

# JAARVERSLAG 2025

IMMO  
Parking Fund Nederland VII



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

**Jaarverslag 2025**

## 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 2025	18
2.2	Winst-en-verliesrekening over 2025	20
2.3	Toelichting op de jaarrekening	22
2.4	Toelichting op de balans	32
2.5	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	42

### **3. Overige gegevens**

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

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

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

### **1.1 Profiel**

#### **Het fonds**

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

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

#### **De Beheerder**

De Beheerder van het Fonds is Holland Immo Group Beheer 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 VII (FGR) te Eindhoven**

### **Bestuur**

De directie van de Beheerder wordt gevoerd door de heren drs. P. Helfrich MSRE, mr. G. Hupkens en mr. B.T.J. Pierik. 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 Depository B.V. uit Maarsbergen, hierna te noemen Bewaarder.

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

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

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

### **Boekjaar en jaarcijfers**

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

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

### **Fiscale positie**

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

### **Kenmerken van het Fonds**

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

Het Fonds heeft 1.307 Participaties uitgeven van €10.000 elk. Participaties luiden op naam. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. Alle Participaties hebben dezelfde rechten. Het Fonds is een contractuele regeling tussen Holland Immo Group Beheer B.V. in haar hoedanigheid als Beheerder, Stichting Parking Fund Nederland VII (Stichting) in haar hoedanigheid van juridisch eigenaar van de activa en elk van de Participanten afzonderlijk, welke is neergelegd in de Fondsvoorwaarden. Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische structuur van het Fonds wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het Prospectus.

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

### **1.2 Verslag van de beheerder**

#### **Algemeen**

##### **De economische ontwikkelingen in 2025 en de vooruitzichten (bron DNB, december 2025)**

Het jaar 2025 werd gekenmerkt door een onzekere economische omgeving in binnen- en buitenland, wat bedrijfsinvesteringen remde en resulteerde in een krimp. Ondanks geopolitieke spanningen en onzekerheid over het handelsbeleid steeg het bruto binnenlands product met 1,7% en namen de Nederlandse uitvoer en wereldhandel toe. De inflatie bleef hoog met 3,0%, het beschikbaar inkomen nam toe met bijna 3,5% en de huizenprijzen stegen met meer dan 8%.

De onzekere economische omgeving in binnen- en buitenland resulteerde voor bedrijven in hogere handelstarieven, veranderende concurrentieverhoudingen, onder druk staande afzetmogelijkheden en relatief hoge energie- en loonkosten. Daarnaast was er in Nederland sprake van beleidsonzekerheid en knelpunten door onder andere krapte op de arbeidsmarkt, netcongestie en stikstof. In 2026 zal de economische groei naar verwachting beperkt zijn (1,2%).

De inflatie (3,0% in 2025) zal naar verwachting verder dalen tot 2,4% in 2026 en blijft daarmee hoger dan het eurogebied-gemiddelde, hoewel het verschil kleiner wordt. De relatief hoge inflatie in Nederland heeft voornamelijk binnenlandse oorzaken. Allereerst zorgt het vraagoverschot in de economie voor stijging van de prijzen van goederen en diensten. Daarnaast zorgt krapte op de arbeidsmarkt ervoor dat de lonen harder stijgen dan in het eurogebied. De invloed van buitenlandse factoren op de inflatie was in 2025 beperkt en zal naar verwachting ook in 2026 beperkt zijn door lagere energieprijzen op de internationale markt, een sterke euro en (mede daardoor) gematigde stijging van de prijzen van ingevoerde goederen.

Door beëindiging van het beperkt handhaven op schijnzelfstandigheid daalde het aantal zelfstandigen in 2025 fors. Het aantal werknemersbanen nam daarentegen toe. Vanaf 2026 wordt handhaving op schijnzelfstandigheid verder aangescherpt, waardoor het aantal zelfstandigen naar alle waarschijnlijkheid verder zal dalen. De werkloosheidsvoet, de verhouding tussen het aantal werklozen en de beroepsbevolking, bedroeg in 2025 3,9% en zal naar verwachting langzaam oplopen, wat op ontspanning van de arbeidsmarkt duidt.

Het beschikbaar inkomen steeg in 2025 met bijna 3,5% door gestegen werkgelegenheid en reële lonen. Huishoudens gaven het extra inkomen echter niet volledig uit, maar spaarden een deel, wat tot een stijging van de individuele spaarquote (vrijwillige besparingen in verhouding tot het beschikbaar inkomen) tot meer dan 5% leidde. Ook voor 2026 wordt een spaarquote van boven de 5% verwacht.

Ten opzichte van 2024 nam het begrotingstekort in 2025 met 1 procentpunt toe tot 1,9% van het bruto binnenlands product, onder andere door lastenverlichting door het kabinet Schoof en door lagere opbrengsten van de dividendbelasting. Het tekort zal naar verwachting stijgen tot 2,9% van het bruto binnenlands product in 2026 en zou daarmee onder de norm van 3% blijven. Daarnaast is de overheidsschuld in 2025 licht toegenomen en zal deze in 2026 naar verwachting verder stijgen, door een lagere groei van het bruto binnenlands product en aanhoudende begrotingstekorten, maar wel ruim onder de 60% norm blijven.

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

### **De Nederlandse parkeergaragemarkt**

Nederland telde op 1 januari 2025 ruim 9,2 miljoen personenauto's, dat is 2,0% meer dan op 1 januari 2024, en vergeleken met zes jaar geleden is het aantal auto's met 9,5% toegenomen.

De huidige groeiramingen geven aan dat de mobiliteit, waarvan met name de automobiliteit, verder kan toenemen. Zo verwacht het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (KiM) dat het aantal kilometers dat met de auto in Nederland wordt afgelegd in 2030 zal stijgen met ongeveer 9% ten opzichte van 2024.

De langetermijnanalyse 'Toekomstperspectief Automobilititeit 2040' van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat toont aan dat zonder nieuw ingrijpend beleid in stedelijke/metropoolgebieden de toename van automobiliteit tot 2040 wordt geraamd op 15% tot 40%, in woonkernen op bijna 30%, en in landelijk gebied op bijna 20%.

Door het groeiende autobezit en toename van de mobiliteit in combinatie met de schaarste aan parkeerruimte in met name de binnensteden, neemt de parkeerdruk toe. Dit gegeven maakt dat er een verhoogde druk op de infrastructuur ligt en waar parkeergarages uitkomst bieden. Op een relatief beperkte oppervlakte bieden zij een goede oplossing voor het parkeerprobleem in binnensteden en op doellocaties zoals bijvoorbeeld ziekenhuizen en andere sociaal-maatschappelijke concentratiegebieden.

Verder blijkt uit het Mobiliteitsbeeld 2025 van het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid dat gemeenten parkeerbeleid inzetten als instrument om het gebruik van de stedelijke openbare ruimte te sturen. In stedelijke gebieden wordt daarbij ruimte voor parkeren in de openbare straatruimte beperkt, als onderdeel van een bredere herverdeling van ruimte tussen mobiliteit, verblijf en andere stedelijke functies.

Het effect van de economische ontwikkelingen en vooruitzichten voor 2026 op het Fonds is verwoord in het hoofdstuk "Vooruitzichten voor 2026".

### **Kenmerken van de vastgoedportefeuille**

De vastgoedportefeuille van het Fonds betreft een bestaande openbare parkeergarage met 482 parkeerplaatsen, gelegen aan de Arena 119 te 's-Hertogenbosch.

Het Object is vanaf de gereedstelling op 1 april 2002 verhuurd aan Q-Park. Op de datum van verwerving (15 mei 2019) is door het Fonds een nieuwe huurovereenkomst met Q-Park aangegaan. De looptijd van de nieuwe huurovereenkomst is 20 jaar.

De totale fondsinvestering bedraagt €25.680.000 conform Prospectus.

## Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

De vastgoedportefeuille is gefinancierd met een hypothecaire lening bij de Postbank AG met een hoofdsom ad €12.610.000 met een vaste rente van 2,16% voor de gehele looptijd van de lening (tot 15 mei 2029), hetgeen lager is dan geprognosticeerd (2,63%). De rente is gefixeerd door het afsluiten van een renteswap. Tot 2023 werd niets afgelost. Vanaf 19 maart 2023 is gestart met de aflossing van de hypothecaire lening met 0,5% over de hoofdsom in het eerste jaar tot 19 maart 2024 (€63.050 per jaar), en vanaf 19 maart 2024 met 2,0% over de hoofdsom (€252.200 per jaar).

### De exploitatie in 2025

Hierna volgt een analyse van de totstandkoming van het exploitatierendement over 2025 en de vergelijking met de prognose volgens het Prospectus over deze verslagperiode.

#### Analyse exploitatierendement over 2025

	Actueel	Prospectus prognose
	€	€
<b>Ontvangsten</b>		
Bruto-huurontvangsten	1.939.723	1.604.849
Rente liquiditeitsreserve	13.795	2.467
<b>Totaal ontvangsten</b>	<b>1.953.518</b>	<b>1.607.316</b>
<b>Uitgaven</b>		
Rentekosten hypothecaire financiering	264.024	315.406
Groot-/casco- en dagelijks onderhoud en VvE-bijdrage	44.597	41.263
Zakelijke lasten (OZB, riool, waterschap) en verzekeringen	71.073	30.231
Vergoeding asset management	64.213	56.170
Fondskosten	28.775	29.650
<b>Totaal uitgaven</b>	<b>472.682</b>	<b>472.720</b>
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>1.480.836</b>	<b>1.134.596</b>
Exploitatie rendement	11,3%	8,7%
Aflossing hypothecaire financiering	-252.200	-252.200
Toevoeging aan de liquiditeitsreserve	-444.436	-103.970
Voor uitkering beschikbaar	784.200	778.426
Direct rendement	6,0%	6,0%

Het exploitatieoverzicht sluit met een gerealiseerd resultaat van €1.480.836, hetgeen boven de prospectus prognose ligt (€1.134.596). Dit is te danken aan zowel de hogere bruto-huurontvangsten als de lagere rentekosten van de hypothecaire financiering.

## Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

De bruto-huurontvangsten liggen boven de prospectus prognose als gevolg van het variabele deel van de huur (ad €326.284), gerelateerd aan de omzet van Q-Park. De lagere rentekosten van de hypothecaire financiering zijn het gevolg van een lagere hypotheekrente van 2,16% dan geprognosticeerd (2,63%). Deze lagere rente is gefixeerd voor tien jaar en zal gedurende de gehele verwachte looptijd van het fonds een blijvend gunstig effect hebben op het exploitatieresultaat.

De zakelijke lasten zijn hoger door een hogere aanslag onroerende zaakbelasting. De overige uitgaven liggen nagenoeg in lijn met de prospectus prognose. Het hieruit resulterende exploitatierendement van 11,3% ligt boven de prospectus prognose (8,7%).

### Uitkering over 2025

Het over 2025 gerealiseerde exploitatieresultaat bedraagt €1.480.836. Rekening houdend met de aflossing van de hypothecaire financiering ad €252.200 bedraagt het voor uitkering beschikbare resultaat €1.228.636. Na toevoeging aan de liquiditeitsreserve van €444.436 is over 2025 een uitkering beschikbaar gesteld van €784.200, zijnde €600 per participatie van €10.000. Dit komt neer op een direct rendement van 6,0% op jaarbasis, hetgeen gelijk is aan de prospectus prognose (6,0%). De uitkering is in 4 termijnen uitbetaald, te weten in april, juli en oktober 2025 alsmede in januari 2026.

### Aansluiting exploitatieresultaat en resultaat volgens de winst-en-verliesrekening

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

Exploitatieresultaat	1.480.836
Mutatie geactiveerde huurkorting	-166.317
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	795.400
Amortisatie transactiekosten financiering	-13.264
Afrekening VvE- en servicekosten over 2024	22.941
	<hr/>
	638.760
	<hr/>
Resultaat volgens de winst-en-verliesrekening	<u><u>2.119.596</u></u>

### Resultaatbestemming

Het totale resultaat uit de winst-en-verliesrekening over 2025 bedraagt €2.119.596. Over 2025 is een uitkering van €784.200 beschikbaar gesteld ten laste van dit resultaat. De Beheerder stelt voor het saldo van €1.335.396 toe te voegen aan de overige reserves.

## Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

### Waardeontwikkeling portefeuille in 2025

De ultimo 2025 uitgevoerde taxatie van de marktwaarde van het beleggingsobject komt uit op €28.700.000 kosten koper (k.k.), hetgeen een waardestijging betekent van 2,9% ten opzichte van de taxatiewaarde ultimo 2024 (€27.900.000 k.k.).

### Vooruitzichten voor 2026

De vastgoedportefeuille van het Fonds kent een langjarig contract met een solide huurder. Voor het jaar 2026 verwachten wij geen additionele financiering nodig te hebben en geen additionele investeringen te doen.

In verband met de huidige geopolitieke onzekerheden kan geen uitspraak worden gedaan over de resultaatsontwikkeling van het Fonds in 2026 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 2025

#### 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.

<b>Current ratio</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Vlottende activa / Kortlopende schulden	2,74	2,22

#### 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.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fondsvermogen / Schulden	1,62	1,50

#### Financieringsbehoeften

Gegeven de current ratio en de solvabiliteit per 31 december 2025 is er geen behoefte om extra te financieren. Tevens zijn er geen voornemens voor investeringen waarvoor additionele financiering benodigd is.

## Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

### Meerjarenoverzicht resultaat

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen	<b>1.787.201</b>	1.634.058	1.570.056
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	<b>795.400</b>	1.027.295	15.497
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Som der bedrijfsopbrengsten	<b>2.582.601</b>	2.661.353	1.585.553
Som der bedrijfskosten	<b>-463.005</b>	-556.814	-776.408
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Resultaat	<b><u>2.119.596</u></b>	<u>2.104.539</u>	<u>809.145</u>

### Risico's

#### *Risicomanagement*

Het Fonds belegt in één openbare parkeergarage. De belegging is voor 20 jaar verhuurd en gaat derhalve de beoogde looptijd van het Fonds van zeven tot tien jaar ver voorbij. Ondanks de lange looptijd van het huurcontract is de belegging onderworpen aan de risico's die inherent zijn aan beleggen. De waarde van de belegging van het Fonds worden door deze risico's beïnvloed met als gevolg dat de intrinsieke waarde van het Fonds kan dalen. Hieronder wordt nader ingegaan op de risico's die de waarde van de belegging waarin door het Fonds wordt belegd kunnen beïnvloeden.

De voor het Fonds relevante risico's kunnen worden onderverdeeld in onderstaande categorieën:

- strategische & operationele activiteiten
- wet- en regelgeving
- financiële positie
- financiële verslaggeving

De risico's voor wat betreft wet- en regelgeving en strategische en operationele risico's komen in dit hoofdstuk aan bod. De financiële positie is reeds toegelicht onder "De exploitatie in 2025" en de financiële verslaggeving zal nader worden toegelicht bij de "Verklaring inzake de bedrijfsvoering".

#### **Strategische en operationele risico's**

##### *Verhuur- en exploitatierisico*

Indien de huurder in betalingsproblemen komt of failliet gaat, kan huurderving 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.

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

### ***Marktwaarderisico***

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

### **Financiële instrumenten**

#### ***Algemeen***

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

#### ***Kredietrisico***

Het Fonds loopt kredietrisico over de uitstaande vorderingen. De vorderingen uit hoofde van de nog te ontvangen huren zijn geconcentreerd bij één huurder, Q-Park Operations II B.V. De huur wordt contractueel per kwartaal vooruitgefactureerd. Er zijn ultimo 2025 geen uitstaande huurvorderingen waarvoor een voorziening voor oninbaarheid dient te worden gevormd.

#### ***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.

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

### ***Liquiditeitsrisico***

Liquiditeitsrisico is het risico dat het Fonds onvoldoende liquiditeiten beschikbaar heeft om te voldoen aan de financiële verplichtingen. De uitgangspunten van het liquiditeitsrisicobeheer zijn dat er voor zover mogelijk afdoende liquiditeiten worden aangehouden om te kunnen voldoen aan de huidige en toekomstige financiële verplichtingen, in normale en moeilijke omstandigheden, en zonder dat daarbij door het Fonds onaanvaardbare verliezen worden geleden of de reputatie van het Fonds in gevaar komt.

De liquiditeitsrisico's worden maandelijks gemonitord door de Beheerder en bestaan uit het aanhouden van voldoende liquiditeiten teneinde te voldoen aan de aflossings- en renteverplichtingen, de financiële verplichtingen ten aanzien van de renteswap en de overige kortlopende financiële verplichtingen. De financiële verplichtingen ten aanzien van de renteswap bestaan uit de periodieke betalingen uit hoofde van het verschil tussen de variabele rente en de vaste rente en eventuele betalingen uit hoofde van het afrekenen van een negatieve marktwaarde indien de Beheerder besluit om de renteswap tijdens de contractduur af te wikkelen.

### **Wet- en regelgeving**

Wet- en regelgeving relevant voor het Fonds wordt regelmatig bijgesteld en is onderhevig aan interpretaties. Indien noodzakelijk zullen interne en externe deskundigen of adviseurs beoordelen hoe de juridische risico's het Fonds raken. Op deze manier blijft de Beheerder in control op gebied van de wet- en regelgeving aan welke het Fonds onderhevig is.

### **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 het Fonds te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering, die voldoet aan de eisen van het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (Bgfo). Onder meer kenmerken onze financiële processen zich door de aanwezigheid van functiescheiding. Dit voorkomt dat slechts één persoon op ongecontroleerde wijze transacties of verplichtingen kan initialiseren, autoriseren, verwerken en afwikkelen en toegang heeft tot activa. 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.

Daarnaast heeft Holland Immo Group B.V. (als uitlener van de bij het Fonds betrokken medewerkers) een gedragscode opgesteld (die onder meer toeziet op een betrouwbare, zorgvuldige en eerlijke manier van zaken doen en het voorkomen van fraude) die iedere medewerker bij indiensttreding ondertekent. Het belang van de gedragscode en naleving wordt periodiek benadrukt en is onderwerp van gesprek tussen leidinggevende en medewerker.

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

Binnen de beheerder is een frauderisicoanalyse aanwezig waarin de beheerder de relevante (fraude)risico's in kaart brengt en hiervoor relevante beheersmaatregelen inregelt om deze risico's te mitigeren. De frauderisicoanalyse wordt periodiek geactualiseerd.

De afgelopen jaren zijn er in de media regelmatig berichten verschenen over cyberaanvallen, ransomware gevallen en datalekken. Gezien de activiteiten van Holland Immo Group Beheer B.V. en de onderliggende fondsen heeft informatiebeveiliging een hoge prioriteit vanuit het perspectief van continuïteit, fraude en privacy en de daarmee samenhangende reputatie. Zo worden regelmatig trainingen over IT-beveiliging aan de medewerkers van Holland Immo Group B.V. gegeven. Tijdens de dagelijkse bedrijfsvoering wordt gecontroleerd of er wordt gewerkt volgens de afspraken die hierover zijn gemaakt, waaronder de diverse informatiebeveiligingsprotocollen. Daarnaast beoordeelt de security functionaris de kwaliteit en naleving van de genomen controlemaatregelen. De beheersing van de informatiebeveiliging wordt periodiek intern getoetst.

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met Titel 9 van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (BW), de Richtlijnen voor jaarverslaggeving en de Wet op het financieel toezicht (Wft). Bij het opstellen van de jaarrekening zijn een aantal specifieke posten, zoals de voorzieningen, gebaseerd op schattingen. De hieraan ten grondslag liggende uitgangspunten en veronderstellingen zijn evenwichtig bepaald. De jaarrekening wordt gecontroleerd door Deloitte Accountants B.V. als onafhankelijke accountant.

### *Duurzaamheidsaspecten*

Op grond van een Europese verordening, de Sustainable Finance Disclosure Regulation, dient het Fonds aan te geven in hoeverre zij ten doel heeft een duurzame belegging te bieden en of zij beoogt ecologische of sociale kenmerken te promoten. Het Fonds heeft niet tot doel een duurzame belegging aan te bieden, noch beoogt zij ecologische of sociale kenmerken te promoten. De onderliggende beleggingen van het Fonds houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame activiteiten. Bij beleggingsbeslissingen worden de duurzaamheidsrisico's in aanmerking genomen. Dit zijn gebeurtenissen op ecologisch, sociaal of governancegebied die een wezenlijk negatief effect kunnen hebben op de waarde van de belegging.

### **Beloningsbeleid**

Holland Immo Group (HIG) kent een beloningsbeleid. Het beloningsbeleid van HIG heeft ten doel om medewerkers een marktconform salarispakket te bieden dat ze voor langere termijn aan HIG verbindt. Hierbij dient als uitgangspunt dat het beloningsbeleid dient bij te dragen aan de kwaliteit van het beheer van de beleggingsinstellingen in overeenstemming met de belangen van de beleggers in de desbetreffende beleggingsinstellingen. Ook dient de zorgvuldige behandeling van de beleggers in de beheerde beleggingsinstellingen te worden gewaarborgd. Het beloningsbeleid van HIG is in lijn met de strategie, doelstellingen en waarden van de organisatie.

Het beleid voldoet aan de eisen van de Wet op het financieel toezicht (Wft, artikel 1:114 tot en met 1:130), de AFM (artikel 13 en Bijlage II van de AIFMD), en de ESMA Richtsnoeren voor een goed beloningsbeleid in het kader van de AIFMD.

## Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

De medewerkers van HIG kunnen eventueel naast hun vaste salaris een variabele vergoeding ontvangen. Afhankelijk van de mate waarin de organisatie, de afdeling en de medewerker zijn doelstellingen heeft gerealiseerd, kan een medewerker in aanmerking komen voor een variabele beloning. Bij het toekennen van een variabele beloning past HIG risicocorrecties toe om ervoor te zorgen dat deze beloningen niet leiden tot ongewenst risicogedrag. Risicocorrecties worden toegepast indien blijkt dat er tijdens de toerekening periode significante marktschommelingen of bedrijf gerelateerde risico's zijn opgetreden. De correcties kunnen dan leiden tot een verlaging of annulering van de variabele beloning. HIG kent geen gegarandeerde variabele beloning. Er is geen direct verband tussen de prestaties van de beleggingsfondsen en de hoogte van de variabele beloning van de medewerkers.

De Beheerder van de Fondsen Holland Immo Group Beheer B.V., een 100% dochter van Holland Immo Group B.V., heeft geen medewerkers in dienst. Holland Immo Group Beheer B.V. maakt ten behoeve van haar activiteiten gebruik van kantoorfaciliteiten en personeel van Holland Immo Group B.V. De bureaunkosten, zijnde personele kosten, huisvestingskosten, kantoorkosten en overige algemene kosten, zijn door Holland Immo Group B.V. aan de vennootschap in rekening gebracht. De afspraken omtrent deze vergoeding zijn vastgelegd in een overeenkomst van dienstverlening tussen Holland Immo Group Beheer B.V. en Holland Immo Group B.V. De totale doorbelasting van de bureaunkosten in 2025 betreft €802.116 (2024: €716.085).

Over 2025 heeft Holland Immo Group een totale vergoeding van €2.270.143 (2024: €2.089.734) betaald aan zijn 22 (2024: 23) in dienst zijnde medewerkers en 4 (2024: 4) directeuren. De totale vergoeding is inclusief een aan de in dienst zijnde medewerkers betaalde variabele vergoeding van totaal €113.719 (2024: €4.750). Binnen Holland Immo Group waren er in het boekjaar 2025 gemiddeld 27 (2024: 26) personen actief. Van de eerder genoemde totale vergoeding is €426.724 (2024: €446.724) een vaste vergoeding voor de directie. Een variabele vergoeding voor de directie is niet van toepassing in 2025 en 2024.

Binnen HIG ontvangen geen van de werkzame personen een jaarlijkse beloning van 1 miljoen euro of meer.

Alle personeelsleden en alle directeuren waren betrokken bij de activiteiten van de Fondsen die Holland Immo Group Beheer B.V. beheert. De personeelskosten en de vergoeding aan de directie zijn niet toe te rekenen aan de individuele fondsen; het is dan ook praktisch onmogelijk een onderverdeling te maken.

HIG voldoet aan de (kwalitatieve) openbaarmakingsvereiste door een samenvatting van het beleid op de website te publiceren.

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

Eindhoven, 22 april 2025

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

drs. P.E.J. Helfrich MSRE

mr. G.H.P. Hupkens

mr. B.T.J. Pierik

## 2. JAARREKENING

## Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

### 2.1 Balans per 31 december 2025

(Voor resultaatbestemming)

Actief	31 december 2025		31 december 2024	
	€	€	€	€
<b>Beleggingen</b>				
Terreinen en gebouwen	[1]	<u>28.700.000</u>	<u>27.900.000</u>	27.900.000
		<b>28.700.000</b>		
<b>Overige vaste activa</b>				
Geactiveerde huurkortingen	[2]	<u>2.193.764</u>	<u>2.360.081</u>	2.360.081
		<b>2.193.764</b>		
<b>Vorderingen</b>				
Handelsdebiteuren	[3]	<b>96.022</b>	92.892	
Overige vorderingen	[4]	<b>342.371</b>	237.078	
Overlopende activa	[5]	<u>222.114</u>	<u>157.095</u>	
		<b>660.507</b>		487.065
<b>Overige activa</b>				
Liquide middelen	[6]	<u>1.225.204</u>	<u>849.089</u>	849.089
		<b>1.225.204</b>		
		<u><b>32.779.475</b></u>	<u><b>31.596.235</b></u>	

## Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

### 2.1 Balans per 31 december 2025

(Voor resultaatbestemming)

Passief	31 december 2025		31 december 2024	
	€	€	€	€
<b>Fondsvermogen</b>				
Participatiekapitaal	[7]	13.070.000	13.070.000	
Herwaarderingsreserve	[8]	6.692.512	5.897.112	
Overige reserves	[9]	-808.934	-1.333.873	
Onverdeeld resultaat	[10]	1.335.396	1.320.339	
		<b>20.288.974</b>		18.953.578
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	[11]	11.801.858	12.040.794	
		<b>11.801.858</b>		12.040.794
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	[12]	254.682	253.697	
Crediteuren	[13]	3.403	1.879	
Omzetbelasting	[14]	91.457	89.767	
Overige schulden	[15]	339.101	256.520	
		<b>688.643</b>		601.863
		<b>32.779.475</b>		<b>31.596.235</b>

## Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

### 2.2 Winst-en-verliesrekening over 2025

		2025		2024	
		€	€	€	€
<b>Opbredsten uit beleggingen</b>					
- in terreinen en gebouwen	[16]	<b>1.773.406</b>		1.620.265	
- in andere beleggingen	[17]	<b>13.795</b>		13.793	
			<b>1.787.201</b>		1.634.058
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen</b>					
- in terreinen en gebouwen	[18]		<b>795.400</b>		1.027.295
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>			<b>2.582.601</b>		2.661.353
Afschrijvingen immateriële vaste activa	[19]	-		118.113	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[20]	<b>119.157</b>		95.914	
Beheerskosten en rentelasten	[21]	<b>343.848</b>		342.787	
<b>Som der bedrijfslasten</b>			<b>463.005</b>		556.814
<b>Resultaat</b>			<b>2.119.596</b>		2.104.539

## Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

### 2.3 Kasstroomoverzicht over 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	€	€	€	€
Huurontvangsten	1.831.540		1.704.210	
Investeringen	-4.600		27.295	
Uitgaven aan exploitatie- en fondskosten	<u>-150.619</u>		<u>-188.641</u>	
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		<b>1.676.321</b>		<b>1.542.864</b>
Uitkering direct rendement	-784.200		-784.200	
Aflossing hypothecaire financiering	-252.200		-209.641	
Uitgaven aan rentekosten (lening)	<u>-263.806</u>		<u>-273.972</u>	
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-1.300.206</b>		<b>-1.267.813</b>
<b>Netto kasstroom</b>		<b><u>376.115</u></b>		<b><u>275.051</u></b>
<b>Toelichting op de geldmiddelen</b>				
Liquide middelen per 1 januari		849.089		574.038
Mutatie geldmiddelen		<u>376.115</u>		<u>275.051</u>
Liquide middelen per 31 december		<b><u>1.225.204</u></b>		<b><u>849.089</u></b>

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

### **2.3 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), de Richtlijnen voor jaarverslaggeving 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, tenzij anders vermeld.

##### **Naam, duur en zetel**

Het Fonds draagt de naam 'Parking Fund Nederland VII (FGR)', is met ingang van 15 mei 2019, de dag waarop de participaties zijn uitgegeven, aangegaan voor onbepaalde tijd en houdt kantoor te Eindhoven. Feitelijke vestigingsplaats is Flight Forum 154, 5657 DD te Eindhoven.

##### **Doel van het Fonds**

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

##### **Datum oprichting en boekjaar**

Het Fonds is opgericht op 15 mei 2019. Het boekjaar gelijk aan een kalenderjaar.

##### **Belegging**

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

##### **Rechtsvorm**

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

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

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

### **Beheer en beheerder**

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

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

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

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

### **Stichting**

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

De Beheerder en de Stichting zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

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

### **Bewaarder (AIFMD)**

De Bewaarder van het Fonds is CSC Depository 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.

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

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.

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

### **Participatiekapitaal**

Het Fonds heeft op 15 mei 2019 1.307 Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van €10.000 per participatie. Participaties luiden op naam. Het participatiekapitaal bedraagt derhalve in totaal €13.070.000. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. Een participant kan niet gehouden worden meer bij te dragen dan de uitgifteprijs van zijn Participaties.

### **Fiscale transparantie van het Fonds**

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

### **Continuïteit**

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

In verband met de huidige geopolitieke onzekerheden kan geen uitspraak worden gedaan over de resultaatsontwikkeling van het Fonds in 2026 en de waardeontwikkeling van het vastgoed. Op basis van de huidige ontwikkelingen is de verwachting dat het Fonds kan blijven voldoen aan haar verplichtingen.

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

### **Vergelijking met voorgaand jaar**

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

#### *Aanpassing van vergelijkende cijfers – verwerking interim-winstuitkeringen*

Er is geconstateerd dat in voorgaande jaren de uitkeringen aan participanten zijn verwerkt in de 'overige reserves' in plaats van 'onverdeeld resultaat' beide binnen het eigen vermogen. In de jaarrekening 2025 is dit juist verwerkt. Ter wille van de vergelijkbaarheid zijn de vergelijkende cijfers aangepast. Door het aanpassen van de vergelijkende cijfers zijn de overige reserves €784.200 hoger in de vergelijkende cijfers en het onverdeeld resultaat €784.200 lager in de vergelijkende cijfers ten opzichte van de jaarrekening 2024. Dit betreft een herclassificatie binnen het eigen vermogen en heeft geen effect op de totaalomvang van het eigen vermogen, de winst- en verliesrekening, het resultaat en/of de kasstromen van de verslagperiode. De aanpassing van de vergelijkende cijfers heeft ook geen impact op de (eerder) gedane uitkeringen aan de participanten en/of het exploitatieresultaat.

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

### **Algemeen**

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

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

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

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

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

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

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

### **Gebruik van schattingen**

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

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

### **Financiële instrumenten**

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

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

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

#### *Bepaling reële waarde:*

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

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

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

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

### *Afgeleide Financiële instrumenten*

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

### *Hedge accounting*

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

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

### *Voorwaarden aan hedge accounting*

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

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

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

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

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

### **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.

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 VII (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 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 positieve 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.

### **Overige vaste activa**

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

### **Vorderingen**

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

### **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 VII (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**

Waardevermeerderingen 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 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 VII (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. Daarnaast worden hieronder verantwoord de transactiekosten samenhangend met de financiering van het Fonds. Deze transactiekosten worden lineair ten laste van het resultaat gebracht gedurende de looptijd van de lening.

### **Afschrijvingen**

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

### **Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

## Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

### 2.4 Toelichting op de balans

#### Actief

#### Beleggingen

#### Beleggingen [1]

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	<b>27.900.000</b>	26.900.000
Investerings	<b>4.600</b>	-27.295
Herwaarderingen	<b>795.400</b>	1.027.295
Boekwaarde per 31 december	<u><b>28.700.000</b></u>	<u>27.900.000</u>

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

De koopprijs van het vastgoed, welke op 15 mei 2019 is verworven, bedroeg €22.959.913 vrij op naam. Hierin is tevens de investeringsbijdrage aan Q-Park opgenomen, alsmede de overdrachtsbelasting en een notariskostenpost (koopprijs: €20.500.000 kosten koper). De belegging betreft parkeergarage "Arena" te 's-Hertogenbosch.

De reële waarde van beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2025 bedraagt €28.700.000 kosten koper (k.k.) (2024: €27.900.000 k.k.) en is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie. Onder reële waarde wordt verstaan de marktwaarde, waarbij rekening wordt gehouden met verkoopkosten die ten laste van een koper komen.

De taxatie is uitgevoerd door 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. In 2024 is de laatste volledige taxatie uitgevoerd. Voor de taxatie van de reële waarde ultimo 2025 heeft Cushman & Wakefield Netherlands B.V. een desktoptaxatie uitgevoerd.

## Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

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. leegstandsperiode, 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. Voor de taxatie zijn de volgende yields gebruikt:

- Disconteringsvoet	7,60%	(2024: 7,80%)
- NAR vrij op naam	5,15%	(2024: 5,10%)
- Exit yield	5,66%	(2024: 5,41%)

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €6.692.512 (2024: €5.897.112). De cumulatieve herwaardering wordt berekend door de reële waarde te vergelijken met de oorspronkelijke aankoopwaarde van de belegging.

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<b>Overige vaste activa [2]</b>		
Geactiveerde huurkortingen	<u>2.193.764</u>	<u>2.360.081</u>
<i>Geactiveerde huurkortingen</i>		
Stand per 1 januari	2.360.081	2.526.398
Mutatie geactiveerde huurkorting	<u>-166.317</u>	<u>-166.317</u>
Stand per 31 december	<u>2.193.764</u>	<u>2.360.081</u>

Aan de huurders verstrekte kortingen worden geactiveerd op het moment dat de huurkorting aan de huurders worden verstrekt. Vervolgens wordt de geactiveerde huurkorting geamortiseerd over de looptijd van het desbetreffende huurcontract. Kortlopend deel vrijval binnen 1 jaar: €166.317. De resterende looptijd van de geactiveerde huurkortingen is circa 13 jaar.

### Vorderingen

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<b>Handelsdebiteuren [3]</b>		
Debiteuren	<u>96.022</u>	<u>92.892</u>

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

## Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<b>Overige vorderingen [4]</b>		
Nog te ontvangen rente	<b>13.795</b>	13.793
Nog te ontvangen SWAP-rente hypothecaire lening	<b>1.020</b>	765
Nog te factureren variabel deel huur	<b>327.555</b>	222.502
Rekening courant Stichting Parking Fund Nederland VII	<b>1</b>	18
	<u><b>342.371</b></u>	<u>237.078</u>

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

<b>Overlopende activa [5]</b>		
Nog te verrekenen bedragen VvE	<b>221.098</b>	156.508
Vooruitbetaalde verzekeringen	<b>830</b>	388
Vooruitbetaalde contributie/abonnementen	<b>186</b>	199
	<u><b>222.114</b></u>	<u>157.095</u>

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

De overschotten betaald aan de VvE ten opzichte van de realisatie aan kosten in de VvE, worden als reserve door de VvE aangehouden en in de toekomst gebruikt voor verrekening met te maken investeringen/kosten groot onderhoud, danwel verrekend met het fonds.

<b>Liquide middelen [6]</b>		
ING bank	<u><b>1.225.204</b></u>	<u>849.089</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.

## Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

### Passief

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
<b>Fondsvermogen</b>		
Participatiekapitaal	<b>13.070.000</b>	13.070.000
Herwaarderingsreserve	<b>6.692.512</b>	5.897.112
Overige reserves	<b>-808.934</b>	-1.333.873
Onverdeeld resultaat	<b>1.335.396</b>	1.320.339
	<b><u>20.288.974</u></b>	<u>18.953.578</u>

### Meerjarenoverzicht

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	<b>20.288.974</b>	18.953.578	17.633.239
Aantal participaties einde boekjaar	<b>1.307</b>	1.307	1.307
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	<b><u>15.523</u></b>	<u>14.502</u>	<u>13.491</u>

### Voorstel bestemming resultaat over 2025

Voorgesteld wordt om het onverdeeld resultaat ad €1.335.396 toe te voegen aan de overige reserves. In 2025 is een interim uitkering van €784.200 beschikbaar gesteld ten laste van het onverdeeld resultaat. Dit bedrag is in 4 termijnen in april, juli, oktober 2025 en in januari 2026 uitgekeerd.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
<b>Participatiekapitaal [7]</b>		
Stand per 31 december	<b><u>13.070.000</u></b>	<u>13.070.000</u>

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

### Herwaarderingsreserve [8]

Stand per 1 januari	<b>5.897.112</b>	4.869.817
Herwaarderingsreserves	<b>795.400</b>	1.027.295
Stand per 31 december	<b><u>6.692.512</u></b>	<u>5.897.112</u>

## Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
<b>Overige reserves [9]</b>		
Stand per 1 januari	-1.333.873	-449.636
Bestemming resultaat vorig boekjaar	1.320.339	24.945
Mutatie wettelijke reserve	-	118.113
Mutatie herwaarderingsreserve	-795.400	-1.027.295
Stand per 31 december	<u>-808.934</u>	<u>-1.333.873</u>

### Toelichting overige reserves

	Herwaar- derings reserve	Resultaat bestemming	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari	-5.897.112	4.563.239	-1.333.873
Mutatie herwaarderingsreserve	-795.400	-	-795.400
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-	1.320.339	1.320.339
<b>Stand per 31 december</b>	<u>-6.692.512</u>	<u>5.883.578</u>	<u>-808.934</u>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
<b>Onverdeeld resultaat [10]</b>		
Stand per 1 januari	1.320.339	24.945
Resultaat boekjaar	2.119.596	2.104.539
Interim winstuitkeringen	-784.200	-784.200
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-1.320.339	-24.945
Stand per 31 december	<u>1.335.396</u>	<u>1.320.339</u>

De interim winstuitkeringen aan de Participanten over 2025 bedragen tijdsevenredig 6,0% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis.

### LANGLOPENDE SCHULDEN

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<b>Schulden aan kredietinstellingen [11]</b>		
Hypothecaire leningen	<u>11.801.858</u>	<u>12.040.794</u>

## Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
<i>Verloopoverzicht hypothecaire leningen</i>		
Hoofdsom hypothecaire lening	<b>12.610.000</b>	12.610.000
Cum. aflossingen hypothecaire lening	<b>-511.207</b>	-259.007
	<b>12.098.793</b>	12.350.993
Transactiekosten financiering	<b>-132.751</b>	-132.751
Ten laste gebracht van resultaat (cumulatief)	<b>88.016</b>	74.752
Stand per 31 december	<b>12.054.058</b>	12.292.994
Aflossingsverplichting hypothecaire lening	<b>-252.200</b>	-252.200
Langlopend deel per 31 december	<b>11.801.858</b>	12.040.794

### *Specificatie hypothecaire leningen*

Overeenkomst van geldlening	Hypothecaire lening Postbank AG
	<u>€</u>
Oorspronkelijke hoofdsom	12.610.000
Aflossing per kwartaal (vanaf 19 maart 2024)	63.050
Restant hoofdsom per 31 december 2025	12.098.793
Resterende looptijd korter dan 1 jaar	252.200
Resterende looptijd 1-5 jaar	1.008.800
Resterende looptijd 6-10 jaar	10.837.793
Rente percentage	Euribor + 1,63%
Expiratiedatum	15 mei 2029

Het Fonds heeft de variabele rente, gebaseerd op het 3-maands Euribor, geruild tegen een vaste SWAP-rente. Daardoor bestaat de door het Fonds te betalen rente uit de overeengekomen SWAP-rente van 0,50% (zie toelichting hierna) te vermeerderen met de opslag van 1,63% op het rentetarief van de lening, zijnde in totaal 2,13% op basis van 360 dagen. Een herrekening van het rentepercentage (inclusief SWAP-rente) naar 365 dagen komt uit op 2,16%.

Vanaf 19 maart 2023 is gestart met de aflossing van de hypothecaire lening: met 0,5% over de hoofdsom in het eerste jaar tot 19 maart 2024 (€63.050 per jaar), daarna met 2,0% over de hoofdsom vanaf 19 maart 2024 (€252.200 per jaar).

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 2025 bedraagt €12.012.606 (31 december 2024: €12.001.922). De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet van 2,08% (31 december 2024: 2,03%). Deze disconteringsvoet is bepaald op basis van de gemiddelde "Overnight Index Swap Curve" voor de resterende looptijd van de leningen.

## Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

### Financiële convenanten

#### *LTV convenant*

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

De LTV wordt berekend op basis van het uitstaande bedrag van de faciliteit, gedeeld door de taxatiewaarde. De LTV ultimo 2025 bedraagt 42,2% (2024: 44,3%).

Postbank AG hanteert een interne taxatie van het object en bijbehorende LTV van 57,7%. Deze taxatiewaarde (€21.500.000) is leidend voor het beoordelen van de LTV. De bank is gerechtigd om gedurende het jaar de naleving van de LTV te beoordelen en heeft het recht om de objecten te allen tijde door haar eigen taxateurs of door derden te laten taxeren. Bij afwijkingen t.o.v. een door de kredietnemer opgesteld taxatierapport is een Postbank taxatie altijd doorslaggevend.

#### *Debt Yield convenant*

De Debt Yield heeft gedurende de looptijd van de door Postbank AG verstrekte faciliteit twee normen. Indien de Debt Yield lager dan 9% (2022: 6%) is, wordt de verplichte aflossing per jaar verhoogd naar 2,5%. Bij een Debt Yield lager dan 8% (2022: 5,5%) mogen er geen uitkeringen worden gedaan aan aandeelhouders en dient de Debt Yield binnen 20 (bank)werkdagen te zijn hersteld boven de 8% (2022: 5,5%).

De Debt Yield is de verhouding uitgedrukt als een percentage tussen de jaarlijkse netto huur minus de beheerkosten (=6,56% van de netto huur) gedeeld door het openstaande saldo van de hypothecaire lening. De Debt Yield voor 2025 bedraagt 14,9% (2024: 13,6%).

#### *Zekerheden*

- Recht van eerste hypotheek ad € 12.610.000, plus 40% voor rente en kosten ten gunste van de Postbank AG op de registergoederen met een boekwaarde per 31 december 2025 van €28.700.000.

- Verpanding aan de Postbank AG:

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

### Rente Swap Transactie (SWAP)

Postbank  
Luxemburg AG

Oorspronkelijke hoofdsom	€12.610.000
Hoofdsom per 31 december 2025	€12.098.793
Ingangsdatum	15 mei 2019
Expiratiedatum	15 mei 2029
Rentetarief	0,50%
Rentetarief floor	0,00%
Marktwaaarde per 31 december 2025	€ 685.989

## Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

De SWAP is vastgelegd in een SWAP overeenkomst met de Postbank Luxemburg AG. De hoofdsom van de SWAP nam tot 19 maart 2023 niet af (gelijk aan de hypothecaire lening), vanaf deze datum volgt het derivaat hetzelfde aflossingspatroon als de lening. Een negatieve marktwaarde van de Rente Swap resulteert niet in het beschikbaar stellen van additionele zekerheden dan wel bijstortingsverplichtingen.

De marktwaarde van de SWAP is de waarde van de SWAP, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2025 bedraagt €685.989 (31 december 2024: €833.331). De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet van 2,08% (31 december 2024: 2,03%). Deze disconteringsvoet is bepaald op basis van de gemiddelde "Overnight Index Swap Curve" voor de resterende looptijd van de SWAP.

	Wijzigingen in reële waarde sinds eerste verwerking
Renteswaps in een hedgerelatie	€ 685.989
Effectieve deel van de hedgerelatie	€ 685.989
Ineffectieve deel van de hedgerelatie (totale ineffectiviteit)	€ -
In de winst-en-verliesrekening 2025 verwerkte ineffectiviteit	€ -

## KORTLOPENDE SCHULDEN

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<b>Schulden aan kredietinstellingen [12]</b>		
Aflossingsverplichtingen binnen één jaar	<b>252.200</b>	252.200
Rente hypothecaire lening	<b>2.482</b>	1.497
	<u><b>254.682</b></u>	<u>253.697</u>

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

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<b>Crediteuren [13]</b>		
Crediteuren	<b>3.403</b>	1.879
	<u><b>3.403</b></u>	<u>1.879</u>
<b>Omzetbelasting [14]</b>		
Omzetbelasting	<b>91.457</b>	89.767
	<u><b>91.457</b></u>	<u>89.767</u>

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

## Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<b>Overige schulden [15]</b>		
Te betalen uitkeringen aan participanten	<b>196.050</b>	196.050
Te betalen accountantskosten	<b>4.985</b>	9.410
Te betalen emissiekosten	<b>2.200</b>	2.200
Te betalen taxatiekosten	-	4.550
Te betalen beheervergoeding	<b>7.964</b>	-
Nog te betalen afrekening SSK	<b>127.902</b>	44.310
	<b><u>339.101</u></b>	<b><u>256.520</u></b>

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.

### Risico beheer

#### *- Hefboomfinancieringsrisico*

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

### Financiële instrumenten

#### *- Algemeen*

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

## Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

### - Kredietrisico

Het Fonds loopt kredietrisico over de uitstaande vorderingen. De vorderingen uit hoofde van de nog te ontvangen huren zijn geconcentreerd één huurder, Q-Park Operations II B.V. De huur wordt contractueel per kwartaal vooruitbetaald. Er zijn ultimo 2025 geen uitstaande huurvorderingen waarvoor een voorziening voor oninbaarheid dient te worden gevormd.

### - 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.

### - Toekomstige huuropbrengsten

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

	Toekomstige huur opbrengsten
	€
binnen één jaar	1.462.684
tussen de één en vijf jaar	5.850.737
na vijf jaar	12.067.144
	<u>19.380.565</u>

## Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>		
<b>- in terreinen en gebouwen [16]</b>		
<i>Specificatie opbrengsten:</i>		
Huuropbrengsten	1.939.723	1.786.582
Mutatie geactiveerde huurkorting	-166.317	-166.317
	<u>1.773.406</u>	<u>1.620.265</u>
<b>- in andere beleggingen [17]</b>		
Rentebaten	<u>13.795</u>	<u>13.793</u>
De opbrengsten zijn volledig gerealiseerd in Nederland.		
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen [18]</b>		
Herwaardering beleggingen	<u>795.400</u>	<u>1.027.295</u>
<b>Afschrijvingen immateriële vaste activa [19]</b>		
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	<u>-</u>	<u>118.113</u>
<b>Lasten in verband met het beheer van beleggingen [20]</b>		
Onroerende zaakbelasting / gemeentelijke heffingen	61.298	60.466
Accountantskosten	9.970	10.354
Kosten externe toezichthouder / Bewaarder (AIFMD)	7.087	6.815
Taxatiekosten	1.200	4.550
Zakelijke verzekeringen	9.775	8.313
Aandeel in de kosten van Stichtingen	2.142	2.103
Advieskosten	1.377	602
VvE kosten	44.597	30.585
Afrekeningen VvE- en servicekosten voorgaande jaren	-22.941	-32.565
Overige lasten	4.652	4.691
	<u>119.157</u>	<u>95.914</u>

In gevolge de vereiste toelichting ex artikel 382a BW2 bedraagt het in het boekjaar ten laste van het Fonds gebrachte honorarium van Deloitte Accountants B.V. voor het onderzoek van de jaarrekening €9.970 (2024: €10.354). De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening.



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

Bezoldiging Beheerder: Gedurende de verslagperiode heeft de Beheerder van het Fonds een variabele vergoeding van in totaal 3,6% van de Bruto-huuropbrengsten ontvangen en bedraagt in totaal €66.048 (2024: €56.307). Een deel van de bezoldiging heeft betrekking op de vergoeding van de directieleden.

### **Personeel**

Parking Fund Nederland VII heeft geen personeel in dienst.

De bij het Fonds betrokken medewerkers zijn door de Beheerder ingeleend van Holland Immo Group B.V. Het beloningsbeleid met betrekking tot de bij het Fonds betrokken medewerkers wordt vastgesteld door Holland Immo Group B.V. Beloningen voor beleidsbepalende medewerkers zijn niet afhankelijk van behaalde resultaten van het Fonds. De hiermee gemoeide personeelskosten maken geen deel uit van de grondslag van de beheervergoeding welke de Beheerder aan het Fonds in rekening brengt.

### **Gebeurtenissen na balansdatum**

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

Eindhoven, 22 april 2025

De Beheerder

Holland Immo Group Beheer B.V.

drs. P.E.J. Helfrich MSRE

mr. G.H.P. Hupkens

mr. B.T.J. Pierik

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

### **3. Overige gegevens**

#### **3.1 Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat**

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

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

- a één/tiende procent (0,1%) van de Bruto-huuropbrengsten voor het algemene beheer van het Fonds; en
- b drie vijf/tiende procent (3,5%) van de Bruto-huurontvangsten voor het vastgoedbeheer alsmede voor de overige (asset) managementactiviteiten; en
- c twintig procent (20%) van de Overwinst, of zoveel minder als bepaald in lid 3.

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

De vergoeding als bedoeld onder c in lid 1 is opeisbaar zodra het Object (volledig) is verkocht en geleverd en de rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 25 lid 4 is afgelegd. Indien:

- a. het Indirect Rendement het Optimistisch+ Scenario overtreft heeft de Beheerder, in aanvulling op de 20% van de Overwinst als bedoeld in lid 1 onder c, recht op 80% van de Overwinst voor zover die Overwinst het Optimistisch+ Scenario overtreft; en
- b. het Rendement minder bedraagt dan het 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 7 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:*

Het Resultaat dat met het Fondsvermogen wordt behaald komt, met inachtneming van het bepaalde in de leden 1, 4, 5 en 6, ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. Het positieve Resultaat dat met het Fondsvermogen in enig boekjaar wordt behaald, vermeerderd of verminderd met onttrekkingen respectievelijk toevoegingen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het streven is deze uitkering per kwartaal te doen, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal.

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

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

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

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

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

### **3.2 Zeggenschapsrechten**

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

### **3.3 Belangen van bestuurders**

Gedurende 2025 hadden de bestuurders van het de Beheerder en de initiatiefnemer (Holland Immo Group B.V.) van het Fonds de hierna genoemde belangen bij beleggingen in het Fonds:

- De heer B.T.J. Pierik houdt 1 participatie in het fonds.

## 3.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

### CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de participanten van Parking Fund Nederland VII (FGR)

#### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

##### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Parking Fund Nederland VII (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 VII (FGR) op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW, de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving 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 2025.
2. De winst-en-verliesrekening over 2025.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

##### De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Parking Fund Nederland VII (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.

## Controleaanpak 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 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 alsook bijvoorbeeld de gedragscode. 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.

Wij hebben het vanuit de controlestandaarden veronderstelde frauderisico geïdentificeerd dat het management van de beheerder, vanwege de unieke positie waarin zij zich bevindt, in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Wij hebben de volgende specifieke werkzaamheden opgezet om in te spelen op het geïdentificeerde frauderisico:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening 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 jaarrekening opgenomen schattingen.
- Het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Parking Fund Nederland VII (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 kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de beheerder.

Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door de beheerder van het fonds, met name die welke betrekking hebben op subjectieve waarderingen en complexe transacties, mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving.

Wij hebben geëvalueerd of de oordeelsvormingen en beslissingen van de beheerder bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen wijzen op een mogelijke tendentie bij de beheerder van het fonds die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude. De oordeelsvormingen, schattingen en veronderstellingen die mogelijk een belangrijke invloed hebben op de jaarrekening zijn toegelicht in hoofdstuk 'Grondslagen voor de balanswaardering en de resultaatbepaling' van de jaarrekening. Wij hebben een retrospectieve beoordeling uitgevoerd van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van de beheerder met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen.

Voor significante transacties hebben wij beoordeeld of de zakelijke beweegredenen voor de transacties doen vermoeden dat ze mogelijk zijn aangegaan met het oog op frauduleuze financiële verslaggeving of het verhullen van een oneigenlijke toe-eigening van activa.

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

## **Controleaanpak 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 bespreking met de externe bewaarder.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, Wet financieel toezicht en de vereisten in het kader van Titel 9 van Boek 2 BW aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de jaarrekening.

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 jaarrekening.

Daarnaast is het fonds onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van het fonds en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving.

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 (bijv. het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening. 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 jaarrekening. 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 jaarrekening 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 van de beheerder 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.

## **Controleaanpak continuïteit**

De beheerder heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van 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.
- 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 en de Wet financieel toezicht 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, de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving 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 fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de beheerder afwegen of het fonds in staat is om haar activiteiten 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 activiteiten 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 activiteiten 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude en fouten 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 fraude of fouten, 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 activiteiten 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 een 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, 22 april 2026

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: M. Houba 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)

