

# **Prospectus**

## **PARKING FUND NEDERLAND IV**

## INHOUDSOPGAVE

1.	Samenvatting .....	1
2.	Risicofactoren .....	10
3.	Adressen betrokken partijen.....	14
4.	Definities.....	16
5.	Nederlandse parkeergaragemarkt vanuit vastgoedbeleggingsperspectief.....	19
6.	De Objecten.....	24
7.	Juridische structuur .....	32
8.	Investeringsstructuur.....	43
9.	Opbrengsten, kosten en rendementsdoelstelling.....	48
10.	Fiscale aspecten .....	56
11.	Rapportage.....	60
12.	Assurance-rapport accountant .....	62
13.	Participeren in Parking Fund Nederland IV.....	63
14.	Initiatiefnemer .....	64
15.	Overige betrokken partijen.....	65
16.	Belangrijke informatie .....	68

### Bijlagen:

Bijlage I	- Fondsvoorwaarden van Parking Fund Nederland IV (concept) .....	70
Bijlage II	- Statuten Stichting Parking Fund Nederland IV .....	82
Bijlage III	- Taxatierapport Objecten .....	86

Inschrijfformulier (los bijgevoegd)

## 1. SAMENVATTING

Begrippen in het Prospectus die beginnen met een hoofdletter hebben de betekenis die daaraan is gegeven in hoofdstuk 4 Definities.

Deze samenvatting is opgebouwd uit informatieverplichtingen die worden aangeduid met 'elementen'. Deze elementen zijn genummerd in de afdelingen A - E (A.1 - E.7) van deze samenvatting.

Deze samenvatting bevat alle elementen waarvan het is vereist die op te nemen in een samenvatting voor de onderhavige effecten en uitgevende instelling. Omdat sommige elementen niet vereist zijn om genoemd te worden, kunnen er hiaten zijn in de (opvolgende) nummering van de elementen.

In het geval het is vereist dat een element wordt opgenomen in de samenvatting vanwege het type van de effecten en de uitgevende instelling, kan het voorkomen dat geen relevante informatie kan worden gegeven met betrekking tot dat element. In dat geval is een korte beschrijving van het element opgenomen met daarachter de opmerking 'niet van toepassing'.

<b>afdeling A - Inleiding en waarschuwingen</b>		
<b>A.1</b>	<b>Waarschuwing</b>	<p>Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus.</p> <p>Iedere beslissing om te beleggen in de Participaties van het Fonds (Parking Fund Nederland IV) moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele Prospectus door de belegger. Iedere belegger is zelf verantwoordelijk voor zijn beleggingsbeslissing.</p> <p>De belegger die als eiser een vordering bij een rechterlijke instantie aanhangig maakt met betrekking tot de informatie in het Prospectus dient, indien van toepassing volgens de nationale wetgeving van de lidstaten van de Europese Unie, eventueel de kosten voor vertaling van het Prospectus te dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld.</p> <p>De Beheerder (Holland Immo Group Beheer BV), die deze samenvatting heeft ingediend, kan uitsluitend wettelijk aansprakelijk worden gesteld indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in de Participaties te beleggen.</p>
<b>A.2</b>	<b>Toestemming en voorwaarden voor het gebruik van het Prospectus</b>	<p>De Beheerder heeft toestemming verleend aan Adviesgroep Reyersens van Buuren bv voor het gebruik van het Prospectus bij de ondersteunende activiteiten van laatstbedoelde bij de plaatsing van de Participaties door de Beheerder. Deze toestemming geldt voor de periode die start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en eindigt op 22 oktober 2015 of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven.</p> <p>Op het Prospectus is slechts het Nederlandse recht van toepassing. De bijlagen I tot en met III en het inschrijfformulier worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van deelname in het Fonds kunnen potentiële beleggers generlei recht aan het Prospectus ontlenen. Slechts de inhoud van het Prospectus is bindend. Analyses, berekeningen, commentaren, verwachtingen en aanbevelingen worden in het Prospectus vermeld om beleggers behulpzaam te zijn, maar vormen geen garantie voor het door het Fonds te behalen rendement.</p> <p>Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing van de Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in</p>

afdeling A - Inleiding en waarschuwingen		
		<p>van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in Parking Fund Nederland IV, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.</p> <p><b>Adviesgroep Reyers en Buuren bv is verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbieding te verstrekken.</b></p>

afdeling B - Uitgevende instelling		
<b>B.1</b>	<b>Officiële en handelsnaam</b>	De officiële naam en handelsnaam van de uitgevende instelling (het Fonds) is Parking Fund Nederland IV.
<b>B.2</b>	<b>Vestigingsplaats, rechtsvorm, toepasselijke wetgeving en land van oprichting</b>	<p>Het Fonds wordt gevestigd en aangegaan te Eindhoven (Nederland) met kantooradres Kennedyplein 230, (5611 ZT) Eindhoven.</p> <p>Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard (<i>pactum sui generis</i>) tussen elke Participant, de Beheerder en de Stichting, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden (bijlage I bij het Prospectus) en die werkt onder het Nederlandse recht.</p>
<b>B.5</b>	<b>Groep</b>	<p>Het Fonds vormt geen onderdeel van een groep van vennootschappen.</p> <p>Uit hoofde van de Fondsvoorwaarden (bijlage I bij het Prospectus) onderhoudt het Fonds een relatie met de Beheerder en de Stichting. De Beheerder en de Stichting zijn onafhankelijk van elkaar. De aandelen in het kapitaal van de Beheerder worden alle gehouden door de Initiatiefnemer. De bestuurders van de Beheerder zijn tevens bestuurders van de Initiatiefnemer. Verder onderhoudt de Beheerder een relatie met de Bewaarder, die toeziet op de Beheerder en het Fonds. Schematisch kan het voorgaande als volgt worden weergegeven:</p> <pre> graph TD     P[Participanten] -.-&gt; PF[Parking Fund Nederland IV]     TCS[TCS Depositary BV (de Bewaarder)] -.-&gt; HIGB[Holland Immo Group Beheer BV (de Beheerder)]     S[Stichting Parking Fund Nederland IV (de Stichting)] -.-&gt; PF     HIGB -.-&gt; PF     PF -.-&gt; PG[Parkeergarages Q-Park Enschede / Wilhelminapier Rotterdam]   </pre>
<b>B.6</b>	<b>Houders van belangen in het Fonds en stemrecht</b>	<p>Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het Fonds (zullen) bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld.</p> <p>Aan elk van de Participaties zijn gelijke stemrechten verbonden.</p> <p>Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, is er geen persoon (zal er geen persoon zijn) die het Fonds direct of indirect in eigendom houdt of controleert.</p>

<b>afdeling B - Uitgevende instelling</b>		
<b>B.7</b>	<b>Belangrijke historische financiële informatie</b>	Niet van toepassing; het Fonds is nog niet aangegaan en derhalve is er geen (historische) financiële informatie beschikbaar.
<b>B.8</b>	<b>Belangrijke pro forma financiële informatie</b>	Niet van toepassing; van het Fonds is geen pro forma financiële informatie weer te geven.
<b>B.9</b>	<b>Prognose</b>	<p>Het beoogde Direct Rendement bedraagt 7,0% op jaarbasis. Het beoogde Totaalrendement bedraagt 9,0% op jaarbasis (inclusief aandeel in het verkoopresultaat van de Objecten).</p> <p>De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Omdat de waarde van de beleggingen zowel kan stijgen als dalen, bestaat het risico dat beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. De beoogde rendementen worden uitgedrukt als percentage van de initiële inleg per Participatie (exclusief Emissiekosten) gedurende de looptijd van het Fonds. De beoogde looptijd van het Fonds is zeven tot tien jaar.</p>
<b>B.10</b>	<b>Voorbehoud in de afgifte van verklaring betreffende historische financiële informatie</b>	Niet van toepassing; het Fonds is nog niet aangegaan. Van het Fonds is geen (historische) financiële informatie beschikbaar.
<b>B.11</b>	<b>Werkkapitaal</b>	Het werkkapitaal van het Fonds is toereikend om aan haar huidige behoeften te voldoen.
<b>B.34</b>	<b>Beleggingsdoelstelling en -beleid</b>	<p>Het Fonds zal beleggen in twee Objecten: een bestaande parkeergarage 'Q-Park Enschede' (voorheen parkeergarage 'Zuidmolen') gelegen aan het Van Loenshof 62, 7511 NJ Enschede, nader aangeduid als Object I, en een nieuwe, nog op te leveren ondergrondse openbare parkeergarage met 231 parkeerplaatsen, 'Wilhelminapier/Boston &amp; Seattle', gelegen aan de Otto Reuchlinweg te Rotterdam, nader aangeduid als Object II. Object I wordt thans geëxploiteerd door Q-Park en zal per 22 oktober 2015 voor een periode van 20 jaar worden verhuurd aan Q-Park. Object II zal vanaf datum oplevering (naar verwachting in april 2016) langjarig (30 jaar, tot en met april 2046) zijn verhuurd aan Q-Park.</p> <p>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 de Objecten (twee parkeergarages). De Objecten worden voor circa 45,7% van de totale fondsinvestering gefinancierd met de door de Participanten bijeengebrachte gelden en voor circa 54,3% met een hypothecaire lening die een looptijd zal hebben van zeven jaar. Zo spoedig mogelijk en uiterlijk op de dag waarop de hypothecaire lening wordt aangegaan wordt de rente op de hypothecaire lening gefixeerd voor de gehele duur van de hypothecaire lening, door middel van het aangaan van een renteswap met een looptijd van zeven jaar.</p>
<b>B.35</b>	<b>Beperkingen ter zake van het aangaan van leningen</b>	Naast de hypothecaire lening van circa 54,3% van de totale fondsinvestering, zullen gedurende de looptijd geen (additionele) leningen worden aangegaan ten behoeve van de Objecten. De Beheerder kan evenwel bewerkstelligen dat de hypothecaire lening wordt geherfinancierd, bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire lening na zeven jaar of indien het belang

<b>afdeling B - Uitgevende instelling</b>		
		<p>van de Participanten is gediend bij het vroegtijdig beëindigen van de bestaande financiering en het aangaan van een nieuwe hypothecaire financiering.</p> <p>Voor het aangaan van andere leningen dan de hypothecaire lening is de toestemming van de (Algemene) Vergadering van Participanten vereist voor zover het ter leen aan te trekken bedrag (zowel per lening als in totaal) meer dan € 25.000 bedraagt.</p>
<b>B.36</b>	<b>Toezichtrechtelijke status Fonds</b>	Het Fonds is een beleggingsfonds in de zin van de Wft. De AFM heeft Holland Immo Group Beheer BV (de Beheerder) een vergunning verstrekt als bedoeld in artikel 2:65 onder a Wft. Op grond van deze vergunning is het de Beheerder toegestaan op te treden als beheerder van het Fonds en mogen de Participaties worden aangeboden. Het Fonds staat onder toezicht van de AFM.
<b>B.37</b>	<b>Beleggersprofiel</b>	Het Fonds richt zich op particuliere en institutionele beleggers die, uit oogpunt van optimalisatie van het risico-rendementsprofiel van hun totale beleggingsportefeuille, beleggen in vastgoed(gerelateerde) producten. Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.
<b>B.38</b>	<b>Meer dan 20% van de bruto-activa belegd in of geleend aan - of afhankelijk van - een derde</b>	Niet van toepassing; het Fonds belegt uitsluitend in de Objecten en is niet afhankelijk van de kredietwaardigheid of solvabiliteit van een derde.
<b>B.39</b>	<b>Meer dan 40% van de bruto-activa belegd in of geleend aan - of afhankelijk van - een derde</b>	Niet van toepassing; het Fonds belegt uitsluitend in de Objecten en is niet afhankelijk van de kredietwaardigheid of solvabiliteit van een derde.
<b>B.40</b>	<b>Dienstverleners en vergoedingen</b>	<p>De volgende partijen verlenen diensten aan het Fonds tegen de volgende vergoedingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De Initiatiefnemer, die voor het structureren van het Fonds en de afbouw begeleiding van Object II een vergoeding van circa 2,9% van de koopsom (k.k.) van de Objecten ontvangt;</li> <li>• de Beheerder, die voor het beheer van het Fonds 3,2% van de Brutohuuropbrengsten ontvangt en bij de verkoop van de Objecten 20% van de Overwinst ontvangt;</li> <li>• de Stichting, die voor het houden van de activa van het Fonds per bestuurder van de Stichting € 1.000 (exclusief BTW) per jaar ontvangt (er zijn twee bestuurders);</li> <li>• Adviesgroep Reyersen van Buuren bv, die de plaatsing van de Participaties door de Beheerder begeleidt tegen (1) een onderzoeks- en begeleidingsvergoeding van 3,5% van het door Participanten bijeen gebrachte vermogen (van derhalve € 294.000, circa 1,8% van de koopsom van de Objecten (k.k.)) alsmede (2) ontvangst van Emissiekosten volgens de volgende staffel: <ul style="list-style-type: none"> <li>- bij deelname van minder dan € 100.000 in het Fonds wordt 3,0% over het bedrag van deelname aan Emissiekosten in rekening gebracht;</li> <li>- bij deelname van € 100.000 of meer doch minder dan € 250.000 wordt 2,0% over het bedrag van deelname aan Emissiekosten in rekening gebracht;</li> </ul> </li> </ul>

<b>afdeling B - Uitgevende instelling</b>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- bij deelname van € 250.000 of meer wordt 1,0% over het bedrag van deelname aan Emissiekosten in rekening gebracht; en</li> <li>• Dekfordt BV, die als acquisitie-adviseur optreedt, tegen een vergoeding van 1,0% van de koopprijs van de Objecten (k.k.).</li> <li>• de Bewaarder, die voor het bewaren een vergoeding van € 6.655,- (inclusief BTW) per jaar ontvangt. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Indien blijkt dat de Bewaarder meer tijd moet besteden aan de bewaarneming dan is geschat en de Bewaarder daarvoor een extra vergoeding in rekening wil brengen, dient de Bewaarder daarover met de Beheerder vroegtijdig te overleggen.</li> </ul>
<b>B.41</b>	<b>Beheerder en Bewaarder en hun toezicht-rechtelijke positie</b>	<p>De Beheerder (Holland Immo Group Beheer BV) treedt op als beheerder van het Fonds. De AFM heeft de Beheerder een vergunning verstrekt als bedoeld in artikel 2:65 onder a Wft. Op grond van deze vergunning is het de Beheerder toegestaan op te treden als beheerder van het Fonds. De Bewaarder (TCS Depositary BV) treedt op als bewaarder van het Fonds.</p> <p>De bestuurders van de Beheerder zijn in het kader van het verstrekken van bedoelde vergunning door de AFM getoetst op betrouwbaarheid en geschiktheid. De personen die het beleid van de Bewaarder bepalen zijn door de AFM eveneens getoetst op betrouwbaarheid en geschiktheid. De Beheerder en de Bewaarder staan onder toezicht van de AFM en De Nederlandsche Bank NV.</p>
<b>B.42</b>	<b>Vaststelling en communicatie inzake intrinsieke waarde</b>	In de jaarrekening van het Fonds wordt verslag gedaan van de intrinsieke waarde van het Fonds. De jaarrekening wordt toegezonden aan het adres van de Participanten. Verder wordt telkens wanneer, na het aangaan van het Fonds, Participaties worden uitgegeven, verkocht, ingekocht of daarop wordt terugbetaald (voor zover de Fondsvoorwaarden dat toestaan), de intrinsieke waarde van de Participaties onverwijld op de website van de Beheerder geplaatst onder vermelding van het moment waarop de bepaling van de intrinsieke waarde plaatsvond.
<b>B.43</b>	<b>Paraplufonds</b>	Niet van toepassing; het Fonds is niet ingericht als een paraplufonds.
<b>B.44</b>	<b>Beschikbaarheid (historische) financiële informatie</b>	Het Fonds is nog niet aangegaan en heeft nog geen activiteiten verricht. Van het Fonds is dan ook geen (historische) financiële informatie beschikbaar.
<b>B.45</b>	<b>Beleggingsportefeuille</b>	Het Fonds belegt in een bovengrondse openbare parkeergarage met 460 parkeerplaatsen en een beheerdersruimte, gelegen aan het Van Loenshof 62, 7511 NJ Enschede, kadastraal bekend; als gemeente Enschede, sectie B nr.7574, appartementsindex A-2 (parkeergarage Q-Park Enschede, ook aangeduid als Object I) en in een nog op te leveren ondergrondse openbare parkeergarage met 231 parkeerplaatsen, gelegen aan de Otto Reuchlinweg te Rotterdam, kadastraal bekend; gemeente Rotterdam, sectie P nummer 2473, het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende de bevoegdheid voor Het Fonds om een openbare ondergrondse parkeergarage op niveau -1 en niveau -2 met kolommen en met een in-/uitgang op straatniveau, en toebehoren te (laten) bouwen en in eigendom te hebben, te houden en te gebruiken (parkeergarage Wilhelminapier in Rotterdam, ook aangeduid als Object II).
<b>B.46</b>	<b>Meest recente intrinsieke waarde</b>	Het Fonds is nog niet aangegaan en er is dan ook nog geen intrinsieke waarde te berekenen. De uitgifteprijs van de Participaties bij het aangaan van het Fonds bedraagt € 10.000 per Participatie (exclusief Emissiekosten).

<b>afdeling C - Effecten</b>		
<b>C.1</b>	<b>Type en categorie effecten</b>	De Participaties zijn effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht, in de definitie van 'effect' onder a (een met een aandeel gelijk te stellen verhandelbaar recht). De Participaties luiden op naam.

<b>afdeling C - Effecten</b>		
		ISIN-code: NL0011333794.
<b>C.2</b>	<b>Munteenheid</b>	De Participaties luiden in euro.
<b>C.3</b>	<b>Aantal Participaties en (geen) nominale waarde</b>	Er worden 840 Participaties uitgegeven. De Participaties kennen geen nominale waarde.
<b>C.4</b>	<b>Rechten verbonden aan de Participaties</b>	<p>Aan de Participaties zijn financiële – en zeggenschapsrechten verbonden.</p> <p>Het resultaat van het Fonds komt (na aftrek van de vergoedingen voor de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder) ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties; een Participant kan echter niet worden gedwongen meer bij te dragen aan de verliezen, schulden en kosten van het Fonds dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door de desbetreffende Participant.</p> <p>Ten minste één keer per jaar, binnen zes maanden na afloop van het voorgaande boekjaar, wordt een Algemene Vergadering van Participanten gehouden. Daarnaast kunnen (tussentijds) Vergaderingen van Participanten worden bijeengeroepen. Elke Participant heeft het recht voor de (Algemene) Vergadering van Participanten te worden uitgenodigd, daarin het woord te voeren en zijn stem uit te brengen inzake besluiten die aan de (Algemene) Vergadering van Participanten zijn voorbehouden. Met betrekking tot (onder meer) de volgende onderwerpen is besluitvorming voorbehouden aan de (Algemene) Vergadering van Participanten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vaststelling van de jaarrekening van het Fonds;</li> <li>• verkoop en levering van de Objecten;</li> <li>• het bezwaren van goederen van het Fonds, tenzij het betreft het vestigen van een recht van hypotheek op de Objecten in verband met (oversluiten van) de hypothecaire financiering;</li> <li>• het ten laste van het Fonds aangaan van een of meerdere leningen voor zover die leningen (zowel per lening als in totaal) het bedrag van € 25.000 te boven gaat, tenzij het betreft (het oversluiten van) de hiervoor bedoelde hypothecaire financiering;</li> <li>• het ten laste van het Fonds uitlenen van gelden voor zover dat (zowel per lening als in totaal) het bedrag van € 25.000 te boven gaat; en</li> <li>• het aangaan van een verplichting ten laste van of een overeenkomst met betrekking tot het Fonds terwijl een potentieel belangenconflict tussen de plichten jegens het Fonds van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen, bedrijfsleiding en oprichters van de Beheerder, de Stichting of van de Bewaarder en hun eigen belangen en/of andere plichten zich voordoet.</li> </ul> <p>De (Algemene) Vergadering van Participanten is bevoegd de Beheerder en de Stichting te schorsen en te ontslaan. Voor een besluit ter zake is een gekwalificeerde meerderheid vereist en op deze besluitvorming is een quorum van toepassing.</p>
<b>C.5</b>	<b>Beperkingen in vrije overdraagbaarheid Participaties</b>	Participaties kunnen niet worden overgedragen anders dan aan het Fonds (inkoop). Het Fonds is niet verplicht tot inkoop over te gaan (het Fonds is closed-end). Participaties worden uitsluitend ingekocht voor zover Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het Fonds (of aan een Participant die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde voor aanvullende of extra Participaties). Een verzoek tot inkoop van Participaties moet bij de Beheerder schriftelijk worden ingediend.



<b>afdeling C - Effecten</b>		
		<p>Het verzoek tot inkoop kan om welke reden dan ook, en ook zonder opgave van redenen, geheel of gedeeltelijk worden geweigerd. Verzoeken worden in ieder geval geweigerd indien - naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder - de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van de Participaties:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de fiscale status van het Fonds zouden (kunnen) aantasten;</li> <li>• de ordelijke liquidatie van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zouden (kunnen) verstoren of verhinderen;</li> <li>• de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kunnen) beïnvloeden; of</li> <li>• (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zouden (kunnen) komen.</li> </ul> <p>De Beheerder is bevoegd om vaste of periodieke data vast te stellen waarop Participaties kunnen worden ingekocht en uitgegeven als hiervoor bedoeld.</p>
<b>C.6</b>	<b>Geen beursnotering</b>	De Participaties in het Fonds zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd.
<b>C.7</b>	<b>Beleid inzake uitkeringen</b>	Het positieve resultaat dat met het Fonds in enig boekjaar wordt behaald, verminderd met de aflossing op de hypothecaire financiering en vermeerderd of verminderd met onttrekkingen respectievelijk toevoegingen aan de liquiditeitsreserve, wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het Fonds streeft ernaar per kwartaal tot uitkering van deze winst over te gaan, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal. De Beheerder is bevoegd te besluiten geen uitkering te doen, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds.

<b>afdeling D - Risico's</b>		
<b>D.1</b>	<b>Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor uitgeving van de instelling of de sector</b>	<p>Beleggen in het Fonds brengt bepaalde risico's met zich mee waaronder het risico van leegstand van de Objecten, een hogere hypotheekrente bij aanvang van de belegging dan verwacht of een hogere hypotheekrente na afloop van de hypothecaire lening (met een looptijd van zeven jaar), het risico dat bij afloop van de hypothecaire lening (na zeven jaar) de Objecten niet kunnen worden geherfinancierd, dalingen in de marktprijzen voor parkeergarages, achterstallig onderhoud van de Objecten en milieu- en politieke risico's. Het Fonds belegt in slechts twee vastgoedobjecten met slechts één huurder. Er is derhalve geen sprake van gespreid beleggen door het Fonds. Het zich realiseren van een aan de Objecten verbonden risico kan dan ook een meer negatief effect hebben en tot meer tegenvallende resultaten - of zelfs eerder tot een verlies van de belegging - leiden dan bij een beleggingsinstelling die gespreid belegt.</p> <p>Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname (inclusief Emissiekosten).</p>
<b>D.3</b>	<b>Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de Participaties</b>	<p>De Objecten worden voor een wezenlijk deel gefinancierd met een hypothecaire lening (van het totale investeringsbedrag voor de Objecten, inclusief bijkomende kosten en liquiditeitsreserve, zal door het Fonds circa 54,3% hypothecair worden gefinancierd). Negatieve ontwikkelingen met betrekking tot de waarde van de Objecten zullen daardoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds.</p> <p>Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname (inclusief Emissiekosten).</p> <p>Hoewel de Participaties verhandelbaar (overdraagbaar) zijn moet er rekening mee worden gehouden dat (feitelijke) verhandeling ervan nauwelijks mogelijk is. Participaties kunnen uitsluitend worden overgedragen aan het</p>

<b>afdeling D - Risico's</b>		
		Fonds en uitsluitend indien de Beheerder daarvoor toestemming verleent en de in te kopen Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het Fonds (of aan een Participant die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde voor aanvullende of extra Participaties). Er dient derhalve rekening mee te worden gehouden dat de Participant zijn belegging in Participaties langer moet aanhouden dan is voorzien of is gewenst. Voorts kan de illiquiditeit van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

<b>afdeling E - Aanbieding</b>		
<b>E.1</b>	<b>Netto-opbrengsten en geschatte kosten van de uitgifte</b>	<p>De opbrengst van de uitgifte van Participaties bedraagt, bij het welslagen daarvan, € 8.400.000 (exclusief Emissiekosten).</p> <p>De totale kosten van de uitgifte en de koop en verwerving van de Objecten (kosten koper) worden geschat op € 1.364.904 (exclusief Emissiekosten).</p> <p>De netto-opbrengst van de uitgifte wordt derhalve geschat op € 7.035.096.</p>
<b>E.2a</b>	<b>Reden voor de aanbidding, aanwending van de opbrengsten</b>	<p>De reden voor de aanbidding tot deelname aan het Fonds is de Participanten, via het door het Fonds voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in de Objecten, in de opbrengst van bedoelde belegging te doen delen. De belegging is gericht op het behalen van rendement door middel van het verkrijgen, (actief) beheren en vervreemden van de Objecten. De Objecten worden voor circa 45,7% van de totale fondsinvestering gefinancierd met de door de Participanten bijeen gebrachte gelden en voor circa 54,3% met een hypothecaire lening.</p> <p>Van de opbrengst van de uitgifte wordt naar verwachting in totaal een bedrag van € 1.364.904 besteed aan kosten voor de hypothecaire financiering, aan kosten die verband houden met het kopen en verwerven van de Objecten, kosten voor de begeleiding door de accountant, advocaat en fiscalist bij de opzet van het Fonds en begeleiding bij het opstellen van het Prospectus, aan kosten voor de ondersteuning en begeleiding bij de plaatsing door Adviesgroep Reyersens van Buuren bv, aan kosten voor het goedkeuren door de AFM van het Prospectus en het registreren van het Fonds bij de AFM, voor de marketing van de Participaties en kosten en vergoedingen die zijn verschuldigd aan de Initiatiefnemer.</p> <p>De netto-opbrengst van naar schatting € 7.035.096 wordt aangewend, zoals gezegd tezamen met het bedrag van de hypothecaire financiering, voor de aankoop en verwerving van de Objecten.</p>
<b>E.3</b>	<b>Voorwaarden van de aanbidding</b>	<p>Het aanbod tot deelname aan het Fonds staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. Er zijn 840 Participaties beschikbaar.</p> <p>De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 22 oktober 2015 of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven. Van de toewijzing van Participaties zendt de Beheerder een schriftelijke bevestiging, waarin de datum van uitgifte van de Participaties, de (uiterste) datum van betaling van het bedrag van € 10.000 per Participatie (te vermeerderen met Emissiekosten) - in beginsel 15 oktober 2015 - en het rekeningnummer van de Stichting zal zijn vermeld en waarin tevens wordt aangegeven hoeveel Participaties in totaal worden uitgegeven. Zonder betaling worden geen Participaties uitgegeven. De beoogde datum van uitgifte van Participaties is 22 oktober 2015 of zoveel eerder of later als de Beheerder besluit.</p>

<b>afdeling E - Aanbieding</b>		
		<p>De toewijzing van de Participaties door de Beheerder vindt plaats op volgorde van binnenkomst van de inschrijfformulieren (los bijgevoegd).</p> <p>De Beheerder behoudt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen niet in aanmerking te nemen. De Beheerder zal het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties intrekken indien niet alle beschikbare Participaties op 22 oktober 2015 zijn geplaatst. Ingeval van intrekking van het aanbod en eventuele toewijzingen vindt de emissie geen doorgang en worden ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) aan reeds toegewezen beleggers onverwijld teruggestort.</p>
<b>E.4</b>	<b>Belangen en tegenstrijdige belangen die van betekenis zijn voor de aanbieding</b>	<p>Voor de koop van de Objecten en ter dekking van alle kosten en vergoedingen die verband houden met die koop en de uitgifte van de Participaties, heeft het Fonds het bedrag van € 18.400.000 nodig, waarvan € 10.000.000 wordt gefinancierd met een hypothecaire lening. Voor de financiering van het verschil (van € 8.400.000) biedt het Fonds 840 Participaties aan van € 10.000 elk (exclusief Emissiekosten).</p> <p>De Initiatiefnemer, de Beheerder, de Stichting, de Bewaarder, Adviesgroep Reyersen van Buuren bv (als begeleider bij de plaatsing van de Participaties door de Beheerder) en Dekfordt BV (als acquisitie-adviseur) hebben, in verband met de vergoedingen die zij ontvangen, belang bij de aanbieding van de Participaties als beschreven in dit Prospectus.</p> <p>Voor zover bekend bestaan er geen potentiële belangenconflicten tussen de plichten jegens het Fonds van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen, bedrijfsleiding en oprichters van de Beheerder, de Stichting of de Bewaarder en hun eigen belangen en/of andere plichten.</p>
<b>E.5</b>	<b>Identiteit van de aanbieder en lock-up verplichtingen</b>	<p>De Participaties worden aangeboden door de Beheerder.</p> <p>Er zijn geen lock-up verplichtingen of -arrangementen van toepassing.</p>
<b>E.6</b>	<b>Verwatering</b>	Niet van toepassing; de uitgifte van de Participaties heeft geen (onmiddellijke) verwatering tot gevolg.
<b>E.7</b>	<b>Emissiekosten</b>	<p>De hoogte van de Emissiekosten die bij deelname aan het Fonds aan elke Participant in rekening worden gebracht is afhankelijk van het bedrag van deelname. Bij deelname:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- van minder dan € 100.000 in het Fonds wordt 3,0% over het bedrag van deelname aan Emissiekosten in rekening gebracht;</li> <li>- bij deelname van € 100.000 of meer doch minder dan € 250.000 wordt 2,0% over het bedrag van deelname aan Emissiekosten in rekening gebracht; en</li> <li>- bij deelname van € 250.000 of meer wordt 1,0% over het bedrag van deelname aan Emissiekosten in rekening gebracht.</li> </ul> <p>Indien op naam van één (potentiële) belegger meerdere inschrijfformulieren worden ontvangen, worden die elk als een individuele inschrijving in behandeling genomen en worden per inschrijving Emissiekosten in rekening gebracht. De uiteindelijke begunstigde van de Emissiekosten is Adviesgroep Reyersen van Buuren bv.</p>

## **2. RISICOFACTOREN**

### **2.1 Algemeen**

Beleggen brengt risico's met zich mee. Zo ook het participeren in het Fonds. Voor een goede beoordeling van deze risico's is het onderstaande van belang. Deze risico's, alsmede andere (markt)omstandigheden kunnen tot gevolg hebben dat negatieve waardefluctuaties optreden en rendementen lager uitkomen dan het geprognosticeerde rendement waarnaar het Fonds vanuit haar beleggingsbeleid streeft.

Bij tussentijdse tegenvallers in de exploitatie kan het geprognosticeerde uitkeerbare rendement in gevaar komen. Gedurende de looptijd van het Fonds wordt een liquiditeitsreserve aangehouden. Deze liquiditeitsreserve kan onder meer worden aangewend ter dekking van onvoorziene uitgaven of onvoorziene huurderiving bij leegstand. Er is evenwel een risico dat op enig moment de liquiditeitsreserve onvoldoende blijkt te zijn.

Voor de Participant kan een verlies optreden. In het bijzonder hebben de mate waarin de Objecten worden geconfronteerd met leegstand, de hoogte van de diverse kosten en lasten voor het Fonds – waaronder de rentelasten op de hypothecaire financiering waarvan de hoogte op de datum van uitbrengen van het Prospectus nog niet vaststaat – en de hoogte van de huurinkomsten die voortvloeien uit de Objecten, een belangrijke invloed op het rendement. Aangezien de hypothecaire financiering een wezenlijk deel van dit product uitmaakt (van het totale investeringsbedrag voor de Objecten, inclusief bijkomende kosten en liquiditeitsreserve, zal door het Fonds circa 54,3% hypothecair worden gefinancierd), zullen negatieve ontwikkelingen in (onder meer) genoemde factoren versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds. Dat geldt in het bijzonder voor de situatie dat diverse factoren zich gelijktijdig in negatieve zin zullen voordoen. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname (inclusief Emissiekosten).

De Participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. Hoewel de Participaties - zij het beperkt - verhandelbaar zijn in de zin van de Wft is overdracht van Participaties uitsluitend mogelijk via inkoop van Participaties door het Fonds gevolgd door uitgifte. Echter inkoop zal slechts plaatsvinden voor zover deze Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het Fonds (of aan een Participant die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde voor aanvullende of extra Participaties). Daarnaast kan de feitelijke looptijd van het Fonds langer zijn dan de beoogde looptijd, indien door (markt)omstandigheden de verkoop van de Objecten tegen gunstige of acceptabele voorwaarden niet haalbaar blijkt of de Participanten niet instemmen met een door de Beheerder voorgestelde verkoop. Daarom dient elke belegger voor zich het risico in te schatten dat verbonden is aan de (eventueel langere dan) beoogde looptijd van het Fonds en de beperkingen in de mogelijkheden tot overdracht van de Participaties (beperkte liquiditeit van de Participaties); dit kan tot gevolg hebben dat de belegger langer aan deze belegging is gebonden dan verwacht of gewenst is. Voorts kan de illiquiditeit van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in dit product te beleggen. Deze vorm van beleggen moet gezien worden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille. Het Fonds richt zich op particuliere en institutionele beleggers die, uit oogpunt van optimalisatie van het risico/rendementsprofiel van hun totale beleggingsportefeuille, beleggen in vastgoed(gerelateerde) producten.

De risico's als genoemd in dit hoofdstuk betreffen alle materiële risico's maar zijn niet bedoeld als een uitputtend overzicht van alle mogelijke risico's.

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

Indien de huurder in betalingsproblemen komt of failliet gaat, kan huurderiving 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. De hoogte van deze extra exploitatiekosten en de omvang van de mogelijk lagere parkeerinkomsten zijn niet te voorspellen. Het hangt van talloze, onzekere factoren af, zoals de duur van de periode die nodig

is om een nieuwe exploitant te vinden en de voorwaarden waartegen de nieuwe exploitant bereid is de exploitatie te verrichten. Indien dit risico zich realiseert kan dat een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement.

De Objecten zijn ontwikkeld, gebouwd en ingericht als een parkeergarage. Hoewel de Objecten voor 20 respectievelijk 30 jaar zijn verhuurd (tot en met oktober 2035 respectievelijk april 2046) en derhalve de beoogde looptijd van het Fonds van zeven tot tien jaar ver voorbijgaan, bestaat het risico, indien om welke reden dan ook de huurovereenkomst voortijdig gedurende de looptijd van het Fonds eindigt, de Objecten niet of slechts tegen minder gunstige of ongunstige voorwaarden kunnen worden verhuurd. Dit kan leiden tot een lager exploitatieresultaat dan geprognosticeerd en/of een lagere marktwaarde van de Objecten, hetgeen een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

Daarnaast is met de hypothecair financier een debt service coverage-ratio overeen gekomen. Dat is een ratio waarmee wordt uitgedrukt wat de minimale Netto-huuropbrengsten moeten zijn ten opzichte van de rente- en aflossingsverplichtingen aan de hypothecair financier. De hypothecair financier test twee keer per jaar (op 30 juni en 31 december van elk jaar) of wordt voldaan aan deze ratio. De hypothecair financier heeft zich het recht voorbehouden om, indien een test niet zou slagen, hogere jaarlijkse aflossingen te verlangen of de financiering te beëindigen. Hogere aflossingen kunnen een (tijdelijk) negatief effect hebben op het uitkeerbare Direct Rendement gedurende de resterende looptijd van het Fonds. Bij beëindiging van de hypothecaire financiering ontstaat het risico dat de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten.

### **2.3 Rente- en financieringsrisico**

De kosten voor de hypothecaire financiering zijn in de rendementsprognoses een belangrijke factor. Het Fonds zal uiterlijk op de datum waarop het Fonds start, de hypothecaire rente fixeren. De rente wordt gefixeerd door middel van het overeenkomen van een rentevastperiode van zeven jaar, gelijk aan de looptijd van de hypothecaire leningovereenkomst. Over de daadwerkelijke rentecondities kan op dit moment geen concrete uitspraak worden gedaan; de rentecondities kunnen minder gunstig zijn dan die waarvan is uitgegaan in de rendementsprognoses. Een hoger rentetarief (inclusief de door de bank te berekenen kredietopslagen) dan het voor de geprognosticeerde rendementen gehanteerde rentetarief over de periode van de eerste zeven jaar van 3,7%, zal een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement. Die negatieve invloed kan materieel zijn, afhankelijk van de afwijking van de feitelijke gefixeerde rente ten opzichte van de in de rendementsprognoses gehanteerde rente.

Een hoger rentetarief voor de hypothecaire financiering (inclusief de door banken te berekenen kredietopslagen) bij herfinanciering van de Objecten (na zeven jaar) ten opzichte van de over de eerste periode van zeven jaar nog te fixeren rente, zal eveneens een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement.

Tevens kan de hypotheekrente van invloed zijn op de waardeontwikkeling van de Objecten. Een stijgende rente kan het verkoopresultaat negatief beïnvloeden hetgeen een negatief effect op het rendement zal hebben.

Door wijzigingen in de rentestand op de geld-/kapitaalmarkt kan bij vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering (d.i. aflossing voor de datum waarop de renteswap afloopt) een negatieve waarde van de renteswap tot uitdrukking komen. Bij zulk een vervroegde aflossing zal de renteswap verkocht moeten worden ("unwinden"). Bij een dalende kapitaalmarktrente zal de renteswap in beginsel een negatieve waarde hebben. Die negatieve waarde is vergelijkbaar met een boeterente bij een hypothecaire financiering die een rente met vaste looptijd kent, waarbij de boeterente wordt berekend op de contante waarde van het verschil tussen de overeengekomen vaste rente en de kapitaalmarktrente voor vergelijkbare resterende rentevast perioden op het moment van de vervroegde aflossing. Daarnaast is bij een vrijwillige vervroegde aflossing een vergoeding verschuldigd aan de hypothecair financier over het bedrag van de vrijwillige vervroegde aflossing. Vervroegde aflossing kan dan ook een negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten.

De hypothecaire financiering zal een looptijd hebben van zeven jaar. Het risico bestaat dat na afloop van de overeengekomen looptijd van de hypothecaire financiering de Objecten nog niet zijn verkocht en geen

nieuwe lening met een hypothecair financier kan worden afgesloten of alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden. Indien geen nieuwe lening met een hypothecair financier kan worden afgesloten ontstaat het risico dat de Objecten gedwongen moeten worden verkocht. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een reguliere verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement. Kan een nieuwe hypothecaire lening alleen worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden, zal dat eveneens een negatieve invloed hebben op het rendement.

Voor de rendementsprognose is het uitgangspunt dat bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire financiering voor de eerste zeven jaar, de hypothecaire financiering bij de huidige financier wordt verlengd voor een periode van drie jaar. Het is niet uit te sluiten dat verlenging van de hypothecaire financiering bij de huidige financier niet slaagt. Slaagt die verlenging niet, dan is er een aanzienlijk risico dat het Fonds bij de herfinanciering kosten moet maken, zoals afsluitprovisie, kosten voor taxatie van de Objecten, notaris-kosten en kosten voor een eventuele renteswap om de rente te fixeren. Die kosten hebben een negatief effect op het rendement voor de Participanten.

## **2.4 Marktwaarderisico**

De marktwaarde bij verkoop van de Objecten 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 Objecten wat ertoe kan leiden dat het door de Participanten bijeen gebrachte kapitaal geheel of gedeeltelijk verloren gaat. De hypothecaire financiering maakt een wezenlijk deel uit van dit product. Negatieve waarde-ontwikkelingen kunnen hierdoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds.

Daarnaast is in de hypothecaire financieringscondities vastgelegd dat de hypothecair financier twee keer per jaar (op 30 juni en 31 december van elk jaar) test of de marktwaarde van de vastgoedportefeuille is gedaald onder een bepaalde minimumwaarde ten opzichte van de restant hoofdsom van de hypothecaire financiering ("loan to value"). De hypothecair financier heeft zich het recht voorbehouden om, indien de test niet zou slagen, hogere jaarlijkse aflossingen te verlangen of de financiering te beëindigen. Hogere aflossingen kunnen een (tijdelijk) negatief effect hebben op het uitkeerbare Direct Rendement gedurende de resterende looptijd van het Fonds. Bij beëindiging van de hypothecaire financiering ontstaat het risico dat de Objecten gedwongen verkocht moet worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten.

## **2.5 Risico van beperkte spreiding in beleggingen**

Het rendement (waaronder de waardeontwikkeling) van vastgoed is afhankelijk van talloze factoren die daarop in meer of mindere mate een directe of indirecte invloed hebben. Zo zullen het klimaat op de vastgoedmarkt en de economische omstandigheden in het algemeen, in zekere mate en hoofdzakelijk indirect het rendement beïnvloeden. Doorgaans hebben factoren als de ligging van het vastgoed en ontwikkelingen in de nabijheid van het vastgoed, de kwaliteit en eventuele (verborgen) gebreken aan het vastgoed en de kwaliteit (solvabiliteit) van de huurder een belangrijkere en een meer directe invloed op het rendement dat het vastgoed voortbrengt. Door gespreid te beleggen in verschillende vastgoedobjecten op verschillende locaties en met verschillende huurders kunnen deze laatst bedoelde risicofactoren in zekere mate worden gedempt. Aangezien het Fonds belegt in twee Objecten met één huurder is er sprake van slechts geringe demping in deze risicofactoren.

## **2.6 Onderhoudsaspecten**

Elk vastgoed heeft jaarlijks in meerdere of mindere mate te maken met onderhoud of met noodzakelijke aanpassingen om aan de eisen des tijds te blijven voldoen. Deze onderhoudsaspecten kunnen door een gedegen technische analyse bij aankoop (duediligenceonderzoek naar de technische en bouwkundige staat) in kaart worden gebracht. Niettemin bestaat het risico dat gedurende de bezitsperiode van de Objecten noodzakelijk onderhoud als gevolg van technische veroudering gepleegd moet worden in afwijking (zowel in omvang als in de tijd gezien) van een bij aankoop opgestelde meerjarenonderhoudsbegroting.

Ten einde deze risico's gedurende de looptijd van het Fonds te beperken is met de huurder van de Objecten in de huurcontracten vastgelegd dat deze verantwoordelijk is voor het reguliere onderhoud gedurende de gehele looptijd daarvan. In verband met de hiervoor bedoelde verplichtingen van de huurder inzake het onderhoud van de Objecten (gedurende 20 jaar respectievelijk 30 jaar) bestaat het risico dat die onderhoudsverplichtingen door de huurder niet of niet geheel worden nagekomen. Het risico is niet uit te sluiten dat alsdan onvoorziene kosten moeten worden gemaakt voor onderhoud die ten laste van het Fonds komen. De resultaten van het Fonds kunnen daardoor in negatieve zin worden beïnvloed.

## **2.7 Milieurisico's**

Met betrekking tot milieurisico's, zoals bodemverontreiniging, asbest en ondergrondse tanks, zijn in de leveringsakten de bij dit soort transacties gebruikelijke bepalingen opgenomen. Het risico van dit soort zaken gaat bij transport over op de koper. Een beperkt historisch onderzoek zal onderdeel zijn van het due diligenceonderzoek. Indien het beperkt historisch onderzoek geen aanleiding geeft tot vervolgonderzoek zal de Beheerder zelf geen onderzoek laten verrichten naar de gesteldheid van de bodem, de aanwezigheid van asbest of de aanwezigheid van ondergrondse tanks. Indien het beperkt onderzoek aanleiding geeft tot vervolgonderzoek, dan zal een nader specifiek onderzoeksplan worden opgesteld en uitgevoerd. Mocht blijken dat er toch sprake is van enige vorm van milieuverontreiniging, ondanks dat op grond van aan de Beheerder bekende feiten geen aanleiding is te veronderstellen dat daarvan sprake is, dan kan dit een negatief effect hebben op de waarde van de Objecten en op de resultaten van het Fonds.

## **2.8 Politieke risico's**

Nieuwe wettelijke bepalingen op het gebied van bijvoorbeeld bodemverontreiniging, huurwetgeving, technische aspecten, fiscaliteit of mobiliteit, kunnen gevolgen hebben voor de resultaten van het Fonds. Voor zover de Beheerder bekend is, zijn er geen wettelijke bepalingen aangekondigd die van invloed kunnen zijn op de in de rendementsberekeningen gehanteerde uitgangspunten. Het is echter niet uit te sluiten dat de wetgeving de komende jaren wordt gewijzigd, hetgeen een negatief effect kan hebben op de waarde van de Objecten en op de resultaten van het Fonds.

## **2.9 Inflatierisico**

Het inflatierisico is het risico dat de prijsinflatie (stijging van het algemeen prijspeil of prijsindexcijfer) een negatief effect heeft op het reële rendement van een belegging. Gewoonlijk geldt dat vastgoedbeleggingen zijn beschermd tegen het inflatierisico, omdat doorgaans de huurinkomsten van vastgoed meebewegen met de inflatie (jaarlijkse huurverhoging door indexering van huurprijzen).

In de huurovereenkomsten met Q-Park geldt een huurindexering die de prijsinflatie hoger dan 2,5% per jaar niet volledig compenseert. In de rendementsprognoses is rekening gehouden met een gemiddelde inflatie van 2% per jaar zodat in de prognoses een volledige compensatie van de inflatie is verwerkt. Ondanks de indexering van de huurinkomsten kan de inflatie een negatief effect hebben op de waarde van de Objecten, namelijk indien de inflatie gedurende de looptijd van het Fonds gemiddeld hoger is dan 2,5% per jaar. Ook kan de daadwerkelijke inflatie lager zijn dan de in de rendementsprognoses gehanteerde uitgangspunten waardoor het rendement op de belegging negatief kan worden beïnvloed.

## **2.10 Objectgerelateerde risico's**

Belangrijke objectgerelateerde risico's betreffen het risico van huurderving door brand en brand-, storm- en waterschade alsmede aansprakelijkheidsrisico als eigenaar van de objecten. Voor zover mogelijk tegen aanvaardbare voorwaarden zijn deze risico's adequaat afgedekt door verzekeraars. Er is echter een risico dat de schade wordt veroorzaakt door voorvallen die niet verzekeraar zijn en zijn uitgesloten van dekking. Schade die wordt veroorzaakt door een (natuur)ramp zoals een aardbeving, vulkanische uitbarsting, overstroming of een atoomkernreactie wordt niet gedekt door een verzekering. Bij een dergelijke (natuur)ramp zal het Fonds de schade zelf moeten dragen. De resultaten van het Fonds zullen daardoor in negatieve zin worden beïnvloed.

### **3. ADRESSEN BETROKKEN PARTIJEN**

#### **Initiatiefnemer**

Holland Immo Group BV  
Kennedyplein 230  
Postbus 8734  
5605 LS Eindhoven  
Tel. +31 (0)40 235 26 35  
Fax +31 (0)40 235 26 36  
E-mail: [info@hollandimmogroup.nl](mailto:info@hollandimmogroup.nl)  
Internet: [www.hollandimmogroup.nl](http://www.hollandimmogroup.nl)

#### **Fonds**

Parking Fund Nederland IV  
Kennedyplein 230  
5611 ZT Eindhoven  
Tel. +31 (0)40 235 26 35  
Fax +31 (0)40 235 26 36

#### **Beheerder**

Holland Immo Group Beheer BV  
Kennedyplein 230  
5611 ZT Eindhoven  
Tel. +31 (0)40 235 26 35  
Fax +31 (0)40 235 26 36

#### **Bewaarder**

TCS Depositary BV  
Woudenbergseweg 11  
3953 ME Maarsbergen  
Tel. +31 (0)343 430 303

#### **Stichting**

Stichting Parking Fund Nederland IV  
Kennedyplein 230  
5611 ZT Eindhoven  
Tel. +31 (0)40 235 26 35  
Fax +31 (0)40 235 26 36

#### **Accountant**

KPMG Accountants NV  
Laan van Langerhuize 1  
Postbus 74500  
1070 DB Amsterdam

#### **Advocaat (toezichtrechtelijke aspecten)**

Brands Advocaten  
Velperweg 28  
6824 BJ Arnhem

#### **Fiscaal Adviseur**

PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV  
Fascinatioboulevard 350  
Postbus 8800  
3009 AV Rotterdam



**Acquisitie-adviseur**

Dekfordt BV  
Woudenbergseweg 11  
3953 ME Maarsbergen  
Tel. +31 (0)6 29552987

**Taxateur**

CBRE Valuation Advisory BV  
Gustav Mahlerlaan 405  
Postbus 7971  
1008 AD Amsterdam  
Tel. +31 (0)20 626 26 91

**Begeleider bij de plaatsing van de Participaties door de Beheerder**

Adviesgroep Reyersen van Buuren bv  
Handelsweg 59C  
Postbus 275  
1180 AG Amstelveen  
Tel. +31 (0)20 643 83 81  
Fax +31 (0)20 645 55 32  
E-mail: [info@reyersen.nl](mailto:info@reyersen.nl)  
Internet: [www.reyersen.nl](http://www.reyersen.nl)

## **4. DEFINITIES**

### **Autoriteit Financiële Markten / AFM**

Stichting Autoriteit Financiële Markten, gevestigd en kantoorhoudend te Amsterdam aan Vijzelgracht 50, 1017 HS, onder meer de toezichthouder voor beleggingsinstellingen.

### **(Algemene) Vergadering van Participanten**

De (jaarlijkse algemene) vergadering van Participanten in het Fonds.

### **Beheerder**

Holland Immo Group Beheer BV, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te Eindhoven aan Kennedyplein 230, 5611 ZT, opgericht op 8 juli 2002 en ingeschreven in de Kamer van Koophandel voor Oost-Brabant, nummer 17146931.

### **Bewaarder**

TCS Depositary BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (3953 ME) Maarsbergen, Woudenbergseweg 11, opgericht op 3 januari 2014 en ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 59654546.

### **Bruto-aanvangsrendement vrij op naam / BAR v.o.n.**

Theoretische bruto-huuropbrengsten op jaarbasis bij aankoop in verhouding tot de koopprijs van de Objecten, inclusief verschuldigde overdrachtsbelasting, (notaris)kosten transport en inschrijving in het kadaster, voor zover van toepassing.

### **Bruto-huuropbrengsten**

Alle gefactureerde opbrengsten voor het gebruik van de Objecten, exclusief aan de huurder doorbelaste servicekosten, BTW, ontvangen bedragen voor afkoop van huurcontracten en huurgaranties.

### **Direct Rendement**

De contante uitkering aan de Participant in enig jaar uit het Exploitatieresultaat na aflossing op de hypotheekschuld, gedeeld door de inleg van de Participant (exclusief Emissiekosten), op jaarbasis berekend en uitgedrukt als percentage.

### **Emissiekosten**

De kosten die elke Participant in rekening worden gebracht bovenop het bedrag van de deelname. De hoogte van de Emissiekosten betreft een percentage van het bedrag van deelname, welk percentage afhankelijk is van de omvang van de deelname. Bij deelname van minder dan € 100.000 wordt 3,0% Emissiekosten in rekening gebracht, bij deelname van € 100.000 of meer doch minder dan € 250.000 wordt 2,0% Emissiekosten in rekening gebracht en bij deelname van € 250.000 of meer wordt 1,0% Emissiekosten in rekening gebracht.

### **Exploitatiekosten**

Kosten direct verbonden met, en toewijsbaar aan de verkrijging van Bruto-huuropbrengsten uit de Objecten, zoals kosten voor onderhoud, premies voor verzekeringen, zakelijke lasten, kosten van technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer.

### **Exploitatierendement**

Het Exploitatieresultaat gedeeld door de inleg van de Participanten (exclusief Emissiekosten), op jaarbasis berekend en uitgedrukt als enkelvoudig percentage.

### **Exploitatieresultaat**

De Bruto-huuropbrengsten, vermeerderd met rentebaten op de liquiditeitsreserve en verminderd met de Exploitatiekosten, Fondskosten en Rentekosten.

### **Fonds / Parking Fund Nederland IV**

Een transparant fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, genaamd Parking Fund Nederland IV, dat naar verwachting op of omstreeks 22 oktober 2015 wordt aangegaan te Eindhoven (Nederland) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting en kantoor zal houden aan Kennedyplein 230, 5611 ZT en is ingeschreven in het register beleggingsinstellingen dat wordt gehouden door de AFM.

### **Fondskosten**

Kosten die worden gemaakt om het Fonds te exploiteren en die niet rechtstreeks aan de exploitatie van de Objecten zijn toe te rekenen, inclusief de jaarlijkse kosten van externe hertaxatie van de Objecten.

### **Fondsvoorwaarden**

De fondsvoorwaarden van Parking Fund Nederland IV, zoals opgenomen in bijlage I bij het Prospectus.

### **Indirect Rendement**

De contante winstuitkering aan de Participant in enig jaar uit het netto-verkoopresultaat (ook wel exit-resultaat) bij verkoop van de Objecten, gedeeld door de inleg van de Participant (exclusief Emissiekosten), op jaarbasis berekend en uitgedrukt als percentage.

### **Initiatiefnemer**

Holland Immo Group BV, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven, Kennedyplein 230, 5611 ZT, opgericht op 18 september 2001 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Oost-Brabant, nummer 32086570.

### **Internal Rate of Return / IRR**

De calculatiemethode waarbij het geprognosticeerde rendement wordt berekend, rekening houdend met de hoogte en het tijdstip van alle uitgaven voor en opbrengsten van de belegging (tijds waarde van geld), uitgaande van de veronderstelling dat op de uitgekeerde som een vergelijkbaar rendement kan worden behaald gedurende de looptijd van de belegging. Bij een vergelijking tussen verschillende beleggingen op basis van het te behalen rendement is het derhalve beter dat te doen op basis van de IRR. Bij vastgoedbeleggingen is de IRR in beginsel lager dan het Totaalrendement.

### **Kapitalisatiefactor**

Met betrekking tot vastgoed: de koopprijs gedeeld door de Theoretische bruto-huuropbrengsten. De Kapitalisatiefactor kan net als de koopprijs worden uitgedrukt als kosten koper (k.k.) of vrij op naam (v.o.n.).

### **Netto-huuropbrengsten**

Bruto-huuropbrengsten minus Exploitatiekosten minus netto servicekosten (het verschil tussen werkelijke servicekosten en de daarvoor aan de huurder doorbelaste bedragen).

### **Object I**

De bestaande openbare parkeergarage Q-Park Enschede gelegen aan het Van Loenshof 62, 7511 NJ Enschede, zoals nader beschreven in hoofdstuk 6.

### **Object II**

De nieuwe, nog op te leveren ondergrondse openbare parkeergarage met 231 parkeerplaatsen, 'Boston & Seattle', gelegen aan de Otto Reuchlinweg te Rotterdam, zoals nader beschreven in hoofdstuk 6.

### **Objecten**

Object I en Object II.

### **Overwinst**

De bij vervreemding van de Objecten gerealiseerde verkoopopbrengst verminderd met (a) het bijeen gebrachte kapitaal van de Participanten (€ 8.400.000), (b) het oorspronkelijke bedrag van de hypothecaire financiering (€ 10.000.000) en (c) kosten en belastingen die verband houden met de verkoop en overdracht van de Objecten, waarbij de som van de bedragen ad (a) en ad (b) wordt verminderd met het bedrag van de liquiditeitsreserve bij aanvang van het Fonds.

### **Participant**

De houder van een of meer Participatie(s).

### **Participatie**

Een (evenredig) recht van deelname aan het Fonds, zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden.

**Prospectus**

Dit prospectus inclusief de bijlagen I tot en met III en het inschrijfformulier.

**Rentekosten**

De ter zake van de hypothecaire lening, waarmee de Objecten deels zijn gefinancierd, verschuldigde hypotheekrente.

**Stichting**

Stichting Parking Fund Nederland IV, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven aan Kennedyplein 230, 5611 ZT, opgericht op 24 juni 2015 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Oost-Brabant, nummer 63587777.

**Theoretische bruto-huuropbrengsten**

Bruto-huuropbrengsten van de Objecten, verhoogd met eventuele leegstand, huurvrije perioden en/of huurkortingen.

**Totaalrendement**

Direct Rendement en Indirect Rendement.

**Total Expense Ratio**

Verhoudingsgetal waarin de totale kosten (initiële financierings- en bijkomende kosten (zie afbeelding 14 in hoofdstuk 8.1)), Exploitatiekosten, Fondskosten en kosten van verkoop van de Objecten, maar exclusief Rentekosten) van het Fonds gedurende de veronderstelde looptijd van het Fonds van tien jaar, gedeeld door het aantal jaren van die veronderstelde looptijd van het Fonds, gedeeld worden door de fondsinvestering, uitgedrukt in een percentage.

**Vergunning**

De vergunning als bedoeld in artikel 2:65 onder a Wft, die de Autoriteit Financiële Markten heeft verleend aan de Beheerder.

**Wft**

Wet op het financieel toezicht, zoals deze van tijd tot tijd luidt of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling.

## 5. NEDERLANDSE PARKEERGARAGEMARKT VANUIT VASTGOEDBELEGGINGSPERSPECTIEF

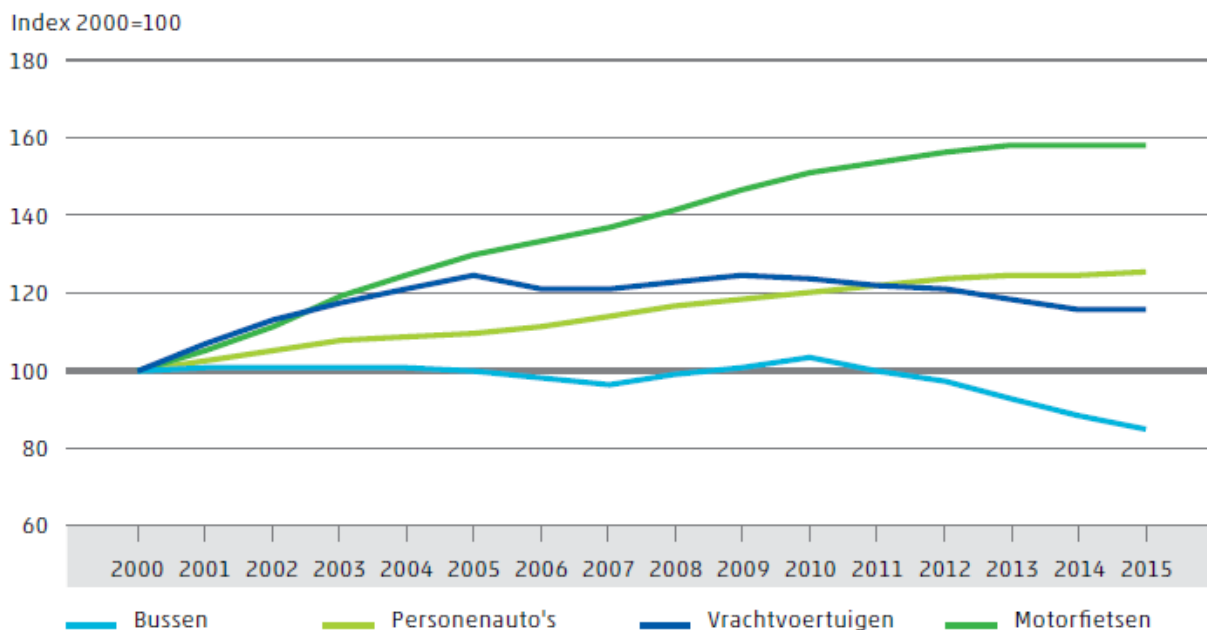
### 5.1 Parkeergaragemarkt

#### 5.1.1 Mobiliteit en autobezit

Het economisch sociaal functioneren van onze samenleving is onder meer afhankelijk van mobiliteit. Pareren is een afgeleide van mobiliteit en speelt derhalve een belangrijke rol in het dagelijkse leven.

Het aantal personenauto's is in 25 jaar fors gestegen: van ruim vijf miljoen naar bijna acht miljoen, een stijging van ruim 50%. Deze trend is het gevolg van een sterke inkomensstijging, individualisering, huishoudensverdunding, emancipatie en een toename van tweeverdieners. Steeds meer mensen hebben een rijbewijs, vrouwen en ouderen hebben vaker een auto dan vroeger, en veel huishoudens hebben meer dan één auto. Elektrische en hybride auto's zijn in opkomst, mede door fiscale voordelen. Hun aantal is nog relatief gering: minder dan 2% van het totaal, maar in 2014 is bijna 8% van de nieuw gekochte auto's elektrisch of hybride.<sup>1</sup>

Afbeelding 1: ontwikkeling aantal motorvoertuigen 2000 - 2015



bron: CBS - transport en mobiliteit 2015

In 2015 zijn er in Nederland bijna 8 miljoen auto's, een kwart meer in vergelijking met begin deze eeuw. Zij maken driekwart van het totale motorvoertuigenpark uit. Het overgrote deel van de auto's, bijna 90%, staat op naam van een particulier. De afgelopen vijf jaar is het autopark gegroeid met 5%. Deels komt dit door een groei van de bevolking. De 18-plus-bevolking is in deze periode namelijk met bijna 3,5% toegenomen. De toename van het aantal auto's komt ook doordat steeds meer mensen een rijbewijs hebben. Het is voor vrouwen bijvoorbeeld nu net zo gewoon om een rijbewijs te halen als voor mannen en hun arbeidsparticipatie is toegenomen. Mede daardoor is het autobezit onder vrouwen gestegen. Tegenwoordig zijn er steeds meer huishoudens met een tweede of zelfs derde auto. In 2013 is in de helft van de huishoudens één auto aanwezig, bijna een kwart heeft er twee of meer. Ongeveer de helft van alle Nederlandse volwassenen heeft een auto.<sup>2</sup>

In de toekomst zal het aantal auto's in ons land nog verder groeien. Tot 2030 zal, afhankelijk van de economische ontwikkelingen, het totale wagenpark tussen 9% en 50% groeien en het autobezit per huishouden toenemen met 5% tot 16%. Uit analyses met het Landelijk Modelsysteem Verkeer en Vervoer van de Dienst Verkeer en Scheepvaart van Rijkswaterstaat blijkt dat het autobezit per huishouden het sterkst

<sup>1</sup> CBS: Transport en mobiliteit 2015.

<sup>2</sup> CBS: Transport en mobiliteit 2015.

zal toenemen in de zeer sterk stedelijke gemeenten (7% tot 21% toename) en de sterk stedelijke gemeenten (6% tot 16% toename). Deze stijging wordt grotendeels verklaard door de toename van het aantal huishoudens en een verdere groei van het aantal auto's per huishouden.<sup>3</sup> Bovendien zorgt de opkomst van duurzamere auto's dat mensen blijven kiezen voor individuele mobiliteit.

### 5.1.2 Parkeerdruk

Door het groeiende autobezit en toename van de mobiliteit in combinatie met de schaarste aan parkeer-ruimte in met name de binnensteden, neemt de parkeerdruk toe. Dit gegeven maakt dat er een verhoogde druk op de infrastructuur komt te liggen en dat is waar parkeergarages uitkomst geven. Ze bieden op een relatief beperkte oppervlakte een goede oplossing voor het parkeerprobleem in binnensteden en op doel-locaties zoals bijvoorbeeld ziekenhuizen en andere sociaal-maatschappelijke concentratiegebieden, waar-door eveneens de acceptatie voor betaald parkeren bij de parkeerconsument groeit.

Daar komt bij dat de ruimtelijke structuren van steden aan het veranderen zijn. Verstedelijking doet zich steeds minder voor als (uitdijning van) monocentrische steden, maar veeleer als een complexere spreiding van stedelijke functies, oude kernen en nieuwe kernen, over een groter stedelijk gebied. Schaalvergroting van sociaal-maatschappelijke voorzieningen hangt hiermee nauw samen: wonen, werken, winkelen en andere activiteiten vinden ruimtelijk steeds meer geconcentreerd plaats, zoals ook duidelijk is terug te zien in bijvoorbeeld de zorg. Ziekenhuizen fuseren, worden groter en vormen steeds vaker een anker voor het vestigen van andere zorginstellingen in de directe nabijheid, zoals zorghotels, huisartsenposten, thuiszorg-winkels en apothekers.

Bij deze grootschalige voorzieningen worden hoge eisen gesteld ten aanzien van de infrastructuur. De locaties moeten goed bereikbaar zijn en dienen over voldoende parkeercapaciteit te beschikken.

## 5.2 Kenmerken van beleggen in parkeergaragevastgoed

Beleggen in openbare parkeergarages was in Nederland tot het recente verleden voornamelijk voorbehou-den aan institutionele beleggers zoals pensioenfondsen. De zeer langlopende huurovereenkomsten en sta-biele kasstromen maken parkeergarages ook voor veel particuliere beleggers tot een interessante aanvul-ling in een beleggingsportefeuille.

### 5.2.1 Beperkte conjunctuurgevoeligheid

Parkeergarages zijn onderdeel van de infrastructuur en hebben ook de karakteristieken van infrastructuur-beleggingen. Een belegging in infrastructuur kenmerkt zich vaak door voorspelbare kasstromen, inkomsten gecorreleerd aan inflatie, een lage correlatie met andere beleggingssectoren, beperkte conjunctuurgevoe-ligheid en gereglementeerde of bijna-monopolies.<sup>4</sup>

Wanneer gekeken wordt naar de ontwikkelingen van de inkomstenstroom van parkeergarages komen de karakteristieken van infrastructuur naar boven. Met name de beperkte conjunctuurgevoeligheid ten op-zichte van andere sectoren is opvallend. Parkeergarages in Nederland hebben in tijd van economische teruggang een constante en groeiende inkomstenstroom gegenereerd.<sup>5</sup>

### 5.2.2 Exploitatie van parkeergarages

In de parkeergaragemarkt wordt onderscheid gemaakt tussen drie vormen van exploitatie van een par-keergarage:

- **Eigenaar/exploitant:** de eigenaar heeft het eigendom van een parkeergarage en voert de exploi-tatie in eigen beheer. Hij heeft daarmee het recht op het exploitatieresultaat en het indirecte vast-goedrendement (het rendement bij verkoop).
- **Exploitant:** de eigenaar kan kiezen voor het aangaan van een huurcontract met een parkeere-xploitant om zich daarmee zeker te stellen van een constante inkomstenstroom.

<sup>3</sup> Rijksoverheid, parkeerproblemen in woongebieden ([www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/rapporten/-2009/11/14/parkeerproblemen-in-woongebieden.html](http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/rapporten/-2009/11/14/parkeerproblemen-in-woongebieden.html)).

<sup>4</sup> Service Magazine 12-2011: Parkeren of investeren? Door Ing. L.J.J. Prikken & Ir. P. Sengers ([www.parkeer24.nl/files/Servmag.pdf](http://www.parkeer24.nl/files/Servmag.pdf)).

<sup>5</sup> Zie noot 4.

- **Parkeerbeheerder:** de parkeerbeheerder voert het dagelijkse management uit van de parkeergarage. De verantwoordelijkheid voor de operationele organisatie ligt bij de parkeerbeheerder. Voor het parkeerbeheer wordt een vergoeding aan de parkeerbeheerder betaald die, in de regel, niet of beperkt afhankelijk is van de omzet uit parkeren.

### 5.2.3 Huurders

Parkeergarages worden doorgaans zeer langjarig verhuurd (15 – 30 jaar). In tegenstelling tot de reguliere vastgoedsectoren is bij parkeervastgoed niet de huurder de gebruiker, maar is er sprake van een parkeerconsument als gebruiker. Parkeergarages bieden zo voor beleggers een dubbele zekerheid van inkomsten. Als een huurder/exploitant zou vertrekken, ontvangt de belegger weliswaar geen huur meer, maar zijn er de directe parkeerinkomsten van de garage zelf. Als de locatie goed is, blijven er immers mensen parkeren. Hierdoor kennen beleggingen in parkeergarages over het algemeen een relatief laag risicoprofiel.

In Nederland zijn drie internationale exploitanten van openbare parkeergarages actief: Q-Park, APCOA en Interparking. Daarnaast is een aantal landelijke spelers actief: P1, PCH, Parking en enkele kleinere partijen, naast de gemeentelijke parkeerbedrijven, zoals het Amsterdamse PGA.

Afbeelding 2: overzicht internationale parkeerexploitanten actief in Nederland

Overzicht internationale parkeerexploitanten actief in Nederland				
exploitant	landen	parkeerplaatsen	parkeergarages	Omzet
APCOA <sup>6</sup>	12	1.400.000	8.442	€ 666 miljoen (2014)
Q-Park <sup>7</sup>	10	836.000	6.142	€ 769 miljoen (2014)
Interparking <sup>8</sup>	9	316.000	691	€ 343 miljoen (2014)

### 5.3 Parkeren in binnensteden

De Nederlandse binnensteden kenmerken zich door een hoge functiedichtheid, dat wil zeggen een veelheid van functies als wonen, werken en winkelen en ontspannen in een beperkte ruimte. Daarnaast vormen ze zowel in economisch als in sociaalmaatschappelijk opzicht het hart van een stad.

Omdat de grote steden beschikken over een multifunctioneel centrum is hier, onafhankelijk van het tijdstip, altijd vraag naar parkeerdiensten. De parkeerfaciliteiten zijn hierbij ondersteunend aan de overige functies zoals winkelen, werken, wonen en ontspanning. De vraag is alleen: hoe reizen bezoekers af naar de binnenstad? Het merendeel van de bezoekers (zowel privé als zakelijk) prefereert de auto. Uit onderzoek blijkt dat 52% van de bezoekers met de auto naar de binnenstad gaat, 13% kiest het openbaar vervoer en de rest komt met de fiets of lopend<sup>9</sup>.

Het parkeertarief wordt niet alleen bepaald door vraag en aanbod, maar ook door het gemeentelijk parkeerbeleid. Enerzijds beleidsmatig om verkeer per auto binnen het stedelijke gebied te reguleren, anderzijds om kosten te dekken. Er vindt steeds meer differentiatie plaats in parkeertarieven, zowel van het straat- en parkeergaragetarief als ook naar plaats en tijd.

Vaak zijn de tarieven op straat gekoppeld aan de tarieven in de parkeergarages; op straat is het parkeren gemiddeld en in het algemeen duurder dan in de parkeergarage. Dit heeft onder andere tot gevolg dat wanneer de gemeente besluit de tarieven voor straatparkeren te verhogen, de particuliere parkeergarages hun tarieven mee laten stijgen. De parkeertarieven in de 20 grootste Nederlandse steden is onderstaand weergegeven.

<sup>6</sup> APCOA, annual business results for 2014 ([www.apcoa.com/press-news/read-article/apcoa-parking-annual-business-results-for-2014-show-strong-new-business-performance.html](http://www.apcoa.com/press-news/read-article/apcoa-parking-annual-business-results-for-2014-show-strong-new-business-performance.html)).

<sup>7</sup> Q-Park ([www.q-park.com/nl/bedrijfsprofiel/jaarverslag-2012](http://www.q-park.com/nl/bedrijfsprofiel/jaarverslag-2012)).

<sup>8</sup> Interparking ([www.interparking.nl/About%20Interparking/Interparking%20Overview/](http://www.interparking.nl/About%20Interparking/Interparking%20Overview/)).

<sup>9</sup> Service Magazine 12-2011: Parkeren of investeren? Door Ing. L.J.J. Prikken & Ir. P. Sengers.

Afbeelding 3: parkeertarieven 2015<sup>10</sup>

Top 20 – parkeertarieven 2015				
	Stad	Provincie	straattarief	parkeergaragetarief
1	Amsterdam	Noord Holland	€ 5,00	€ 6,00
2	Utrecht	Utrecht	€ 4,48	€ 4,28
3	Rotterdam	Zuid Holland	€ 3,33	€ 4,00
4	Den Haag	Zuid Holland	€ 2,60	€ 4,00
5	Haarlem	Noord Holland	€ 3,90	€ 2,46
6	Maastricht	Limburg	€ 2,60	€ 3,53
7	Gouda	Zuid Holland	€ 3,90	€ 2,14
8	Eindhoven	Noord Brabant	€ 3,40	€ 2,50
9	Arnhem	Gelderland	€ 2,85	€ 3,00
10	Venlo	Limburg	€ 3,50	€ 2,20
11	Apeldoorn	Gelderland	€ 2,85	€ 2,81
12	Groningen	Groningen	€ 2,50	€ 3,00
13	Zwolle	Overijssel	€ 2,60	€ 3,00
14	Den Bosch	Noord Brabant	€ 2,50	€ 3,00
15	Hilversum	Noord Holland	€ 2,90	€ 2,50
16	Alkmaar	Noord Holland	€ 3,40	€ 2,00
17	Nijmegen	Gelderland	€ 2,55	€ 2,55
18	Enschede	Overijssel	€ 2,60	€ 2,50
19	Nieuwegein	Utrecht	€ 3,00	€ 2,00
20	Deventer	Overijssel	€ 2,50	€ 2,07

In de afgelopen 5 jaar zijn de tarieven op straat in de 50 (grote) Nederlandse steden met gemiddeld 4,72% gestegen tegenover 7,52% in parkeergarages. Parkeren in garages is gemiddeld bijna 7% goedkoper dan op straat.<sup>11</sup>

Afbeelding 4: overzicht parkeertarieven 2010 - 2015<sup>12</sup>

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Parkeren op straat</b>	€ 2,03	€ 2,26	€ 2,38	€ 2,46	€ 2,47	€ 2,51
<b>Parkeergarages</b>	€ 1,70	€ 1,86	€ 1,99	€ 2,24	€ 2,29	€ 2,34

#### 5.4 Waaron beleggen in parkeergarages

Bij een investering in vastgoed denkt men vooral aan kantoren, bedrijfsruimten, winkels en woningen. Investeren in openbare parkeergarages is in Nederland tot nu toe voornamelijk voorbehouden aan grote institutionele beleggers. Met de vaak zeer langlopende huurovereenkomsten en stabiele kasstromen van openbare parkeergarages biedt deze beleggingscategorie een aantrekkelijk alternatief voor een directe

<sup>10</sup> Bron: [www.centrumparkeren.nl/parkeerindex](http://www.centrumparkeren.nl/parkeerindex).

<sup>11</sup> Detailhandel Nederland: [nationaleparkeertest2015.detailhandel.nl/](http://nationaleparkeertest2015.detailhandel.nl/).

<sup>12</sup> Bron: [www.centrumparkeren.nl/parkeerindex](http://www.centrumparkeren.nl/parkeerindex).



investering in vastgoed. Er is dan ook een groeiende belangstelling voor het 'parkeren van vermogen' in openbare parkeergarages als vastgoedbelegging.

Parkeergarages worden doorgaans voor een periode van 15 tot 30 jaar verhuurd. Dat is langer dan de meeste kantoren en winkels worden verhuurd. Daarnaast bieden openbare parkeergarages een dubbele zekerheid van het rendement. Als een huurder/exploitant vertrekt ontvangt de belegger geen huur meer, maar kan terugvallen op de parkeerinkomsten. Er blijven immers mensen parkeren. Hierdoor kent de parkeergaragemarkt een lager risicoprofiel dan bijvoorbeeld de kantorenmarkt. Uiteraard is een goede locatie van de parkeergarage van belang.

Parkeergarages zijn onderdeel van de infrastructuur en hebben ook de karakteristieken van infrastructuurbeleggingen. Een belegging in infrastructuur kenmerkt zich vaak door voorspelbare kasstromen, inkomsten gecorreleerd aan inflatie, een lage correlatie met andere beleggingssectoren, beperkte conjunctuurgevoeligheid en geregementeerde of bijna-monopolies.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Service Magazine 12-2011: Parkeren of investeren? Door Ing. L.J.J. Prikken & Ir. P. Sengers ([www.parkeer24.nl/files/Servmag.pdf](http://www.parkeer24.nl/files/Servmag.pdf)).

## 6. DE OBJECTEN

De te verwerven parkeergarages (de twee Objecten van het Fonds) bestaan uit:

### *Object I: Parkeergarage Q-Park Enschede te Enschede*

Een bovengrondse openbare parkeergarage met 460 parkeerplaatsen, gelegen aan het Van Loenshof 62, 7511 NJ Enschede, kadastraal bekend als gemeente Enschede, sectie B nr. 7574, appartementsindex A-2.

### *Object II: Parkeergarage Wilhelminapier te Rotterdam*

Een nieuwe, nog op te leveren ondergrondse openbare parkeergarage met 231 parkeerplaatsen, gelegen aan de Otto Reuchlinweg te Rotterdam, kadastraal bekend; gemeente Rotterdam, sectie P nummer 2473, het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende de bevoegdheid voor het Fonds om een openbare ondergrondse parkeergarage op niveau -1 en niveau -2 met kolommen en met een in-/uitgang op straatniveau, en toebehoren te (laten) bouwen en in eigendom te hebben, te houden en te gebruiken.

Het Fonds belegt uitsluitend in de Objecten.

### **6.1 Object I - parkeergarage Q-Park Enschede in Enschede**

Parkeergarage Q-Park Enschede (voorheen parkeergarage Zuidmolen) is een bovengrondse openbare parkeergarage met 460 parkeerplaatsen en een beheerdersruimte, centraal gelegen in de binnenstad van Enschede.

De parkeergarage is verdeeld over drie bouwlagen en is gelegen boven het te herontwikkelen winkelcentrum De Zuidmolen. De parkeergarage ligt direct aan het kernwinkelgebied van Enschede, naast het Holland Casino en nabij de openbare bibliotheek. Parkeergarage Q-Park Enschede is bovendien de dichtstbijzijnde parkeergelegenheid voor het nieuwe ziekenhuis Medisch Spectrum Twente.

In parkeergarage Q-Park Enschede geldt een tarief van € 2,00 per uur of € 7,50 per dag (€ 10,00 per dag op zaterdag).

#### *Medisch Spectrum Twente (MST)*

In het centrum van Enschede bouwt MST een nieuw hoogtechnologisch ziekenhuis. Medisch Spectrum Twente behoort tot de grootste niet-academische ziekenhuizen van ons land. Medisch Spectrum Twente heeft locaties in Enschede, Oldenzaal, Haaksbergen en Losser, van waaruit het verzorgingsgebied met circa 264.000 inwoners wordt bediend.

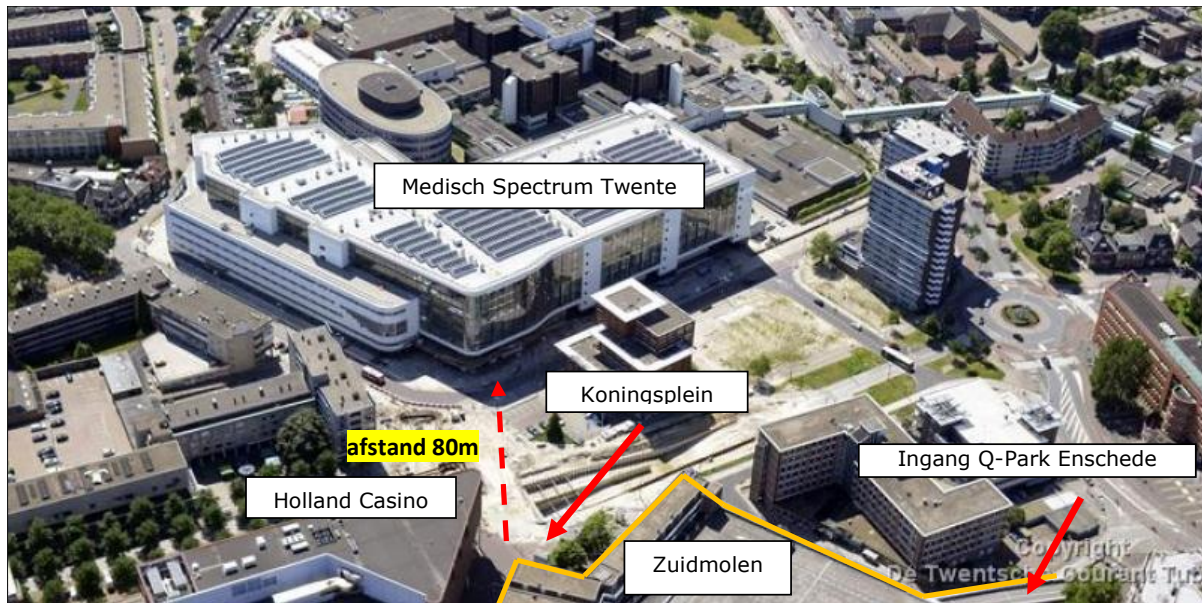
Medisch Spectrum Twente heeft een erkenning voor 1.070 bedden. Er werken in totaal circa 3.700 medewerkers, onder wie 235 medisch specialisten. Medisch Spectrum Twente werkt met een jaarlijks budget van ongeveer € 325.000.000.

Medisch Spectrum Twente biedt, naast alle basisfaciliteiten, tevens topklinische functies aan. Het topklinische karakter ontwikkelt zich gestaag en vindt erkenning binnen en buiten de regio. Nagenoeg alle medische specialismen zijn vertegenwoordigd.

Op dit moment vindt de afbouw plaats van onder andere verpleegafdelingen, het operatiekamercomplex, de intensive care en de poliklinieken. De eerste verpleegafdeling met eenpersoonskamers zijn in de zomer van 2015 grotendeels gereed. Ingericht en voorzien van medische apparatuur zijn de kamers nog niet, maar de sfeer en gastvrijheid die het nieuwe gebouw gaat uitstralen, is goed te zien en voelbaar.

Vanaf 2016 wordt vanuit één efficiënt gebouw zowel specialistische basiszorg als topklinische zorg verleend. De entree van het nieuwe ziekenhuis is gericht op het stadscentrum en komt te liggen aan een geheel nieuw stadsplein: het Koningsplein. Dit plein heeft een groene uitstraling en verbindt het nieuwe ziekenhuis met het stadscentrum van Enschede.

Afbeelding 5: overzichtskaart Enschede



Bezoekers en personeel van het ziekenhuis kunnen parkeren in parkeergarage Q-Park Enschede en de iets verder gelegen Van Heekgarage. De hoofdentree van het ziekenhuis wordt met een ondergronds rolpad onder het Koningsplein verbonden met de Van Heekgarage.

#### *Revitalisatie/herontwikkeling winkelcentrum De Zuidmolen*

Winkelcentrum De Zuidmolen is gebouwd in de jaren '80. Het gebouw met 6.900 m<sup>2</sup> winkelloppervlakte ligt aan de rand van het voetgangersgebied op een gunstige locatie in het centrum van Enschede.

Huurders zijn met name ketens uit de modebranche zoals Piet Zoomers en de lokale modezaak Freek Nietsch.

Door het huidige klimaat in de retailmarkt en de concurrentie van het herontwikkelde winkelgebied direct in de buurt van het winkelcentrum, was de exploitatie van de winkels moeizaam. Het winkelcentrum De Zuidmolen, recent verworven door Winkelcentrum Koningsplein BV, wordt daarom grondig gerenoveerd onder leiding van ontwikkelaar Vivesta Projectontwikkeling B.V.

Er wordt fors geïnvesteerd in de verbouwing waarbij een grote facelift er voor zal zorgen dat het winkelcentrum opener en toegankelijker wordt. Hiermee zal het winkelcentrum een verbinding vormen tussen het nieuwe Koningsplein, het Van Loenshof en het Van Heekplein.

Afbeelding 6: winkelcentrum De Zuidmolen



vóór renovatie



na renovatie (artist impression)

Onderdeel van de herontwikkeling van winkelcentrum De Zuidmolen zijn ook de in- en uitgang van parkeergarage Q-Park Enschede richting het Koningsplein.

#### 6.1.1 Koopprijs en taxatie

De parkeergarage (Object I) betreft een appartementsrecht en is op eigen grond gelegen en is momenteel eigendom van Winkelcentrum Koningsplein BV, die tevens eigenaar is van het aangrenzende winkelcentrum De Zuidmolen (6.900 m<sup>2</sup> verhuurbare vloeroppervlakte (vvo)). Het Fonds verwerft de parkeergarage rechtstreeks van Winkelcentrum Koningsplein BV.

De koopprijs (kosten koper) voor Object I bedraagt € 7.170.660.

Met de verkoper van Object I – Winkelcentrum Koningsplein BV - zijn additionele afspraken gemaakt ten aanzien van de koopprijs. Indien Winkelcentrum Koningsplein BV ten behoeve van het winkelcentrum De Zuidmolen vóór 1 januari 2018 een langjarige huurovereenkomst aangaat met een winkelketen die extra parkeeromzet genereert (een zogenoemde trekker), dan is Winkelcentrum Koningsplein BV vanaf de ingangsdatum van deze huurovereenkomst gerechtigd tot een nabetaling door het Fonds van € 12.500 (exclusief BTW) op jaarbasis zolang deze huurovereenkomst met de trekker voortduurt. Deze nabetaling aan Winkelcentrum Koningsplein BV zal gelden zolang het Fonds eigenaar is van de parkeergarage tot het moment van vertrek van de trekker. Er is geen indexatie van toepassing op de jaarlijkse nabetaling. Als 'trekker' zijn de volgende winkelketens gedefinieerd:

- Media Markt (+3.000 m<sup>2</sup> winkelverkoopvloeroppervlak (wvo))
- Zara (+1.500 m<sup>2</sup> wvo)
- H&M (+1.500 m<sup>2</sup> wvo)
- Action (+800 m<sup>2</sup> wvo)

In het huurcontract met Q-Park is opgenomen dat het Fonds ter compensatie alsdan op zijn beurt gerechtigd is tot een extra huurbetaling door Q-Park van € 12.500 per jaar. Bij verkoop van de parkeergarage door het Fonds (naar verwachting na zeven tot tien jaar) blijft Winkelcentrum Koningsplein BV gerechtigd tot de meeropbrengst bij verkoop (na aftrek van het pro rata aandeel in de verkoopkosten) uit hoofde van de nabetaling voor de extra huur door Q-Park. De meeropbrengst wordt berekend op basis van de kapitalisatiefactor die de opvolgende koper bereid is te betalen voor de resterende extra huuropbrengsten aangaande de trekker.

De door CBRE Valuation Advisory BV getaxeerde waarde (kosten koper) met peildatum 16 juni 2015 (zoals opgenomen in bijlage III bij het Prospectus) bedraagt € 7.305.000.

#### 6.1.2 Huur

Parkeergarage Q-Park Enschede wordt thans geëxploiteerd door Q-Park. Met ingang van 22 oktober 2015 wordt met Q-Park een nieuwe huurovereenkomst afgesloten voor een termijn van 20 jaar met een optie op verlenging met 10 jaar.

De Bruto-huuropbrengsten bij aanvang van de huurovereenkomst bedragen € 530.000 per jaar. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumenten prijsindexcijfer (CPI) volgens de volgende staffel:

- CPI van <0,0%: 0%
- CPI tot 2,5%: 100%
- CPI van 2,5% tot 6%: 100% tot en met een CPI van 2,5%, en daarboven tot een CPI van 6%: 50%
- CPI vanaf 6%: vaste indexering van 4,25%

Gedurende de gehele duur van deze huurovereenkomst komen de premies van de opstal en aansprakelijkheidsverzekering van Object I alsmede de dagelijkse onderhoudskosten van Object I en van de zich daarin bevindende installaties, voor rekening van de huurder met uitzondering van groot-/casco-onderhoud.

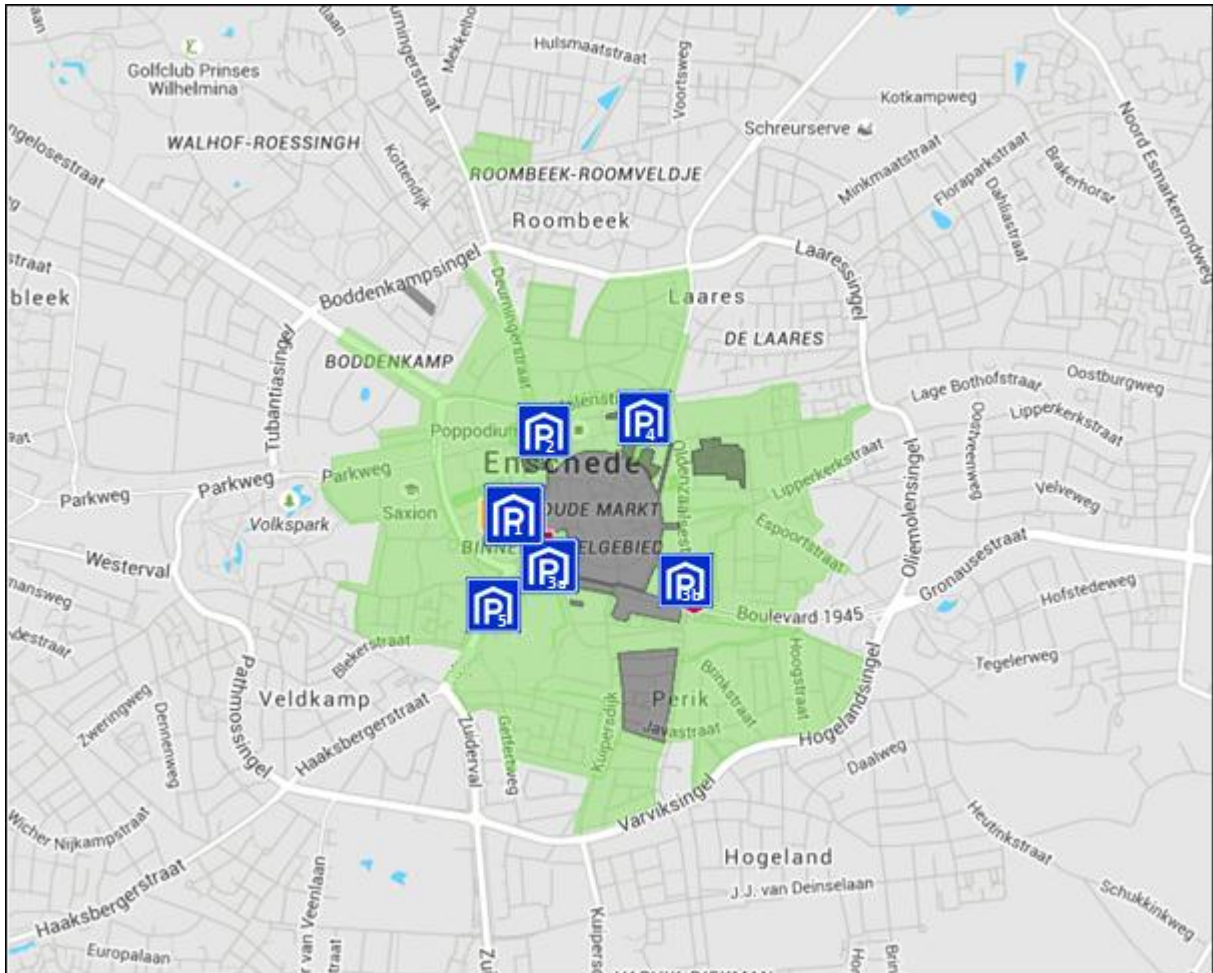
Met Q-Park zijn additionele afspraken gemaakt ten aanzien van de huurprijs. Indien het winkelcentrum De Zuidmolen vóór 1 januari 2018 een langjarige huurovereenkomst aangaat met een winkelketen die extra parkeeromzet genereert zoals omschreven in paragraaf 6.1.1 dan is het Fonds gerechtigd tot een extra huurbetaling van € 12.500 (exclusief BTW) op jaarbasis van Q-Park. Deze extra huurbetaling zal eveneens

per kwartaal worden voldaan. De extra huurbetaling indexeert niet en geldt gedurende de looptijd van de betreffende huurovereenkomst tot het moment van beëindiging van de huurrelatie tussen deze trekker en het winkelcentrum.

### 6.1.3 Concurrerende parkeervoorzieningen en tarieven

In onderstaande afbeelding zijn de concurrerende parkeergarages van parkeergarage Q-Park Enschede weergegeven.

Afbeelding 7: situatieschets parkeergarages binnenstad Enschede









De in afbeelding 7 weergegeven parkeergarages zijn de volgende:

1. Q-Park Enschede (Q-Park)
2. Stationsplein (gemeente)
- 3a. Van Heekgarage (ingang West)
- 3b. Van Heekgarage (ingang Oost)
4. Irenegarage (gemeente)
5. Parkeergarage Ziekenhuis Medisch Spectrum Twente

Voor straatparkeren geldt een tarief van € 2,60 per uur, en mag voor maximaal 2 uur worden geparkeerd.

In parkeergarage Q-Park Enschede geldt een tarief van € 2,00 per uur of een dagtarief van € 7,50 (€ 10,00 per dag op zaterdag). De tarieven en de aantallen parkeerplaatsen van de parkeergarages in het centrum van Enschede zijn in onderstaand overzicht weergegeven.

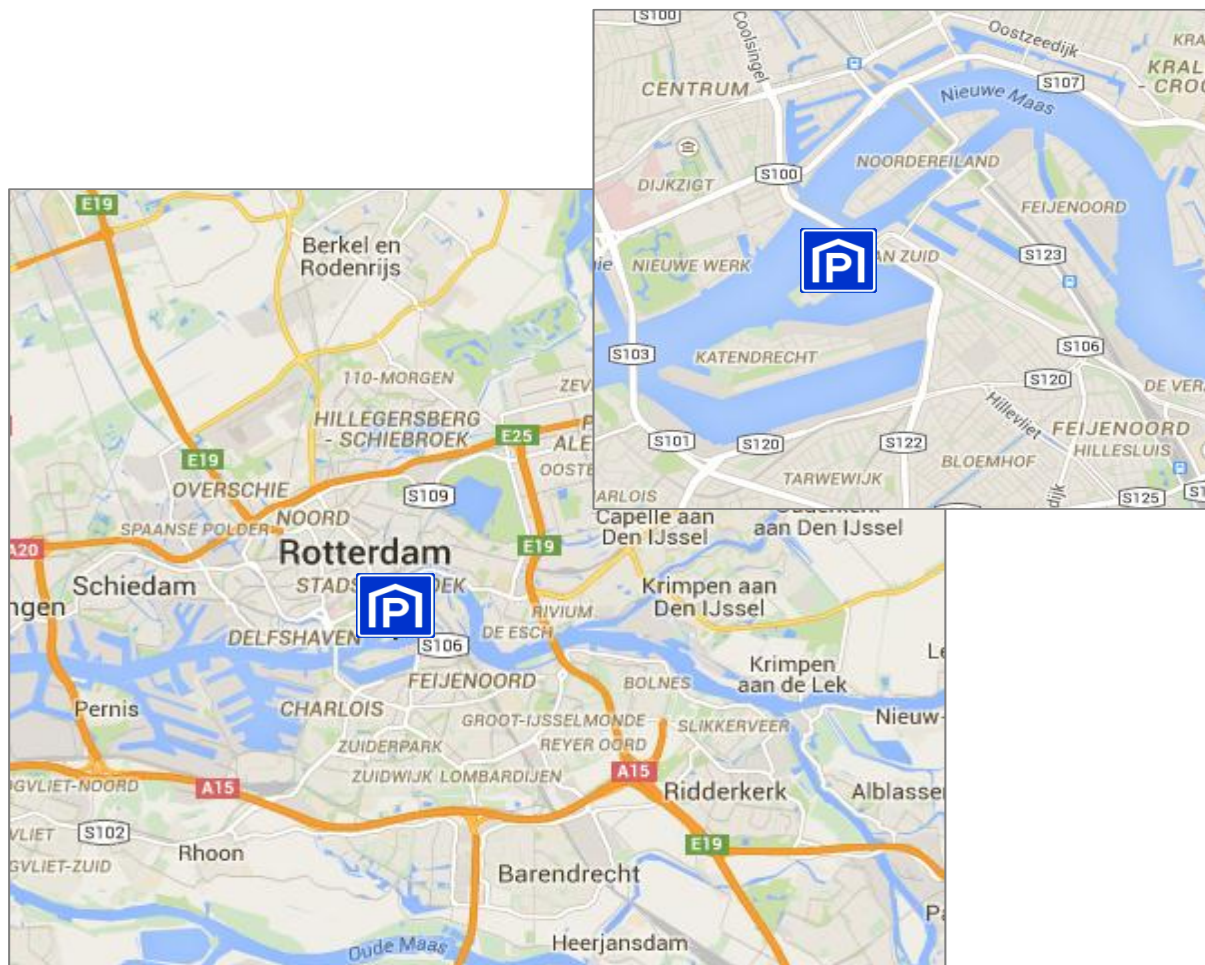
Afbeelding 8: overzicht parkeertarieven binnenstad Enschede

soort parkeren	exploitant	aantal plaatsen	per uur	max. dagtarief	max. parkeerduur
 Straatparkeren	gemeente Enschede	nvt	€ 2,60	n.v.t.	2 uur
 Q-Park Enschede	Q-Park	460	€ 2,00	€ 7,50 <sup>1</sup>	onbeperkt
 Stationsplein	gemeente Enschede	355	€ 2,50	€ 12,50	onbeperkt
 Van Heekplein (Ingang West)	gemeente Enschede	825	€ 2,50	€ 12,50	onbeperkt
 Van Heekplein (Ingang Oost)	gemeente Enschede				
 Parkeergarage Ziekenhuis Medisch Spectrum Twente	Medisch Spectrum Twente	870	€ 2,50	€ 6,00	onbeperkt

## 6.2 Object II - parkeergarage Wilhelminapier in Rotterdam

De nieuwe, nog op te leveren ondergrondse openbare parkeergarage Wilhelminapier (Object II) met 231 parkeerplaatsen maakt deel uit van het project Boston & Seattle op de Wilhelminapier te Rotterdam.

Afbeelding 9: overzichtskaart parkeergarage Boston & Seattle



Parkeergarage Wilhelminapier zal bestaan uit een tweelaagse, ondergrondse openbare parkeergarage en maakt onderdeel uit van de twee nieuw te bouwen woontorens 'Boston & Seattle' aan de Otto Reuchlinweg te Rotterdam. De twee woontorens van in totaal 23 verdiepingen worden gerealiseerd aan de noordzijde

van de Wilhelminapier tussen het Luxor Theater en de woontoren New Orleans. Het gebouw wordt gerealiseerd aan de Rijnhaven, parallel tussen de Antoine Platekade en de Otto Reuchlinweg en tussen het Van der Hoevenplein en het De Monchyplein. De locatie is gunstig ontsloten en het centrum van Rotterdam is met de auto, met de fiets of te voet snel bereikbaar via de Erasmusbrug.

De parkeergarage wordt momenteel gebouwd en kan naar verwachting 1 april 2016 in gebruik worden genomen door de huurder Q-Park.

#### *Woontorens Boston & Seattle*

Naast 220 koop- en huurappartementen en 1.500 m<sup>2</sup> voor winkels en horeca op de begane grond, bieden de woontorens Boston & Seattle ruimte aan privéparkeerplaatsen voor de bewoners gelegen op de eerste tot en met de vierde verdieping. Boven op de vijfde verdieping, tussen de twee torens in, komt een daktuin bedekt met sedum, mos en kruiden. Aan de pleinzijdes op de begane grond bevinden zich de markante entrees van de woontorens Boston & Seattle.

Afbeelding 10: artist impression Boston & Seattle, Wilhelminapier Rotterdam



Het gebouw is een ontwerp van Frits van Dongen en Patrick Koschuch, architecten bij Van Dongen-Koschuch Architects and Planners. Kenmerkend zijn het gebruik van natuurlijk ogende materialen, zoals natuursteen, een gemêleerde, zandkleurige gevelsteen en bronskleurige kozijnen. Opvallend zijn de sfeerbeelden in de lamellenpanelen van de gevel die verwijzen naar de haven en de geschiedenis van de Holland-Amerika Lijn. Met dit architectonisch detail worden geparkeerde auto's op de eerste tot en met de vierde verdieping grotendeels aan het zicht onttrokken.

Vesteda verwerft de woontoren Boston en zal een gedeelte van de appartementen verhuren. Stichting HAL Wonen zal de woontoren Seattle met de commerciële plint verwerven. Stichting HAL Wonen zal in beginsel verhuren aan deelnemers aan Pensioenfonds HAL (oud-medewerkers van de Holland-Amerika Lijn en hun familie) en zal een ontmoetings-, horeca- en expositieruimte inrichten in de plint en op de vijfde verdieping.

#### *Culturele en culinaire hotspot*

De Wilhelminapier is een culturele en culinaire hotspot. Het is de verwachting dat de omgeving steeds meer publiek zal trekken door reeds gevestigde en nog te vestigen (populaire) hotels en horeca en het organiseren van (culturele) events. De Wilhelminapier wordt onder meer gepromoot op een eigen website ([www.wilhelminapier.nl](http://www.wilhelminapier.nl)). Zo ontstaat parkeervraag van de bezoekers aan de vele restaurants, waaronder het Las Palmas van Herman den Blijker, het hypermoderne filmhuis LantarenVenster, het 'nieuwe' Luxor Theater, het fotomuseum en diverse hotels, zoals Hotel New York, alle in de directe omgeving gelegen. Bij het markante gebouw 'De Cruise Terminal Rotterdam' vinden vaak evenementen en exposities plaats waardoor er naar verwachting parkeerpiekmomenten zullen ontstaan. De parkeervraag neemt naar verwachting in de toekomst verder toe door dat steeds meer bedrijven en bewoners zich vestigen, kavels worden bebouwd en nieuwbouw in gebruik wordt genomen.

### 6.2.1 Koopprijs en taxatie

Parkeergarage Wilhelminapier wordt nieuw gebouwd en wordt naar verwachting op 1 april 2016 verworven door het Fonds. Het Fonds loopt geen bouw- of ontwikkelrisico's en zal turn-key afnemen van ontwikkelaar en verkoper 'v.o.f. Pier III', een samenwerking van Bouwfonds Property Development en Synchronon Ontwikkelaars.

De koopprijs (kosten koper) voor Object II bedraagt € 9.345.000 (€ 9.348.300 vrij op naam). De door CBRE Valuation Advisory BV getaxeerde waarde (kosten koper) met peildatum 16 juni 2015 (zoals opgenomen in bijlage III bij het Prospectus) bedraagt € 9.390.000 (€ 9.480.000 vrij op naam).

### 6.2.2 Huur

Object II zal met ingang van de datum van verwerving voor een periode van 30 jaar worden verhuurd aan Q-Park. De Bruto-huuropbrengsten bij aanvang van de overeenkomst bedragen € 610.363 per jaar. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumenten prijsindexcijfer (CPI) volgens de volgende staffel:

- CPI van <0,0%: 0%
- CPI tot 3,0%: 100%
- CPI van 3,0% tot 6,0%: 100% tot en met een CPI van 3,0%, en daarboven tot een CPI van 6,0%: 50%
- CPI vanaf 6,0%: vaste indexering van 4,5%

Gedurende de gehele duur van deze huurovereenkomst zal de huurder bijdragen aan het eigenaarsge-deelte van de onroerendezaakbelasting met een jaarlijks te indexerende bedrag van € 11.000 per jaar, alsmede aan de premies voor opstal en aansprakelijkheidsverzekering met een jaarlijks te indexerende bedrag van € 3.500 per jaar. Daarnaast zijn de dagelijkse onderhoudskosten van Object II en van de zich daarin bevindende installaties, met uitzondering van groot-/casco-onderhoud, voor rekening van huurder.

Q-Park heeft een zogenoemd 'right of first refusal'. Dat betekent dat Q-Park bij een (voorgenomen) verkoop van Object II door het Fonds, gedurende een bepaalde periode het recht heeft Object II te kopen en te verwerven tegen voorwaarden die voor het Fonds (ten minste) even gunstig zijn als de voorwaarden waartegen een andere potentiële koper bereid is dit Object te kopen en te verwerven.

### 6.2.3 Concurrerende parkeervoorzieningen en tarieven

Mede door de intensieve bebouwing is er beperkt gelegenheid tot straatparkeren op de Wilhelminapier. Openbaar parkeren is daarom geïntegreerd in de bebouwing. In de onderstaande afbeelding zijn de concurrerende openbare parkeergarages op de Wilhelminapier weergegeven.

Afbeelding 11: openbare parkeergarages Wilhelminapier











1. Boston & Seattle (Q-Park), op te leveren in april 2016
2. World Port Center (P1)
3. Rotterdam (Q-Park)
4. Maastoren (Q-Park)
5. De Monchylein (gemeente)
6. Philadelphia & Havana (Q-Park), nog te ontwikkelen

De tarieven en aantal parkeerplaatsen van de parkeergarages op de Wilhelminapier zijn in onderstaand overzicht weergegeven.

Afbeelding 12: overzicht parkeertarieven Wilhelminapier Rotterdam

soort parkeren	exploitant	aantal plaatsen	per uur	max. dagtarief	max. parkeerduur
 1 Boston & Seattle	Q-Park	231	n.n.b	n.n.b	onbeperkt
 2 World Port Center	P1	505	€ 3,30	€ 25,00	onbeperkt
 3 De Rotterdam	Q-Park	358	€ 4,00	€ 30,00	onbeperkt
 4 Maastoren	Q-Park	446	€ 4,00	€ 30,00	onbeperkt
 5 Straatparkeren	gemeente Rotterdam		€ 3,30	n.v.t.	2 uur
 6 Philadelphia & Havana <sup>1)</sup>	Q-Park	n.n.b	n.n.b	n.n.b	onbeperkt

<sup>1)</sup> Toekomstige ontwikkeling van een parkeergarage onder twee nog te ontwikkelen woontoren Philadelphia & Havana.

### 6.3 Huurder

Beide Objecten zijn zeer langjarig verhuurd aan Q-Park. Q-Park is een internationale off-street parkeeronderneming, gericht op hoogwaardige parkeerdienstverlening in gebouwde parkeervoorzieningen en parkeerterreinen op strategische locaties. De kernactiviteiten betreffen binnenstedelijk multifunctioneel parkeren, parkeren bij openbaarvervoersknooppunten en parkeren bij ziekenhuizen.

Q-Park staat wat betreft het aantal parkeerplaatsen in de top van Europese parkeerondernemingen. In Nederland, België, Ierland, Zweden en Finland is Q-Park marktleider. In Frankrijk, Denemarken en Noorwegen bezet Q-Park de tweede marktpositie. Ten opzichte van de top 7 parkeerondernemingen in Europa is Q-Park de meest dominante Europese parkeeronderneming te noemen vanwege de goede geografische spreiding van de parkeerplaatsen.<sup>14</sup>

De aandeelhouders van Q-Park zijn institutionele beleggers waaronder pensioenfondsen en verzekeraars.<sup>15</sup> Het ondernemingsbestuur heeft gekozen voor het volgen van de Nederlandse Corporate Governance Code en stelt integriteit, verantwoording en openbaarheid aan belanghebbenden voorop. Q-Park heeft sterke marktposities in tien stabiele Noordwest Europese landen en staat in de top van Europese parkeerondernemingen.<sup>16</sup>

<sup>14</sup> Q-Park ([www.q-park.com/nl/bedrijfsprofiel/marktpositie](http://www.q-park.com/nl/bedrijfsprofiel/marktpositie)).

<sup>15</sup> Q-Park ([www.q-park.com/nl/over-q-park/corporate-informatie](http://www.q-park.com/nl/over-q-park/corporate-informatie)).

<sup>16</sup> Q-Park ([www.q-park.com/nl/bedrijfsprofiel/strategie](http://www.q-park.com/nl/bedrijfsprofiel/strategie)).

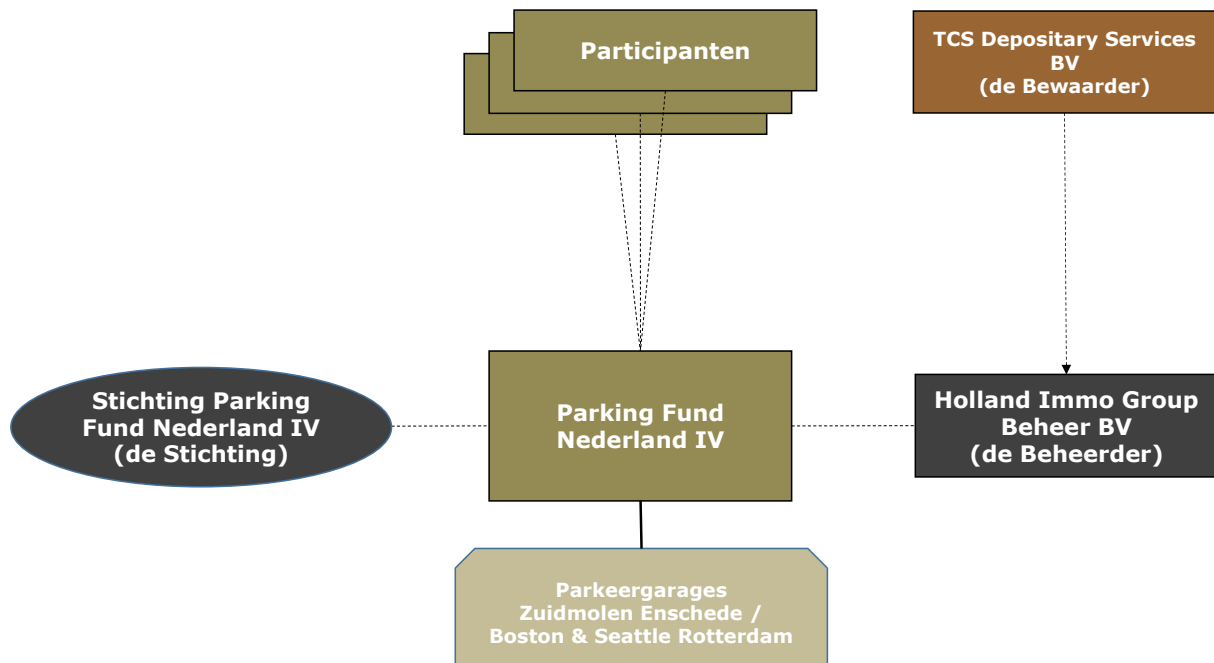
## 7. JURIDISCHE STRUCTUUR

### 7.1 Algemeen

Het Fonds is een beleggingsinstelling en heeft de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening. Het Fonds is een contractuele regeling tussen Holland Immo Group Beheer BV in haar hoedanigheid als Beheerder, Stichting Parking Fund Nederland IV in haar hoedanigheid als juridisch eigenaar van de Objecten en elk van de Participanten afzonderlijk.

De juridische structuur van het Fonds is onderstaand vereenvoudigd weergegeven.

Afbeelding 13: juridische structuur (vereenvoudigd)



Het Fonds is geen rechtspersoon en kan daarom zelf geen overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden, of verplichtingen aangaan onder eigen naam. De Beheerder (Holland Immo Group Beheer BV) en de Stichting (Stichting Parking Fund Nederland IV) zijn rechtspersonen en kunnen als zodanig wel overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden en op eigen naam overeenkomsten aangaan.

Door de gekozen fondsstructuur kunnen de Participanten niet aansprakelijk gehouden worden voor de verplichtingen van het Fonds en kunnen Participanten niet méér verliezen dan hun inleg (inclusief de Emisiekosten).

### 7.2 Fondsvoorwaarden

De Fondsvoorwaarden vormen samen met het inschrijfformulier van de Participant de contractuele regeling tussen de Beheerder, de Stichting en elk van de Participanten afzonderlijk. De Fondsvoorwaarden en het inschrijfformulier zijn opgenomen in bijlage I respectievelijk als losse bijlage bij het Prospectus. De Bewaarder is geen partij bij de Fondsvoorwaarden.

De Fondsvoorwaarden voorzien onder meer in de volgende onderwerpen: (i) beheer, bewaring en de juridische eigendom van het vermogen van het Fonds, (ii) de kosten en vergoedingen voor het beheer, de bewaring en het houden van de juridische eigendom van het vermogen van het Fonds, (iii) vertegenwoordiging, (iv) rechtsvorm, naam, duur en doel van het Fonds, (v) uitgifte en inkoop (overdracht) van Participaties en de onmogelijkheid de Participaties te bezwaren met een beperkt recht, (vi) het register van Participanten, (vii) de (Algemene) Vergadering van Participanten, (viii) winstbestemming en uitkeringen,

(ix) potentiële belangenconflicten, (x) het wijzigen van de Fondsvoorwaarden en (xi) beëindiging en vereffening van het Fonds.

Een aantal van deze onderwerpen alsmede enkele andere juridische aspecten met betrekking tot het Fonds worden in dit hoofdstuk 7 nader toegelicht.

### **7.3 Beheer en Beheerder**

Op grond van de Fondsvoorwaarden is de Beheerder belast met het beheer van het Fonds.

#### *7.3.1. Beheer*

In het kader van het beheer van het Fonds zal de Beheerder (onder meer) de hypothecaire financiering waarmee de Objecten voor een deel worden gefinancierd (namens de Stichting) aangaan, de huurovereenkomsten ter zake van beide Objecten met Q-Park (namens de Stichting) aangaan, zorg dragen voor de financiële rapportages en het verzorgen van de administratie van het Fonds, het bijeenroepen en voorzitten van de (Algemene) Vergadering van Participanten, het verlenen van de opdracht aan een accountant de jaarrekening van het Fonds te onderzoeken en het periodiek informeren van en contacten onderhouden met de Participanten, de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank NV.

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 de Objecten. Voor de verkoop van de Objecten is de goedkeuring van de Vergadering van Participanten vereist (zie ook hoofdstuk 7.10 '(Algemene) Vergadering van Participanten - besluitvorming buiten vergadering').

Bij het beheer van het Fonds zal de Beheerder in het belang van de Participanten handelen. Behoudens beperkingen bij of krachtens de Wft kan de Beheerder zijn werkzaamheden uitbesteden aan derden.

#### *7.3.2 Beheerder*

De Beheerder heeft een beschrijving opgesteld van de Administratieve Organisatie en de Interne Controle (AO/IC). Het eigen vermogen van de Beheerder komt ten minste overeen met het ingevolge artikel 3:53 Wft vereiste eigen vermogen. Voorts heeft de Beheerder zich verzekerd tegen aansprakelijkheden die voortvloeien uit beroepsnaligheid, die past bij de gedekte risico's.

De Beheerder (Holland Immo Group Beheer BV) is tevens belast met het beheer van de volgende, eerder geplaatste vastgoedfondsen van de Initiatiefnemer:

- Parking Fund Nederland II (opgericht op 31 oktober 2013);
- Winkelfonds Duitsland 8 NV (opgericht op 22 januari 2014, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 585534436);
- Parking Fund Nederland III (opgericht op 2 juni 2014);
- Winkelfonds Duitsland 9 NV (opgericht op 18 juli 2014, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 60183802);
- Winkelfonds Duitsland 10 (aangegaan op 29 januari 2015, waarvan Stichting Winkelfonds Duitsland 10 is opgericht op 19 september 2014, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 854349169); en
- Winkelfonds Duitsland 11 (aangegaan op 16 juli 2015, waarvan Stichting Winkelfonds Duitsland 11 is opgericht op 18 maart 2015, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 62903217).

Alle aandelen in het kapitaal van Holland Immo Group Beheer BV (de Beheerder) worden gehouden door Holland Immo Group BV (de Initiatiefnemer).

#### *7.3.3 Bestuur van de Beheerder*

Het bestuur van de Beheerder wordt gevormd door de heren mr. M. Kühl en mr. T. Kühl. De heren Kühl zijn beiden tevens directeur van de Initiatiefnemer (Holland Immo Group BV), de enige aandeelhouder van de Beheerder.

#### *7.3.4 Vergoeding Beheerder*

Voor het beheer van het Fonds ontvangt de Beheerder jaarlijks een variabele vergoeding van 3,2% van de Bruto-huuropbrengsten. Deze vergoeding dient als vergoeding voor de Beheerder voor het Fondsbeheer, het vastgoedbeheer alsmede voor de overige (asset) managementactiviteiten.

Verder heeft de Beheerder bij verkoop van de Objecten recht op 20% van de Overwinst. Voor de verdere details van dit recht van de Beheerder wordt verwezen naar hoofdstuk 9.3.

Ten slotte zullen alle door de Beheerder in het kader van het beheer voor het Fonds gemaakte kosten worden doorbelast aan het Fonds, zoals de kosten van de accountant van het Fonds, adviseurs, advocaten, banken, dienstverleners in het kader van de exploitatie en de vervreemding van de Objecten en taxateurs. Evenwel komen kosten voor in het kader van het beheer van het Fonds uitbestede werkzaamheden voor rekening van de Beheerder.

### **7.4 De Stichting**

Stichting Parking Fund Nederland IV (de Stichting) is opgericht als een stichting naar Nederlands recht met statutaire zetel te Eindhoven. De akte van oprichting is notarieel verleden door notaris mr. M.W. van der Zanden van Deterink Advocaten en Notarissen te Eindhoven.

De Stichting 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.

Tot de taken van de Stichting behoren (onder meer) het openen en aanhouden van een of meerdere bankrekeningen waarop alle gelden die het Fonds toebehoren worden gestort, en het op aanwijzing van de Beheerder (meewerken aan het) verrichten van rechts- en beschikkingshandelingen met betrekking tot het vermogen van het Fonds.

Elke Participatie vormt een (niet nominale) vordering op de Stichting ter grootte van het vermogen van het Fonds gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties. Deze (niet nominale) vordering op de Stichting is uitsluitend opeisbaar na beëindiging van het Fonds zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden.

#### *7.4.1 Bestuur van de Stichting*

Het bestuur van de Stichting bestaat uit prof. mr. C.A. Adriaansens en mr. M.H.F. van Buuren.

De leden van het bestuur van de Stichting worden benoemd en ontslagen door de Beheerder.

#### *7.4.2 Vergoeding Stichting*

Alle door de Stichting gemaakte en te maken kosten met betrekking tot het Fonds zullen aan het Fonds worden doorberekend. Elke bestuurder van de Stichting ontvangt een vaste vergoeding van € 1.000,-\* per twaalf maanden tenzij er één bestuurder is benoemd, welke enige bestuurder een vaste vergoeding ontvangt van € 2.000,- (exclusief eventueel verschuldigde BTW) per twaalf maanden. Eventuele overige kosten die de Stichting maakt, waaronder kosten voor adviseurs voor bijvoorbeeld het opstellen van de jaarstukken van de Stichting, worden doorbelast aan het Fonds.

### **7.5 De Bewaarder**

De Bewaarder is belast met de bewaring van de activa van het Fonds als bedoeld in artikel 4:37f Wft.

In het kader van de bewaring door de Bewaarder zijn de Beheerder en het Fonds, mede ten behoeve van de Participanten, een overeenkomst van bewaring met de Bewaarder aangegaan. De Bewaarder is geen partij bij de Fondsvoorwaarden.

Indien de overeenkomst van bewaring met de Bewaarder gedurende de looptijd van het Fonds wordt beëindigd, draagt de Beheerder zorg voor de zo spoedig mogelijke aanstelling van een nieuwe bewaarder. De overeenkomst van bewaring voorziet er in dat de Bewaarder als zodanig in functie blijft totdat een nieuwe bewaarder is aangesteld.

### 7.5.1 Bewaring

Het zwaartepunt van de werkzaamheden van de Bewaarder ligt in het houden van toezicht op de Beheerder; de Bewaarder ziet er op toe dat de Beheerder handelt conform de Fondsvoorwaarden en de bepalingen bij of krachtens de Wft. Indien de Bewaarder van oordeel is dat de Beheerder niet handelt conform de Fondsvoorwaarden en de bepalingen bij of krachtens de Wft, start de Bewaarder een zogenoemde escalatieprocedure waarin eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt waarna, als dat overleg naar het oordeel van de Bewaarder niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, de Bewaarder de AFM en/of de Participanten kan informeren. Onder bijzondere omstandigheden, waaronder het geval dat de Bewaarder oordeelt dat sprake is van fraude of ernstig of opzettelijk disfunctioneren bij de Beheerder, kan de Bewaarder onmiddellijk overgaan tot het informeren van de AFM.

Bij de bewaring zal de Bewaarder in het belang van de Participanten handelen. Behoudens beperkingen bij of krachtens de Wft kan de Bewaarder zijn werkzaamheden in het kader van de bewaring uitbesteden aan derden.

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

- (i) verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening van de Stichting;
- (ii) verifiëren dat alle gelden die behoren tot de activa van het Fonds worden aangehouden op een bankrekening van de Stichting;
- (iii) 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;
- (iv) verifiëren dat bedoelde ontvangsten tijdig plaatsvinden;
- (v) verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
- (vi) verifiëren dat de activa van het Fonds op naam staan van de Stichting; en
- (vii) verifiëren dat de waardering van het vermogen van het Fonds plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen.

De Bewaarder is aansprakelijk voor door het Fonds en Participanten geleden verliezen voor zover zij die ondervinden doordat de Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de AIFMD-richtlijn (2011/61/EU) met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt, ook indien de Bewaarder de bewaring geheel of gedeeltelijk aan een derde heeft toevertrouwd.

De Beheerder en de Bewaarder zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

### 7.5.2 Vergoeding voor de Bewaarder

De Bewaarder ontvangt ten laste van het Fonds een vergoeding van € 6.655,-\* per jaar, jaarlijks te indexeren op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Indien blijkt dat de Bewaarder meer tijd moet besteden aan de bewaarneming dan is geschat en de Bewaarder daarvoor een extra vergoeding in rekening wil brengen, dient de Bewaarder daarover met de Beheerder vroegtijdig te overleggen.

\* inclusief BTW

## 7.6 Vertegenwoordiging

Aangezien de juridische eigendom van alle activa (waaronder de eigendom van de Objecten) van het Fonds berust bij de Stichting en alle verplichtingen worden aangegaan in naam van de Stichting, worden contracten met derden aangegaan door de Beheerder in naam van de Stichting, voor rekening en risico van de Participanten. Het Fonds wordt dan ook feitelijk vertegenwoordigd door de Beheerder.

## 7.7 Fonds

Parking Fund Nederland IV wordt aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht met zetel te Eindhoven. Het doel van het Fonds is het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het collectief beleggen van gelden in de Objecten (zie artikel 3 van de Fondsvoorwaarden, bijlage I).

Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft en zal op of rond 22 oktober 2015 voor onbepaalde tijd worden aangegaan. De uitgifte van de Participaties vindt plaats bij het aangaan van het Fonds. Het Fonds zal 840 Participaties uitgeven van € 10.000 elk (exclusief Emissiekosten). Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven. Alle Participaties hebben dezelfde rechten.

Het beheer over het Fonds wordt gevoerd door Holland Immo Group Beheer BV (de Beheerder) als beheerder van het Fonds in de zin van artikel 1:1 Wft. Het beheer van het Fonds wordt uitgevoerd voor rekening en risico van de Participanten. Dienovereenkomstig komen alle winsten, verliezen, schulden en kosten die voortvloeien uit het beheer van het Fonds ten gunste of ten laste van de Participanten naar evenredigheid van hun deelname aan het Fonds, met dien verstande dat (a) de Beheerder gerechtigd is tot een deel van de Overwinst en (b) een Participant niet kan worden gedwongen meer bij te dragen aan bedoelde verliezen, schulden en kosten dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door de desbetreffende Participant (inclusief Emissiekosten).

De Beheerder kan een onbezoldigde commissie van advies instellen waarin naast Adviesgroep Reyersen van Buuren bv ten minste twee Participanten zitting hebben. Deze commissie zal de Beheerder op diens verzoek van advies voorzien inzake aangelegenheden die direct van invloed zijn op de rechten en verplichtingen van de Participanten. De Beheerder blijft te allen tijde zelfstandig bevoegd en verantwoordelijk voor het beheer.

Door of namens het Fonds zijn geen arbeidsovereenkomsten aangegaan noch worden die aangegaan (het Fonds heeft geen werknemers). Er zijn derhalve tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen enerzijds en het Fonds anderzijds geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

Over de periode van de afgelopen twaalf maanden is er met betrekking tot het Fonds geen sprake van betrokkenheid bij een overheidsingrijpen, rechtszaak of arbitrageprocedure (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van het Fonds of de Beheerder hangende zijn of kunnen worden ingeleid) die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van het Fonds.

De looptijd van het Fonds is naar verwachting een middellange termijn (van zeven tot tien jaar). Na afloop van deze termijn zijn - naar verwachting - de Objecten verkocht. Eerdere of latere verkoop is niet uitgesloten en is afhankelijk van de marktomstandigheden. Na de verkoop van de Objecten wordt het Fonds ontbonden.

Het Fonds (d.i. de Fondsvoorwaarden) wordt beheerst door Nederlands recht. Alle geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van de Fondsvoorwaarden worden beslecht door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening te Den Haag (KiFiD) of, indien het KiFiD niet bevoegd is, overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut (NAI). Indien een geschil wordt beslecht overeenkomstig het Reglement van het NAI zal het scheidsgerecht bestaan uit drie (3) arbiters tenzij alle partijen na het ontstaan van het geschil besluiten dat het scheidsgerecht zal bestaan uit één (1) arbiter, en zal het scheidsgerecht beslissen naar de regelen des rechts. Dit alles laat onverlet de bevoegdheid van de gewone rechterlijke macht ten aanzien van een kort geding en het leggen van conservatoir beslag.

## **7.8 Participaties**

De Participaties (ISIN-code: NL0011333794) luiden op naam, er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en ze kennen geen nominale waarde. Uitgifte van Participaties vindt plaats naar Nederlands recht op de datum waarop het Fonds start, krachtens artikel 5 lid 3 van de Fondsvoorwaarden.

Elke Participatie vormt een (niet nominale) vordering op de Stichting ter grootte van het vermogen van het Fonds gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties. Aan de Participaties zijn de zeggenschapsrechten verbonden zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Stichting is uitsluitend opeisbaar na beëindiging van het Fonds zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden. Aan elke Participatie zijn gelijke rechten verbonden.

### 7.8.1 *Uitgifteprijs en intrinsieke waarde Participaties*

Bij het aangaan van het Fonds bedraagt de uitgifteprijs per Participatie € 10.000,- (exclusief Emissiekosten).

De intrinsieke waarde van een Participatie wordt berekend - in euro - door de zichtbare intrinsieke waarde, zoals deze blijkt uit de jaarrekening van het Fonds, te delen door het aantal uitstaande Participaties. Hierbij worden alle bezittingen en schulden op reële waarde gewaardeerd. De Objecten worden in dit verband gewaardeerd op de actuele waarde (na herwaardering). De Objecten worden bij aankoop gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Per balansdatum worden de Objecten gewaardeerd tegen de reële (actuele) waarde. Deze reële waarde is gebaseerd op de jaarlijks uit te laten voeren waardering door een onafhankelijke taxateur. Daarbij wordt eens in de drie jaar opnieuw uitgebreid getaxeerd volgens de comparatieve-, huurwaardekaptalisatie- en discounted cashflow-methode. De overige twee jaren worden de Objecten door de externe taxateur gewaardeerd op basis van een cijfermatige actualisering ("*desktoptaxatie*") van de bij de vorige taxatie gehanteerde rekenmodellen ("*update*").

Alle kosten (aankoop- en initiële kosten zoals beschreven in hoofdstuk 8 van het Prospectus) van de Objecten worden in een keer ten laste van het eigen vermogen afgeboekt. Dit heeft een eenmalig negatief effect op de zichtbare intrinsieke waarde aan het einde van het eerste boekjaar. Met de afboeking van deze aankoop- en initiële kosten is in de rendementsanalyse rekening gehouden. Dit betekent dat indien het daadwerkelijk behaalde Totaalrendement de prognose van het Direct Rendement, zoals opgenomen in hoofdstuk 9 van het Prospectus, evenaart of overtreft, deze eenmalige afboeking van aankoop- en initiële kosten gedurende de looptijd van het Fonds volledig is terugverdiend.

### 7.8.2 *Overdracht van Participaties*

De Participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. Participaties kunnen niet worden overgedragen anders dan aan het Fonds. Indien een Participant heeft aangegeven dat hij zijn Participaties geheel of gedeeltelijk wil laten inkopen door het Fonds, zal deze inkoop uitsluitend kunnen plaatsvinden overeenkomstig de Fondsvoorwaarden en uitsluitend na toestemming van de Beheerder.

Het Fonds is niet verplicht tot inkoop over te gaan (het Fonds is closed-end). Participaties worden uitsluitend ingekocht voor zover Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het Fonds (of aan een Participant die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde voor aanvullende of extra Participaties).

Het bedrag waartegen een Participatie door het Fonds wordt ingekocht is gebaseerd op de intrinsieke waarde van de Participatie zoals beschreven in hoofdstuk 7.8.1. Behoudens grove nalatigheid van de Beheerder bij de vaststelling van de intrinsieke waarde worden (voormalige) Participanten niet gecompenseerd voor onjuiste berekening daarvan. De Participant die Participaties laat inkopen is aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de hier bedoelde inkoop en uitgifte van Participaties ten laste van het vermogen van het Fonds mochten komen. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot de hier bedoelde Participaties die na inkoop worden uitgegeven.

Een verzoek tot inkoop van Participaties moet bij de Beheerder schriftelijk worden ingediend. Het verzoek tot inkoop kan om welke reden dan ook, en ook zonder opgave van redenen, geheel of gedeeltelijk worden geweigerd.

Verzoeken worden in ieder geval geweigerd indien - naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder - de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van de Participaties:

- (i) de fiscale status van het Fonds zouden (kunnen) aantasten;
- (ii) de ordelijke liquidatie van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zouden (kunnen) verstoren of verhinderen;
- (iii) de belangen van de (overige) Participanten nadelig zouden (kunnen) beïnvloeden; of
- (iv) (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zouden (kunnen) komen.

Na ontvangst van een verzoek tot inkoop van Participaties bericht de Beheerder de desbetreffende Participant zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk of toestemming wordt verleend of geweigerd. Indien toestemming wordt verleend wordt tevens de datum van inkoop en uitgifte van de desbetreffende Participaties medegedeeld.

De Beheerder is bevoegd om vaste of periodieke data vast te stellen waarop Participaties kunnen worden ingekocht en uitgegeven als hiervoor bedoeld.

### *7.8.3 Bezwaren van Participaties met een beperkt recht*

De Participant kan zijn Participaties niet aanwenden als zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen; de Participaties kunnen niet worden bezwaard met een recht van pand of ander beperkt recht, zoals een recht van vruchtgebruik.

## **7.9 Register van Participanten**

De Beheerder houdt een register aan waarin de namen en adressen van de Participanten, het aantal van hun Participaties en hun bankrekeningnummer worden ingeschreven. Iedere Participant is verplicht (de wijziging van) zijn gegevens op te geven aan de Beheerder. Indien een Participant dat verzuimt, komen de gevolgen daarvan voor rekening en risico van die Participant en is de Beheerder onherroepelijk gemachtigd namens die Participant kennisgevingen en oproepingen in ontvangst te nemen. Op verzoek kan de Participant een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten verkrijgen.

Voor zover uit het Prospectus volgt dat documenten, zoals rapportages, uitnodigingen of oproepingen voor de (Algemene) Vergadering van Participanten en andere bekendmakingen, aan de Participanten worden toegezonden of worden gedaan, zullen die schriftelijk aan het adres van de Participanten - zoals bekend bij de Bewaarder en ingeschreven in het register van Participanten - worden gezonden of worden gedaan.

Indien een Participatie tot een gemeenschap behoort, kunnen de deelgenoten van die gemeenschap de uit die Participatie voortvloeiende rechten slechts dan uitoefenen, indien zij zich daarbij tegenover de Beheerder, de Stichting en het Fonds door één persoon laten vertegenwoordigen. Laatstbedoelde persoon wordt schriftelijk aangemeld bij de Beheerder en opgenomen in het register van Participanten.

## **7.10 (Algemene) Vergadering van Participanten - besluitvorming buiten vergadering**

Ten minste één keer per jaar, binnen zes maanden na afloop van het voorgaande boekjaar, wordt een Algemene Vergadering van Participanten gehouden. Tijdens de Algemene Vergadering van Participanten wordt het jaarverslag van de Beheerder omtrent de zaken van het Fonds en het gevoerde beheer behandeld, en wordt de vaststelling van de jaarrekening van het Fonds alsmede de verlening van decharge aan de Beheerder voor het beheer over het afgelopen boekjaar, in stemming gebracht. Daarnaast kan de Beheerder andere onderwerpen op de agenda van de Algemene Vergadering van Participanten plaatsen.

De oproepingen voor een (Algemene) Vergadering van Participanten geschieden niet later dan op de vijftiende dag voor die waarop de desbetreffende vergadering wordt gehouden. Is die termijn niet in acht genomen of heeft de oproeping niet plaatsgehad, dan kunnen geen geldige besluiten worden genomen, tenzij het besluit met algemene stemmen wordt genomen in een (Algemene) Vergadering van Participanten waarin alle uitstaande Participaties vertegenwoordigd zijn. Ten aanzien van onderwerpen die niet in de oproepingsbrief of in een aanvullende oproepingsbrief met inachtneming van de voor oproeping geldende termijn zijn aangekondigd, kunnen over die onderwerpen evenmin geldige besluiten worden genomen tenzij, wederom, die besluiten met algemene stemmen worden aangenomen in een (Algemene) Vergadering van Participanten waarin alle uitstaande Participaties vertegenwoordigd zijn.

De Participanten, de Stichting en de Bewaarder worden door de Beheerder uitgenodigd voor de (Algemene) Vergadering van Participanten. Daarnaast zal de oproeping worden gepubliceerd op de website van de Beheerder ([www.hollandimmogroup.nl](http://www.hollandimmogroup.nl)). In de uitnodiging is aangegeven op welke tijd en plaats de (Algemene) Vergadering van Participanten wordt gehouden, alsook de te behandelen onderwerpen. De (Algemene) Vergadering van Participanten wordt gehouden in de gemeente waar het Fonds kantoor houdt of elders als door de Beheerder is bepaald en is medegedeeld in de uitnodiging.



Indien een Vergadering van Participanten bijeengeroepen wordt (of moet worden) op verzoek van de Participanten, de Stichting of de Bewaarder (zie hierna) en de Beheerder niet tot die oproeping overgaat zodanig dat de Vergadering van Participanten binnen vier weken na het verzoek wordt gehouden, is ieder van de verzoekers zelf tot bijeenroeping bevoegd waarbij (ook) de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder dienen te worden opgeroepen en bij de oproeping de te behandelen onderwerpen vermeld moeten worden.

Elke Participatie geeft recht tot het uitbrengen van één stem. Een Participant kan zich tijdens een (Algemene) Vergadering van Participanten laten vertegenwoordigen door middel van een schriftelijke volmacht. Toegang tot de (Algemene) Vergadering van Participanten wordt verleend op vertoon van een geldig identiteitsbewijs van (de vertegenwoordiger van) de Participant. Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald in de Fondsvoorwaarden, worden alle besluiten genomen met een volstrekte meerderheid van stemmen van de tijdens de (Algemene) Vergadering van Participanten vertegenwoordigde Participaties.

Een Vergadering van Participanten wordt gehouden (a) zo dikwijls de Beheerder dat wenselijk acht, (b) op schriftelijk verzoek van Participanten die gezamenlijk ten minste 10% van het totaal aantal uitstaande Participaties vertegenwoordigen, (c) op verzoek van de Stichting of de Bewaarder, (d) bij ontslag van de Beheerder of de Stichting of (e) indien de Beheerder of de Stichting het voornemen heeft te besluiten omtrent onderwerpen waarvoor de goedkeuring van de (Algemene) Vergadering van Participanten is vereist (en die hieronder nader worden uitgewerkt).

Een Vergadering van Participanten zal voorts worden bijeengeroepen indien de Beheerder het voornemen heeft te besluiten (zoals bedoeld onder (e) hierboven):

- tot verkoop en levering van de Objecten;
- tot het bezwaren van goederen van het Fonds, tenzij het betreft het vestigen van een recht van hypotheek op de Objecten in verband met (oversluiten van) de hypothecaire financiering;
- tot het aangaan van een of meerdere leningen ten laste van het vermogen van het Fonds (als inlener) indien en zodra (daardoor) het bedrag van die leningen € 25.000,- of meer zou bedragen, tenzij het betreft (het oversluiten van) de hiervoor bedoelde hypothecaire financiering;
- tot het ter leen verstrekken van gelden indien en zodra (daardoor) het bedrag van de hier bedoelde ter leen verstrekte gelden € 25.000,- of meer zou bedragen;
- tot het verlenen van doorlopende bevoegdheid de Beheerder te vertegenwoordigen;
- tot wijziging van voorwaarden die zijn opgenomen in het Prospectus en die niet voortvloeien uit de Fondsvoorwaarden of de statuten van de Stichting;
- tot het aangaan van een overeenkomst of verplichting in geval van een potentieel belangenconflict als bedoeld in hoofdstuk 7.14 van het Prospectus; en
- tot het beëindigen van het Fonds.

Verder zal een Vergadering van Participanten worden bijeengeroepen indien de Stichting het voornemen heeft te besluiten (zoals bedoeld onder (e) hierboven):

- tot juridische fusie, juridische splitsing of ontbinding van de Stichting;
- tot wijziging van de statuten van de Stichting; en
- het aanvragen van faillissement of surséance van betaling van de Stichting.

Voorts is voor de volgende besluiten de goedkeuring nodig van de (Algemene) Vergadering van Participanten, die uitsluitend op voorstel van de Beheerder kunnen worden genomen:

- tot het verminderen van het aantal uitstaande Participaties door intrekking van ingekochte Participaties; en
- het wijzigen van de Fondsvoorwaarden.

Met betrekking tot het wijzigen van de Fondsvoorwaarden wordt aan het voorgaande toegevoegd dat, in afwijking daarvan, wijzigingen die noodzakelijk zijn om te voldoen aan communautaire wet- of regelgeving of aan het bepaalde bij of krachtens de Wft, zonder besluit van de Vergadering van Participanten tot stand kunnen komen, indien dat noodzakelijk is om daaraan tijdig te voldoen. In een dergelijk geval is de Beheerder gehouden om bedoelde wijzigingen binnen één (1) maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de Vergadering van Participanten.

In het geval dat een voorstel wordt gedaan tot het wijzigen van de Fondsvoorwaarden zal het voorstel met een toelichting daarop worden meegestuurd met de oproepingsbrief aan de Participanten voor de Vergadering van Participanten, en worden gepubliceerd op de website van de Beheerder. Ook elk aangenomen besluit tot wijziging wordt tezamen met een toelichting daarop op de website van de Beheerder geplaatst. Indien door een wijziging als hiervoor bedoeld rechten of zekerheden van de Participanten worden vermindert of lasten aan hen opgelegd of het beleggingsbeleid gewijzigd wordt, dan wordt die wijziging niet eerder van kracht dan na verloop van één maand nadat de Participanten op de hiervoor beschreven wijze zijn geïnformeerd over die wijziging. Binnen deze periode van één maand kunnen de Participanten onder de voorwaarden als opgenomen in het Prospectus - inclusief de beperkingen daarin - uittreden. Voor de beperkingen die gelden voor het uittreden wordt verwezen naar hoofdstuk 7.8.2 ('Overdracht van Participaties').

Elke wijziging in de Fondsvoorwaarden is bindend voor iedere Participant, de Beheerder en de Stichting.

De (Algemene) Vergadering van Participanten kan de Beheerder en/of de Stichting te allen tijde schorsen en ontslaan. Voor een besluit tot schorsing of ontslag van de Beheerder of de Stichting is een meerderheid vereist van ten minste twee derde ( $2/3^e$ ) van de uitgebrachte stemmen waarbij die meerderheid meer dan de helft ( $1/2^e$ ) van het aantal uitstaande Participaties dient te vertegenwoordigen. In geval van een besluit tot schorsing of ontslag, besluit die Vergadering omtrent een (tijdelijke, voor de duur van de schorsing) vervanger.

Indien de Beheerder of de Stichting verzoekt te worden ontslagen wordt een binnen vier weken te houden Vergadering van Participanten bijeengeroepen en wordt besloten omtrent een vervanger.

In geval van ontbinding, de aanvraag van surséance van betaling of faillissement van de Beheerder of de Stichting is de Beheerder respectievelijk de Stichting van rechtswege ontslagen en wordt door de Stichting respectievelijk de Beheerder een binnen vier weken te houden Vergadering van Participanten bijeengeroepen waarin wordt besloten omtrent een vervanger.

Ten slotte kunnen de Participanten alle besluiten die zij in de (Algemene) Vergadering van Participanten kunnen nemen ook buiten de (Algemene) Vergadering van Participanten nemen, mits (a) de Beheerder in de gelegenheid wordt gesteld over het voorgestelde besluit advies uit te brengen en (b) het besluit schriftelijk wordt genomen.

### **7.11 Winstbestemming**

Vanaf de datum waarop het Fonds is aangegaan komt het resultaat van het Fonds (na aftrek van de vergoedingen voor de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder) ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties, met dien verstande dat een Participant niet kan worden gedwongen meer bij te dragen aan de verliezen, schulden en kosten van het Fonds dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door de desbetreffende Participant.

Het positieve resultaat dat met het Fonds in enig boekjaar wordt behaald, verminderd met de aflossing op de hypothecaire financiering en vermeerderd of verminderd met onttrekkingen respectievelijk toevoegingen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het Fonds streeft ernaar per kwartaal tot uitkering van deze winst over te gaan, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal. 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. Indien een deel van het positieve resultaat wordt toegevoegd aan de liquiditeitsreserve, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds niet in staat is het geprognosticeerde Direct Rendement van 7,0% per jaar volledig uit te keren.

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

### **7.12 Beëindiging en vereffening van het Fonds**

Indien de Vergadering van Participanten het door de Beheerder voorgenomen besluit tot verkoop en vervreemding van de Objecten goedkeurt, is het Fonds beëindigd zodra de eigendom van alle Objecten zijn overgedragen aan de koper.

In beginsel zal de Beheerder optreden als vereffenaar van het Fonds. De Vergadering van Participanten kan evenwel één of meer andere vereffenaars benoemen. Tijdens de vereffening blijven de Fondsvoorwaarden voor zover mogelijk van kracht.

Nadat alle verplichtingen die ten laste van het Fonds komen zijn voldaan, waaronder mede wordt begrepen het uitkeren aan de Beheerder van zijn recht op 20% van de Overwinst (zie ook hoofdstuk 9.3 hierna), wordt het overblijvende vermogen uitgekeerd aan de Participanten naar rato van het aantal Participaties dat ieder van hen houdt. De vereffenaar legt in het kader van de vereffening rekening en verantwoording af aan de Participanten.

### **7.13 Vergunning Autoriteit Financiële Markten**

Het Fonds is een beleggingsfonds in de zin van de Wft. De AFM heeft Holland Immo Group Beheer BV (de Beheerder) een vergunning verstrekt als bedoeld in artikel 2:65 onder a Wft. Op grond van deze Vergunning is het de Beheerder toegestaan op te treden als beheerder van het Fonds. De bestuurders van de Beheerder zijn in het kader van het verstrekken van de Vergunning door de AFM getoetst op betrouwbaarheid en geschiktheid. De Beheerder, de Bewaarder en het Fonds staan onder toezicht van de AFM en De Nederlandsche Bank NV.

### **7.14 Potentiële belangenconflicten**

Voor zover bekend bestaan er geen potentiële belangenconflicten tussen de plichten jegens het Fonds van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen, bedrijfsleiding en oprichters van de Beheerder, de Stichting of van de Bewaarder en hun eigen belangen en/of andere plichten.

Ook uit de beheertaken die de Beheerder heeft gedelegeerd of mogelijk zal delegeren vloeien, voor zover bekend, geen belangenconflicten voort.

Mocht een potentieel belangenconflict als hiervoor bedoeld zich niettemin voordoen dan dient de desbetreffende overeenkomst of verplichting vooraf ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de (Algemene) Vergadering van Participanten.

### **7.15 Klachten**

Voor klachten over het Fonds kan men zich richten tot de Beheerder. Het reglement interne klachtenprocedure is te vinden op de website van de Beheerder ([www.hollandimmogroup.nl](http://www.hollandimmogroup.nl)). De Beheerder is aangesloten bij het onafhankelijke klachteninstituut Kifid (Klachteninstituut Financiële Dienstverlening, [www.kifid.nl](http://www.kifid.nl)).

### **7.16 Documentatie**

Tijdens de geldigheidsduur van dit Prospectus tot aan de datum waarop de inschrijving op de onderhavige emissie sluit is voor eenieder - en nadien voor de Participanten - na afspraak en ten kantore van de Beheerder, inzage mogelijk van:

- de (concept) Fondsvoorwaarden van het Fonds (tevens via [www.hollandimmogroup.nl](http://www.hollandimmogroup.nl)); en
- alle (overige) verslagen, briefwisseling en andere documenten, alsmede door deskundigen op verzoek van het Fonds opgestelde taxaties en verklaringen die in het Prospectus (gedeeltelijk) zijn opgenomen of waar het Prospectus naar (een gedeelte van) verwijst.

Op verzoek wordt kosteloos een afschrift van de Fondsvoorwaarden verstrekt.

Tegen ten hoogste de kostprijs worden aan eenieder op verzoek de gegevens verstrekt omtrent de Beheerder en het Fonds die ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen.

Verder is op de website van de Beheerder ([www.hollandimmogroup.nl](http://www.hollandimmogroup.nl)) te raadplegen en wordt tegen kostprijs daarvan een afschrift verstrekt van:

- de Vergunning;
- voor zover van toepassing, elk door de AFM genomen geldend besluit tot ontheffing van het ingevolge de Wft bepaalde met betrekking tot de Beheerder, de Bewaarder of het Fonds; en
- een maandelijks opgave met toelichting van (a) de totale waarde van de beleggingen van het Fonds, (b) een overzicht van de samenstelling van de beleggingen en (c) het aantal uitstaande Participaties.

De jaarrekening en de halfjaarcijfers van het Fonds worden op de website van de Beheerder geplaatst ([www.hollandimmogroup.nl](http://www.hollandimmogroup.nl)) en zijn voor de Participanten kosteloos bij de Beheerder verkrijgbaar.

### **7.17 Corporate Governance Code**

Het Fonds valt niet onder de reikwijdte van de Nederlandse corporate governance code. Om die reden past het Fonds de Nederlandse corporate governance code niet toe.

### **7.18 Voornaamste juridische implicaties van contractuele verhoudingen in verband met de beleggingen**

De Objecten waarin het Fonds belegt, zijn gelegen in Nederland (Enschede en Rotterdam). In het geval geschillen ontstaan met betrekking tot de Objecten, zoals geschillen met de verkopers ervan, de huurders of lokale overheden, worden die geschillen beslecht naar Nederlands recht. De Nederlandse rechter is bevoegd te beslissen in zulke geschillen.

## 8. INVESTERINGSSTRUCTUUR

### 8.1 Algemeen

Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische investeringsstructuur wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het Prospectus. In het kader van transparantie voor de Participanten wordt in dit hoofdstuk de investeringsstructuur van het Fonds toegelicht en daarmee alle aankoop- en initiële kosten.

Onderstaand volgt de beschrijving van de investeringsstructuur die het Fonds in het kader van de verwerking en financiering van het in hoofdstuk 6 beschreven Object hanteert.

Afbeelding 14: fondsinvestering

<b>Fondsinvestering</b>		
koopprijs vastgoed	16.515.660	
overdrachtsbelasting	430.240	
notaris transport	6.600	
totale koopprijs v.o.n.	<u>                    </u>	16.952.500
financieringskosten:		
- financieringskosten	125.000	
- notaris hypotheek	30.000	
totale financieringskosten	<u>                    </u>	155.000
bijkomende kosten:		
- taxatiekosten en due diligenceonderzoek	59.731	
- structureringsvergoeding en afbouwbegeleiding	482.892	
- externe advies- en accountantskosten	56.000	
- externe acquisitiekosten	165.157	
- begeleidings- en onderzoekvergoeding	294.000	
- marketingkosten	132.125	
- oprichtingskosten	20.000	
totale bijkomende kosten	<u>                    </u>	1.209.904
liquiditeitsreserve		82.596
totale fondsinvestering		<u>18.400.000</u>
hypotheek		10.000.000
bijeen te brengen kapitaal Participanten		8.400.000
totaal kapitaal		<u>18.400.000</u>

(alle bedragen luiden in €)

Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

### 8.2 Inleg Participanten

In het kader van de onderhavige emissie bedraagt het door de Participanten bijeen te brengen kapitaal € 8.400.000 (exclusief Emissiekosten). De Emissiekosten over het bedrag van de deelname dienen door de Participanten te worden voldaan bovenop het bedrag van de deelname. De uiteindelijk begunstigde van de Emissiekosten is Adviesgroep Reyers van Buuren bv. De Emissiekosten zijn een vergoeding voor het begeleiden van de Beheerder bij de plaatsing van het benodigde kapitaal en worden niet meegenomen in de berekening van het (verwachte) rendement voor de Participanten.

Eventuele rentebaten op bedragen waarvoor is ingeschreven en die op de rekening van de Bewaarder worden bijgeschreven, vervallen aan het Fonds en zullen aan het eind van de looptijd, naar verhouding van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties, aan alle Participanten toekomen.

De Initiatiefnemer verklaart dat het werkkapitaal van het Fonds naar haar oordeel, conform de aanbevelingen van de ESMA, voor ten minste de eerste 12 maanden na het aangaan van het Fonds toereikend is om aan de verplichtingen van het Fonds te voldoen.<sup>17</sup>

### **8.3 Hypothecaire lening**

Naast het door de Participanten bijeen gebrachte eigen vermogen worden de Objecten voor het overige gefinancierd met een hypothecaire lening. De fondsinvestering zal voor circa 54,3% met een hypothecaire lening worden gefinancierd.

Bij aanvang van het Fonds zal een hypothecaire lening worden aangetrokken van € 10.000.000. De bank kan zich uitsluitend verhalen op de Objecten en de (aan de bank verpande) Bruto-huuropbrengsten ("non-recourse" karakter van de lening).

De hypothecaire lening wordt voor een looptijd van zeven jaar verstrekt en is afgesloten op basis van een rentetarief gelijk aan 3-maands Euribor. Een 3-maands Euribor financiering kent een variabele rente, hetgeen betekent dat de te betalen rente elke drie maanden wordt aangepast aan het actuele 3-maands Euribor tarief.

Teneinde het renterisico af te dekken zal zo snel mogelijk, en uiterlijk op de datum waarop het Fonds start, door het aangaan van een renteswap, de rente worden gefixeerd voor een periode van ten minste zeven jaar vanaf de datum van feitelijke opname van de hypothecaire lening, naar verwachting op 1 april 2016. Een renteswap is een zelfstandig financieel instrument (een zogenoemd rentederivaat) waarbij de 3-maands Euribor rente wordt geruild tegen een voor een langere periode, op basis van de kapitaalmarktrente, vastgestelde rente (in dit geval voor ten minste zeven jaar).

Op deze wijze wordt de rente voor een langere periode gefixeerd. De renteswap zal worden afgesloten bij Düsseldorfer Hypothekenbank AG. Bij vervroegde aflossing (aflossing vóór de datum waarop de renteswap eindigt) zal de renteswap verkocht moeten worden ("unwinden") en zal de marktwaarde van de renteswap tot uitdrukking komen. Bij een dalende kapitaalmarktrente zal de renteswap in beginsel een negatieve waarde hebben. Dit is (ook in omvang) vergelijkbaar met een boeterente bij een hypothecaire lening die een vaste rente kent, waarbij de boeterente wordt berekend op de contante waarde van het verschil tussen de overeengekomen vaste rente en de kapitaalmarktrente voor vergelijkbare resterende rentevast perioden op het moment van vervroegde aflossing.

Kenmerkend voor een renteswap is dat bij een stijgende kapitaalmarktrente de renteswap in beginsel een positieve waarde heeft, die bij verkoop van de renteswap gerealiseerd kan worden ten gunste van het Fonds. Dit voordeel blijft bij een hypothecaire lening met een vaste rente achter bij de bank die de lening heeft verstrekt.

De aangetrokken hypothecaire lening wordt feitelijk verstrekt op het moment van verwerving van Object II, naar verwachting op 1 april 2016. Op dat zelfde moment treedt de renteswap in werking.

In de berekening van de geprognosticeerde rendementen is voor de hypothecaire lening een rentetarief van 3,7% per jaar gehanteerd (inclusief kredietopslag) voor een periode van zeven jaar, hetgeen ten tijde van het schrijven van het Prospectus een reële financieringsrente is. De daadwerkelijke rente kan hiervan afwijken. Voor de periode van de daaropvolgende drie jaar wordt voor de rendementsprognose gerekend met een rentetarief van eveneens 4,10% per jaar (wederom inclusief kredietopslag). Ook deze rente (ná afloop van de eerste zeven jaar) kan afwijken van het rentetarief waarmee in de prognoses rekening is gehouden.

---

<sup>17</sup> ESMA update of the CESR recommendations for the consistent implementation of the European Commission's Regulation on Prospectuses n° 809/2004, 20 maart 2013, §§ 107 - 126.

## Afbeelding 15: verwachte financieringscondities

Verwachte financieringscondities	
kredietgever	Düsseldorfer Hypothekenbank AG
hoofdsom hypothecaire financiering	€ 10.000.000
looptijd lening	7 + 3 jaar <sup>1</sup>
financiering als % investeringsvolume	54,3%
karakter financiering	non-recourse
hypothecaire zekerheid	1 <sup>e</sup> recht van hypotheek
afsluit- en bereidstellingsprovisie	€ 125.000
afdekken renterisico	renteswap: <i>Interest Rate Swap (IRS)</i> voor een 7 jaars rente <sup>2</sup>
rekenrente jaar 1 t/m 7 <sup>3</sup>	3,70%
rekenrente jaar 8 t/m 10	4,10%
aflossing per jaar	1,25% lineair
verplichting bij vervroegde aflossing	aflopend percentage hoofdsom: 4% jaar 1 - 0% na 6,5 jaar
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) <sup>4</sup>	minimaal 150%
tussentijdse jaarlijkse LTV-test <sup>5</sup>	maximaal 67,5% per 30 juni 2017 en vervolgens per 30 juni van elk opvolgend jaar 0,75%-punt lager in lijn met aflossingsschema
LTMLV-test bij opname lening <sup>6</sup>	maximaal 85%

<sup>1</sup> Na de eerste zeven jaar zal de financiering naar verwachting aansluitend worden verlengd met een periode van drie jaar.

<sup>2</sup> De renteswap wordt rond 1-10-2015 afgesloten en gaat in per datum opname lening (rond 1 april 2016).

<sup>3</sup> Verwacht rentetarief 7-jaars forward swap op 1-10-2015, vermeerderd met kredietopslag van 2,55% + marge op swap 0,10%.

<sup>4</sup> Netto-huuropbrengst (na exploitatiekosten gefixeerd op 15%) t.o.v. rente en aflossing.

<sup>5</sup> Restant hoofdsom t.o.v. de actueel getaxeerde marktwaarde ("*loan to value*" LTV).

<sup>6</sup> Restant hoofdsom t.o.v. de actueel getaxeerde Mortgage Lending Value ("*loan to mortgage lending value*" LTMLV).

Volgens de taxatie van de Objecten die in opdracht van de hypothecair financier is verricht (zie bijlage III), bedraagt de huidige LTV circa 60%. De huidige LTMLV (*loan to mortgage lending value*) bedraagt circa 84%.<sup>18</sup> Op basis van de rendementsprognoses (zie afbeelding 17 in hoofdstuk 9.2) zal de debt service coverage-ratio gedurende de beoogde looptijd van het Fonds niet minder dan 201% bedragen.

Naast deze hypothecaire lening zullen gedurende de looptijd geen (additionele) leningen worden aangegaan ten behoeve van de Objecten. De Beheerder kan evenwel bewerkstelligen dat de hypothecaire lening wordt geherfinancierd, bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire lening na zeven jaar of indien het belang van de Participanten is gediend bij het vroegtijdig beëindigen van de bestaande financiering en het aangaan van een nieuwe hypothecaire financiering. Eventuele kosten voor herfinanciering, zoals mogelijke afsluitprovisie, kosten voor taxatie, notariskosten en kosten voor een eventuele renteswap om de rente te fixeren, komen ten laste van het Exploitatieresultaat en daarmee ten laste van het Direct Rendement. Het uitgangspunt is dat bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire financiering voor de eerste zeven jaar de hypothecaire financiering bij dezelfde hypothecair financier wordt verlengd voor een periode van drie jaar, waardoor naar verwachting geen afsluitprovisie, kosten voor taxatie of notariskosten verschuldigd zullen worden.

### 8.4 Toelichting aankoop- en initiële kosten

Voor de oprichting van het Fonds, de onderliggende structuur en voor de selectie en acquisitie van de Objecten worden verschillende kosten gemaakt. Een toelichting op de aankoop- en initiële kosten volgt hierna.

<sup>18</sup> De *Mortgage Lending Value* (oftewel *Beleihungswert*) is een in Duitsland wettelijk en gedetailleerd vastgestelde waarderingsmethodiek en wordt door alle Duitse Pfandbriefbanken gebruikt ter bepaling van de langjarig te verwachten minimale waarde van het onderpand waarop financiering mag worden verstrekt onder de in Duitsland vigerende toezichtwetgeving voor deze banken (het *Pfandbriefgesetz*). Deze waarde vertegenwoordigt een conservatief bepaalde minimale opbrengst bij verkoop, die onafhankelijk van fluctuaties in de betreffende vastgoedmarkt en rekening houdend met alternatieve aanwendbaarheid langjarig (gedurende de looptijd van de lening) als realiseerbaar wordt beschouwd. De Mortgage Lending Value ligt altijd onder de - door marktomstandigheden fluctuerende - marktwaarde van het vastgoed. Slechts onder het Duitse Pfandbriefgesetz gecertificeerde taxateurs zijn gerechtigd deze waarde te bepalen. De Mortgage Lending Value wordt slechts eenmaal, bij aanvang van de hypothecaire financiering vastgesteld en geldt dan gedurende de gehele looptijd daarvan. Uitsluitend in geval van bijzondere omstandigheden, zoals een ingrijpende renovatie, vindt een herziening van de Mortgage Lending Value plaats. Andere factoren zoals economische schommelingen in de vastgoedmarkt, fluctuaties in de kapitaalmarktrente of leegstand zijn reeds verdisconteerd in de Mortgage Lending Value en leiden niet tot aanpassing ervan.

#### *8.4.1 Algemeen*

Alle in het Prospectus - en in het bijzonder in dit hoofdstuk - genoemde aankoop- en initiële kosten betreffen schattingen daarvan. Deze schattingen, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd, zijn gedaan op basis van de ervaringen van de Initiatiefnemer met eerdere vastgoedfondsen. De werkelijke kosten kunnen afwijken van de schattingen indien de werkelijkheid zal blijken af te wijken van de veronderstellingen.

Tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven, geldt dat eventuele overschrijdingen van of besparingen op de kostenschattingen voor rekening van de Initiatiefnemer komen.

De koopprijs voor een vastgoedportefeuille wordt in het algemeen bepaald op basis van een prijs kosten koper (k.k.). Dit betekent dat overdrachtsbelasting over de koopprijs van het vastgoed en kosten ter zake van de juridische levering en inschrijving in het kadaster ten laste komen van de koper. De verwerving van de Objecten zal voor wat betreft Object I in beginsel onderworpen zijn aan overdrachtsbelasting en voor wat betreft Object II niet zijn onderworpen aan overdrachtsbelasting aangezien deze verwerving plaatsvindt binnen zes maanden na de eerste ingebruikneming.

#### *8.4.2 Financieringskosten*

Deze betreffen de notariële kosten van de hypotheekakte en de afsluit- en bereidstellingsprovisie voor de hypothecaire financiering. De afsluitprovisie bedraagt € 75.000 (0,75% van de hoofdsom) en bereidstellingsprovisie bedraagt naar verwachting € 50.000 (1,00% van de hoofdsom per jaar over de periode vanaf aanvang van het Fonds tot het moment van verwerving van Object II, naar verwachting op 1 april 2016, zijnde zes maanden). De notariële kosten zijn gebaseerd op een offerte van de notaris.

#### *8.4.3 Taxatiekosten en due diligenceonderzoek*

De kosten voor de taxatie en het due diligenceonderzoek zijn begroot op 0,36% van de koopprijs van de Objecten (k.k.). De hierin begrepen taxatiekosten betreffen de door CBRE uitgevoerde taxatie in opdracht van de hypotheecair financier ten behoeve van de hypothecaire financiering.

De kosten van het due diligenceonderzoek betreffen het uitgevoerde onderzoek naar de technische, economische, juridische, commerciële, fiscale en milieu-aspecten van de Objecten.

#### *8.4.4 Structureringsvergoeding en afbouwbegeleiding*

Dit is de vergoeding voor de Initiatiefnemer voor zijn werkzaamheden in de opzet en structurering van het Fonds en de begeleiding van de afbouw van Object II gedurende de start van het Fonds tot aan de oplevering van Object II. De structureringsvergoeding bedraagt 2,5% van de koopprijs k.k. van het vastgoed (exclusief notariskosten en exclusief overdrachtsbelasting). De vergoeding voor afbouwbegeleiding bedraagt € 70.000.

#### *8.4.5 Externe advies- en accountantskosten*

Dit betreffen de juridische advieskosten ter zake van de juridische structuur, fiscaal advies, het opstellen van het Prospectus, het verkrijgen van goedkeuring van de AFM op het Prospectus, registratie van het Fonds bij de AFM en het onderzoeksrapport van de accountant voor de rendementsprognoses (welke goedkeuring en onderzoeksrapport in het kader van de Wft zijn vereist).

#### *8.4.6 Externe acquisitiekosten*

De externe acquisitiekosten betreft de vergoeding die verschuldigd is aan de externe adviseur bij aankoop van de Objecten. Namens de Initiatiefnemer treedt Dekfordt BV op als acquisitie-adviseur. Dekfordt BV heeft met de Initiatiefnemer een exclusieve samenwerkingsovereenkomst gesloten voor het selecteren en verwerven van parkeergarageobjecten. Ter bescherming van de belangen van Participanten en het Fonds en ter voorkoming van een belangenconflict op dit punt zijn de acquisitiekosten gebaseerd op marktconforme condities en bedragen 1,0% van de aankoopprijs van de Objecten (k.k.).

#### *8.4.7 Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding*

Adviesgroep Reyersens van Buuren bv zal van het Fonds een onderzoeks- en begeleidingsvergoeding van 3,5% (exclusief BTW) ontvangen over het door beleggers bijeen gebrachte vermogen (circa 1,8% van de koopsom van de Objecten (k.k.)) voor het onderzoeken, beoordelen en becommentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor de begeleiding van de structurering. Van deze vergoeding zal Adviesgroep



Reyersen van Buuren bv ten minste 25% aanwenden voor de koop van Participaties in het Fonds om de betrokkenheid gedurende de looptijd te vergroten, alsmede de belangen van haar relaties optimaal te kunnen behartigen.

#### *8.4.8 Marketingkosten*

Deze kosten hebben betrekking op marketingactiviteiten zoals onder meer de ontwerp- en drukkosten van de vooraankondiging van het in dit Prospectus beschreven aanbod, de marketingcampagne en ander reclame- en informatiemateriaal. De werkelijke kosten worden doorbelast aan het Fonds en zullen het bedrag van € 132.125 niet overschrijden. In dit verband zal ook Adviesgroep Reyersen van Buuren bv de door haar gemaakte kosten doorbelasten aan het Fonds.

#### *8.4.9 Oprichtingskosten*

Dit betreffen de juridische en notariële kosten ter zake van het aangaan van het Fonds en de uitgifte van Participaties. Deze kosten bedragen € 20.000.

#### *8.4.10 Emissiekosten*

De Emissiekosten zijn een vergoeding voor de begeleiding van de plaatsing van de Participaties en worden volgens de volgende staffel in rekening gebracht:

- bij deelname van minder dan € 100.000 wordt 3,0% Emissiekosten in rekening gebracht;
- bij deelname van € 100.000 of meer doch minder dan € 250.000 wordt 2,0% Emissiekosten in rekening gebracht;
- bij deelname van € 250.000 of meer wordt 1,0% Emissiekosten in rekening gebracht.

De Emissiekosten maken geen onderdeel uit van de prognose en komen derhalve niet ten laste van het vermogen van het Fonds. De in dit Prospectus opgenomen deelnamebedragen zijn exclusief Emissiekosten. Adviesgroep Reyersen van Buuren bv is uiteindelijk begunstigde van de Emissiekosten.

### **8.5 Liquiditeitsreserve en -beheer**

Bij de aanvang van het Fonds wordt een liquiditeitsreserve gevormd. De liquiditeitsreserve wordt onder meer aangewend ter dekking van onvoorziene uitgaven of onvoorziene huurderiving. Behoudens aanwending als hiervoor beschreven wordt de liquiditeitsreserve aangehouden als een onmiddellijk opeisbaar deposito bij een bancaire instelling.

De liquiditeitsreserve wordt ter beheersing van het liquiditeitsrisico - het risico dat over onvoldoende liquiditeiten wordt beschikt om te voldoen aan de financiële verplichtingen op de korte termijn - aangehouden. De omvang van de liquiditeitsreserve is voor de maximale beoogde looptijd van het Fonds (tien jaar) bepaald, mede aan de hand van de uitkomsten van het due diligence onderzoek en (de exploitatieprognose in combinatie met) de liquiditeitsprognose, en houdt rekening met een ruime marge.

Aangezien het Fonds closed-end is, hoeft in het liquiditeitsbeheer geen rekening te worden gehouden met (periodieke) tussentijdse inkoop- of terugbetalingsverplichtingen jegens de Participanten. Uitsluitend de (overige) verplichtingen op korte termijn, die verband houden met de exploitatie van de Objecten en het beheer van het Fonds, zijn in dit verband relevant. Behoudens uitzonderlijke omstandigheden zijn de uitgaven en inkomsten van het Fonds zeer voorspelbaar.

Tijdens de looptijd van het Fonds wordt op kwartaalbasis de liquiditeitspositie gemonitord.

Indien, op enig moment, wordt vastgesteld dat de liquiditeit minder dan 50% ten opzichte van de liquiditeitsprognose is of dreigt te bedragen, bepaalt de Beheerder of en, zo ja, welke maatregelen worden genomen om het risico op een tekort aan liquiditeiten af te wenden. Zulke maatregelen kunnen onder meer zijn het raadplegen van de hypothecair financier over de mogelijkheden tot het opschorten van aflossingsverplichtingen of het aangaan van een (tijdelijke) aanvullende financiering.

## 9. OPBRENGSTEN, KOSTEN EN RENDEMENTSDOELSTELLING

### 9.1 Algemeen

Onderstaand volgt de omschrijving van de verwachte opbrengsten en kosten en de rendementsdoelstellingen van het Fonds. Het onderzoeksrapport van de accountant (hoofdstuk 12) ziet op alle in het Prospectus opgenomen rendementsprognoses.

Het Totaalrendement op vastgoedbeleggingen bestaat uit een Direct Rendement (contant uitkeerbaar rendement uit de exploitatie van het vastgoed) en een Indirect Rendement (uitkeerbaar rendement uit verkoop van het vastgoed). Het Direct Rendement wordt gevormd door de Bruto-huuropbrengsten, vermeerderd met rentebaten op de liquiditeitsreserve en verminderd met Exploitatiekosten, Fondskosten, Rentekosten en de aflossing op de hypothecaire lening. De Exploitatiekosten bestaan uit de kosten van beheer en instandhouding van de Objecten (zie afbeelding 18 in hoofdstuk 9.2.4). De Fondskosten betreffen de kosten van beheer en instandhouding van het Fonds (zie afbeelding 19, eveneens in hoofdstuk 9.2.4). De Rentekosten bestaan uit de op de hypothecaire financiering verschuldigde rente. Het Indirect Rendement, ook wel exit-rendement genoemd, wordt gerealiseerd bij verkoop van de Objecten. Bij een hogere verkoopprijs dan het totaal van de verwervingsprijs en -kosten wordt een verkoopwinst geboekt. Het Indirect Rendement hangt af van een groot aantal factoren zoals rentestand, leegstand, huurniveau alsmede de commerciële vastgoedmarkt en het beleggerssentiment in zijn algemeenheid.

Het geprognosticeerde Direct Rendement (contante uitkeringen aan de Participanten) bedraagt gemiddeld 7,0% op jaarbasis. Uitkering van het Direct Rendement geschiedt per kwartaal, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal. De Beheerder is bevoegd te besluiten geen of een lagere uitkering te doen, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds. Het geprognosticeerde Totaalrendement bedraagt 9,0% per jaar. Het rendement wordt uitgedrukt als percentage van de initiële inleg per Participatie (exclusief Emissiekosten) gedurende de looptijd van het Fonds.

Voorafgaand aan de hierna vermelde rendementsprognoses kan het geprognosticeerde Totaalrendement als volgt worden samengevat:

Afbeelding 16: resumé rendementsprognose

<b>Resumé rendementsprognose</b>	enkelvoudig op jaarbasis*	Internal Rate of Return (IRR)
gemiddeld Direct Rendement*	7,0%	
gemiddeld Indirect Rendement*	2,0%	
<b>Totaalrendement per jaar</b>	<b>9,0%</b>	<b>8,3%</b>

\* als % van de totale inleg

De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

Tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, betreffen alle in het Prospectus - en in het bijzonder de in dit hoofdstuk - weergegeven opbrengsten en kosten schattingen daarvan. Deze schattingen, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd, zijn gedaan op basis van het due diligenceonderzoek, historische en ervaringsgegevens. De werkelijke toekomstige rendementen, opbrengsten en kosten kunnen afwijken van de schattingen omdat de veronderstelde gebeurtenissen zich mogelijk niet in gelijke mate of niet op hetzelfde tijdstip zullen voordoen als in het Prospectus is aangenomen en de afwijkingen van materieel belang kunnen zijn. Dit geldt in het bijzonder ook voor de Rentekosten in de eerste zevenjaarsperiode. Aangezien de feitelijke rente (uiterlijk) op de aanvangsdatum van het Fonds definitief wordt vastgelegd, kan de in de rendementsprognose gehanteerde rente afwijken van de feitelijke rente. Indien de feitelijke rente hoger uitkomt dan die waarvan is uitgegaan in de rendementsprognoses over de periode van de eerste zeven jaar van 3,7%, zal dit een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten. Die negatieve invloed kan materieel zijn, afhankelijk van de afwijking van de feitelijke rente ten opzichte van de in de rendementsprognose gehanteerde rente.

## 9.2 Prognose Direct Rendement

Onderstaand overzicht geeft de opbrengsten-, kosten- en rendementsprognose weer van de Objecten die, tezamen met de hypothecaire lening, worden gefinancierd met de door de Participanten bijeen gebrachte gelden. Het rendementsmodel gaat er van uit dat het Fonds start op 1 oktober 2015, terwijl het Fonds naar verwachting op 22 oktober 2015 van start zal gaan.

Afbeelding 17: prognose Direct Rendement 2015 – 2025

Rendementsberekeningen 2015-2025												
Kengetallen												
aankoopprijs Objecten	16.515.660	Exploitatie- en Fondskosten als % gemiddelde van Bruto-huuropbrengsten									13,2%	
aankoopprijs + kosten	16.952.500	rentetarief hypotheek (jaar 1 t/m 7 resp. 8 t/m 10)									3,70%	4,10%
totale fondsinvestering	18.400.000	aflossing (jaar 1 t/m 7 resp. 8 t/m 10)									1,25%	1,25%
hypothecaire lening	10.000.000	rentetarief liquiditeitsreserve									1,20%	
Participaties	8.400.000	inflatie									2,00%	
	gemiddeld enkelvoudig	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Opbrengsten		3 maanden									9 maanden	
Bruto-huuropbrengsten		132.500	988.435	1.157.468	1.180.618	1.204.230	1.228.315	1.252.881	1.277.939	1.303.497	1.329.567	1.015.449
rentebaten liquiditeitsreserve		542	1.285	991	991	991	991	991	991	991	991	743
<b>Totaal</b>		<b>133.042</b>	<b>989.720</b>	<b>1.158.460</b>	<b>1.181.609</b>	<b>1.205.221</b>	<b>1.229.306</b>	<b>1.253.872</b>	<b>1.278.930</b>	<b>1.304.489</b>	<b>1.330.559</b>	<b>1.016.192</b>
Kosten												
Rentekosten (hypothecaire financiering)		0	276.524	365.772	361.328	356.703	352.078	347.453	342.828	358.699	367.363	273.947
Exploitatie- en Fondskosten		7.765	139.669	155.809	159.832	157.037	165.184	169.410	166.398	175.249	179.733	125.126
<b>Totaal</b>		<b>7.765</b>	<b>416.194</b>	<b>521.582</b>	<b>521.160</b>	<b>513.740</b>	<b>517.262</b>	<b>516.863</b>	<b>509.226</b>	<b>533.948</b>	<b>547.097</b>	<b>399.073</b>
<b>Exploitatieresultaat</b>		5,9%	14,1%	13,5%	13,5%	13,0%	13,4%	13,5%	13,0%	13,4%	13,5%	12,3%
Exploitatierendement	<b>8,4%</b>	6,0%	6,8%	7,6%	7,9%	8,2%	8,5%	8,8%	9,2%	9,2%	9,3%	9,8%
aflossing hypothecaire financiering		0	93.750	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	93.750
aflossing als %		0,00%	0,94%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	0,94%
voor uitkering beschikbaar		125.277	479.776	511.878	535.449	566.482	587.044	612.009	644.704	645.540	658.462	523.369
Direct Rendement	<b>7,0%</b>	<b>6,0%</b>	<b>5,7%</b>	<b>6,1%</b>	<b>6,4%</b>	<b>6,7%</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,3%</b>	<b>7,7%</b>	<b>7,7%</b>	<b>7,8%</b>	<b>8,3%</b>
liquiditeitsreserve		180.606	82.596	82.596	82.596	82.596	82.596	82.596	82.596	82.596	82.596	82.596
<small>(alle bedragen luiden in €)</small>												
<small>(alle rendementen zijn berekend op jaarbasis als percentage van de inleg)</small>												
<small>De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.</small>												
<small>Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.</small>												

### 9.2.1 Bruto-huuropbrengsten

De huur wordt geïndexeerd op basis van de in de huurcontracten overeengekomen voorwaarden. Uitgangspunt van de berekening van de indexering is het jaarlijks door het Centraal Bureau voor de Statistiek te berekenen prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie (consumenten prijsindexcijfer (CPI)) volgens de volgende staffels:

Voor Object I:	Voor Object II:
CPI van <0,0%: 0%	CPI van <0,0%: 0%
CPI tot 2,5%: 100%	CPI tot 3,0%: 100%
CPI van 2,5% tot 6%: 100% tot en met een CPI van 2,5%, en daarboven tot een CPI van 6%: 50%	CPI van 3,0% tot 6%: 100% tot en met een CPI van 3,0%, en daarboven tot een CPI van 6%: 50%
CPI vanaf 6%: vaste indexering van 4,25%	CPI vanaf 6,0%: vaste indexering van 4,5%

Op grond van de in het huurcontract overeengekomen voorwaarden zal de indexering van de huur jaarlijks plaatsvinden. De jaarlijkse inflatie is in de rendementsprognose gesteld op 2% per jaar.

### 9.2.2 Rentebaten liquiditeitsreserve

Bij de aanvang van het Fonds zal het Fonds een liquiditeitsreserve aanhouden. Over deze liquiditeitsreserve zal jaarlijks een rentevergoeding worden genoten. Deze is gesteld op gemiddeld 1,2% per jaar over de gehele looptijd van het Fonds.

### 9.2.3 Rentekosten (hypothecaire financiering)

Van de totale aankoop prijs van de Objecten, inclusief aankoop- en initiële kosten en liquiditeitsreserve, wordt circa 54,3% (€ 10.000.000) hypothecair gefinancierd. Het rentetarief op de hypothecaire financiering zal voor de gehele looptijd van die financiering van zeven jaar worden gefixeerd (zie hoofdstuk 8.3). De rentefixatie zal uiterlijk plaatsvinden op de datum waarop het Fonds start. De in de rendementsprognoses gehanteerde Rentekosten (inclusief kredietopslag) bedragen 3,7% per jaar over het bedrag van de hypothecaire financiering. De daadwerkelijke Rentekosten kunnen hiervan afwijken. Voor de periode na afloop van de swap worden Rentekosten (rekenrente) van 4,10% per jaar gehanteerd. Over de daadwerkelijke hoogte van de Rentekosten kan op dit moment geen concrete uitspraak worden gedaan. Eventuele kosten voor herfinanciering, zoals afsluitprovisie, kosten voor taxatie, notariskosten en kosten voor een eventuele renteswap om de rente te fixeren, komen ten laste van het Exploitatieresultaat en daarmee ten laste van het Direct Rendement. Het uitgangspunt is dat bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire financiering voor de eerste zeven jaar de hypothecaire financiering bij dezelfde hypothecair financier wordt verlengd voor een periode van drie jaar, waardoor naar verwachting geen afsluitprovisie, kosten voor taxatie of notariskosten verschuldigd zullen worden.

### 9.2.4 Exploitatie- en Fondskosten

De geprognosticeerde Exploitatiekosten van de Objecten zijn gebaseerd op het uitgevoerde due diligence-onderzoek en de meerjaren onderhoudsbegroting. De geprognosticeerde Fondskosten zijn gebaseerd op de ervaring van de Initiatiefnemer en op de contractuele afspraken met de Beheerder, de Bewaarder en derden. De over de looptijd van het Fonds verwachte gemiddelde Exploitatiekosten en Fondskosten zijn als percentage van de jaarlijkse huursom weergegeven in afbeelding 18.

Afbeelding 18: Exploitatie- en Fondskosten

Exploitatie- en Fondskosten als % van de gemiddelde Theoretische bruto-huuropbrengsten	€ 1.207.090	
groot-/casco-onderhoud	2,6%	€ 30.931
zakelijke lasten (OZB) en verzekeringspremies	5,3%	€ 63.399
vergoeding technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer	1,5%	€ 18.105
Fondskosten	3,8%	€ 46.370
<b>Totaal</b>	<b>13,2%</b>	<b>€ 158.805</b>

Bij de berekening is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

Bij de bepaling van de Exploitatiekosten en Fondskosten wordt, tenzij hierna anders is aangegeven, rekening gehouden met een jaarlijkse stijging van de kosten die gebaseerd is op het gehanteerde inflatiepercentage (2%).

De Beheerder draagt zorg voor het opstellen van onderhoudsbegrotingen en het doorbelasten van kosten van onderhoud, verzekering, servicekosten en vastgoedbeheer aan de huurder voor zover conform de

huurovereenkomsten deze kosten aan de huurder mogen worden doorbelast. Het niet door te belasten deel van deze kosten komt ten laste van de exploitatie van de Objecten. De hoogte hiervan is afhankelijk van de contractuele afspraken, opgenomen in de huurcontracten inzake het doorbelasten van deze kosten aan de huurder.

#### *Groot-/casco-onderhoud*

Het groot-/casco-onderhoud is gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplanung.

#### *Zakelijke lasten (OZB) en verzekeringspremies*

Jaarlijks zijn zakelijke lasten verschuldigd voor het bezit van onroerend goed. In de prognose wordt uitgegaan van de lasten zoals die door de gemeenten Enschede en Rotterdam worden geheven tegen de tarieven die bekend en van toepassing zijn op het moment van de aankoop van de Objecten.

Het Fonds zal een verzekering tegen huurderfening afsluiten die het gemis aan huurinkomsten tijdens de periode van herstel, in het geval de Objecten, of delen daarvan, teniet zijn gegaan en daardoor niet beschikbaar zijn voor verhuur. De verzekerde periode van huurderfening voor beide Objecten bedraagt twee jaar vanaf het moment van plaatsvinden van de gebeurtenis die noopt tot herstel van de Objecten. Voorts worden een opstalverzekering, een verzekering tegen overstromingen, aardbevingen en dergelijke meer, een opstalverzekering en een aansprakelijkheidsverzekering voor beide Objecten afgesloten.

#### *Vergoeding technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer*

De vergoeding voor de Beheerder is vastgelegd in de Fondsvoorwaarden. Voor het technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer bedraagt deze vergoeding 1,5% van de Bruto-huuropbrengsten.

#### *Fondskosten*

Afbeelding 19: Fondskosten

Fondskosten als % van de gemiddelde Theoretische bruto-huuropbrengsten	€ 1.207.090		
accountant (controle jaarrekening)	0,5%	€	6.021
kosten externe verslaglegging	0,4%	€	5.005
taxatiekosten	0,4%	€	4.703
kosten (Algemene) Vergadering van Participanten	0,1%	€	728
kosten fondsbeheer	1,7%	€	20.519
kosten Bewaarder	0,6%	€	7.393
kosten Stichting	0,2%	€	2.000
<b>Totaal</b>	<b>3,8%</b>	<b>€</b>	<b>46.370</b>

De Fondskosten omvatten onder meer een vergoeding voor de Beheerder voor het algemene beheer van het Fonds, ter dekking van de kosten in verband met het laten functioneren van het Fonds als zodanig, alsmede kosten die de Beheerder maakt voor het opstellen van de periodieke rapportages aan de Participanten, het organiseren van de jaarlijkse Algemene Vergadering van Participanten ten behoeve van onder meer het vaststellen van de jaarrekening van het Fonds, de jaarlijkse kosten van de accountantscontrole ten behoeve van het Fonds, de met de bestuurders van de Stichting overeengekomen vergoeding (€ 1.000,- per bestuurder per jaar of € 2.000,- per jaar indien de Stichting één bestuurder heeft), de jaarlijkse kosten van de Bewaarder, de kosten voor (overige) adviseurs en overige kosten die verband houden met het algemene fondsbeheer.

Met uitzondering van de in de Fondsvoorwaarden vastgelegde vergoedingen voor de Beheerder worden in alle (andere) gevallen de daadwerkelijk gemaakte Exploitatie- en Fondskosten ten laste van het Exploitatieresultaat en daarmee van het Direct Rendement gebracht.

#### *Taxatiekosten (hertaxatie)*

Op grond van de toezichtwetgeving, de Wft, dienen de Objecten jaarlijks te worden gewaardeerd door een onafhankelijke deskundige. De Objecten worden door een externe taxateur eens in de drie jaar volledig getaxeerd en in de daaropvolgende twee jaar door middel van een zogenaamde "desktoptaxatie" gewaardeerd ("update").

#### *9.2.5 Aflossing hypothecaire financiering*

Uit het Exploitatieresultaat, als saldo van de hiervoor vermelde opbrengsten en kosten, zal de overeengekomen aflossing op de hypothecaire financiering van de Objecten worden voldaan. De jaarlijkse aflossing

bedraagt gedurende de eerste zeven jaar 1,25% van de hoofdsom. In de prognose wordt voor de jaren daarna rekening gehouden met een jaarlijkse aflossing van eveneens 1,25% van de hoofdsom (lineaire aflossing).

### 9.2.6. Direct Rendement (winstuitkering)

Het beoogde Direct Rendement (aan de Participanten uitkeerbare winst), na de hiervoor vermelde aflossing, bedraagt over de verwachte looptijd van het Fonds gemiddeld 7,0%\* op jaarbasis. Uitkering daarvan geschiedt per kwartaal, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal. De Beheerder is bevoegd te besluiten geen of een lagere uitkering te doen, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds. Indien een deel van het resultaat wordt toegevoegd aan de liquiditeitsreserve, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds niet in staat is het geprognosticeerde Direct Rendement van gemiddeld 7,0% op jaarbasis volledig uit te keren.

\* De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

## 9.3 Prognose Indirect Rendement (uit verkoop)

De Objecten zullen in beginsel voor een periode van zeven tot tien jaar worden geëxploiteerd. De periode van exploitatie wordt bij verkoop van de Objecten beëindigd. Bij de berekening van de geprognosticeerde verkoopopbrengst wordt uitgegaan van verkoop van de Objecten na tien jaar. Schematisch kan het geprognosticeerde Indirect Rendement worden weergegeven als opgenomen in afbeelding 20.

Afbeelding 20: geprognosticeerd Indirect Rendement (uit verkoop)

Berekening verkoopopbrengst	defensief*	neutraal	optimistisch
Kapitalisatiefactor k.k.	12,76	14,07	15,07
Bruto-huuropbrengsten**	1.362.839	1.362.839	1.362.839
<b>verkoopopbrengst</b>	<b>17.390.766</b>	<b>19.181.236</b>	<b>20.544.075</b>
hypotheek na aflossing	-8.812.500	-8.812.500	-8.812.500
verkoopkosten	-260.861	-287.719	-308.161
liquiditeitsreserve	82.596	82.596	82.596
deling Beheerder 20% van Overwinst	0	-115.223	-383.702
terugbetaling bijeen gebracht vermogen Participanten	-8.400.000	-8.400.000	-8.400.000
<b>voor uitkering beschikbaar netto-verkoopresultaat***</b>	<b>0</b>	<b>1.648.390</b>	<b>2.722.308</b>
<b>Indirect Rendement</b>	<b>0,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>3,2%</b>
gemiddeld Direct Rendement	7,0%	7,0%	7,0%
gemiddeld Indirect Rendement	0,0%	2,0%	3,2%
<b>Totaalrendement per jaar</b>	<b>7,0%</b>	<b>9,0%</b>	<b>10,3%</b>
<b>IRR Totaalrendement</b>	<b>6,9%</b>	<b>8,3%</b>	<b>9,0%</b>
* bij een lagere kapitalisatiefactor als vermeld in het defensief scenario zal de verkoopopbrengst niet toereikend zijn om de kapitaalleg Participanten geheel te kunnen terugbetalen.			
** inclusief indexering in 2025.			
*** na eventuele deling Beheerder in Overwinst.			
(alle bedragen luiden in €)			
(alle rendementen zijn berekend op jaarbasis als percentage van de inleg)			
De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.			
Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.			

Als uitgangspunt voor de rendementsprognose is verondersteld dat de verkoop van de Objecten na tien jaar zal plaatsvinden tegen de waarde in verhuurde staat tegen alsdan marktconforme condities aan een opvolgende belegger. Hierbij worden drie scenario's getoond: een neutraal scenario, een defensief scenario en een optimistisch scenario. Deze scenario's verschillen van elkaar door de gehanteerde kapitalisatiefactor van de Bruto-huuropbrengsten na tien jaar.

De Bruto-huuropbrengsten ter berekening van de verkoopprijs wijken af van de Bruto-huuropbrengsten, zoals weergegeven in hoofdstuk 9.2 (afbeelding 17, Prognose Direct Rendement 2015 - 2025). De reden daarvoor is dat bij de berekening van de Bruto-huuropbrengsten ter berekening van de verkoopprijs rekening wordt gehouden met de indexering van de huur zoals deze na tien jaar zal plaatsvinden. In het neutrale scenario is de verkoopprijs gebaseerd op de kapitalisatiefactor kosten koper zoals vastgesteld door CBRE in het kader van de taxatie van de Objecten bij aankoop.

In het defensieve scenario is een kapitalisatiefactor gebruikt waarbij de verkoopopbrengst zodanig is dat het Indirect Rendement (netto-verkoopresultaat) nihil bedraagt. In het optimistische scenario is de kapitalisatiefactor ten opzichte van het neutrale scenario met één keer de jaarhuur vermeerderd.

De verkoopopbrengsten van de Objecten in het defensieve, neutrale respectievelijk optimistische scenario veronderstellen, ten opzichte van de koopprijs voor de Objecten bij aanvang van het Fonds van € 16.952.500 (v.o.n.), een waardestijging van de Objecten over de gehele periode van tien jaar waarop de prognoses zien, van circa 2,6% (defensieve scenario), circa 13,2% (neutrale scenario) respectievelijk circa 21,2% (optimistische scenario). Dit komt neer op een jaarlijkse waardestijging van circa 0,26% in het defensieve scenario, van 1,31% in het realistische scenario en 2,12% in het optimistische scenario. De waardestijging van de Objecten van circa 2,6% over de periode van tien jaar (defensieve scenario) is minimaal nodig om het bijeengebrachte kapitaal van de Participanten geheel te kunnen terugbetalen.

De verkoopkosten en -belastingen zullen in beginsel bestaan uit een eventueel verschuldigde externe makelaarsprovisie en andere verkoopkosten van in totaal naar verwachting 1,5% van de gerealiseerde verkoopprijs. De daadwerkelijke verkoopkosten zullen ten laste komen van het verkoopresultaat van de Objecten en daarmee van het resultaat van het Fonds.

Bij verkoop van de Objecten aan een met de Beheerder direct of indirect gelieerde partij zullen de Objecten worden getaxeerd door een onafhankelijke taxateur.

In het hiervoor getoonde neutrale scenario komt het enkelvoudig Totaalrendement over de hele looptijd neer op 9,0% gemiddeld per jaar. Dit komt neer op een IRR van 8,3%.

Teneinde de belangen van de Participanten en de Beheerder bij de verkoop van de Objecten parallel te laten lopen, komt een percentage van 20% van de Overwinst ten goede aan de Beheerder.

Indien het Fonds niet in staat is gebleken een gemiddeld Exploitatierendement van ten minste 8,4% op jaarbasis gedurende de looptijd van het Fonds te behalen, wordt de Overwinst verminderd met de contante waarde, uitgedrukt in euro, van het verschil tussen (a) een gemiddeld Exploitatierendement van 8,4% op jaarbasis gedurende de looptijd van het Fonds en (b) het daadwerkelijk behaalde gemiddeld Exploitatierendement op jaarbasis gedurende de looptijd van het Fonds. De Beheerder ontvangt in een dergelijk geval derhalve een lagere uitkering uit de Overwinst en de Participanten genieten een preferentie met betrekking tot een gemiddeld Exploitatierendement van 8,4% per jaar.

De berekening van de Overwinst en de verdeling daarvan is weergegeven in de onderstaande afbeelding 21.

Afbeelding 21: berekening Overwinst

Berekening aandeel Overwinst Beheerder		defensief*	neutraal	optimistisch
bruto-verkoopopbrengst		17.390.766	19.181.236	20.544.075
oorspronkelijke hypotheekschuld		-10.000.000	-10.000.000	-10.000.000
bijeen gebracht vermogen Participanten		-8.400.000	-8.400.000	-8.400.000
verkoopkosten (1,5%)		-260.861	-287.719	-308.161
liquiditeitsreserve bij aanvang Fonds		82.596	82.596	82.596
<b>Overwinst</b>		<b>0</b>	<b>576.113</b>	<b>1.918.510</b>
gerealiseerd Exploitatierendement	8,4%			
winstpreferentie Participanten	8,4%			
verschil: nog te ontvangen winstpreferentie	0,0%	0	0	0
<b>Overwinst na winstpreferentie Participanten</b>		<b>n.v.t.</b>	<b>576.113</b>	<b>1.918.510</b>
aandeel Overwinst Beheerder	20%	n.v.t.	115.223	383.702

(alle bedragen luiden in €)  
 (alle rendementen zijn berekend op jaarbasis als percentage van de inleg)  
 Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

#### 9.4 Total Expense Ratio

Op basis van de gehanteerde kostenstructuur kan de Total Expense Ratio (zie de definitie daarvan in hoofdstuk 4) worden weergegeven als opgenomen in afbeelding 22.

Afbeelding 22: Total Expense Ratio

Totale kosten op jaarbasis	Derden	Initiatiefnemer en Beheerder	Totaal
	€	€	€
financierings- en bijkomende kosten	88.861	48.289	137.150
Exploitatiekosten	94.330	18.105	112.435
Fondskosten	25.850	20.519	46.370
verkoopkosten	28.772	-	28.772
<b>Totaal</b>	<b>237.814</b>	<b>86.914</b>	<b>324.727</b>
<b>Total Expense Ratio als % van de fondsinvestering</b>	<b>1,3%</b>	<b>0,5%</b>	<b>1,8%</b>

Bij de berekening is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

#### 9.5 Alternatieve rendementsscenario's

Bovenstaande rendementprognoses zijn gebaseerd op veronderstellingen zoals die hiervoor zijn toegelicht. De Beheerder of zijn bestuurders kunnen op een aantal factoren betreffende deze veronderstellingen in enige mate invloed uitoefenen. Dat zijn de niet van overheidswege bepaalde factoren betreffende de Exploitatiekosten (d.i. de premie voor de verzekeringen en de vergoeding voor het technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer), de huuroopbrengsten, rentebaten op de liquiditeitsreserve, Rentekosten en aflossingen op de hypothecaire financiering, de Fondskosten, de verlenging van de hypothecaire financiering dan wel de herfinanciering en de verkoopkosten en -opbrengsten van de Objecten. Anderzijds zijn er factoren waarop de Beheerder of zijn bestuurders geen enkele invloed kunnen uitoefenen. Dat zijn veranderende wetgeving of overheidsbeleid, de financiële gegoedheid van de huurder (die mogelijk tot gevolg kan hebben dat de huurder niet aan zijn verplichtingen kan voldoen hetgeen huurdering tot gevolg kan hebben), de rentestand op de geld-/kapitaalmarkt (die in belangrijke mate bepalend is voor de Rentekosten), de algemene economische ontwikkelingen (inflatie) en de op de inflatie gebaseerde indexering van de huur (die in belangrijke mate bepalend zijn voor de huuroopbrengsten en de verkoopopbrengsten van de Objecten en eveneens bepalend zijn voor het niveau van de kosten die het Fonds zal maken) en de zakelijke lasten (OZB).



Aangezien de werkelijkheid kan afwijken van de gedane veronderstellingen, volgt hierna een aantal alternatieve rendementsscenario's waarbij de Rentekosten en inflatie variëren. Alternatieve exit-scenario's (neutraal, defensief respectievelijk optimistisch) zijn reeds in het voorgaande vermeld. Vanzelfsprekend is het in de voorgaande alinea vermelde omtrent de invloed van de Beheerder of zijn bestuurders op de factoren betreffende de veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de rendementsscenario's onverkort van toepassing op deze alternatieve rendementsscenario's. Voorts geldt met betrekking tot de alternatieve rendementsscenario's dat het eveneens onzeker is dat deze zich, al dan niet in combinatie met andere (alternatieve) scenario's, zullen voordoen.

#### Rentekosten

Na afloop van de rentefixatie (voor de alternatieve rendementsscenario's eveneens gesteld op zeven jaar na de datum van de start van het Fonds) zal de hypothecaire rente worden vastgesteld op basis van de dan geldende kapitaalmarktrente. Afhankelijk van de renteontwikkelingen kan gekozen worden voor een kortere rentefixatieperiode of voor een variabele rente. Indien na afloop van de periode van zeven jaar het marktrenteniveau afwijkt van de gehanteerde rekenrente (na zeven jaar), kan het effect op het rendement worden samengevat als opgenomen in afbeelding 23.

Afbeelding 23: afwijking rente na afloop rentefixatie

Afwijking niet gefixeerde rente na 7 jaar	Gemiddeld Totaalrendement
-/- 2%	9,4%
-/- 1%	9,2%
<b>Prognose (4,10%)</b>	<b>9,0%</b>
+/+ 1%	8,7%
+/+ 2%	8,5%

(alle rendementen zijn berekend op jaarbasis als percentage van de inleg)

#### Inflatie

Indien over de gehele rendementsperiode inclusief verkoop de inflatie gemiddeld meer of minder stijgt dan aangenomen, kan het effect op het Totaalrendement worden samengevat als opgenomen in afbeelding 24.

Afbeelding 24: inflatie

	Inflatie	Gemiddeld Totaalrendement
	2,5%	10,0%
<b>Prognose</b>	<b>(2,0%)</b>	<b>9,0%</b>
	1,5%	7,9%

(alle rendementen zijn berekend op jaarbasis als percentage van de inleg)

## 9.6 Financiële gegevens

Het Fonds is nog niet aangegaan en heeft derhalve nog geen economische activiteiten ondernomen. Van het Fonds zijn dan ook geen financiële overzichten beschikbaar.

## **10. FISCALE ASPECTEN**

### **10.1 Inleiding**

Dit hoofdstuk bevat algemene informatie over bepaalde Nederlandse fiscale gevolgen van deelname in Parking Fund Nederland IV (hierna: "het Fonds") door in Nederland woonachtige natuurlijke personen en in Nederland gevestigde en aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen die deelnemen in het Fonds (hierna: "Participanten"). Fiscaal transparante vennootschappen of transparante fondsen voor gemene rekening kunnen geen Participant zijn.

Het Fonds is een contractueel samenwerkingsverband naar Nederlands recht. Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het voor gemene rekening beleggen van gelden in twee parkeergarages, te weten parkeergarage Q-Park Enschede te Enschede en parkeergarage Boston & Seattle te Rotterdam (hierna: "de Objecten"). Namens het Fonds zal Stichting Parking Fund Nederland IV (hierna: "de Stichting") het juridische eigendom van de Objecten verkrijgen en zal die volledig voor rekening en risico van de Participanten aanhouden. Het Fonds biedt beleggers de mogelijkheid om in ruil voor deelnemingsrechten in het Fonds ("Participaties") vermogen te beleggen in de Objecten en daarmee als Participant deel te nemen in het Fonds.

Als beheerder van het Fonds zal Holland Immo Group Beheer BV (hierna: "Beheerder") optreden. Als Stichting zal de Stichting Parking Fund Nederland IV optreden.

Dit hoofdstuk is opgesteld met inachtneming van de Nederlandse fiscale wetgeving, jurisprudentie en het uitvoeringsbeleid die op de datum van uitgifte van het Prospectus in Nederland van kracht zijn. In het algemeen geldt dat het belastingregime, al dan niet met terugwerkende kracht, kan wijzigen gedurende de looptijd van het Fonds. De fiscale informatie in deze paragraaf is algemeen van aard. Deze informatie mag niet worden opgevat als fiscaal advies. De uiteindelijke fiscale behandeling van de Participaties zal mede afhankelijk zijn van specifieke feiten en omstandigheden van de individuele Participant. (Rechts)personen die overwegen in het Fonds te participeren, wordt dan ook aangeraden tevens de eigen belastingadviseur te raadplegen. Jaarlijks ontvangen de Participanten een handleiding voor het invullen van de aangifte inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting. Aan deze handleiding kunnen geen rechten worden ontleend.

Dit hoofdstuk is opgesteld op verzoek van en is gericht aan Holland Immo Group BV en wordt beheerst door de algemene voorwaarden van PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV.

### **10.2 Fiscale aspecten van het Fonds**

#### *10.2.1 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 voor de Nederlandse belastingheffing aangemerkt als een transparant fonds voor gemene rekening. Dit betekent dat het Fonds transparant zal zijn voor de heffing van de inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting alsmede de dividendbelasting (zie hoofdstuk 10.7). 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 het aantal Participaties dat zij houden. 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.

Aan de fiscale transparantie kan afbreuk worden gedaan indien vervreemding van de Participaties, hoewel contractueel slechts mogelijk aan het Fonds zelf, toch geschiedt op een andere wijze dan zoals voorzien in de Fondsvoorwaarden. Aan de Belastingdienst is verzocht te bevestigen dat het Fonds voor de heffing van inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting en dividendbelasting transparant is.

#### *10.2.2 Beleggingskarakter van de activiteiten van het Fonds*

Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door middel van het voor gemene rekening beleggen van gelden in de Objecten. Aan de Belastingdienst is om zekerheid gevraagd dat de activiteiten van het Fonds als 'beleggen' worden aangemerkt.

### 10.2.3 Overdrachtsbelasting

De verkrijging van de eigendom van de Objecten ten behoeve van het Fonds zal leiden tot de heffing van 6% overdrachtsbelasting, tenzij een beroep gedaan kan worden op een vrijstelling.

## 10.3 Fiscale behandeling van de Participaties: natuurlijke personen

### 10.3.1 Inkomen uit sparen en beleggen

Bij in Nederland woonachtige natuurlijke personen zullen de Participaties worden belast als "inkomen uit sparen en beleggen" (Box 3)<sup>19</sup>, tenzij de Participaties tot het vermogen van een onderneming behoren of een overige werkzaamheid vormen.

Het belastbare inkomen in Box 3 wordt bepaald op basis van een forfaitair rendement van 4% over de zogenaamde rendementsgrondslag. Het forfaitaire rendement wordt belast tegen een tarief van 30% (2015). Effectief wordt over de rendementsgrondslag na aftrek van heffingsvrije vermogen 1,2% aan inkomstenbelasting geheven. De daadwerkelijk behaalde inkomsten en vermogenswinsten worden als zodanig niet belast.

Bij het bepalen van de rendementsgrondslag worden bezittingen en schulden in aanmerking genomen tegen de waarde in het economische verkeer. Schulden komen slechts in mindering op de waarde van de bezittingen voor zover deze meer bedragen dan € 3.000,- (2015). Bij fiscale partners geldt onder voorwaarden een gezamenlijke drempel van € 6.000,- (2015). Van de aldus berekende rendementsgrondslag wordt € 21.330,- (heffingsvrij vermogen 2015) per belastingplichtige vrijgesteld. Partners kunnen de aldus berekende gezamenlijke rendementsgrondslag voor zover die meer bedraagt dan het gezamenlijke bedrag van het heffingsvrij vermogen in de aangifte vrijelijk aan elkaar toerekenen.

### 10.3.2 Winst uit onderneming / resultaat uit overige werkzaamheden

Indien de Participaties tot een ondernemingsvermogen behoren of een overige werkzaamheid vormen, dan wel indien de activiteiten van het Fonds (achteraf) moeten worden aangemerkt als het drijven van een onderneming of als het verrichten van overige werkzaamheden, dan zal het inkomen uit de Participaties behoren tot het "inkomen uit werk en woning" (Box 1).

Het inkomen uit de Participaties zal tevens op basis van Box 1 worden belast indien één of meer vermogensbestanddelen van het Fonds op enigerlei wijze ter beschikking worden gesteld aan:

- (i) een onderneming of overige werkzaamheid van een met de Participant verbonden natuurlijk persoon;<sup>20</sup>
- (ii) een samenwerkingsverband waarvan een onder (i) bedoelde natuurlijk persoon deel uitmaakt;
- (iii) een vennootschap waarin een Participant of een met de Participant verbonden natuurlijk persoon een aanmerkelijk belang heeft; of
- (iv) een samenwerkingsverband waarvan een onder (iii) bedoelde vennootschap deel uitmaakt.

Indien het inkomen uit de Participaties in Box 1 valt, zal belasting worden geheven over de netto-huurinkomsten (huren na aftrek van onder andere exploitatiekosten, rente en afschrijving) en de gerealiseerde vermogenswinsten die aan de Participant worden toegerekend naar rato van zijn winstaandeel in het Fonds. Het inkomen in Box 1 wordt belast tegen het progressieve tarief oplopend tot 52% (2015).

Eventuele verliezen uit de Participaties kunnen ten laste van het Box 1 inkomen van dat kalenderjaar worden gebracht en indien nodig worden verrekend met het Box 1 inkomen van de drie daaraan voorafgaande kalenderjaren en de negen daarop volgende kalenderjaren.

Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van de Objecten. Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn belastingaangifte wil opnemen, zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn adviseur, de hoogte van het afschrijvingspercentage moeten bepalen.

<sup>19</sup> Omdat het Fonds transparant is (zie paragraaf 10.2), representeert iedere Participatie een deel van de bezittingen, schulden, lasten en baten van het Fonds.

<sup>20</sup> Verbonden persoon als bedoeld in artikel 3.91, tweede lid, onderdeel b van de Wet IB 2001.

Indien het inkomen uit de Participaties wordt belast in Box 1, zal de rente over schulden aangaan ter financiering van de aankoop van de Participaties in beginsel aftrekbaar zijn.

Volgens de Fondsvoorwaarden kan de Participant niet gedwongen worden meer aan het vermogen van het Fonds bij te dragen dan de uitgifteprijs van zijn Participaties. Een Participant kan in totaal geen groter verlies in aftrek brengen dan het per saldo in de Participaties geïnvesteerde vermogen verminderd met fiscale reserves en de door de Participant voor de financiering van de Participaties opgenomen leningen. Aftrekbare jaarverliezen kunnen, indien nodig, worden verrekend met de winst over de drie kalenderjaren voorafgaand aan het verliesjaar en de winst over de negen kalenderjaren volgend op het verliesjaar.

Onder bepaalde voorwaarden kan een reeds door de Participant gevormde herinvesteringsreserve worden afgeboekt op de aan de Participaties toerekenbare fiscale boekwaarde van de Objecten. Participanten wordt geadviseerd in voorkomende gevallen de eigen belastingadviseur te raadplegen.

### *10.3.3 Schenk- en erfbelasting*

Ingeval van overlijden van een Participant of ingeval van schenking zal over de waarde in het economische verkeer van de Participatie(s) erfbelasting respectievelijk schenkbelasting zijn verschuldigd. De hoogte van het tarief (10% - 40%), alsmede mogelijke toepassing van een vrijstelling, is mede afhankelijk van de mate van verwantschap tussen betrokkenen. Aangezien de transparantie van het Fonds gewaarborgd dient te worden, dient op basis van de Fondsvoorwaarden iedere overdracht van de Participaties krachtens vererving of schenking via het Fonds te lopen.

## **10.4 Fiscale behandeling Participaties: rechtspersonen**

Voor in Nederland gevestigde en aan de vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen is het inkomen uit de Participaties in beginsel belast met vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting wordt geheven over de netto-huurinkomsten (huren na aftrek van onder andere exploitatiekosten, rente en afschrijving) en de vermogenswinsten die naar rato van zijn winstaandeel in het Fonds aan de Participant worden toegerekend. Het standaardtarief van de vennootschapsbelasting bedraagt 25% (2015).

Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van het Vastgoed. Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn aangifte vennootschapsbelasting wil opnemen, zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn adviseur, de hoogte van het afschrijvingspercentage moeten bepalen.

Voor vennootschapsbelastingplichtige Participanten is rente op schulden aangaan ter financiering van de aankoop van de Participaties in beginsel aftrekbaar.

Volgens de Fondsvoorwaarden kan de Participant niet gedwongen worden meer aan het vermogen van het Fonds bij te dragen dan de uitgifteprijs van zijn Participaties. Een eventueel verlies uit de Participaties is aftrekbaar tot ten hoogste het bedrag van het aandeel van de Participant in het vermogen van het Fonds. Fiscale jaarverliezen kunnen worden verrekend met de winsten over het boekjaar voorafgaande aan het verliesjaar en de winst van de negen boekjaren volgend op het verliesjaar.

Onder bepaalde voorwaarden kan een reeds door de Participant gevormde herinvesteringsreserve worden afgeboekt op de aan de Participaties toerekenbare fiscale boekwaarde van de Objecten. Participanten wordt geadviseerd in voorkomende gevallen de eigen belastingadviseur te raadplegen.

## **10.5 Overdrachtsbelasting**

Met de Belastingdienst zal worden afgestemd dat het Fonds voor de overdrachtsbelasting kan worden aangemerkt als een beleggingsfonds als bedoeld in artikel 1:1 Wft. Die kwalificatie heeft tot gevolg een Participant bij verkrijging van Participaties slechts overdrachtsbelasting is verschuldigd indien de Participant met inbegrip van de reeds aan hem toebehorende Participaties en ingevolge dezelfde of samenhangende overeenkomst nog te verkrijgen Participaties al dan niet tezamen met een verbonden lichaam of verbonden natuurlijk persoon een belang van ten minste een derde in het Fonds heeft.

## **10.6 BTW**

Het uitgangspunt is dat Stichting Parking Fund Nederland IV zal worden aangemerkt als ondernemer voor de BTW voor de exploitatie van de Objecten. De BTW op (Exploitatie)kosten die aan Stichting Parking Fund Nederland IV in rekening wordt gebracht, kan dan volledig in aftrek worden gebracht omdat uitsluitend sprake is van BTW-belaste verhuur door Stichting Parking Fund Nederland IV. Indien in de toekomst tevens sprake is van BTW-vrijgestelde verhuur, kan een deel van de BTW op de (Exploitatie)kosten niet langer in aftrek worden gebracht. Tweede uitgangspunt is dat het Fonds niet wordt aangemerkt als ondernemer voor de BTW. Eventuele BTW op de (beheers)kosten die aan het Fonds in rekening wordt gebracht, kan dan ook niet in aftrek worden gebracht. Uitkeringen door het Fonds aan de Participanten zijn niet onderworpen aan BTW.

## **10.7 Dividendbelasting**

Het Fonds is als transparant fonds voor gemene rekening niet onderworpen aan dividendbelasting. Het Fonds hoeft derhalve op de door hem uitgekeerde winst geen dividendbelasting in te houden.

## **11. RAPPORTAGE**

### **11.1 Algemeen**

Binnen vier weken na afloop van elk kwartaal zal door de Beheerder een kwartaalrapportage worden opgesteld van de opbrengsten en kosten van het Fonds en de Objecten over de desbetreffende periode, die aan alle Participanten zal worden toegezonden. In de rapportages zullen tevens het rendement en de uitkeringen over het desbetreffende kwartaal worden toegelicht. De uitkeringen zullen zoveel mogelijk overeenkomstig de in het Prospectus opgenomen prognoses verlopen en de uitkeringen worden in beginsel per kwartaal aan de Participanten uitbetaald, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal.

Het eerste boekjaar van het Fonds loopt vanaf datum oprichting tot en met 31 december 2016. Daarna loopt het boekjaar van het Fonds gelijk met het kalenderjaar. Binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt de jaarrekening opgemaakt en aan alle Participanten toegestuurd. De jaarrekening zal door een externe accountant worden gecontroleerd. Deze jaarrekening wordt binnen zes maanden na afloop van het boekjaar vastgesteld door de Algemene Vergadering van Participanten. In de jaarrekening zal verslag worden gedaan van de periodieke taxatie van de Objecten alsmede van de intrinsieke waarde van het Fonds. De waardering van de activa en passiva geschiedt naar maatstaven die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd. Ten slotte verstrekt de Beheerder een invulhandleiding voor de fiscale aangifte in Box 3 en - voor Participanten die via een besloten vennootschap (BV) participeren - voor de vennootschapsbelasting.

Binnen negen weken na afloop van de eerste helft van elk boekjaar zullen door de Beheerder de halfjaarcijfers worden opgesteld. In deze rapportage zullen onder meer de meest recente balans en winst-en-verliesrekening alsmede een overzicht van de samenstelling van de beleggingsportefeuille worden opgenomen.

De jaarrekening en de halfjaarcijfers worden op de website van de Beheerder geplaatst ([www.hollandim-mogroup.nl](http://www.hollandim-mogroup.nl)) en zijn voor de Participanten kosteloos bij de Beheerder verkrijgbaar.

### **11.2 Risicobeheersystemen**

In hoofdstuk 2 zijn materiële risico's weergegeven die zijn verbonden aan het beleggen in het Fonds. De Beheerder heeft maatregelen getroffen om deze risico's te monitoren en te beheersen. In of tegelijkertijd met de jaarrekening doet de Beheerder verslag van het volgende:

- de wijze waarop is beoordeeld hoe gevoelig de activa van het Fonds zijn voor de meest relevante risico's waaraan het Fonds is of kan worden blootgesteld;
- of de vastgestelde risicolimieten zijn - of waarschijnlijk zullen - worden overschreden en, in geval van overschrijding, een omschrijving van de desbetreffende overschrijding en de maatregelen die naar aanleiding van die overschrijding zijn getroffen; en
- de hoofdkenmerken van de risicobeheersystemen en, in geval van een wijziging daarin, informatie over die wijziging en de verwachte gevolgen daarvan voor het Fonds en de Participanten.

### **11.3 Hefboomfinanciering**

Onder hefboomfinanciering wordt verstaan het beleggen door het Fonds met gelden die het Fonds heeft geleend. Zoals in hoofdstuk 8.3 is weergegeven gaat het Fonds in beginsel uitsluitend een hypothecaire financiering aan van € 10.000.000. Deze hypothecaire financiering kan worden verlengd of worden overgesloten, tot een maximum hoofdsom van € 10.000.000. Voor zover het Fonds naast bedoelde hypothecaire financiering gelden zou lenen, is de goedkeuring van de vergadering van Participanten vereist voor het aangaan of uitbreiden van een of meer leningen indien het totaal van die geleende bedragen - naast bedoelde hypothecaire financiering - het bedrag van € 25.000,- of meer zou bedragen. De maximale hefboomfinanciering van het Fonds bedraagt derhalve € 10.025.000,-.

Indien naar het oordeel van de Beheerder een verhoging van de maximale hefboomfinanciering wenselijk is, zal de Beheerder:

- daar de goedkeuring van de Vergadering van Participanten voor verzoeken waarbij een toelichting wordt gegeven op (a) de oorspronkelijke en de herziene maximale hefboomfinanciering, (b) de aard van alle eventuele rechten op hergebruik van zekerheden, (c) de aard van alle eventueel verleende garanties en (d) de in verband hiermee eventuele wijzigingen in dienstverleners aan het Fonds, de Beheerder, de Stichting of de Bewaarder; en
- indien de Vergadering van Participanten bedoelde goedkeuring verleent, in of tegelijkertijd met de jaarrekening informatie verstrekken over het bedrag van de totale hefboomfinanciering (berekend op de bij of krachtens de wet voorgeschreven methodes).

#### **11.4 Liquiditeitsbeheer**

Het liquiditeitsbeheer is beschreven in hoofdstuk 8.5.

Indien:

- bijzondere regelingen zouden worden getroffen in verband met de illiquide aard van de activa van het Fonds vermeldt de Beheerder dat onmiddellijk op zijn website alsook in of tegelijkertijd met de jaarrekening, onder vermelding van de aard van de bijzondere regeling, het percentage van de activa waarop dat van toepassing is, op welke activa die bijzondere regelingen van toepassing zijn, de waarderingsmethodiek die wordt toegepast op die activa en hoe op die activa de vergoedingen voor de Beheerder van toepassing zijn; en
- eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van het Fonds in werking zouden treden die voor de Participanten van materieel belang zijn, meldt de Beheerder dat op zijn website alsook in of tegelijkertijd met de jaarrekening, met een omschrijving van die wijzigingen.

#### **11.5 Waarderingsgrondslagen**

De waardering van de activa en passiva en de grondslagen voor resultaatbepaling sluiten aan op maatstaven die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd, en zijn gebaseerd op titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Deze grondslagen heeft het Fonds gehanteerd bij het opstellen van de in het Prospectus opgenomen prognose over de periode 1 oktober 2015 tot en met 30 september 2025. Ook zal het Fonds deze grondslagen hanteren bij het inrichten van haar jaarrekening.

De belangrijkste grondslagen luiden als volgt: activa en passiva worden, voor zover niet anders vermeld, gewaardeerd tegen de nominale waarde. Opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Beleggingen in terreinen en gebouwen zijn gewaardeerd tegen reële waarde, zijnde de marktwaarde (kosten koper). Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst, waarbij vergoedingen ter stimulering voor het sluiten van huurovereenkomsten als integraal onderdeel van de totale huuropbrengsten worden verwerkt. Financiële instrumenten, zijnde vorderingen, schulden en geldmiddelen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. Ten aanzien van een eventuele renteswap wordt kostprijshedge accounting toegepast teneinde de resultaten naar aanleiding van renteontwikkelingen uit de renteswap en de afgedekte schuld gelijktijdig in de winst-en-verliesrekening te verwerken.

## **12. ASSURANCE-RAPPORT ACCOUNTANT**

### **Assurance-rapport van de onafhankelijke accountant**

Aan: de directie van Holland Immo Group B.V.

#### *Opdracht en verantwoordelijkheden*

Wij hebben de in het prospectus opgenomen prognose van Parking Fund Nederland IV te Eindhoven over de periode 1 oktober 2015 tot en met 30 september 2025 onderzocht. De prognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd, is opgesteld onder verantwoordelijkheid van Holland Immo Group B.V. in haar hoedanigheid van initiatiefnemer van Parking Fund Nederland IV. Het is onze verantwoordelijkheid een assurance-rapport inzake de prognose te verstrekken.

#### *Werkzaamheden*

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 3850N, "Assurance en overige opdrachten met betrekking tot prospectussen". De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de initiatiefnemer, Holland Immo Group B.V., het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt. Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, kan als gevolg van de aard van dit onderzoek, slechts resulteren in het geven van een conclusie die een beperkte mate van zekerheid geeft.

Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van de prognose in overeenstemming met de in hoofdstuk 11.5 van het prospectus toegelichte grondslagen resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft.

#### *Conclusie en oordeel*

Naar ons onderdeel:

- is de prognose naar behoren opgesteld op basis van de vermelde grondslagen in de toelichting op de prognose;
- zijn deze grondslagen in overeenstemming met de door Parking Fund Nederland IV gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving.

Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de prognose.

#### *Overige aspecten*

##### *Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten*

De werkelijke uitkomsten zullen waarschijnlijk afwijken van de prognose, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als hier is aangenomen. De hieruit voortvloeiende afwijkingen kunnen van materieel belang zijn.

Amstelveen, 31 augustus 2015

KPMG Accountants N.V.

M.A.H.G. Hendrickx RA



### **13. PARTICIPEREN IN PARKING FUND NEDERLAND IV**

Door het volledig invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier Parking Fund Nederland IV (als losse bijlage gevoegd bij het Prospectus) en toezending daarvan aan de Beheerder geven beleggers te kennen deel te willen nemen als Participant in Parking Fund Nederland IV en verlenen zij volmacht aan de Beheerder om namens hen de Fondsvoorwaarden te aanvaarden en het Fonds aan te gaan.

De deelname staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personen-vennootschappen en fiscaal niet-transparant fondsen voor gemene rekening. Natuurlijke personen dienen bij het inschrijfformulier een kopie van een geldig legitimatiebewijs mee te sturen. Rechtspersonen en andere rechtsvormen dienen een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de vertegenwoordigingsbevoegde(n) mee te sturen. Voor verdere voorschriften omtrent identificatie wordt verwezen naar het inschrijfformulier. De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 22 oktober 2015 of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven. Van de toewijzing van Participaties zendt de Beheerder een schriftelijke bevestiging, waarin de datum van uitgifte van de Participaties, de (uiterste) datum van betaling van het bedrag van € 10.000 per Participatie (plus Emissiekosten) - in beginsel 15 oktober 2015 - en het rekeningnummer van de Stichting zal zijn vermeld en waarin tevens wordt aangegeven hoeveel Participaties in totaal worden uitgegeven. Zonder betaling worden geen Participaties uitgegeven. De beoogde datum van uitgifte van Participaties is 22 oktober 2015 of zoveel eerder of later als de Beheerder besluit. Zodra het Fonds is aangegaan ontvangt elke Participant kosteloos een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten.

Emissiekosten worden volgens de volgende staffel in rekening gebracht:

- bij deelname van minder dan € 100.000 wordt 3,0% Emissiekosten in rekening gebracht;
- bij deelname van € 100.000 of meer doch minder dan € 250.000 wordt 2,0% Emissiekosten in rekening gebracht;
- bij deelname van € 250.000 of meer wordt 1,0% Emissiekosten in rekening gebracht.

Indien op naam van één (potentiële) belegger meerdere inschrijfformulieren worden ontvangen worden die elk als een individuele inschrijving in behandeling genomen en worden per inschrijving Emissiekosten in rekening gebracht.

Eventuele rentebaten op bedragen waarvoor is ingeschreven en die op de rekening van de Stichting worden bijgeschreven, vervallen aan het Fonds en zullen aan het eind van de looptijd, naar verhouding van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties, aan alle Participanten toekomen. In totaal zijn 840 Participaties beschikbaar en het aanbod tot deelname sluit ten vroegste op het moment dat op alle 840 beschikbare Participaties is ingeschreven en ten laatste op 22 oktober 2015. De toewijzing van de Participaties door de Beheerder vindt plaats op volgorde van binnenkomst van de inschrijfformulieren. De Beheerder behoudt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen niet in aanmerking te nemen. De Beheerder zal het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties intrekken indien niet alle beschikbare Participaties op 22 oktober 2015 zijn geplaatst. Ingeval van intrekking van het aanbod en eventuele toewijzingen vindt de emissie geen doorgang en worden ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) aan reeds toegewezen beleggers onverwijld teruggestort.

Uitgifte van de Participaties aan de Participant vindt plaats bij het aangaan van het Fonds krachtens artikel 5 lid 3 van de Fondsvoorwaarden.

Het Prospectus is geldig tot sluiting van de inschrijving voor deelname (en uiterlijk tot twaalf maanden na het uitbrengen van het Prospectus).

## 14. INITIATIEFNEMER

Parking Fund Nederland IV is een initiatief van Holland Immo Group BV (Initiatiefnemer).

Holland Immo Group BV stelt zich ten doel het initiëren van beleggingen voor particuliere en institutionele beleggers door hen te laten participeren in vastgoedgerelateerde beleggingen met een stabiel rendement. De directie van Holland Immo Group BV bestaat uit de volgende personen:

**mr. M. Kühl**, directievoorzitter, voltooide zijn studie Fiscaal Recht aan de Katholieke Universiteit Brabant. Werkte ruim tien jaar als belastingadviseur bij Arthur Andersen. Specialisatie in de onroerend goed transactiepraktijk binnen de Real Estate Services Groep van Arthur Andersen alsmede specialist in beursgangen en bedrijfsovernames. Doceerde in het opleidingstraject binnen de Nederlandse Vereniging van Participatiemaatschappijen. Begeleidde vanaf medio 1998 als zelfstandig fiscalist een groot aantal vastgoedtransacties voor (institutionele) beleggers. Bij Holland Immo Group BV gevestigd te Eindhoven is de heer Kühl als bestuurder verantwoordelijk voor investeringsanalyses en vastgoedfinanciering alsmede fondsstructurering. Daarnaast neemt hij zitting in het bestuur van Holland Immo Group Beheer BV gevestigd te Eindhoven, Eagle Beheer BV en Eagle Management BV die zijn gevestigd te Valkenswaard, en Holland Immo Group/Multi Media Park Beheer BV en Holland Immo Group IV/Flight Forum Beheer BV die zijn gevestigd te Eindhoven. Verder is de heer Kühl bestuurder geweest bij Kühl & Partners Mergers & Acquisitions BV, welke vennootschap inmiddels vrijwillig is geliquideerd wegens beëindiging van de onderneming. Tot slot is de heer Kühl bestuurslid en vice-voorzitter van de branchevereniging voor aanbieders van vastgoedbeleggingsproducten (*FORUMVAST Belangenvereniging Aanbieders Vastgoedbeleggingsproducten*) en is lid van de Raad van Advies van Stichting Transparantie Vastgoedfondsen (STV).

**mr. T. Kühl**, directeur, voltooide zijn studie Fiscaal Recht aan de Katholieke Universiteit Brabant. Werkte ruim tien jaar als belastingadviseur, waaronder de laatste jaren bij Ernst & Young in de internationale belastingpraktijk en als regiocoördinator van de Onroerend Goed Groep in Eindhoven. Was vanaf medio 1998 als zelfstandig fiscalist betrokken bij een groot aantal vastgoedtransacties en vastgoedinitiatieven. Bij Holland Immo Group BV is de heer Kühl als bestuurder verantwoordelijk voor het financiële en operationele fondsbeheer. Daarnaast neemt hij zitting in het bestuur van Holland Immo Group Beheer BV gevestigd te Eindhoven. Verder neemt hij zitting in het bestuur van Spider Beheer BV en Spider Management BV die zijn gevestigd te Valkenswaard, en Holland Immo Group/Multi Media Park Beheer BV, Holland Immo Group IV/Flight Forum Beheer BV en BVA Vastgoed Beheer BV die zijn gevestigd in Eindhoven. Tot slot is de heer Kühl bestuurder geweest bij Kühl & Partners Tax Consultants BV, welke vennootschap inmiddels vrijwillig is geliquideerd wegens beëindiging van de onderneming.

De heren M. Kühl en T. Kühl zijn broers.

Met betrekking tot de heren M. Kühl en T. Kühl is geen informatie bekend te maken omtrent veroordelingen in verband met fraudemisdrijven in de voorgaande vijf jaar, omtrent faillissementen of surséances waarbij zij in de voorgaande vijf jaar betrokken waren, door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarvan zij het voorwerp hebben uitgemaakt, onbekwaam verklaring in de voorgaande vijf jaar door een rechterlijke instantie om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling. Ook met betrekking tot de Beheerder is geen informatie bekend te maken als hiervoor bedoeld.

Holland Immo Group BV heeft geen Raad van Commissarissen ingesteld.

## 15. OVERIGE BETROKKEN PARTIJEN

### 15.1 Stichting Parking Fund Nederland IV

Als bestuur van Stichting Parking Fund Nederland IV (de Stichting) treden op Prof. mr. C.A. Adriaansens en mr. M.H.F. van Buuren.

**Prof. mr. C.A. Adriaansens** is, naast zijn functie als bestuurder van de Stichting, directeur van Hortensia Legal BV, juridisch adviseurs voor de bona fide vastgoedpraktijk alsmede als 'of counsel' verbonden aan STIJL Advocaten te Amsterdam. Daarnaast is hij voorzitter van de Raad van Toezicht van het Economisch Instituut voor de Bouw en voorzitter van de Stichting Geschillenbeslechting Vastgoedbeheer. Tot 2005 was hij advocaat en partner bij Loyens&Loeff advocaten, notarissen en belastingadviseurs, Praktijkgroep Onroerend Goed en tot 2009 was hij als adviseur (of counsel) aan dit kantoor verbonden. Tot 2009 was hij raadsheer/raadsheer plaatsvervanger bij het gerechtshof te 's-Hertogenbosch. Tot 1 november 2012 was hij bijzonder hoogleraar Vastgoedrecht aan de Universiteit Maastricht. Adriaansens is gespecialiseerd in bouw- en huurrecht. Hij studeerde Nederlands recht aan de Katholieke Universiteit Brabant (1973) en promoveerde aan de Technische Universiteit Delft (1990). Hij heeft vele publicaties op zijn naam staan.

**mr. M.H.F. van Buuren** is, naast zijn functie als bestuurder van de Stichting, bestuurder van Rechtstaete Vastgoedadvocaten & Belastingadviseurs BV, gevestigd te Amsterdam. Hij studeerde aan de Erasmus Universiteit van Rotterdam en begeleidt Nederlandse en buitenlandse cliënten bij het uitvoeren van vastgoedtransacties in de ruimste zin des woords. Daarnaast houdt hij zich bezig met het realiseren van nieuwbouwprojecten, inclusief de structurering en de financiering daarvan, alsmede met de aan vastgoed gerelateerde beheerwerkzaamheden. Van Buuren is altijd in de juridische begeleiding van vastgoed werkzaam geweest, eerst in het bedrijfsleven en later in de advocatuur. Voorts is hij lid van de Raad van Commissarissen van M. Caransa BV, gevestigd te Amsterdam.

### 15.2 Bewaarder

Als Bewaarder in de zin van de Wft treedt op TCS Depositary BV. De Bewaarder heeft een vergunning van De Nederlandsche Bank NV op grond van de Wet toezicht trustkantoren. Het beleid binnen de Bewaarder wordt bepaald door de heer drs. M. Schimmelpenninck en mevrouw B.H.W.M. van den Broek.

**Drs. M. Schimmelpenninck** (1953) studeerde in Leiden Nederlands recht tot en met het kandidaatsexamen en Bedrijfskunde aan de Interfaculteit Bedrijfskunde die in Delft gevestigd was (nu onderdeel van de Erasmus Universiteit). Hij is altijd werkzaam geweest in de financiële dienstverlening. Eerst bij de Amro Bank en ABN AMRO in binnen- en buitenland (kredietverlening, private equity, commercial banking) en daarna bij GE-Capital (verzekeringen) in Nederland. In 2002 richtte hij zijn eigen trustkantoor op. In 2004 verkreeg hij als een van de eerste trustkantoren een vergunning krachtens de Wtt. Sinds 2008 is Schimmelpenninck aandeelhouder en directeur van TeslinCS, waartoe sinds 2014 ook TCS Depositary B.V. behoort. Hij is vertrouwd met de regelgeving betreffende trustkantoren en alternatieve investeringsfondsen (AIFMD) en geeft naast Birgitte van den Broek leiding aan TCS Depositary B.V. Naast zijn professionele activiteiten is Schimmelpenninck actief in besturen van enige Algemeen Nut Beogende Instellingen en een Natuurschoonwet B.V.

**Birgitte H.W.M van den Broek** (1962) heeft zeer ruime ervaring met en kennis van dienstverlening aan onder toezicht staande instellingen. Zij is economisch geschoold (HEAO RA-variant en Economie aan de Vrije Universiteit in Amsterdam). Door haar ervaring eerst bij Coopers & Lybrand en het sinds 2001 als leidinggevende van Teslin Corporate Services B.V. (nu TeslinCS, houdster van TCS Depositary B.V.) is zij in staat (financiële) structuren, kasstromen, rapportages en jaarstukken op te stellen en daar waar deze worden aangeleverd, gedegen te analyseren. TeslinCS met haar werkmaatschappijen is lid van Holland Quaestor. Mevrouw Van den Broek maakt deel uit van de werkgroep binnen deze branchevereniging. De werkgroep heeft als taak om een keurmerk tot stand te brengen voor de leden. Zij is directeur en aandeelhouder van TeslinCS en is sinds 2008 naast Max Schimmelpenninck mede beleidsbepaler van de TeslinCS groep, waaronder TCS Depositary B.V. Met laatstgenoemde vennootschap is inmiddels ervaring opgedaan met vijf verschillende alternatieve investeringsfondsen.

### 15.3 Taxateur

Als taxateur is CBRE Valuation Advisory B.V. opgetreden, opgericht op 12 februari 2004, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Amsterdam en geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 34202510. CBRE Valuation Advisory B.V. maakt deel uit van CBRE Inc., genoteerd aan de New York Stock Exchange, is met ongeveer 37.000 medewerkers 's werelds grootste adviesbureau voor commercieel vastgoed. Meer dan 300 medewerkers hiervan zijn werkzaam in Nederland.

Voor de taxatie van de Objecten zijn de volgende methoden gebruikt:

#### *Comparatieve methode*

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkoop- en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn.

De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer de onderstaande factoren:

#### *Markt:*

- vraag en aanbod op de markt
- ontwikkeling rendementen
- inflatieverwachting
- rentestand en -ontwikkeling

#### *Locatie:*

- omgevingsfactoren
- parkeermogelijkheden
- infrastructuur
- bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer
- voorzieningen als winkels, woningen, horeca, banken en scholen
- (bouw)ontwikkelingen met betrekking tot vergelijkbare onroerende zaken

#### *Onroerende zaak:*

- zakelijke en andere lasten
- bouwaard en kwaliteitsniveau
- staat van onderhoud
- ouderdom
- stand en ligging
- gebruiksmogelijkheid

#### *Huurwaardekapitalisatiemethode*

De onderhandse verkoopwaarde is bepaald aan de hand van de bruto-markthuurwaarde van de verhuurbare vloeroppervlakten van de gebouwen en/of terreinen, verminderd met onroerende zaakgebonden zakelijke en andere, door de opdrachtgever opgegeven en/of geschatte lasten en gerelateerd aan een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto-rendement. Dit rendement stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer dezelfde factoren zoals hierboven reeds beschreven.

Het eventuele verschil tussen de actuele huuropbrengst en de markthuurwaarde is verdisconteerd op basis van de resterende looptijd van de huurovereenkomst(en) (contante waarde).

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

Rekening is gehouden met kosten voor leegstand, waaronder huurderiving, servicekosten ten laste van de eigenaar, verhuurkosten en kosten ten behoeve van marketing, publiciteit, toezicht, instandhouding, en aanpassing en/of renovatie.

### *Contante waardemethode (DCF)*

Bij deze methode worden toekomstige opbrengsten en kosten contant gemaakt naar de waardepeildatum.

Hierbij worden de te verwachten kasstromen gedurende de beschouwingperiode geschat. Vervolgens wordt de eindwaarde van de onroerende zaak in het laatste jaar geschat. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement (gewenste disconteringsvoet). Bij de waardebepaling is onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

- een bepaalde beschouwingsperiode
- een geschat gemiddeld huurstijgingspercentage
- een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de exploitatiekosten
- de eindwaarde welke is de geschatte opbrengstwaarde aan het einde van de beschouwingsperiode
- huurbetalingen per kwartaal vooraf
- uitgaven worden halverwege het jaar gerealiseerd

Als benadering voor het gewenste rendement wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op de jongste tienjarige staatsleningen, verhoogd met een risicopremie die afhangt van de mate van risico dat het getaxeerde object oplevert.

Het waardebegrip dat wordt gehanteerd, is de marktwaarde. De marktwaarde representeert het geschatte bedrag waarvoor een zaak op de taxatiedatum in andere handen zou moeten overgaan tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na een behoorlijke marktanalyse waarin elk der partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang heeft gehandeld.

Bovenstaande taxatiemethoden zijn in overeenstemming met:

- RICS' Red Book, 9<sup>e</sup> Editie, januari 2014;
- International Valuation Standards 2011 (uitgegeven door The International Valuation Standards Committee (IVSC)).

### **15.4 Acquisitie-adviseur**

Als acquisitie-adviseur is Dekfordt B.V. opgetreden. Dekfordt B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend te Maarsbergen. Dekfordt B.V. is opgericht op 28 juli 2000 en geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Midden-Nederland onder nummer 34135785. Dekfordt B.V. adviseert marktpartijen op het gebied van transactiemanagement van vastgoedbeleggingen en is gespecialiseerd in Europees parkeergarage vastgoed en duurzaam vastgoed. De Initiatiefnemer is met Dekfordt B.V. een exclusieve samenwerking aangegaan op het gebied van de selectie en verwerving van parkeergarages in Nederland en in Duitsland.

### **15.5 Begeleider bij de plaatsing van de Participaties**

Adviesgroep Reyersen van Buuren bv zal de plaatsing van de Participaties door de Beheerder begeleiden. Adviesgroep Reyersen van Buuren bv is opgericht op 18 juni 1998 en geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 33304086. Adviesgroep Reyersen van Buuren bv is geregistreerd als beleggingsonderneming bij de Autoriteit Financiële Markten.

### **15.6 Overige informatie**

Met uitzondering van de Bewaarder staat geen van de (andere) partijen die in dit hoofdstuk zijn genoemd onder toezicht van een financiële toezichthouder.

Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het Fonds bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld.

## 16. BELANGRIJKE INFORMATIE

De Beheerder (Holland Immo Group Beheer BV) is verantwoordelijk voor de in het Prospectus verstrekte informatie. Daarnaast is PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV te Rotterdam (met statutaire zetel te Amsterdam) verantwoordelijk voor de in hoofdstuk 10 van het Prospectus verstrekte informatie. KPMG Accountants NV te Amstelveen (met statutaire zetel te Amstelveen) heeft de inhoud en inkleding van hoofdstuk 12 van het Prospectus bepaald. PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV respectievelijk KPMG Accountants NV hebben ingestemd met opname in de huidige vorm en context van hoofdstuk 10 respectievelijk 12 van het Prospectus, in welke hoofdstukken hun respectievelijke verklaringen of verslagen zijn opgenomen.

Geen van PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV en KPMG Accountants NV houden enig wezenlijk belang - of zullen voorzienbaar enig wezenlijk belang houden - in het Fonds.

Na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover de Beheerder bekend is, verklaart zij dat de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen. PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover haar bekend, de gegevens in hoofdstuk 10 van het Prospectus waarvoor zij verantwoordelijk is, in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

Ter zake van de van overige derden afkomstige informatie die in het Prospectus is opgenomen, bevestigt de Beheerder dat deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover zij dat heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

De Initiatiefnemer heeft afspraken gemaakt met Adviesgroep Reyersen van Buuren bv over het onder de aandacht brengen van het Fonds door Adviesgroep Reyersen van Buuren bv bij haar relaties, waaronder het verstrekken van informatie (zoals de vooraankondiging, de beleggingsbrochure en het Prospectus) en het beantwoorden van vragen. Voor deze activiteiten wordt Adviesgroep Reyersen van Buuren bv vergoed ter hoogte van de in het Prospectus opgenomen Emissiekosten. De Beheerder verleent toestemming aan Adviesgroep Reyersen van Buuren bv voor het gebruik van het Prospectus bij haar ondersteunende activiteiten bij de plaatsing door de Beheerder van de Participaties in Nederland en aanvaardt in dat verband de verantwoordelijkheid voor de inhoud van het Prospectus. De toestemming geldt vanaf het moment van uitbrengen van het Prospectus en eindigt op 22 oktober 2015 of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven of op het moment waarop de Beheerder op haar website ([www.hollandimmogroup.nl](http://www.hollandimmogroup.nl)) kenbaar heeft gemaakt het aanbod in te trekken. Gedurende deze periode kan Adviesgroep Reyersen van Buuren bv haar ondersteunende activiteiten bij de plaatsing van de Participaties uitvoeren. **Adviesgroep Reyersen van Buuren bv is verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbieding te verstrekken. Adviesgroep Reyersen van Buuren bv dient op haar website te vermelden dat het Prospectus wordt gebruikt overeenkomstig de toestemming tot gebruik van de Beheerder en de daaraan verbonden voorwaarden.**

Indien toestemming wordt verleend aan andere financiële intermediairs dan Adviesgroep Reyersen van Buuren bv of indien nieuwe informatie, na de datum van het Prospectus, bekend wordt met betrekking tot die andere financiële intermediairs of Adviesgroep Reyersen van Buuren bv, dan wordt zulks vermeld op de website van de Beheerder ([www.hollandimmogroup.nl](http://www.hollandimmogroup.nl)).

Op het Prospectus is slechts het Nederlandse recht van toepassing. De bijlagen I tot en met III en het inschrijfformulier worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van deelname in het Fonds kunnen potentiële beleggers generlei recht aan het Prospectus ontleen. Slechts de inhoud van het Prospectus is bindend. Analyses, berekeningen, commentaren, verwachtingen en aanbevelingen worden in het Prospectus vermeld om beleggers behulpzaam te zijn, maar vormen geen garantie voor het door het Fonds te behalen rendement. Potentiële beleggers wordt aangeraden een Participatie zorgvuldig te beoordelen op haar risicoprofiel en deze te beschouwen als onderdeel van een totale beleggingsstrategie. De Beheerder en de Initiatiefnemer hebben zich laten adviseren door de in het Prospectus genoemde adviseurs. De verantwoordelijkheid van deze adviseurs is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing

informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in Parking Fund Nederland IV, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

Eindhoven, 31 augustus 2015, Holland Immo Group Beheer BV

## BIJLAGE I - FONDSVOORWAARDEN VAN PARKING FUND NEDERLAND IV (CONCEPT)

### Definities

#### Artikel 1.

1. De volgende begrippen hebben in deze voorwaarden de hierna omschreven betekenis, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt:
  - 'Accountant': de registeraccountant of Accountant-Administratieconsulent als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 Burgerlijk Wetboek die de opdracht heeft de door de Beheerder opgemaakte jaarrekening van het Fonds te onderzoeken;
  - 'Beheerder': Holland Immo Group Beheer BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te (5611 ZT) Eindhoven, Kennedyplein 230;
  - 'Bewaarder': TCS Depositary BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (3953 ME) Maarsbergen, Woudenbergseweg 11;
  - 'Bruto-huuropbrengsten': alle gefactureerde opbrengsten voor het gebruik van de Objecten, exclusief aan de huurder doorbelaste servicekosten, BTW, ontvangen bedragen voor afkoop van huurcontracten en huurgaranties;
  - 'Emissiekosten': een percentage van de Uitgifteprijs, vermenigvuldigd met het aantal toegekende en uit te geven Participaties. Per Participant (en per inschrijfformulier per Participant) bedraagt het toepasselijke percentage als bedoeld in de voorgaande volzin (a) 3% bij de uitgifte van 9 of minder Participaties, (b) 2% bij de uitgifte van 10 of meer doch minder dan 25 Participaties en (c) 1% bij de uitgifte van 25 of meer Participaties;
  - 'Fonds': het fonds voor gemene rekening als bedoeld in artikel 2, die het Fondsvermogen vormt;
  - 'Fondsactiva': de goederen waarvan de Stichting de juridische eigendom houdt of de rechthebbende is, zulks voor rekening en risico van de Participanten;
  - 'Fondspassiva': de verplichtingen die de Stichting op diens naam, al dan niet daartoe vertegenwoordigd door de Beheerder, aangaat voor rekening en risico van de Participanten;
  - 'Fondsvermogen': de gezamenlijke Fondsactiva en Fondspassiva;
  - 'Fondsvoorwaarden': deze fondsvoorwaarden van Parking Fund Nederland IV;
  - 'Geprognosticeerde Rendement': de prognose van het gemiddeld "Exploitatierendement" (zoals gedefinieerd in hoofdstuk 4 van het Prospectus) van 8,4% op jaarbasis van het Fonds, zoals weergegeven in hoofdstuk 9.3 van het Prospectus;
  - 'Hypothecaire Lening': de hypothecaire lening waarmee de Objecten (voor een deel) wordt gefinancierd, zoals beschreven in hoofdstuk 8 van het Prospectus;
  - 'Inkoopprijs': het bedrag waartegen één (1) Participatie in het kader van een Overdracht wordt ingekocht door het Fonds die gelijk is aan de Uitgifteprijs voor uitgifte van één (1) Participatie in het kader van een Overdracht (zoals bepaald in artikel 5, lid 9);
  - 'Objecten': (de rechten op) het vastgoed als beschreven in hoofdstuk 6 van het Prospectus;
  - 'Overdracht': de inkoop van een of meerdere Participaties ten laste van het Fondsvermogen tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van een gelijk aantal Participaties;
  - 'Overwinst': de "Overwinst" zoals gedefinieerd in hoofdstuk 4 van het Prospectus. Voor de toepassing van de Fondsvoorwaarden wordt de Overwinst geacht nooit minder te bedragen dan EUR 0,00 (nul euro);
  - 'Participant': de natuurlijke persoon, rechtspersoon of fiscaal niet-transparante personenvennootschap of een fiscaal niet-transparant fonds voor gemene rekening, die één of meer Participaties houdt (of die daaraan voorafgaand Participaties toegekend heeft gekregen als beschreven in hoofdstuk 13 van het Prospectus);
  - 'Participatie': het recht van deelname aan het Fonds, dat een (niet nominale) vordering op de Stichting vormt ter grootte van het Fondsvermogen gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties, en waaraan de zeggenschapsrechten als bepaald in de Fondsvoorwaarden zijn verbonden. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Stichting is uitsluitend opeisbaar in verband met het bepaalde in artikel 25 lid 4;
  - 'Prospectus': het prospectus van het Fonds als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht;
  - 'Register': het in artikel 8 lid 1 omschreven register;
  - 'Rendement': het "Exploitatierendement" (zoals gedefinieerd in hoofdstuk 4 van het Prospectus) dat het Fonds volgens de rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 25 lid 4, laatstevolzin, heeft gerealiseerd;



- Stichting': de stichting Stichting Parking Fund Nederland IV, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te (5611 ZT) Eindhoven, Kennedyplein 230;
  - 'Uitgifteprijs': het bedrag waartegen één (1) Participatie wordt uitgegeven (a) op de dag waarop het Fonds wordt aangegaan zoals is bepaald in artikel 5 lid 3 of (b) in het kader van een Overdracht zoals bepaald in artikel 5 lid 9;
  - 'Vergadering': de vergadering van Participanten;
  - 'Wetswijziging': elke wijziging in Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving of het effectief van toepassing worden daarvan, waaronder mede is begrepen nadere regelgeving die is afgekondigd door bevoegde instanties zoals de Autoriteit Financiële Markten of De Nederlandsche Bank NV.
2. In het enkelvoud uitgedrukte definities omvatten tevens de meervoudsvorm en vice versa.

## **Rechtsvorm, naam, duur en zetel**

### **Artikel 2.**

1. Het Fonds is of beoogt te zijn een volledig transparant fonds voor gemene rekening dat niet is onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting en dividendbelasting.
2. Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard (*pactum sui generis*) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting, 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.
3. Het Fonds draagt de naam 'Parking Fund Nederland IV'.
4. Het Fonds wordt met ingang van de datum waarop voor het eerst Participaties worden uitgegeven aangegaan voor onbepaalde tijd, en houdt kantoor te Eindhoven.

## **Doel**

### **Artikel 3.**

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

## **Fondsvermogen**

### **Artikel 4.**

1. Gedurende de looptijd van het Fonds bestaat het Fondsvermogen uit gelden die tegenover de uitgifte van Participaties aan de Stichting zijn betaald, de Objecten, huuropbrengsten en andere inkomsten uit de Objecten en liquiditeiten, (overige) gelden en rechten, alsmede verplichtingen - inclusief verplichtingen uit hoofde van de Hypothecaire Lening - die voortvloeien uit (het beleggen in en exploiteren van) de Objecten.
2. Een Participant kan niet worden gedwongen meer bij te dragen aan het Fondsvermogen dan de Uitgifteprijs van zijn Participaties.

## **(Uitgifte, inkoop en overdracht van) Participaties**

### **Artikel 5.**

1. Participaties luiden op naam en in euro. Aan elke Participatie zijn gelijke rechten verbonden. Er worden geen bewijzen van Participaties uitgegeven.
2. Vervreemding en overdracht van Participaties kan niet plaatsvinden anders dan door middel van een Overdracht.
3. Op de dag waarop het Fonds wordt aangegaan worden 840 (achthonderdveertig) Participaties uitgegeven tegen een Uitgifteprijs van elk EUR 10.000 (tienduizend euro) (exclusief Emissiekosten). In totaal wordt derhalve voor EUR 8.400.000 (acht miljoen vierhonderdduizend euro) aan Participaties uitgegeven.
4. Na de dag waarop het Fonds is aangegaan worden slechts Participaties ingekocht en uitgegeven in het kader van een Overdracht. Het is beoogd dat te allen tijde 840 (achthonderdveertig) Participaties uitstaan. De Beheerder is bevoegd om vaste of periodieke data vast te stellen waarop een Overdracht kan plaatsvinden.

5. Voor de deelname aan het Fonds op de dag waarop het Fonds wordt aangegaan dient, nadat een inschrijfformulier overeenkomstig het bepaalde in het Prospectus is ingediend, de Uitgifteprijs vermenigvuldigd met het aantal toegekende en uit te geven Participaties en vermeerderd met de Emisiekosten, uiterlijk op de door de Beheerder schriftelijk medegedeelde datum te zijn ontvangen op de bankrekening van de Stichting.
6. Voor een verzoek tot Overdracht dient een standaardformulier (verzoek tot Overdracht), die op verzoek wordt verstrekt door de Beheerder, ingevuld en ondertekend tezamen met de daarin genoemde bijlagen in het bezit van de Beheerder te worden gesteld. Een Overdracht is uitsluitend mogelijk voor zover Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het Fonds (of aan een Participant die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde voor aanvullende of extra Participaties).
7. Uitsluitend de Beheerder is bevoegd te beslissen omtrent een verzoek tot Overdracht, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 4. Een verzoek tot Overdracht kan geheel of gedeeltelijk worden geweigerd en wordt in ieder geval geweigerd indien de Overdracht naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder (a) de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten, (b) de orderlijke liquidatie van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen, (c) de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden of (d) (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen.
8. Na ontvangst van een verzoek tot Overdracht bericht de Beheerder de verzoeker zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk omtrent het besluit als bedoeld in lid 7 onder aangegeven, indien van toepassing, de datum waarop de Overdracht zal plaatsvinden.
9. De Participant die overeenkomstig het bepaalde in dit artikel in het kader van een Overdracht Participaties overdraagt aan het Fonds ontvangt binnen 14 (veertien) dagen na de dag van Overdracht van de Stichting de Inkoopprijs voor de desbetreffende Participaties. De partij als bedoeld in de laatste volzin van lid 6 waaraan de desbetreffende Participaties in het kader van de hier bedoelde Overdracht worden uitgegeven ontvangt tijdig van de Beheerder schriftelijke instructies omtrent zijn identificatie en betaling van de Uitgifteprijs voor de in dit lid bedoelde Participaties; het desbetreffende bedrag (Uitgifteprijs vermenigvuldigd met het aantal uit te geven Participaties) dient ten minste 2 (twee) werkdagen voorafgaand aan de medegedeelde datum van Overdracht te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Stichting. Met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 7.8.2 van het Prospectus en deze Fondsvoorwaarden worden de Inkoopprijs en de Uitgifteprijs door de Beheerder vastgesteld. Behoudens grove nalatigheid van de Beheerder bij de vaststelling van de Inkoopprijs en de Uitgifteprijs worden (voormalige) Participanten niet gecompenseerd voor onjuiste berekening daarvan. De Participant als bedoeld in de eerste volzin van dit lid is aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de Overdracht ten laste van het Fondsvermogen mochten komen.
10. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot de in het kader van een Overdracht uit te geven Participaties.
11. Participaties worden niet uitgegeven indien de Stichting de Uitgifteprijs daarvoor niet is betaald. De verbintenis tot betaling van de Uitgifteprijs is een verbintenis jegens (en uitsluitend jegens) de Stichting.
12. Onverminderd het bepaalde in artikel 3:259 Burgerlijk Wetboek kunnen Participaties niet worden bezwaard met een pandrecht of ander beperkt recht.

## **Wijze van levering van Participaties**

### **Artikel 6.**

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 5 geschiedt de levering van Participaties bij onderhandse of notariële akte; in het geval de Beheerder of de Stichting geen partij is bij die akte dient mededeling van de levering plaats te vinden aan de Beheerder respectievelijk de Stichting.
2. Behoudens in het geval dat de Beheerder en de Stichting zelf bij bedoelde akte partij zijn, kunnen de aan de Participaties verbonden rechten eerst jegens de Beheerder respectievelijk de Stichting worden uitgeoefend nadat de akte aan de Beheerder respectievelijk de Stichting is betekend.
3. Op de uitgifte van Participaties is het bepaalde in de leden 1 en 2 van overeenkomstige toepassing.

## **Vermindering Fondsvermogen, inkoop en intrekking Participaties**

### **Artikel 7.**

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 4 kan de Vergadering, op voorstel van de Beheerder, besluiten tot vermindering van het Fondsvermogen door intrekking van Participaties. Intrekking van Participaties kan uitsluitend Participaties betreffen die zijn ingekocht.

## **Register van Participanten**

### **Artikel 8.**

1. De Beheerder houdt een Register waarin de namen en adressen - waaronder adressen voor elektronische post (*e-mail*) - van alle Participanten worden opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de Participaties hebben verkregen, het aantal van de door hen gehouden Participaties, uitkeringen die zij ten laste van het Fondsvermogen hebben ontvangen en hun bankrekeningnummers.
2. Het Register wordt regelmatig bijgehouden en ligt ten kantore van de Beheerder ter inzage van de Participanten.
3. De Beheerder verstrekt desgevraagd aan een Participant een uittreksel uit het Register met betrekking tot zijn rechten tot Participaties.
4. Het is de Beheerder toegestaan informatie uit het Register te verstrekken aan derden, waaronder de Autoriteit Financiële Markten, de belastingdienst en De Nederlandsche Bank NV, indien dat bij of krachtens de wet of krachtens rechterlijke uitspraak is geboden.
5. Iedere Participant is verplicht aan de Beheerder onverwijld schriftelijk opgave te doen van mutaties in hun gegevens die zijn opgenomen in het Register.
6. In geval een Participant heeft nagelaten zijn (juiste) gegevens of mutaties daarin op te geven voor opname in het Register, komt dat voor risico van de Participant en is de Beheerder onherroepelijk gemachtigd namens die Participant oproepingen en mededelingen in ontvangst te nemen.

## **Participaties behorende tot een gemeenschap**

### **Artikel 9.**

Indien Participaties tot een gemeenschap behoren, kunnen de gezamenlijke deelgenoten zich slechts door een schriftelijk door hen daartoe aangewezen persoon in de Vergadering en tegenover de Beheerder en de Stichting doen vertegenwoordigen. De bedoelde aangewezen persoon wordt opgenomen in het Register.

## **Oproepingen en mededelingen**

### **Artikel 10.**

1. Oproepingen en mededelingen geschieden per elektronische post of bij (al dan niet aangetekende) brief of deurwaardersexploit. Indien het betreft oproepingen en mededelingen aan Participanten, geschieden deze aan de in het Register opgenomen adressen. Betreft het mededelingen door Participanten aan de Beheerder of Stichting dan geschieden deze aan hun kantooradres.
2. Als datum van een oproeping of mededeling geldt de datum als vermeld op de ontvangstbevestiging van de e-mail, de datum van het stempel van het bewijs van terpostbezorging van de aangetekende brief respectievelijk van verzending daarvan respectievelijk van de dag van betekening van het deurwaardersexploit.
3. Mededelingen die krachtens de wet of de Fondsvoorwaarden aan de Vergadering moeten worden gericht, kunnen geschieden door opneming in de oproepingsbrieven.

## **Beheerder, Stichting, Bewaarder**

### **Artikel 11.**

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 2 wordt het Fonds voor rekening en risico van de Participanten beheerd door de Beheerder.
2. Het Fondsvermogen wordt goederenrechtelijk verkregen en ten titel van beheer gehouden door de Stichting; de Stichting houdt (op eigen naam) de juridische eigendom van alle zaken en is recht-hebbende tot de vermogensrechten die tot de Fondsactiva behoren en de verplichtingen die tot de Fondspassiva behoren worden op naam van de Stichting inzake het Fonds aangegaan, dit alles - onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 2 - voor rekening en risico van de Participanten.
3. De Bewaarder treedt op als bewaarder van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:37f Wft).
4. De Bewaarder draagt zorg voor onder andere het volgende:
  - verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening als bedoeld in artikel 13 lid 4 onder a;

- verifiëren dat alle gelden die behoren tot de Fondsactiva worden aangehouden op een bankrekening als bedoeld in artikel 13 lid 4 onder a;
  - monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de Fondsactiva en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
  - verifiëren dat de ontvangsten als hiervoor bedoeld tijdig plaatsvinden;
  - verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
  - verifiëren dat de Fondsactiva op naam staan van de Stichting;
  - verifiëren dat de waardering van het Fondsvermogen plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen; en
- meer in het algemeen:
- verifiëren dat de Beheerder handelt in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen en, indien dat naar het oordeel van de Bewaarder niet het geval mocht zijn, het opstarten van een zogenoemde escalatieprocedure waarin eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt waarna, als dat overleg naar het oordeel van de Bewaarder niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, de Bewaarder de Autoriteit Financiële Markten en/of de Participanten kan informeren.

Het bepaalde in dit lid 4 is een beknopte weergave van de overeenkomst inzake bewaring die de Beheerder en het Fonds mede ten behoeve van de Participanten met de Bewaarder zijn aangegaan. Aan het bepaalde in dit lid kunnen dan ook geen rechten worden ontleend en uitsluitend het bepaalde in bedoelde overeenkomst inzake bewaring is bindend. De Bewaarder is geen partij bij de Fondsvoorwaarden.

5. In de overeenkomst inzake bewaring als bedoeld in het voorgaande lid is (mede ten behoeve van de Participanten) een beding opgenomen op grond waarvan de Bewaarder aansprakelijk is jegens het Fonds indien de Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de AIFMD-richtlijn (2011/61/EU) met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt.
6. Ieder van de Beheerder en de Stichting handelt in de uitoefening van hun respectievelijke functies in het belang van de Participanten.
7. De Beheerder behandelt de Participanten onder vergelijkbare omstandigheden op gelijke wijze.
8. Zowel de Beheerder als de Stichting is verplicht aan de Participanten, hun vertegenwoordigers en rechtsoptvolgers inzake te geven in stukken met betrekking tot het Fonds waarover zij beschikken, voor zover zulks nodig is voor de administratieve afwikkeling van de zaken van Participanten.
9. Van een verzoek aan de Autoriteit Financiële Markten ingevolge artikel 1:104 lid 1 onder a Wet op het financieel toezicht tot intrekking van de aan de Beheerder verleende vergunning zal de Beheerder schriftelijk mededeling doen aan de Participanten.
10. Met het aanvaarden van de Fondsvoorwaarden kan de Beheerder niet geacht worden zich tot exclusiviteit jegens het Fonds te hebben verbonden. Het staat de Beheerder vrij om, onverminderd de beperkingen bij of krachtens de Wet op het financieel toezicht, op te treden als beheerder voor andere beleggingsinstellingen.
11. Het is de Stichting niet toegestaan actief te zijn anders dan als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds houdt in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wet op het financieel toezicht.
12. De Stichting is jegens het Fonds en de Participanten volgens het Nederlands recht aansprakelijk voor door hen geleden schade voor zover die schade het gevolg is van de opzet of grove schuld van de Stichting.

## **Vertegenwoordiging**

### **Artikel 12.**

1. De Beheerder noch de Stichting is bevoegd om (een of meerdere van) de Participanten te vertegenwoordigen.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 13 is de Beheerder bevoegd om de Stichting te vertegenwoordigen bij het aangaan van verplichtingen ten laste van en verbintenissen met betrekking tot het Fondsvermogen alsmede te beschikken over het Fondsvermogen, waaronder mede begrepen is het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen. De Beheerder treedt in die gevallen uitsluitend op namens de Stichting inzake het Fonds.

## **Beheer en beschikking, juridische eigendom Fondsvermogen**

### **Artikel 13.**

1. Onverminderd het bepaalde in dit artikel en met inachtneming van het bepaalde in artikel 12 wordt onder het beheer als bedoeld in artikel 11 lid 1 uitdrukkelijk mede verstaan het verrichten van beheers- en beschikkingshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen.
2. De (uitvoering van de) volgende besluiten van de Beheerder respectievelijk de Stichting behoeven de goedkeuring van de Vergadering dan wel zijn onderworpen aan de volgende formaliteiten:
  - a. de hiernavolgende besluiten van de Beheerder behoeven de goedkeuring van de Vergadering:
    - (i) tot verkoop en levering van de Objecten;
    - (ii) tot het bezwaren van goederen die behoren tot het Fondsvermogen, tenzij het betreft het vestigen van een recht van hypotheek op de Objecten in verband met de Hypothecaire Lening of het oversluiten van de Hypothecaire Lening als bedoeld in lid 3 onder a;
    - (iii) tot het aangaan van een of meerdere leningen ten laste van het Fondsvermogen (als inlener) indien en zodra (daardoor) het bedrag van die leningen € 25.000,- of meer zou bedragen, tenzij het betreft de Hypothecaire Lening of het oversluiten van de Hypothecaire Lening als bedoeld in lid 3 onder a;
    - (iv) tot het ter leen verstrekken van gelden indien en zodra (daardoor) het bedrag van de hier bedoelde ter leen verstrekte gelden € 25.000,- of meer zou bedragen;
    - (v) tot het verlenen van doorlopende bevoegdheid de Beheerder te vertegenwoordigen;
    - (vi) tot wijziging van voorwaarden die zijn opgenomen in het Prospectus en die niet voortvloeien uit de Fondsvoorwaarden of de statuten van de Stichting;
    - (vii) tot het aangaan van een overeenkomst of verplichting in geval van een potentieel belangenconflict als bedoeld in hoofdstuk 7.14 van het Prospectus;
  - b. de hiernavolgende besluiten van de Stichting behoeven de goedkeuring van de Vergadering:
    - (i) tot ontbinding, anders dan nadat het Fonds is ontbonden en het Fondsvermogen is verevend;
    - (ii) juridische fusie of juridische splitsing van de Stichting;
    - (iii) tot wijziging van de statuten van de Stichting; en
    - (iv) het aanvragen van faillissement of surséance van betaling van de Stichting.

Het ontbreken van de goedkeuring zoals bedoeld onder a. of b. van dit lid tast de gebondenheid jegens enige derde niet aan.
3. Tot de taken van de Beheerder behoren onder meer voorts:
  - a. het (voorbereiden en) sluiten van overeenkomsten ter zake de Hypothecaire Lening alsmede (het voorbereiden van) het wijzigen en/of het oversluiten van de Hypothecaire Lening, waaronder mede begrepen het vestigen van het recht van hypotheek op de Objecten in verband met (het wijzigen en/of oversluiten van) de Hypothecaire Lening;
  - b. het voorbereiden van overeenkomsten ter zake de beschikking over de Objecten (anders dan bedoeld onder a van dit lid 3) met inachtneming van lid 2;
  - c. het (voorbereiden en) sluiten van huurovereenkomsten;
  - d. het administreren en invorderen van huurpenningen ter zake van de huurovereenkomsten met inachtneming van lid 4 onder a;
  - e. het verrichten van het dagelijks beheer over het Fonds(vermogen), waaronder begrepen het verrichten van rechtshandelingen en het aangaan van verplichtingen met inachtneming van lid 2;
  - f. het instellen van en voeren van verweer in gerechtelijke procedures en het treffen van schikkingen met betrekking tot het Fondsvermogen;
  - g. het zorgdragen voor de financiële verslaglegging met betrekking tot het Fonds(vermogen) en publicatie daarvan als bepaald in de Fondsvoorwaarden en de Wet op het financieel toezicht en het, met inachtneming van het bepaalde in artikel 22 leden 7 en 8, besluiten omtrent het doen van uitkeringen aan de Participanten;
  - h. het verzorgen van alle administratieve en secretariaatswerkzaamheden met betrekking tot het Fonds, waaronder het op zodanige wijze administreren van de toestand van het Fondsvermogen en van alles betreffende de werkzaamheden met betrekking tot het Fonds, alsook de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen die het Fondsvermogen vormen kunnen worden gekend;
  - i. het regelmatig verstrekken aan de Participanten, de Stichting en de Bewaarder van informatie over de gang van zaken bij het Fonds; en
  - j. het onderhouden van contacten met de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank NV.

Binnen de grenzen die de Wet op het financieel toezicht daaraan stelt is het de Beheerder toegestaan een of meerdere van zijn taken uit te besteden aan een derde. De kosten voor uitbestede werkzaamheden komen voor rekening van de Beheerder.

4. Tot de taken van de Stichting behoren onder meer:
  - a. het op eigen naam openen en aanhouden van één of meerdere geldrekeningen ten behoeve van het Fonds(vermogen) waarop alle ten gunste van het Fondsvermogen (te) ontvangen bedragen worden gestort en aangehouden en, onverminderd het bepaalde in artikel 12 lid 2, deze gelden overmaken en uitkeren op aanwijzing van de Beheerder;
  - b. het op eigen naam goederenrechtelijk verkrijgen en ten titel van beheer houden van het Fondsvermogen,  
en voorts zal de Stichting:
    - c. aan de Beheerder alle informatie en documentatie verstrekken die deze nodig heeft voor de uitoefening van zijn functie; en
    - d. op aanwijzing van de Beheerder (meewerken aan het) beschikken over het Fondsvermogen en (meewerken aan het) verrichten van (rechts)handelingen met betrekking tot het Fonds en het Fondsvermogen.
5. Voor aangelegenheden betreffende het Fonds(vermogen) die in de Fondsvoorwaarden niet aan de Beheerder of de Stichting zijn opgedragen, overleggen de Beheerder en de Stichting.
6. De Stichting mag slechts met medewerking van de Beheerder over het Fondsvermogen beschikken.
7. Rechtshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen worden door de Beheerder uitsluitend verricht 'namens de Stichting inzake het Fonds'.

## **Vergaderingen**

### **Artikel 14.**

1. De jaarlijkse Vergadering wordt binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar gehouden.
2. De agenda voor de jaarlijkse Vergadering bevat in ieder geval de volgende onderwerpen:
  - a. de behandeling van het schriftelijke jaarverslag van de Beheerder omtrent de zaken van het Fonds en het gevoerde beheer;
  - b. de vaststelling van de jaarrekening van het Fonds; en
  - c. verlening van decharge aan de Beheerder voor het beheer over het afgelopen boekjaar.In de jaarlijkse Vergadering wordt voorts behandeld hetgeen met inachtneming van artikel 15 leden 2 en 3 verder op de agenda is geplaatst.
3. Een Vergadering wordt bijeengeroepen zo dikwijls de Beheerder het wenselijk acht. Bovendien zal een Vergadering worden bijeengeroepen, zodra (a) één of meer Participanten, die gezamenlijk ten minste één tiende (1/10<sup>e</sup>) van alle uitstaande Participaties houden of (b) de Stichting of de Bewaarder, dit onder mededeling van de te behandelen onderwerpen, aan de Beheerder verzoeken, (c) sprake is van een potentieel belangenconflict als bedoeld in hoofdstuk 7.14 van het Prospectus en (d) in de gevallen als bedoeld in artikel 19 leden 7 en 8.

## **Plaats van de Vergadering en oproeping**

### **Artikel 15.**

1. De Vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar het Fonds kantoor houdt of ter plaatse als door de Beheerder is bepaald en medegedeeld.
2. Participanten, de Stichting en de Bewaarder worden tot de Vergadering opgeroepen door de Beheerder. Indien in het geval als bedoeld in de tweede volzin van artikel 14 lid 3, de Beheerder niet de Vergadering zodanig bijeenroept dat zij binnen vier weken na het verzoek wordt gehouden, is ieder van de verzoekers zelf tot bijeenroeping bevoegd, met inachtneming van het daaromtrent in de Fondsvoorwaarden bepaalde en onder de gehoudenheid (ook) de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder op te roepen. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen steeds vermeld.
3. De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende (15<sup>e</sup>) dag voor die van de Vergadering. Was die termijn korter of heeft de oproeping niet plaatsgehad, dan kunnen geen geldige besluiten worden genomen, tenzij het besluit met algemene stemmen wordt genomen in een Vergadering waarin alle uitstaande Participaties vertegenwoordigd zijn. Ten aanzien van onderwerpen die niet in de oproepingsbrief of in een aanvullende oproepingsbrief met inachtneming van de voor oproeping gestelde termijn zijn aangekondigd, vindt het bepaalde in de vorige zin overeenkomstige toepassing.

## **Leiding van de Vergadering en notulen**

### **Artikel 16.**

1. De Beheerder zit de Vergadering voor. Bij afwezigheid van de Beheerder zit de Stichting de Vergadering voor. Bij afwezigheid van de Beheerder en de Stichting wijst de Vergadering de voorzitter aan. Tot dat moment wordt de Vergadering voorgezeten door de oudste aanwezige Participant (waarbij, voor Participanten die geen natuurlijke persoon zijn, de leeftijd van de oudste directeur of bestuurder daarvan in acht wordt genomen). De voorzitter wijst de secretaris aan.
2. Tenzij van het ter Vergadering verhandelde een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden daarvan notulen gehouden. Notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende Vergadering dan wel vastgesteld door een volgende Vergadering; in het laatste geval worden zij ten blijke van vaststelling door de voorzitter en de secretaris van die volgende Vergadering ondertekend. Van ter Vergadering genomen besluiten blijkt uit een door de voorzitter en de secretaris getekende besluitenlijst. Een zodanige besluitenlijst wordt bij het notulenregister bewaard.
3. De voorzitter van de Vergadering kan te allen tijde opdracht geven tot het opmaken van een notarieel proces-verbaal waarvan de kosten ten laste komen van het Fondsvermogen.
4. De voorzitter van de desbetreffende Vergadering is bevoegd andere personen dan Participanten (en hun vertegenwoordigers), de Stichting en de Bewaarder tot de Vergadering toe te laten.

## **Stemrecht, toegang tot Vergadering**

### **Artikel 17.**

1. In de Vergadering geeft elke Participatie recht op het uitbrengen van één stem. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden als niet uitgebracht aangemerkt.
2. Besluiten worden genomen bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, tenzij uitdrukkelijk een grotere meerderheid wordt voorgeschreven. Besluiten van de Vergadering zijn bindend voor alle Participanten, de Beheerder en de Stichting.
3. De voorzitter bepaalt de wijze van stemming, met dien verstande dat, indien een van de stemgerechtigde aanwezigen dit verlangt, stemming over het aanwijzen van de voorzitter als bedoeld in artikel 16 lid 1 en stemming over de benoeming, schorsing en ontslag van de Beheerder of de Stichting bij gesloten ongetekende briefjes geschiedt.
4. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.
5. Participanten kunnen zich ter Vergadering door een schriftelijk gevolmachtigde doen vertegenwoordigen.
6. Onverminderd het bepaalde in artikel 16 lid 4 wordt toegang tot de Vergadering verleend op vertoon van een geldig identiteitsbewijs, nadat registratie van de (vertegenwoordigde) Participant is vastgesteld aan de hand van het Register.
7. De Stichting en de Bewaarder zijn bevoegd de Vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren. Indien de Beheerder de Vergadering niet voorziet, is de Beheerder bevoegd de Vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren. Zij hebben geen stemrecht in de Vergadering.

## **Besluitvorming buiten Vergadering**

### **Artikel 18.**

1. Participanten kunnen alle besluiten die zij in de Vergadering kunnen nemen, buiten de Vergadering nemen mits schriftelijk, telegrafisch, per telex, per telecopier of middels een (ander) elektronisch telecommunicatiemiddel genomen. De Beheerder wordt in de gelegenheid gesteld over het voorstel advies uit te brengen. Degenen die buiten de Vergadering een besluit hebben genomen, doen van het aldus genomen besluit onverwijld en schriftelijk mededeling aan de Beheerder.
2. Van een besluit, als bedoeld in lid 1, maakt de Beheerder in het notulenregister van de Vergadering melding; die vermelding wordt in de eerstvolgende Vergadering door de voorzitter van die Vergadering voorgelezen. Bovendien worden de bescheiden waaruit van het nemen van een zodanig besluit blijkt, bij het notulenregister van de Vergadering bewaard, en wordt, zodra het besluit is uitgevoerd, daarvan mededeling gedaan aan degenen die het besluit hebben genomen.

## **Schorsing, ontslag en vervanging Beheerder, Stichting**

### **Artikel 19.**

1. De Vergadering kan de Beheerder respectievelijk de Stichting te allen tijde schorsen en ontslaan.
2. De Vergadering kan een besluit tot schorsing of ontslag van de Beheerder of de Stichting slechts nemen met een meerderheid van ten minste twee derde ( $2/3^e$ ) van de uitgebrachte stemmen, waar-

- bij die meerderheid meer dan de helft (1/2<sup>e</sup>) van het aantal uitstaande Participaties vertegenwoordigt. In geval van een besluit tot schorsing of ontslag, besluit die Vergadering omtrent een (tijdelijke, voor de duur van de schorsing) vervanger.
3. Indien de Vergadering de Beheerder of de Stichting heeft geschorst, dient de Vergadering binnen drie (3) maanden na ingang van de schorsing te besluiten hetzij tot ontslag hetzij tot opheffing of handhaving van de schorsing; bij gebreke daarvan vervalt de schorsing.
  4. Een besluit tot handhaving van de schorsing kan slechts eenmaal worden genomen en de schorsing kan daarbij ten hoogste worden gehandhaafd voor drie (3) maanden, ingaande op de dag waarop de Vergadering het besluit tot handhaving heeft genomen. Indien de Vergadering niet binnen de voor de handhaving bepaalde termijn tot ontslag of tot opheffing van de schorsing heeft besloten, vervalt de schorsing. De geschorste Beheerder of Stichting wordt in de gelegenheid gesteld zich in de Vergadering te verantwoorden en zich daarbij door een raadsman te doen bijstaan.
  5. Gedurende de schorsing van de Beheerder of de Stichting blijven de bepalingen van de Fondsvoorwaarden jegens de Beheerder respectievelijk de Stichting buiten toepassing.
  6. In afwijking van het bepaalde in lid 5 is de Beheerder respectievelijk de Stichting gedurende een schorsing verplicht:
    - a. zich te onthouden van handelingen die kunnen leiden tot schade voor het Fonds;
    - b. op verzoek van de (vervangende) Stichting respectievelijk (vervangende) Beheerder (rechts)handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn ter voorkoming van schade voor het Fonds; en
    - c. de (vervangende) Stichting respectievelijk (vervangende) Beheerder inzage te verlenen in de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met betrekking tot het Fonds(vermogen) - die de geschorste Beheerder of Stichting onder zich houdt - en/of hun daarvan kopieën te verstrekken.
  7. Indien de Beheerder en/of de Stichting verzoekt te worden ontslagen wordt een Vergadering bijeen geroepen die binnen een termijn van vier (4) weken wordt gehouden, in welke Vergadering wordt besloten omtrent een vervanger.
  8. In geval van:
    - a. ontbinding van de Beheerder respectievelijk de Stichting;
    - b. aanvraag van surséance van betaling of faillissement door de Beheerder respectievelijk de Stichting;
    - c. faillietverklaring van de Beheerder respectievelijk de Stichting;
    - d. de Beheerder respectievelijk de Stichting een regeling met al haar crediteuren treft; of
    - e. de Beheerder respectievelijk de Stichting het recht verliest om naar Nederlands recht geheel zelfstandig beschikkingshandelingen te verrichten,
 is de Beheerder respectievelijk de Stichting van rechtswege ontslagen en wordt door de Stichting respectievelijk de Beheerder een Vergadering bijeengeroepen die binnen een termijn van vier (4) weken wordt gehouden waarin wordt besloten omtrent een vervanger.
  9. Ontslag van de Beheerder of de Stichting heeft tot gevolg dat de bepalingen van de Fondsvoorwaarden jegens de Beheerder respectievelijk de Stichting worden beëindigd per de datum waarop het ontslag ingaat. Het bepaalde in lid 6 is van overeenkomstige toepassing.
  10. In geval van ontslag van de Stichting is de Stichting, onverminderd het bepaalde in lid 9 juncto lid 6, onvoorwaardelijk gehouden het Fondsvermogen onverwijld over te dragen aan de daartoe door de (vervangende) Beheerder aangewezen partij.
  11. Onverminderd het bepaalde in lid 9 juncto lid 6 is de ontslagen Beheerder of Stichting gehouden om de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met betrekking tot het Fonds(vermogen) die deze onder zich houdt af te geven aan diens vervanger en overigens, op verzoek van bedoelde vervanger, alle medewerking te verlenen die noodzakelijk is voor een deugdelijke overdracht van de functie van de Beheerder respectievelijk de Stichting.
  12. Indien de Beheerder of de Stichting is ontslagen en de Vergadering niet heeft besloten omtrent een vervanger, wijst de Stichting respectievelijk de Beheerder een tijdelijke vervanger aan die als zodanig zal functioneren totdat de Vergadering een vervanger heeft benoemd.

## **Boekjaar, jaarrekening, halfjaarcijfers, kwartaalcijfers**

### **Artikel 20.**

1. Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Jaarlijks binnen zes (6) maanden na afloop van elk boekjaar maakt de Beheerder een jaarrekening van het Fonds op. De jaarrekening gaat vergezeld van het jaarverslag, tenzij artikel 2:391 Burgerlijk Wetboek niet voor het Fonds geldt, en van de in artikel 2:392 lid 1 Burgerlijk Wetboek bedoelde



overige gegevens (waaronder de verklaring van de Accountant) voor zover het in dat lid bepaalde op het Fonds van toepassing is.

3. Binnen negen (9) weken na afloop van de eerste helft van elk boekjaar worden de halfjaarcijfers opgemaakt.
4. Op het opmaken van de jaarrekening, het jaarverslag en de halfjaarcijfers is het bepaalde in titel 9 van Boek 2 Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing.
5. De Beheerder zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de in lid 2 bedoelde overige gegevens vanaf de dag van de oproeping tot de jaarlijkse Vergadering waarin deze worden behandeld zijn gepubliceerd op de website van de Beheerder.
6. De jaarrekening van het Fonds wordt vastgesteld door de Vergadering.
7. Indien de jaarrekening gewijzigd wordt vastgesteld, wordt de gewijzigde jaarrekening gepubliceerd op de website van de Beheerder.
8. Binnen de termijn van negen (9) weken als bedoeld in lid 3 publiceert de Beheerder de halfjaarcijfers op zijn website.
9. Binnen vier (4) weken na afloop van elk kalenderkwartaal stelt de Beheerder financiële overzichten betreffende het Fonds(vermogen), alsmede een verslag omtrent de gang van zaken bij het Fonds op en zendt deze ter kennisname aan de Participanten.

## **Accountant**

### **Artikel 21.**

1. De Beheerder zal aan de Accountant de opdracht verlenen om de door de Beheerder opgemaakte jaarrekening van het Fonds te onderzoeken overeenkomstig het bepaalde in 2:393 lid 3 Burgerlijk Wetboek. De Accountant brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan de Beheerder en geeft de uitslag van zijn onderzoek in een verklaring weer.
2. De Beheerder kan aan de Accountant of aan een andere accountant op kosten van het Fonds opdrachten verstrekken.

## **(Kosten)vergoedingen Beheerder, Stichting en Bewaarder, winst, verlies, uitkeringen**

### **Artikel 22.**

1. De Beheerder heeft uit hoofde van zijn werkzaamheden voor het Fonds recht op een vergoeding bestaande uit de volgende componenten:
  - a. drie twee/tiende procent (3,2%) van de Bruto-huuropbrengsten; en
  - b. twintig procent (20%) van de Overwinst, of zoveel minder als bepaald in lid 3.
2. De vergoeding als bedoeld onder a in lid 1 is telkens per kalenderkwartaal bij vooruitbetaling opeisbaar, voor het eerst op de dag waarop de Fondsvoorwaarden van kracht worden en wel te berekenen over het aantal dagen dat op die dag in het lopende kalenderkwartaal resteert (op basis van een jaar van 360 dagen). Het eventueel in enig kalenderkwartaal te veel aan de Beheerder betaalde vergoeding als hier bedoeld wordt verrekend met de verschuldigde vergoeding over het eerst daaropvolgende kalenderkwartaal. Op de dag van beëindiging van het Fonds wordt (eveneens op basis van een jaar van 360 dagen, overeenkomstig de wijze als bepaald in de eerste volzin van dit lid) het te veel aan betaalde vergoedingen als bedoeld in lid 1 onder a door de Beheerder gerestitueerd.
3. De vergoeding als bedoeld onder b in lid 1 is opeisbaar zodra de Objecten (volledig) zijn verkocht en geleverd en de rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 25 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.
4. In verband met de werkzaamheden van de Stichting voor het Fonds heeft iedere bestuurder van de Stichting recht op een vaste vergoeding van € 1.000 (duizend euro) per twaalf (12) maanden (tenzij er één (1) bestuurder is benoemd in welk geval de vergoeding € 2.000 (tweeduizend euro) per twaalf maanden bedraagt). De vergoedingen worden uitgekeerd per dertig (30) december van elk jaar of op de datum waarop het Fonds eindigt. Deze vergoedingen zijn (voor zover van toepassing) exclusief omzetbelasting.
5. De Beheerder is met de Bewaarder een vergoeding voor de werkzaamheden van de Bewaarder overeengekomen van € 5.500,- (vijfduizend vijfhonderd euro) per jaar exclusief BTW, ieder jaar bij vooruitbetaling verschuldigd. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Indien blijkt dat de Bewaarder meer tijd moet besteden aan de waarneming dan is geschat en de Bewaarder daarvoor een extra vergoeding in rekening wil brengen,

dient de Bewaarder daarover met de Beheerder vroegtijdig te overleggen. De hier bedoelde vergoedingen worden, voor zover van toepassing, vermeerderd met omzetbelasting (BTW) en komen ten laste van het Fondsvermogen.

6. Onverminderd het bepaalde in het slot van artikel 13 lid 3 omtrent de kosten van uitbesteding door de Beheerder, komen alle overige kosten verband houdende met het beheer en de bewaring van het Fondsvermogen (waaronder kosten van de Accountant of andere accountants, adviseurs, advocaten, banken, dienstverleners in het kader van de exploitatie en de vervreemding van de Objecten en taxateurs) voor rekening van het Fonds. Alle (kosten)vergoedingen worden door het Fonds aan de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder voldaan zonder dat daarbij enig beroep op korting en/of verrekening kan worden gedaan. Van de door de Stichting en de Bewaarder gemaakte kosten zenden zij aan de Beheerder een schriftelijk overzicht.
7. Het resultaat dat met het Fondsvermogen wordt behaald komt, met inachtneming van het bepaalde in de leden 1, 4, 5 en 6, ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. Het positieve resultaat dat met het Fondsvermogen in enig boekjaar wordt behaald, 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.
8. 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.
9. 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.
10. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de gerechtigdheid van Holland Immo Group BV (de initiatiefnemer van het Fonds) en de Beheerder tot de vergoedingen die zijn vermeld in het Prospectus.

## **Aanvaarding Fondsvoorwaarden**

### **Artikel 23.**

Elke deelname aan het Fonds en verkrijging - ongeacht de titel daarvan - van een Participatie vindt plaats onder de opschortende voorwaarde van de onvoorwaardelijke aanvaarding van de Fondsvoorwaarden.

## **Wijziging Fondsvoorwaarden**

### **Artikel 24.**

1. Op voorstel van de Beheerder kan de Vergadering besluiten tot wijziging van de Fondsvoorwaarden. In afwijking hiervan kunnen wijzigingen van de Fondsvoorwaarden die noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft, in het bijzonder in verband met een Wetswijziging, zonder besluit van de vergadering van Participanten tot stand komen, indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft. In een dergelijk geval is de Beheerder gehouden om bedoelde wijzigingen binnen één (1) maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.
2. Elk voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden tezamen met een toelichting daarop wordt meegezonden met de oproepingsbrief als bedoeld in artikel 15, gepubliceerd op de website van de Beheerder en toegezonden aan de Autoriteit Financiële Markten. De Beheerder deelt elke aangenomen wijziging tezamen met een toelichting mee aan de Participanten, publiceert deze op zijn website en zendt deze aan de Autoriteit Financiële Markten.
3. Indien door een wijziging van de Fondsvoorwaarden rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, wordt die wijziging tegenover de Participanten niet ingeroepen voordat een (1) maand is verstreken na de bekendmaking van het voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden als bepaald in lid 2. Binnen bedoelde periode van een (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden uit het Fonds treden.
4. Indien door een wijziging van de Fondsvoorwaarden het beleggingsbeleid wordt gewijzigd, wordt die wijziging eerst van kracht na het verstrijken van een (1) maand na de bekendmaking van het voorstel daartoe goed als bepaald in lid 2. Binnen bedoelde periode van een (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden uit het Fonds treden.

5. Elke wijziging in de Fondsvoorwaarden die ingevolge dit artikel 24 tot stand komt is bindend voor iedere Participant.

### **Beëindiging Fonds, vereffening Fondsvermogen**

#### **Artikel 25.**

1. De Vergadering kan besluiten tot beëindiging van het Fonds. Een besluit als bedoeld in artikel 13 lid 2 onder a (i) wat tot gevolg heeft dat geen (deel) van de Objecten nog langer onderdeel vormt van het Fondsvermogen heeft, zodra dat gevolg is ingetreden, de beëindiging van het Fonds tot gevolg.
2. Indien het Fonds wordt beëindigd ingevolge lid 1 zal de Beheerder optreden als vereffenaar van het Fondsvermogen, tenzij de Vergadering één of meer andere vereffenaars benoemt.
3. Tijdens de vereffening blijven de Fondsvoorwaarden voor zover mogelijk van kracht.
4. Uit hetgeen na voldoening van alle verplichtingen die ten laste van het Fondsvermogen komen is overgebleven, wordt met inachtneming van het bepaalde in artikel 22 lid 7 uitgekeerd. De vereffenaar legt in het kader van de vereffening rekening en verantwoording af aan de Participanten.
5. Nadat het Fonds is beëindigd blijven de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met betrekking tot het Fonds gedurende zeven jaar berusten onder degene die daartoe door de vereffenaar(s) is aangewezen.

### **Toepasselijk recht en geschillen**

#### **Artikel 26.**

1. De Fondsvoorwaarden worden beheerst door Nederlands recht.
2. Alle geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van de Fondsvoorwaarden dan wel nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, worden beslecht door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening te Den Haag of, indien het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening niet bevoegd is, overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.
3. Indien een geschil wordt beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut zal:
  - a. het scheidsgerecht bestaan uit drie (3) arbiters tenzij alle partijen na het ontstaan van het geschil besluiten dat het scheidsgerecht zal bestaan uit één (1) arbiter; en
  - b. het scheidsgerecht beslissen naar de regelen des rechts.
4. Het voorgaande laat onverlet de bevoegdheid van de gewone rechterlijke macht ten aanzien van een kort geding en het leggen van conservatoir beslag.

### **Slotbepaling, eerste boekjaar**

#### **Artikel 27.**

1. Het eerste boekjaar eindigt op eenendertig december tweeduizend zestien.
2. Dit artikel vervalt onmiddellijk na verloop van het eerste boekjaar.

## **BIJLAGE II - STATUTEN STICHTING PARKING FUND NEDERLAND IV**

### **Artikel 1**

#### **Naam en zetel**

1. De Stichting draagt de naam: Parking Fund Nederland IV.
2. Zij is gevestigd te Eindhoven.

### **Artikel 2**

#### **Doel**

De Stichting heeft ten doel: het houden van de juridische eigendom van de activa van het beleggingsfonds Parking Fund Nederland IV (hierna te noemen: de "Vennootschap"), al dan niet tezamen met het bewaren en administreren van de activa van de Vennootschap.

### **Artikel 3**

#### **Vermogen**

Het vermogen van de Stichting wordt gevormd door gewone baten.

### **Artikel 4**

#### **Bestuur**

- 4.1 Het bestuur van de Stichting bestaat uit ten minste twee natuurlijke personen. Het aantal bestuurders wordt door het bestuur vastgesteld.
- 4.2 Bestuurders worden benoemd en ontslagen door Holland Immo Group Beheer B.V. In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien, doch in ieder geval binnen één maand.
- 4.3 Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aan. Een bestuurder kan meer dan één functie bekleden.
- 4.4 De benoeming van een bestuurder geschiedt voor onbepaalde tijd, tenzij in het desbetreffende benoemingsbesluit een bepaalde tijd is vastgesteld.
- 4.5 Bij ontstentenis of belet van een bestuurder zijn de overige bestuurders met het bestuur belast. Indien één of meer bestuurders ontbreken, vormen de overgebleven bestuurders of de overgebleven bestuurder een bevoegd bestuur. Het bestuur is echter verplicht zo spoedig mogelijk in de vacature(s) te voorzien.
- 4.6 Een bestuurder defungeert:
  - a. door zijn overlijden;
  - b. door zijn aftreden;
  - c. door het verlies van het vrije beheer over zijn vermogen;
  - d. door zijn ontslag door de rechtbank;
  - e. door zijn ontslag door Holland Immo Group Beheer B.V., statutair gevestigd te Eindhoven, kantoorhoudende te 5611 ZT Eindhoven, Kennedyplein 230, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17146931.

### **Artikel 5**

#### **Taken. Bevoegdheden en bezoldiging**

- 5.1 Het bestuur is belast met het besturen van de Stichting. Het bestuur kan als zodanig één of meer van zijn bevoegdheden, mits duidelijk omschreven, aan anderen verlenen. Degene die aldus bevoegdheden uitoefent, handelt in naam van en onder verantwoordelijkheid van het bestuur.
- 5.2 Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding of bezwaring van registergoederen. Het is voorts bevoegd tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de Stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt.
- 5.3 Een bestuurder ontvangt een vaste vergoeding voor de uitoefening van de bestuursfunctie van duizend euro (EUR 1.000,00) per twaalf maanden. De vergoeding zal worden uitgekeerd per dertig december van een bepaald jaar of per einde van de benoemingsperiode, indien deze eindigt vóór dertig december van een bepaald jaar. Daarnaast worden kosten in de uitoefening van de bestuursfunctie aan een bestuurder vergoed, zulks tot een maximum van vierhonderdvijftig euro (EUR 450,00) per bestuurder per twaalf maanden.

## **Artikel 6**

### **Besluitvorming**

- 6.1 Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of ten minste twee van de overige bestuurders zulks wensen, doch ten minste éénmaal per kalenderjaar.
- 6.2 De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of een andere bestuurder en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van ten minste zeven werkdagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend. Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is geschied of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, danwel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan zeven werkdagen, is besluitvorming niettemin mogelijk, mits ter vergadering alle in functie zijnde bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
- 6.3 Bestuursvergaderingen worden gehouden ter plaatse te bepalen door degene die de vergadering bijeenroept.
- 6.4 Toegang tot de vergaderingen hebben de bestuurders, alsmede zij die door de ter vergadering aanwezige bestuurders worden toegelaten. Een bestuurder kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd medebestuurder ter vergadering doen vertegenwoordigen.
- 6.5 Iedere bestuurder heeft één stem.  
Voor zover deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven worden alle bestuursbesluiten genomen met volstreckte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht.  
Staken de stemmen bij benoeming van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.
- 6.6 Alle stemmingen geschieden mondeling, tenzij een bestuurder schriftelijke stemming verlangt.
- 6.7 De vergaderingen worden geleid door de voorzitter. Bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
- 6.8 Van het verhandelde in de vergadering worden door de secretaris of door een door deze onder zijn verantwoordelijkheid en met instemming van het bestuur aangewezen persoon notulen opgemaakt. De notulen worden vastgesteld door het bestuur en ten blijke daarvan door de voorzitter en secretaris van de desbetreffende vergadering ondertekend. De vastgestelde notulen zijn ter inzage voor alle bestuurders. Afschriften worden aan hen kosteloos verstrekt.
- 6.9 Het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits alle bestuurders zich schriftelijk, telegrafisch of per telecopier omtrent het desbetreffende voorstel hebben uitgesproken. Van een besluit buiten vergadering wordt onder bijvoeging van de ingekomen antwoorden door de secretaris een relaas opgemaakt, dat na medeondertekening door de voorzitter bij de notulen wordt gevoegd.
- 6.10 In alle geschillen omtrent stemmingen niet bij de statuten voorzien, beslist de voorzitter.

## **Artikel 7**

### **Vertegenwoordiging**

- 7.1 De Stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur. Voorts kan de Stichting worden vertegenwoordigd door twee tezamen handelende bestuurders.
- 7.2 Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan één of meer bestuurders alsook aan derden, om de Stichting binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen. Het bestuur kan voorts besluiten aan gevolmachtigden een titel te verlenen.
- 7.3 Het bestuur zal van het toekennen van doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid opgave doen bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel.
- 7.4 Indien een bestuurder een tegenstrijdig belang heeft met de Stichting kan hij niettemin de Stichting vertegenwoordigen.

## **Artikel 8**

### **Reglementen**

- 8.1 Het bestuur is bevoegd één of meer reglementen vast te stellen, waarin die onderwerpen worden geregeld, waarvan nadere regeling wenselijk wordt geacht.
- 8.2 Een reglement mag niet met de wet of deze statuten in strijd zijn.
- 8.3 Het bestuur is te allen tijde bevoegd een reglement te wijzigen of op te heffen.
- 8.4 Ten aanzien van een besluit tot het vaststellen, wijzigen of opheffen van een reglement vindt het bepaalde in artikel 10, leden 1 en 2, overeenkomstige toepassing.

## **Artikel 9**

### **Boekjaar en jaarstukken**

- 9.1 Het boekjaar van de Stichting valt samen met het kalenderjaar.
- 9.2 Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de Stichting, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Stichting kunnen worden gekend.
- 9.3 Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar de balans en de staat van baten en lasten met bijbehorende toelichting van de Stichting te maken en op papier te stellen.
- 9.4 Indien en voor zover wettelijk vereist zal het bestuur, alvorens tot vaststelling van de in lid 3 bedoelde stukken over te gaan, deze doen onderzoeken door een door het bestuur aan te wijzen deskundige. Deze brengt alsdan omtrent zijn onderzoek verslag uit.
- 9.5 De balans en de staat van baten en lasten, met bijbehorende toelichting, wordt ten blijke van de vaststelling door alle bestuurders ondertekend; ontbreekt de ondertekening van een of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt.
- 9.6 Het bestuur is verplicht de in de leden 2 en 3 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren.

## **Artikel 10**

### **Statutenwijziging. Fusie en splitsing**

- 10.1 Het bestuur is bevoegd, mits met inachtneming van het in lid 4 van dit artikel bepaalde, deze statuten te wijzigen en tot fusie en splitsing te besluiten. Het besluit daartoe moet worden genomen met algemene stemmen in een vergadering, waarin alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Is een vergadering, waarin een dergelijk besluit aan de orde is, niet voltallig, dan wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee en niet later dan vier weken na de eerste vergadering. In deze tweede vergadering kan ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders rechtsgeldig omtrent het voorstel, zoals dit in de eerste vergadering aan de orde was, worden besloten, mits met algemene stemmen.
- 10.2 Bij de oproeping tot de vergadering, waarin een statutenwijziging zal worden voorgesteld, dient een afschrift van het voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, te worden gevoegd.
- 10.3 De statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt. Iedere bestuurder is afzonderlijk bevoegd gemelde notariële akte te verlijden.
- 10.4 Ieder besluit als bedoeld in lid 1 van dit artikel, kan slechts worden genomen met voorafgaande goedkeuring van Holland Immo Group Beheer B.V., waarbij daarnaast geldt dat die besluiten, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, slechts kunnen worden genomen nadat de vergadering van participanten van Parking Fund Nederland IV het voorgenomen besluit heeft goedgekeurd.

## **Artikel 11**

### **Ontbinding, faillissement, surséance van betaling**

- 11.1 Het bestuur is bevoegd de Stichting te ontbinden, het faillissement of de surséance van betaling aan te vragen.
- 11.2 Op het besluit van het bestuur tot ontbinding, tot het aanvragen van het faillissement of de surséance van betaling is het bepaalde in het vorige artikel van overeenkomstige toepassing.
- 11.3 De Stichting blijft na ontbinding voortbestaan voor zover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is. In stukken en aankondigingen die van haar uitgaan, moet aan haar naam worden toegevoegd: in liquidatie.  
De vereffening eindigt op het tijdstip waarop geen aan de vereffenaars bekende baten meer bekend zijn.
- 11.4 De bestuurders zijn de vereffenaars van het vermogen van de Stichting. Op hen blijven de bepalingen omtrent de benoeming, de schorsing en het ontslag van bestuurders van toepassing. De overige statutaire bepalingen blijven eveneens voor zo veel mogelijk van kracht tijdens de vereffening.
- 11.5 Een eventueel batig saldo van de ontbonden Stichting is bestemd voor de Vennootschap.
- 11.6 Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden Stichting gedurende zeven jaar onder berusting van de door het bestuur aangewezen persoon.

## **Artikel 12**

### **Slotbepaling**

In alle gevallen, waarin zowel de wet als deze statuten niet voorzien, beslist het bestuur.

### **Overgangsbepaling**

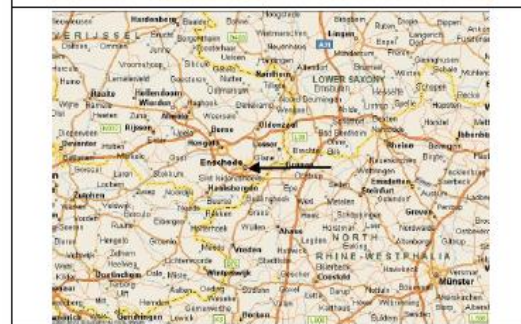
Het eerste boekjaar van de Stichting eindigt op eenendertig december tweeduizend vijftien.

**BIJLAGE III - TAXATIERAPPORT OBJECTEN**

**Summary of CBRE Valuation Report**



<b>PROPERTY NAME:</b>	Q-Park Enschede
<b>PROPERTY ADDRESS:</b>	Van Loenshof 62, Enschede, The Netherlands
<b>PARKING SPACES:</b>	460 car parking spaces.



<b>INSTRUCTION:</b>	<p>We have been instructed by a financing bank to value the freehold interest in the property as at the Valuation Date to support a sale of the property. The valuation has been prepared on the basis of Market Value in accordance with The RICS Valuation – Professional Standards (2014), published by the RICS, London, which is defined as:</p> <p><i>“The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s-length transaction after proper marketing where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.”</i></p> <p>We have executed a full market report of the subject property with 16 June 2015 as valuation date. To derive at this market value we have based upon the principles as set out in this market report. We have attached a summary.</p>
<b>COMPLIANCE WITH VALUATION STANDARDS:</b>	<p>We confirm that we have sufficient current local and national knowledge of the particular property market involved and have the skills and understanding to undertake the valuation competently.</p>
<b>VALUER:</b>	<p>The Property has been valued by a valuer who is qualified for the purpose of the valuation in accordance with the RICS Valuation Standards.</p>
<b>DISCLAIMER:</b>	<p>Neither CBRE or the financing bank accepts any liability to any third party or any participant in the extended fund in relation to this valuation or the contents of this condensed report. The property has been valued by CBRE Valuation Advisory B.V. solely on behalf of the financing bank as a part of their decision to finance the property and CBRE’s liability for this advice is to the bank only.</p>

All commissioned work and all legal relations with third parties shall be governed by Dutch law and the general terms and conditions of CBRE B.V. These include a limitation of liability and have been filed with the District Court at Amsterdam. The general terms and conditions may be consulted at [www.cbre.nl](http://www.cbre.nl) and will be forwarded upon request.



## Summary of CBRE Valuation Report



<b>INDEPENDENCE:</b>	The total fees, including the fee for this assignment, earned by CBRE Valuation Advisory B.V. (or other companies forming part of the same group of companies within the Netherlands) from the Addressee (or other companies forming part of the same group of companies) are less than 5.0% of the total Dutch revenues.
<b>INSPECTION:</b>	We inspected the Property on 16 June 2015. The inspection was undertaken by J. Damhuis.
<b>VALUATION DATE:</b>	16 June 2015.
<b>ASSUMPTIONS</b>	We have made various assumptions as to tenure, letting, town planning, and the condition and repair of buildings and sites – including ground and groundwater contamination – as set out in the full valuation report.
<b>SPECIAL ASSUMPTIONS:</b>	For valuation purposes we have made the special assumption that the lease has started per the valuation date. In fact, buyer Holland Immo Group B.V. will only take over the property after the lease has started.
<b>INFORMATION:</b>	We have been provided with inter alia the following information: floor plans carried out by Architectenburo Johan Schepers BV dated 10 May 1985, a lease agreement (draft and unsigned), a Loan Financing Memorandum dated 3 April 2015, an audit report of 2009 dated 1 March 2010, an audit report of 2010 dated 31 March 2011, an audit report of 2011 dated 29 February 2012, an audit report of 2012 dated 1 March 2013, an audit report of 2013 dated 27 March 2014, projected turnover figures from Q-park (2014-2025) by e-mail dated 17 February 2015 and a demarcation list dated 27 November 2013.

<b>SUMMARY PARKING 'Q-PARK ENSCHEDE'</b>	
<b>PURPOSE</b>	Mortgage Lending Purposes.
<b>VALUATION DATE:</b>	16 June 2015.
<b>INSPECTION:</b>	16 June 2015.
<b>YEAR OF CONSTRUCTION:</b>	Around 1985.
<b>LEASE TERM:</b>	20 years.
<b>RENTAL INCOME:</b>	€ 530,000 per annum.
<b>MARKET VALUE UNDER SPECIAL ASSUMPTION</b>	
The property has been valued to market value under the special assumption as at 16 June 2015, in the sum of:	
<b>€ 7,305,000 NET</b>	
(say: seven million three hundred five thousand euro net exclusive of acquisition costs and VAT)	

## Summary of CBRE Valuation Report



<p>Yours faithfully,</p> 	<p>Yours faithfully,</p> 
<p><b>J. Damhuis MSc</b></p> <p><b>Consultant</b></p>	<p><b>W. de Geus MRICS RTsv CIS Hypzert (MLV) REV</b></p> <p><b>RICS Registered Valuer</b></p> <p><b>Director</b></p>
<p>For and on behalf of CBRE Valuation Advisory B.V.</p>	<p>For and on behalf of CBRE Valuation Advisory B.V.</p>
<p>E: <a href="mailto:jorn.damhuis@cbre.com">jorn.damhuis@cbre.com</a></p> <p>CBRE Valuation Advisory</p> <p>T: +31 (0)20 6262691</p> <p>F: +31 (0)20 6246305</p> <p>W: <a href="http://www.cbre.nl">www.cbre.nl</a></p> <p>Our ref.: UID2644</p>	<p>E: <a href="mailto:walter.degeus@cbre.com">walter.degeus@cbre.com</a></p>

## Summary of CBRE Valuation Report



<b>PROPERTY NAME:</b>	Q-Park "Wilhelminapier" (to be developed)
<b>PROPERTY ADDRESS:</b>	Otto Reuchlinweg, Rotterdam, The Netherlands
<b>PARKING SPACES:</b>	230 car parking spaces.



<b>INSTRUCTION:</b>	<p>We have been instructed by a financing bank to value the rights of superficies of the property as at the Valuation Date to support a sale of the property. The valuation has been prepared on the basis of Market Value in accordance with The RICS Valuation – Professional Standards (2014), published by the RICS, London, which is defined as:</p> <p><i>"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."</i></p> <p>We have executed a full market report of the subject property with 16 June 2015 as valuation date. To derive at this market value we have based upon the principles as set out in this market report. We have attached a summary.</p>
<b>COMPLIANCE WITH VALUATION STANDARDS:</b>	<p>We confirm that we have sufficient current local and national knowledge of the particular property market involved and have the skills and understanding to undertake the valuation competently.</p>
<b>VALUER:</b>	<p>The Property has been valued by a valuer who is qualified for the purpose of the valuation in accordance with the RICS Valuation Standards.</p>
<b>DISCLAIMER:</b>	<p>Neither CBRE or the financing bank accepts any liability to any third party or any participant in the extended fund in relation to this valuation or the contents of this condensed report. The property has been valued by CBRE Valuation Advisory B.V. solely on behalf of the financing bank as a part of their decision to finance the property and CBRE's liability for this advice is to the bank only.</p>

All commissioned work and all legal relations with third parties shall be governed by Dutch law and the general terms and conditions of CBRE B.V. These include a limitation of liability and have been filed with the District Court at Amsterdam. The general terms and conditions may be consulted at [www.cbre.nl](http://www.cbre.nl) and will be forwarded upon request.

## Summary of CBRE Valuation Report



<b>INDEPENDENCE:</b>	The total fees, including the fee for this assignment, earned by CBRE Valuation Advisory B.V. (or other companies forming part of the same group of companies within the Netherlands) from the Addressee (or other companies forming part of the same group of companies) are less than 5.0% of the total Dutch revenues.
<b>INSPECTION:</b>	We inspected the Property on 16 June 2015. The inspection was undertaken by J. Damhuis.
<b>VALUATION DATE:</b>	16 June 2015.
<b>ASSUMPTIONS</b>	<p>We have made various assumptions as to tenure, letting, town planning, and the condition and repair of buildings and sites – including ground and groundwater contamination – as set out in the full valuation report.</p> <p>The legal framework in which the parking garage will be held will consist of three rights of superficies. We have been provided with three draft deeds creating the rights of superficies regarding the car park, public space and entrance, respectively. We have assumed the documents to be issued definitely and to be registered in the Land Registry as they are.</p>
<b>SPECIAL ASSUMPTIONS:</b>	The lease agreement will start per date of delivery (expected to be medio 2016) for an initial lease term of 30 years. For valuation purposes we have assumed that the lease will start on valuation date, i.e. 16 June 2015, and the building is technically delivered. We have not deducted any building costs. Currently, the property is being developed. Buyer Holland Immo Group will take over a fully developed building with the lease in place.
<b>INFORMATION:</b>	We have been provided with inter alia the following information: floor plans carried out by Van Dongen-Koschuch dated 10 November 2013, a lease agreement dated March 2014, a Loan Financing Memorandum dated 3 April 2015, a memo carried out by Houthof Buruma dated 17 June 2015, a draft deed creating a right of superficies car park dated 4 December 2013, a draft deed creating a right of superficies entrance dated 14 March 2014, a draft deed creating a right of superficies public area dated 14 March 2014 and annex 1 draft map building rights carried out by Schoonewil Advies dated 12 March 2014.

SUMMARY PARKING 'Q-PARK WILHEMINAPIER'	
<b>PURPOSE</b>	Mortgage Lending Purposes.
<b>VALUATION DATE:</b>	16 June 2015.
<b>INSPECTION:</b>	16 June 2015.
<b>YEAR OF CONSTRUCTION:</b>	The car park is being constructed, while delivery is foreseen on medio 2016.
<b>LEASE TERM:</b>	30 years.
<b>RENTAL INCOME:</b>	€ 608,000 per annum.

## Summary of CBRE Valuation Report



### MARKET VALUE UNDER SPECIAL ASSUMPTION

The property has been valued to market value as at 16 June 2015, in the sum of:

**€ 9,390,000 NET**

(say: nine million three hundred ninety thousand euro net  
exclusive of acquisition costs)

Please note that the property is valued with the assumption that transfer tax (6%) could be avoided. In our valuation we have only deducted 1.0% acquisition costs. The gross value is determined to be € 9,480,000 (inclusive of 1% acquisition costs). We note that after six months 6% transfer tax is applicable again.

Yours faithfully,

**J. Damhuis MSc**

**Consultant**

For and on behalf of  
CBRE Valuation Advisory B.V.

E: [jorn.damhuis@cbre.com](mailto:jorn.damhuis@cbre.com)

CBRE Valuation Advisory

T: +31 (0)20 6262691

F: +31 (0)20 6246305

W: [www.cbre.nl](http://www.cbre.nl)

Our ref.: UID2644

Yours faithfully,

**W. de Geus MRICS RTsv REV CIS Hypzert (MLV)**

**RICS Registered Valuer**

**Director**

For and on behalf of  
CBRE Valuation Advisory B.V.

E: [walter.degeus@cbre.com](mailto:walter.degeus@cbre.com)

**Inschrijfformulier Parking Fund Nederland IV****De ondergetekende ("Inschrijver"):** Natuurlijk persoon / Rechtspersoon\***NATUURLIJK PERSOON****GELIEVE EEN KOPIE VAN EEN GELDIG IDENTITEITSBEWIJS (PASPOORT, RIJBEWIJS OF ID-KAART) MEE TE STUREN**

Naam en voorletters : \_\_\_\_\_ M / V\*  
Adres (geen postbus) : \_\_\_\_\_  
Postcode en woonplaats : \_\_\_\_\_  
Telefoon privé : zaak : gsm : \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_  
E-mailadres : \_\_\_\_\_  
Identiteitsbewijs en nummer : \_\_\_\_\_

**RECHTSPERSOON****GELIEVE EEN KOPIE VAN EEN GELDIG IDENTITEITSBEWIJS (PASPOORT, RIJBEWIJS OF ID-KAART) VAN DE BESTUURDER(S) EN EEN RECENT UITTREKSEL KVK MEE TE STUREN**

Naam rechtspersoon : \_\_\_\_\_ KvK nr.: \_\_\_\_\_  
Naam bestuurder : \_\_\_\_\_  
Adres (geen postbus) : \_\_\_\_\_  
Postcode en woonplaats : \_\_\_\_\_  
Telefoon zaak : gsm : \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_  
E-mailadres : \_\_\_\_\_  
Nummer identiteitsbewijs bestuurder : \_\_\_\_\_

**BANKGEGEVENS**

Naam bank en rekeningnummer : \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_  
Tenaamstelling bankrekening : \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_  
IBAN-code \*\* : \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_

\*\*) geldt alleen voor buitenlandse bankrekeningen

**VERKLARING**

In aanmerking nemend dat: ondergetekende het Prospectus heeft gelezen en als Participant wenst deel te nemen in **Parking Fund Nederland IV** overeenkomstig de Fondsvoorwaarden en de voorwaarden van het Prospectus, met: \_\_\_\_\_ (aantal), zegge aantal: \_\_\_\_\_ Participaties van elk € 10.000,- (te vermeerderen met Emissiekosten als vermeld in hoofdstuk 13 van het Prospectus),

A. Verleent hierbij een onherroepelijke volmacht aan Holland Immo Group Beheer BV (de Beheerder) om voor en namens de Inschrijver (i) over te gaan tot ondertekening en tenuitvoerlegging van alle overeenkomsten en documenten welke nodig zijn om de toetreding van de Inschrijver tot en zijn investering in het Fonds te effectueren, en voorts (ii) alle rechtshandelingen en overigens al hetgeen te verrichten wat de Beheerder ter zake nodig mocht achten in verband met de investering in het Fonds, een en ander met de macht van substitutie. De Beheerder is bevoegd van deze volmacht gebruik te maken, ook indien hij optreedt namens een of meer andere betrokkenen bij de rechtshandelingen bedoeld in deze alinea.

B. Vrijwaart hierbij de Beheerder voor iedere vordering van derden en doet afstand van zijn recht een vordering in te stellen in verband met of uit hoofde van (i) de verleende volmacht en (ii) iedere rechtshandeling die de Beheerder op grond van deze volmacht voor en namens de Inschrijver verricht, behalve in geval van grove nalatigheid, fraude, een strafbaar feit of opzettelijk wangedrag van de Beheerder.

C. Zal de totale deelnamesom op eerste aangeven van de Beheerder overmaken op rekening **NL04 INGB 0700 5430 66** t.n.v. **Stichting Parking Fund Nederland IV** onder vermelding van het aantal Participaties en de naam van diegene die opteert voor deelname in het Fonds.

Aldus getekend te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ 2015

**S.V.P. Origineel insturen naar:****HOLLAND IMMO GROUP BEHEER B.V.****ANTWOORDNUMMER 13090****5600 VE EINDHOVEN**

Handtekening: \_\_\_\_\_

\*) s.v.p. doorhalen wat niet van toepassing is