

JAARVERSLAG 2020

PARKING FUND
NEDERLAND II



PARKING FUND NEDERLAND II (FGR)
EINDHOVEN

Jaarverslag 2020

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1. Bestuursverslag

1.1	Profiel	3
1.2	Verslag van de beheerder	6

2. Jaarrekening

2.1	Balans per 31 december 2020	15
2.2	Winst-en-verliesrekening over 2020	17
2.3	Kasstroomoverzicht over 2020	18
2.4	Toelichting op de jaarrekening	19
2.5	Toelichting op de balans	30
2.6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	42

3. Overige gegevens

3.1	Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat	45
3.2	Zeggenschapsrechten	46
3.3	Belangen van bestuurders	46
3.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	47

1. BESTUURSVERSLAG

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

1.1 Profiel

Het Fonds

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

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

De Beheerder

De Beheerder van het Fonds is Holland Immo Group Beheer BV, een 100% dochter van Holland Immo Group B.V. De Beheerder is statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven. Holland Immo Group Beheer B.V. is voor onbepaalde tijd opgericht op 8 juli 2002 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17146931. De statuten liggen ter inzage ten kantore van de Beheerder, zijn gepubliceerd op de website van Holland Immo Group en worden op verzoek kosteloos toegezonden aan Participanten. De Beheerder beschikt over een administratieve organisatie en interne beheersing. Beheerder heeft gedurende het afgelopen boekjaar geen constatering gedaan op grond waarvan Beheerder zou moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de administratieve organisatie en interne beheersing niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wet op het financieel toezicht en daaraan gerelateerde regelgeving. De Autoriteit Financiële Markten heeft op 11 november 2005 aan de Beheerder een vergunning verleend, teneinde op te treden als Beheerder van beleggingsinstellingen. Deze Wft-vergunning is op 22 juli 2014 van rechtswege overgegaan in een AIFMD-vergunning. De rechten, verplichtingen en bevoegdheden van de Beheerder zijn geregeld in de Fondsvoorwaarden.

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

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

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

Bestuur

De directie van de Beheerder wordt gevoerd door de heren mr. T. Kühl en mr. M. Kühl MRICS. 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 Fund Management, Asset Management, Investerings/Desinvesterings en Financierings/Herfinancieringen. Het Fonds heeft geen personeel in dienst.

Alternatieve Bewaarder (AIFMD)

De bewaarfunctie in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft) wordt uitgeoefend door CSC Depositary B.V. (voorheen genaamd TSC Depositary B.V.) uit Maarsbergen, hierna te noemen Bewaarder.

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 toelicht.

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

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

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

Boekjaar en jaarcijfers

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

Fiscale positie

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

Kenmerken van het Fonds

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

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

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

1.2 Verslag van de beheerder

Algemeen

De economische ontwikkelingen in 2020 en vooruitzichten voor 2021

In de eerste twee kwartalen van 2020 liep de Nederlandse economie door de coronapandemie flinke schade op. In termen van het bruto binnenlands product (bbp) werd het leeuwendeel van de schade goedge maakt in het derde kwartaal. Door de tweede besmettingsgolf is het bbp in het vierde kwartaal weer gekrompen. De krimp werd vooral veroorzaakt door de sterk teruggelopen consumptie door huishoudens (6,4 procent). Ook de afname van de investeringen met 3,5 procent droeg hier aan bij. Verder kromp de uitvoer met 4,6 procent, maar doordat de invoer met 4,7 procent kromp, bleef het handelssaldo redelijk overeind. De bedrijvigheid van op fysiek contact gerichte ondernemingen werd in het vierde kwartaal gehinderd door de gedeeltelijke lockdown sinds 14 oktober en de verzwaring sinds 15 december.

Mede dankzij de steunmaatregelen van de overheid bleef de economische teruggang voor 2020 beperkt tot 4,3%. Deze krimp is weliswaar van historische omvang, maar minder diep dan waarvoor eerder werd gevreesd. Na 2020 zal volgens De Nederlandsche Bank een gestaag herstel optreden; zowel in 2021 als 2022 wordt een groei van het BBP verwacht met bijna 3% per jaar.

Door de coronacrisis is het begrotingssaldo omgeslagen in een begrotingstekort. Liet 2019 nog een ruim overschot zien, dit en volgend jaar is er sprake van een flink begrotingstekort van respectievelijk 7,6% en 5,1% van het BBP. In 2021 lopen de uitgaven aan steunpakketten terug, terwijl de inkomsten van de overheid weer toenemen als gevolg van het aantrekken van de economie. Met een begrotingstekort boven de 3% BBP en een schuld van boven de 60% BBP (62% BBP in 2021) overschrijdt Nederland de gebruikelijke Europese normen. Toch zorgt dit niet voor problemen met Brussel, omdat deze normen vanwege de coronacrisis buiten werking zijn gesteld. Veel economen vinden dit terecht en weinigen maken zich op dit moment zorgen over de overheidsschuld.

De werkloosheid liep in 2020 op tot gemiddeld 4,0% van de beroepsbevolking en zal in 2021 pieken met gemiddeld 6,5%. Voor 2022 voorspelt De Nederlandsche Bank een lichte daling naar 6,0%. De inflatie, die in Nederland al geruime tijd hoger ligt dan gemiddeld in het eurogebied, zal naar verwachting iets oplopen, van 1,2% in 2020 tot 1,5% in de twee jaar daarna.

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

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

Kenmerken van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van het Fonds betreft een in 2011 nieuw ontwikkelde openbare parkeergarage en een naastgelegen parkeerterrein, nader aangeduid als parkeergarage zorgboulevard Rotterdam, met 1.773 parkeerplaatsen, gelegen aan de Krimpenerstraat te Rotterdam. De totale fondsinvestering bedraagt €21.940.000 conform Prospectus. De vastgoedportefeuille wordt voor middellange termijn geëxploiteerd (7-10 jaar), waarbij de huurstroom wordt ontvangen van één huurder, Q-Park. Met deze huurder is een huuroverkomst afgesloten van 30 jaar.

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

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

De exploitatie in 2020

Hierna volgt een analyse van de totstandkoming van het exploitatierendement over 2020 en de vergelijking met de prognose volgens het Prospectus over deze verslagperiode.

Analyse exploitatierendement over 2020

	Actueel	Prospectus prognose
	€	€
Ontvangsten		
Huurontvangsten	1.419.530	1.480.190
Rente liquiditeitsreserve	-	1.259
Totaal ontvangsten	1.419.530	1.481.449
Uitgaven		
Rentelasten (hypotheaire financiering)	222.672	474.390
Groot-/casco onderhoud en VvE bijdragen	16.464	17.170
Zakelijke lasten (OZB) en verzekering huurderving	77.354	69.185
Vergoeding technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer	22.107	22.203
Fondskosten	32.348	38.424
Totaal uitgaven	370.945	621.372
Exploitatieresultaat	1.048.585	860.077
Exploitatie rendement*)	11,3%	9,3%
Aflossing	-149.625	-158.750
Toevoeging aan liquiditeitsreserve	-141.280	-
Beschikbaar voor winstuitkering	757.680	701.327
Direct rendement*)	8,2%	7,6%

*) berekend over het ingebrachte Participatiekapitaal

De huurontvangsten liggen ten gevolge van een lagere indexering van de huur met €1.419.530 onder de Prospectus prognose (€1.480.190). 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%). De huurindexering in 2018 en 2019 lag met 2,1% respectievelijk 2,5% boven de gemiddelde huurindexering uit het prospectus. In 2020 bedraagt de huurindexering 1,7%.

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

De uitgaven aan exploitatiekosten zijn lager dan de Prospectus prognose. Dit is grotendeels het gevolg van de lagere rentekosten. De rentekosten van de hypothecaire financiering liggen met €222.672 onder de Prospectus prognose (€474.390). Eind 2018 heeft een herfinanciering plaatsgevonden waarmee het rentepercentage 1,87% betreft. Dit is lager dan waarvan in het Prospectus wordt uitgegaan, namelijk 4,1%. De zakelijke lasten daarentegen zijn hoger dan geprognostiseerd, dit wordt veroorzaakt door een hogere door de gemeente opgelegde aanslag onroerende zaakbelasting. De overige exploitatielasten zijn nagenoeg in lijn met de Prospectus prognose. Het hieruit resulterende exploitatierendement ligt met 11,3% boven de Prospectus prognose (9,3%).

Winstuitkering 2020

Het over 2020 gerealiseerde exploitatieresultaat bedraagt €1.048.585. Rekening houdend met de reguliere aflossing van de hypothecaire financiering ad €149.625 bedraagt het voor uitkering beschikbare resultaat €898.960. Na toevoeging aan de liquiditeitsreserve van €141.280 is over 2020 een winstuitkering beschikbaar gesteld van €757.680, zijnde €820 per participatie van €10.000. Dit komt neer op een direct rendement van 8,2% op jaarbasis, hetgeen hoger is dan de prospectus prognose (7,6%). De winstuitkering is in 4 termijnen uitbetaald, te weten in april, juli en oktober 2020 alsmede in januari 2021.

Aansluiting exploitatieresultaat 2020 met de winst- en verliesrekening in de jaarrekening 2020

Hierna volgt een aansluiting van het exploitatieresultaat met de geconsolideerde winst- en verliesrekening in de jaarrekening:

Exploitatieresultaat	1.048.585
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	1.160.000
Afschrijving transactiekosten herfinanciering	-17.268
	1.142.732
Resultaat volgens de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	
	2.191.317

Waardeontwikkeling portefeuille in 2020

De ultimo 2020 uitgevoerde taxatie van de marktwaarde van het beleggingsobject komt uit op €24.530.000 hetgeen een waardestijging betekent van 5,0% ten opzichte van de taxatiewaarde ultimo 2019 (€23.370.000).

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

Resultaatbestemming

Het totale resultaat uit de winst- en verliesrekening over 2020 bedraagt €2.191.317. De Beheerder stelt voor dit resultaat toe te voegen aan de overige reserves. Over 2020 is een winstuitkering van €757.680 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves.

Vooruitzichten voor 2021

De vastgoedportefeuille van het Fonds kent een langjarig contract met een solide huurder. Voor het jaar 2021 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 2021. Op basis van de huidige ontwikkelingen is de verwachting dat het Fonds kan blijven voldoen aan haar verplichtingen.

Kerngegevens 2020

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	2020	2019
Vorderingen en overige activa / kortlopende schulden	1,33	1,00

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.

	2020	2019
Fondsvermogen / Schulden	1,12	0,96

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

Financieringsbehoeften

Gegeven de current ratio en de solvabiliteit per 31 december 2020 is er geen behoefte om extra te financieren. In 2021 zijn geen omvangrijke investeringen en andere uitgaven gepland waarvoor extra financiering nodig is.

Meerjarenoverzicht resultaat

	2020	2019	2018
	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen in terreinen en gebouwen	1.419.530	1.386.749	1.357.324
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	1.160.000	1.060.000	430.000
Som der bedrijfsopbrengsten	2.579.530	2.446.749	1.787.324
Som der bedrijfskosten	-388.213	-393.908	-601.408
Resultaat	2.191.317	2.052.841	1.185.916

Risico's

Risicomanagement

Het Fonds belegt in een openbare parkeergarage die is ontwikkeld, gebouwd en ingericht als een parkeergarage, met daarnaast gelegen een parkeerterrein ten behoeve van bezoekers van het Maasstad Ziekenhuis en de naastgelegen Medimall in Rotterdam. De belegging is voor 30 jaar verhuurd (tot en met oktober 2043) en gaat derhalve de beoogde looptijd van het Fonds van zeven tot tien jaar ver voorbij. Ondanks de lange looptijd van het huurcontract is de belegging onderworpen aan de risico's die inherent zijn aan beleggen. De waarde van de beleggingen van het Fonds worden door deze risico's beïnvloed met als gevolg dat de intrinsieke waarde van het Fonds kan dalen. Hieronder wordt nader ingegaan op de risico's die de waarde van de belegging waarin door het Fonds wordt belegd kunnen beïnvloeden.

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

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.

Marktwaaarderisico

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, marktwaaarderisico, kredietrisico, renterisico en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft de Beheerder een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures geïmplementeerd om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van het Fonds te beperken.

Kredietrisico

Het Fonds loopt kredietrisico over de uitstaande vorderingen. Eventuele vorderingen uit hoofde van de nog te ontvangen huren zijn geconcentreerd bij één grote huurder, Q-Park. De huren worden contractueel per kwartaal vooruitgefactureerd.

Renterisico

Vanaf 26 oktober 2018 maakt het Fonds gebruik van afgeleide financiële instrumenten om (tussentijdse) rentefluctuaties te beheersen. Het Fonds heeft een renteswap afgesloten ten aanzien van de hypothecaire lening met een variabele rente. Deze renteswap wordt gebruikt om het renterisico van het variabele rentekarakter van de hypothecaire financiering af te dekken. Hierbij betaalt het Fonds een vaste rente. Dit afgeleide financieel instrument wordt niet ingezet voor handelsdoeleinden en de Beheerder heeft procedures en gedragslijnen ten aanzien van het afdekken van renterisico's geïmplementeerd om de omvang van het renterisico te beperken. Voor een toelichting op deze renteswap wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden aan kredietinstellingen.

Parking Fund Nederland II (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.

Verklaring inzake de bedrijfsvoering

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

Eindhoven, 15 april 2021

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

Mr. T. Kühl

Mr. M. Kühl MRICS

2. JAARREKENING

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2020

(Voor resultaatbestemming)

Actief		31 december 2020		31 december 2019	
		€	€	€	€
Beleggingen	[1]				
Terreinen en gebouwen			24.530.000		23.370.000
Vorderingen					
Handelsdebiteuren	[2]	75.578		35.007	
Overige vorderingen	[3]	-		12	
Overlopende activa	[4]	15.456		15.233	
			91.034		50.252
Overige activa					
Liquide middelen	[5]		477.853		737.700
			25.098.887		24.157.952

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2020

(Voor resultaatbestemming)

Passief	31 december 2020		31 december 2019	
	€	€	€	€
Fondsvermogen				
Participatiekapitaal	[6]	9.240.000	9.240.000	
Herwaarderingsreserve	[7]	5.219.999	4.059.999	
Overige reserves	[8]	-3.414.923	-3.550.084	
Onverdeeld resultaat	[9]	2.191.317	2.052.841	
		13.236.393		11.802.756
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	[10]	11.435.549	11.567.906	
		11.435.549		11.567.906
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	[11]	150.834	149.886	
Crediteuren	[12]	8.091	23.818	
Belastingen	[13]	73.370	70.561	
Overige schulden	[14]	194.650	189.145	
Overlopende passiva	[15]	-	353.880	
		426.945		787.290
		25.098.887		24.157.952

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

2.2 Winst-en-verliesrekening over 2020

		2020		2019	
		€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen					
- in terreinen en gebouwen	[16]	1.419.530		1.386.749	
- in andere beleggingen	[17]	30.658		22.780	
			1.450.188		1.409.529
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen					
- in terreinen en gebouwen	[18]		1.160.000		1.060.000
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	[19]		30.658		22.780
Som der bedrijfsopbrengsten			2.579.530		2.446.749
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[20]	112.284		116.049	
Beheerskosten en rentelasten	[21]	275.929		277.859	
Som der bedrijfslasten			388.213		393.908
Resultaat			2.191.317		2.052.841

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

2.3 Kasstroomoverzicht over 2020

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

		2020		2019	
		€	€	€	€
Resultaat			2.191.317		2.052.841
<i>Aanpassingen voor:</i>					
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	[18]	-1.160.000		-1.060.000	
Rentelasten	[21]	223.173		225.970	
Transactiekosten financiering	[21]	17.268		17.220	
			-919.559		-816.810
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>					
Mutatie vorderingen		-40.559		60.967	
Mutatie overlopende activa	[4]	-223		-518	
Mutatie crediteuren	[12]	-15.727		23.327	
Mutatie belastingen	[13]	2.809		-73.201	
Mutatie overige schulden	[14]	-1.425		-552	
Mutatie overlopende passiva	[15]	-353.880		8.631	
			-409.005		18.654
<i>Overige veranderingen:</i>					
Ontvangen Interest		-		13	
Betaalde interest		-222.225		-235.448	
			-222.225		-235.435
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten			640.528		1.019.250
Winstuitkeringen boekjaar	[8]	-750.750		-729.960	
Aflossing langlopende schulden	[10]	-149.625		-149.625	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			-900.375		-879.585
Mutatie geldmiddelen			-259.847		139.665
Toelichting op de geldmiddelen					
Stand per 1 januari			737.700		598.035
Mutatie geldmiddelen			-259.847		139.665
Stand per 31 december	[5]		477.853		737.700

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de jaarrekening

ALGEMEEN

Toegepaste standaarden

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

Naam, duur en zetel

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

Doel van het Fonds

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

Datum oprichting en boekjaar

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

Belegging

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

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

Rechtsvorm

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

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

Beheer en beheerder

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

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

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

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

Stichting

Stichting Bewaarder HIG Vastgoedfondsen treedt op als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds houdt in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft. Het vermogen van het Fonds wordt in juridisch opzicht gehouden door de Stichting.

De Beheerder en de Stichting zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

Alle rechten en verplichtingen met betrekking tot het Fonds staan op naam van de Stichting, maar komen voor rekening en risico van de Participanten.

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

Bewaarder (AIFMD)

De Bewaarder van het Fonds is CSC 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 de Bewaarder bedraagt €5.500 (excl. BTW) op jaarbasis, welke jaarlijks wordt geïndexeerd.

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

Participatiekapitaal

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

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

Fiscale transparantie van het Fonds

Volgens de Fondsvoorwaarden kunnen Participaties uitsluitend worden vervreemd en overgedragen aan het Fonds zelf. Op grond hiervan wordt het Fonds aangemerkt als een transparant fonds voor de heffing van de inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting als ook de dividendbelasting. Deze fiscale transparantie houdt in dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van het Fonds, worden toegerekend aan de Participanten naar rato van hun winstaandeel in het Fonds, dat correspondeert met hun 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.

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.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING EN DE RESULTAATBEPALING

Algemeen

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

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

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

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

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

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

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

Gebruik van schattingen

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

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

Financiële instrumenten

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

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

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

Bepaling reële waarde:

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

De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitopslagen.

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

Verstrekke leningen en overige vorderingen

Verstrekke leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingsverliezen.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

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

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

Afgeleide financiële instrumenten

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

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

Hedge accounting

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

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

Voorwaarden aan hedge accounting

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

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

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

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

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

Beleggingen

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

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

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

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

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

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

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

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Fondsvermogen

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

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

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

Herwaarderingsreserve

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

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

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

Langlopende en kortlopende schulden

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

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

Saldering

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

Opbrengstverantwoording

Omzet wordt alleen verantwoord als er een redelijke zekerheid bestaat dat toekomstige voordelen naar het Fonds zullen toevloeien en dat deze voordelen betrouwbaar kunnen worden geschat.

Opbrengsten uit beleggingen

Hieronder worden verstaan huuropbrengsten, exclusief BTW, uit vastgoedbeleggingen, alsmede de rentebaten uit tegoeden bij bankiers.

Huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen verstrekt als stimulering voor het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huurinkomsten verwerkt.

Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

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

Lasten in verband met het beheer van beleggingen

Hieronder zijn begrepen de direct aan de beleggingsopbrengsten toerekenbare kosten.

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

Beheerkosten en rentelasten

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

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

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

Onder geldmiddelen in het kasstroomoverzicht wordt verstaan liquide middelen.

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de balans

Actief

Beleggingen

Terreinen en gebouwen [1]

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	2020	2019
	€	€
Boekwaarde 1 januari	23.370.000	22.310.000
Herwaarderingen	1.160.000	1.060.000
Boekwaarde per 31 december	<u>24.530.000</u>	<u>23.370.000</u>

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

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

De reële waarde van beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2020 bedraagt €24.530.000 (2019: €23.370.000) 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 Services B.V. te Amsterdam en voldoet aan de richtlijnen van de actuele RICS Taxatiestandaarden inclusief de "International Valuation Standards" en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. 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 "markttechnische update" genoemd) zal worden uitgevoerd door de taxateur. Het object is voor het laatste in boekjaar 2019 volledig getaxeerd. Voor de taxatie van de reële waarde ultimo 2020 heeft CBRE Valuation & Advisory Services B.V. een desktoptaxatie uitgevoerd.

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

Bij de taxatie wordt binnen de toegepaste inkomstenkapitalisatiemethode gebruik gemaakt van de Hardcore/Top Slice/Layermethode ("hoofdmethode"). Uitgangspunt van de Hardcore/Top Slice/Layermethode is dat de netto inkomstenstroom per huurder wordt onderverdeeld op basis van gepercipieerd risico. Hierbij worden verschillende rendementen toegekend aan de bestanddelen van de netto inkomstenstromen:

- Hardcore-rendement: het hardcorerendement wordt gebruikt om de veronderstelde meest zekere netto inkomsten te kapitaliseren, dit is ofwel de netto huurwaarde (bij een overhuursituatie) ofwel de netto huurinkomsten (bij een onderhuursituatie). Deze inkomstenstroom wordt in eeuwigheid gekapitaliseerd. Voor de taxatie ultimo boekjaar bedraagt deze 4,80%;
- Top Slice-rendement: wanneer een huurovereenkomst is oververhuurd, oftewel de huurinkomsten zijn hoger dan de door taxateur bepaalde huurwaarde, wordt de netto contante waarde van de overhuur (huurinkomsten minus huurwaarde) berekend tegen het top slice-rendement. Voor de taxatie ultimo boekjaar bedraagt deze 5,30%;
- Layer-rendement: wanneer een huurovereenkomst is onderverhuurd, oftewel de huurinkomsten zijn lager dan de door taxateur bepaalde huurwaarde, dan worden de toekomstige ingeschatte huurinkomsten (huurwaarde minus huurinkomsten) in de toekomst gekapitaliseerd tegen het layer-rendement. Vervolgens wordt de contante waarde van de toekomstige waarde berekend tegen het layer-rendement. Voor de taxatie ultimo boekjaar bedraagt deze 6,80%.

Vervolgens worden de verschillende berekende bestanddelen opgeteld om tot een bruto waarde te komen. Daarna wordt de (netto) contante waarde van gekapitaliseerde kosten/inkomsten berekend en de som van deze posten wordt bij de bruto waarde opgeteld om tot de waarde vrij op naam te komen. De marktwaarde wordt berekend door op de waarde vrij op naam overdrachtsbelasting en aankoopkosten in mindering te brengen.

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €5.219.999 (2019: €4.059.999).

Vorderingen

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Handelsdebiteuren [2]		
Debiteuren	<u>75.578</u>	<u>35.007</u>

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

Overige vorderingen [3]

Derden rekening hypotheek bank	<u>-</u>	<u>12</u>
--------------------------------	----------	-----------

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

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Overlopende activa [4]		
Vooruitbetaalde verzekeringen	1.542	1.552
Vooruitbetaalde bijdrage aan huurder voor groot onderhoud	13.914	13.681
	<u>15.456</u>	<u>15.233</u>

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

Liquide middelen [5]

ING bank	<u>477.853</u>	<u>737.700</u>
----------	-----------------------	----------------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

Passief

	2020	2019
	€	€
Fondsvermogen		
Participatiekapitaal	9.240.000	9.240.000
Herwaarderingsreserve	5.219.999	4.059.999
Overige reserves	-3.414.923	-3.550.084
Onverdeeld resultaat	2.191.317	2.052.841
	13.236.393	11.802.756

Meerjarenoverzicht

	2020	2019	2018
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	13.236.393	11.802.756	10.479.875
Aantal participaties einde boekjaar	924	924	924
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	14.325	12.774	11.342

Voorstel bestemming resultaat over 2020

Voorgesteld wordt om het resultaat ad €2.191.317 toe te voegen aan de overige reserves. In 2020 is een winstuitkering van €757.680 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves. Dit bedrag is in 4 termijnen in april, juli, oktober 2020 en in januari 2021 uitgekeerd.

	2020	2019
	€	€
Participatiekapitaal [6]		
Stand per 31 december	9.240.000	9.240.000

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

Herwaarderingsreserve [7]

Stand per 1 januari	4.059.999	2.999.999
Mutatie	1.160.000	1.060.000
Stand per 31 december	5.219.999	4.059.999

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

	2020	2019
	€	€
Overige reserves [8]		
Stand per 1 januari	-3.550.084	-2.946.053
Uit voorstel resultaatbestemming	2.052.841	1.185.929
Uitkering	-757.680	-729.960
Mutatie herwaarderingsreserve	-1.160.000	-1.060.000
Stand per 31 december	-3.414.923	-3.550.084

Toelichting overige reserves

	Uitkeringen aan participanten	Herwaar- derings reserve	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-3.559.347	-4.059.999	4.069.262	-3.550.084
Uitkeringen	-757.680	-	-	-757.680
Mutatie herwaardering	-	-1.160.000	-	-1.160.000
Bestemming resultaat	-	-	2.052.841	2.052.841
Stand per 31 december	-4.317.027	-5.219.999	6.122.103	-3.414.923

De uitkeringen aan de Participanten over 2020 bedragen tijdsevenredig 8,2% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in termijnen in april, juli, oktober 2020 en in januari 2021 uitgekeerd.

	2020	2019
	€	€
Onverdeeld resultaat [9]		
Stand per 1 januari	2.052.841	1.185.929
Resultaat boekjaar	2.191.317	2.052.841
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-2.052.841	-1.185.929
Stand per 31 december	2.191.317	2.052.841

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

LANGLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen [10]		
Hypothecaire lening Postbank AG	11.435.549	11.567.906

	2020	2019
	€	€
<i>Verloopoverzicht hypothecaire leningen</i>		
Hoofdsom hypothecaire lening	11.970.000	11.970.000
Cumulatieve aflossingen hypothecaire lening	-336.656	-187.031
Aflossingsverplichtingen binnen één jaar	-149.625	-149.625
	11.483.719	11.633.344
Transactiekosten financiering	-85.819	-85.819
Ten laste gebracht van resultaat (cumulatief)	37.649	20.381
Stand per 31 december	11.435.549	11.567.906

Specificatie Hypothecaire lening

Overeenkomst van Geldlening	Lening Postbank AG
	€
Oorspronkelijke hoofdsom	11.970.000
Aflossing per kwartaal	37.406
Restant hoofdsom per 31 december 2020	11.633.344
Resterende looptijd korter dan 1 jaar	149.625
Resterende looptijd 1-5 jaar	11.483.719
Rente percentage	3 maands euribor + 1,50%
Expiratiedatum	18 okt 2023

Het Fonds heeft de variabele rente, gebaseerd op het 3-maands Euribor, geruild tegen een vaste SWAP-rente. Daardoor bestaat de door het Fonds te betalen rente uit de overeengekomen SWAP-rente van 0,37% (zie toelichting hoofdstuk 2.5 hierna) te vermeerderen met de opslag van 1,50% op het rentetarief van de lening, zijnde in totaal 1,87% op basis van 360 dagen. Een herrekening van het rentepercentage (inclusief SWAP-rente) naar 365 dagen komt uit op 1,90%.

De marktwaarde van de lening van Postbank AG bedraagt per 31 december 2020 €12.290.228.

De marktwaarde van de lening is de waarde van de lening, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet van -0,52% (31 december 2019: -0,40%). Deze disconteringsvoet is bepaald op basis van de gemiddelde "Overnight Index Swap Curve" voor de resterende looptijd van de renteswap.

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

Financiële convenanten Postbank AG

LTV covenant

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

De LTV wordt berekend op basis van het jaarultimo uitstaande bedrag van de faciliteit, gedeeld door de eveneens jaarultimo geldende taxatiewaarde. De LTV ultimo 2020 bedraagt 47,4% (2019: 50,4%).

Debt Yield covenant

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

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

De Debt Yield voor 2020 bedraagt 9,9% (2019: 9,6%).

Zekerheden

Recht van eerste hypotheek ad € 11.970.000 plus 40% voor rente en kosten ten gunste van de Postbank AG op de registergoederen met een boekwaarde per 31 december 2020 €24.530.000

Verpanding aan de Postbank AG:

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

Rente Swap Transactie (SWAP)

	Postbank Luxemburg AG
Oorspronkelijke hoofdsom	€ 11.970.000
Hoofdsom per 31 december 2020	€11.633.344
Ingangsdatum	26 okt 2018
Expiratiedatum	18 okt 2023
Rentetarief exclusief opslag	0,37%
Marktwaaarde per 31 december 2020	- € 115.192

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

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

De marktwaarde van de renteswap is de waarde van de renteswap, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet van -0,52% (31 december 2019: -0,40%). Deze disconteringsvoet is bepaald op basis van de gemiddelde "Overnight Index Swap Curve" voor de resterende looptijd van de renteswap.

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

KORTLOPENDE SCHULDEN

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen [11]		
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	149.625	149.625
Nog te betalen rente	1.209	261
	<u>150.834</u>	<u>149.886</u>
 Crediteuren [12]		
Crediteuren	<u>8.091</u>	<u>23.818</u>
 Belastingen [13]		
Omzetbelasting	73.370	67.561
Gemeentelijke heffingen	-	3.000
	<u>73.370</u>	<u>70.561</u>
	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Overige schulden [14]		
Te betalen winstuitkering	189.420	182.490
Te betalen accountantskosten	3.730	3.655
Te betalen taxatiekosten	1.500	3.000
	<u>194.650</u>	<u>189.145</u>

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

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Overlopende passiva [15]		
Vooruitontvangen huren	-	353.880

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

Risico beheer

- Hefboomfinancieringsrisico

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

Financiële instrumenten

- Algemeen

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

- Kredietrisico

Het Fonds loopt kredietrisico over de uitstaande vorderingen. Eventuele vorderingen uit hoofde van de nog te ontvangen huren zijn geconcentreerd bij één grote huurder, Q-Park. De huren worden contractueel per kwartaal vooruitgefactureerd.

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

- *Renterisico*

Vanaf 26 oktober 2018 maakt het Fonds gebruik van afgeleide financiële instrumenten om (tussentijdse) rentefluctuaties te beheersen. Het Fonds heeft een renteswap afgesloten ten aanzien van de hypothecaire lening met een variabele rente. Deze renteswap wordt gebruikt om het renterisico van het variabele rentekarakter van de hypothecaire financiering af te dekken. Hierbij betaalt het Fonds een vaste rente. Dit afgeleide financieel instrument wordt niet ingezet voor handelsdoeleinden en de Beheerder heeft procedures en gedragslijnen ten aanzien van het afdekken van renterisico's geïmplementeerd om de omvang van het renterisico te beperken. Voor een toelichting op deze renteswap wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden aan kredietinstellingen.

- *Liquiditeitsrisico*

Liquiditeitsrisico is het risico dat het Fonds onvoldoende liquiditeiten beschikbaar heeft om te voldoen aan de financiële verplichtingen. De uitgangspunten van het liquiditeitsrisicobeheer zijn dat er voor zover mogelijk afdoende liquiditeiten worden aangehouden om te kunnen voldoen aan de huidige en toekomstige financiële verplichtingen, in normale en moeilijke omstandigheden, en zonder dat daarbij door het Fonds onaanvaardbare verliezen worden geleden of de reputatie van het Fonds in gevaar komt. De liquiditeitsrisico's worden maandelijks gemonitord door de Beheerder en bestaan uit het aanhouden van voldoende liquiditeiten teneinde te voldoen aan de aflossings- en renteverplichtingen en de overige kortlopende financiële verplichtingen.

- *Toekomstige huuropbrengsten*

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

	Toekomstige huur ontvangsten
	€
binnen één jaar	1.439.583
tussen de één en vijf jaar	5.758.334
na vijf jaar	25.687.690
	<u>32.885.607</u>

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

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

Meerjarige financiële verplichtingen

Met de huurder van het object is contractueel vastgelegd dat gedurende een periode van tien jaar het groot-/casco-onderhoud alsmede het onderhoud van de daarin aanwezige installaties, voor rekening van de huurder komen. Het Fonds vergoedt de huurder hiervoor een bedrag van € 15.196 vanaf het eerste jaar van het Fonds, welk bedrag jaarlijks wordt geïndexeerd aan de hand van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie. De vergoeding bedraagt in 2020 €16.464.

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen [16]		
- in terreinen en gebouwen		
Huuropbrengsten	1.419.530	1.386.749
- in andere beleggingen [17]		
Opbrengsten doorbelaste kosten	30.658	22.780
	<u>1.450.188</u>	<u>1.409.529</u>
De opbrengsten zijn volledig gerealiseerd in Nederland.		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen [18]		
- in terreinen en gebouwen		
Herwaardering beleggingen	<u>1.160.000</u>	<u>1.060.000</u>
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten [19]		
Doorbelaste kosten	<u>30.658</u>	<u>22.780</u>
Lasten in verband met het beheer van beleggingen [20]		
Onroerende zaakbelasting / gemeentelijke heffingen	75.494	74.600
Onderhoudskosten	16.464	16.084
Accountantskosten	7.460	7.310
Kosten externe toezichthouder / Bewaarder (AIFMD)	5.836	5.689
Taxatiekosten	1.500	5.170
Kosten mailing / vergaderingen	1.323	2.881
Zakelijke verzekeringen	1.860	1.730
Aandeel in de kosten van Stichtingen	900	900
Overige lasten	1.447	1.685
	<u>112.284</u>	<u>116.049</u>

In gevolge de vereiste toelichting ex artikel 382a BW2 bedraagt het in het boekjaar ten laste van de vennootschap gebrachte honorarium voor het onderzoek van de jaarrekening 2020 door Deloitte Accountants B.V. een honorarium van €7.460 (2019: €7.310). De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening.

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

Het bewaarloon voor de Bewaarder voor 2020 bedraagt €5.836 (2019: €5.689).

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Beheerskosten en rentelasten [21]		
Beheervergoeding Beheerder	35.488	34.669
Rente hypothecaire lening incl. rente aandeel rente derivaat	222.672	225.412
Amortisatie transactiekosten financiering	17.268	17.220
Overige rentelasten incl. bankkosten	501	558
	<u>275.929</u>	<u>277.859</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 1,12% (2019: 1,28%).

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	147.772	
	<u> </u>	= 1,12%
Intrinsieke waarde	13.236.393	

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 2020 ten laste van het Fonds gekomen bewaarloon van de Bewaarder bedraagt €5.836 (2019: €5.689).

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

Personeel

Parking Fund Nederland II heeft geen personeel in dienst (2019: 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 beleidsbepalende medewerkers zijn niet afhankelijk van behaalde resultaten van het Fonds. De hiermee gemoeide personeelskosten maken geen deel uit van de grondslag van de beheervergoeding welke de Beheerder aan het Fonds in rekening brengt.

Bezoldiging Beheerder: Gedurende de verslagperiode heeft de Beheerder van het Fonds een variabele vergoeding van in totaal 2,5% van de Bruto-huuropbrengsten ontvangen en bedraagt in totaal €35.488. Deze vergoeding bestaat uit een vergoeding (1,5% van de Bruto-huuropbrengsten) voor het technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer en een vergoeding (1,0% van de Bruto-huuropbrengsten) voor kosten van het fondsbeheer.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Eindhoven, 15 april 2021

De Beheerder

Holland Immo Group Beheer B.V.

Mr. T. Kühl

Mr. M. Kühl MRICS

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

3. Overige gegevens

3.1 Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

3.2 Zeggenschapsrechten

De vertegenwoordiging van het Fonds berust bij Holland Immo Group Beheer B.V. in zijn hoedanigheid van Beheerder en bij Stichting Bewaarder HIG Vastgoedfondsen in haar hoedanigheid van de juridisch eigenaar van de activa van het Fonds. Voor besluiten welke zijn genoemd in artikel 13 lid 2 van de Fondsvoorwaarden van het Fonds, heeft de Beheerder goedkeuring nodig van de Algemene Vergadering van Participanten.

3.3 Belangen van bestuurders

Gedurende 2020 had de volgende bestuurder van het Fonds respectievelijk de Beheerder de hierna genoemde persoonlijke belangen bij beleggingen in het Fonds:

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

3.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de participanten van Parking Fund Nederland II

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Parking Fund Nederland II (hierna: het fonds) te Eindhoven gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Parking Fund Nederland II op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 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 2020.
2. De winst-en-verliesrekening over 2020.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Paragraaf ter benadrukking van de impact van COVID-19

Het Coronavirus heeft ook invloed op Parking Fund Nederland II. In de toelichting op de jaarrekening heeft de beheerder onder "Continuïteit" op pagina 22 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.

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 II (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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of het fonds haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat het fonds haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Parking Fund Nederland II (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, 15 april 2021

Deloitte Accountants B.V.

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



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

