

JAARVERSLAG 2022

PARKING FUND
NEDERLAND III

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

**PARKING FUND NEDERLAND III (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	38

3. Overige gegevens

3.1	Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat	42
3.2	Zeggenschapsrechten	43
3.3	Belangen van bestuurders	43
3.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	44

1. VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

1.1 Profiel

Het Fonds

Parking Fund Nederland III (FGR) is een beleggingsfonds in de zin van de Wft dat op 2 juni 2014 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).

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, de Bewaarder en toezichthouders als de AFM, organiseren van de vergadering van Participanten en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Fondsvoorwaarden is verder bepaald dat de Beheerder bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

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

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

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.

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 III (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 III is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft dat op 2 juni 2014 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht met zetel te Eindhoven.

Het Fonds heeft 363 Participaties uitgeven van €10.000 elk. Participaties luiden op naam. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. Alle Participaties hebben dezelfde rechten. Het Fonds is een contractuele regeling tussen Holland Immo Group Beheer B.V. in haar hoedanigheid als Beheerder, Stichting Bewaarder HIG Vastgoedfondsen (Stichting) in haar hoedanigheid als Bewaarder van de activa en elk van de Participanten afzonderlijk. Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische structuur van het Fonds wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het Prospectus.

Parking Fund Nederland III (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 III (FGR) te Eindhoven

Kenmerken van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van het Fonds betreft een in 2014 nieuw opgeleverde openbare parkeergarage, nader aangeduid als parkeergarage voor het Zaans Medisch Centrum, met 1.042 parkeerplaatsen, waarvan 687 parkeerplaatsen voor auto's, 20 parkeerplaatsen voor motoren, 20 parkeerplaatsen voor bromfietsen en 315 parkeerplaatsen voor fietsen, en is gelegen aan het Koningin Julianaplein te Zaandam. De totale fondsinvestering bedraagt €8.630.000 conform Prospectus. De vastgoedportefeuille wordt voor lange termijn geëxploiteerd, waarbij de huurstream wordt ontvangen van één huurder, Parking & Protection, welke sinds 2016 onderdeel uitmaakt van Interparking Group, behorende tot de grootste parkeerexploitanten van Europa. Met deze huurder is een huuroverkomst afgesloten van 30 jaar.

De vastgoedportefeuille is per 29 mei 2019 gefinancierd met een hypothecaire lening bij de Duitse Postbank AG (daarvoor Düsseldorf Hypothekenbank AG) met een restant hoofdsom ultimo boekjaar 2022 ad €4.288.828. Het rentetarief bedraagt 1,5% gedurende de gehele looptijd van de lening. De expiratiedatum van de hypothecaire lening is 31 mei 2024.

Parking Fund Nederland III (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 2022

	Actueel	Prospectus prognose
	€	€
Ontvangsten		
Bruto-huurontvangsten	618.983	642.474
Rente liquiditeitsreserve	-699	383
Totaal ontvangsten	618.284	642.857
Uitgaven		
Rentekosten hypothecaire financiering	65.379	201.525
Groot-/casco- en dagelijks onderhoud	15.500	15.500
Zakelijke lasten (OZB, riool, waterschap) en verzekeringen	39.680	33.244
Vergoeding asset management	9.284	9.637
Fondskosten	30.962	37.433
Totaal uitgaven	160.805	297.339
Exploitatieresultaat	457.479	345.518
Exploitatierendement *)	12,6%	9,5%
Aflossing hypothecaire financiering	-118.313	-62.500
Toevoeging aan de liquiditeitsreserve	-48.766	-
Voor uitkering beschikbaar	290.400	283.018
Direct rendement*)	8,0%	7,8%

*) berekend over het ingebrachte Participatiekapitaal

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

De bruto-huurontvangsten liggen met € 618.983 onder de prospectus prognose (€ 642.474). Dit is het gevolg van de lagere gemiddelde jaarlijkse indexering van de huur dan geprognosticeerd (2,0%) sinds de start van het fonds in 2014. De huurindexering per 1 januari 2022 bedroeg 2,7%. De rente op de liquiditeitsreserve is negatief in verband met het beleid van banken om negatieve rente te berekenen op banktegoeden (dit verviel op 1 oktober 2022). De rentekosten hypothecaire financiering zijn lager dan geprognosticeerd door de herfinanciering van de hypothecaire financiering bij de Postbank AG per 29 mei 2019. Het huidige rentetarief bedraagt 1,5% en is aanmerkelijk lager dan de voor deze periode geprognosticeerde rente (4,25%). Als gevolg van de herfinanciering bedraagt de aflossing 2,5% van de oorspronkelijke hoofdsom ten opzichte van de geprognosticeerde 1,25%. De zakelijke lasten en verzekeringen zijn hoger dan geprognosticeerd vanwege een hogere aanslag onroerende zaakbelasting. De fondskosten zijn lager door hogere geprognosticeerde taxatiekosten.

Uitkering 2022

Het over 2022 gerealiseerde exploitatieresultaat bedraagt €457.479. Rekening houdend met de reguliere aflossing van de hypothecaire financiering ad €118.313 bedraagt het voor uitkering beschikbare resultaat €339.166. Na toevoeging aan de liquiditeitsreserve van €48.766 is over 2022 een uitkering beschikbaar gesteld van €290.400, zijnde €800 per participatie van €10.000. Dit komt neer op een direct rendement van 8,0% op jaarbasis, hetgeen hoger is dan de prospectus prognose (7,8%). De uitkering is in 4 termijnen uitbetaald, te weten in april, juli en oktober 2022 alsmede in januari 2023.

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	457.479
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	197.153
Amortisatie transactiekosten financiering	<u>-9.040</u>
	188.113
Resultaat volgens de winst-en-verliesrekening	<u><u>645.592</u></u>

Waardeontwikkeling portefeuille in 2022

Het fonds heeft het beleggingsobject op 2 juni 2014 aangekocht voor een bedrag van €7.959.783 vrij op naam (v.o.n.). De ultimo 2022 uitgevoerde taxatie van de marktwaarde van het beleggingsobject komt uit op €9.900.000 kosten koper (k.k.), hetgeen circa 2,1% hoger is dan de taxatiewaarde ultimo 2021 (2021: €9.700.000 k.k.).

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

Resultaatbestemming

Het totale resultaat uit de winst-en-verliesrekening over 2022 bedraagt €645.592. De Beheerder stelt voor dit resultaat toe te voegen aan de overige reserves. Over 2022 is een uitkering van €290.400 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves.

Vooruitzichten voor 2023

De vastgoedportefeuille van het Fonds kent een langjarig contract met een solide huurder. Voor het jaar 2023 verwachten wij geen additionele financiering nodig te hebben en geen additionele investeringen te doen.

Gelet op de huidige onzekerheid over de gevolgen van de Rusland/Oekraïne crisis kan geen uitspraak worden gedaan over de resultaatsontwikkeling van het Fonds in 2023 en de waardeontwikkeling van het vastgoed. Op basis van de huidige ontwikkelingen is de verwachting dat het Fonds kan blijven voldoen aan haar verplichtingen.

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.

Current ratio

Vlottende activa / Kortlopende schulden

<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>1,05</u>	<u>0,96</u>

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de mate aan waarin het Fonds in staat is op langere termijn aan haar verplichtingen te voldoen. De solvabiliteitspositie geeft de toestand per 31 december weer; er is dus sprake van een momentopname.

Fondsvermogen / Schulden

<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>1,23</u>	<u>1,14</u>

Financieringsbehoeften

Gegeven de current ratio en de solvabiliteit per 31 december 2022 is er geen behoefte om extra te financieren. Tevens zijn er geen voornemens voor investeringen waarvoor additionele financiering benodigd is.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

Meerjarenoverzicht resultaat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen	621.838	605.656	591.315
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	197.153	85.000	350.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Som der bedrijfsopbrengsten	818.991	690.656	941.315
Som der bedrijfskosten	-173.399	-171.635	-277.169
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Resultaat	<u>645.592</u>	<u>519.021</u>	<u>664.146</u>

Risico's

Risicomanagement

Het Fonds belegt in een openbare parkeergarage die is ontwikkeld, gebouwd en ingericht als een parkeergarage, nader aangeduid als parkeergarage voor het Zaanse Medisch Centrum. De belegging is voor 30 jaar verhuurd (tot en met mei 2044) en gaat derhalve de beoogde looptijd van het Fonds van zeven tot tien jaar ver voorbij. Ondanks de lange looptijd van het huurcontract is de belegging onderworpen aan de risico's die inherent zijn aan beleggen. De waarde van de beleggingen van het Fonds worden door deze risico's beïnvloed met als gevolg dat de intrinsieke waarde van het Fonds kan dalen. Hieronder wordt nader ingegaan op de risico's die de waarde van de belegging waarin door het Fonds wordt belegd kunnen beïnvloeden.

Verhuur- en exploitatierisico

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

Marktwaardesrisico

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

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Kredietrisico

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

Renterisico

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

Liquiditeitsrisico

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

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

2.1 Balans per 31 december 2022

(Voor resultaatbestemming)

Actief	31 december 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
Beleggingen				
Terreinen en gebouwen	[1]	9.900.000		9.700.000
Vorderingen				
Overige vorderingen	[2]	30	34	
Overlopende activa		<u>3.918</u>	<u>3.798</u>	
		3.948		3.832
Overige activa				
Liquide middelen	[3]	544.760		454.774
		<u>10.448.708</u>		<u>10.158.606</u>

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2022

(Voor resultaatbestemming)

Passief	31 december 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
Fondsvermogen				
[4] Participatiekapitaal	3.630.000		3.630.000	
Herwaarderingsreserve	1.937.370		1.740.217	
Overige reserves	-444.221		-475.689	
Onverdeeld resultaat	<u>645.592</u>		<u>519.021</u>	
		5.768.741		5.413.549
Langlopende schulden				
[5] Schulden aan kredietinstellingen	<u>4.157.759</u>		<u>4.267.032</u>	
		4.157.759		4.267.032
Kortlopende schulden				
[6] Schulden aan kredietinstellingen	118.665		118.671	
Crediteuren	195		4.721	
Omzetbelasting	35.994		30.482	
Overige schulden	190.170		169.405	
Overlopende passiva	<u>177.184</u>		<u>154.746</u>	
		522.208		478.025
		<u>10.448.708</u>		<u>10.158.606</u>

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

2.2 Winst-en-verliesrekening over 2022

		2022		2021	
		€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen	[7]				
- in terreinen en gebouwen		618.983		602.710	
- in andere beleggingen		14		-	
- opbrengsten uit doorbelaste kosten		2.841		2.946	
			621.838		605.656
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	[8]				
- in terreinen en gebouwen			197.153		85.000
Som der bedrijfsopbrengsten			818.991		690.656
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	[9]	2.841		2.946	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[10]	73.521		74.561	
Beheerskosten en rentelasten	[11]	97.037		94.128	
Som der bedrijfslasten			173.399		171.635
Resultaat			645.592		519.021

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

2.3 Kasstroomoverzicht over 2022

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	2022		2021	
	€	€	€	€
Resultaat		645.592		519.021
<i>Aanpassingen voor:</i>				
Niet-gerealiseerde waarde veranderingen	-197.153		-85.000	
Rentebaten	-14		-	
Rentelasten	65.620		67.353	
Transactiekosten financiering	9.040		9.040	
		-122.507		-8.607
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>				
Mutatie handelsdebiteuren	-		108.732	
Mutatie overige vorderingen	4		-10	
Mutatie overlopende activa	-120		2.030	
Mutatie crediteuren	-4.526		-884	
Mutatie belastingen	5.512		2.627	
Mutatie overige schulden	20.765		13.550	
Mutatie overlopende passiva	22.438		154.747	
		44.073		280.792
		567.158		791.206
<i>Overige aanpassingen:</i>				
Investerings	-2.847		-	
Betaalde interest	-65.612		-67.378	
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		498.699		723.828
Uitkeringen boekjaar	-290.400		-283.140	
Transactiekosten financiering	-		-	
Aflossing langlopende schulden	-118.313		-118.313	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-408.713		-401.453
Mutatie geldmiddelen		89.986		322.375
Toelichting op de geldmiddelen				
Stand per 1 januari		454.774		132.399
Mutatie geldmiddelen		89.986		322.375
Stand per 31 december		544.760		454.774

Parking Fund Nederland III (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 III (FGR)', is met ingang van 2 juni 2014, 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 2 juni 2014. Het boekjaar is gelijk aan een kalenderjaar.

Belegging

De belegging bestaat uit een in juni 2014 nieuw aan het Fonds opgeleverde openbare parkeergarage, nader aangeduid als parkeergarage voor het Zaans Medisch Centrum, met 1.042 parkeerplaatsen, waarvan 687 parkeerplaatsen voor auto's, 20 parkeerplaatsen voor motoren, 20 parkeerplaatsen voor bromfietsen en 315 parkeerplaatsen voor fietsen, en is gelegen aan het Koningin Julianaplein te Zaandam. Het object is kadastraal bekend bij gemeente Zaandam, sectie L, nummer 6124.

Rechtsvorm

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

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

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 III (FGR) te Eindhoven

Bewaarder (AIFMD)

De Bewaarder van het Fonds is CSC Depositary B.V. en houdt toezicht op het Fonds en de Beheerder.

De belangrijkste taak van de Bewaarder is om namens het Fonds de bewaarderstaken waarnaar wordt verwezen in artikel 4:37f van de Wft uit te voeren. De Bewaarder is jegens het Fonds en de Participanten aansprakelijk voor het verlies van financiële instrumenten die hij of een derde partij aan wie hij de bewaring heeft uitbesteed, in bewaring heeft genomen. In het Prospectus zijn de taken, de verantwoordelijkheden en de aansprakelijkheid van de Bewaarder verder toegelicht.

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

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

Het overeengekomen bewaarloon van CSC Depositary B.V. bedraagt €5.836 (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 2 juni 2014 363 Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van €10.000 per participatie. Participaties luiden op naam. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. Het participatiekapitaal bedraagt derhalve in totaal €3.630.000. Een participant kan niet gehouden worden meer bij te dragen dan de uitgifteprijs van zijn Participaties.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

Fiscale transparantie van het Fonds

Volgens de Fondsvoorwaarden kunnen Participaties uitsluitend worden vervreemd en overgedragen aan het Fonds zelf. Op grond hiervan wordt het Fonds aangemerkt als een transparant fonds voor de heffing van de inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting als ook de dividendbelasting. Deze fiscale transparantie houdt in dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van het Fonds, worden toegerekend aan de Participanten naar rato van hun winstaandeel in het Fonds, dat correspondeert met hun kapitaalinbreng in het Fonds. Als gevolg daarvan worden de door het Fonds behaalde resultaten niet bij het Fonds zelf, maar rechtstreeks bij de Participanten in de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Gelet op de huidige onzekerheid over de gevolgen van de Rusland/Oekraïne crisis kan geen uitspraak worden gedaan over de resultaatsontwikkeling van het Fonds in 2023 en de waardeontwikkeling van het vastgoed. Op basis van de huidige ontwikkelingen is de verwachting dat het Fonds kan blijven voldoen aan haar verplichtingen.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING EN DE RESULTAATBEPALING

Algemeen

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

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

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

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

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

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

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

Gebruik van schattingen

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

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

Financiële instrumenten

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

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

Parking Fund Nederland III (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.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

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 waardeverminderingverliezen.

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.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

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

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

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

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

Voor de cumulatieve herwaardering van het vastgoed wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het 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.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

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

Herwaarderingsreserve

Waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. Daarnaast wordt voor activa met een positieve herwaardering een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves.

De herwaarderingsreserve is gelijk aan het 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 III (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.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

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

Lasten in verband met het beheer van beleggingen

Hieronder zijn begrepen de direct aan de beleggingsopbrengsten toerekenbare kosten.

Beheerkosten en rentelasten

Hieronder worden verstaan beheervergoedingen, publiciteitskosten en op de verslagperiode betrekking hebbende rentelasten van ontvangen leningen.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

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

Onder geldmiddelen in het kasstroomoverzicht wordt verstaan liquide middelen.

Parking Fund Nederland III (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	9.700.000	9.615.000
Investerings	2.847	-
Herwaarderingen	197.153	85.000
Boekwaarde per 31 december	<u>9.900.000</u>	<u>9.700.000</u>

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

De belegging betreft een parkeergarage gelegen in Zaandam. De koopprijs van het vastgoed, welke op 2 juni 2014 is verworven, bedroeg €7.959.783 vrij op naam. De reële waarde (marktwaarde) van beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2022 bedraagt €9.900.000 kosten koper (k.k.) (2021: €9.700.000 k.k.) en is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie.

De taxatie is uitgevoerd door Cushman & Wakefield Netherlands B.V. te Amsterdam en voldoet aan de richtlijnen van de actuele RICS Taxatiestandaarden inclusief de "International Valuation Standards" en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. De taxatie vindt jaarlijks plaats waarbij het object eens in de 3 jaar volledig zal worden getaxeerd en in de daaropvolgende twee jaar een zogenoemde "desktoptaxatie" (ook wel "markttechnische update" genoemd) zal worden uitgevoerd door de taxateur. Voor de taxatie van de reële waarde ultimo 2022 heeft Cushman & Wakefield Netherlands B.V. een desktoptaxatie uitgevoerd.

Voor de taxatie is de BAR/NAR-methode gehanteerd. De BAR/NAR-methode betreft een kapitalisatiemethode. De ingeschatte bruto markthuur of huurherzieningshuur wordt na aftrek van de ingeschatte exploitatielasten (netto markthuur) gekapitaliseerd tegen een netto aanvangsrendement (NAR). Vervolgens wordt deze waarde gecorrigeerd voor o.a. leegstandperiode, verhuurkosten, incentives en overige correcties, alsmede de contante waarde van meer-/minder huur gedurende de looptijd van het contract/de contracten. Deze gecorrigeerde waarde betreft een vrij op naam (v.o.n.) waarde en hier dienen (indien van toepassing) overdrachtsbelasting en overige transactiekosten op in mindering te worden gebracht.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

Voor de taxatie zijn de volgende yields gebruikt:

- Disconteringsvoet	6,50%
- NAR vrij op naam	5,00%
- Exit yield	7,19%

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €1.937.370 (2021: €1.740.217). De cumulatieve herwaardering wordt berekend door de reële waarde te vergelijken met de oorspronkelijke aankoopwaarde van de belegging.

Vorderingen [2]

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Overige vorderingen		
Nog te ontvangen rente	14	-
Derdenrekening hypotheekbank	<u>16</u>	<u>34</u>
	<u>30</u>	<u>34</u>
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde verzekeringen	<u>3.918</u>	<u>3.798</u>

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

Liquide middelen [3]

ING bank	<u>544.760</u>	<u>454.774</u>
----------	----------------	----------------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

Passief

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
FONDSVERMOGEN [4]		
Participatiekapitaal	3.630.000	3.630.000
Herwaarderingsreserve	1.937.370	1.740.217
Overige reserves	-444.221	-475.689
Onverdeeld resultaat	645.592	519.021
	<u>5.768.741</u>	<u>5.413.549</u>

Meerjarenoverzicht

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	5.768.741	5.413.549	5.184.928
Aantal participaties einde boekjaar	363	363	363
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	<u>15.892</u>	<u>14.913</u>	<u>14.284</u>

Voorstel bestemming resultaat over 2022

Voorgesteld wordt om het resultaat ad €645.592 toe te voegen aan de overige reserves. In 2022 is een uitkering van €290.400 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves. Dit bedrag is in 4 termijnen in april, juli, oktober 2022 en in januari 2023 uitgekeerd.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Participatiekapitaal		
Stand per 31 december	<u>3.630.000</u>	<u>3.630.000</u>

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 363 Participaties van €10.000 elk.

Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	1.740.217	1.655.217
Mutatie	197.153	85.000
Stand per 31 december	<u>1.937.370</u>	<u>1.740.217</u>

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	-475.689	-764.435
Bestemming resultaat vorig boekjaar	519.021	664.146
Uitkeringen aan participanten	-290.400	-290.400
Mutatie herwaarderingsreserve	-197.153	-85.000
Stand per 31 december	<u>-444.221</u>	<u>-475.689</u>

Toelichting overige reserves

	Uitkeringen aan participanten	Herwaar- derings reserve	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-1.841.499	-1.740.217	3.106.027	-475.689
Uitkeringen aan participanten	-290.400	-	-	-290.400
Mutatie herwaardering	-	-197.153	-	-197.153
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-	-	519.021	519.021
Stand per 31 december	<u>-2.131.899</u>	<u>-1.937.370</u>	<u>3.625.048</u>	<u>-444.221</u>

De uitkeringen aan de Participanten over 2022 bedragen tijdsevenredig 8,0% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in termijnen in april, juli, oktober 2022 en in januari 2023 uitgekeerd.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	519.021	664.146
Resultaat boekjaar	645.592	519.021
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-519.021	-664.146
Stand per 31 december	<u>645.592</u>	<u>519.021</u>

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

LANGLOPENDE SCHULDEN [5]

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Hypothecaire leningen	<u>4.157.759</u>	<u>4.267.032</u>
<i>Verloopoverzicht hypothecaire leningen</i>		
Hoofdsom hypothecaire lening	4.732.500	4.732.500
Cum. aflossingen hypothecaire lening	<u>-443.672</u>	<u>-325.359</u>
	4.288.828	4.407.141
Transactiekosten financiering	-47.818	-47.818
Ten laste gebracht van resultaat (cumulatief)	35.062	26.022
Aflossingsverplichting hypothecaire lening	<u>-118.313</u>	<u>-118.313</u>
Langlopend deel per 31 december	<u>4.157.759</u>	<u>4.267.032</u>

Specificatie Hypothecaire leningen

Overeenkomst van geldlening	Lening Postbank AG
Oorspronkelijke hoofdsom	4.732.500
Aflossing per kwartaal	29.578
Restant hoofdsom per 31 december 2022	4.288.828
Resterende looptijd korter dan 1 jaar	118.313
Resterende looptijd 1-5 jaar	4.170.515
Rente percentage	3 maands Euribor + 1,5432%
Expiratiedatum	29 mei 2024

Het Fonds heeft de variabele rente, gebaseerd op het 3-maands Euribor, geruild tegen een vaste SWAP-rente. Daardoor bestaat de door het Fonds te betalen rente uit de overeengekomen SWAP-rente van -0,065% (zie toelichting hoofdstuk 2.5 hierna) te vermeerderen met de opslag van 1,5432% op het rentetarief van de lening, zijnde in totaal 1,48% op basis van 360 dagen. Een herrekening van het rentepercentage (inclusief SWAP-rente) naar 365 dagen komt uit op 1,50%.

De marktwaarde van de lening is de waarde van de lening, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2022 bedraagt €4.287.618 (31 december 2021: €4.594.469). De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet van +3,18% (31 december 2021: -0,41%). Deze disconteringsvoet is bepaald op basis van de gemiddelde "Overnight Index Swap Curve" voor de resterende looptijd van de lening.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

Financiële convenanten Postbank AG

LTV conventant

De financiële conventant van de door Postbank AG verstrekte faciliteit kent twee Loan to Value (LTV) maxima. Indien de LTV hoger is dan 60% maar niet hoger dan 65%, wordt de verplichte aflossing per jaar verhoogd naar 2,5% (standaard 1,25%). Bij een hogere LTV dan 65% mogen er geen uitkeringen worden gedaan aan participanten en dient de LTV binnen 20 (bank)werkdagen te zijn hersteld onder de 65%.

De LTV wordt berekend op basis van het uitstaande bedrag van de faciliteit, gedeeld door de geldende taxatiewaarde. De LTV ultimo 2022 bedraagt 43,3% (2021: 45,4%).

Debt Yield conventant

De financiële conventant kent verder twee Debt Yield minima. Indien de Debt Yield tussen 8% en 7% is, wordt de verplichte aflossing per jaar verhoogd naar 2,5% (standaard 1,25%). Bij een lagere Debt Yield dan 7% mogen er geen uitkeringen worden gedaan aan participanten en dient de Debt Yield binnen 20 (bank)werkdagen te zijn hersteld boven de 7%.

De Debt Yield is de verhouding uitgedrukt als een percentage tussen de jaarlijkse netto huur minus de beheerkosten (conform de leningsovereenkomst 21,19% van de netto huur) gedeeld door het openstaande saldo van de hypothecaire lening.

De Debt Yield voor 2022 bedraagt 13,0% (2021: 11,1%) .

Zekerheden

- Recht van eerste hypotheek ten gunste van de Postbank AG op de registergoederen met een boekwaarde per 31 december 2022 van €9.900.000.
- Verpanding aan de Postbank AG:
 - huurinkomsten;
 - garanties;
 - verzekeringspenningen;
 - bankrekeningen.

Rente Swap Transactie (SWAP)

Postbank
Luxemburg AG

Oorspronkelijke hoofdsom	€4.732.500
Hoofdsom per 31 december 2022	€4.288.828
Ingangsdatum	29 mei 2019
Expiratiedatum	27 mei 2024
Rentetarief, exclusief opslag	-0,065%

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

De SWAP is vastgelegd in een SWAP overeenkomst met de Postbank Luxemburg - eine Niederlassung der DB Privat- und Firmenkundenbank AG (Postbank Luxemburg AG). De hoofdsom van de SWAP neemt tot en met 27 mei 2024 jaarlijks af met €118.312 (gelijk aan de hypothecaire lening) tot een hoofdsom van €4.140.937 op expiratiedatum.

De marktwaarde van de swap is de waarde van de swap, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2022 bedraagt €193.707 (31 december 2021: €23.223). De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet van 3,18% (31 december 2021: -0,41%). Deze disconteringsvoet is bepaald op basis van de gemiddelde "Overnight Index Swap Curve" voor de resterende looptijd van de swap. Een negatieve marktwaarde van de Rente Swap resulteert niet in het beschikbaar stellen van additionele zekerheden dan wel bijstortingsverplichtingen.

	Wijzigingen in reële waarde sinds eerste verwerking
Renteswaps in een hedgerelatie	€ 193.707
Effectieve deel van de hedgerelatie	€ 193.707
Ineffectieve deel van de hedgerelatie (totale ineffectiviteit)	€ -
In de winst-en-verliesrekening 2021 verwerkte ineffectiviteit	€ -

KORTLOPENDE SCHULDEN [6]

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	118.313	118.313
Nog te betalen rente	352	358
	<u>118.665</u>	<u>118.671</u>

De schulden aan kredietinstellingen betreffen de hypothecaire lening van de Postbank AG. De schuld heeft een resterende looptijd van korter dan 1 jaar. Voor de zekerheden wordt verwezen naar de toelichting bij de langlopende schulden aan kredietinstellingen.

Crediteuren

Crediteuren	<u>195</u>	<u>4.721</u>
Omzetbelasting		
Omzetbelasting	<u>35.994</u>	<u>30.482</u>

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Overige schulden		
Te betalen uitkeringen aan participanten	72.600	72.600
Te betalen accountantskosten	8.070	3.805
Te betalen taxatiekosten	1.000	-
Nog te betalen bijdrage onderhoud	108.500	93.000
	<u>190.170</u>	<u>169.405</u>

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

Overlopende passiva

Vooruitontvangen huren	<u>177.184</u>	<u>154.746</u>
------------------------	-----------------------	----------------

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

Risico beheer

- Hefboomfinancieringsrisico

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

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

Financiële instrumenten

- Algemeen

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

- Kredietrisico

Het Fonds loopt kredietrisico over de uitstaande vorderingen. De vorderingen uit hoofde van de nog te ontvangen huren zijn geconcentreerd bij één grote huurder, Parking + Protection. De huren worden contractueel per kwartaal vooruitbetaald.

- Renterisico

Vanaf 29 mei 2019 maakt het Fonds gebruik van afgeleide financiële instrumenten om (tussentijdse) rentefluctuaties te beheersen. Het Fonds heeft een renteswap afgesloten ten aanzien van de hypothecaire lening met een variabele rente. Deze renteswap wordt gebruikt om het renterisico van het variabele rentekarakter van de hypothecaire financiering af te dekken. Hierbij betaalt het Fonds een vaste rente. Dit afgeleide financieel instrument wordt niet ingezet voor handelsdoeleinden en de Beheerder heeft procedures en gedragslijnen ten aanzien van het afdekken van renterisico's geïmplementeerd om de omvang van het renterisico te beperken. Voor een toelichting op deze renteswap wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden aan kredietinstellingen.

- Liquiditeitsrisico

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

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

- Toekomstige huuropbrengsten

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

	Toekomstige huur opbrengsten
	<u>€</u>
binnen één jaar	708.736
tussen de één en vijf jaar	2.834.944
na vijf jaar	<u>11.646.572</u>
	<u><u>15.190.252</u></u>

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

Meerjarige financiële verplichtingen

Met de verkoper van het object is contractueel vastgelegd dat gedurende een periode van tien jaar het groot-/casco-onderhoud alsmede het onderhoud van de daarin aanwezige installaties, voor rekening van de verkoper komen. Het Fonds vergoedt de verkoper hiervoor een bedrag van €15.500 exclusief BTW, welke jaarlijkse betaling een aanvang neemt vanaf het jaar 2016.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen [7]		
- in terreinen en gebouwen		
Huuropbrengsten	618.983	602.710
- in andere beleggingen		
Rentebaten	14	-
- opbrengsten uit doorbelaste kosten		
Doorbelaste kosten	2.841	2.946
	<u>621.838</u>	<u>605.656</u>

De opbrengsten zijn volledig gerealiseerd in Nederland.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen [8]

- in terreinen en gebouwen		
Herwaardering beleggingen	<u>197.153</u>	<u>85.000</u>

Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten [9]

Doorbelaste kosten	<u>2.841</u>	<u>2.946</u>
--------------------	--------------	--------------

Lasten in verband met het beheer van beleggingen [10]

Onroerende zaakbelasting / gemeentelijke heffingen	24.128	23.951
Onderhoudskosten	15.500	15.500
Accountantskosten	8.229	7.610
Kosten externe toezichthouder / Bewaarder (AIFMD)	6.084	5.924
Taxatiekosten	1.000	3.000
Kosten mailing / vergaderingen	388	449
Zakelijke verzekeringen	15.552	15.929
Aandeel in de kosten van Stichtingen	900	900
Overige lasten	1.740	1.298
	<u>73.521</u>	<u>74.561</u>

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

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

De kosten mailing/vergaderingen hebben betrekking op het versturen van periodieke rapportages aan de participanten.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Beheerskosten en rentelasten [11]		
Beheervergoeding Beheerder fondsbeheer	12.380	12.054
Beheervergoeding Beheerder fondsbeheer voorgaande jaren	-	-2.045
Beheervergoeding Beheerder vastgoed beheer	9.284	9.041
Beheervergoeding Beheerder vastgoed beheer voorgaande jaren	-	-1.533
Rente hypothecaire lening (inclusief aandeel rentederivaat)	65.379	67.132
Rentelasten rekening-courant bank	713	218
Amortisatie transactiekosten financiering	9.040	9.040
Bankkosten	241	221
	<u>97.037</u>	<u>94.128</u>

OVERIGE TOELICHTINGEN

Lopende kosten factor

De “lopende kosten factor” heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. De lopende kosten factor bedraagt 1,65% (2021: 1,77%).

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	95.185		
	<u> </u>	=	1,65%
Intrinsieke waarde	5.768.741		

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.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

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, CSC Depositary B.V., bedraagt €6.084 (2021: €5.924).

Personeel

Parking Fund Nederland III 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: Gedurende de verslagperiode heeft de Beheerder van het Fonds een variabele vergoeding van in totaal 3,5% van de Bruto-huuropbrengsten ontvangen en bedraagt in totaal €21.664 (2021: €21.095). Deze vergoeding bestaat uit een vergoeding (1,5% van de Bruto-huuropbrengsten) voor het technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer en een vergoeding (2,0% van de Bruto-huuropbrengsten) voor kosten van het fondsbeheer.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

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 III (FGR) te Eindhoven

3. Overige gegevens

3.1 Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat

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

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

- a drie vijf/tiende procent (3,5%) 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 Object is verkocht en geleverd en de rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 26 lid 4 is afgelegd. Indien het Rendement minder bedraagt dan het Geprognoseerde Rendement wordt voor het berekenen van de Overwinst waartoe de Beheerder gerechtigd is, de Overwinst verminderd met de contante waarde, uitgedrukt in euro, van het bedrag dat zich laat berekenen door van de contante waarde van het Geprognoseerde Rendement de contante waarde van het Rendement (beide uitgedrukt in euro) in mindering te brengen.

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.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

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

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

3.2 Zeggenschapsrechten

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

3.3 Belangen van bestuurders

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

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

3.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Parking Fund Nederland III (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 III (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 III (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 het fonds en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

de wijze waarop de beheerder 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 III (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.

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.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

Daarnaast is Parking Fund Nederland III (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 voor de periode van meer dan 12 maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. De uitkomsten van deze evaluatie heeft de beheerder opgenomen in de rendementsprognose conform het prospectus welke door de beheerder is opgesteld voor de verwachte looptijd 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 het verwachte exploitatieresultaat, de liquiditeit en liquiditeitsreserve van het fonds en de vereiste bankconvenanten 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 het gerealiseerde exploitatieresultaat ten opzichte van het begrote exploitatieresultaat zoals opgenomen in het prospectus en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van ten minste 12 maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening, rekening houdend met ontwikkelingen in de markt en onze kennis uit de controle.
- analyseren of de huidige en de benodigde liquiditeiten voor het kunnen continueren van het geheel van de fondsactiviteiten is gewaarborgd.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

- inwinnen van inlichtingen bij de beheerder over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door de beheerder verrichte continuïteitsbeoordeling.

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.

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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of het fonds haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

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

Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

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

Eindhoven, 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
i: www.hollandimmogroup.nl

