

JAARVERSLAG 2020

PARKING FUND
NEDERLAND VII



**PARKING FUND NEDERLAND VII (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	29
2.6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	40

3. Overige gegevens

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

1. BESTUURSVERSLAG

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

1.1 Profiel

Het Fonds

Parking Fund Nederland VII (FGR) is een beleggingsfonds in de zin van de Wft dat op 15 mei 2019 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 (één parkeergarage).

De Beheerder

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

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

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

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

Bestuur

De directie van de Beheerder wordt gevoerd door de heren mr. T. Kühl en mr. M. Kühl MRICS. De heren T. Kühl en M. Kühl vormen via hun Management B.V.'s de directie van Holland Immo Group B.V. en zijn binnen Holland Immo Group B.V. verantwoordelijk voor de afdelingen Fund Management, Asset Management, Investerings/Desinvesterings en Financierings/Herfinancierings. Parking Fund Nederland VII 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 toegelicht.

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

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

Boekjaar en jaarcijfers

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

Parking Fund Nederland VII (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 VII is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft dat op 15 mei 2019 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht met zetel te Eindhoven.

Het Fonds heeft 1.307 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 VII (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 VII (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 (verwachting 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, is het thans nog niet te voorspellen in hoeverre de Coronapandemie gevolgen heeft op bovenstaande verwachtingen.

Kenmerken van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van het Fonds betreft een bestaande openbare parkeergarage met 482 parkeerplaatsen, gelegen aan de Arena 119 te 's-Hertogenbosch. Het Object is vanaf de gereedstelling op 1 april 2002 verhuurd aan Q-park. Op de datum van verwerving (15 mei 2019) is door het Fonds een nieuwe huurovereenkomst met Q-Park aangegaan. De looptijd van de nieuwe huurovereenkomst is 20 jaar.

De totale fondsinvestering bedraagt € 25.680.000 conform Prospectus.

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

De vastgoedportefeuille wordt gefinancierd met een hypothecaire lening bij de Postbank AG met een restant hoofdsom ultimo boekjaar 2020 ad €12.610.000.

De hypothecaire lening kent een rente van 2,16% gedurende tien jaar, hetgeen lager is dan geprognoseerd (2,6%). Deze lagere rente is gefixeerd voor de gehele verwachte looptijd van 10 jaar en zal gedurende de gehele verwachte exploitatieperiode een blijvend gunstig effect hebben op het exploitatieresultaat. De expiratedatum van de hypothecaire lening is 15 mei 2029.

De exploitatie in 2020

De coronapandemie heeft sinds maart een grote impact op onze samenleving als geheel en de gezondheidszorg alsmede vele sectoren van het bedrijfsleven in het bijzonder. Na de eerste 'lockdown' periode in het voorjaar, waarin niet essentiële winkels en horeca gesloten waren en ziekenhuizen bezoekers weerden en een tijdelijke versoepeling in de zomer is het aantal besmettingen in het najaar weer toegenomen en heeft de overheid aangescherpte maatregelen genomen ('tweede lockdown') om de verspreiding van het virus in te dammen.

Ook de parkeergaragesector is hierdoor geraakt: het parkeergaragebezoek is tijdens de lockdown periode lager dan voorheen. Dit geldt onder meer voor parkeergarages in de winkelgebieden doordat alle horeca en veel winkels in de binnensteden tijdelijk gesloten zijn. Voor de exploitanten van parkeergarages hebben deze maatregelen in het voorjaar als ook in het najaar tot omzetsderving geleid en deze situatie zal voortduren zolang de overheidsmaatregelen van kracht blijven. Dit geldt ook voor Q-Park, de huurder van de parkeergarage in dit fonds.

Ondanks de omzetsderving tijdens de eerste en tweede lockdown heeft Q-Park steeds de volledige huur betaald. Q-Park heeft in de eerste lockdown aangegeven, indien nodig, in het tweede kwartaal met ons in gesprek te willen gaan over de manier waarop ook van de zijde van de verhuurder de gevolgen van de omzetsderving als gevolg van de overheidsmaatregelen van de eerste lockdown tijdelijk kunnen worden verzacht. Dit zou kunnen leiden tot tijdelijke verlaging van toekomstige de huurontvangsten voor het fonds. Dit gesprek heeft tot op heden niet plaatsgevonden en wij hebben thans geen signalen van Q-Park ontvangen dat Q-Park hier nog op terug zou willen komen.

In deze verslagperiode is een voorziening opgenomen op het voorschot van het variabele deel van de huur ad € 9.701 ten laste van de Bruto-huurontvangsten. Deze variabele component van de huurprijs is gerelateerd aan de netto jaaromzet van Q-Park over 2019 en de netto jaaromzet over 2020 en zal naar verwachting onder de netto omzet van 2019 uitkomen ten gevolge van de coronapandemie.

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

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

Analyse exploitatierendement over 2020

	Actueel	Prospectus prognose
	€	€
Ontvangsten		
Huurontvangsten	1.036.139	1.036.580
Voorziening lagere omzethuur	-9.701	-
Rente liquiditeitsreserve	-514	801
Totaal ontvangsten	1.025.924	1.037.381
Uitgaven		
Rentekosten (hypothecaire financiering)	274.239	331.135
Groot-/casco onderhoud en VvE bijdragen	36.077	40.044
Zakelijke lasten (OZB) en verzekeringen	22.796	24.394
Vergoeding technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer	36.270	36.280
Fondskosten	22.261	27.204
Totaal uitgaven	391.643	459.057
Exploitatieresultaat	634.281	578.324
Exploitatie rendement *)	4,9%	4,4%
Aflossing	-	-
Toevoeging uit liquiditeitsreserve	149.919	200.102
Beschikbaar voor winstuitkering	784.200	778.426
Direct rendement*)	6,0%	6,0%

*) berekend over het ingebrachte Participatiekapitaal

Het exploitatieoverzicht sluit met een gerealiseerd resultaat van €634.281, hetgeen boven de prospectus prognose ligt (€578.324). Dit is met name te danken aan de lagere rentelasten ten gevolge van de lagere hypotheekrente dan geprognosticeerd. De rentekosten van de hypothecaire financiering liggen met €274.239 onder de Prospectus prognose (€331.135). Vanaf de start van het Fonds kennen de leningcondities voor de eerste tien jaar een lager rentetarief (welke gefixeerd is op 2,16%) dan waarvan in het Prospectus nog werd uitgegaan, namelijk 2,63%. Deze lagere rente is gefixeerd voor tien jaar en zal gedurende de gehele verwachte looptijd van het fonds van tien jaar een blijvend gunstig effect hebben op het exploitatieresultaat. De totale opbrengsten zijn met €1.025.924 lager dan de Prospectus prognose (€1.037.381) door de vorming van bovengenoemde voorziening voor lagere variabele omzethuur. De overige exploitatielasten liggen nagenoeg in lijn met de prognose. Het hieruit resulterende exploitatierendement ligt met 4,9% boven de Prospectus prognose (4,4%).

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

Winstuitkering over 2020

Het over 2020 gerealiseerde exploitatieresultaat bedraagt €634.281. Na toevoeging uit de liquiditeitsreserve van €149.919 is over 2020 een winstuitkering beschikbaar gesteld van €784.200, zijnde €600 per participatie van €10.000. Dit komt neer op een direct rendement van 6,0% op jaarbasis, hetgeen gelijk is aan de prospectus prognose. De winstuitkering is in 4 termijnen uitbetaald, te weten in april, juli en oktober 2020 alsmede in januari 2021.

Aansluiting exploitatieresultaat en resultaat volgens de winst-en-verliesrekening

Het exploitatierendement wijkt af van de winst-en-verliesrekening in de jaarrekening voor vergelijkbaarheid met de prognose zoals opgenomen in de Prospectus. Hierna volgt een aansluiting van het exploitatieresultaat met de winst- en verliesrekening in de jaarrekening:

Exploitatieresultaat	634.281
Mutatie geactiveerde huurkorting	367.026
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	2.360.000
Afschrijvingen kosten van oprichting en uitgifte van participaties	-319.344
Amortisatie transactiekosten financiering	-13.301
Afrekeningen VvE kosten en servicekosten 2019	12.355
Voorziening groot-/casco onderhoud	24.493
	2.431.229
Resultaat volgens de winst-en-verliesrekening	3.065.510

Waardeontwikkeling portefeuille in 2020

Het fonds heeft het beleggingsobject op 15 mei 2019 aangekocht voor een bedrag van €22.959.913. Hierin is tevens de investeringsbijdrage aan Q-park opgenomen, alsmede de overdrachtsbelasting en een notariskostenpost. De ultimo 2020 uitgevoerde taxatie van de marktwaarde van het beleggingsobject komt uit op €26.980.000 kosten koper (k.k.), hetgeen circa 9,6% hoger is dan de taxatiewaarde ultimo 2019 (2019: €24.620.000 k.k.).

Resultaatbestemming

Het totale resultaat, bestaande uit het gerealiseerde exploitatieresultaat en het ongerealiseerde resultaat uit herwaardering van de portefeuille bedraagt €3.065.510. De Beheerder stelt voor dit resultaat toe te voegen aan de overige reserves. Over 2020 is een winstuitkering van €784.200 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves.

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

Vooruitzichten voor 2021

De vastgoedportefeuille van het Fonds kent een langjarig contract met een solide huurder (Q-park). 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	3,52	2,49

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 / Lang- en kortlopende Schulden	1,42	1,21

Financieringsbehoeften

Gegeven de current ratio en de solvabiliteit per 31 december 2020 is er geen behoefte om extra te financieren. Tevens zijn er geen voornemens voor investeringen waarvoor additionele financiering benodigd is.

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

Meerjarenoverzicht resultaat

	2020	2019
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen	1.394.324	883.865
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	2.360.000	2.886.106
Som der bedrijfsopbrengsten	3.754.324	3.769.971
Som der bedrijfskosten	-688.814	-455.043
Resultaat	3.065.510	3.314.928

Risico's

Risicomanagement

Het Fonds belegt in één openbare parkeergarage. De belegging is voor 20 jaar verhuurd 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 belegging van het Fonds worden door deze risico's beïnvloed met als gevolg dat de intrinsieke waarde van het Fonds kan dalen. Hieronder wordt nader ingegaan op de risico's die de waarde van de belegging waarin door het Fonds wordt belegd kunnen beïnvloeden.

Verhuur- en exploitatierisico

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

Marktwaarderisico

De marktwaarde bij verkoop van de belegging is in hoge mate afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkelingen daarin. Indien de marktwaarde daalt, zal dit een negatieve invloed kunnen hebben op de waarde van de belegging wat ertoe kan leiden dat het door de Participanten ingelegde kapitaal geheel of gedeeltelijk verloren gaat. De hypothecaire financiering maakt een wezenlijk deel uit van dit product. Negatieve waardeontwikkelingen kunnen hierdoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds.

Parking Fund Nederland VII (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, marktwaaarderisico 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. Het Fonds zet afgeleide financiële instrumenten in, in de vorm van renteswaps, om risico's te beheersen.

Kredietrisico

Het Fonds loopt kredietrisico over de uitstaande vorderingen. De vorderingen uit hoofde van de nog te ontvangen huren zijn geconcentreerd bij één huurder, Q-Park Operations II B.V. De huur wordt contractueel per kwartaal vooruitgefactureerd. Er zijn ultimo 2020 geen uitstaande huurvorderingen waarvoor een voorziening voor oninbaarheid dient te worden gevormd; er is wel een voorziening opgenomen voor lagere variabele huuropbrengsten.

Renterisico

Het Fonds maakt 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.

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

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.

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 VII 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 VII (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2020

(Voor resultaatbestemming)

Actief	31 december 2020		31 december 2019	
	€	€	€	€
Immateriële vaste activa				
Kosten van oprichting en uitgifte van aandelen	[1]	<u>1.076.144</u>	<u>1.395.488</u>	1.395.488
		1.076.144		
Beleggingen				
Terreinen en gebouwen	[2]	<u>26.980.000</u>	<u>24.620.000</u>	24.620.000
		26.980.000		
Overige vaste activa				
Geactiveerde huurkortingen	[3]	<u>1.825.327</u>	<u>1.458.301</u>	1.458.301
		1.825.327		
Vorderingen				
Handelsdebiteuren	[4]	58.265	-	
Overige vorderingen	[5]	6.319	-	
Overlopende activa	[6]	<u>449</u>	<u>16.215</u>	16.215
		65.033		
Overige activa				
Liquide middelen	[7]	<u>1.040.122</u>	<u>1.496.332</u>	1.496.332
		1.040.122		
		<u>30.986.626</u>	<u>28.986.336</u>	

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2020

(Voor resultaatbestemming)

Passief	31 december 2020		31 december 2019	
	€	€	€	€
Fondsvermogen				
Participatiekapitaal	[8]	13.070.000	13.070.000	
Herwaarderingsreserve	[9]	5.246.106	2.886.106	
Wettelijke reserve	[10]	1.076.144	1.395.488	
Overige reserves	[11]	-4.283.858	-4.773.930	
Onverdeeld resultaat	[12]	3.065.510	3.314.928	
		18.173.902		15.892.592
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	[13]	12.498.944	12.485.643	
		12.498.944		12.485.643
Kortlopende schulden				
Crediteuren	[14]	3.938	16.149	
Omzetbelasting	[15]	58.265	58.420	
Overige schulden	[16]	251.577	256.077	
Overlopende passiva	[17]	-	277.455	
		313.780		608.101
		30.986.626		28.986.336

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

2.2 Winst-en-verliesrekening over 2020

		2020		15-05-2019 t/m 31-12-2019	
		€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen					
- in terreinen en gebouwen	[18]	1.394.324		883.865	
			1.394.324		883.865
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen					
- in terreinen en gebouwen	[19]		2.360.000		2.886.106
Som der bedrijfsopbrengsten			3.754.324		3.769.971
Afschrijvingen immateriële vaste activa	[20]	319.344		202.105	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[21]	43.262		48.954	
Beheerskosten en rentelasten	[22]	326.208		203.984	
Som der bedrijfslasten			688.814		455.043
Resultaat			3.065.510		3.314.928

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

2.3 Kasstroomoverzicht over 2020

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020		15-05-2019 t/m 31-12-2019	
	€	€	€	€
Huurontvangsten	690.718		910.655	
Aankopen van beleggingen	-		-22.959.913	
Uitgaven aan Exploitatie- en Fondskosten	-87.956		63.831	
Uitgaven voor oprichting	-		-1.597.593	
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		602.762		-23.583.020
Uitkering Direct Rendement	-784.200		-296.286	
Uitgaven aan Rentekosten (lening)	-274.772		-171.611	
Hypothecaire financiering	-		12.610.000	
Storting inleg Participanten	-		13.070.000	
Kosten financiering	-		-132.751	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-1.058.972		25.079.352
Netto kasstroom		-456.210		1.496.332
Toelichting op de geldmiddelen				
Liquide middelen per 1 januari / 15 mei		1.496.332		-
Mutatie geldmiddelen		-456.210		1.496.332
Liquide middelen per 31 december		1.040.122		1.496.332

Parking Fund Nederland VII (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 VII (FGR)', is met ingang van 15 mei 2019, 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 15 mei 2019. Het boekjaar gelijk aan een kalenderjaar.

Belegging

Het Fonds belegt in (het eigendom van) een bestaande openbare parkeergarage met 482 parkeerplaatsen, gelegen aan de Arena 119 te 's-Hertogenbosch.

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 VII, 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.

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

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

Bewaarder (AIFMD)

De Bewaarder van het Fonds is CSC 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 CSC Depositary B.V. bedraagt €5.837 (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 15 mei 2019 1.307 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 €13.070.000. Een participant kan niet gehouden worden meer bij te dragen dan de uitgifteprijs van zijn Participaties.

Parking Fund Nederland VII (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.

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.

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.

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

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.

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden door het Fonds gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn, indien een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen en het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

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

Parking Fund Nederland VII (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.

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 waardevermindervingsverliezen.

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 %
---	------

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.

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

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 markthuurl 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 in direct 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.

Overige vaste activa

Aan huurders verstrekte kortingen worden geactiveerd gedurende de periode dat de huurder de korting geniet. Vervolgens wordt de geactiveerde huurkorting geamortiseerd over de looptijd van het desbetreffende huurcontract.

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 VII (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.

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 voor geactiveerde kosten van oprichting en uitgifte van participaties:

Er dient een wettelijke reserve voor de kosten van oprichting en de uitgifte van participaties aan te houden, voor zover deze 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 VII (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.

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.

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

Afschrijvingen

Deze geactiveerde kosten van oprichting en uitgifte van participaties (immateriële vaste activa) worden vanaf oprichtingsdatum evenredig in vijf jaren afgeschreven.

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 VII (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:

	2020	2019
	€	€
Investerings	1.597.593	1.597.593
Cumulatieve afschrijvingen	-521.449	-202.105
Boekwaarde per 31 december	<u>1.076.144</u>	<u>1.395.488</u>
Boekwaarde per 1 januari 2020 / 15 mei 2019	1.395.488	-
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties d.d. 15 mei 2019	-	1.597.593
Afschrijvingen huidig boekjaar	-319.344	-202.105
Boekwaarde per 31 december	<u>1.076.144</u>	<u>1.395.488</u>

De kosten van oprichting en uitgifte van participaties d.d. 15 mei 2019 worden in vijf jaren afgeschreven. De afschrijvingen bedragen per 31 december 2020 cumulatief €521.449. De geactiveerde kosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	€
- Taxatie- en due diligencekosten	115.328
- Structureringsvergoeding	598.553
- Externe advies- en accountantskosten	46.300
- Externe acquisitiekosten	326.484
- Plaatsings- en onderzoeksvergoeding	392.100
- Marketingkosten	108.828
- Oprichtingskosten	10.000
	<u>1.597.593</u>

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

Terreinen en gebouwen [2]

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	2020	2019
	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2020 / 15 mei 2019	24.620.000	-
Investerings	-	21.733.894
Herwaarderings	2.360.000	2.886.106
Boekwaarde per 31 december	26.980.000	24.620.000

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

De koopprijs van het vastgoed, welke op 15 mei 2019 is verworven, bedroeg €22.959.913. Hierin is tevens de investeringsbijdrage aan Q-park opgenomen, alsmede de overdrachtsbelasting en een notariskostenpost. De belegging betreft parkeergarage "Arena" te 's Hertogenbosch.

De reële waarde van beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2020 bedraagt €26.980.000 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.

Voor de taxatie van de reële waarde per 2020 heeft CBRE Valuation Advisory B.V. een desktoptaxatie uitgevoerd (als in 2019).

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:

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

- 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 4,80%;
- 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 4,80%.

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

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €5.246.106 (2019: €2.886.106). De cumulatieve herwaardering wordt berekend door de reële waarde te vergelijken met de oorspronkelijke aankoopwaarde van de belegging.

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Overige vaste activa [3]		
Geactiveerde huurkortingen	<u>1.825.327</u>	<u>1.458.301</u>
<i>Geactiveerde huurkortingen</i>		
Stand per 1 januari 2020 / 15 mei 2019	1.458.301	1.226.019
Mutatie geactiveerde huurkorting	<u>367.026</u>	<u>232.282</u>
Stand per 31 december	<u>1.825.327</u>	<u>1.458.301</u>

Aan huurders verstrekte kortingen worden geactiveerd gedurende de periode dat de huurder de korting geniet. Vervolgens wordt de geactiveerde huurkorting geamortiseerd over de looptijd van het desbetreffende huurcontract. De resterende looptijd van de geactiveerde huurkortingen is circa 18 jaar.

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

Vorderingen

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Handelsdebiteuren [4]		
Debiteuren	<u>58.265</u>	<u>-</u>

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

Overige vorderingen [5]

Rekening courant Stichting Parking Fund Nederland VII	1.250	-
Overige vorderingen	<u>5.069</u>	<u>-</u>
	<u>6.319</u>	<u>-</u>

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

Overlopende activa [6]

Vooruitbetaalde verzekeringen	449	449
Vooruitbetaalde swaprente	-	15.766
	<u>449</u>	<u>16.215</u>

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

Overige activa

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Liquide middelen [7]		
ING bank	<u>1.040.122</u>	<u>1.496.332</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

Passief

	2020	2019
	€	€
Fondsvermogen		
Participatiekapitaal	13.070.000	13.070.000
Herwaarderingsreserve	5.246.106	2.886.106
Wettelijke reserve	1.076.144	1.395.488
Overige reserves	-4.283.858	-4.773.930
Onverdeeld resultaat	3.065.510	3.314.928
	18.173.902	15.892.592

Meerjarenoverzicht

	2020	2019
	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	18.173.902	15.892.592
Aantal participaties einde boekjaar	1.307	1.307
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	13.905	12.160

Voorstel bestemming resultaat over 2020

Voorgesteld wordt om het resultaat ad €3.065.510 toe te voegen aan de overige reserves. In 2020 is een winstuitkering van €784.200 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 [8]		
Stand per 1 januari 2020 / 15 mei 2019	13.070.000	-
Uitgifte participaties	-	13.070.000
Stand per 31 december	13.070.000	13.070.000

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 1.307 Participaties van €10.000 elk.

	2020	2019
	€	€
Herwaarderingsreserve [9]		
Stand per 1 januari 2020 / 15 mei 2019	2.886.106	-
Herwaarderingsreserves	2.360.000	2.886.106
Stand per 31 december	5.246.106	2.886.106

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

	2020	2019
	€	€
Wettelijke reserve [10]		
Stand per 1 januari 2020 / 15 mei 2019	1.395.488	-
Dotatie	-	1.597.593
Vrijval door afschrijving	-319.344	-202.105
Stand per 31 december	1.076.144	1.395.488

De wettelijke reserve is gevormd vanwege de geactiveerde kosten van oprichting en uitgifte van participaties (immateriële vaste activa) ten laste van de overige reserves.

	2020	2019
	€	€
Overige reserves [11]		
Stand per 1 januari 2020 / 15 mei 2019	-4.773.930	-
Resultaatbestemming	3.314.928	-
Uitkering	-784.200	-492.336
Mutatie wettelijke reserve	319.344	-1.395.488
Mutatie herwaarderingsreserve	-2.360.000	-2.886.106
Stand per 31 december	-4.283.858	-4.773.930

De uitkeringen aan de Participanten over 2020 bedragen tijdsevenredig 6,0% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in 4 termijnen in april, juli, oktober 2020 en in januari 2021 uitgekeerd.

	2020	2019
	€	€
Onverdeeld resultaat [12]		
Stand per 1 januari 2020 / 15 mei 2019	3.314.928	-
Resultaat boekjaar	3.065.510	3.314.928
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-3.314.928	-
Stand per 31 december 2020	3.065.510	3.314.928

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

LANGLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen [13]		
Hypothecaire leningen	12.498.944	12.485.643
	2020	2019
	€	€
<i>Verloopoverzicht hypothecaire leningen</i>		
Hoofdsom hypothecaire lening	12.610.000	12.610.000
Cum. aflossingen hypothecaire lening	-	-
	12.610.000	12.610.000
Transactiekosten financiering	-132.751	-132.751
Ten laste gebracht van resultaat (cumulatief)	21.695	8.394
Stand per 31 december	12.498.944	12.485.643

Specificatie Hypothecaire leningen

Overeenkomst van Geldlening	Hypothecaire lening Postbank AG
	€
Oorspronkelijke hoofdsom	12.610.000
Aflossing per kwartaal	-
Restant hoofdsom per 31 december 2020	12.610.000
Resterende looptijd korter dan 1 jaar	-
Resterende looptijd 1-5 jaar	819.650
Resterende looptijd 6-10 jaar	11.790.350
Rente percentage	Euribor + 1,633%
Expiratiedatum	15 mei 2029

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 0,50% (zie toelichting hoofdstuk 2.5 hierna) te vermeerderen met de opslag van 1,633% op het rentetarief van de lening, zijnde in totaal 2,133% op basis van 360 dagen. Een herrekening van het rentepercentage (inclusief SWAP-rente) naar 365 dagen komt uit op 2,16%.

Vanaf 2022 wordt gestart met de aflossing van de hypothecaire lening: met 0,5% over de hoofdsom in 2022 (€63.050 per jaar), daarna met 2,0% over de hoofdsom vanaf 2023 (€252.200 per jaar).

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

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 per 31 december 2020 bedraagt €14.526.012 (31 december 2019: €14.205.632). De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet van -0,38% (31 december 2019: -0,08%). Deze disconteringsvoet is bepaald op basis van de gemiddelde "Overnight Index Swap Curve" voor de resterende looptijd van de leningen.

Financiële convenanten

LTV covenant

De Loan to Value (LTV) heeft gedurende de looptijd van de door Postbank AG verstrekte faciliteit twee normen. Indien de LTV tussen 63% en 66% is, wordt de verplichte aflossing per jaar verhoogd naar 2,5%. Bij een hogere LTV dan 66% mogen er geen uitkeringen worden gedaan aan aandeelhouders en dient de LTV binnen 20 (bank)werkdagen te zijn hersteld onder de 66%.

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 46,7% (2019: 51,2%).

Debt Yield covenant

De Debt Yield heeft gedurende de looptijd van de door Postbank AG verstrekte faciliteit twee normen. Indien de Debt Yield lager dan de 6% is, wordt de verplichte aflossing per jaar verhoogd naar 2,5%. Bij een lager Debt Yield dan 5,5% mogen er geen uitkeringen worden gedaan aan aandeelhouders en dient de Debt Yield binnen 20 (bank)werkdagen te zijn hersteld boven de 5,5%.

De Debt Yield is de verhouding uitgedrukt als een percentage tussen de jaarlijkse netto huur minus de beheerkosten (=6,56% van de netto huur) gedeeld door het openstaande saldo van de hypothecaire lening. De Debt Yield voor 2020 bedraagt 7,6% (2019: 7,7%).

Zekerheden

- Recht van eerste hypotheek ad € 12.610.000, plus 40% voor rente en kosten ten gunste van de Postbank AG op de registergoederen met een boekwaarde per 31 december 2020 van €26.980.000.

- Verpanding aan de Postbank AG:

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

Rente Swap Transactie (SWAP)

Postbank
Luxemburg AG

Oorspronkelijke hoofdsom	€12.610.000
Hoofdsom per 31 december 2020	€12.610.000
Ingangsdatum	15 mei 2019
Expiratiedatum	15 mei 2029
Rentetarief	0,50%
Rentetarief floor	0,00%
Marktwaarde per 31 december 2020	€ -322.161

Parking Fund Nederland VII (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 31 maart 2023 niet af (gelijk aan de hypothecaire lening), echter vanaf deze datum zal deze jaarlijks afnemen met €63.050 tot een hoofdsom van €11.279.143 op expiratedatum. Een negatieve marktwaarde van de Rente Swap resulteert niet in het beschikbaar stellen van additionele zekerheden dan wel bijstortingsverplichtingen.

De marktwaarde van de SWAP is de waarde van de SWAP, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2020 bedraagt -€322.161 (31 december 2019: -€88.133). De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet van -0,48% (31 december 2019: -0,26%). Deze disconteringsvoet is bepaald op basis van de gemiddelde "Overnight Index Swap Curve" voor de resterende looptijd van de SWAP.

	Wijzigingen in reële waarde sinds eerste verwerking
Renteswaps in een hedgerelatie	€ -322.161
Effectieve deel van de hedgerelatie	€ -322.161
Ineffectieve deel van de hedgerelatie (totale ineffectiviteit)	€ -
In de winst-en-verliesrekening 2020 verwerkte ineffectiviteit	€ -

KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Crediteuren [14]		
Crediteuren	3.938	16.149
	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Omzetbelasting [15]		
Omzetbelasting	58.265	58.420

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

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Overige schulden [16]		
Rekening-courant Stichting Parking Fund Nederland VII	-	750
Te crediteren huuropbrengsten	9.750	-
Winstuitkering te betalen	196.050	196.050
Te betalen accountantskosten	7.460	7.310
Te betalen taxatiekosten	1.000	1.000
Te betalen negatieve creditrente	134	-
Ontvangen voorschotten / nog te verrekenen servicekosten	37.183	50.967
	<u>251.577</u>	<u>256.077</u>

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

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Overlopende passiva [17]		
Vooruit ontvangen huren	-	259.072
Vooruitontvangen voorschot servicekosten	-	18.383
	<u>-</u>	<u>277.455</u>

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.

Parking Fund Nederland VII (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 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. Het Fonds zet afgeleide financiële instrumenten in, in de vorm van renteswaps, om risico's te beheersen.

- Kredietrisico

Het Fonds loopt kredietrisico over de uitstaande vorderingen. De vorderingen uit hoofde van de nog te ontvangen huren zijn geconcentreerd één huurder, Q-Park Operations II B.V. De huur wordt contractueel per kwartaal vooruitbetaald. Er zijn ultimo 2020 geen uitstaande huurvorderingen waarvoor een voorziening voor oninbaarheid dient te worden gevormd.

- 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 opbrengsten
	€
binnen één jaar	1.016.786
tussen de één en vijf jaar	5.533.837
na vijf jaar	20.539.209
	<u>27.089.832</u>

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

	2020	15-05 t/m 31-12-2019
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen		
- in terreinen en gebouwen [18]	1.394.324	883.865
<i>Specificatie opbrengsten:</i>		
Huuropbrengsten	1.036.139	651.583
Voorziening variabele deel huur	-9.701	-
Mutatie geactiveerde huurkorting	367.026	232.282
Opbrengsten doorbelaste kosten	860	-
	1.394.324	883.865
De huuropbrengsten zijn volledig gerealiseerd in Nederland.		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen		
- in terreinen en gebouwen [19]		
Herwaardering beleggingen	2.360.000	2.886.106
Afschrijvingen immateriële vaste activa [20]		
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	319.344	202.105
Lasten in verband met het beheer van beleggingen [21]		
Onroerende zaakbelasting / gemeentelijke heffingen	17.625	10.985
Accountantskosten	7.460	7.310
Kosten externe toezichthouder / Bewaarder (AIFMD)	5.837	3.585
Taxatiekosten	1.000	1.000
Zakelijke verzekeringen	1.346	897
Aandeel in de kosten van Stichtingen	2.066	1.406
Advieskosten	-	1.066
VvE kosten	7.243	19.352
Afrekeningen servicekosten	-4.189	-
Overige lasten	4.014	3.353
Doorbelaste kosten	860	-
	43.262	48.954

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 €7.460 (2019: €7.310). De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening.

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

De activiteiten van de externe toezichthouder / Bewaarder worden verricht door CSC Depositary B.V. Het bewaarloon voor 2020 bedraagt €5.837 (2019: €3.585).

	2020	15-05 t/m 31-12-2019
	€	€
Beheerskosten en rentelasten [22]		
Beheervergoeding Beheerder inzake fondsbeheer	1.865	1.173
Beheervergoeding Beheerder inzake vastgoed beheer	36.270	22.805
Rente hypothecaire lening incl. rente aandeel rente derivaat	274.239	171.434
Amortisatie transactiekosten financiering	13.301	8.395
Overige rentelasten incl. bankkosten	533	177
	326.208	203.984

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 0,44% (2019: 0,46%).

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	80.537		
		=	0,44%
Intrinsieke waarde	18.173.902		

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, CSC Depositary B.V., bedraagt €5.837 (2019: €3.585).

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

Bezoldiging Beheerder: Gedurende de verslagperiode heeft de Beheerder van het Fonds een variabele vergoeding van in totaal 3,6% van de Bruto-huuropbrengsten ontvangen en bedraagt in totaal €38.135.

Personeel

Parking Fund Nederland VII 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 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.

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 VII (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 één/tiende procent (0,1%) van de Bruto-huuropbrengsten voor het algemene beheer van het Fonds; en
- b drie vijf/tiende procent (3,5%) van de Bruto-huurontvangsten voor het vastgoedbeheer alsmede voor de overige (asset) managementactiviteiten; en
- c 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 c in lid 1 is opeisbaar zodra het Object (volledig) is verkocht en geleverd en de rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 25 lid 4 is afgelegd. Indien:

- a. het Indirect Rendement het Optimistisch+ Scenario overtreft heeft de Beheerder, in aanvulling op de 20% van de Overwinst als bedoeld in lid 1 onder c, recht op 80% van de Overwinst voor zover die Overwinst het Optimistisch+ Scenario overtreft; en
- b. 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, 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 VII (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 vertegenwoordiging van het Fonds berust bij Holland Immo Group Beheer B.V. in zijn hoedanigheid van Beheerder en bij Stichting Parking Fund Nederland VII 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 hadden de bestuurders van het Fonds respectievelijk de Beheerder geen persoonlijke belangen bij beleggingen in het Fonds.

3.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de participanten van Parking Fund Nederland VII

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Parking Fund Nederland VII (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 VII 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 VII 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 VII. 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.

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

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 VII (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 VII (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

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

