



Reclame

BROCHURE

PARKING FUND
NEDERLAND IX

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP



INLEIDING

De weergegeven scenario's zijn een schatting van het toekomstige rendement op basis van gegevens uit het verleden en geven geen exacte indicatie. Uw rendement hangt af van hoe de markt presteert en hoe lang u de belegging/het product aanhoudt.

▪ Verwacht gemiddeld Totaalrendement:	6,1%* op jaarbasis
▪ Verwacht gemiddeld Direct Rendement:	5,1%* op jaarbasis
▪ Uitkering:	per kwartaal
▪ Verwachte looptijd fonds:	7-10 jaar
▪ Totale fondsinvestering:	€ 89.090.000
▪ Hypothecaire lening:	€ 38.500.000
▪ Rentevastperiode hypothecaire lening:	9,6 jaar vanaf de Emissiedatum
▪ Aflossing hypothecaire lening:	Aflossingsvrij
▪ Eigen vermogen (inleg Participanten):	€ 50.590.000
▪ Deelname vanaf:	€ 10.000 (exclusief 3% Emissiekosten)

Omdat de waarde van de beleggingen zowel kan stijgen als dalen, bestaat het risico dat beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd.

Beleggen in het Fonds brengt risico's met zich mee zoals wordt vermeld in het prospectus, waaronder het risico van marktwaardedaling, voortijdig eindigen van de huurovereenkomst, rentefluctuaties, het niet voldoen aan de voorwaarden van de hypothecaire lening, een afwijkend belang van de individuele belegger ten opzichte van het belang van de gezamenlijke beleggers, verlies van vermogen bij niet-gespreid beleggen, langere looptijd van het Fonds en beperkte verhandelbaarheid van de participaties. De waarde van de belegging kan daardoor dalen en beleggers dienen zich te realiseren dat zij mogelijk minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe groot de impact is van de gevolgen van de geopolitieke ontwikkelingen in Oost-Europa op de marktwaarde van openbare parkeer garages op de lange termijn.

Parking Fund Nederland IX belegt sinds het aangaan op 9 december 2022 in een bestaande openbare parkeergarage genaamd Heuvel (hierna: het Object), gelegen in Eindhoven. De parkeergarage heeft in totaal 1.085 openbare parkeerplaatsen en is per 1 januari 2023 voor een periode van 25 jaar verhuurd aan Q-Park.

Het Fonds is een beleggingsinstelling in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft) 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 IX (de Stichting) in haar hoedanigheid als juridisch eigenaar van het Object en elk van de Participanten afzonderlijk.

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft de Beheerder een vergunning verleend voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 2:65 sub a Wft. Het Fonds is bij de AFM geregistreerd.

Tenzij uit de context anders blijkt, hebben de in deze brochure gebruikte woorden en uitdrukkingen die met een hoofdletter zijn geschreven, de betekenis die daaraan in het Prospectus (hoofdstuk 5, Definities) is toegekend. Het Prospectus is te bekijken en te downloaden via www.hollandimmogroup.nl/PFNIX/prospectus.



* Enkelvoudige rendementen op jaarbasis. Het beoogde rendement wordt uitgedrukt als percentage van de initiële inleg per Participatie (exclusief 3% Emissiekosten) gedurende een veronderstelde looptijd van het Fonds van 10 jaar. De impact van de Emissiekosten op het rendement bedraagt 0,29% per jaar.

BELANGRIJKE ACHTERGRONDINFORMATIE BIJ DE AANBIEDING

Het Fonds is op 9 december 2022 aangegaan met negen niet aan het Fonds, de Beheerder of de Initiatiefnemer gelieerde tijdelijke beleggers, aan wie op die datum 8.720 Participaties van € 5.000 per Participatie zijn uitgegeven. Naast de opbrengst van de uitgifte van de 8.720 Participaties heeft het Fonds op 6 december 2022 een hypothecaire lening van € 38.500.000 afgesloten. Met de opbrengst van de uitgifte van de Participaties van in totaal € 43.600.000 en de hypothecaire lening van € 38.500.000, zijnde in totaal € 82.100.000, is door de Stichting, voor rekening en risico van het Fonds, de koopprijs kosten koper (k.k.) ad € 72.500.000, vermeerderd met de overdrachtsbelasting ad € 5.800.000, de kosten van de notaris voor het transport ad € 15.484, en de totale financieringskosten exclusief de aanvullende vaste vergoeding voor de negen tijdelijke beleggers (als aanvulling op het aan hen uit te keren Exploitatierendement tot een vaste vergoeding van 6% op jaarbasis) van per saldo € 3.749.238 gefinancierd. Na betaling van deze bedragen resteerde een bedrag van € 35.278, dat aan de liquiditeitsreserve is toegevoegd.

De achtergrond voor de uitgifte op 9 december 2022 van de in totaal 8.720 Participaties aan de tijdelijke beleggers is gelegen in het feit dat de verkoper van het Object in september 2022 heeft aangegeven bereid te zijn het Object te verkopen, onder de voorwaarde dat het transport uiterlijk in december 2022 zou plaatsvinden. Dat zou betekenen dat, naast een uit te voeren due diligence onderzoek en het voeren van onderhandelingen met de verkoper, in die periode ook het Prospectus zou moeten worden opgesteld en door de AFM zou moeten worden goedgekeurd, hetgeen de Beheerder niet haalbaar achtte. Om die reden heeft de Beheerder de negen tijdelijke beleggers bereid gevonden om tegen een vaste vergoeding tijdelijk de aankoop voor te financieren. Op de Emissiedatum zullen de op 9 december 2022 in totaal 8.720 uitgegeven Participaties tegen de oorspronkelijke uitgifteprijs worden ingekocht, de Fondsvoorwaarden worden gewijzigd waarna ze zullen luiden als opgenomen in bijlage I bij het Prospectus en de met het Prospectus aangeboden 10.118 Participaties worden uitgegeven voor € 5.000 elk (exclusief Emissiekosten). Daarnaast ontvangen de negen tijdelijke beleggers een vaste vergoeding van 6% op jaarbasis voor het tijdelijk ter beschikking stellen van hun inleg.

Met de opbrengst van de uitgifte van de met het Prospectus aangeboden 10.118 Participaties, aangevuld met de in het Fonds aanwezige liquiditeiten van naar verwachting € 473.728 uit de exploitatie van het Object over de periode van aangaan van het Fonds tot en met de Emissiedatum, is het Fonds in staat (tot):

- (1) de op 9 december 2022 in totaal 8.720 Participaties van elk € 5.000 die zijn uitgegeven aan negen niet aan het Fonds, de Beheerder of de Initiatiefnemer gelieerde tijdelijke beleggers, tegen de oorspronkelijke uitgifteprijs in te kopen. Voor deze inkoop wordt € 43.600.000 betaald;
- (2) de negen tijdelijke beleggers de vaste vergoeding van 6% op jaarbasis, over de periode van het aangaan van het Fonds tot aan de Emissiedatum, uit te betalen. Deze vergoeding bedraagt € 1.036.800;
- (3) de Fondsvoorwaarden te wijzigen waarna ze zullen luiden als opgenomen in bijlage I, waarna het Fonds met de (gewijzigde) Fondsvoorwaarden wordt voortgezet;
- (4) de hierna nader gespecificeerde kosten alsook de structureringsvergoeding die aan de Initiatiefnemer toekomt te betalen, voor een bedrag van in totaal € 3.684.259;
- (5) een investeringsbijdrage aan Q-Park, de huurder van het Object, te betalen voor een bedrag van € 1.187.917;
- (6) het creëren van een investeringsreserve ten behoeve van voorziene werkzaamheden aan het Object ter hoogte van € 220.000; alsmede
- (7) het creëren van een liquiditeitsreserve ter hoogte van € 1.334.752.

Op de Emissiedatum zullen de volgende kosten en vergoedingen als hierboven onder punt (4) vermeld uit de opbrengst van de uitgifte van de Participaties worden voldaan: (a) de kosten van taxatie en due diligence onderzoek ad € 239.976, (b) een structureringsvergoeding ad € 3.090.600, (c) de marketingkosten ad € 343.683 en (d) de oprichtingskosten van het Fonds ad € 10.000.

De hierboven onder (1) tot en met (7) genoemde bedragen en de specificatie ervan daaronder, zijn niet door een accountant gecontroleerd.

DE PARKEERGARAGEMARKT IN NEDERLAND

- Toenemend autobezit
- Beperkte conjunctuurgevoeligheid
- Voorspelbare kasstromen

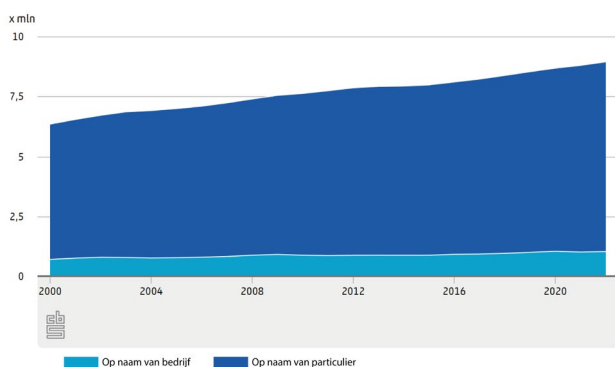
Mobiliteit en autobezit

Nederland telde op 1 januari 2022 ruim 8,9 miljoen personenauto's, een lichte stijging van 1,7% ten opzichte van een jaar eerder. Vergeleken met tien jaar geleden is het aantal auto's met bijna 14% toegenomen. Van alle personenauto's is circa 90% in het bezit van particulieren.¹

In 2020 had 68% van de huishoudens minimaal één personenauto in bezit, waarbij auto's op naam van bedrijven niet zijn meegeteld. Van de huishoudens had 16% meer dan één personenauto in bezit.² Het totaal aantal personenauto's in bezit van particulieren is toegenomen van 5,6 miljoen in 2000 naar 7,9 miljoen in 2022.³

Bijna 90% van alle personenauto's is in het bezit van particulieren. Het aantal steeg sinds begin 2012 met 13,2% en in diezelfde periode nam het aantal personenauto's op naam van bedrijven met 18,2% toe. Dit is anders bij nieuwe personenauto's, waarvan de helft in het bezit is van bedrijven.⁴

Personenauto's in Nederland, 1 januari 2022

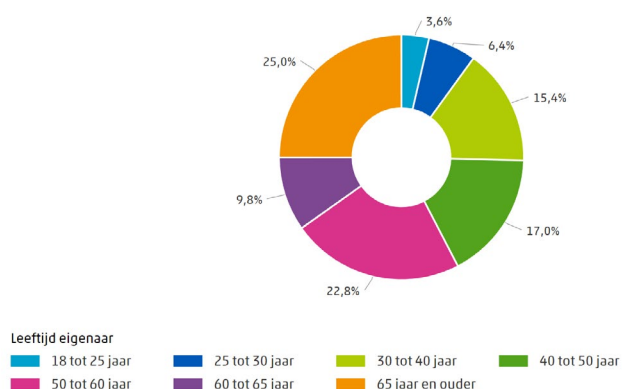


Autobezit naar leeftijd

Op 1 januari 2022 stonden van de 7,9 miljoen personenauto's op naam van een particulier, ruim 4,6 miljoen op naam van een 50-plusser. Dat zijn 1,1 miljoen auto's meer op naam van een 50-plusser dan tien jaar eerder. Waren de 50-plussers begin 2012 goed voor 49,4% van alle particuliere auto's, was dat begin

2022 gestegen naar 57,6%. Met name bij de 65-plussers nam het aantal personenauto's in deze periode met 667.500 toe tot bijna 2 miljoen. Hiermee is een kwart van alle personenauto's in het bezit van 65-plussers.⁵

Personenauto's naar leeftijd eigenaar, 1 januari 2022



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 ligt en dat is waar parkeergarages uitkomst bieden. Op een relatief beperkte oppervlakte bieden zij een goede oplossing voor het parkeerprobleem in binnensteden en op doellocaties zoals bijvoorbeeld ziekenhuizen en andere sociaal-maatschappelijke concentratiegebieden. De Initiatiefnemer meent dat daardoor 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

¹ www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/verkeer-en-vervoer/vervoermiddelen-en-infrastructuur/personenautos.

² www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/10/autopark-groeit-sterker-dan-bevolking.

³ Zie noot 1.

⁴ Zie noot 1.

⁵ Zie noot 1.

activiteiten vinden ruimtelijk steeds meer geconcentreerd plaats.⁶ Verder kiezen steeds meer gemeenten er voor geen vergunningen meer af te geven voor straatparkeren en/of voeren actief beleid om het straatparkeren te verminderen. De parkeerbehoefte moet daarmee zoveel mogelijk inpandig in garages worden opgevangen.⁷

Kenmerken van beleggen in parkeergaragevastgoed

Beleggen in openbare parkeergarages is in Nederland in het algemeen voorbehouden aan institutionele beleggers zoals pensioenfondsen. Parking Fund Nederland IX is zodanig gestructureerd dat deze beleggingscategorie ook voor particuliere beleggers toegankelijk wordt, onder meer vanwege de uitgifteprijs van de Participaties. De huurovereenkomsten voor parkeergarages hebben dikwijls een langere looptijd (vanaf tien jaar of langer) dan huurovereenkomsten voor ander commercieel vastgoed zoals winkels en kantoren (veelal van vijf tot tien jaar). Mocht de huurovereenkomst tussentijds eindigen, dan zal de behoefte aan parkeren in de desbetreffende parkeergarage niet afnemen waardoor er – in plaats van huurinkomsten – parkeerinkomsten zullen zijn. Bij een tussentijds eindigen van de huurovereenkomst van een parkeergarage zal de Beheerder een nieuwe huurder aanzoeken. Als aansluitend op het eindigen van de huurovereenkomst

geen nieuwe huurovereenkomst kan worden aangegaan, zal de Beheerder een exploitant voor het (tijdelijk) management van de parkeergarage aanzoeken – voor de exploitatie ervan voor rekening en risico van het Fonds totdat een nieuwe huurder is gevonden – en kan de Beheerder zo nodig de exploitatie voor de kortere termijn zelf ter hand nemen. Het hangt af van de hoogte van de Exploitatiekosten en van de parkeerinkomsten gedurende de periode waarin er geen huurder is, of het Fonds in die situatie meer of minder inkomsten zal genieten.

Naar het inzicht van de Initiatiefnemer leidt een belegging in parkeergarages tot een grotere (kans op) stabiliteit in de kasstromen dan bij een belegging in ander commercieel vastgoed; bij ander commercieel vastgoed zoals winkels en kantoren zijn er immers gebruikelijk geen inkomsten meer bij het eindigen van een huurovereenkomst.

Parkeergarages worden doorgaans langjarig verhuurd. In Nederland zijn drie internationale exploitanten van openbare parkeergarages actief: APCOA, Q-Park en Interparking. Daarnaast is een aantal landelijke spelers actief: P1, PCH en enkele kleinere partijen, naast de gemeentelijke parkeerbedrijven.

Overzicht internationale parkeereexploitanten actief in Nederland^{8 9 10}

exploitant	aantal landen actief in Europa	aantal parkeerlocaties	aantal parkeerplaatsen
APCOA	13	12.000	1.500.000
Q-Park	7	3.300	640.000
Interparking	9	835	417.975

⁶ Kennisplatform Verkeer en Vervoer, 'Parkeerbeleid op middellange termijn, maatschappelijke trends en de toekomst van parkeren', april 2013 (www.publicspaceinfo.nl/media/uploads/files/KPVV_2013_0002.pdf).

⁷ www.mobiliteitsplatform.nl/blog/blog-veranderende-normen-en-waarden-in-parkeren.

⁸ www.apcoa.com/parking-locations/.

⁹ www.q-park.com/who-we-are.

¹⁰ www.interparking.nl/nl-NL/About-Interparking/History-of-Interparking/.

HET OBJECT

- Bestaande en bewezen openbare parkeergarage met in totaal 1.085 parkeerplaatsen
- Uitstekende locatie in het centrum van Eindhoven
- Voor 25 jaar verhuurd aan Q-Park

Het Object betreft een bestaande parkeergarage in het centrum van Eindhoven met 1.085 openbare parkeerplaatsen. Met ingang van 1 januari 2023 is een nieuwe 25-jarige huurovereenkomst met Q-Park aangegaan. Vanuit het Object kunnen de bezoekers onder andere het bovengelezen winkelcentrum Heuvel, Holland Casino of het Muziekhuis via de diverse trappenhuizen met liften bereiken. Door de gunstige ligging van winkelcentrum Heuvel in Eindhoven verkiezen veel centrumbezoekers parkeergarage Heuvel als startpunt voor een dagje Eindhoven.

De totale investering voor het Object bedraagt € 79.723.401 vrij op naam (v.o.n.) en ligt daarmee onder de getaxeerde waarde vrij op naam ad € 83.970.937 met peildatum 7 september 2022. Het taxatierapport is te downloaden op www.hollandimmogroup.nl/PFNIX-taxatierapport-eindhoven-heuvel.

De ligging

Het Object is gelegen aan de Ten Hagestraat 6A te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Eindhoven, sectie C, perceel 2349, appartementsindex 1. In de directe omgeving van Heuvel zijn meer dan 50 fashion en lifestyle winkels, restaurants, uitgaansgelegenheden waaronder de Grote Markt en het Stratumseind, alsmede het Muziekgebouw en Holland Casino. Daarnaast biedt Heuvel een mix van wonen en werken met circa 3.600 m² kantoorruimte en 44 appartementen.

Vanaf de openbare weg is het Object uitstekend bereikbaar via de Vestdijk en de Ten Hagestraat. Bij aankomst zijn de in- en uitrit voorzien van vier rijbanen, waardoor het in- en uitrijden, ook bij drukte, zeer vlot verloopt. De parkeergarage wordt daarnaast nog extra ontsloten door een aparte in- en uitrit voor Q-Park-abonnementhouders.



Koopprijs

De totale investering ad € 79.723.401 (v.o.n.) is opgebouwd uit (1) een koopsom voor de parkeergarage ad € 72.500.000 kosten koper, (2) de overdrachtsbelasting ad € 5.800.000, (3) kosten voor notarieel transport van de parkeergarage ad € 15.484, (4) een investeringsbijdrage aan de huurder Q-Park ad € 1.187.917 alsmede (5) een extra investering ad € 220.000 voor enkele voorziene herstelwerkzaamheden.

Huurder

Het Object was bij aankoop reeds verhuurd aan Q-Park Operations Netherlands BV. Deze bestaande huurovereenkomst had nog een looptijd tot en met 31 augustus 2024 en is door de verkoper vroegtijdig opengebroken en met ingang van 1 januari 2023 vernieuwd voor een periode van 25 jaar, met een optieperiode na expiratiedatum van telkens vijf jaar. De aanvangshuur bedraagt € 4.125.000 exclusief BTW (prijsspeil 1 januari 2023).

De huurder, Q-Park Operations Netherlands BV, maakt onderdeel uit van Q-Park, de grootste aanbieder van parkeer- en mobiliteitsoplossingen in Nederland met meer dan 450 parkeerfaciliteiten, waaronder in de regio Eindhoven bekende locaties als Heuvel, Mathildelaan, De Admirant, Stadhuisplein, Hooghuis en vier andere parkeergarages in en rondom het centrum. Dankzij de schaal is Q-Park parkeerspecialist op elk gebied: ze combineren de slagvaardigheid van een groot internationaal bedrijf met de klantgerichtheid van een partij met lokale kennis.

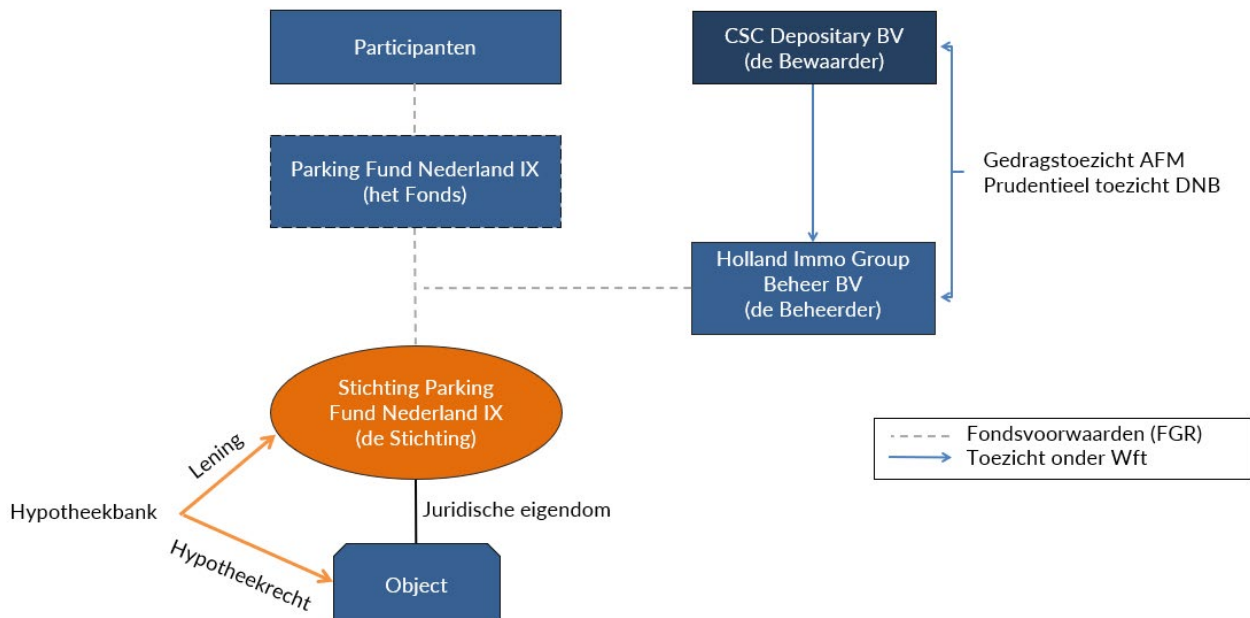
Q-Park is aanwezig in meer dan 330 steden in Nederland, Duitsland, België, Groot-Brittannië, Frankrijk, Ierland en Denemarken. Het portfolio omvat zo'n 640.000 parkeerplaatsen verdeeld over meer dan 3.300 parkeerfaciliteiten in eigendom, exploitatie, beheer of een combinatie daarvan. Door deze kennis zijn ze al jaren dé partner voor vastgoedeigenaren, projectontwikkelaars, beleggers en gemeenten.

Alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van de huurder jegens het Fonds zijn gewaarborgd door middel van een concerngarantie afgegeven door Q-Park Holding BV en gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel als een '403-verklaring'. Hierbij stelt Q-Park Holding BV (concernonderdeel van Q-Park BV) zich hoofdelijk aansprakelijk voor alle openstaande en latere schulden uit bestaande of toekomstige rechtshandelingen van de huurder.

Een uitgebreide beschrijving van het Object vindt u in hoofdstuk 7 van het Prospectus.



JURIDISCHE STRUCTUUR



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 van Beheerder, de Stichting in haar hoedanigheid van juridisch eigenaar van het Object en elk van de Participanten afzonderlijk. De juridische structuur van het Fonds is bovenstaand weergegeven.

Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft en is op 9 december 2022 voor onbepaalde tijd aangegaan. Er zijn op 9 december 2022 8.720 Participaties uitgegeven aan negen niet aan het Fonds, de Beheerder of de Initiatiefnemer gelieerde beleggers. Op 9 december 2022 is het Object aangekocht en verworven. Op de Emissiedatum zullen de 8.720 uitstaande Participaties door het Fonds worden ingekocht voor € 5.000 per Participatie en zal het Fonds de met het Prospectus aangeboden 10.118 Participaties uitgeven voor € 5.000 elk (exclusief Emissiekosten). De Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven. Alle Participaties hebben dezelfde rechten.

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 IX) zijn rechtspersonen en kunnen als zodanig wel overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden en op eigen naam overeenkomsten aangaan.

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. Alle winsten, verliezen, schulden en kosten die voortvloeien uit het beheer van het Fonds komen 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 looptijd van het Fonds is naar verwachting een middellange termijn (van zeven tot tien jaar). Na afloop van deze termijn is - naar verwachting - het Object verkocht. Eerdere of latere verkoop is niet uitgesloten en is afhankelijk van de marktomstandigheden. Na verkoop van het Object wordt het Fonds ontbonden.

Een uitgebreide beschrijving van de juridische structuur vindt u in hoofdstuk 8 van het Prospectus.

INVESTERINGSSTRUCTUUR

▪ Totale fondsinvestering:	€ 89.090.000
▪ Hypothecaire lening:	€ 38.500.000
▪ Rentevastperiode hypothecaire lening:	9,6 jaar vanaf de Emissiedatum
▪ Aflossing hypothecaire lening:	aflossingsvrij
▪ Eigen vermogen (inleg Participanten):	€ 50.590.000

In het kader van de onderhavige emissie bedraagt het door de Participanten bijeen te brengen kapitaal (de inleg van de Participanten) € 50.590.000 (exclusief Emissiekosten). Naast het door de Participanten bijeengebrachte eigen vermogen is het Object gefinancierd met een hypothecaire lening welke is verstrekt door Berlin Hyp AG (hierna: Berlin Hyp). De hypothecaire lening is aangegaan voor een looptijd van tien jaar en heeft op de verwachte Emissiedatum nog een resterende looptijd van 9,6 jaar. De rente voor de hypothecaire lening is middels een renteswap gefixeerd en bedraagt 3,67% op jaarbasis. De renteswap heeft een looptijd van tien jaar (met een resterende looptijd van 9,6 jaar vanaf de Emissiedatum en is daarmee gelijk aan de gehele looptijd van de hypothecaire financiering).

Na de rentevastperiode van 9,6 jaar wordt in de rendementsprognose rekening gehouden met een rekenrente van 4,5%.

De totale investering vrij op naam (v.o.n.) ad € 79.723.401 is opgebouwd uit (1) een koopsom voor de parkeergarage ad € 72.500.000 kosten koper, (2) de overdrachtsbelasting ad € 5.800.000, (3) kosten voor notarieel transport van de parkeergarage ad € 15.484, (4) een investeringsbijdrage aan de huurder (Q-Park) ad € 1.187.917 en (5) een extra investering ad € 220.000 voor enkele voorziene herstelwerkzaamheden.

Een uitgebreide beschrijving van de investeringsstructuur vindt u in hoofdstuk 9 van het Prospectus.

fondsinvestering		
investering:		
- koopprijs k.k.	72.500.000	
- overdrachtsbelasting	5.800.000	
- investeringsbijdrage Q-Park	1.187.917	
- extra investering	220.000	
- notaris transport	15.484	
totale investering v.o.n.		79.723.401
financieringskosten:		
- kosten financiering	4.284.821	
- juridische en notariële kosten hypothecaire lening	62.767	
totale financieringskosten		4.347.587
bijkomende kosten:		
- taxatiekosten en due diligence onderzoek	239.976	
- structureringvergoeding	3.090.600	
- marketingkosten	343.683	
- selectie- en acquisitiekosten	0	
- oprichtingskosten	10.000	
totale bijkomende kosten		3.684.259
liquiditeitsreserve		1.334.752
totale fondsinvestering		89.090.000
hypothecaire lening		38.500.000
inleg Participanten		50.590.000
totale funding		89.090.000

Alle bedragen luiden in €.

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

RENDEMENTSPROGNOSE

- Verwacht gemiddeld Totaalrendement: 6,1% per jaar
- Verwacht gemiddeld Direct Rendement: 5,1% per jaar
- Uitkering: per kwartaal

Het verwachte Direct Rendement over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds bedraagt 5,1% per jaar. Het Fonds zal ernaar streven het Direct Rendement per kwartaal aan de Participanten uit te keren, telkens binnen vier weken na afloop van het kalenderkwartaal. Het verwachte Totaalrendement uit exploitatie en verkoop bedraagt 6,1% op jaarbasis.

De portefeuille zal in beginsel voor een periode van zeven tot tien jaar worden geëxploiteerd. Bij de berekening van de geprognosticeerde verkoopopbrengst wordt uitgegaan van verkoop van de portefeuille na tien jaar.

Het geprognosticeerde Indirect Rendement (uit verkoop) over de verwachte maximale beleggingsperiode (tien jaar) komt uit op gemiddeld 1,0% per jaar. Hierbij wordt de verkoopopbrengst gesteld op de verwachte bruto-jaarhuur per einde van de verwachte maximale beleggingsperiode vermenigvuldigd met de Kapitalisatiefactor zoals afgeleid van de taxatiewaarde k.k. bij aankoop. Hieruit volgt een Indirect Rendement van 10%, oftewel 1,0% enkelvoudig rendement per jaar. Alsdan bedraagt het Totaalrendement over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds naar verwachting 6,1% gemiddeld per jaar.

Een uitgebreide beschrijving van de rendementsprognose vindt u in hoofdstuk 10 van het Prospectus.

rendementsprognose 2023-2033												
kengetallen		gemiddelde Exploitatiekosten en Fondskosten als % gemiddelde Bruto-huurontvangsten										12,1%
koop prijs k.k.*	72.720.000	rentetarief hypothecaire lening vanaf jaar 1 t/m 9,6, respectievelijk jaar 9,6 t/m 10**										3,67% 4,50%
totale investering v.o.n.	79.723.401	aflossing hypothecaire lening vanaf jaar 1 t/m 10										0,0%
totale fondsinvestering	89.090.000	rentetarief liquiditeitsreserve										0,0%
hypothecaire lening	38.500.000	indexering***, respectievelijk inflatie jaar 1										3,1% 3,7%
inleg Participanten	50.590.000	indexering***, respectievelijk inflatie jaar 2 t/m 10										2,3% 2,3%
		gemiddelde jaarlijkse indexering***, respectievelijk inflatie jaar 1 t/m 10										2,4% 2,5%
	gem. enkelv.	2023 8 mnd	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 4 mnd
ontvangsten												
Bruto-huurontvangsten	2.750.000	4.253.844	4.351.683	4.451.771	4.554.162	4.658.908	4.766.063	4.875.682	4.987.823	5.102.543	5.102.543	1.739.967
totaal	2.750.000	4.253.844	4.351.683	4.451.771	4.554.162	4.658.908	4.766.063	4.875.682	4.987.823	5.102.543	5.102.543	1.739.967
uitgaven												
uitgaven aan Rentekosten (hypothecaire lening)	942.038	1.413.057	1.413.057	1.413.057	1.413.057	1.413.057	1.413.057	1.413.057	1.413.057	1.413.057	1.439.677	577.500
uitgaven aan Exploitatiekosten en Fondskosten	363.746	561.664	582.011	587.797	601.317	623.101	630.701	643.769	667.091	673.723	673.723	242.652
totaal	1.305.784	1.974.721	1.995.068	2.000.854	2.014.374	2.036.158	2.043.758	2.056.826	2.080.148	2.113.400	2.113.400	820.152
Exploitatieresultaat	1.444.216	2.279.124	2.356.615	2.450.917	2.539.789	2.622.750	2.722.305	2.818.856	2.907.675	2.989.143	2.989.143	919.815
Exploitatierendement	5,1%	4,3%	4,5%	4,7%	4,8%	5,0%	5,2%	5,4%	5,6%	5,7%	5,9%	5,5%
onttrekking/toevoeging liquiditeitsreserve	292.531	325.997	248.506	154.203	65.332	-17.630	-117.185	-213.736	-302.554	-384.022	-384.022	-51.442
voor uitkering beschikbaar	1.736.747	2.605.120	2.605.120	2.605.120	2.605.120	2.605.120	2.605.120	2.605.120	2.605.120	2.605.120	2.605.120	868.373
Direct Rendement	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%
liquiditeitsreserve	1.042.222	716.225	467.719	313.516	248.184	265.813	382.998	596.734	899.288	1.283.311	1.283.311	1.334.752

Alle bedragen luiden in €.

* Inclusief extra investering ad € 220.000.

** Vanaf 7 december 2032, 4,5% rekenrente op de hypothecaire lening.

*** Zie hoofdstuk 10.2.2 Huurprijsindexering.

Alle rendementen zijn berekend op jaarbasis als percentage van de inleg Participanten exclusief Emissiekosten.

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

FISCALE ASPECTEN

Het Fonds wordt voor de Nederlandse belastingheffing aangemerkt als een transparant fonds voor gemene rekening. Dit betekent dat het Fonds niet zelf aan belastingheffing wordt onderworpen. Alle resultaten van het Fonds worden toegerekend aan de Participanten naar rato van deelname aan het Fonds.

Inkomstenbelasting (Box 3)

Bij in Nederland woonachtige natuurlijke personen zullen de Participaties worden belast als “inkomen uit sparen en beleggen” (Box 3), 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 over de zogenoemde rendementsgrondslag. Voor het kalenderjaar 2023 bedraagt het forfaitaire rendement per vermogenscategorie: spaargeld: 0,36%; beleggingen/andere bezittingen: 6,17%; schulden: 2,57%. Het percentage voor beleggingen en andere bezittingen staat al vast. De percentages voor bank- en spaartegoeden en schulden zijn nog voorlopig. Uiterlijk in het eerste kwartaal van het kalenderjaar 2024 worden ook deze percentages bekend gemaakt.

Vennootschapsbelasting

Voor Nederlandse vennootschappen zullen de inkomsten uit de Participaties worden belast met vennootschapsbelasting. Eventuele verliezen zijn aftrekbaar. Op Participaties in het

Fonds is de deelnemingsvrijstelling niet van toepassing. Het standaardtarief van de vennootschapsbelasting bedraagt 25,8% en het lage tarief (over de eerste € 200.000) bedraagt 19% (2023).

Herinvesteringsreserve

In Nederland gevestigde beleggers/ondernemers die hun Participaties tot hun ondernemingsvermogen rekenen, kunnen in beginsel onder bepaalde voorwaarden hun bestaande herinvesteringsreserve aanwenden voor de aankoop van Participaties in het Fonds. Beleggers/ondernemers met een herinvesteringsreserve wordt geadviseerd om van tevoren hierover een fiscaal adviseur te raadplegen.

Toekomstige resultaten zijn onderworpen aan belastingen, die afhankelijk kunnen zijn van de persoonlijke situatie van de belegger en in de toekomst kunnen veranderen.

Een uitgebreide beschrijving van de fiscale aspecten vindt u in hoofdstuk 11 van het Prospectus.



Beleggen in het Fonds brengt risico's met zich mee, die tot gevolg kunnen hebben dat negatieve waardefluctuaties optreden en rendementen lager uitkomen dan het geprognosticeerde rendement.

Verlies van vermogen bij niet-gespreid beleggen

Het Fonds belegt in slechts één type vastgoed - openbare parkeergarage - gelegen in Eindhoven. Aangezien het Fonds uitsluitend belegt in één openbare parkeergarage in Eindhoven met één huurder, is er geen sprake van spreiding in het type van vastgoed en de ligging en evenmin in de huurders van het Object wat leidt tot een hoger risicoprofiel dan bij een belegging met tevens spreiding in het type vastgoed, de geografische ligging en huurders. Negatieve ontwikkelingen in de parkeergaragesector, negatieve ontwikkelingen in (de omgeving van de parkeergarage in) Eindhoven of negatieve ontwikkelingen ten aanzien van de huurder van het Object kunnen een sterke negatieve invloed hebben op de rendementen voor de Participanten. De belegger kan door spreiding van zijn beleggingen het risico voor de eigen persoonlijke financiële situatie terugdringen. Het is dan ook af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Beleggen in het Fonds kan passend zijn als het een onderdeel vormt van een gespreid belegde portefeuille.

Marktrisico

De marktwaarde van het Object kan door markt-omstandigheden of macro-economische ontwikkelingen dalen. Die omstandigheden kunnen onder meer bestaan uit een stijgende hypotheekrente (daling van de waarde van het Object) of lagere indexering van de huur dan het verwachte gemiddelde van 2,4% per jaar doordat de inflatie lager is dan waarvan in de prognose wordt uitgegaan (lagere huuropbrengsten omdat de indexering van de huur via een staffel is gekoppeld aan de inflatie). Op dit moment is nog niet duidelijk hoe groot de impact is van de gevolgen van de geopolitieke ontwikkelingen in Oost-Europa op de marktwaarde van openbare parkeergarages op de lange termijn. Een daling van de waarde van het Object kan leiden tot een lager rendement en zelfs leiden tot een negatief rendement. Bij een negatief rendement gaat de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren.

Kredietrisico

Het Object wordt gefinancierd met de inleg van de Participanten en een hypothecaire lening. De hypothecaire lening heeft een resterende looptijd van 9,6 jaar vanaf de Emissiedatum. Het risico bestaat dat na die 9,6 jaar het Object nog niet is verkocht en geen nieuwe hypothecaire lening kan worden afgesloten of alleen kan worden afgesloten tegen een hogere rente dan waar de prognose van uitgaat. Als geen nieuwe hypothecaire lening kan worden afgesloten moet het Object mogelijk gedwongen worden verkocht, wat het risico oplevert van een aanzienlijk lagere verkoopopbrengst en een mogelijk

verlies van de belegging. Een nieuwe hypothecaire lening tegen een hogere rente levert meer kosten en minder rendement op.

Als het Fonds niet voldoet aan de voorwaarden van de hypothecaire lening, zoals tijdige betaling van rente, het tijdig verstrekken van (financiële) informatie aan de kredietverstrekker of niet voldoen aan een ratio zoals de *loan to value* (LTV, de verhouding tussen de hoofdsom van de hypothecaire lening en de waarde van het Object) of de *interest coverage ratio* (ICR, de verhouding tussen enerzijds de Bruto-huurontvangsten van het Fonds, verminderd met de Exploitatiekosten, en anderzijds de renteverplichtingen onder de hypothecaire lening), kan de bank de hypothecaire lening opeisen. Dan zal het Object gedwongen verkocht moeten worden, wat het risico oplevert van een aanzienlijk lagere verkoopopbrengst. De volledige waarde van de belegging kan dan verloren gaan.

De uitgaven aan Rentekosten op de hypothecaire lening zijn in de rendementsprognoses een belangrijke factor. Het Fonds heeft op 6 december 2022 een hypothecaire lening aangetrokken, en in verband daarmee de hypothecaire rente voor tien jaar gefixeerd op 3,67% per jaar door het aangaan van een renteswap. Deze rentefixatie heeft derhalve op de verwachte Emissiedatum nog een resterende looptijd van 9,6 jaar. Over de rentecondities na afloop van de hypothecaire lening (na 9,6 jaar) kan op dit moment geen concrete uitspraak worden gedaan; de rentecondities kunnen dan 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 na de eerste 9,6 jaar van 4,5% zal een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement. Ook kan een stijgende hypotheekrente leiden tot een waardedaling van het Object.

Exploitatierisico

Risico's die de exploitatie en de resultaten daaruit negatief kunnen beïnvloeden zijn onder meer het risico op het eindigen van de huurovereenkomst en het risico op hogere Exploitatiekosten.

Een risico voor de exploitatie van het Fonds is dat de huurovereenkomst voortijdig gedurende de looptijd van het Fonds eindigt. Daarmee ontstaat het risico dat door veranderende marktomstandigheden het Object niet of tegen minder gunstige voorwaarden kan worden (weder)verhuurd. Dit kan leiden tot lagere huurinkomsten en een lagere verkoopopbrengst wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

Daarnaast bestaat het risico dat bepaalde kosten die samenhangen met de exploitatie van het Object hoger

uitvallen dan geprognosticeerd. Dit kan leiden tot hogere Exploitatiekosten en een lager Exploitatieresultaat wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

Beperkte verhandelbaarheid Participaties

De Participaties zijn en worden niet beursgenoteerd. Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn in de zin van de Wft, zijn de mogelijkheden beperkt. Overdracht van Participaties is uitsluitend mogelijk via inkoop van Participaties door het Fonds, indien en voor zover deze Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een ander. Het Fonds is niet verplicht om op verzoek van de Participant Participaties in te kopen (closed-end karakter). Participanten dienen er rekening mee te houden dat (feitelijke) verhandeling van Participaties nauwelijks mogelijk is en dat zij mogelijk langer aan hun belegging vastzitten dan ze willen. De beperkte verhandelbaarheid van de Participaties kan voorts een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

Langere looptijd van het Fonds dan verwacht of gewenst

De looptijd van het Fonds kan langer zijn dan de beoogde looptijd van zeven tot tien jaar. Door (markt)omstandigheden kan de verkoop van het Object tegen gunstige of acceptabele voorwaarden niet haalbaar zijn binnen die beoogde looptijd.

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; dit kan tot gevolg hebben dat de belegger langer aan deze belegging is gebonden dan verwacht of gewenst is.

Het belang van een individuele Participant kan afwijken van het belang van de gezamenlijke Participanten

De Beheerder, de Stichting en de Bewaarder zijn gehouden in het belang van de Participanten te handelen. Het handelen 'in het belang van de Participanten' ziet op het belang van de gezamenlijke Participanten. Het belang van de gezamenlijke Participanten kan anders zijn dan het belang van een of meerdere individuele Participanten. Het risico bestaat dat het belang van een of meerdere individuele Participanten moet wijken voor het belang van de gezamenlijke Participanten.

Waarschuwing: U staat op het punt een product te kopen dat niet eenvoudig en wellicht moeilijk te begrijpen is.

Een uitgebreide beschrijving van de risico's verbonden aan deze belegging vindt u in hoofdstuk 2 van het Prospectus.



DE INITIATIEFNEMER

Parking Fund Nederland IX is een initiatief van Holland Immo Group BV (Initiatiefnemer). Holland Immo Group BV stelt zich ten doel het initiëren van beleggingen voor particuliere beleggers door hen te laten participeren in vastgoed gerelateerde beleggingen met een stabiel rendement.

De directie van Holland Immo Group BV bestaat uit de volgende personen:



drs. P.E.J. Helfrich MSRE, Board Member, studeerde bedrijfskunde in Rotterdam en werkte ruim vijfentwintig jaar bij grote vastgoedondernemingen als Jones Lang LaSalle, ING Real Estate Investment Management, CBRE Investment Management en PATRIZIA in zowel binnen- als buitenland.

De heer Helfrich was onder andere country manager en fund manager voor ING Real Estate in Zweden, Finland, Duitsland, Spanje en Italië en de laatste zeven jaar country manager en regional manager voor PATRIZIA in Nederland en Zuidwest Europa. Via een postdoctorale studie Master of Science in Real Estate te Amsterdam specialiseerde hij zich bovendien in de vastgoedbeleggingen en transactiepraktijk. Sinds augustus 2021 is hij managing partner bij Primevest Capital Partners Holding BV, de aandeelhouder van Holland Immo Group BV. Daarnaast heeft hij zitting genomen in het bestuur van Holland Immo Group Beheer BV. De heer Helfrich is medeaandeelhouder van Primevest Capital Partners Holding BV.



mr. G.H.P. Hupkens, Board Member, studeerde fiscaal recht en werkte een aantal jaren in de MKB adviespraktijk. Daarna is de heer Hupkens ruim 14 jaar bedrijfsfiscalist geweest bij diverse financiële instellingen en vastgoedondernemingen. De laatste zeven jaar als directeur Operations, Finance en Asset Management bij

PATRIZIA Nederland. Sinds augustus 2021 is hij directeur Operations bij Primevest Capital Partners Holding BV, de aandeelhouder van Holland Immo Group BV. Daarnaast heeft hij zitting genomen in het bestuur van Holland Immo Group Beheer BV. Als bestuurder is hij verantwoordelijk voor het financiële en operationele fondsbeheer. De heer Hupkens is medeaandeelhouder van Primevest Capital Partners Holding BV.

Naast de heren P.E.J. Helfrich en G.H.P. Hupkens, wordt het managementteam van Holland Immo Group BV gevormd door de heer J.N.P.T. Mooij.



drs. J.N.P.T. Mooij MBA RC, CFO, voltooide in 1997 zijn Master of Business Administration (MBA) met specialisatie in financial management, waarna hij in 2005 zijn postdoctorale studie Register Controller voltooide. Werkte ruim 20 jaar als controller in diverse functies bij Unilever en later bij PepsiCo, waarvan de laatste vier jaar als financieel directeur bij Obela-Florentin-WER, een joint venture tussen PepsiCo en Strauss. Bij Holland Immo Group is de heer Mooij sinds 1 april 2020 verantwoordelijk voor de financiële afdeling.

DEELNEMEN IN PARKING FUND NEDERLAND IX

▪ Eigen vermogen:	€ 50.590.000
▪ Aantal Participaties:	10.118 van € 5.000 per stuk
▪ Deelname vanaf:	€ 10.000 (exclusief 3% Emissiekosten)

Deelname in Parking Fund Nederland IX is mogelijk voor natuurlijke personen en rechtspersonen alsmede voor personenvennootschappen en fondsen voor gemene rekening.

Het Fonds staat nu open voor inschrijving en sluit op 1 mei 2023 of, indien eerder, op het moment dat op alle 10.118 Participaties is ingeschreven. De beoogde datum van uitgifte van Participaties is 1 mei 2023. De Beheerder behoudt zich het recht voor om beleggers die zich hebben ingeschreven voor een eerder fonds dat is geïnitieerd door de Initiatiefnemer en destijds geen participaties kregen toegewezen, gedurende een periode van twee weken na goedkeuring van het Prospectus voorrang te geven bij de toewijzing van de Participaties. Na deze periode van twee weken vindt de toewijzing van Participaties door de Beheerder 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 goedkeuring van het Prospectus door de AFM mag niet worden beschouwd als aanprijzing van de aangeboden Participaties. Potentiële beleggers wordt aanbevolen het Prospectus te lezen om de potentiële risico's en voordelen in verband met de beslissing in de effecten te beleggen volledig te begrijpen, voordat ze een beslissing nemen.

Het Prospectus en het essentiële-informatiedocument zijn op te vragen bij Holland Immo Group of te downloaden op de website van Holland Immo Group (www.hollandimmogroup.nl/PFNIX).

Dit is een reclame. Raadpleeg het Prospectus van Parking Fund Nederland IX en het essentiële informatiedocument voordat u een beleggingsbeslissing neemt.

Een uitgebreide beschrijving van de voorwaarden voor deelname vindt u in hoofdstuk 14 van het Prospectus.

Voor nadere informatie kunt u zich wenden tot:

Holland Immo Group
Flight Forum 154, Eindhoven
Postbus 8734
5605 LS Eindhoven
t: +31 (0)40 235 26 35
e: info@hollandimmogroup.nl
i: www.hollandimmogroup.nl



BETROKKEN EXTERNE PARTIJEN

Initiatiefnemer

Holland Immo Group BV

Fonds

Parking Fund Nederland IX

Beheerder

Holland Immo Group Beheer BV

Stichting

Stichting Parking Fund Nederland IX

Bewaarder

CSC Depositary BV

Accountant

Deloitte Accountants BV

Advocaat (toezichtrechtelijke aspecten)

FMLaw

Fiscaal Adviseur

PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV

Taxateur

KroesePaternotte

Acquisitie adviseur

Dekfordt BV







HOLLAND IMMO GROUP

Holland Immo Group BV
Flight Forum 154, Eindhoven

Postbus 8734
5605 LS Eindhoven

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

