------------------|
| | € | € |
| Fondsvermogen | | |
| Participatiekapitaal [6] | 8.400.000 | 8.400.000 |
| Herwaarderingsreserve [7] | 3.665.185 | 2.345.185 |
| Overige reserves [8] | -2.747.243 | -2.612.799 |
| Onverdeeld resultaat [9] | 2.048.015 | 1.771.456 |
| | <u>11.365.957</u> | <u>9.903.842</u> |

Meerjarenoverzicht

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|----------------------|---------------|---------------|
| | € | € | € |
| Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar | 11.365.957 | 9.903.842 | 8.710.306 |
| Aantal participaties einde boekjaar | 840 | 840 | 840 |
| Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar | <u>13.531</u> | <u>11.790</u> | <u>10.369</u> |

Voorstel bestemming resultaat over 2019

Voorgesteld wordt om het resultaat ad €2.048.015 toe te voegen aan de overige reserves. In 2019 is een winstuitkering van €585.900 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves. Dit bedrag is in 4 termijnen in april, juli, oktober 2019 en in januari 2020 uitgekeerd.

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---------------------------------|-------------------------|------------------|
| | € | € |
| Participatiekapitaal [6] | | |
| Stand per 31 december | <u>8.400.000</u> | <u>8.400.000</u> |

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 840 Participaties van €10.000 elk.

Herwaarderingsreserve [7]

| | | |
|-----------------------|-------------------------|------------------|
| Stand per 1 januari | 2.345.185 | 1.268.110 |
| Mutatie | 1.320.000 | 1.077.075 |
| Stand per 31 december | <u>3.665.185</u> | <u>2.345.185</u> |

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | € | € |
| Overige reserves [8] | | |
| Stand per 1 januari | -2.612.799 | -3.157.501 |
| Resultaatbestemming | 1.771.456 | 2.199.697 |
| Uitkering | -585.900 | -577.920 |
| Mutatie herwaarderingsreserve | -1.320.000 | -1.077.075 |
| Stand per 31 december | <u>-2.747.243</u> | <u>-2.612.799</u> |

Toelichting overige reserves

| | Uitkeringen aan participanten | Herwaar- derings reserve | Resultaat | Totaal |
|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| | € | € | € | € |
| Stand per 1 januari | -1.719.060 | -2.345.185 | 1.451.446 | -2.612.799 |
| Uitkeringen | -585.900 | - | - | -585.900 |
| Mutatie herwaardering | - | -1.320.000 | - | -1.320.000 |
| Bestemming resultaat | - | - | 1.771.456 | 1.771.456 |
| Stand per 31 december | <u>-2.304.960</u> | <u>-3.665.185</u> | <u>3.222.902</u> | <u>-2.747.243</u> |

De uitkeringen aan de Participanten over 2019 bedragen tijdsevenredig 7% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in termijnen in april, juli, oktober 2019 en in januari 2020 uitgekeerd.

Onverdeeld resultaat [9]

| | | |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Stand per 1 januari | -1.771.456 | -2.199.697 |
| Resultaat boekjaar | 2.048.015 | 1.771.456 |
| Bestemming resultaat vorig boekjaar | 1.771.456 | 2.199.697 |
| Stand per 31 december | <u>2.048.015</u> | <u>1.771.456</u> |

LANGLOPENDE SCHULDEN

| | <u>31-12-2019</u> | <u>31-12-2018</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | € | € |
| Schulden aan kredietinstellingen [10] | | |
| Hypothecaire leningen Düsseldorfer Hypothekenbank AG | <u>9.332.935</u> | <u>9.435.832</u> |

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|-------------------|-------------|
| | € | € |
| <i>Verloopoverzicht hypothecaire leningen Düsseldorfer Hypothekenbank AG</i> | | |
| Hoofdsom hypothecaire lening | 10.000.000 | 10.000.000 |
| Cum. aflossingen hypothecaire lening | -468.750 | -343.750 |
| Stand per 31 december | 9.531.250 | 9.656.250 |
| Transactiekosten financiering | -154.722 | -154.722 |
| Ten laste gebracht van resultaat (cumulatief) | 81.407 | 59.304 |
| Aflossingsverplichting hypothecaire lening | -125.000 | -125.000 |
| Langlopend deel per 31 december | 9.332.935 | 9.435.832 |

Specificatie Hypothecaire lening

| | Lening Düsseldorfer Hypotheke- bank AG Leningdeel I | Lening Düsseldorfer Hypotheke- bank AG Leningdeel II |
|---------------------------------------|---|--|
| | € | € |
| Overeenkomst van Geldlening | | |
| Oorspronkelijke hoofdsom | 2.968.000 | 7.032.000 |
| Aflossing per kwartaal | 31.250 | - |
| Restant hoofdsom per 31 december 2019 | 2.499.250 | 7.032.000 |
| Resterende looptijd korter dan 1 jaar | 125.000 | - |
| Resterende looptijd 1-5 jaar | 2.374.250 | 7.032.000 |
| Rente percentage | 3,21% | 3,21% |
| Expiratiedatum | 28 april 2023 | 28 april 2023 |

De marktwaarde van de leningdelen I en II bedraagt per 31 december 2019 €10.778.975 (2018: €10.993.592).

Financiële convenanten

DSCR conventant

De Debt Service Coverage Ratio (DSCR) dient gedurende de gehele looptijd van de door Düsseldorfer Hypothekenbank AG verstrekte faciliteit hoger te zijn dan 150%. Deze DSCR wordt bepaald door de netto huuropbrengsten (na exploitatiekosten gefixeerd op 15%) te delen door de rentelasten en aflossingsverplichtingen. De DSCR voor 2019 bedraagt 234% (2018: 235%).

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

LTV convenant

De Loan to Value (LTV) wordt berekend op jaarbasis. De LTV van de door Düsseldorfse Hypothekenbank AG verstrekte faciliteit mag op 31 december 2019 maximaal 66,00% bedragen. De LTV bouwt verder jaarlijks per 30 juni van elk opvolgend jaar af met 0,75% tot 63% op expiratedatum. De LTV wordt berekend op basis van het uitstaande bedrag van de faciliteit, gedeeld door de geldende taxatiewaarde. De LTV ultimo 2019 bedraagt 46% (2018: 50%).

LTMLV convenant

De Loan to Mortgage Lending Value (LTMLV) dient gedurende de looptijd van de door Düsseldorfse Hypothekenbank AG verstrekte faciliteit niet hoger te zijn dan 85%.

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 2019 bedraagt 80,1% (2018: 81,1%).

Zekerheden

- Recht van eerste hypotheek ten gunste van de Düsseldorfse Hypothekenbank AG op de registergoederen met een marktwaarde per 31 december 2019 van €20.595.000.
- Verpanding aan de Düsseldorfse Hypothekenbank AG:
 - huurinkomsten;
 - garanties;
 - verzekeringspenningen;
 - bankrekeningen.

KORTLOPENDE SCHULDEN

| | <u>31-12-2019</u> | <u>31-12-2018</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| Schulden aan kredietinstellingen [11] | | |
| - Aflossingsverplichtingen komend boekjaar | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |
| Crediteuren [12] | | |
| Crediteuren | <u>5.783</u> | <u>31.463</u> |

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

| | <u>31-12-2019</u> | <u>31-12-2018</u> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| Omzetbelasting [13] | | |
| Omzetbelasting | <u>60.546</u> | <u>59.100</u> |

| | <u>31-12-2019</u> | <u>31-12-2018</u> |
|--|-----------------------|-------------------|
| | € | € |
| Overige schulden [14] | | |
| Rekening-courant Holland Immo Group B.V. | - | 288 |
| Nog te betalen notariskosten | 28.575 | 28.575 |
| Winstuitkering te betalen | 147.000 | 147.000 |
| Te betalen accountantskosten | 3.655 | 5.019 |
| Te betalen taxatiekosten | 2.420 | 6.000 |
| | <u>181.650</u> | <u>186.882</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.

| | <u>31-12-2019</u> | <u>31-12-2018</u> |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------|
| | € | € |
| Overlopende passiva [15] | | |
| Vooruitontvangen huren | 298.543 | 291.887 |
| Onderhoud parkeerdek | 30.500 | 30.500 |
| Annuïteit huur | 18.545 | 18.545 |
| | <u>347.588</u> | <u>340.932</u> |

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

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

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, 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, Q-park. De huren worden contractueel per kwartaal vooruitbetaald. Er zijn ultimo 2019 geen uitstaande huurvorderingen.

- Renterisico

Het risico op (tussentijdse) rentefluctuaties is voor 7 jaar afgedekt middels een lening met een vaste rente voor een periode van 7 jaar. Bij herfinanciering na deze 7 jaar loopt het Fonds risico op een hogere rentevergoeding.

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

- 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 |
|----------------------------|------------------------------------|
| | <u>€</u> |
| binnen één jaar | 1.194.171 |
| tussen de één en vijf jaar | 4.776.684 |
| na vijf jaar | <u>19.595.486</u> |
| | 25.566.341 |

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---|-------------------------|------------------|
| | € | € |
| Opbrengsten uit beleggingen [16] | | |
| - in terreinen en gebouwen | | |
| Huuropbrengsten | 1.178.647 | 1.157.572 |
| Omzet doorbelaste kosten | 19.434 | 16.734 |
| | <u>1.198.081</u> | <u>1.174.306</u> |

De huuropbrengsten zijn volledig gerealiseerd in Nederland.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen [17]

- in terreinen en gebouwen

| | | |
|--|-------------------------|------------------|
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen | <u>1.320.000</u> | <u>1.077.075</u> |
|--|-------------------------|------------------|

Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten [18]

| | | |
|--------------------|----------------------|---------------|
| Doorbelaste kosten | <u>19.434</u> | <u>16.734</u> |
|--------------------|----------------------|---------------|

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|----------------------|---------------|
| | € | € |
| Lasten in verband met het beheer van beleggingen [19] | | |
| Onroerende zaakbelasting / gemeentelijke heffingen | 33.951 | 29.287 |
| Onderhoudskosten | 16.651 | 20.994 |
| Accountantskosten | 7.310 | 7.170 |
| Kosten externe toezichthouder / Bewaarder (AIFMD) | 5.689 | 5.577 |
| Taxatiekosten | 3.990 | 6.000 |
| Zakelijke verzekeringen | 8.539 | 16.263 |
| Aandeel in de kosten van Stichtingen | 2.072 | 2.060 |
| Overige lasten | 3.794 | 3.941 |
| | <u>81.996</u> | <u>91.292</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. €7.310 (2018: €7.170). 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 2019 bedraagt €5.689 (2018: €5.577).

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---|-----------------------|----------------|
| | € | € |
| Beheerskosten en rentelasten [20] | | |
| Beheervergoeding Beheerder in zake fondsbeheer | 20.037 | 19.679 |
| Beheervergoeding Beheerder inzake vastgoed beheer | 17.680 | 17.364 |
| Rente hypothecaire lening | 308.461 | 312.473 |
| Amortisatie transactiekosten financiering | 22.103 | 22.103 |
| Overige rentelasten incl. bankkosten | 355 | 293 |
| | <u>368.636</u> | <u>371.912</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 1,05% (2018: 1,30%).

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 | 119.713 | | |
| | <u> </u> | = | 1,05% |
| Intrinsieke waarde | 11.365.957 | | |

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 2019 ten laste van het Fonds gekomen bewaarloon van TCS Depositary B.V. (Bewaarder) bedraagt in totaal €5.689.

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

Bezoldiging Beheerder: Gedurende de verslagperiode heeft de Beheerder van het Fonds een variabele vergoeding van in totaal 3,2% van de Bruto-huuropbrengsten ontvangen en bedraagt in totaal €37.717. Deze vergoeding bestaat uit een vergoeding (1,5% van de Bruto-huuropbrengsten) voor het technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer en een vergoeding (1,7% van de Bruto-huuropbrengsten) voor kosten van het fondsbeheer.

Personeel

Parking Fund Nederland IV heeft geen personeel in dienst (2018: 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.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gelet op de huidige onzekerheid over de gevolgen van de Coronapandemie kan geen uitspraak worden gedaan over de invloed hiervan op de financiële positie van het fonds en de waardeontwikkeling van het vastgoed. Het management is echter van mening dat op basis van de huidige ontwikkelingen thans bekende verplichtingen van het fonds kunnen worden voldaan vanuit de beschikbare eigen middelen.

Eindhoven, 7 april 2020

De Beheerder

Holland Immo Group Beheer B.V.

Mr. T. Kühl

Mr. M. Kühl MRICS

Parking Fund Nederland IV (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 drie twee/tiende procent (3,2%) 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 de Objecten (volledig) zijn verkocht en geleverd en de rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 25 lid 4 is afgelegd. Indien het Rendement minder bedraagt dan het Geprognosticeerde Rendement wordt voor het berekenen van de Overwinst waartoe de Beheerder gerechtigd is, de Overwinst verminderd met de contante waarde, uitgedrukt in euro, van het bedrag dat zich laat berekenen door van de contante waarde van het Geprognosticeerde Rendement de contante waarde van het Rendement (beide uitgedrukt in euro) in mindering te brengen.

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

Het resultaat dat met het Fondsvermogen wordt behaald komt, met inachtneming van het bepaalde in de leden 1, 4, 5 en 6, ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. 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 IV (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 IV, 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 2019 hadden de bestuurders van het Fonds respectievelijk de Beheerder geen persoonlijke belangen bij beleggingen in het Fonds.

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

3.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de participanten van Parking Fund Nederland IV

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Parking Fund Nederland IV (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 IV op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 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 2019.
2. De winst-en-verliesrekening over 2019.
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 IV 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.

Paragraaf ter benadrukking van de impact van COVID-19

Het Coronavirus heeft ook invloed op Parking Fund Nederland IV. In de toelichting op de jaarrekening heeft de beheerder onder de 'Gebeurtenissen na balansdatum' aangegeven dat geen uitspraak kan worden gedaan over de invloed daarvan op de financiële positie van het fonds, maar dat zij van mening is dat op basis van de huidige ontwikkelingen, de op het moment van ondertekening van de jaarrekening bekende verplichtingen van het fonds uit beschikbare eigen middelen kunnen worden voldaan.

Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid.

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

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:

- 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.

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

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.

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 gereede 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, 7 april 2020

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

