

# JAARVERSLAG 2022

PARKING FUND  
NEDERLAND II

**IMMO**  
HOLLAND IMMO GROUP

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

**Jaarverslag 2022**

## INHOUDSOPGAVE

Pagina

### 1. Verslag van de beheerder

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

### 2. Jaarrekening

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 2.1 | Balans per 31 december 2022                | 15 |
| 2.2 | Winst-en-verliesrekening over 2022         | 17 |
| 2.3 | Kasstroomoverzicht over 2022               | 18 |
| 2.4 | Toelichting op de jaarrekening             | 19 |
| 2.5 | Toelichting op de balans                   | 28 |
| 2.6 | Toelichting op de winst-en-verliesrekening | 34 |

### 3. Overige gegevens

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 3.1 | Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat | 38 |
| 3.2 | Zeggenschapsrechten                                     | 39 |
| 3.3 | Belangen van bestuurders                                | 39 |
| 3.4 | Controleverklaring van de onafhankelijke accountant     | 40 |

## **1. VERSLAG VAN DE BEHEERDER**

## **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 B.V., 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.

#### **Bestuur**

De directie van de Beheerder wordt gevoerd door de heren drs. P. Helfrich MSRE en mr. G. Hupkens. Het Fonds heeft geen personeel in dienst.

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

### **Alternatieve Bewaarder (AIFMD)**

De bewaarfunctie in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft) wordt uitgeoefend door CSC 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. Vanaf boekjaar 2017 wordt de jaarrekening gecontroleerd door Deloitte Accountants B.V.

## **Parking Fund Nederland II (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 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 B.V. 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 2022 en vooruitzichten voor 2023 (bron DNB, december 2022)**

Het jaar 2022 werd gekenmerkt door een sterke dynamiek. In het eerste halve jaar, na heropening uit de laatste coronamaatregelen, lag de economie goed op koers. Mede als gevolg van de Rusland/Oekraïne crisis is in de tweede helft van het jaar de bbp-groei echter omgeslagen naar een beperkte krimp, onder invloed van de hoge inflatie en de lagere groei van de wereldhandel. De totale groei in 2022 komt uit op ca. 4,2 procent.

Schaarste en stijgende prijzen blijven Nederland en belangrijke handelspartners teisteren, terwijl de overheid de economie juist wil stimuleren. Door deze situatie is de verwachting dat de Nederlandse economie in 2023 met slechts 0,8 procent groeit.

De inflatie heeft in 2022 naar verwachting haar piek bereikt. Afgelopen maanden is de inflatie namelijk al iets teruggelopen, maar dat kon niet voorkomen dat de gemiddelde inflatie over heel 2022 is geëindigd op 9,97 procent, gevolgd door een verwachte 4,2 procent in 2023 (bron: Rabobank december 2022). Dit betekent dat consumentenprijzen hoog blijven en naar verwachting ook relatief hard doorstijgen. Door het instellen van een energieprijzplafond komt die prijsstijging niet meer door het duurder worden van energie thuis, maar door prijsstijgingen van andere producten en diensten zoals de dagelijkse boodschappen. Afgelopen halfjaar is al zichtbaar dat de consumentenprijzen buiten energie om sterk stijgen.

De werkloosheid loopt wat op maar blijft relatief laag. In april 2022 bereikte de werkloosheid een laagterecord van 3,2 procent. In oktober 2022 is de werkloosheid toegenomen tot 3,7 procent. De verwachting is dat de werkloosheid de komende twee jaar verder oploopt en in 2023 uitkomt op gemiddeld 4,1 procent. De groeivertraging van de economie draagt hieraan bij. Toch blijft de werkloosheid komende jaren vermoedelijk ruim onder het langjarig gemiddelde. Nederland vergrijst de komende twee decennia in een ongekend tempo. Voor werkgevers blijft het daardoor uitdagend om voldoende mensen te vinden. Temeer omdat de collectieve sector, vooral de zorg, sterk zal groeien en dus meer dan nu met bedrijven zal concurreren om personeel.

Voor de consumptie is de verwachting dat een kleine plus zal omslaan in een krimp. Voor 2023 is de verwachting dat de consumentenbestedingen 0,2 procent lager uitvallen dan in 2022. Steeds meer Nederlanders hebben te maken met een hogere energierekeningen naarmate de hoge energiekosten doorwerken in de prijzen van andere consumentengoederen en -diensten, neemt de kloof tussen de cao-lonen en de prijzen van niet-energie gerelateerde producten bovendien steeds sterker toe, wat de koopkracht van huishoudens verder ondermijnt. Een belangrijk tegenwicht is dat de arbeidsparticipatie op een zeer hoog niveau ligt. Dat kan een impuls geven aan de koopbereidheid.

Ook het bedrijfsleven is voorzichtig. In 2022 kwamen de bedrijfsinvesteringen in totaal nog wel veel hoger uit dan in 2021, maar voor 2023 wordt uitgegaan van 0,3 procent krimp. Hoge energieprijzen hebben niet alleen een negatieve impact op de koopkracht van consumenten, maar ook op die van de bedrijven.



## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

### Kenmerken van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van het Fonds betrof een in 2011 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 bedroeg €21.940.000 conform Prospectus. De vastgoedportefeuille werd voor middellange termijn geëxploiteerd, waarbij de huurstream werd ontvangen van één huurder, Q-Park. Met deze huurder was een huuroverkomst afgesloten van 30 jaar.

Per 29 oktober 2018 was de hypothecaire lening bij de Düsseldorfer Hypothekenbank AG geëindigd en geherfinancierd 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 bedroeg €11.970.000. De rente was gefixeerd op 1,9%, hetgeen lager was dan de geprognosticeerde rente (4,1%) alsmede de rente van de vorige financiering (3,8%). De jaarlijkse aflossing bedroeg vanaf 27 december 2018 1,25% over de hoofdsom (conform de prospectus prognose). De lening is op 20 december 2022 volledig afgelost.

### Verkoop portefeuille

Op 20 december 2022 is het vastgoed van het Fonds verkocht. Hieronder is een analyse van het verwachte verkoopresultaat conform uitkeringsbericht van 21 december 2022 weergegeven.

|  | <b>geactualiseerd<br/>per 20-12-2022</b> | <b>aangepast<br/>verkoopvoorstel<br/>d.d. 1-11-2022</b> |
|--|--|---|
| <b>Verkoopopbrengst</b>                                  | <b>25.936.075</b>                        | <b>24.725.081</b>                                       |
| Aflossing hypothecaire lening                            | -11.371.500                              | -11.371.500   |
| Verkoopkosten  | -389.041                                 | -370.876  |
| Liquiditeitsreserve                                      | 551.129                                  | 538.753   |
| Kosten afwikkeling hypothecaire lening en renteswap      | 175.396                                  | 218.036   |
| Winstdeling beheerder 20% van de overwinst               | -737.139                                 | -498.574  |
| Terugbetaling kapitaalleg participanten                  | -9.240.000                               | -9.240.000  |
| <b>Voor uitkering beschikbaar netto-verkoopresultaat</b> | <b>4.924.920</b>                         | <b>4.000.920</b>  |
| <b>Indirect rendement per jaar</b>                       | <b>5,8%</b>                              | <b>4,8%</b>   |
| <b>Berekening totaalrendement</b>                        |  |   |
| Gemiddeld direct rendement                               | 7,1%                                     | 7,1%  |
| Gemiddelde indirect rendement                            | 5,8%                                     | 4,8%  |
| <b>Totaalrendement per jaar</b>                          | <b>12,9%</b>                             | <b>11,9%</b>  |

## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

|  | <b>geactualiseerd<br/>per 20-12-2022</b> | <b>aangepast<br/>verkoopvoorstel<br/>d.d. 1-11-2022</b> |
|--|--|---|
| <b>Verwachte uitkering per participatie</b>        |  |   |
| Terugbetaling kapitaalinleg participanten          | 10.000                                   | 10.000  |
| Voor uitkering beschikbaar netto-verkoopresultaat  | 5.330                                    | 4.330   |
| <b>Totale verwachte uitkering per participatie</b> | <b>15.330</b>                            | <b>14.330</b>   |
| <b>Berekening overwinst</b>                        |  |   |
| <b>Verkoopopbrengst</b>                            | <b>25.936.075</b>                        | <b>24.725.081</b>                                       |
| Oorspronkelijke hypotheekschuld                    | -12.700.000                              | -12.700.000   |
| Kapitaalstorting participanten                     | -9.240.000                               | -9.240.000  |
| Verkoopkosten                                      | -389.041                                 | -370.876  |
| Liquiditeitsreserve bij aanvang fonds              | 78.663                                   | 78.663  |
| <b>Overwinst</b>                                   | <b>3.685.697</b>                         | <b>2.492.868</b>  |
| Aandeel overwinst beheerder (20%)                  | 737.139                                  | 498.574   |

Het gerealiseerde, voor uitkering beschikbare, netto-verkoopresultaat is met €4.924.920 hoger dan geprognosticeerd (€4.000.920) in het aangepaste verkoopvoorstel van 1 november 2022 en tevens hoger dan de prospectus prognose (€2.646.990). Dit komt voornamelijk door de hogere verkoopopbrengst dan geprognosticeerd. Met de koper is overeengekomen dat, afhankelijk van de rentestand op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst, de koopprijs wordt aangepast met inachtneming van een minimale en een maximale koopprijs. In het aangepaste verkoopvoorstel is derhalve uitgegaan van een minimale koopprijs. Op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst was de rentestand zodanig gunstig dat er een substantieel hogere koopprijs is gerealiseerd. De verkoopkosten alsmede het overwinsttaandeel voor de beheerder zijn hierdoor ook hoger. Het totale verwachte beleggingsrendement bedraagt 12,9% per jaar en komt hiermee hoger uit dan geprognosticeerd in het aangepaste verkoopvoorstel (11,9%) en tevens hoger dan de prospectus prognose (9,9%).

## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

### De exploitatie in 2022

Hierna volgt een analyse van de totstandkoming van het exploitatierendement over 2022 en de vergelijking met de prognose volgens het Prospectus over deze verslagperiode.

Analyse exploitatierendement over de periode 1 januari tot en met 19 december 2022

|   | Actueel          | Prospectus<br>prognose * |
|---|------------------|--------------------------|
|   | €                | €                        |
| <b>Ontvangsten</b>  |                  |                          |
| Bruto-huurontvangsten   | <b>1.421.129</b> | 1.489.771                |
| Rente liquiditeitsreserve   | <b>-2.516</b>    | 1.219                    |
| Totaal ontvangsten  | <b>1.418.613</b> | 1.490.990                |
| <b>Uitgaven</b>   |                  |                          |
| Rentekosten hypothecaire financiering                               | <b>209.436</b>   | 446.426                  |
| Groot-/casco en dagelijks onderhoud                                 | <b>16.615</b>    | 17.281                   |
| Zakelijke lasten (OZB, riool, waterschap) en verzekeringen          | <b>74.841</b>    | 69.633                   |
| Vergoeding asset management   | <b>22.147</b>    | 22.347                   |
| Fondskosten   | <b>31.843</b>    | 38.672                   |
| Totaal uitgaven   | <b>354.882</b>   | 594.359                  |
| <b>Exploitatieresultaat</b>   | <b>1.063.731</b> | 896.631                  |
| Exploitatierendement  | <b>11,9%</b>     | 10,0%                    |
| Aflossing hypothecaire financiering **                              | <b>-112.219</b>  | -119.063                 |
| Toevoeging aan de liquiditeitsreserve<br>Voor uitkering beschikbaar | <b>-191.522</b>  | -34.511                  |
|   | <b>759.990</b>   | 743.057                  |
| Direct rendement  | <b>8,5%</b>      | 8,3%                     |

\*) De prospectus prognose is herrekend naar tijdsevenredigheid in verband met de verkoop van het vastgoed per 20 december 2022.

\*\*\*) In verband met de verkoop is hier rekening gehouden met 3 reguliere kwartaalaflossingen van €37.406,25.

De bruto-huurontvangsten liggen ten gevolge van een lagere indexering van de huur met €1.421.129 onder de Prospectus prognose (€1.489.771). Door de lagere inflatie is de indexering van de huur sinds de start van het Fonds gemiddeld lager dan de in de Prospectus prognose vermelde gemiddelde huurindexering (2%). Per 1 november 2022 is de huur met 4,25% geïndexeerd. De rente op de liquiditeitsreserve is negatief in verband met het beleid van banken om negatieve rente te berekenen op banktegoeden.

## 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 €209.436 onder de Prospectus prognose (€446.426). Sinds de herfinanciering eind oktober 2018 bedraagt het rentepercentage 1,9%. Dit is lager dan waarvan in het Prospectus wordt uitgegaan, namelijk 4,1%. De zakelijke lasten daarentegen zijn hoger dan geprognoseerd. Dit wordt veroorzaakt door een hogere aanslag onroerende zaakbelasting. De fondskosten zijn met name lager doordat er geen taxatiekosten zijn. De overige exploitatie-uitgaven zijn nagenoeg gelijk aan de Prospectus prognose. Het hieruit resulterende exploitatierendement ligt met 11,9% boven de Prospectus prognose (10,0%).

### Aansluiting exploitatieresultaat 2022 met de winst- en verliesrekening in de jaarrekening 2022

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

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Exploitatieresultaat                              | 1.063.731               |
| Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen | -195.290                |
| Afschrijving transactiekosten herfinanciering     | -30.950                 |
| Rentekosten afkoop hypothecaire lening            | -18.241                 |
| Rentebaten afkoop SWAP                            | 225.000                 |
|   | <hr/>                   |
|   | -19.481                 |
|   | <hr/>                   |
| Resultaat volgens de winst-en-verliesrekening     | <u><u>1.044.250</u></u> |

### Kerngegevens 2022

#### 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. Door de verkoop van het vastgoed geeft het kengetal van 2022 een vertekend beeld.

| Current ratio                           | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---|-------------|-------------|
| Vlottende activa / Kortlopende schulden | <b>6,30</b> | 1,56        |
|   | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

### 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. Door de verkoop van het vastgoed geeft het kengetal van 2022 een vertekend beeld.

|                          | 2022 | 2021 |
|--------------------------|------|------|
| Fondsvermogen / Schulden | 5,30 | 1,18 |

### Financieringsbehoeften

Er is geen financieringsbehoefte aangezien de vastgoedportefeuille in 2022 verkocht is. Tevens zijn er geen investeringen gepland waarvoor additionele financiering nodig is. De opbrengst van de verkoop is voldoende om de openstaande schulden te voldoen.

### Meerjarenoverzicht resultaat

|  | 2022      | 2021      | 2020      |
|--|-----------|-----------|-----------|
|  | €         | €         | €         |
| Opbrengsten uit beleggingen in terreinen en gebouwen | 1.444.161 | 1.458.520 | 1.450.188 |
| Gerealiseerde waardeveranderingen                    | -195.290  | -         | -         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen               | -         | 470.000   | 1.160.000 |
| Som der bedrijfsopbrengsten                          | 1.248.871 | 1.928.520 | 2.610.188 |
| Som der bedrijfskosten                               | -204.621  | -404.022  | -418.871  |
| Resultaat  | 1.044.250 | 1.524.498 | 2.191.317 |

### Uitkeringen en terugbetaling participatiekapitaal

In 2022 is in totaal €4.128.894 uitgekeerd uit de overige reserves, te weten een uitkering van €759.990 over het resultaat 2022 en €3.368.904 als de in de exit-uitkering opgenomen verkoopwinst alsmede €9.147.600 aan participatiekapitaal terugbetaald.

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

### **Risico's**

#### ***Risicomanagement***

Het Fonds is onderworpen aan de risico's die inherent zijn aan beleggen. Ultimo 2022 bestaan de beleggingen van het Fonds die door deze risico's worden beïnvloed met als gevolg dat de intrinsieke waarde van het Fonds kan dalen nog slechts uit liquide middelen en vorderingen. Hieronder wordt nader ingegaan op de risico's die de waarde van deze financiële instrumenten waarin door het Fonds wordt belegd kunnen beïnvloeden.

#### ***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 overige kortlopende financiële verplichtingen.

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

### **Verklaring inzake de bedrijfsvoering**

Holland Immo Group Beheer B.V. (Beheerder) beschikt over een beschrijving van de bedrijfsvoering. Beheerder heeft gedurende het afgelopen boekjaar geen constatering gedaan op grond waarvan Beheerder zou moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wet op het financieel toezicht en daaraan gerelateerde regelgeving. Op grond hiervan verklaart Beheerder als beheerder voor Parking Fund Nederland 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, 13 april 2023

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

drs. P.E.J. Helfrich MSRE

mr. G.H.P. Hupkens

## **2. JAARREKENING**



## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

### 2.1 Balans per 31 december 2022

(Voor resultaatbestemming)

| Actief                | 31 december 2022 |                  | 31 december 2021 |                   |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
|                       | €                | €                | €                | €                 |
| <b>Beleggingen</b>    | [1]              |                  |                  |                   |
| Terreinen en gebouwen |                  | -                |                  | 25.000.000        |
| <b>Vorderingen</b>    |                  |                  |                  |                   |
| Handelsdebiteuren     | [2]              | 81.374           | 76.905           |                   |
| Belastingen           | [3]              | 7.609            | -                |                   |
| Overige vorderingen   | [4]              | 62               | -                |                   |
| Overlopende activa    | [5]              | -                | 14.108           |                   |
|                       |                  | <b>89.045</b>    |                  | 91.013            |
| <b>Overige activa</b> |                  |                  |                  |                   |
| Liquide middelen      | [6]              | 1.983.169        |                  | 685.766           |
|                       |                  | <b>2.072.214</b> |                  | <b>25.776.779</b> |

## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

### 2.1 Balans per 31 december 2022

(Voor resultaatbestemming)

| Passief                          | 31 december 2022 |                         | 31 december 2021 |                          |
|----------------------------------|------------------|-------------------------|------------------|--------------------------|
|                                  | €                | €                       | €                | €                        |
| <b>Fondsvermogen</b>             |                  |                         |                  |                          |
| Participatiekapitaal             | [7]              | 92.400                  |                  | 9.240.000                |
| Herwaarderingsreserve            | [8]              | -                       |                  | 5.689.999                |
| Overige reserves                 | [9]              | 606.597                 |                  | -2.479.006               |
| Onverdeeld resultaat             | [10]             | <u>1.044.250</u>        |                  | <u>1.524.498</u>         |
|                                  |                  | <b>1.743.247</b>        |                  | 13.975.491               |
| <b>Langlopende schulden</b>      |                  |                         |                  |                          |
| Schulden aan kredietinstellingen | [11]             | <u>-</u>                |                  | <u>11.303.144</u>        |
|                                  |                  |                         | -                | 11.303.144               |
| <b>Kortlopende schulden</b>      |                  |                         |                  |                          |
| Schulden aan kredietinstellingen | [12]             | -                       |                  | 150.818                  |
| Crediteuren                      | [13]             | 471                     |                  | 4.719                    |
| Belastingen                      | [14]             | -                       |                  | 69.502                   |
| Overige schulden                 | [15]             | <u>328.496</u>          |                  | <u>273.105</u>           |
|                                  |                  | <b>328.967</b>          |                  | 498.144                  |
|                                  |                  | <u><b>2.072.214</b></u> |                  | <u><b>25.776.779</b></u> |

## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

### 2.2 Winst-en-verliesrekening over 2022

|  | 2022 |                  | 2021      |                  |
|--|------|------------------|-----------|------------------|
|  | €    | €                | €         | €                |
| <b>Opbrengsten uit beleggingen</b>                         |      |                  |           |                  |
| - in terreinen en gebouwen                                 | [16] | 1.421.129        | 1.442.942 |                  |
| - in andere beleggingen                                    | [17] | 14               | -         |                  |
| - opbrengsten uit doorbelaste kosten                       | [18] | 23.018           | 15.578    |                  |
|  |      | <b>1.444.161</b> |           | 1.458.520        |
| <b>Gerealiseerde waardeveranderingen</b>                   |      |                  |           |                  |
| - in terreinen en gebouwen                                 | [19] | -195.290         | -         |                  |
|  |      | <b>-195.290</b>  |           | -                |
| <b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen</b>              |      |                  |           |                  |
| - in terreinen en gebouwen                                 | [20] | -                |           | 470.000          |
|  |      |                  |           |                  |
| <b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>                         |      | <b>1.248.871</b> |           | <b>1.928.520</b> |
| <b>Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten</b> |      |                  |           |                  |
|  | [21] | 23.018           | 15.578    |                  |
| Lasten in verband met het beheer van beleggingen           | [22] | 109.426          | 113.914   |                  |
| Beheerskosten, rentebaten en rentelasten                   | [23] | 72.177           | 274.530   |                  |
| <b>Som der bedrijfslasten</b>                              |      | <b>204.621</b>   |           | 404.022          |
| <b>Resultaat</b>   |      | <b>1.044.250</b> |           | <b>1.524.498</b> |

## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

### 2.3 Kasstroomoverzicht over 2022

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

|  | 2022               |                    | 2021     |                |
|--|--------------------|--------------------|----------|----------------|
|  | €                  | €                  | €        | €              |
| Resultaat                                      |                    | <b>1.044.250</b>   |          | 1.524.498      |
| <i>Aanpassingen voor:</i>                      |                    |                    |          |                |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen         | -                  |                    | -470.000 |                |
| Rentelasten                                    | <b>228.169</b>     |                    | 219.690  |                |
| Transactiekosten financiering                  | <b>30.950</b>      |                    | 17.220   |                |
|  |                    | <b>259.119</b>     |          | -233.090       |
| <i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>          |                    |                    |          |                |
| Mutatie vorderingen                            | <b>-4.531</b>      |                    | -1.327   |                |
| Mutatie overlopende activa                     | <b>14.108</b>      |                    | 1.348    |                |
| Mutatie crediteuren                            | <b>-4.248</b>      |                    | -3.372   |                |
| Mutatie belastingen                            | <b>-77.111</b>     |                    | -3.868   |                |
| Mutatie overige schulden                       | <b>80.801</b>      |                    | 71.525   |                |
|  |                    | <b>9.019</b>       |          | 64.306         |
| <i>Overige veranderingen:</i>                  |                    |                    |          |                |
| Verkoop beleggingen                            | <b>25.000.000</b>  |                    | -        |                |
| Betaalde interest                              | <b>-229.362</b>    |                    | -219.706 |                |
|  |                    | <b>24.770.638</b>  |          | -219.706       |
| <b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>    |                    | <b>26.083.026</b>  |          | 1.136.008      |
| Terugbetaling participatiekapitaal             | <b>-9.147.600</b>  |                    | -        |                |
| Uitkeringen boekjaar                           | <b>-4.154.304</b>  |                    | -778.470 |                |
| Aflossing langlopende schulden                 | <b>-11.483.719</b> |                    | -149.625 |                |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b> |                    | <b>-24.785.623</b> |          | -928.095       |
| <b>Mutatie geldmiddelen</b>                    |                    | <b>1.297.403</b>   |          | <b>207.913</b> |
| <b>Toelichting op de geldmiddelen</b>          |                    |                    |          |                |
| Stand per 1 januari                            |                    | <b>685.766</b>     |          | 477.853        |
| Mutatie geldmiddelen                           |                    | <b>1.297.403</b>   |          | 207.913        |
| Stand per 31 december                          | [6]                | <b>1.983.169</b>   |          | <b>685.766</b> |

## **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 bestond 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 tot maximaal hun inbreng.

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

### **Bewaarder (AIFMD)**

De Bewaarder van het Fonds is CSC Depositary B.V. uit Maarsbergen 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 die met gelieerde partijen zijn uitgevoerd, hebben plaatsgevonden tegen marktconforme tarieven.

### **Participatiekapitaal**

Het Fonds heeft op 31 oktober 2013 924 Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van €10.000 per participatie. Naar aanleiding van de verkoop van het vastgoed is in 2022 €9.900 van de uitgifteprijs terugbetaald. Het participatiekapitaal bedraagt per 31 december 2022 derhalve in totaal €924.000. Participaties luiden op naam. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. 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 kapitaalbreng in het Fonds. Als gevolg daarvan worden de door het Fonds behaalde resultaten niet bij het Fonds zelf, maar rechtstreeks bij de Participanten in de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken.

### **Continuïteit**

Het Fonds is opgericht voor onbepaalde tijd, zoals toegelicht in de jaarrekening is het vastgoed verkocht in 2022. De directie verwacht dat de vennootschap aan al haar lopende verplichtingen (en toekomstige verplichtingen in het kader van de afwikkeling van het Fonds) op basis van de beschikbare liquiditeiten kan voldoen, derhalve is deze jaarrekening opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling. De directie verwacht dat de financiële afwikkeling en de beëindiging van het Fonds zal plaatsvinden in 2024.

De beheerder voorziet een ordentelijke afwikkeling van alle verplichtingen van het Fonds en past zodoende de bepalingen van RJ 170 "Discontinuïteit en ernstige onzekerheid over continuïteit" (in het bijzonder alinea 104) toe bij het opmaken van de jaarrekening. De gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving zijn derhalve niet aangepast ten opzichte van voorgaand jaar.

### **Vergelijking met voorgaand jaar**

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

## **GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING EN DE RESULTAATBEPALING**

### **Algemeen**

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

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



## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

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

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

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

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

### **Gebruik van schattingen**

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

De grondslagen met betrekking tot de waardering van vastgoedbeleggingen 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, handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: overige vorderingen, langlopende en kortlopende schulden.

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

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

### *Bepaling reële waarde:*

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

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

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

### **Overige vorderingen**

Overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen.

### **Langlopende en kortlopende schulden**

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

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

### **Beleggingen**

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

De uitgaven na eerste verwerking van een vastgoedbelegging worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen 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 (marktwaarde). Onder reële waarde wordt in dit verband verstaan: de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat, conditie : "kosten koper" bij verkoop aan ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk van elkaar zijn.

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

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 positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie op individueel objectniveau.

### **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 het Fonds. 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.

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

### **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 positieve verschil tussen de boekwaarde van de verkrijgings- of de vervaardigingsprijs en de reële waarde op individueel objectniveau. De daarbij gebruikte verkrijgings- of vervaardigingsprijs is de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

### **Langlopende en kortlopende schulden**

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

### **Saldering**

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

### **Opbrengstverantwoording**

Opbrengsten worden 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.

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

### ***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.

### **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.

### **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:

|                            | <u>2022</u> | <u>2021</u>       |
|----------------------------|-------------|-------------------|
|                            | €           | €                 |
| Boekwaarde 1 januari       | 25.000.000  | 24.530.000        |
| Herwaarderingen            | -           | 470.000           |
| Desinvesteringen           | -25.000.000 | -                 |
| Boekwaarde per 31 december | <u>-</u>    | <u>25.000.000</u> |

Het vastgoed is in 2022 verkocht en geleverd.

#### Vorderingen

|                       | <u>31-12-2022</u> | <u>31-12-2021</u> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
|                       | €                 | €                 |
| Handelsdebiteuren [2] |                   |                   |
| Debiteuren            | <u>81.374</u>     | <u>76.905</u>     |

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

#### Belastingen [3]

|                |              |          |
|----------------|--------------|----------|
| Omzetbelasting | <u>7.609</u> | <u>-</u> |
|----------------|--------------|----------|

#### Overige vorderingen [4]

|                           |           |          |
|---------------------------|-----------|----------|
| Nog te ontvangen rente    | 14        | -        |
| Nog te ontvangen bedragen | 48        | -        |
|                           | <u>62</u> | <u>-</u> |

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

## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

|   | <u>31-12-2022</u>           | <u>31-12-2021</u>           |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
|   | €                           | €                           |
| <b>Overlopende activa [5]</b>                             |                             |                             |
| Vooruitbetaalde bijdrage aan huurder voor groot onderhoud | -                           | 14.108                      |
|   | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| <b>Liquide middelen [6]</b>                               |                             |                             |
| ING bank  | <u>1.983.169</u>            | <u>685.766</u>              |

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.

## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

### Passief

|                       | <u>2022</u>             | <u>2021</u>       |
|-----------------------|-------------------------|-------------------|
|                       | €                       | €                 |
| <b>Fondsvermogen</b>  |                         |                   |
| Participatiekapitaal  | <b>92.400</b>           | 9.240.000         |
| Herwaarderingsreserve | -                       | 5.689.999         |
| Overige reserves      | <b>606.597</b>          | -2.479.006        |
| Onverdeeld resultaat  | <b>1.044.250</b>        | 1.524.498         |
|                       | <u><b>1.743.247</b></u> | <u>13.975.491</u> |

### Meerjarenoverzicht

|   | <u>2022</u>         | <u>2021</u>   | <u>2020</u>   |
|---|---------------------|---------------|---------------|
|   | €                   | €             | €             |
| Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar | <b>1.743.247</b>    | 13.975.491    | 13.236.393    |
| Aantal participaties einde boekjaar                       | <b>924</b>          | 924           | 924           |
| Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar        | <u><b>1.887</b></u> | <u>15.125</u> | <u>14.325</u> |

### Voorstel bestemming resultaat over 2022

Voorgesteld wordt om het resultaat ad €1.044.250 toe te voegen aan de overige reserves. In 2022 is een uitkering van €4.128.894 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves. Dit bedrag is in 5 termijnen in april, juli, oktober, december 2022 en in januari 2023 uitgekeerd.

|                                 | <u>2022</u>          | <u>2021</u>      |
|---------------------------------|----------------------|------------------|
|                                 | €                    | €                |
| <b>Participatiekapitaal [7]</b> |                      |                  |
| Stand per 1 januari             | <b>9.240.000</b>     | 9.240.000        |
| Mutatie                         | <b>-9.147.600</b>    | -                |
| Stand per 31 december           | <u><b>92.400</b></u> | <u>9.240.000</u> |

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat ultimo 2022 uit 924 Participaties van €100 elk.

### Herwaarderingsreserve [8]

|                       |                   |                  |
|-----------------------|-------------------|------------------|
| Stand per 1 januari   | <b>5.689.999</b>  | 5.219.999        |
| Mutatie               | <b>-5.689.999</b> | 470.000          |
| Stand per 31 december | <u>-</u>          | <u>5.689.999</u> |



## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

|                                     | <u>2022</u>           | <u>2021</u>              |
|-------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
|                                     | €                     | €                        |
| <b>Overige reserves [9]</b>         |                       |                          |
| Stand per 1 januari                 | <b>-2.479.006</b>     | -3.414.923               |
| Bestemming resultaat vorig boekjaar | <b>1.524.498</b>      | 2.191.317                |
| Uitkering aan participanten         | <b>-4.128.894</b>     | -785.400                 |
| Mutatie herwaarderingsreserve       | <b>5.689.999</b>      | -470.000                 |
| Stand per 31 december               | <b><u>606.597</u></b> | <b><u>-2.479.006</u></b> |

### *Toelichting overige reserves*

|                                     | Uitkeringen<br>aan<br>participanten | Herwaar-<br>derings<br>reserve | Resultaat               | Totaal                |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------------------|
|                                     | €                                   | €                              | €                       | €                     |
| Stand per 1 januari                 | -5.102.427                          | -5.689.999                     | 8.313.420               | -2.479.006            |
| Uitkering aan participanten         | -4.128.894                          | -                              | -                       | -4.128.894            |
| Mutatie herwaardering               | -                                   | 5.689.999                      | -                       | 5.689.999             |
| Bestemming resultaat vorig boekjaar | -                                   | -                              | 1.524.498               | 1.524.498             |
| <b>Stand per 31 december</b>        | <b><u>-9.231.321</u></b>            | <b><u>-</u></b>                | <b><u>9.837.918</u></b> | <b><u>606.597</u></b> |

|                                     | <u>2022</u>             | <u>2021</u>             |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                     | €                       | €                       |
| <b>Onverdeeld resultaat [10]</b>    |                         |                         |
| Stand per 1 januari                 | <b>1.524.498</b>        | 2.191.317               |
| Resultaat boekjaar                  | <b>1.044.250</b>        | 1.524.498               |
| Bestemming resultaat vorig boekjaar | <b>-1.524.498</b>       | -2.191.317              |
| Stand per 31 december               | <b><u>1.044.250</u></b> | <b><u>1.524.498</u></b> |

## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

### LANGLOPENDE SCHULDEN

|   | <u>31-12-2022</u>  | <u>31-12-2021</u> |
|---|--------------------|-------------------|
|   | €                  | €                 |
| <b>Schulden aan kredietinstellingen [11]</b>  |                    |                   |
| Hypothecaire lening Postbank AG               | -                  | 11.303.144        |
|   | <u>-</u>           | <u>11.303.144</u> |
|   |                    |                   |
|   | <u>2022</u>        | <u>2021</u>       |
|   | €                  | €                 |
| <i>Verloopoverzicht hypothecaire leningen</i> |                    |                   |
| Hoofdsom hypothecaire lening                  | <b>11.970.000</b>  | 11.970.000        |
| Cumulatieve aflossingen hypothecaire lening   | <b>-11.970.000</b> | -486.281          |
| Aflossingsverplichtingen binnen één jaar      | -                  | -149.625          |
|   | <u>-</u>           | <u>11.334.094</u> |
| Transactiekosten financiering                 | <b>-85.819</b>     | -85.819           |
| Ten laste gebracht van resultaat (cumulatief) | <b>85.819</b>      | 54.869            |
| Stand per 31 december                         | <u>-</u>           | <u>11.303.144</u> |

### KORTLOPENDE SCHULDEN

|  | <u>31-12-2022</u> | <u>31-12-2021</u> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | €                 | €                 |
| <b>Schulden aan kredietinstellingen [12]</b> |                   |                   |
| Aflossingsverplichtingen komend boekjaar     | -                 | 149.625           |
| Nog te betalen rente                         | -                 | 1.193             |
|  | <u>-</u>          | <u>150.818</u>    |
|  |                   |                   |
| <b>Crediteuren [13]</b>                      |                   |                   |
| Crediteuren                                  | <b>471</b>        | 4.719             |
|  | <u>471</u>        | <u>4.719</u>      |
|  |                   |                   |
| <b>Belastingen [14]</b>                      |                   |                   |
| Omzetbelasting                               | -                 | 69.502            |
|  | <u>-</u>          | <u>69.502</u>     |
|  |                   |                   |
| <b>Overige schulden [15]</b>                 |                   |                   |
| Te betalen uitkering aan participanten       | <b>170.940</b>    | 196.350           |
| Te betalen verzekeringen                     | <b>44</b>         | 308               |
| Te betalen gemeentelijke belastingen         | <b>149.442</b>    | 72.440            |
| Te betalen accountantskosten                 | <b>8.070</b>      | 3.805             |
| Te betalen rentelasten rekening-courant bank | -                 | 202               |
|  | <u>328.496</u>    | <u>273.105</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**

### **Risico beheer**

#### *- 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 overige kortlopende financiële verplichtingen.

## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

### 2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

|   | <u>2022</u>      | <u>2021</u>      |
|---|------------------|------------------|
|   | €                | €                |
| <b>Opbrengsten uit beleggingen [16]</b>   |                  |                  |
| - in terreinen en gebouwen                |                  |                  |
| Huuropbrengsten                           | 1.421.129        | 1.442.942        |
| - in andere beleggingen [17]              |                  |                  |
| Rentebaten                                | 14               | -                |
| - opbrengsten uit doorbelaste kosten [18] |                  |                  |
| Opbrengsten uit doorbelaste kosten        | 23.018           | 15.578           |
|   | <u>1.444.161</u> | <u>1.458.520</u> |

De opbrengsten zijn volledig gerealiseerd in Nederland.

#### Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen [19]

|  |                 |          |
|--|-----------------|----------|
| Verkoopopbrengsten terreinen en gebouwen   | 25.936.075      | -        |
| Boekwaarde verkochte terreinen en gebouwen | -25.000.000     | -        |
| Verkoopkosten                              | -1.131.365      | -        |
|  | <u>-195.290</u> | <u>-</u> |

In de verkoopkosten zijn €1.126.180 aan vergoedingen opgenomen voor de Beheerder in verband met de gesloten transactieovereenkomst die heeft geleid tot de opheffing van het Fonds. Deze vergoeding bedraagt 1,5% van de transactiesom en aanvullend 20% van de overwinst van het Fonds.

#### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen [20]

##### - in terreinen en gebouwen

|                           |          |                |
|---------------------------|----------|----------------|
| Herwaardering beleggingen | <u>-</u> | <u>470.000</u> |
|---------------------------|----------|----------------|

#### Kosten van uitbestede werk en andere externe kosten [21]

|                    |               |               |
|--------------------|---------------|---------------|
| Doorbelaste kosten | <u>23.018</u> | <u>15.578</u> |
|--------------------|---------------|---------------|

## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

|  | <u>2022</u>           | <u>2021</u>    |
|--|-----------------------|----------------|
|  | €                     | €              |
| <b>Lasten in verband met het beheer van beleggingen [22]</b> |                       |                |
| Onroerende zaakbelasting / gemeentelijke heffingen           | <b>74.097</b>         | 75.519         |
| Onderhoudskosten   | <b>16.615</b>         | 16.735         |
| Accountantskosten  | <b>8.229</b>          | 7.610          |
| Kosten externe toezichthouder / Bewaarder (AIFMD)            | <b>6.084</b>          | 5.924          |
| Taxatiekosten  | -                     | 3.000          |
| Kosten mailing / vergaderingen                               | <b>1.016</b>          | 1.078          |
| Zakelijke verzekeringen                                      | <b>744</b>            | 1.850          |
| Aandeel in de kosten van Stichtingen                         | <b>900</b>            | 900            |
| Overige lasten   | <b>1.741</b>          | 1.298          |
|  | <b><u>109.426</u></b> | <u>113.914</u> |

In gevolge de vereiste toelichting ex artikel 382a BW2 bedraagt het in het boekjaar ten laste van het Fonds gebrachte honorarium voor het onderzoek van de jaarrekening 2022 door Deloitte Accountants B.V. een honorarium van €8.229 (2021: €7.610). De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening.

### **Beheerskosten en rentelasten [23]**

|  |                      |                |
|--|----------------------|----------------|
| Beheervergoeding Beheerder                                   | <b>35.528</b>        | 36.074         |
| Rente hypothecaire lening incl. rente aandeel rente derivaat | <b>227.677</b>       | 219.281        |
| Rentelasten rekening-courant bank                            | <b>2.530</b>         | 1.546          |
| Amortisatie transactiekosten financiering                    | <b>30.950</b>        | 17.220         |
| Bankkosten   | <b>492</b>           | 409            |
| Rentebaten afkoop SWAP                                       | <b>-225.000</b>      | -              |
|  | <b><u>72.177</u></b> | <u>274.530</u> |

## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

### OVERIGE TOELICHTINGEN

#### Lopende kosten factor

De “lopende kosten factor” heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. De lopende kosten factor bedraagt 8,32% (2021: 1,07%).

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             | 144.954   | = | <b>8,32%</b> |
|                    | <hr/>     |   |              |
| Intrinsieke waarde | 1.743.247 |   |              |

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 2022 ten laste van het Fonds gekomen bewaarloon van de Bewaarder bedraagt €6.084 (2021: €5.924).

#### Personeel

Parking Fund Nederland II heeft geen personeel in dienst (2021: 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

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 €35.528. 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.

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

Begeleiding verkoop: in de verkoopkosten vastgoedportefeuille, zoals opgenomen onder de de gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen, is in 2022 een bedrag ad €389.041 (2021: €0) opgenomen als vergoeding in verband met kosten gemaakt ten behoeve van de verkoop. De Beheerder heeft de begeleiding van de verkoop van het Fonds uitgevoerd.

Aandeel overwinst initiatiefnemer: de initiatiefnemer van het Fonds is gerechtigd in 20% van de overwinst bij de verkoop van de vastgoedportefeuille. In 2022 is €737.139 (2021: €0) aan de Beheerder uitbetaald ten laste van de verkoopkosten.

### **Gebeurtenissen na balansdatum**

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

Eindhoven, 13 april 2023

De Beheerder

Holland Immo Group Beheer B.V.

drs. P.E.J. Helfrich MSRE

mr. G.H.P. Hupkens

## **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**

Tot 15 mei 2022 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.

Vanaf 15 mei 2022 hadden de bestuurders van het Fonds respectievelijk de Beheerder geen persoonlijke belangen bij beleggingen in het Fonds.

## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

### 3.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

#### **CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT**

Aan: de participanten van Parking Fund Nederland II (FGR)

#### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022**

##### **Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Parking Fund Nederland II (FGR) 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 (FGR) op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en met de vereisten voor de jaarrekening gesteld krachtens de Wet op het financieel toezicht.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2022.
2. De winst-en-verliesrekening over 2022.
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 (FGR) 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.

##### **Informatie ter ondersteuning van ons oordeel**

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

##### **Controle-aanpak frauderisico's**

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de entiteit en haar omgeving, van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's (doorbreken van functiescheiding door de beheerder) en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

- het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn;
- het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn;
- het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van de beheerder bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen zoals de waardering van de beleggingen;
- het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Parking Fund Nederland II (FGR).

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de beheerder.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

### **Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving**

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op het fonds door inlichtingen in te winnen bij de beheerder en besprekingen met de externe bewaarder. Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, de volgende wet- en regelgeving overwogen: wet financieel toezicht, en regelgeving voor financiële verslaggeving, de vereisten in het kader van Titel 9 van Boek 2 BW aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de financiële overzichten.

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de financiële overzichten.

Daarnaast is Parking Fund Nederland II (FGR) onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van het fonds, voor de mogelijkheid van het fonds om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang; niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de financiële overzichten. Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten, zijn beperkt tot (i) de beheerder vragen of het fonds dergelijke wet- en regelgeving naleeft; (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Wij hebben geen vermoedens van niet-naleving van wet- en regelgeving geïdentificeerd.

### **Controle-aanpak continuïteit**

De beheerder heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening tot en met afwikkeling van het fonds. De uitkomsten van deze evaluatie heeft de beheerder opgenomen in de evaluatie ter afwikkeling van lopende en toekomstige verplichtingen in het kader van de afwikkeling van het fonds. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van de beheerder te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van de beheerder alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben verkregen en de beheerder bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten. De beheerder heeft hierbij onder andere aandacht besteed aan de liquiditeit en liquiditeitsreserve van het fonds en de resterende verplichtingen tot afwikkeling van het fonds.
- nagaan of de beheerder gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van het fonds om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).

evalueren van de verwachte kasstromen vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening tot en met afwikkeling van het fonds, rekening houdend met onze kennis uit de controle.

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

- analyseren of de huidige liquiditeiten voor de afwikkeling van het fonds is gewaarborgd.
- inwinnen van inlichtingen bij de beheerder over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door de beheerder verrichte continuïteitsbeoordeling.

Wij vestigen de aandacht op het onderdeel "Continuïteit" in de toelichting op paginanummer 22 van de jaarrekening, waarin is uiteengezet dat de beheerder voorziet in een ordentelijke afwikkeling van alle verplichtingen van Parking Fund Nederland II (FGR) en past zodoende de bepalingen van RJ 170 "Discontinuïteit en ernstige onzekerheid over de continuïteit" (in het bijzonder alinea 104) toe bij het opmaken van de jaarrekening.

Uit onze werkzaamheden blijkt dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

De andere informatie bestaat uit:

- Het verslag van de beheerder.
- 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 voor het verslag van de beheerder en de overige gegevens.

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 verslag van de beheerder 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 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.

## **Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven**

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de beheerder afwegen of het fonds in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om het fonds te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of het fonds haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, 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

## Parking Fund Nederland II (FGR) te Eindhoven

- onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat het fonds haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de beheerder onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Eindhoven, 13 april 2023

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](mailto:info@hollandimmogroup.nl)  
i: [www.hollandimmogroup.nl](http://www.hollandimmogroup.nl)

