

**PARKING FUND NEDERLAND I  
TE EINDHOVEN**

**Jaarrekening 2014**

| <b>INHOUDSOPGAVE</b>                                    | <b>Pagina</b> |
|---|---------------|
| <b>JAARVERSLAG</b>                                      |               |
| Profiel   | 3             |
| Verslag van de Beheerder                                | 7             |
| <b>JAARREKENING</b>                                     |               |
| Balans per 31 december 2014                             | 11            |
| Winst-en-verliesrekening over 2014                      | 13            |
| Kasstroomoverzicht over 2014                            | 14            |
| Toelichting behorende tot de jaarrekening 2014          | 16            |
| <b>OVERIGE GEGEVENS</b>                                 |               |
| Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat | 34            |
| Voorstel bestemming resultaat over 2014                 | 35            |
| Zeggenschapsrechten                                     | 35            |
| Controleverklaring van de onafhankelijke accountant     | 36            |

## **JAARVERSLAG**

### **PROFIEL**

#### **Het Fonds**

Parking Fund Nederland I (Fonds) is op 19 december 2012 voor onbepaalde tijd aangegaan en heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in registergoederen, teneinde voor de beleggers een stabiel rendement te behalen. Het Fonds is een beleggingsinstelling in de vorm van een fonds voor gemene rekening. De feitelijke exploitatie is gestart op 19 december 2012.

#### **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, die voldoet aan de eisen van de Wet op het financieel toezicht (Wft). De bedrijfsvoering van het Fonds functioneert effectief en overeenkomstig de beschrijving. 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 Beheerovereenkomst.

In de Beheerovereenkomst is een aantal werkzaamheden aan de Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Participanten, Stichting Bewaarder 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.

#### **Bestuur**

De directie van de Beheerder wordt gevoerd door de heren mr. T. Kühl en mr. M. Kühl MRICS. De heren T. Kühl en M. Kühl vormen daarnaast de directie van Holland Immo Group B.V. en zijn binnen Holland Immo Group B.V. verantwoordelijk voor respectievelijk de afdelingen Financieel beheer/Financial Risk Management en Investerings/desinvesterings.

#### **Alternative Investment Fund Managers Directive**

Met ingang van 22 juli 2014 is, met inachtnaam van een overgangsjaar, de Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD) in werking getreden. Deze Europese richtlijn beoogt harmonisatie van toezicht op beleggingsinstellingen en hun beheerders in Europa en is inmiddels geïmplementeerd in de Nederlandse wet- en regelgeving. Een van de gevolgen is dat beleggingsinstellingen die zijn opgericht vóór 22 juli 2013 en die na

## Parking Fund Nederland I te Eindhoven

deze datum geen bijzondere beleggingen doen (zogenaamde 'closed-end' beleggingsfondsen) niet meer onder de reikwijdte van de AIFMD/Wft en daarmee niet langer onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) vallen. Aangezien het Fonds voldoet aan de hiervoor vermeld criteria, valt het Fonds vanaf 22 juli 2014 niet meer onder de reikwijdte van de AIFMD/Wft.

### **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.

### **Fiscale positie**

Het Fonds is een fonds voor gemene rekening. 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. 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.

### **Risicomanagement**

Het Fonds onderworpen aan de risico's die inherent zijn aan beleggen. De waarde van de beleggingen van het Fonds worden door deze risico's beïnvloed met als gevolg dat de intrinsieke waarde van het Fonds kan dalen. Hieronder wordt nader ingegaan op de risico's die de waarde van de financiële instrumenten waarin door het Fonds wordt belegd kunnen beïnvloeden.

### ***Verhuur- en exploitatierisico***

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

### ***Marktwaarderisico***

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

## Parking Fund Nederland I te Eindhoven

deel uit van dit product. Negatieve waarde-ontwikkelingen 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 blootstelling aan kredietrisico van het Fonds wordt hoofdzakelijk bepaald door de individuele kenmerken van de afzonderlijke huurders. Daarnaast houdt de Beheerder ook rekening met bepaalde aspecten van het huurderbestand, zoals het risico op wanbetaling, de spreiding van de verschillende huurders en de locatie waar de huurders zijn gevestigd daar deze aspecten impact kunnen hebben op het kredietrisico. Nieuwe huurders worden, indien noodzakelijk geacht, getoetst op kredietwaardigheid.

#### ***Renterisico***

Het Fonds maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten om (tussentijdse) rentefluctuaties te beheersen. Het risico op (tussentijdse) rentefluctuaties is voor vijf jaar afgedekt middels een lening met een vaste rente voor een periode van vijf jaar.

#### ***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.

#### ***Kenmerken van het Fonds***

Parking Fund Nederland I is een closed-end beleggingsfonds dat op 19 december 2012 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht met zetel te Eindhoven. Het doel van het Fonds is het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het collectief beleggen van gelden in een vastgoedportefeuille.

### Parking Fund Nederland I te Eindhoven

Het Fonds heeft 620 Participaties uitgeven van € 5.000 elk. Participaties luiden op naam. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. Alle Participaties hebben dezelfde rechten. Het Fonds is een beleggingsinstelling en heeft de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening. Het Fonds is een contractuele regeling tussen Holland Immo Group Beheer B.V. in haar hoedanigheid als Beheerder, Stichting Bewaarder HIG Vastgoedfondsen in haar hoedanigheid als Bewaarder en elk van de Participanten afzonderlijk. Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische structuur van het Fonds wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het Prospectus.

## **VERSLAG VAN DE BEHEERDER**

### **Algemeen**

#### **De economische ontwikkelingen in 2014<sup>1</sup> en vooruitzichten voor 2015<sup>2</sup>**

Volgens de decemberraming van het Centraal Planbureau heeft het voorzichtige herstel in 2014 standgehouden. De export was in belangrijke mate bepalend voor dit herstel. De energieprijzen daalden sterk en de Euro kende een sterke depreciatie. Beide ontwikkelingen waren gunstig voor de Nederlandse economie. De arbeidsmarkt herstelde licht; medio 2014 heeft de werkloosheid gepiekt. De inflatie was laag, mede door de lage olieprijsen. Het begrotingstekort van de overheid kwam in 2014 uit op 2,8%.

In 2015 zal de groei verder aantrekken tot 1,5%, met opnieuw een belangrijk aandeel van de uitvoer. Voor het eerst sinds jaren zal ook de consumptie stijgen, met 1,5%, mede door een gunstige koopkrachtontwikkeling. De werkgelegenheid zal toenemen en de werkloosheid licht dalen naar 7,2% (2014: 7,4%). De inflatie blijft laag, in lijn met de Europese prijsontwikkeling. De kans op langdurige deflatie is gering. Het begrotingstekort zal in 2015 verbeteren naar 1,8%.

#### **Kenmerken van de vastgoedportefeuille**

De vastgoedportefeuille van het Fonds betreft de in december 2012 nieuw opgeleverde, deels ondergrondse openbare parkeergarage, nader aangeduid als parkeergarage Bolwerk, met 337 parkeerplaatsen, gelegen aan de Sint Mariewal 3 te Gouda. De totale fondsinvestering bedraagt € 7.660.000 conform Prospectus. De vastgoedportefeuille wordt voor middellange termijn geëxploiteerd, waarbij de huurstream wordt ontvangen van één huurder, Q-Park. Met deze huurder is een huuroverkomst afgesloten van 35 jaar.

De vastgoedportefeuille wordt gefinancierd met een hypothecaire lening bij FGH Bank N.V. met een restant hoofdsom ultimo boekjaar 2014 ad € 4.512.500. De hypothecaire lening kent een vaste rente van 3,71% gedurende 5 jaar. De expiratedatum van de hypothecaire lening is 1 december 2017.

---

<sup>1</sup> CPB: policy brief 2014/09, december 2014

<sup>2</sup> CPB: persbericht 5 maart 2015

## De exploitatie in 2014

Hierna volgt een analyse van de totstandkoming van het exploitatierendement over 2014 en de vergelijking met de prognose volgens het Prospectus over deze verslagperiode.

| <b>Analyse exploitatierendement over 2014</b>                      | <b>actueel</b>        | <b>Prospectus<br/>prognose</b> |
|--|-----------------------|--------------------------------|
| <b>Opbrengsten</b>   | €                     | €                              |
| Huuropbrengsten  | 462.392               | 460.374                        |
| Rentebaten liquiditeitsreserve                                     | 859                   | 573                            |
| Totaal opbrengsten   | <u>463.251</u>        | <u>460.947</u>                 |
| <b>Kosten</b>  |                       |                                |
| Rentelasten (hypothecaire financiering)                            | 167.872               | 194.732                        |
| Groot-/casco-onderhoud en VvE-bijdrage                             | 7.688                 | 7.826                          |
| Zakelijke lasten (OZB) en verzekering huurderiving                 | 22.018                | 17.494                         |
| Vergoeding technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer | 6.936                 | 6.906                          |
| Fondskosten  | <u>14.654</u>         | <u>16.701</u>                  |
| Totaal kosten  | <u>219.168</u>        | <u>243.659</u>                 |
| <b>Exploitatieresultaat</b>  | <b><u>244.083</u></b> | <b><u>217.287</u></b>          |
| <b>Exploitatierendement</b>  | <b>7,9%</b>           | <b>7,0%</b>                    |

Door het gebruik van rendementsmodellen kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

Het exploitatieoverzicht sluit met een gerealiseerd exploitatieresultaat van € 244.083, € 26.796 hoger dan de Prospectus prognose (€ 217.287). Dit is grotendeels te danken aan de lagere hypotheekrentelasten. Vanaf de start van het Fonds kennen de leningcondities voor de eerste vijf jaar een substantieel lager rentetarief van 3,7% dan waarvan in het Prospectus nog werd uitgegaan, namelijk 4,3%. Deze lagere rente zal gedurende rentevastperiode tot 1 december 2017 een blijvend gunstig effect op het exploitatierendement hebben. De zakelijke lasten (OZB en waterschapsheffing) liggen boven de Prospectus prognose. Dit is het gevolg van de waardering van het object, waarbij gedurende de eerste twee jaar na ingebruikname de WOZ-waarde volgens jurisprudentie wordt berekend op de koopprijs vermeerderd met 21% BTW. De huuropbrengsten alsmede de overige exploitatiekosten liggen in lijn met de Prospectus prognose. Het hieruit resulterende exploitatierendement ligt met 7,9% ruim boven de Prospectus prognose (7,0%).

## Waardeontwikkeling portefeuille in 2014

In december 2012 heeft het Fonds een ondergrondse openbare parkeergarage aangekocht voor een bedrag van € 7.100.000. De ultimo 2014 uitgevoerde taxatie van de marktwaarde van het beleggingsobject bedraagt € 6.800.000 en is ten opzichte van de taxatiewaarde ultimo 2013 niet gewijzigd (2013: € 6.800.000).

## Winstuitkering 2014

In 2014 is een winstuitkering van 6,9% van het participatiekapitaal beschikbaar gesteld (versus Prospectus prognose: 6,3%). Dit bedrag is in vier termijnen in april, juli, oktober 2014 en in januari 2015 uitgekeerd.



**Kerngegevens 2014**

**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>2014</b> | <b>2013</b> |
|---|-------------|-------------|
| Vlottende activa / kortlopende schulden | <b>1,08</b> | <b>1,07</b> |

**Solvabiliteit**

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

|                                      | <b>2014</b> | <b>2013</b> |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Fondsvermogen / vreemd vermogen lang | <b>0,52</b> | <b>0,52</b> |

**Financieringsbehoeften**

Gegeven de current ratio en de solvabiliteit per 31 december 2014 is er geen behoefte om extra te financieren.

Parking Fund Nederland I te Eindhoven

**Vooruitzichten voor 2015**

De vastgoedportefeuille van het Fonds kent een langjarig contract met een solide huurder. Voor het jaar 2015 verwachten wij geen bijzonderheden en een resultaat dat in lijn is met de prognose volgens het Prospectus.

Eindhoven, 1 april 2015

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

mr. T. Kühl

mr. M. Kühl MRICS

Parking Fund Nederland I te Eindhoven

**BALANS PER 31 DECEMBER 2014**

(vóór resultaatbestemming)

**Actief**

|                         | <b>31 december 2014</b> |                  | 31 december 2013 |           |
|-------------------------|-------------------------|------------------|------------------|-----------|
|                         | €                       | €                | €                | €         |
| <b>Beleggingen</b>      |                         |                  |                  |           |
| Terreinen en gebouwen   | (1)                     | <b>6.800.000</b> |                  | 6.800.000 |
| <b>Vlottende activa</b> |                         |                  |                  |           |
| Overige vorderingen     | (2)                     | <b>1.467</b>     |                  | 5.965     |
| Overlopende activa      | (3)                     | <b>3.718</b>     |                  | 4.790     |
| Liquide middelen        | (4)                     | <b>274.678</b>   |                  | 233.634   |
|                         |                         | <hr/>            | <hr/>            |           |
|                         |                         | <b>279.863</b>   |                  | 244.389   |
|                         |                         | <hr/>            | <hr/>            |           |
|                         |                         | <b>7.079.863</b> |                  | 7.044.389 |
|                         |                         | <hr/>            | <hr/>            |           |

Parking Fund Nederland I te Eindhoven

**Passief**

|   |     | <b>31 december 2014</b> |                  | 31 december 2013 |           |
|---|-----|-------------------------|------------------|------------------|-----------|
|   |     | €                       | €                | €                | €         |
| <b>Fondsvermogen</b>                    | (5) |                         |                  |                  |           |
| Participatiekapitaal                    |     | <b>3.100.000</b>        |                  | 3.100.000        |           |
| Overige reserves                        |     | <b>-990.588</b>         |                  | -218.308         |           |
| Onverdeeld resultaat                    |     | <b>238.350</b>          |                  | -558.380         |           |
|   |     |                         | <b>2.347.762</b> |                  | 2.323.312 |
| <b>Langlopende schulden</b>             |     |                         |                  |                  |           |
| Schulden aan kredietinstellingen        | (6) |                         | <b>4.472.709</b> |                  | 4.491.676 |
| <b>Kortlopende schulden</b>             |     |                         |                  |                  |           |
| Schulden aan kredietinstellingen        | (7) | <b>22.800</b>           |                  | 22.800           |           |
| Belastingen                             | (8) | <b>23.200</b>           |                  | 22.250           |           |
| Overige schulden en overlopende passiva | (9) | <b>213.392</b>          |                  | 184.351          |           |
|   |     |                         | <b>259.392</b>   |                  | 229.401   |
|   |     |                         | <b>7.079.863</b> |                  | 7.044.389 |

**WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2014**

|  | <b>2014</b> |                | 19 december 2012 tot<br>en met<br>31 december 2013 |          |
|--|-------------|----------------|--|----------|
|  | €           | €              | €  | €        |
| <b>Opbrengsten uit beleggingen (10)</b>                                      |             |                |  |          |
| - in terreinen en gebouwen *   | 462.392     |                | 467.291  |          |
| - in andere beleggingen *  | 859         |                | 1.995  |          |
|  |             | <b>463.251</b> |  | 469.286  |
| <b>Niet-gerealiseerde waarde-<br/>veranderingen van<br/>beleggingen (11)</b> |             |                |  |          |
| - in terreinen en gebouwen   |             | -              |  | -300.000 |
| <b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>   |             | <b>463.251</b> |  | 169.286  |
| Lasten in verband met het beheer<br>van beleggingen *                        | <b>(12)</b> | <b>39.650</b>  | 38.841   |          |
| Beheerkosten en rentelasten *  | <b>(13)</b> | <b>179.518</b> | 186.096  |          |
| Overige bedrijfskosten   | <b>(14)</b> | <b>5.733</b>   | 502.729  |          |
| <b>Som der bedrijfslasten</b>  |             | <b>224.901</b> |  | 727.666  |
| <b>Resultaat</b>   |             | <b>238.350</b> |  | -558.380 |

De gemarkeerde posten (\*) maken deel uit van het exploitatieresultaat, dat voor 2014 € 244.083 bedraagt (2012/2013: € 244.349).

**KASSTROOMOVERZICHT OVER 2014**

|  | <b>2014</b> |                 | 19 december 2012<br>tot en met<br>31 december 2013 |            |
|--|-------------|-----------------|--|------------|
|  | €           | €               | €  | €          |
| Resultaat boekjaar   |             | <b>238.350</b>  |  | -558.380   |
| Niet-gerealiseerde<br>waardeveranderingen van<br>beleggingen |             | -               |  | 300.000    |
| Investeringen  |             | -               |  | -7.100.000 |
| Rentebaten   |             | <b>-859</b>     |  | -          |
| Rentelasten  |             | <b>167.958</b>  |  | 174.414    |
| Transactiekosten financiering                                |             | <b>5.733</b>    |  | 5.940      |
| Mutatie vorderingen  |             | <b>4.434</b>    |  | -10.755    |
| Mutatie kortlopende schulden                                 |             | <b>29.991</b>   |  | 229.401    |
|  |             | <hr/>           |  | <hr/>      |
|  |             | <b>207.257</b>  |  | -6.701.000 |
|  |             | <hr/>           |  | <hr/>      |
| <b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>                       |             | <b>445.607</b>  |  | -6.959.380 |
| Ontvangen interest   |             | <b>1.995</b>    |  | -          |
| Betaalde interest  |             | <b>-167.958</b> |  | -174.414   |
|  |             | <hr/>           |  | <hr/>      |
| <b>Totaal kasstroom uit beleggings-<br/>activiteiten</b>     |             | <b>279.644</b>  |  | -7.133.794 |
| Winstuitkeringen   |             | <b>-213.900</b> |  | -218.308   |
| Ontvangsten langlopende schulden                             |             | -               |  | 4.560.000  |
| Aflossingen langlopende schulden                             |             | <b>-24.700</b>  |  | -45.600    |
| Transactiekosten financiering                                |             | -               |  | -28.664    |
|  |             | <hr/>           |  | <hr/>      |
| <b>Totaal kasstroom uit<br/>financieringsactiviteiten</b>    |             | <b>-238.600</b> |  | 4.267.428  |
|  |             | <hr/>           |  | <hr/>      |
| <b>Nettokasstroom</b>  |             | <b>41.044</b>   |  | -2.866.366 |
|  |             | <hr/>           |  | <hr/>      |

**KASSTROOMOVERZICHT OVER 2014 (VERVOLG)**

|   | <b>2014</b>    | 19 december 2012<br>tot en met<br>31 december 2013 |
|---|----------------|--|
|   |                | €  |
| Liquide middelen per begin boekjaar     | <b>233.634</b> | 3.100.000  |
| Nettokasstroom                          | <b>41.044</b>  | -2.866.366   |
| <b>Liquide middelen per 31 december</b> | <b>274.678</b> | 233.634  |

## **TOELICHTING BEHORENDE TOT DE JAARREKENING OVER 2014**

### **ALGEMEEN**

#### **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 19 december 2012. Het eerste boekjaar loopt van 19 december 2012 tot en met 31 december 2013. Daarna is een boekjaar gelijk aan een kalenderjaar.

#### **Object**

Het object betreft een in december 2012 nieuw opgeleverde, deels ondergrondse openbare parkeergarage met 337 parkeerplaatsen, nader aangeduid als parkeergarage Bolwerk, gelegen aan de Sint Mariewal 3 te Gouda, kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie D nummer 4063-A, appartementsindex 6. De parkeerplaatsen zijn verdeeld over 3 split-level lagen onder de 'Bolwerkontwikkeling'.

#### **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 de Bewaarder, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden. Onverminderd het bepaalde omtrent (besluitvorming in) de vergadering, scheppen de Fondsvoorwaarden geen verbintenissen tussen de Participanten onderling, en de Participanten beogen nadrukkelijk geen onderlinge samenwerking of een gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek aan te gaan. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon. De activa en passiva worden gehouden door de Bewaarder voor rekening en risico van het Fonds.

#### **Naam**

Het Fonds draagt de naam 'Parking Fund Nederland I'.

#### **Duur en zetel**

Het Fonds is met ingang van 19 december 2012, waarop Participaties zijn uitgegeven, aangegaan voor onbepaalde tijd, en houdt kantoor te Eindhoven.



## Parking Fund Nederland I te Eindhoven

### **Beheerder en Beheer**

Holland Immo Group Beheer B.V. treedt op als Beheerder en is belast met het beheer van het Fonds. De Beheerder vertegenwoordigt het Fonds namens de Bewaarder.

Verder behoort tot de beheertaak van de Beheerder om, gezamenlijk met de Bewaarder, 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.

### **Bewaarder en Bewaring**

Stichting Bewaarder HIG Vastgoedfondsen is de Bewaarder en is belast met de bewaring van de activa van het Fonds.

De juridische eigendom van het object staat op naam van de Bewaarder. Ook ten aanzien van de hypotheek is de Bewaarder als schuldenaar (namens het Fonds) geregistreerd.

De Beheerder en de Bewaarder zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

In het kader van de bewaring door de Bewaarder staan alle rechten en verplichtingen met betrekking tot het Fonds op naam van de Bewaarder, maar komen ze voor rekening en risico van de Participanten.

### **Participatiekapitaal**

Het Fonds heeft op 19 december 2012 620 Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van € 5.000 per Participatie. Participaties luiden op naam. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. Het participatiekapitaal bedraagt derhalve in totaal € 3.100.000. 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. 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 kapitaalbijbreng 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.

### **Toegepaste standaarden**

De jaarrekening is opgemaakt in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten.

### **Continuïteit**

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

## **GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING**

### **Algemeen**

De cijfers over 2013 zijn, waar nodig, geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2014 mogelijk te maken.

Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

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.

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.

## Parking Fund Nederland I te Eindhoven

De opstelling van de jaarrekening vereist dat de Beheerder 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.

### **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: verstrekte leningen en 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.

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

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

### **Verstrekte leningen en overige vorderingen**

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

### **Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen**

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

## Parking Fund Nederland I te Eindhoven

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

### **Beleggingen**

Beleggingen in terreinen en gebouwen zijn gewaardeerd tegen reële waarde (marktwaaarde). Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd, indien en voor zover zij de gebruiksduur van het object verlengen en de toekomstige opbrengstwaarde van het onroerend goed positief beïnvloeden.

### **Vorderingen**

De grondslagen voor de waardering van vorderingen zijn beschreven onder het hoofd financiële instrumenten.

### **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 na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

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

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

### **Herwaarderingsreserve**

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. Uitzondering hierop vormen financiële instrumenten en andere beleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde. Waardevermeerderingen van die activa worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. Daarnaast wordt voor die activa een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves als geen sprake is van frequente marktnoteringen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. De herwaarderingsreserve wordt verminderd met de gerealiseerde herwaardering (verband houdend met systematische afschrijvingen van het actief). Op de herwaarderingsreserve wordt waardeverminderingen van het betreffende actief, niet zijnde systematische afschrijvingen, in mindering gebracht.

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**

De waardering van langlopende en kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd financiële instrumenten.

### **Opbrengstverantwoording**

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

### ***Opbrengsten uit beleggingen***

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

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

### ***Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen***

Gerealiseerde waardeveranderingen omvatten het nog niet in de winst-en-verliesrekening verantwoorde gedeelte van het verschil tussen de aankoopprijs en de verkoopprijs onder aftrek van verkoopkosten.

### ***Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen***

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

### **Lasten in verband met het beheer van beleggingen**

Hieronder zijn begrepen de direct aan de beleggingsopbrengsten toerekenbare kosten.

### **Beheerkosten en rentelasten**

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

### **Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de indirecte methode. 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

### Parking Fund Nederland I te Eindhoven

wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

#### **Bepaling reële waarde**

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

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

## 1. Terreinen en gebouwen

Verloopoverzicht beleggingen boekjaar:

|                          | <b>Boekwaarde<br/>1 januari 2014</b> | <b>Aankoop/in-<br/>vesteringen</b> | <b>Herwaar-<br/>dering</b> | <b>Boekwaarde<br/>31 december<br/>2014</b> |
|--------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|--|
|                          | €                                    | €                                  | €                          | €  |
| Terreinen en<br>gebouwen | <b>6.800.000</b>                     | -                                  | -                          | <b>6.800.000</b>                           |

De terreinen en gebouwen zijn bezwaard met een recht van eerste hypotheek ten gunste van FGH Bank N.V.

De koopprijs van het vastgoed, welke op 19 december 2012 is verworven, bedroeg € 7.100.000 vrij op naam.

De reële waarde van beleggingen in gebouwen en terreinen per 31 december 2014 bedraagt € 6.800.000 (2013: € 6.800.000) en is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie. Onder reële waarde wordt verstaan de marktwaarde kosten koper (k.k.). Hierbij wordt rekening gehouden met verkoopkosten die ten laste van een koper komen en derhalve een waardedrukkende factor vormen. Bij aankoop vormden deze kosten geen waardedrukkende factor voor bepaling van de koopprijs en was de aankoopprijs gebaseerd op de waarde vrij op naam (v.o.n.). Het verschil met de reële waarde ultimo 2014 is volledig toe te schrijven aan het waardedrukkend effect van de ultimo 2014 in de verkoopkosten begrepen overdrachtsbelasting ten bedrage van € 407.523.

De taxatie is uitgevoerd door DTZ Zadelhoff v.o.f. te Amsterdam en gebaseerd op de taxatierichtlijnen van RICS Appraisal and Valuation Standards. 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 "update" genoemd) zal worden uitgevoerd door de taxateur. Voor de taxatie van de reële waarde per 31 december 2014 heeft DTZ Zadelhoff v.o.f. een desktoptaxatie uitgevoerd. De gehanteerde waarderingmethoden zijn de directe kapitalisatiemethode (BAR/NAR) en de Discounted Cash Flow (DFC) methode, waarbij de parameters met betrekking tot markthuren en rendementen zijn gebaseerd op vergelijkbare en actuele markttransacties. Het bij deze taxatie gemiddelde gehanteerde bruto aanvangsrendement kosten koper op huurinkomsten bedraagt 6,4%. De bij de Discounted Cash Flow methode gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 7,0%.

## Parking Fund Nederland I te Eindhoven

De transactiekosten bij aankoop zijn in het jaar van verwerving ten laste van het resultaat gebracht.

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum negatief € 300.000 (2013: negatief €300.000).

### **2. Overige vorderingen**

|  | <b>2014</b>  | <b>2013</b>  |
|--|--------------|--------------|
|  |              | €            |
| Nog te ontvangen credit nota gemeentelijke heffingen | -            | <b>3.970</b> |
| Nog te ontvangen rente                               | <b>1.467</b> | <b>1.995</b> |
|  | <b>1.467</b> | <b>5.965</b> |

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

### **3. Overlopende activa**

|   | <b>2014</b>  | <b>2013</b>  |
|---|--------------|--------------|
|   |              | €            |
| Rekening-courant Holland Immo Group Beheer B.V. | <b>2.916</b> | <b>2.890</b> |
| Overige overlopende activa                      | <b>802</b>   | <b>1.900</b> |
|   | <b>3.718</b> | <b>4.790</b> |

De overlopende activa hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar. Over de rekening-courant wordt geen rente berekend.

### **4. Liquide middelen**

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.



## 5. Fondsvermogen

Het Fondsvermogen is als volgt weer te geven:

|                        | <b>Participatie-<br/>kapitaal</b> | <b>Overige<br/>reserves</b> | <b>Onverdeeld<br/>resultaat</b> | <b>Totaal</b>    |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|------------------|
|                        | €                                 | €                           | €                               | €                |
| Stand 1 januari 2014   | <b>3.100.000</b>                  | <b>-218.308</b>             | <b>-558.380</b>                 | <b>2.323.312</b> |
| Uitkeringen            | -                                 | <b>-213.900</b>             | -                               | <b>-213.900</b>  |
| Bestemming resultaat   | -                                 | <b>-558.380</b>             | <b>558.380</b>                  | -                |
| Resultaat lopend jaar  | -                                 | -                           | <b>238.350</b>                  | <b>238.350</b>   |
| Stand 31 december 2014 | <b>3.100.000</b>                  | <b>-990.588</b>             | <b>238.350</b>                  | <b>2.347.762</b> |

### Overige reserves

|                        | <b>Uitkeringen<br/>aan<br/>participanten</b> | <b>Resultaat</b> | <b>Totaal</b>   |
|------------------------|--|------------------|-----------------|
|                        | €  | €                | €               |
| Stand 1 januari 2014   | <b>-218.308</b>                              | -                | <b>-218.308</b> |
| Uitkeringen            | <b>-213.900</b>                              | -                | <b>-213.900</b> |
| Bestemming resultaat   | -  | <b>-558.380</b>  | <b>-558.380</b> |
| Stand 31 december 2014 | <b>-432.208</b>                              | <b>-558.380</b>  | <b>-990.588</b> |

De uitkeringen aan de Participanten over 2014 bedragen tijdsevenredig 6,9% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis en werden in vier delen na afloop van elk kwartaal uitbetaald.

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 620 Participaties van € 5.000 elk. De intrinsieke waarde per 31 december 2014 bedraagt € 3.787 (2013: € 3.747) per Participatie. De intrinsieke waarde is gebaseerd op het Fondsvermogen, waarbij de fondskosten bij aanvang in het eerste boekjaar in zijn geheel ten laste van het resultaat zijn gebracht.

## 6. Schulden aan kredietinstellingen

|   | <b>2014</b>      | 2013      |
|---|------------------|-----------|
|   | <b>€</b>         | €         |
| Hypothecaire lening, oorspronkelijke hoofdsom     | <b>4.560.000</b> | 4.560.000 |
| Betaalde aflossingen (cumulatief)                 | <b>-47.500</b>   | -22.800   |
| Aflossingsverplichtingen binnen één jaar          | <b>-22.800</b>   | -22.800   |
|   | <b>4.489.700</b> | 4.514.400 |
| Transactiekosten financiering                     | <b>-28.664</b>   | -28.664   |
| Ten laste gebracht van het resultaat (cumulatief) | <b>11.673</b>    | 5.940     |
|   | <b>4.472.709</b> | 4.491.676 |

| <b>Overeenkomst van geldlening</b>       | <b>Lening<br/>FGH Bank N.V.</b>            |
|--|--|
| Oorspronkelijke hoofdsom                 | € 4.560.000                                |
| Aflossingsschema                         | Periodieke aflossing van € 1.900 per maand |
| Restant hoofdsom per 31 december 2014    | € 4.512.500                                |
| Resterende looptijd korter dan 1 jaar    | € 22.800                                   |
| Resterende looptijd 1 – 5 jaar           | € 4.489.700                                |
| Rentepercentage                          | 3,71%                                      |
| Expiratiedatum                           | 1 december 2017                            |
| Reële waarde lening per 31 december 2014 | € 5.023.303                                |

## Parking Fund Nederland I te Eindhoven

### Zekerheden:

- Recht van eerste hypotheek ten gunste van FGH Bank N.V. op de registergoederen met een boekwaarde per 31 december 2014 van € 6.800.000.
- Verpanding aan de FGH Bank N.V. (bank):
  - alle (geld)vorderingen die het Fonds, uit welke hoofde ook, op de bank heeft of verkrijgt;
  - alle zaken, waardepapieren, effecten en andere financiële instrumenten die de bank of een derde voor haar, uit welke hoofde ook, van of voor het Fonds onder zich heeft of verkrijgt;
  - alle aandelen in verzameldepots die de bank onder haar beheer heeft of verkrijgt;
  - alle vorderingen die het Fonds ter zake of in verband met het onderpand heeft of verkrijgt, krachtens welke titel of wegens wie dan ook; en
  - alle goederen die in plaats van de goederen hierboven treden.

Onder bedoelde vorderingen zijn onder andere begrepen alle vorderingen:

- uit hoofde van overeenkomsten van huur en verhuur en in verband daarmee gestelde of verstrekte (bank)garanties of waarborgsommen;
- wegens (op)vordering van het onderpand door of vanwege de overheid op grond van wet- of regelgeving dan ook; en
- wegens beschadiging of tenietgaan van het onderpand.

## **7. Schulden aan kredietinstellingen**

|  | <b>2014</b>   | <b>2013</b>   |
|--|---------------|---------------|
|  | €             | €             |
| Aflossingsverplichtingen binnen één jaar | <b>22.800</b> | <b>22.800</b> |

De schulden aan kredietinstellingen hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar. Voor de zekerheden wordt verwezen naar de toelichting bij de langlopende schulden aan kredietinstellingen.

## **8. Belastingen**

|                | <b>2014</b>   | <b>2013</b>   |
|----------------|---------------|---------------|
|                | €             | €             |
| Omzetbelasting | <b>23.200</b> | <b>22.250</b> |

De belastingen hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar. Er zijn geen zekerheden gesteld.

## 9. Overige schulden en overlopende passiva

|  | <b>2014</b>    | <b>2013</b>    |
|--|----------------|----------------|
|  | €              | €              |
| Winstuitkering te betalen  | <b>53.475</b>  | <b>52.700</b>  |
| Vooruit gefactureerde / vooruit ontvangen huur                         | <b>116.620</b> | <b>115.598</b> |
| Rekening-courant Holland Immo Group B.V.                               | -              | <b>3.896</b>   |
| Rekening-courant Stichting Bewaarder HIG<br>Vastgoedfondsen            | -              | <b>436</b>     |
| Nog te betalen accountants-/advieskosten                               | <b>5.100</b>   | <b>3.950</b>   |
| Nog te betalen bijdrage aan huurder voor groot<br>onderhoud/VvE-lasten | <b>15.459</b>  | <b>7.771</b>   |
| Gemeentelijke heffingen (ozb)  | <b>21.988</b>  | -              |
| Taxatiekosten  | <b>750</b>     | -              |
|  | <b>213.392</b> | <b>184.351</b> |

De overige schulden en overlopende passiva hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar. Er zijn geen zekerheden gesteld. Over de rekening-couranten wordt geen rente berekend.

### 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 grote huurder, Q-Park. De huren worden contractueel per kwartaal vooruitbetaald. Er zijn ultimo 2014 geen uitstaande huurvorderingen.

#### Renterisico

Het risico op (tussentijdse) rentefluctuaties is voor vijf jaar afgedekt middels een lening met een vaste rente voor een periode van vijf jaar.

**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.

**10. Opbrengsten uit beleggingen**

|                                   | <b>2014</b>    | <b>19<br/>december<br/>2012 tot en<br/>met 31<br/>december<br/>2013</b> |
|-----------------------------------|----------------|---|
| <b>- in terreinen en gebouwen</b> | €              | €   |
| huuropbrengsten                   | <b>462.392</b> | <b>467.291</b>  |
| <b>- in andere beleggingen</b>    |                |   |
| rentebaten                        | <b>859</b>     | <b>1.995</b>  |

Alle huuropbrengsten en rentebaten zijn gerealiseerd in Nederland.

**11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen**

|                                   | <b>2014</b> | <b>19<br/>december<br/>2012 tot<br/>en met 31<br/>december<br/>2013</b> |
|-----------------------------------|-------------|---|
|                                   | €           | €   |
| <b>- in terreinen en gebouwen</b> |             |   |
| herwaardering onroerend goed      | -           | -300.000  |
|                                   | <hr/>       | <hr/>   |

**12. Lasten in verband met het beheer van beleggingen**

|   | <b>2014</b>   | <b>19<br/>december<br/>2012 tot<br/>en met 31<br/>december<br/>2013</b> |
|---|---------------|---|
|   | €             | €   |
| Groot-/casco-onderhoud en bijdrage Vereniging van Eigenaren | 7.688         | 7.771   |
| Gemeentelijke heffingen (o.a. ozb)                          | 21.988        | 21.988  |
| Verzekeringen 2014  | 30            | 803   |
| Verzekeringen vorig boekjaar                                | -             | 790   |
| Accountants- en advieskosten                                | 6.150         | 6.000   |
| Taxatiekosten   | 750           | 750   |
| Kosten Stichting Bewaarder HIG Vastgoedfondsen              | 900           | 360   |
| Overige lasten  | 2.144         | 379   |
|   | <hr/>         | <hr/>   |
|   | <b>39.650</b> | <b>38.841</b>   |
|   | <hr/> <hr/>   | <hr/> <hr/>   |

In gevolge de vereiste toelichting ex artikel 382a BW2 bedraagt het in het boekjaar ten laste van het Fonds gebrachte honorarium voor het onderzoek van de jaarrekening € 6.150 (2012/2013: € 6.000).

### 13. Beheerkosten en rentelasten

|   | <b>2014</b>                | <b>19<br/>december<br/>2012 tot<br/>en met 31<br/>december<br/>2013</b> |
|---|----------------------------|---|
|   | €                          | €   |
| Beheervergoeding Beheerder                | 6.936                      | 7.009   |
| Kosten fondsbeheer                        | 4.624                      | 4.673   |
| Rente hypothecaire lening                 | 167.872                    | 174.357   |
| Overige rentelasten, inclusief bankkosten | 86                         | 57  |
|   | <hr/> <b>179.518</b> <hr/> | <hr/> <b>186.096</b> <hr/>  |

### 14. Overige bedrijfskosten

|  | <b>2014</b>              | <b>19<br/>december<br/>2012 tot<br/>en met 31<br/>december<br/>2013</b> |
|--|--------------------------|---|
|  | €                        | €   |
| Afschrijvingen transactiekosten financiering | 5.733                    | 5.940   |
| Notariskosten transport                      | -                        | 3.639   |
| Taxatiekosten en due diligenceonderzoek      | -                        | 26.150  |
| Structureringsfee                            | -                        | 191.700   |
| Externe acquisitiekosten                     | -                        | 71.000  |
| Plaatsings- en onderzoekvergoeding           | -                        | 108.500   |
| Marketingkosten                              | -                        | 56.800  |
| Oprichtingskosten                            | -                        | 39.000  |
|  | <hr/> <b>5.733</b> <hr/> | <hr/> <b>502.729</b> <hr/>  |

## **NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN**

### ***Meerjarige financiële verplichtingen***

Met de huurder van het object is contractueel vastgelegd dat gedurende een periode van tien jaar het groot-/casco-onderhoud alsmede het onderhoud van de daarin aanwezige installaties alsook voor de bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren (VvE) naar evenredigheid van het aandeel van de eigenaar in de VvE, voor rekening van de huurder komen. Het Fonds vergoedt de huurder hiervoor een bedrag van € 7.500 in het eerste jaar van het Fonds, welk bedrag jaarlijks wordt geïndexeerd aan de hand van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie.

### **Lopende kosten factor**

De "lopende kosten factor" heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. De lopende kosten factor bedraagt 4,29% (2012/2013: 4,38%).

In de kosten zijn begrepen alle kosten, die in de verslagperiode ten laste van het resultaat zijn gebracht, exclusief de kosten van de beleggingstransactie en de interestkosten. De overige bedrijfskosten, welke in deze verslagperiode in zijn geheel ten laste van het resultaat zijn gebracht, worden hierbij verdeeld over de verwachte looptijd van het Fonds (10 jaar). De berekening van de "lopende kosten factor" is gebaseerd op de jaarrekening.

|                           |                  |   |              |
|---------------------------|------------------|---|--------------|
| <b>Kosten</b>             | <b>100.747</b>   | = | <b>4,29%</b> |
|                           | <hr/>            |   |              |
| <b>Intrinsieke waarde</b> | <b>2.347.762</b> |   |              |

Het Fonds kent één berekeningsmoment van de intrinsieke waarde, derhalve wordt voor de bepaling van de "lopende kosten factor" het Fondsvermogen per einde van het boekjaar gebruikt.

### **Personeel**

Parking Fund Nederland I heeft geen medewerkers in dienst (2012/2013: geen).

### **Transacties met gelieerde partijen**

Alle hieronder vermelde transacties met gelieerde partijen zijn weergegeven in het Prospectus en vinden plaats onder marktconforme omstandigheden.

Transacties met gelieerde partijen gedurende het boekjaar:

*Bezoldiging Beheerder:* Gedurende de verslagperiode heeft de Beheerder van het Fonds een variabele vergoeding van in totaal 2,5% van de Bruto-huuropbrengsten ontvangen en bedraagt in totaal € 11.560 (2012/2013: € 11.682). Deze vergoeding bestaat uit een vergoeding (1,5% van de Bruto-huuropbrengsten) voor het technisch, administratief en



### Parking Fund Nederland I te Eindhoven

commercieel vastgoedbeheer en een vergoeding (1% van de Bruto-huuropbrengsten) voor kosten van het fondsbeheer.

*Structureringsvergoeding:* Dit is de vergoeding voor de Initiatiefnemer (Holland Immo Group B.V.), welke is bedoeld voor onder andere juridische advieskosten ter zake van de juridische structuur, fiscaal advies, het opstellen van het Prospectus, het verkrijgen van goedkeuring van de AFM op het Prospectus en het onderzoeksrapport van de accountant voor de rendementsprognoses (welke goedkeuring en onderzoeksrapport in het kader van de Wet op het financieel toezicht zijn vereist). Deze eenmalige vergoeding bedroeg € 191.700, welk bedrag in boekjaar 2012/2013 aan de Initiatiefnemer is betaald.

*Marketingkosten:* Deze kosten hebben betrekking op marketingactiviteiten zoals onder meer de ontwerp- en drukkosten van de Vooraankondiging/Prospectus, de marketingcampagne en ander reclame- en informatiemateriaal. Deze eenmalige vergoeding bedroeg € 56.800, welk bedrag in boekjaar 2012/2013 aan de Initiatiefnemer is betaald.

*Oprichtingskosten:* Deze kosten hebben betrekking op juridische en notariële kosten ter zake van de juridische structuur van het Fonds en de uitgifte van Participaties. Deze eenmalige kostenvergoeding bedroeg € 39.000, welk bedrag in boekjaar 2012/2013 aan de Initiatiefnemer is betaald.

Eindhoven, 1 april 2015

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

mr. T. Kühl

mr. M. Kühl MRICS

## **OVERIGE GEGEVENS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Parking Fund Nederland I te Eindhoven

### **Voorstel bestemming resultaat over 2014**

Voorgesteld wordt om het resultaat ad € 238.350 toe te voegen aan de overige reserves. Een verdere toelichting is opgenomen onder de toelichting op de jaarrekening 2014 onder het hoofd Fondsvermogen.

### **Zeggenschapsrechten**

De Participanten zijn niet bevoegd voor het Fonds beheershandelingen te verrichten en zijn jegens derden ook niet aansprakelijk voor de verbintenissen van het Fonds. De Beheerder, Holland Immo Group Beheer B.V., is op grond van de fondsvoorwaarden van het Fonds, Parking Fund Nederland I, tevens bevattende bepalingen van beheer en bewaring, gemachtigd het Fonds te vertegenwoordigen alsmede rechtshandelingen voor rekening van het Fonds te verrichten.

## **CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT**

Aan: de beheerder van Parking Fund Nederland I

### **Verklaring betreffende de jaarrekening**

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening over 2014 van Parking Fund Nederland I te Eindhoven gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2014 en de winst-en-verliesrekening over 2014 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### **Verantwoordelijkheid van de beheerder**

De beheerder van het fonds is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De beheerder is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als hij noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

### **Verantwoordelijkheid van de accountant**

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het inrichten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van het fonds. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door de beheerder van het fonds gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Parking Fund Nederland I te Eindhoven

**Oordeel**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Parking Fund Nederland I per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

**Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen**

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Amstelveen, 1 april 2015

KPMG Accountants N.V.

M.A.H.G. Hendrickx RA