

JAARVERSLAG 2024

PARKING FUND
NEDERLAND III



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

Jaarverslag 2024

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 2024	18
2.2	Winst-en-verliesrekening over 2024	20
2.3	Kasstroomoverzicht over 2024	21
2.4	Toelichting op de jaarrekening	22
2.5	Toelichting op de balans	31
2.6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	40

3. Overige gegevens

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

1. VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

1.1 Profiel

Het Fonds

Parking Fund Nederland III (FGR) is een beleggingsfonds in de zin van de Wft dat op 2 juni 2014 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, met zetel te Eindhoven.

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

De Beheerder

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

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

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

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

Bestuur

De directie van de Beheerder wordt gevoerd door de heren drs. P. Helfrich MSRE, 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 Depositary B.V. uit Maarsbergen, hierna te noemen Bewaarder.

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

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

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

Boekjaar en jaarcijfers

Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar. De jaarrekening en de halfjaarcijfers zullen respectievelijk binnen zes maanden na afloop van het boekjaar en binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar worden opgemaakt. De jaarrekening en halfjaarcijfers worden op de website van Holland Immo Group gepubliceerd. Vanaf boekjaar 2017 wordt de jaarrekening gecontroleerd door Deloitte Accountants B.V.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

Fiscale positie

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

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

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

1.2 Verslag van de beheerder

Algemeen

De economische ontwikkelingen in 2024 en de vooruitzichten (bron DNB, december 2024)

Het jaar 2024 werd gekenmerkt door een geleidelijk herstel van de economische groei. De inflatie is flink gedaald, maar blijft wel hoog. De Nederlandse uitvoer en wereldhandel herstelde zich in 2024 en nam licht toe. De huizenprijzen stegen met gemiddeld 8,5%. Ook het bruto binnenlands product liet in 2024 een herstel zien met een groei van 0,9%.

De groei van de Nederlandse economie is vooral te danken aan de binnenlandse vraag. Een belangrijke drijver daarvoor is het herstel van de consumptiegroei in de tweede helft van 2024. Dit is in lijn met de stijging van huishoudinkomens. In 2025 en 2026 houdt de consumptiegroei naar verwachting aan.

Na de uitzonderlijk hoge inflatie in 2022 kwam de inflatie in 2023 met 4,1% fors lager uit. In 2024 is de inflatie verder gedaald tot 3,2%, maar nog altijd boven het door de Europese Centrale Bank gewenste niveau van 2,0% en ook hoger dan in het eurogebied als geheel (2,4%). Mede door de loongroei blijft de inflatie de komende jaren rond de 3%. Daarmee is de inflatie in Nederland beduidend hoger dan in het eurogebied als geheel. Deze hoge inflatie heeft, anders dan in de energiecrisis van 2022, vooral binnenlandse oorzaken: het vraagoverschot in de economie, de hoge loongroei, hogere indirecte belastingen en de doorwerking van de inflatie in gereguleerde prijzen zoals huren.

In 2024 bleef de werkloosheid met 3,7% van de beroepsbevolking laag en zal naar verwachting met 3,9% in 2025 en 4,0% in 2026 laag blijven. Hiermee blijft de werkloosheid onder het langjarig gemiddelde van 5,2% in de periode 2004-2023. Deze krapte op de Nederlandse arbeidsmarkt zal de komende jaren naar verwachting aanhouden. Het knellende arbeidsaanbod vraagt om een hogere productiviteitsgroei om de bbp-groei op lange termijn op peil te houden.

In de tweede helft van 2024 is de particuliere consumptie opgeleefd. De consumptiegroei over heel 2024 kwam uit op 0,8%. In 2025 en 2026 houdt de consumptiegroei naar verwachting aan met respectievelijk 2,1% en 1,8%. Dat wordt bevorderd doordat lonen harder stijgen dan de inflatie, en door de aanhoudende werkgelegenheidsgroei. Mede hierdoor zien Nederlandse huishoudens hun reëel beschikbaar inkomen toenemen. In 2024 met 4,5% en in 2025 en 2026 met 1 tot 2 procent per jaar.

Investerings van bedrijven nemen in 2025 en 2026 weer toe met naar verwachting 2,1% en 1,8%. Na een krimp van 0,9% in 2024 stijgt de investeringsvraag weer, omdat bedrijven hun binnenlandse afzetmogelijkheden zien toenemen door het economische herstel. De investeringsgroei zal naar verwachting beperkt blijven, onder andere door stijgende productiekosten. Die drukken de winstmarge en daarmee de investeringsruimte van bedrijven. De kredietverlening aan bedrijven neemt langzaam toe. De aantrekkende investeringsgroei gaat gepaard met een hogere financieringsbehoefte bij bedrijven. Banken zullen in 2025 en 2026 dan ook meer krediet verstrekken, bij een daling van de leenrente. Wel is de geopolitieke onzekerheid een neerwaarts risico voor de kredietgroei. Die kan leiden tot minder kredietvraag, of tot een hogere risico-opslag in de leenrente en afwijzing van kredietaanvragen.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

Ook de uitvoer trekt in 2025 en 2026 naar verwachting weer aan. Wereldwijd herstelt de handelsgroei zich volgend jaar, na twee jaar van stagnatie. Het herstel wordt bevorderd door de renteverlagingen van centrale banken en de gedaalde inflatie. Dat zorgt ervoor dat ook de Nederlandse uitvoer weer gaat groeien, met ruim 2% in zowel 2025 als 2026. In 2024 bedroeg de groei van de uitvoer slechts 0,1%.

Het effect van de economische ontwikkelingen en vooruitzichten voor 2025 op het Fonds is verwoord in het hoofdstuk "Vooruitzichten voor 2025".

Kenmerken van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van het Fonds betreft een in 2014 nieuw opgeleverde openbare parkeergarage, nader aangeduid als parkeergarage voor het Zaans Medisch Centrum, met 1.036 parkeerplaatsen, waarvan 681 parkeerplaatsen voor auto's, 20 parkeerplaatsen voor motoren, 20 parkeerplaatsen voor bromfietsen en 315 parkeerplaatsen voor fietsen, en is gelegen aan het Koningin Julianaplein te Zaandam.

De totale fondsinvestering bedraagt €8.630.000 conform Prospectus. De vastgoedportefeuille wordt voor lange termijn geëxploiteerd, waarbij de huurstream wordt ontvangen van één huurder, Parking & Protection, welke sinds 2016 onderdeel uitmaakt van Interparking Group, behorende tot de grootste parkeerexploitanten van Europa. Met deze huurder is met ingangsdatum van 2 juni 2014 een huurovereenkomst afgesloten van 30 jaar.

De vastgoedportefeuille was per 29 mei 2019 gefinancierd met een hypothecaire lening bij de Duitse Postbank AG (daarvoor Düsseldorf Hypothekenbank AG) met een restant hoofdsom per 27 mei 2024 ad €4.111.359. Het rentetarief bedroeg 1,5% gedurende de gehele looptijd van de lening. De expiratiedatum van de hypothecaire lening was 27 mei 2024.

Er is overeenstemming bereikt met Postbank - eine Niederlassung der Deutsche Bank AG - over de voorwaarden voor verlenging van de financiering welke zijn vastgelegd in een wijzigingsovereenkomst. De lening is per 27 mei 2024 voor drie jaar verlengd (tot 27 mei 2027) met een optie voor een extra verlenging van twee jaar. De hypothecaire lening is na verlenging aflossingsvrij (op de oorspronkelijke hypotheeklening werd jaarlijks 2,5% van de initiële hoofdsom afgelost). De resterende hoofdsom van de hypothecaire lening bedroeg per 31 december 2023 €4.170.516 en is bij de verlenging verhoogd tot €5.000.000. Het vaste rentetarief bedraagt 5,06% op basis van 360 dagen (is gelijk aan 5,13% op basis van 365 dagen). De bijbehorende convenanten zijn: LTV 62,5% (soft) / 65% (hard) en Debt Yield 9,0% (soft) / 7,5% (hard). Voor deze verlenging is een afsluitprovisie van €15.000, alsmede juridische en overige kosten van circa €30.000 verschuldigd. Het direct rendement bij een vast rentetarief van 5,13% zal naar verwachting hoger zijn dan het geprognosticeerde direct rendement in de prospectus (8,1%).

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

De exploitatie in 2024

Hierna volgt een analyse van de totstandkoming van het exploitatierendement over 2024 en de vergelijking met de prognose volgens het Prospectus over deze verslagperiode.

Analyse exploitatierendement over 2024

	Actueel	Prospectus prognose *)
	€	€
Ontvangsten		
Bruto-huurontvangsten	710.154	668.430
Rente liquiditeitsreserve	14.821	383
Totaal ontvangsten	724.975	668.813
Uitgaven		
Rentekosten hypothecaire financiering	179.271	196.317
Groot-/casco- en dagelijks onderhoud	15.500	15.500
Zakelijke lasten (OZB, riool, waterschap) en verzekeringen	43.522	34.588
Vergoeding asset management	10.652	10.026
Fondskosten	40.563	33.125
Totaal uitgaven	289.508	289.556
Exploitatieresultaat	435.467	379.257
Exploitatierendement	12,0%	10,4%
Aflossing hypothecaire financiering	-59.156	-62.500
Toevoeging aan de liquiditeitsreserve	-33.276	-14.023
Voor uitkering beschikbaar	343.035	302.734
Direct rendement	9,5%	8,3%

*) geëxtrapoleerd naar heel jaar

De bruto-huurontvangsten liggen met €710.154 boven de prospectus prognose (€668.430). Dit is het gevolg van een indexering van de huur met 14,5% per 1 januari 2023. De indexering van de huur per 1 januari 2024 bedroeg 0,2%. De gemiddelde jaarlijkse indexering van de huur sinds de start van het fonds in 2014 bedraagt 2,7% en is daarmee hoger dan geprognosticeerd (2,0%). De rente liquiditeitsreserve is hoger dan de prospectus prognose door een hoger rentetarief en door een hoger banksaldo.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

De rentekosten hypothecaire financiering zijn lager dan geprognosticeerd door de herfinanciering van de hypothecaire financiering bij de Postbank AG per 29 mei 2019. Het rentetarief bedroeg 1,5% en was aanmerkelijk lager dan de voor deze periode geprognosticeerde rente (4,25%). Na de verlenging van de hypothecaire financiering bij de Postbank AG per 27 mei 2024, voor een periode van drie jaar, bedraagt het nieuwe rentetarief 5,13% en is hoger dan de geprognosticeerde rente (4,25%). Echter, als gevolg van de herfinanciering is er geen aflossing van de oorspronkelijke hoofdsom ten opzichte van de geprognosticeerde 1,25%. De zakelijke lasten en verzekeringen zijn hoger dan geprognosticeerd vanwege een hogere aanslag onroerende zaakbelasting. De fondskosten zijn hoger dan geprognosticeerd. De overige uitgaven zijn nagenoeg in lijn met de prognose. Het hieruit resulterende exploitatierendement van 12,0% ligt boven de prospectus prognose (10,4%).

Herstel vloeren parkeerdek onder garantie

In de jaarrekening van 2023 is reeds aangegeven dat er de afgelopen jaren een discussie heeft plaatsgevonden met de aannemer over de kwaliteit van de vloeren. Hoewel de vloeren altijd functioneel zijn geweest voor gebruik als parkeergarage, was er sprake van oneffenheden. Met de aannemer is overeengekomen dat de vloeren onder garantie worden hersteld.

Aanvankelijk werd gedacht dat het herstel van de vloeren medio 2024 zou starten en dat de werkzaamheden in november 2024 afgerond zouden worden. In het tweede kwartaal van 2024 is echter in overleg met de aannemer besloten aanvullend onderzoek uit te laten voeren naar de door de aannemer voorgestelde oplossing. Uit het aanvullende onderzoek is gebleken dat de door de aannemer voorgestelde oplossing niet deugdelijk (genoeg) is. Inmiddels wordt de nieuw voorgestelde oplossing door onafhankelijke partijen onderzocht en beoordeeld, en is een offertetraject gestart.

De dekvloeren van de hellingbanen zullen integraal meegenomen worden in de totale oplossing, maar zal mogelijk als laatste worden aangepakt om zo een goede exploitatie van de parkeergarage te kunnen waarborgen.

Uitkering 2024

Het over 2024 gerealiseerde exploitatieresultaat bedraagt €435.467. Rekening houdend met de reguliere aflossing van de hypothecaire financiering ad €59.156 bedraagt het voor uitkering beschikbare resultaat €376.311. Na toevoeging aan de liquiditeitsreserve van €33.276 is over 2024 een uitkering beschikbaar gesteld van €343.035, zijnde €945 per participatie van €10.000. Dit komt neer op een direct rendement van 9,5% op jaarbasis, hetgeen hoger is dan de prospectus prognose (8,3%). De uitkering is in 4 termijnen uitbetaald, te weten in april, juli en oktober 2024 alsmede in januari 2025.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

Aansluiting exploitatieresultaat 2024 met de winst-en-verliesrekening in de jaarrekening 2024

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

Exploitatieresultaat	435.467
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	130.126
Amortisatie transactiekosten financiering	-12.342
Lagere onderhoudskosten dan voorzien in het exploitatieresultaat	15.500
	<hr/>
	133.284
	<hr/>
Resultaat volgens de winst-en-verliesrekening	<u>568.751</u>

Waardeontwikkeling portefeuille in 2024

Het fonds heeft het beleggingsobject op 2 juni 2014 aangekocht voor een bedrag van €7.959.783 vrij op naam (v.o.n.). De ultimo 2024 uitgevoerde taxatie van de marktwaarde van het beleggingsobject komt uit op €10.600.000 kosten koper (k.k.), hetgeen circa 1,9% hoger is dan de taxatiewaarde ultimo 2023 (2023: €10.400.000 k.k.).

Resultaatbestemming

Het totale resultaat uit de winst-en-verliesrekening over 2024 bedraagt €568.751. De Beheerder stelt voor dit resultaat toe te voegen aan de overige reserves. Over 2024 is een uitkering van €343.035 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves.

Vooruitzichten voor 2025

De vastgoedportefeuille van het Fonds kent een langjarig contract met een solide huurder. Voor het jaar 2025 verwachten wij geen additionele financiering nodig te hebben.

In verband met de huidige geopolitieke onzekerheden kan geen uitspraak worden gedaan over de resultaatsontwikkeling van het Fonds in 2025 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 2024

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.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

Current ratio *	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Vlottende activa / Kortlopende schulden	<u><u>3,27</u></u>	<u><u>0,15</u></u>

* In 2023 is de ratio lager doordat de hypothecaire financiering als kortlopend gepresenteerd is aangezien de expiratedatum van de hypothecaire lening korter dan 1 jaar lag ten opzichte van 31 december 2023.

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.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fondsvermogen / Schulden	<u><u>1,23</u></u>	<u><u>1,41</u></u>

Financieringsbehoeften

Er was een herfinancieringsbehoefte gezien de hypothecaire lening bij Postbank AG per 27 mei 2024 expireerde. De faciliteit is per 27 mei 2024 verlengd. Zie verder onder Kenmerken van de vastgoedportefeuille. Eventuele investeringen in de dekvloer kunnen uit de bestaande liquiditeiten worden voldaan.

Meerjarenoverzicht resultaat

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen	727.773	726.140	621.838
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	130.126	497.655	197.153
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Som der bedrijfsopbrengsten	857.899	1.223.795	818.991
Som der bedrijfskosten	-289.148	-189.157	-173.399
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Resultaat	<u><u>568.751</u></u>	<u><u>1.034.638</u></u>	<u><u>645.592</u></u>

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

Risico's

Risicomanagement

Het Fonds belegt in een openbare parkeergarage die is ontwikkeld, gebouwd en ingericht als een parkeergarage, nader aangeduid als parkeergarage voor het Zaans Medisch Centrum. De belegging is voor 30 jaar verhuurd (tot en met mei 2044) en gaat derhalve de beoogde looptijd van het Fonds van zeven tot tien jaar ver voorbij. Ondanks de lange looptijd van het huurcontract is de belegging onderworpen aan de risico's die inherent zijn aan beleggen. De waarde van de beleggingen van het Fonds wordt 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 2024" 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 huurdering optreden. In dat geval dient de Beheerder zich er voor in te spannen dat een andere exploitant (tijdelijk) het management van de parkeergarage op zich neemt. Hoewel de behoefte aan parkeren in een dergelijke situatie niet zal afnemen en er dus parkeerinkomsten zullen zijn, bestaat in die situatie het risico van (al dan niet tijdelijke) extra exploitatiekosten in verband het inhuren van een exploitant en/of minder parkeerinkomsten voor het Fonds.

Marktwaarderisico

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

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Kredietrisico

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

Renterisico

Het risico op (tussentijdse) rentefluctuaties is tot 27 mei 2027 afgedekt middels een lening met een vaste rente. Bij herfinanciering loopt het Fonds risico op een hogere te betalen rentevergoeding.

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 renteverplichtingen en de overige kortlopende financiële verplichtingen.

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.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

Verklaring inzake de bedrijfsvoering

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

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.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

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.

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 2024 betreft €716.085.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

Over 2024 heeft Holland Immo Group een totale vergoeding van €1.994.532 betaald aan zijn 23 in dienst zijnde medewerkers en 4 directeuren. De totale vergoeding is inclusief een aan de in dienst zijnde medewerkers betaalde variabele vergoeding van totaal €4.750. Binnen Holland Immo Group waren er in het boekjaar 2024 gemiddeld 26 personen actief. Van de eerder genoemde totale vergoeding is €446.724 een vaste vergoeding voor de directie.

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.

Eindhoven, 11 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 III (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2024

(Voor resultaatbestemming)

Actief	31 december 2024		31 december 2023	
	€	€	€	€
Beleggingen				
Terreinen en gebouwen	[1]	10.600.000		10.400.000
Vorderingen				
Overige vorderingen	[2]	14.821	669	
Overlopende activa		<u>4.479</u>	<u>4.314</u>	
		19.300		4.983
Overige activa				
Liquide middelen	[3]	1.519.097		668.022
		<u>12.138.397</u>		<u>11.073.005</u>

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2024

(Voor resultaatbestemming)

Passief	31 december 2024		31 december 2023	
	€	€	€	€
Fondsvermogen	[4]			
Participatiekapitaal	3.630.000		3.630.000	
Herwaarderingsreserve	2.565.151		2.435.025	
Overige reserves	-61.507		-622.984	
Onverdeeld resultaat	<u>568.751</u>		<u>1.034.638</u>	
		6.702.395		6.476.679
Langlopende schulden	[5]			
Schulden aan kredietinstellingen	<u>4.965.492</u>		<u>-</u>	
		4.965.492		-
Kortlopende schulden	[6]			
Schulden aan kredietinstellingen	703		4.167.314	
Crediteuren	33.911		1.212	
Omzetbelasting	28.614		35.707	
Overige schulden	223.530		214.555	
Overlopende passiva	<u>183.752</u>		<u>177.538</u>	
		470.510		4.596.326
		<u>12.138.397</u>		<u>11.073.005</u>

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

2.2 Winst-en-verliesrekening over 2024

		2024		2023	
		€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen	[7]				
- in terreinen en gebouwen		710.154		708.736	
- in andere beleggingen		14.821		3.773	
- opbrengsten uit doorbelaste kosten		2.798		13.631	
			727.773		726.140
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	[8]				
- in terreinen en gebouwen			130.126		497.655
Som der bedrijfsopbrengsten			857.899		1.223.795
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	[9]	2.798		13.631	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[10]	69.696		78.017	
Beheerskosten en rentelasten	[11]	216.654		97.509	
Som der bedrijfslasten			289.148		189.157
Resultaat			568.751		1.034.638

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

2.3 Kasstroomoverzicht over 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	2024		2023	
	€	€	€	€
Resultaat		568.751		1.034.638
<i>Aanpassingen voor:</i>				
Niet-gerealiseerde waarde veranderingen	-130.126		-497.655	
Rentebaten	-14.821		-3.773	
Rentelasten	179.457		63.663	
Transactiekosten financiering	12.342		9.040	
		46.852		-428.725
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>				
Mutatie overige vorderingen	-		16	
Mutatie overlopende activa	-165		-396	
Mutatie crediteuren	32.699		1.019	
Mutatie belastingen	-7.093		-287	
Mutatie overige schulden	3.530		15.310	
Mutatie overlopende passiva	6.214		354	
		35.185		16.016
		650.788		621.929
<i>Overige aanpassingen:</i>				
Investerings	-69.874		-2.345	
Betaalde interest	-178.598		-60.384	
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		402.316		559.200
Uitkeringen boekjaar	-337.590		-317.625	
Transactiekosten financiering	-43.135		-	
Opname geldlening	888.641		-	
Aflossing langlopende schulden	-59.157		-118.313	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		448.759		-435.938
Mutatie geldmiddelen		851.075		123.262
Toelichting op de geldmiddelen				
Stand per 1 januari		668.022		544.760
Mutatie geldmiddelen		851.075		123.262
Stand per 31 december		1.519.097		668.022

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de jaarrekening

ALGEMEEN

Toegepaste standaarden

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met Titel 9 van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (BW), 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 III (FGR)', is met ingang van 2 juni 2014, de dag waarop de participaties zijn uitgegeven, aangegaan voor onbepaalde tijd en houdt kantoor te Eindhoven. Feitelijke vestigingsplaats is Flight Forum 154, 5657 DD te Eindhoven.

Doel van het fonds

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

Datum oprichting en boekjaar

Het Fonds is opgericht op 2 juni 2014. Het boekjaar is gelijk aan een kalenderjaar.

Belegging

De belegging bestaat uit een in juni 2014 nieuw aan het Fonds opgeleverde openbare parkeergarage, nader aangeduid als parkeergarage voor het Zaans Medisch Centrum, met 1.036 parkeerplaatsen, waarvan 681 parkeerplaatsen voor auto's, 20 parkeerplaatsen voor motoren, 20 parkeerplaatsen voor bromfietsen en 315 parkeerplaatsen voor fietsen, en is gelegen aan het Koningin Julianaplein te Zaandam. Het object is kadastraal bekend bij gemeente Zaandam, sectie L, nummer 6124.

Rechtsvorm

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

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

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

Beheer en beheerder

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

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

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

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

Stichting

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

De Beheerder en de Stichting zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

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

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

Bewaarder (AIFMD)

De Bewaarder van het Fonds is CSC 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.

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

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

Het overeengekomen bewaarloon van CSC Depository B.V. bedraagt €6.616 (excl. BTW) op jaarbasis, welke jaarlijks wordt geïndexeerd.

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

Participatiekapitaal

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

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

Fiscale transparantie van het Fonds

Volgens de Fondsvoorwaarden kunnen Participaties uitsluitend worden vervreemd en overgedragen aan het Fonds zelf. Op grond hiervan wordt het Fonds aangemerkt als een transparant fonds voor de heffing van de inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting als ook de dividendbelasting. Deze fiscale transparantie houdt in dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van het Fonds, worden toegerekend aan de Participanten naar rato van hun winstaandeel in het Fonds, dat correspondeert met hun 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 2025 en de waardeontwikkeling van het vastgoed. Op basis van de huidige ontwikkelingen is de verwachting dat het Fonds kan blijven voldoen aan haar verplichtingen.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING EN DE RESULTAATBEPALING

Algemeen

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

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

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

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

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

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

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

Gebruik van schattingen

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

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

Financiële instrumenten

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

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

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

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

Bepaling reële waarde:

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

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

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

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

Overige vorderingen

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

Langlopende en kortlopende schulden

Langlopende en kortlopende schulden worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Beleggingen

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

De uitgaven na eerste verwerking van een vastgoedbelegging worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen of wanneer het groot onderhoud betreft. Alle overige uitgaven worden verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

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

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

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

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

Voor de cumulatieve herwaardering van het vastgoed wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie op individueel objectniveau.

Vorderingen

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

Liquide middelen

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde en staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van het fonds. Het betreffen de direct opeisbare vorderingen op kredietinstellingen.

Fondsvermogen

Financiële instrumenten, die de juridische vorm hebben van eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het Fondsvermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het Fondsvermogen gebracht.

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

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

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

Herwaarderingsreserve

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

De herwaarderingsreserve is gelijk aan het verschil tussen de boekwaarde van de verkrijgings- of de vervaardigingsprijs en de reële waarde op individueel objectniveau. De daarbij gebruikte verkrijgings- of vervaardigingsprijs is de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

Langlopende en kortlopende schulden

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

Saldering

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

Opbrengstverantwoording

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

Opbrengsten uit beleggingen

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

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

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Gerealiseerde waardeveranderingen omvatten het nog niet in eerdere jaren in de winst-en-verliesrekening verantwoorde gedeelte van het verschil tussen de aankoopprijs en de verkoopprijs onder aftrek van verkoopkosten. De belangrijkste risico's met betrekking tot verkoop van vastgoed worden geacht te zijn overgedragen op het moment van notarieel transport.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

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

Lasten in verband met het beheer van beleggingen

Hieronder zijn begrepen de direct aan de beleggingsopbrengsten toerekenbare kosten.

Beheerkosten en rentelasten

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

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

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

Onder geldmiddelen in het kasstroomoverzicht wordt verstaan liquide middelen.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de balans

Actief

Beleggingen

Terreinen en gebouwen [1]

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Boekwaarde 1 januari	10.400.000	9.900.000
Investerings	69.874	2.345
Herwaarderingen	130.126	497.655
Boekwaarde per 31 december	<u>10.600.000</u>	<u>10.400.000</u>

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

De belegging betreft een parkeergarage gelegen in Zaandam. De koopprijs van het vastgoed, welke op 2 juni 2014 is verworven, bedroeg €7.959.783 vrij op naam. De reële waarde (marktwaarde) van beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2024 bedraagt €10.600.000 kosten koper (k.k.) (2023: €10.400.000 k.k.) en is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie.

De investeringen betreffen technische advieswerkzaamheden betreffende de dekvloer van het parkeerdek en herstelwerkzaamheden van scheurvorming van de dakvloeren.

De taxatie is uitgevoerd door Cushman & Wakefield Netherlands B.V. te Amsterdam en voldoet aan de richtlijnen van de actuele RICS Taxatiestandaarden inclusief de "International Valuation Standards" en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. De taxatie vindt jaarlijks plaats waarbij het object eens in de 3 jaar volledig zal worden getaxeerd en in de daaropvolgende twee jaar een zogenoemde "desktoptaxatie" (ook wel "markttechnische update" genoemd) zal worden uitgevoerd door de taxateur. Voor de taxatie van de reële waarde ultimo 2024 heeft Cushman & Wakefield Netherlands B.V. een volledige taxatie uitgevoerd.

Voor de taxatie is de BAR/NAR-methode gehanteerd. De BAR/NAR-methode betreft een kapitalisatiemethode. De ingeschatte bruto markthuur of huurherzieningshuur wordt na aftrek van de ingeschatte exploitatielasten (netto markthuur) gekapitaliseerd tegen een netto aanvangsrendement (NAR). Vervolgens wordt deze waarde gecorrigeerd voor o.a. 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.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

Voor de taxatie zijn de volgende yields gebruikt:

- Disconteringsvoet	6,45%	(2023: 6,10%)
- NAR vrij op naam	5,30%	(2023: 5,25%)
- Exit yield	7,00%	(2023: 7,55%)

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €2.565.151 (2023: €2.435.025). De cumulatieve herwaardering wordt berekend door de reële waarde te vergelijken met de oorspronkelijke aankoopwaarde van de belegging.

Vorderingen [2]

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
Overige vorderingen		
Nog te ontvangen rente	<u>14.821</u>	<u>669</u>
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde verzekeringen	<u>4.479</u>	<u>4.314</u>

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

Liquide middelen [3]

ING bank	<u>1.519.097</u>	<u>668.022</u>
----------	------------------	----------------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

Passief

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
FONDSVERMOGEN [4]		
Participatiekapitaal	3.630.000	3.630.000
Herwaarderingsreserve	2.565.151	2.435.025
Overige reserves	-61.507	-622.984
Onverdeeld resultaat	568.751	1.034.638
	<u>6.702.395</u>	<u>6.476.679</u>

Meerjarenoverzicht

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	6.702.395	6.476.679	5.768.741
Aantal participaties einde boekjaar	363	363	363
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	<u>18.464</u>	<u>17.842</u>	<u>15.892</u>

Voorstel bestemming resultaat over 2024

Voorgesteld wordt om het resultaat ad €568.751 toe te voegen aan de overige reserves. In 2024 is een uitkering van €343.035 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves. Dit bedrag is in 4 termijnen in april, juli, oktober 2024 en in januari 2025 uitgekeerd.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Participatiekapitaal		
Stand per 31 december	<u>3.630.000</u>	<u>3.630.000</u>

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

Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	2.435.025	1.937.370
Mutatie	130.126	497.655
Stand per 31 december	<u>2.565.151</u>	<u>2.435.025</u>

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

	2024	2023
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	-622.984	-444.221
Bestemming resultaat vorig boekjaar	1.034.638	645.592
Uitkeringen aan participanten	-343.035	-326.700
Mutatie herwaarderingsreserve	-130.126	-497.655
Stand per 31 december	-61.507	-622.984

Toelichting overige reserves

	Uitkeringen aan participanten	Herwaar- derings reserve	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-2.458.599	-2.435.025	4.270.640	-622.984
Uitkeringen aan participanten	-343.035	-	-	-343.035
Mutatie herwaardering	-	-130.126	-	-130.126
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-	-	1.034.638	1.034.638
Stand per 31 december	-2.801.634	-2.565.151	5.305.278	-61.507

De uitkeringen aan de Participanten over 2024 bedragen tijdsevenredig 9,5% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in termijnen in april, juli, oktober 2024 en in januari 2025 uitgekeerd.

	2024	2023
	€	€
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	1.034.638	645.592
Resultaat boekjaar	568.751	1.034.638
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-1.034.638	-645.592
Stand per 31 december	568.751	1.034.638

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

LANGLOPENDE SCHULDEN [5]

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Hypothecaire leningen	4.965.492	-
<i>Verloopoverzicht hypothecaire leningen</i>		
Hoofdsom hypothecaire lening	4.732.500	4.732.500
Cum. aflossingen hypothecaire lening	-621.141	-561.984
	4.111.359	4.170.516
Opgenomen	888.641	-
Transactiekosten financiering	-90.953	-47.818
Ten laste gebracht van resultaat (cumulatief)	56.445	44.103
Aflossingsverplichting hypothecaire lening	-	-4.166.801
Langlopend deel per 31 december	4.965.492	-
<i>Specificatie Hypothecaire leningen</i>		
Overeenkomst van geldlening		Lening Postbank AG
Hoofdsom		5.000.000
Aflossing per kwartaal		-
Restant hoofdsom per 31 december 2024		5.000.000
Resterende looptijd korter dan 1 jaar		-
Resterende looptijd 1-5 jaar		5.000.000
Rente percentage		5,06%
Expiratiedatum		27 mei 2027

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 2024 bedraagt €5.124.804 (31 december 2023: €4.175.362). De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet van +2,03% (31 december 2023: +3,76%). Deze disconteringsvoet is bepaald op basis van de gemiddelde "Overnight Index Swap Curve" voor de resterende looptijd van de lening.

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

De expiratedatum van de oorspronkelijke lening met de Postbank AG was 27 mei 2024. Er is overeenstemming bereikt met Postbank - eine Niederlassung der Deutsche Bank AG - over de voorwaarden voor verlenging van de financiering welke zijn vastgelegd in een wijzigingsovereenkomst. De lening is per 27 mei 2024 voor drie jaar verlengd (tot 27 mei 2027) met een optie voor een extra verlenging van twee jaar. De hypothecaire lening is na verlenging aflossingsvrij (op de oorspronkelijke hypotheeklening werd jaarlijks 2,5% van de initiële hoofdsom afgelost). De resterende hoofdsom van de hypothecaire lening bedroeg per 31 december 2023 €4.170.516 en is bij de verlenging verhoogd tot €5.000.000. Het vaste rentetarief bedraagt 5,06% op basis van 360 dagen (is gelijk aan 5,13% op basis van 365 dagen). De bijbehorende convenanten zijn: LTV 62,5% (soft) / 65% (hard) en Debt Yield 9,0% (soft) / 7,5% (hard). Voor deze verlenging is een afsluitprovisie van €15.000, alsmede juridische en overige kosten van circa €30.000 verschuldigd. Het direct rendement bij een vast rentetarief van 5,13% zal naar verwachting hoger zijn dan het geprognosticeerde direct rendement in de prospectus (8,1%).

Financiële convenanten Postbank AG

LTV convenant

De financiële convenant van de door Postbank AG verstrekte faciliteit kent twee Loan to Value (LTV) maxima. Indien de LTV hoger is dan 62,5%, wordt de rente van de hypothecaire lening met 0,20% verhoogd en moet 4% per jaar van de hoofdsom worden afgelost tot aan de LTV is voldaan. Bij een hogere LTV dan 65% mogen er geen uitkeringen worden gedaan aan participanten en dient de LTV binnen 20 (bank)werkdagen te zijn hersteld onder de 65%.

De LTV wordt berekend op basis van het uitstaande bedrag van de faciliteit, gedeeld door de taxatiewaarde. De LTV ultimo 2024 bedraagt 47,2% (2023: 40,1%).

Postbank AG hanteert een interne taxatie van het object en bijbehorende LTV van 52,4%. Deze taxatiewaarde (€9.530.000) 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 financiële convenant kent verder twee Debt Yield minima. Indien de Debt Yield tussen 9% en 7,5% is, wordt de rente van de hypothecaire lening met 0,20% verhoogd en moeten de huuroverschotten op een reserverekening worden overgemaakt ("cash trap event"). Bij een lagere Debt Yield dan 7,5% mogen er geen uitkeringen worden gedaan aan participanten en dient de Debt Yield binnen 20 (bank)werkdagen te zijn hersteld naar minimaal 7,5%.

De Debt Yield is de verhouding uitgedrukt als een percentage tussen de jaarlijkse huur minus de beheerkosten (conform de leningsovereenkomst 19,29% (2023: 21,19%) van de huur) gedeeld door het openstaande saldo van de hypothecaire lening.

De Debt Yield voor 2024 bedraagt 11,9% (2023: 13,4%).

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

Zekerheden

- Recht van eerste hypotheek ten gunste van de Postbank AG op de registergoederen met een boekwaarde per 31 december 2024 van €10.600.000.
- Verpanding aan de Postbank AG:
 - huurinkomsten;
 - verzekeringspenningen;
 - bankrekeningen.

KORTLOPENDE SCHULDEN [6]

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	-	4.166.801
Nog te betalen rente	703	513
	703	4.167.314

De schulden aan kredietinstellingen betreffen de hypothecaire lening van de Postbank AG. De schuld heeft een resterende looptijd van korter dan 1 jaar. De aflossing die ultimo 2023 is verantwoord heeft niet plaatsgevonden vanwege verlenging van de financiering. Voor de zekerheden wordt verwezen naar de toelichting bij de langlopende schulden aan kredietinstellingen.

Crediteuren

Crediteuren	33.911	1.212
-------------	---------------	-------

Omzetbelasting

Omzetbelasting	28.614	35.707
----------------	---------------	--------

Overige schulden

Te betalen uitkeringen aan participanten	87.120	81.675
Te betalen accountantskosten	9.410	8.880
Te betalen taxatiekosten	3.000	-
Nog te betalen bijdrage onderhoud	124.000	124.000
	223.530	214.555

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

Overlopende passiva

Vooruitontvangen huren	183.752	177.538
------------------------	----------------	---------

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

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

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.

- Kredietrisico

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

- Renterisico

Het risico op (tussentijdse) rentefluctuaties is tot 27 mei 2027 afgedekt middels een lening met een vaste rente. Bij herfinanciering loopt het Fonds risico op een hogere te betalen rentevergoeding.

Parking Fund Nederland III (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 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
	<u>€</u>
binnen één jaar	735.009
tussen de één en vijf jaar	2.940.036
na vijf jaar	<u>10.606.279</u>
	<u><u>14.281.324</u></u>

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

Meerjarige financiële verplichtingen

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

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen [7]		
- in terreinen en gebouwen		
Huuropbrengsten	710.154	708.736
- in andere beleggingen		
Rentebaten	14.821	3.773
- opbrengsten uit doorbelaste kosten		
Doorbelaste kosten	2.798	13.631
	<u>727.773</u>	<u>726.140</u>

De opbrengsten zijn volledig gerealiseerd in Nederland.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen [8]

- in terreinen en gebouwen		
Herwaardering beleggingen	<u>130.126</u>	<u>497.655</u>

Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten [9]

Doorbelaste kosten	<u>2.798</u>	<u>13.631</u>
--------------------	--------------	---------------

Lasten in verband met het beheer van beleggingen [10]

Onroerende zaakbelasting / gemeentelijke heffingen	25.770	24.147
Onderhoudskosten	-	16.534
Accountantskosten	12.599	8.880
Kosten externe toezichthouder / Bewaarder (AIFMD)	6.815	6.616
Taxatiekosten	3.000	1.000
Kosten mailing / vergaderingen	272	306
Zakelijke verzekeringen	17.752	16.861
Aandeel in de kosten van Stichtingen	900	900
Advieskosten	841	802
Overige lasten	1.747	1.971
	<u>69.696</u>	<u>78.017</u>

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

In gevolge de vereiste toelichting ex artikel 382a BW2 bedraagt het in het boekjaar ten laste van de vennootschap gebrachte honorarium van Deloitte Accountants B.V. voor het onderzoek van de jaarrekening €12.599 (2023: €8.880). De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening.

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Beheerskosten en rentelasten [11]		
Beheervergoeding Beheerder fondsbeheer	14.203	14.175
Beheervergoeding Beheerder vastgoed beheer	10.652	10.631
Rente hypothecaire lening	179.271	63.421
Amortisatie transactiekosten financiering	12.342	9.040
Bankkosten	186	242
	<u>216.654</u>	<u>97.509</u>

OVERIGE TOELICHTINGEN

Lopende kosten factor

De “lopende kosten factor” heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. De lopende kosten factor bedraagt 1,41% (2023: 1,59%).

In de kosten zijn begrepen alle kosten, die in de verslagperiode ten laste van het resultaat zijn gebracht, exclusief de kosten van de beleggingstransactie en de interestkosten. De berekening van de “lopende kosten factor” is gebaseerd op de jaarrekening.

Kosten	94.551		
	<u> </u>	=	1,41%
Intrinsieke waarde	6.702.395		

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

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

Bezoldiging directie van de beheerder en de bewaarder van de beleggingsentiteit

De leden van de directie van Holland Immo Group Beheer B.V. hebben geen bezoldiging ten laste van het Fonds ontvangen.

Het in 2024 ten laste van het Fonds gekomen bewaarloon van de Bewaarder, CSC Depositary B.V., bedraagt €6.815 (2023: €6.616).

Personeel

Parking Fund Nederland III heeft geen personeel in dienst (2023: geen).

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

Bezoldiging Beheerder: Gedurende de verslagperiode heeft de Beheerder van het Fonds een variabele vergoeding van in totaal 3,5% van de Bruto-huuropbrengsten ontvangen en bedraagt in totaal €24.855 (2023: €24.806). Deze vergoeding bestaat uit een vergoeding (1,5% van de Bruto-huuropbrengsten) voor het technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer en een vergoeding (2,0% van de Bruto-huuropbrengsten) voor kosten van het fondsbeheer. Een deel van de bezoldiging heeft betrekking op de vergoeding van de directieleden.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Eindhoven, 11 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 III (FGR) te Eindhoven

3. Overige gegevens

3.1 Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat

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

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

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

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

De vergoeding als bedoeld onder b in lid 1 is opeisbaar zodra het Object is verkocht en geleverd en de rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 26 lid 4 is afgelegd. Indien het Rendement minder bedraagt dan het Geprognosticeerde Rendement wordt voor het berekenen van de Overwinst waartoe de Beheerder gerechtigd is, de Overwinst verminderd met de contante waarde, uitgedrukt in euro, van het bedrag dat zich laat berekenen door van de contante waarde van het Geprognosticeerde Rendement de contante waarde van het Rendement (beide uitgedrukt in euro) in mindering te brengen.

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

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

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

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

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

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

Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven

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

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

3.2 Zeggenschapsrechten

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

3.3 Belangen van bestuurders

Gedurende 2024 hadden de bestuurders van de Beheerder van het Fonds geen persoonlijke belangen bij beleggingen in het Fonds.

3.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de participanten van Parking Fund Nederland III (FGR)

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Parking Fund Nederland III (FGR) te Eindhoven gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Parking Fund Nederland III (FGR) op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en met de vereisten voor de jaarrekening gesteld krachtens de Wet op het financieel toezicht.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2024.
2. De winst-en-verliesrekening over 2024.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Parking Fund Nederland III (FGR) zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

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.

Het door ons geïdentificeerde frauderisico (doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door de beheerder) en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

- 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 III (FGR).

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

Wij hebben 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 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 zoals de bezoldiging beheerder en overige vergoedingen aan de beheerder en/of initiatiefnemer 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 de 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, de volgende wet- en regelgeving overwogen: 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 is vereist voor het verslag van de beheerder en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het verslag van de beheerder en de overige gegevens, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wet op het financieel toezicht. In dit kader is de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de beheerder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle 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 de 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 de het fonds haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een het fonds haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Eindhoven, 11 april 2025

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA



HOLLAND IMMO GROUP

Holland Immo Group BV
Flight Forum 154, Eindhoven

Postbus 8734
5605 LS Eindhoven

t: +31 (0) 40 235 26 35
e: info@hollandimmogroup.nl
i: www.hollandimmogroup.nl

