

JAARVERSLAG 2019

PARKING FUND
NEDERLAND VI

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

**PARKING FUND NEDERLAND VI (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 de periode 30 november 2018 t/m 31 december 2019	16
2.3	Kasstroomoverzicht over de periode 30 november 2018 t/m 31 december 2019	17
2.4	Toelichting op de jaarrekening	18
2.5	Toelichting op de balans	29
2.6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	40

3. Overige gegevens

3.1	Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat	44
3.2	Zeggenschapsrechten	45
3.3	Belangen van bestuurders	45
3.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	46

1. BESTUURSVERSLAG

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

1.1 Profiel

Het fonds

Parking Fund Nederland VI (FGR) is een beleggingsfonds in de zin van de Wft dat op 30 november 2018 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 (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 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 VI (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 VI 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 Depository 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 eerste boekjaar loopt van oprichting van het Fonds 30 november 2018 tot en met 31 december 2019. Daarna is het boekjaar van het Fonds 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. De jaarrekening wordt gecontroleerd door Deloitte Accountants B.V.

Parking Fund Nederland VI (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 VI is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft dat op 30 november 2018 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht met zetel te Eindhoven.

Het Fonds heeft 1.682 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 VI (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 VI (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% teruggevallen 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 twee openbare parkeergarages, nader aangeduid als:

- nieuwe op 13 februari 2020 opgeleverde openbare parkeergarage Oostenburgereiland te Amsterdam, met 704 parkeerplaatsen, gelegen aan de Dijkgracht in Amsterdam, huurder van de parkeergarage bij oplevering is Q-park met een initiële huurtermijn van 20 jaar;
- gerenoveerde op 25 juni 2019 opgeleverde openbare parkeergarage Van Vollenhovenstraat te Rotterdam, met 197 parkeerplaatsen op niveau -2 tot en met niveau -1 en 3 bergingen, gelegen aan de Van Vollenhovenstraat 5g, 3016 BE Rotterdam, huurder van de parkeergarage bij oplevering is APCOA met een initiële huurtermijn van 15 jaar;

Voor de nieuwe openbare parkeergarage wordt tot datum oplevering huurcompensatie ontvangen. De totale fondsinvestering bedraagt € 32.820.000 conform Prospectus.

De vastgoedportefeuille wordt gefinancierd met een hypothecaire lening bij de ABN Amro Bank N.V. met een restant hoofdsom ultimo boekjaar 2019 ad €15.800.000. De hypothecaire lening kent een vaste rente van 2,99% gedurende 7 jaar. De expiratedatum van de hypothecaire lening is 1 oktober 2025.

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

De exploitatie in 2018/2019

Hierna volgt een analyse van de totstandkoming van het exploitatierendement over 30 november 2018 t/m 31 december 2019 en de vergelijking met de prognose volgens het Prospectus over deze verslagperiode.

Analyse exploitatierendement over 30 november 2018 tot en met 31 december 2019.

	Actueel	Prospectus prognose
	€	€
Opbrengsten		
Huuropbrengsten	1.735.534	1.844.665
Rentebaten liquiditeitsreserve	-	26.975
Totaal opbrengsten	1.735.534	1.871.640
Kosten		
Rentekosten (hypothecaire financiering)	518.069	519.161
Groot-/casco onderhoud en VvE bijdragen	8.361	17.371
Zakelijke lasten (OZB) en verzekering huurderiving	24.379	34.477
Vergoeding technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer	60.450	73.074
Fondskosten	159.584	32.027
Totaal kosten	770.843	676.110
Exploitatieresultaat	964.691	1.195.530
Exploitatie rendement *)	5,3%	6,6%
Aflossing	-200.000	-216.667
Toevoeging uit liquiditeitsreserve	249.068	35.000
Beschikbaar voor winstuitkering	1.013.759	1.013.863
Direct rendement*)	5,6%	5,6%

*) berekend over het ingebrachte Participatiekapitaal

De huuropbrengsten liggen met €1.735.534 onder de Prospectus prognose (€1.844.665). Tijdens de bouw is huurcompensatie ontvangen die lager was dan de werkelijke huur. Door de latere oplevering zijn de totale huuropbrengsten daardoor lager.

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

De rentekosten van de hypothecaire financiering liggen met €518.069 onder de Prospectus prognose (€519.161). Vanaf de start van het Fonds kennen de leningcondities voor de eerste zeven jaar een lager rentetarief (welke gefixeerd is op 2,73%) dan waarvan in het Prospectus nog werd uitgegaan, namelijk 3,1%. Deze lagere rente zal gedurende de eerste zeven jaar een blijvend gunstig effect op het exploitatierendement hebben. De zakelijke lasten OZB en verzekering huurdering zijn lager dan geprognoseerd doordat de parkeergarage Vollenhovenstraat later is opgeleverd. De overige fondskosten zijn hoger dan geprognoseerd wat veroorzaakt wordt door een voorziening van een dubieuze debiteur (€109.000). Dit betreft de compensatie voor huurdering wegens te late oplevering van de parkeergarage in Rotterdam, welke door de aannemer ABB thans wordt bestreden. Hoewel wij hierover nog in overleg zijn met deze partij, is voorzichtigheidshalve een voorziening gevormd voor deze vordering wegens oninbaarheid. Met deze voorziening is nog niet eerder rekening gehouden in de kwartaalberichten. Het hieruit resulterende exploitatierendement ligt met 5,3% onder de Prospectus prognose (6,6%).

Waardeontwikkeling portefeuille in 2019

De beleggingsobjecten hebben ultimo 2019 een taxatiewaarde van €32.720.000 k.k. en zijn ten opzichte van de taxatiewaardes 31 mei 2018 van Oostenburgereiland (€ 24.813.813 vrij op naam) en 1 juni 2018 van Vollenhovenstraat (€ 6.245.000 k.k.) toegenomen met 5,0%.

Winstuitkering over 2018/2019

Over 2018/2019 is een winstuitkering van 5,6% van het participatiekapitaal beschikbaar gesteld (versus Prospectus prognose: 5,6%). Dit bedrag is in vijf termijnen in januari, 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 €5.152.316. De Beheerder stelt voor dit resultaat toe te voegen aan de overige reserves. Over 2018/2019 is een winstuitkering van €1.013.759 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves.

Vooruitzichten voor 2020

De vastgoedportefeuille van het Fonds kent langjarig contracten met twee solide huurders (Q-park en APCOA). 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.

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

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.

Current ratio	<u>2019</u>
(Vorderingen en Overige Activa) / Kortlopende Schulden	<u>3,51</u>

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.

	<u>2019</u>
Fondsvermogen / Schulden	<u>1,29</u>

Financieringsbehoeften

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

Meerjarenoverzicht resultaat

	<u>2019</u>
	€
Opbrengsten uit beleggingen	1.735.534
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	4.693.779
	<hr/>
Som der bedrijfsopbrengsten	6.429.313
Som der bedrijfskosten	-1.276.997
	<hr/>
Resultaat	5.152.316
	<hr/> <hr/>

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

Risico's

Risicomangement

Het Fonds belegt in openbare parkeergarages die zijn of worden ontwikkeld, gebouwd en ingericht als parkeergarages. De beleggingen zijn voor 15 tot en met 20 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.

Risico's verbonden aan nieuwe en nog op te leveren objecten

Een van de twee objecten moet op balansdatum nog worden opgeleverd. Er is een risico dat dit object niet of niet tijdig wordt opgeleverd waardoor huurdering zou kunnen ontstaan. Voor het nog op te leveren object hebben de verkopers/ontwikkelaars ervan zich verbonden het Fonds te compenseren voor huurdering over de periode tussen de startdatum van het Fonds en de data waarop het object aan de huurder Q-Park wordt opgeleverd, zij het dat voor de parkeergarage in Amsterdam de huurcompensatie op jaarbasis € 255.000 lager bedraagt dan de huur die Q-Park daarvoor dient te betalen. Om zeker te stellen dat deze verplichtingen tot compenseren worden nagekomen, stellen de verkopers/ontwikkelaars zekerheden op de datum waarop het Fonds start. Daarmee zijn de risico's dat de huurcompensatie niet wordt voldaan afgedekt voor de periodes tot aan de datum van de werkelijke oplevering aan de huurder. De huurcompensatie is tot oplevering (13 feburari 2020) voldaan .

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.

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Kredietrisico

Het Fonds loopt kredietrisico over de uitstaande vorderingen. De vorderingen uit hoofde van de nog te ontvangen huren zijn geconcentreerd bij twee huurders, APCOA Parking Holdings GmbH en Q-Park Operations Netherlands II B.V.. De huren worden contractueel per kwartaal vooruitbetaald. Daarnaast ontvangt het Fonds huurdering voor de parkeergarage Oostenburgereiland. Er is ultimo 2019 een uitstaande vordering (€ 109.000) waarvoor een voorziening voor oninbaarheid is gevormd. Dit betreft een vordering op de aannemer wegens huurdering tijdens de bouwperiode, welke door de aannemer wordt betwist.

Renterisico

Het Fonds heeft een hypothecaire lening met een vaste rente afgesloten. De looptijd van de vaste rente bedraagt 7 jaar en loopt tot 1 oktober 2025. Bij herfinanciering kan het rentepercentage zijn gestegen waardoor de rentelasten kunnen stijgen.

Liquiditeitsrisico

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

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

2.1 Balans per 31 december 2019

(Voor resultaatbestemming)

Actief	31 december 2019	
	€	€
Immateriële vaste activa	[1]	
Kosten van oprichting en uitgifte van aandelen	<u>1.713.073</u>	1.713.073
Beleggingen	[2]	
Terreinen en gebouwen	<u>32.720.000</u>	32.720.000
Vorderingen		
Handelsdebiteuren	[3]	34.818
Overige vorderingen	[4]	2.550
Overlopende activa	[5]	<u>292.241</u>
		329.609
Overige activa		
Liquide middelen	[6]	<u>2.492.506</u>
		2.492.506
		<u><u>37.255.188</u></u>

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2019

(Voor resultaatbestemming)

Passief	31 december 2019	
	€	€
Fondsvermogen		
Participatiekapitaal	[7] 16.820.000	
Herwaarderingsreserve	[8] 4.693.779	
Wettelijke reserve	[9] 1.713.073	
Overige reserves	[10] -7.420.611	
Onverdeeld resultaat	[11] 5.152.316	
		20.958.557
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	[12] 15.441.698	
Overige schulden	[13] 50.000	
		15.491.698
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	[14] 200.000	
Crediteuren	[15] 187.810	
Omzetbelasting	[16] 460	
Overige schulden	[17] 416.663	
		804.933
		<u>37.255.188</u>

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

2.2 Winst-en-verliesrekening over de periode 30 november 2018 t/m 31 december 2019

		<u>30-11-2018 t/m 31-12-2019</u>	
		€	€
Opbrengsten uit beleggingen			
- in terreinen en gebouwen	[18]	1.735.534	1.735.534
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen			
- in terreinen en gebouwen	[19]		4.693.779
Som der bedrijfsopbrengsten			<u>6.429.313</u>
Afschrijvingen kosten van oprichting en uitgifte van participaties	[20]	476.227	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[21]	189.415	
Beheerskosten en rentelasten	[22]	611.355	
Som der bedrijfslasten			1.276.997
Resultaat			<u><u>5.152.316</u></u>

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

2.3 Kasstroomoverzicht over de periode 30 november 2018 t/m 31 december 2019

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	30-11-2018 tm 31-12-2019	
	€	€
Huurontvangsten	1.611.127	
Correctie bruto-huurontvangst voorfase	-	
Aankopen van beleggingen	-28.026.221	
Uitgaven aan investeringen	-	
Uitgaven aan Exploitatie- en Fondskosten	-156.123	
Uitgaven voor oprichting	-2.189.300	
Totaal kasstroom uit beleggingsactiviteiten		-28.760.517
Uitkering direct rendement	-779.793	
Uitgaven aan Rentekosten (hypothecaire lening)	-398.955	
Hypotheek	16.000.000	
Storting inleg participanten	16.820.000	
Aflossing hypothecaire lening	-200.000	
Kosten financiering	-188.229	
Renteontvangsten liquiditeitsreserve	-	
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten		31.253.023
Netto kasstroom		2.492.506
Toelichting op de geldmiddelen		
Liquide middelen per 30 november 2018		-
Mutatie geldmiddelen		2.492.506
Liquide middelen per 31 december 2019		2.492.506

Parking Fund Nederland VI (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.

Naam, duur en zetel

Het Fonds draagt de naam 'Parking Fund Nederland VI (FGR)', is met ingang van 30 november 2018, 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 30 november 2018. Het eerste boekjaar liep van 30 november 2018 tot en met 31 december 2019. Daarna is het boekjaar gelijk aan een kalenderjaar.

Belegging

De belegging bestaat uit de volgende objecten:

- openbare parkeergarage Oostenburgereiland te Amsterdam, met 594 parkeerplaatsen in eigendom, gelegen aan de Dijkgracht in Amsterdam;
- openbare parkeergarage Van Vollenhovenstraat te Rotterdam, met 197 parkeerplaatsen en 3 bergingen op niveau -2 en niveau -1, gelegen aan de Van Vollenhovenstraat 5g, 3016 BE Rotterdam.

Parking Fund Nederland VI (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 VI, 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 Nederland VI, 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 VI (FGR) te Eindhoven

Stichting en Bewaring

Stichting Parking Fund Nederland VI 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.

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 €5.577 (excl. BTW) op jaarbasis, welke jaarlijks wordt geïndexeerd.

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

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

Participatiekapitaal

Het Fonds heeft op 30 november 2018 1.682 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 €16.820.000. 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 kapitaalbreng in het Fonds. Als gevolg daarvan worden de door het Fonds behaalde resultaten niet bij het Fonds zelf, maar rechtstreeks bij de Participanten in de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING EN DE RESULTAATBEPALING

Algemeen

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

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

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

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

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

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

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

Gebruik van schattingen

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

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

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten 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.

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.

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

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.

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

Afgeleide Financiële instrumenten

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

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.

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, rekening houdend met een eventuele restwaarde.

Afschrijvingspercentages:

Kosten oprichting en uitgifte van participaties	20 %
---	------

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

Beleggingen

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

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

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

Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen 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.

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

Liquide middelen

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

Fondsvermogen

Financiële instrumenten, die de juridische vorm hebben van eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het Fondsvermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het Fondsvermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Financiële instrumenten, die de juridische vorm hebben van een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden.

Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Herwaarderingsreserve

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

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

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

Wettelijke reserve

Wettelijke reserve deelnemingen:

De wettelijke reserve deelnemingen wordt gevormd voor dat gedeelte van de vermogensverandering na eerste waardering van de deelneming, waarvan de vennootschap de uitkering niet kan bewerkstelligen.

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

Wettelijke reserve voor geactiveerde kosten van oprichting / kosten onderzoek en ontwikkeling:

De vennootschap dient een wettelijke reserve voor de kosten van oprichting van de vennootschap en de uitgifte van aandelen aan te houden, voor zover deze door de vennootschap zijn geactiveerd.

De vennootschap dient een wettelijke reserve aan te houden voor kosten van onderzoek en ontwikkeling voor zover deze door de vennootschap zijn geactiveerd.

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 VI (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 VI (FGR) te Eindhoven

Beheerkosten en rentelasten

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

Afschrijvingen

De afschrijvingen zijn berekend door middel van vaste percentages van de aanschafwaarde, op basis van de verwachte economische levensduur. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van de vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen. Boekwinsten echter alleen voor zover deze niet in mindering zijn gebracht op investeringen.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

In de jaarrekening van het Fonds is een kasstroomoverzicht op basis van de "directe methode" opgenomen, waardoor vergelijkbaarheid ontstaat met de in het Prospectus opgenomen kasstromen. Onderscheid wordt gemaakt tussen kasstromen uit beleggingsactiviteiten en kasstromen uit financieringsactiviteiten. Kasstromen uit afgeleide financiële instrumenten die worden verantwoord als kostprijs hedge worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit afgeleide financiële instrumenten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de balans

Actief

Beleggingen

Immateriële vaste activa [1]

Het verloop van de immateriële vaste activa wordt als volgt weergegeven:

	Kosten van oprichting en uitgifte van aandelen
	€
Aanschafwaarde	2.189.300
Cumulatieve afschrijvingen	-476.227
Boekwaarde per 31 december	1.713.073

De kosten van oprichting en uitgifte van participaties worden in vijf jaren afgeschreven. De geactiveerde aankoopkosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2019
	€
- taxatiekosten, due dilligence onderzoek en kosten bouwbegeleiding	344.000
- structureringsvergoeding	820.600
- externe advies- en accountantskosten	63.500
- externe acquisitiekosten	298.400
- onderzoeks- en begeleidingsvergoeding	504.600
- marketingkosten	149.200
- oprichtingskosten	9.000
	2.189.300

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

Terreinen en gebouwen [2]

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	Beleggingen in exploitatie	Beleggingen in ontwikkeling	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 30 november 2018	-	27.512.168	27.512.168
Investerings (verlaging koopprijs)	-	514.054	514.054
Naar beleggingen in exploitatie	6.376.555	-6.376.555	-
Herwaardering	178.445	4.515.333	4.693.778
Boekwaarde per 31 december 2019	6.555.000	26.165.000	32.720.000

De terreinen en gebouwen zijn bezwaard met een recht van eerste hypotheek ten gunste van ABN AMRO Bank NV.

De koopprijs van het vastgoed, welke op 30 november 2018 is verworven, bedroeg € 27.512.168. De belegging in ontwikkeling betreft de parkeergarage Oostenburgereiland te Amsterdam. De parkeergarage Van Vollenhovenstraat in Rotterdam is 25 juni 2019 opgeleverd. De parkeergarage Oostenburgereiland in Amsterdam is op 13 februari 2020 opgeleverd. Dit object is per ultimo 2019 getaxeerd alsof deze volledig in exploitatie is.

De reële waarde van beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2019 bedraagt €32.720.000 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 31 december 2019 heeft CBRE Valuation Advisory B.V. een volledige taxatie uitgevoerd voor van Vollenhovenstraat en een update voor Oostenburgereiland.

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

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:

- Hardcore yield voor een veronderstelde zekere, voortdurende inkomensstroom, voor de taxatie ultimo boekjaar varieert deze yield tussen 5,35% en 5,75%;
- Reversion yield voor een potentiële extra toekomstige cashflow na expiratie van een huurcontract, voor de taxatie ultimo boekjaar varieert deze yield tussen 5,35% en 5,85%;
- Top Slice yield voor een oververhuurde deel in de huidige situatie, voor de taxatie ultimo boekjaar varieert deze yield tussen 5,35% en 6,25%.

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.

Vorderingen

	<u>31-12-2019</u>
	€
Handelsdebiteuren [3]	
Debiteuren	143.818
Voorziening dubieuze debiteuren	-109.000
	<u>34.818</u>

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

Overige vorderingen [4]

Rekening courant Stichting Parking Fund Nederland VI	<u>2.550</u>
--	---------------------

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

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

31-12-2019

€

Overlopende activa [5]

Vooruitbetaalde verzekeringen

2.175

Vooruitbetaalde VVE kosten

477

Geactiveerde huurkorting

289.589

292.241

De overlopende activa hebben een verwachte resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar met uitzondering van de geactiveerde huurkorting. Deze heeft een looptijd van 15 jaar.

Liquide middelen [6]

ING bank

2.492.506

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

Passief

	<u>2019</u>
	€
Fondsvermogen	
Participatiekapitaal	16.820.000
Herwaarderingsreserve	4.693.779
Wettelijke reserve	1.713.073
Overige reserves	-7.420.611
Onverdeeld resultaat	5.152.316
	<u>20.958.557</u>

Meerjarenoverzicht

	<u>2019</u>
	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	20.958.557
Aantal participaties einde boekjaar	1.682
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	<u>12.460</u>

Voorstel bestemming resultaat over 2019

Voorgesteld wordt om het resultaat ad €5.152.316 toe te voegen aan de overige reserves. In 2018/2019 is een winstuitkering van €1.013.759 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves. Dit bedrag is in 5 termijnen in januari, april, juli, oktober 2019 en in januari 2020 uitgekeerd.

	<u>2019</u>
	€
Participatiekapitaal [7]	
Stand per 30 november 2018	-
Uitgifte aandelen	16.820.000
Stand per 31 december 2019	<u>16.820.000</u>

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 1.628 Participaties van €10.000 elk.

Herwaarderingsreserve [8]

Stand per 30 november 2018	-
Mutatie	4.693.779
Stand per 31 december	<u>4.693.779</u>

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

	<u>2019</u>
	€
Wettelijke reserve [9]	
Stand per 30 november 2018	-
Mutatie bij	<u>1.713.073</u>
Stand per 31 december	<u><u>1.713.073</u></u>

	<u>2019</u>
	€
Overige reserves [10]	
Stand per 30 november 2018	-
Uitkering	-1.013.759
Mutatie wettelijke reserve	-1.713.073
Mutatie herwaarderingsreserve	-4.693.779
Stand per 31 december 2019	<u><u>-7.420.611</u></u>

Toelichting overige reserves

	Uitkeringen aan participanten	Mutatie reserves	Totaal
	€	€	€
Stand per 30 november	-	-	-
Uitkeringen	-1.013.759	-	-1.013.759
Mutatie wettelijke reserve	-	-1.713.073	-1.713.073
Mutatie herwaardering	-	-4.693.779	-4.693.779
Bestemming resultaat	-	-	-
Stand per 31 december	<u><u>-1.013.759</u></u>	<u><u>-6.406.852</u></u>	<u><u>-7.420.611</u></u>

De uitkeringen aan de Participanten over 2018/2019 bedragen tijdsevenredig 5,6% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in termijnen in januari, april, juli, oktober 2019 en in januari 2020 uitgekeerd.

	<u>2019</u>
	€
Onverdeeld resultaat [11]	
Stand per 1 januari	-
Resultaat boekjaar	<u>5.152.316</u>
Stand per 31 december	<u><u>5.152.316</u></u>

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

LANGLOPENDE SCHULDEN

31-12-2019

€

Schulden aan kredietinstellingen [12]

Hypothecaire leningen

15.441.698

2019

€

Verloopoverzicht hypothecaire leningen

Hoofdsom hypothecaire lening

16.000.000

Cum. aflossingen hypothecaire lening

-200.000

15.800.000

Transactiekosten financiering

-188.229

Ten laste gebracht van resultaat (cumulatief)

29.927

Stand per 31 december

15.641.698

Aflossingsverplichting hypothecaire lening

-200.000

Langlopend deel per 31 december

15.441.698

Specificatie Hypothecaire leningen

Overeenkomst van Geldlening

Hypothecaire
lening ABN
AMRO Bank
N.V.

€

Oorspronkelijke hoofdsom

16.000.000

Aflossing per kwartaal

50.000

Restant hoofdsom per 31 december 2019

15.800.000

Resterende looptijd korter dan 1 jaar

200.000

Resterende looptijd 1-5 jaar

800.000

Resterende looptijd > 5 jaar

14.800.000

Rente percentage

2,95%

Expiratiedatum

1 oktober
2025

De marktwaarde van de lening bedraagt per 31 december 2019 €18.814.572.

Financiële convenanten

DSCR covenant

De Debt Service Coverage Ratio (DSCR) dient gedurende de gehele looptijd van de door ABN AMRO Bank N.V. verstrekte faciliteit altijd minimaal 1,5 te zijn. Deze DSCR wordt bepaald door de netto huuropbrengsten (na exploitatiekosten) te delen door de rentelasten en aflossingsverplichtingen.

De DSCR voor 2019 bedraagt 2,0.

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

LTV conventant

De Loan to Value (LTV) dient gedurende de looptijd van de door ABN AMRO Bank N.V. verstrekte faciliteit nooit hoger te zijn dan 58,0%. Per 1 januari 2020 wordt deze ratio jaarlijks met 0,5% verlaagd.

De LTV wordt berekend op basis van het jaar ultimo uitstaande bedrag van de faciliteit, gedeeld door de eveneens jaar ultimo geldende marktwaarde kosten koper.

De LTV voor 2019 bedraagt 48,3%.

Zekerheden

- Recht van eerste hypotheek ad € 16.000.000, plus 40% voor rente en kosten ten gunste van de ABN AMRO Bank N.V. op de registergoederen met een boekwaarde per 31 december 2019 van €32.720.000.

- Verpanding aan de ABN AMRO Bank N.V.:

- vorderingen;
- vorderingen en rechten uit gesloten en nog te sluiten huurovereenkomsten;
- vorderingen op de bank onder rekeningnummer 82.47.94.117 (1e in rang)
- goederen zoals omschreven in artikel 24 van de Algemene Bankvoorwaarden.

Overige schulden [13]

Te verrekenen huurkorting

31-12-2019

€

50.000

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

KORTLOPENDE SCHULDEN

31-12-2019

€

Schulden aan kredietinstellingen [14]

Aflossingsverplichtingen binnen één jaar

200.000

De schulden aan kredietinstellingen hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar. De zekerheden staan vermeld bij de toelichting op de langlopende schulden.

Crediteuren [15]

Crediteuren

187.810

31-12-2019

€

Omzetbelasting [16]

Omzetbelasting

460

De omzetbelasting heeft een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar. Er zijn geen zekerheden gesteld.

31-12-2019

€

Overige schulden [17]

Te betalen winstuitkering

233.966

Te betalen accountantskosten

7.310

Te betalen taxatiekosten

4.000

Te betalen gemeentelijke heffingen

21.387

Te verrekenen huurkorting

150.000

416.663

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

Parking Fund Nederland VI (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 twee huurders, APCOA Parking Holdings GmbH en Q-Park Operations Netherlands B.V.. De huren worden contractueel per kwartaal vooruitbetaald. Daarnaast ontvangt het Fonds huurderiving voor de parkeergarage Fenix.

- Renterisico

Het Fonds heeft een hypothecaire lening met een vaste rente afgesloten. De looptijd van de vaste rente bedraagt 7 jaar en loopt tot 1 oktober 2025. Bij herfinanciering kan het rentepercentage zijn gestegen waardoor de rentelasten kunnen stijgen.

Parking Fund Nederland VI (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 leaseontvangsten

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

	Toekomstige huur ontvangsten
	<u>€</u>
binnen één jaar	2.886.447
tussen de één en vijf jaar	10.947.536
na vijf jaar	<u>34.418.427</u>
	48.252.410

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

	<u>2019</u>
	€
Opbrengsten uit beleggingen	
- in terreinen en gebouwen [18]	
Opbrengsten	<u>1.735.534</u>
<i>Specificatie opbrengsten:</i>	
Huuropbrengsten	1.562.149
Vergoeding huurderving	165.000
Opbrengsten doorbelaste kosten	18.796
Mutatie huurkorting	-10.411
	<u>1.735.534</u>
De opbrengsten zijn volledig gerealiseerd in Nederland.	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	
- in terreinen en gebouwen [19]	
Herwaardering beleggingen	<u>4.693.779</u>
Afschrijvingen immateriële vaste activa [20]	
Kosten van oprichting en uitgifte van aandelen	<u>476.227</u>
Lasten in verband met het beheer van beleggingen [21]	
Onroerende zaakbelasting / gemeentelijke heffingen	21.388
Accountantskosten	7.310
Kosten externe toezichthouder / Bewaarder (AIFMD)	6.163
Taxatiekosten	4.000
Zakelijke verzekeringen	2.991
Aandeel in de kosten van Stichtingen	2.554
Advieskosten	633
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	109.000
Groot- / casco-onderhoud	8.361
Overige lasten	8.219
Doorbelaste kosten	18.796
	<u>189.415</u>

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

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 €7.310. 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 €6.163.

	<u>2019</u>
	€
Beheerskosten en rentelasten [22]	
Beheervergoeding Beheerder in zake fondsbeheer	1.727
Beheervergoeding Beheerder inzake vastgoed beheer	60.450
Rente hypothecaire lening incl. rente aandeel rente derivaat	518.069
Amortisatie transactiekosten financiering	29.927
Overige rentelasten incl. bankkosten	1.182
	<u>611.355</u>

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

OVERIGE TOELICHTINGEN

Lopende kosten factor

De “lopende kosten factor” heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. De lopende kosten factor bedraagt 1,20%.

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	251.592	=	1,20%
	<hr/>		
Intrinsieke waarde	20.958.557		

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 de Bewaarder, TCS Depositary B.V., bedraagt €6.163.

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 €62.177.

Personeel

Parking Fund Nederland VI heeft geen personeel in dienst.

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.

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

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 VI (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 0,1% (exclusief BTW) van de Bruto-huurontvangsten voor het algemene beheer van het Fonds
- b 3,5% (exclusief BTW) van de Bruto-huurontvangsten voor het vastgoedbeheer alsmede voor de overige (asset) managementactiviteiten; en
- c 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 c 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 deze uitkering per kwartaal te doen, 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 VI (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 VI, 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 VI (FGR) te Eindhoven

3.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de participanten van Parking Fund Nederland VI

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Parking Fund Nederland VI (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 VI op 31 december 2019 en van het resultaat over de periode 30 november 2018 tot en met 31 december 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 de periode 30 november 2018 tot en met 31 december 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 VI 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 VI. 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 VI (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 VI (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.

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

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

