

PROSPECTUS

PARKING FUND NEDERLAND X



8 NOVEMBER 2023

Het Prospectus is geldig tot sluiting van de inschrijving voor deelname (en uiterlijk tot 12 maanden na de datum van goedkeuring door de AFM van het Prospectus), mits het Prospectus wordt aangevuld in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden. De verplichting tot het aanvullen van het Prospectus geldt niet langer als het Prospectus niet meer geldig is. De uiterste datum waarop de geldigheid van het Prospectus verstrijkt is 14 december 2023.



Inhoudsopgave

1.	Samenvatting	4
2.	Risicofactoren	10
3.	Adressen betrokken partijen	15
4.	Definities	16
5.	Nederlandse parkeergaragemarkt vanuit beleggersperspectief	18
6.	De Objecten	22
7.	Juridische structuur	30
8.	Investeringsstructuur	41
9.	Ontvangsten, uitgaven en rendementsdoelstelling	45
10.	Fiscale aspecten	55
11.	Rapportage	59
12.	Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant	61
13.	Participeren in Parking Fund Nederland X	62
14.	Initiatiefnemer	63
15.	Overige betrokken partijen	64
16.	Belangrijke informatie	67
Bijlagen:		
	Bijlage I - Fondsvoorwaarden van Parking Fund Nederland X	68
	Bijlage II - Statuten Stichting Parking Fund Nederland X	80
	Bijlage III - Direct kasstroomoverzicht (prognose) conform de grondslagen van de financiële verslaggeving (directe methode)	84
	Inschrijfformulier (separaat bijgevoegd)	

1. Samenvatting

1.1 Waarschuwingen en kerngegevens van het Fonds

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. Iedere beslissing om te beleggen in de Participaties van Parking Fund Nederland X (het Fonds) moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele Prospectus door de belegger. De kans bestaat dat de belegger het geïnvesteerde kapitaal geheel of gedeeltelijk kan verliezen. De belegger zelf is verantwoordelijk voor zijn beleggingsbeslissing.

De belegger die als eiser een vordering bij een rechterlijke instantie aanhangig maakt met betrekking tot de informatie in het Prospectus dient mogelijk de kosten voor vertaling van het Prospectus te dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld. Dit is bepaald in de nationale wetgeving van de lidstaten van de Europese Unie.

Holland Immo Group Beheer BV (de Beheerder) heeft deze samenvatting ingediend. De Beheerder kan uitsluitend wettelijk aansprakelijk worden gesteld als de samenvatting, wanneer die samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien de samenvatting, wanneer die samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de essentiële informatie bevat om beleggers te ondersteunen in hun overweging te beleggen in de Participaties.

De Participaties zijn deelnemingsrechten in het Fonds. De ISIN-code van de Participaties is NL0015001LV0. Het Fonds is de uitgevende instelling van de Participaties. De LEI-code van het Fonds is 984500FDCB758DD3U181. De LEI-code van de Beheerder is 724500BSAHEADX2R2165. De contactgegevens van Parking Fund Nederland X en van de Beheerder zijn: Flight Forum 154, 5657 DD Eindhoven, telefoon: 040 235 26 35, e-mail: info@hollandimmogroup.nl, website: www.hollandimmogroup.nl.

Omdat het Fonds geen rechtspersoon is, kan het geen eigendom houden van het vastgoed waarin het Fonds belegt (de Objecten). Stichting Parking Fund Nederland X (de Stichting) houdt ten behoeve van het Fonds en de Participanten de eigendom van de Objecten.

De bevoegde autoriteit die het Prospectus op 8 november 2023 heeft goedgekeurd is de AFM. De contactgegevens van de AFM zijn: Postbus 11723, 1001 GS Amsterdam, telefoon: 020 - 797 2000, website: www.afm.nl.

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

1.2 Essentiële informatie over het Fonds

Naar verwachting wordt het Fonds aangegaan op 14 december 2023.

Welke instelling geeft de effecten uit?

Het Fonds geeft de effecten (Participaties) uit. Het Fonds is een 'fonds voor gemene rekening', een overeenkomst naar Nederlands recht tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting. Die overeenkomst is vastgelegd in de Fondsvoorwaarden. De LEI-code van het Fonds is 984500FDCB758DD3U181.

Parking Fund Nederland X zal beleggen in twee nog op te leveren openbare parkeergarages (de Objecten) met in totaal 515 parkeerplaatsen, beide gelegen in Den Haag. De totale fondsinvestering bedraagt € 16.620.000. Het volledige bedrag van de fondsinvestering zal op de Emissiedatum (naar verwachting 14 december 2023) worden gefinancierd met de door de Participanten bijeengebrachte gelden. Hiervoor worden 3.324 Participaties uitgegeven van elk € 5.000. Er wordt derhalve geen gebruik gemaakt van een hypothecaire financiering.

Het doel van het Fonds is het beleggen van gelden van de Participanten in de Objecten om hen in de opbrengst daarvan te laten delen.

Het resultaat van het Fonds uit de verhuur en verkoop van de Objecten komt (na aftrek van alle kosten en 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 het Fonds dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door de Participant. Het is de intentie dat de Objecten na een periode van zeven tot tien jaar na de Emissiedatum (die beoogd is plaats te vinden op 14 december 2023) worden verkocht en het Fonds wordt beëindigd. Het moment van verkoop van de Objecten wordt in beginsel door de Beheerder bepaald op basis van de dan geldende marktomstandigheden en voor de verkoop is de goedkeuring van de Vergadering van Participanten vereist.

In de koopprijs voor de nog in aanbouw zijnde Objecten is een compensatie voor huurderiving gedurende de bouwperiode verdisconteerd. Het betreft een correctie op de koopprijs voor de Objecten, omdat het Fonds op de Emissiedatum twee Objecten aankoopt die nog in aanbouw zijn en derhalve nog geen huurinkomsten genereren. Deze compensatie voor huurderiving is onderdeel van de totale investering v.o.n. en

vormt onderdeel van de inleg van de Participanten. Gedurende de bouwperiode van de parkeergarages wordt deze compensatie voor huurdering aangewend voor het uitkeren van het geprognosticeerde Direct Rendement aan de Participanten.

Het Fonds wordt beheerd door Holland Immo Group Beheer BV (de Beheerder). De bestuurders van de Beheerder zijn de heren drs. P.E.J. Helfrich, mr. G.H.P. Hupkens en mr. B.T.J. Pierik. De huidige accountant van het Fonds is Deloitte Accountants BV. Het Fonds wordt aangegaan in Eindhoven (Nederland) en houdt daar ook kantoor.

Wat is de essentiële financiële informatie over de uitgevende instelling?

Omdat het Fonds nog geen activiteiten heeft verricht en nog niet is aangegaan, is er geen financiële informatie over het verleden beschikbaar.

De Beheerder verklaart dat het werkkapitaal van het Fonds naar haar oordeel voor een periode van ten minste 12 maanden vanaf de datum van goedkeuring van het Prospectus niet toereikend is om aan de huidige behoeften van het Fonds te voldoen. Het tekort aan werkkapitaal bedraagt € 16.620.000. Dit tekort kan worden opgevangen met de uitgifte op de Emissiedatum van alle 3.324 met dit Prospectus aangeboden Participaties tegen de uitgifteprijs van € 5.000 per Participatie. De Beheerder benadrukt dat (potentiële) beleggers niet zullen worden blootgesteld aan het risico van discontinuïteit of een tekort aan werkkapitaal van het Fonds. Als op de Emissiedatum de continuïteit van het Fonds niet is gewaarborgd of er een tekort aan werkkapitaal is, waarvan sprake is als op de Emissiedatum niet alle aangeboden 3.324 Participaties kunnen worden uitgegeven, wordt het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties ingetrokken. In dat geval vindt de emissie geen doorgang en worden ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) aan reeds toegewezen beleggers onverwijld teruggestort.

In de controleverklaring van de onafhankelijke accountant op de jaarrekening over 2020 van de Beheerder is een paragraaf ter benadrukking van de impact van COVID-19 opgenomen. In de controleverklaring op de jaarrekening over 2020 is het volgende opgenomen:

“Het coronavirus heeft ook invloed op Holland Immo Group Beheer B.V. In de toelichting op de jaarrekening heeft de beheerder onder de ‘Continuïteit’ aangegeven dat geen uitspraak kan worden gedaan over de invloed daarvan op de financiële positie van de beheerder, maar dat zij van mening is dat op basis van de huidige ontwikkelingen, de op het moment van ondertekening van de jaarrekening bekende verplichtingen van de beheerder uit beschikbare eigen middelen kunnen worden voldaan. Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid”.

Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de uitgevende instelling?

Verlies van vermogen bij niet-gespreid beleggen

Het Fonds belegt in slechts één type vastgoed - openbare parkeergarages - gelegen in Den Haag. Aangezien het Fonds uitsluitend belegt in twee openbare parkeergarages in Den Haag met dezelfde huurder (Q-Park), is er geen sprake van spreiding in het type van vastgoed en de ligging en evenmin in de huurders van de Objecten 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 parkeergarages in) Den Haag of negatieve ontwikkelingen ten aanzien van de huurder van de Objecten 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 de Objecten kan door marktomstandigheden of macro-economische ontwikkelingen dalen. Die omstandigheden kunnen onder meer bestaan uit een stijgende kapitaalmarktrente. Een hogere kapitaalmarktrente leidt voor een (potentiële) koper die de Objecten (voor een deel) wil financieren met een hypothecaire lening tot meer kosten en een lager rendement, wat die (potentiële) koper zal willen compenseren door een lagere koopprijs te bieden. Een lagere indexering van de huur dan het verwachte gemiddelde van 2,4% per jaar, waarvan sprake zal zijn als de inflatie lager is dan waarvan in de prognose wordt uitgegaan, zal leiden tot lagere huuropbrengsten omdat de indexering van de huur via een staffel is gekoppeld aan de inflatie. Lagere huuropbrengsten dan waarvan de prognose uitgaat kan leiden tot een lagere waarde van de Objecten, omdat een (potentiële) koper van de Objecten de lagere huuropbrengsten zal willen compenseren met een lagere koopprijs. 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 de Objecten 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. In het neutrale scenario voor de rendementsprognose, wat door de Beheerder als uitgangspunt is genomen bij de rendementsberekeningen, is verondersteld dat de markt van parkeergarages niet wijzigt ten opzichte van de marktomstandigheden bij aankoop van de Objecten en de inflatie gemiddeld 2,4% per jaar bedraagt. In dat geval komt het gemiddeld Indirect Rendement uit op 0,9% per jaar en het Totaalrendement op 6,1% per jaar.

In het pessimistische scenario voor de rendementsprognose is verondersteld dat de verkoopopbrengst tegen het einde van het maximum van de verwachte looptijd van tien jaar niet is gestegen ten opzichte van de oorspronkelijke koopprijs vrij op naam ad € 14.720.938. In dat geval zou het gemiddeld Indirect Rendement uitkomen op -1,1% per jaar ten opzichte van 0,9% per jaar in het neutrale scenario, zou het Totaalrendement uitkomen op 4,1% per jaar ten opzichte van 6,1% in het neutrale scenario en zou 11% van de inleg van de Participanten verloren gaan. De hiervoor bedoelde (mogelijke) oorzaken van een daling in de waarde van de Objecten kunnen tevens leiden tot een lager Exploitatieresultaat en daarmee tot een lager Direct Rendement. In de bovenstaande berekeningen zijn de risico's op een lager Direct Rendement buiten beschouwing gelaten.

Exploitatierisico

Een risico voor de exploitatie van het Fonds is dat een huurovereenkomst voortijdig gedurende de looptijd van het Fonds eindigt. Daarmee ontstaat het risico dat door veranderende marktomstandigheden de Objecten niet of tegen minder gunstige voorwaarden kunnen 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 de Objecten 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.

1.3 Essentiële informatie over de effecten

De effecten die het Fonds aanbiedt zijn de Participaties.

Wat zijn de hoofdkenmerken van de effecten?

De Participaties (ISIN-code: NL0015001LV0) luiden op naam. Er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en ze kennen geen nominale waarde. Uitgifte van de met dit Prospectus aangeboden Participaties vindt plaats naar Nederlands recht, naar verwachting op 14 december 2023. Er worden in totaal 3.324 Participaties uitgegeven tegen € 5.000 per Participatie (exclusief Emissiekosten), met een minimale afname van twee Participaties. De looptijd van de Participaties is gelijk aan de looptijd van het Fonds. De looptijd van het Fonds is beoogd zeven tot tien jaar te zijn. In geval van faillissement van het Fonds krijgen de Participanten als laatste een uitkering, indien al een uitkering gedaan kan worden.

Elke Participatie vormt een (niet nominale) vordering op de Stichting. De omvang van die vordering is gelijk aan het vermogen van het Fonds gedeeld door het totale 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. Aan elke Participatie zijn gelijke stemrechten en financiële rechten verbonden.

Binnen zes maanden na afloop van elk boekjaar wordt een Algemene Vergadering van Participanten gehouden. Daarnaast kunnen (tussentijds) Vergaderingen van Participanten worden gehouden, die onder voorwaarden door Participanten kunnen 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 op 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:

- vaststelling van de jaarrekening van het Fonds;
- verkoop en levering van de Objecten;
- het bezwaren van goederen van het Fonds, tenzij het betreft het vestigen van een recht van hypotheek op de Objecten in verband met het oversluiten van een bestaande hypothecaire lening;
- 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 gaan, tenzij het betreft het oversluiten van een bestaande hypothecaire lening als hiervoor bedoeld;
- 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
- 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 toezichhoudende organen, bedrijfsleiding en oprichters van de Beheerder, de Stichting of van de Bewaarder en hun eigen belangen en/of andere plichten zich voordoet.

De (Algemene) Vergadering van Participanten is bevoegd de Beheerder en de Stichting te schorsen en te ontslaan. Voor dat besluit is een gekwalificeerde meerderheid vereist en is een quorum van toepassing.

De Participaties zijn en worden niet beursgenoteerd. Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn, 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 en de Beheerder beslist of een verzoek daartoe wordt gehonoreerd. Het verzoek tot inkoop kan om welke reden dan ook, en ook zonder opgave van redenen, geheel of gedeeltelijk door de Beheerder 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 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.

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

Het positieve resultaat dat met het Fonds in een boekjaar wordt behaald, vermeerderd of verminderd met onttrekkingen respectievelijk toevoegingen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds en - indien op enig moment tijdens de looptijd van het Fonds mocht worden besloten tot het aangaan van een of meer (hypothecaire) leningen - verminderd met de aflossing op de hypothecaire lening(en), wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het Fonds streeft ernaar per kwartaal deze winst uit te keren, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal. De Beheerder kan besluiten (een gedeelte van) het positieve resultaat niet uit te keren aan de Participanten en toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, als naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder een uitkering kan leiden tot een zodanige solvabiliteit of liquiditeit dat het voortbestaan van het Fonds in gevaar kan komen.

Indien de Vergadering van Participanten de verkoop van de Objecten goedkeurt, is het Fonds beëindigd zodra de eigendom van alle Objecten is overgedragen aan de koper(s). Nadat daarna alle verplichtingen van het Fonds zijn voldaan, waaronder het uitkeren aan de Beheerder van zijn recht op 20% van de Overwinst, wordt het overblijvende vermogen uitgekeerd aan

de Participanten in de verhouding van het aantal Participaties dat zij houden.

Waar zullen de effecten worden verhandeld?

De Participaties zijn en worden niet beursgenoteerd. Verhandeling is beperkt mogelijk door middel van inkoop en uitgifte door het Fonds van Participaties. Zie hiervoor.

Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de effecten?

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 de Objecten 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.

Belang van de gezamenlijke Participanten kan afwijken van het belang van de individuele Participant

Op grond van de Fondsvoorwaarden zijn bepaalde besluiten voorbehouden aan de Beheerder, de Stichting en/of de (Algemene) Vergadering van Participanten. De Beheerder en de Stichting zijn gehouden in het belang van de Participanten te handelen. Ook de Bewaarder is gehouden met haar controlerende taak in het belang van de Participanten te handelen. Het handelen 'in het belang van de Participanten' zoals hiervoor bedoeld, verwijst naar het belang van de gezamenlijke Participanten. Het belang van de gezamenlijke Participanten kan anders zijn dan het belang van een individuele Participant. In de (Algemene) Vergadering van Participanten geeft elke Participatie recht op één stem en besluiten worden genomen met (een gewone of gekwalificeerde) meerderheid van stemmen. Wordt een besluit met de vereiste meerderheid

aangenomen, dan geldt dat besluit voor alle Participanten, ook voor de Participant die heeft tegengestemd. Met een dergelijk besluit en de uitvoering daarvan wordt niet noodzakelijkerwijs het belang van elke individuele Participant het beste gediend.

1.4 Essentiële informatie over de aanbieding van effecten aan het publiek

Dit Prospectus bevat het aanbod om deel te nemen aan het Fonds door het kopen van Participaties.

Volgens welke voorwaarden en welk tijdschema kan ik in dit effect beleggen?

Beleggen in het Fonds kan door het volledig invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier Parking Fund Nederland X. Het inschrijfformulier kan aan de Beheerder worden toegezonden, per e-mail of per gewone post. De minimale deelname bedraagt € 10.000 per belegger (ten minste twee Participaties per belegger à € 5.000 per Participatie). Bij deelname is daarnaast 3% Emissiekosten verschuldigd (€ 150 per Participatie).

Deelname staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, personenvennootschappen of 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 uittreksel uit het handelsregister en een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de vertegenwoordigingsbevoegde(n) mee te sturen.

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus. In totaal worden 3.324 Participaties aangeboden. Bij toewijzing van Participaties zendt de Beheerder een schriftelijke bevestiging daarvan, met de datum van uitgifte van de Participaties, de (uiterste) datum van betaling van het bedrag van € 5.000 per Participatie (plus Emissiekosten) - in beginsel 8 december 2023 -, en het rekeningnummer van de Stichting. Zonder betaling worden geen Participaties uitgegeven. De beoogde datum van uitgifte van Participaties is 14 december 2023 of zoveel eerder of later als de Beheerder besluit. Zodra de Participaties zijn uitgegeven, ontvangt elke Participant kosteloos een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten.

De Beheerder behoudt zich het recht voor om beleggers die zich inschreven voor een eerder fonds dat is geïnitieerd door de Initiatiefnemer en die destijds geen participaties kregen toegewezen, gedurende een periode van twee weken na de datum van 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 opgave van redenen niet in aanmerking te nemen (een inschrijving kan niet voor een gedeelte niet in aanmerking worden genomen). De Beheerder zal het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties intrekken indien niet alle beschikbare Participaties op 14 december 2023 zijn geplaatst. Ingeval van intrekking van het aanbod en eventuele toewijzingen vindt de emissie geen doorgang. In dat geval en in het geval een inschrijving niet in aanmerking wordt genomen, worden ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) aan reeds toegewezen beleggers onverwijld teruggestort. De inschrijffperiode eindigt ten vroegste op het moment dat alle 3.324 Participaties zijn geplaatst en eindigt uiterlijk op 14 december 2024. Indien de inschrijving sluit of het aanbod tot deelname wordt ingetrokken, wordt daarvan melding gedaan op de website van de Beheerder (www.hollandimmogroup.nl).

De kosten voor het aanbieden en uitgeven van de Participaties bedragen € 1.055.187. Hiervan vormen de structureringsvergoeding (€ 625.640, die ten goede komt aan de Initiatiefnemer), de selectie- en acquisitiekosten (€ 220.814, die eveneens ten goede komt aan de Initiatiefnemer) en de marketingkosten (€ 125.128) onderdeel.

Wie is de aanbieder van de Participaties?

De Participaties worden aangeboden door de Beheerder. De Beheerder is in Nederland opgericht, is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht en is statutair gevestigd te Eindhoven.

Waarom wordt dit Prospectus opgesteld?

Het Prospectus is opgesteld om de Participaties als belegging aan het publiek te mogen aanbieden. De reden voor de aanbieding tot deelname aan het Fonds is het Fonds in staat te stellen de met dit Prospectus aangeboden 3.324 Participaties uit te geven voor € 5.000 elk (exclusief Emissiekosten) en de Objecten te verwerven en verder te ontwikkelen om het vervolgens te exploiteren door verhuur en aan het einde van de looptijd van het Fonds de Objecten te verkopen. Het Fonds heeft recht op de opbrengsten van de verhuur en de verkoop van de Objecten. Van de opbrengst van de uitgifte (exclusief Emissiekosten) wordt naar verwachting in totaal een bedrag van € 1.055.187 besteed aan kosten die verband houden met het kopen en verwerven van de Objecten, kosten voor de controle van het rendementsmodel in het Prospectus door de accountant, advocaat en fiscalist bij de opzet van het Fonds en begeleiding bij het opstellen van het Prospectus, 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.

De resterende opbrengst van naar schatting € 15.564.813 wordt aangewend voor de aankoop en verwerving van de Objecten (€ 15.168.050), de bouwbegeleiding door de Initiatiefnemer (€ 100.000) en voor het aanhouden van een liquiditeitsreserve (€ 296.763).

De Initiatiefnemer, de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder hebben, in verband met de vergoedingen die zij ontvangen, belang bij de aanbieder van de Participaties als beschreven in dit Prospectus. De aanbieder van de Participaties is niet onderworpen aan een overeenkomst tot overneming met plaatsingsgarantie.

Er bestaan 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.

2. Risicofactoren

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

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 kunnen tot gevolg hebben dat negatieve waardefluctuaties optreden en rendementen lager uitkomen dan het geprognosticeerde rendement, waarnaar het Fonds vanuit haar beleggingsbeleid streeft.

Niet alle mogelijke risico's zijn in dit hoofdstuk opgenomen zoals bijvoorbeeld tegenpartijrisico's of boetes bij het niet voldoen aan wettelijke verplichtingen. Alleen risico's waarvan de Beheerder inschat dat deze van materieel belang zijn voor een geïnformeerde beleggingsbeslissing, zijn in dit hoofdstuk opgenomen. Daarnaast kunnen er materiële risico's zijn die thans onbekend zijn en kunnen er risico's zijn die op dit moment niet materieel zijn die eveneens negatieve gevolgen kunnen hebben voor de waarde van uw belegging en de rendementen daarop.

De risico's zijn naar bron en aard onderverdeeld in een beperkt aantal categorieën.

2.1 Risico bij beleggingsstructuur

Niet-gespreid beleggen is risicovol.

De belegger kan door spreiding van zijn beleggingen voor de eigen persoonlijke financiële situatie de verhouding tussen risico en verwacht rendement terugdringen. Als het volledige vermogen wordt belegd in één belegging en die belegging gaat verloren, dan heeft dat grote negatieve gevolgen voor de persoonlijke financiële situatie. Dat geldt ook voor het beleggen in één type van belegging zoals de openbare parkeergarages in Den Haag waarin het Fonds belegt. Het Fonds belegt in twee Objecten in Den Haag met één huurder (Q-Park), wat leidt tot een hoger risicoprofiel dan bij een belegging met meerdere huurders en tevens spreiding in de geografische ligging en in het type vastgoed. Negatieve ontwikkelingen ten aanzien van de huurder en/of in de parkeergaragesector of in (de omgeving van de parkeergarages in) Den Haag kunnen een sterke negatieve invloed hebben op de rendementen voor de Participanten. Bij een goed gespreide beleggingsportefeuille zou de impact van zulke negatieve ontwikkelingen, hoewel afhankelijk van de mate van spreiding, kleiner zijn omdat het een klein(er) deel van het vermogen raakt. Beleggen in het Fonds kan passend zijn als het een onderdeel is van een gespreid belegde portefeuille. Beleggen in het Fonds brengt risico's met zich mee waardoor de waarde van de belegging kan dalen en beleggers dienen zich te

realiseren dat zij mogelijk minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname (inclusief Emissiekosten).

De Participaties zijn beperkt verhandelbaar. Er is een risico dat ze tussentijds niet zijn te verkopen.

De Participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn in de zin van de Wft, kunnen de mogelijkheden in de praktijk beperkt zijn. Met uitzondering van een overgang aan bloed- en aanverwanten in de rechte lijn (bijvoorbeeld van ouders aan kinderen), is overdracht van Participaties uitsluitend mogelijk via inkoop van Participaties door het Fonds gevolgd door uitgifte. Daar ligt in de praktijk ook de belangrijkste beperking. Want inkoop zal alleen plaatsvinden als hetzelfde aantal Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een andere belegger. Het Fonds is niet verplicht om op verzoek Participaties in te kopen (het Fonds heeft een closed-end karakter). Participanten dienen er rekening mee te houden dat (feitelijke) verhandeling van Participaties nauwelijks mogelijk is en dat ze mogelijk langer aan hun belegging vastzitten dan voorzien of wenselijk is. Dit risico hangt nauw samen met andere risico's in de zin dat als een ander risico zich voordoet en de Participant om die reden de belegging in het Fonds zou willen beëindigen, die beëindiging niet mogelijk kan blijken te zijn. Als het bijvoorbeeld voorzienbaar is dat de kapitaalmarktrente gaat stijgen en daardoor de waarde van de Objecten en daarmee het Indirect Rendement zal dalen (zie ook het marktrisico hierna), kan het zijn dat een Participant zijn Participaties wil verkopen voordat dit risico zich realiseert. Als het risico van beperkte verhandelbaarheid zich dan voordoet en de Participant zijn Participaties niet tussentijds kan verkopen, dan heeft het risico van de beperkte verhandelbaarheid tot gevolg dat deze Participant wordt blootgesteld aan het risico op waardedaling van de Objecten vanwege de (mogelijke) stijging van de kapitaalmarktrente. Dit kan een reden zijn voor een Participant zijn Participaties te willen verkopen, maar dat hij het risico loopt dat dit tijdens de looptijd van het Fonds niet mogelijk is. Het voorgaande geldt ook indien zich een ander risico voordoet dat een negatieve impact heeft op de waarde van de Objecten (negatieve impact op het Indirect Rendement) of leidt tot hogere kosten of lagere inkomsten voor het Fonds of leidt tot een beperkte mogelijkheid of onmogelijkheid om rendementen uit te keren (negatieve impact op het Direct Rendement), zoals een lagere inflatie dan waarvan de prognose uitgaat, een jarenlange recessie waardoor parkeerinkomsten uit de Objecten teruglopen, lagere huurinkomsten dan waarvan de prognose uitgaat of hogere onderhoudskosten dan voorzien.

Voorts kan de beperkte verhandelbaarheid van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan. De beperkte verhandelbaarheid van de Participaties zal namelijk voor een

belegger die voornamelijk interesse heeft in liquide of eenvoudig te verhandelen beleggingen, er hoogstwaarschijnlijk toe leiden dat die belegger minder geld over heeft voor een Participatie.

De looptijd van het Fonds kan langer zijn dan het beoogde maximum van tien jaar. Daardoor bestaat het risico dat de belegger langer aan de belegging is gebonden dan voorzien of wenselijk is.

De feitelijke looptijd van het Fonds kan langer zijn dan het beoogde maximum van tien jaar. De Beheerder beoordeelt vanaf het zevende jaar na de Emissiedatum jaarlijks of de verkoop van de Objecten met een goed rendement haalbaar is. Indien door (markt)omstandigheden de verkoop van de Objecten met een goed rendement niet haalbaar blijkt, bijvoorbeeld door een hoge rentestand of een economische recessie (vanwege een pandemie of geopolitieke ontwikkelingen in Oost-Europa), kan de situatie ontstaan dat er geen kopers zijn met interesse om de Objecten te kopen. In dat geval kunnen de Objecten niet of slechts tegen een prijs worden verkocht die lager is dan de verkoopprijs waarvan de prognose uitgaat. Indien zo'n situatie optreedt in jaar zeven tot tien na de Emissiedatum, de periode waarin de verkoop van de Objecten beoogd is plaats te vinden, zou de Beheerder kunnen besluiten niet tot verkoop over te gaan en de exploitatie van de Objecten te continueren tot het moment komt waarop de marktomstandigheden verbeterd zijn en bij verkoop wel een verkoopprijs kan worden gerealiseerd die (beter) aansluit bij de prognose. De Beheerder zou in een dergelijke situatie van slechte (markt)omstandigheden ook de Vergadering van Participanten kunnen voorstellen de Objecten te verkopen tegen een lagere prijs dan waarvan de prognose uitgaat. Als de Vergadering van Participanten niet instemt met die voorgestelde verkoop, zal ook dan het Fonds blijven voortbestaan. Daarom dient elke belegger voor zich het risico in te schatten dat verbonden is aan het (eventueel langere dan) maximum van de beoogde looptijd van het Fonds. In combinatie met de beperkingen in de mogelijkheden tot overdracht van de Participaties kan dit tot gevolg hebben dat de belegger langer aan deze belegging is gebonden dan verwacht of gewenst is. Hierdoor kan de situatie ontstaan dat een Participatie niet 'verzilverd' kan worden op het moment dat dit, gezien de persoonlijke financiële situatie, wenselijk of zelfs noodzakelijk is.

Het Fonds en de daarbij betrokken partijen handelen in het belang van de gezamenlijke Participanten. Dat kan in strijd komen met het belang van een individuele Participant.

De Participaties worden uitgegeven onder de voorwaarden als bepaald in de Fondsvoorwaarden. Op grond van de Fondsvoorwaarden zijn bepaalde besluiten voorbehouden aan de Beheerder, de Stichting en/of de (Algemene) Vergadering van Participanten. De Beheerder en de Stichting zijn gehouden in het belang van de Participanten te handelen. Ook de Bewaarder

is gehouden met haar controlerende taak 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.

Op de besluiten die zijn voorbehouden aan de (Algemene) Vergadering van Participanten is een soortgelijk risico van toepassing. In die vergaderingen geeft elke Participatie recht op één stem en besluiten worden genomen met (een gewone of gekwalificeerde) meerderheid van stemmen. Wordt een besluit met de vereiste meerderheid aangenomen of afgewezen, dan geldt dat besluit voor alle Participanten, ook voor de Participant die voor afwijzen of aannemen heeft gestemd. Een voorbeeld daarvan is het vereiste dat een voorstel van de Beheerder tot verkoop van de Objecten moet worden goedgekeurd door de Vergadering van Participanten. Als een individuele Participant belang heeft bij de verkoop van de Objecten, bijvoorbeeld omdat die Participant liquiditeiten nodig heeft en deze verkoop door een meerderheid in de Vergadering van Participanten wordt verworpen, zal geen verkoop plaatsvinden, waardoor de Participaties van de individuele Participant niet 'verzilverd' kunnen worden op het moment dat dit, gezien de persoonlijke financiële situatie, wenselijk of zelfs noodzakelijk is. Uit dit voorbeeld volgt dat het hier bedoelde risico nauw samenhangt met het risico van de beperkte verhandelbaarheid van de Participaties.

2.2 Marktrisico

De waarde van de Objecten kan dalen en leiden tot een lager of zelfs negatief rendement.

De marktwarde bij verkoop van de Objecten en daarmee de mogelijkheid tot verkoop van de Objecten met een goed rendement is in hoge mate afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkelingen daarin.

Het coronavirus, de oorlog in Oekraïne en de daarmee gepaard gaande geopolitieke ontwikkelingen in Oost-Europa leiden tot stijgende vervoers- en energieprijzen. Dit heeft een prijsstijging tot gevolg van veel grondstoffen en producten die van die grondstoffen worden gemaakt. In combinatie met de stijgende inflatie, die in Nederland op jaarbasis in 2022 10,0%¹ bedroeg, en een vertraging in de economische groei die aanvankelijk na de opheffing van de coronarestricties krachtig opveerde, is

¹ CBS: www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/02/inflatie-10-procent-in-2022.

het economische toekomstbeeld in korte tijd sterk veranderd. De bestedingen van de huishoudens en de investeringen van bedrijven zijn door deze ontwikkelingen afgeremd. Ook de groei van de internationale handel waar de Nederlandse economie van afhankelijk is wordt afgeremd door deze ontwikkelingen. De toekomstige marktomstandigheden zijn thans onzeker.²

Voor het Fonds leiden in het bijzonder de volgende marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkelingen tot het risico op een lagere marktwaarde van de Objecten en daarmee op een lager rendement:

- een stijgende rente, waardoor de kosten van financiering voor (potentiële) kopers van de Objecten zullen toenemen;
- een lagere inflatie dan waar in de prognose rekening mee is gehouden, waardoor de huurprijzen minder snel stijgen dan waarmee in het Prospectus rekening wordt gehouden omdat de huurprijzen via een staffel zijn gekoppeld aan de inflatie;
- een toename van de bouwproductie, waardoor de krapte op de markt van parkeergarages zal afnemen;
- een jarenlange recessie, waardoor het parkeren in de Objecten kan afnemen, wat leidt tot lagere exploitatieresultaten bij de huurder die daardoor de huur niet meer zou kunnen betalen.

Lagere Exploitatieresultaten kunnen ook de waarde van de Objecten negatief beïnvloeden, omdat een (potentiële) koper van de Objecten het lagere Exploitatierendement zal willen compenseren met een lagere koopprijs.

Indien de marktwaarde van vastgoed daalt, zal dit een negatieve invloed kunnen hebben op de waarde en verkoopmogelijkheid van de Objecten, wat ertoe kan leiden dat de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren gaat. In hoofdstuk 9.3 is in het neutrale scenario, wat door de Beheerder als uitgangspunt is genomen bij de rendementsberekeningen, verondersteld dat de markt van parkeergarages niet wijzigt ten opzichte van de marktomstandigheden bij aankoop van de Objecten en de inflatie gemiddeld 2,4% per jaar bedraagt. In dat geval komt het gemiddeld Indirect Rendement uit op 0,9% per jaar en het Totaalrendement op 6,1% per jaar. In het pessimistische scenario (zie hoofdstuk 9.3) is verondersteld dat de verkoopopbrengst tegen het einde van het maximum van de verwachte looptijd van tien jaar niet is gestegen ten opzichte van de oorspronkelijke koopprijs vrij op naam ad € 14.720.938. In dat geval zou het gemiddeld Indirect Rendement uitkomen op -1,1% per jaar ten opzichte van 0,9% per jaar in het neutrale scenario, zou het Totaalrendement uitkomen op 4,1% per jaar ten opzichte van 6,1% in het neutrale scenario en zou 11% van de inleg van de Participanten verloren gaan. In de bovengenoemde scenario's is bij de berekening van het Totaalrendement als uitgangspunt genomen dat het Direct

Rendement niet wijzigt ten opzichte van het neutrale scenario aangezien de Objecten huurovereenkomsten met een looptijd vanaf oplevering van 25 jaar (Binck City Park) en 20 jaar (One Milky Way) hebben, waardoor een lagere verkoopopbrengst na tien jaar als gevolg van veranderende marktomstandigheden in beginsel geen effect zal hebben op de huurinkomsten uit de lopende huurovereenkomsten en daarmee op het Direct Rendement. 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.

De hiervoor bedoelde (mogelijke) oorzaken van een daling in de waarde van de Objecten kunnen tevens leiden tot een lager Exploitatieresultaat en daarmee tot een lager Direct Rendement. Zo zal het hierna in hoofdstuk 2.3 beschreven risico op het eindigen van een huurovereenkomst en daarmee een dalend Exploitatieresultaat, niet alleen kunnen leiden tot een daling in de waarde van het Object maar tegelijkertijd leiden tot een risico op een lager Direct Rendement. In de bovenstaande berekeningen zijn de risico's op een lager Direct Rendement buiten beschouwing gelaten.

Een stijgende kapitaalmarktrente, waardoor de hypothecaire rente stijgt, kan een negatief effect hebben op de waarde van de Objecten en daarmee op het rendement.

De kapitaalmarktrente kan van invloed zijn op de waarde van de Objecten. Een (potentiële) koper van de Objecten zal namelijk eisen stellen aan het rendement dat met de Objecten kan worden behaald. Indien de koper de Objecten financiert met een hypothecaire lening, zal een hogere rente (door een stijgende kapitaalmarktrente) leiden tot meer kosten en een lager rendement voor die (potentiële) koper. Dat lagere rendement zal die (potentiële) koper willen compenseren door een lagere koopprijs te bieden. Dit zal dan voor het Fonds en de Participanten een negatief effect op het rendement hebben. Indien de hypotheekrente na tien jaar 6,0% per jaar zou bedragen (circa 75 basispunten hoger dan de huidige hypotheekrente voor vergelijkbare objecten), een (potentiële) koper van de Objecten een loan to value (LTV, de verhouding tussen het bedrag van de hypothecaire lening en de waarde van het gefinancierde vastgoed) van 55% zou hanteren (hetgeen een gangbare en realistische LTV-ratio is) en een Direct Rendement van 5,2% zou willen behalen bij aanvang (vergelijkbaar met het verwachte Direct Rendement van deze belegging), dan zou de koopprijs die deze (potentiële) koper voor de Objecten zou bieden er in resulteren dat het gemiddeld Indirect Rendement uitkomt op -0,6% per jaar in plaats van het geprognosticeerde gemiddeld Indirect Rendement van 0,9% per jaar. Dat betekent dat het Fonds uit de verkoopopbrengst na tien jaar slechts

² Bron: De Nederlandsche Bank NV, Economische gevolgen van de oorlog in Oekraïne, 17 maart 2022 (www.dnb.nl/media/ol5cqelq/dnbanalyse-economische-gevolgen-van-de-oorlog-in-oekra%C3%AFne_16-mrt.pdf).

94% van de ingelegde gelden van de Participanten zou kunnen terugbetalen. Dat komt neer op een Totaalrendement van 4,6% per jaar in plaats van het geprognosticeerde Totaalrendement van 6,1% per jaar.

De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd volgens een staffel die gekoppeld is aan de jaarlijkse inflatie. Bij een lagere indexering van de huur dan de gemiddeld geprognosticeerde 2,4% per jaar zullen de huurinkomsten en mogelijk de verkoopopbrengst uit de Objecten lager zijn dan geprognosticeerd.

In de huurovereenkomsten met Q-Park is overeengekomen dat de huurprijs jaarlijks wordt geïndexeerd aan de hand van het van toepassing zijnde inflatiepercentage (CPI), rekening houdend met de van toepassing zijnde staffel (zie hoofdstuk 6.1.3 en 6.2.3). In de rendementsprognoses is rekening gehouden met een gemiddelde inflatie van 2,4% per jaar en een gemiddelde huurprijsindexering van 2,4% per jaar (zie ook de hoofdstukken 9.2.1 en 9.2.2). Een lagere inflatie zal resulteren in lagere Bruto-huurontvangsten en een lager Exploitatieresultaat waardoor ook de voor uitkering beschikbare resultaten lager zullen zijn. Een lagere inflatie heeft verder mogelijk een negatief effect op de waarde van de Objecten, om de eenvoudige reden dat de lagere Bruto-huurontvangsten bij een lagere inflatie tot gevolg hebben dat met de Objecten minder rendement is te behalen; een belegging die minder rendement opbrengt is in beginsel minder waard dan een belegging die meer rendement opbrengt. Bij een gemiddelde inflatie gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds van tien jaar van 1,0% in plaats van 2,4%, zoals geprognosticeerd, kan de Beheerder genoodzaakt zijn de uitkeringen te verlagen vanwege de lagere huurinkomsten, neemt het gemiddeld Direct Rendement met 0,2%-punt af tot 5,0% per jaar en zal de marktwaarde van de Objecten dalen met 11,0% ten opzichte van de geprognosticeerde marktwaarde bij verkoop na tien jaar. Dit zou leiden tot een lager Totaalrendement voor de Participant van 4,9% per jaar ten opzichte van het geprognosticeerde Totaalrendement van 6,1% per jaar.

2.3 Exploitatierisico

Het Fonds is voor het rendement in grote mate afhankelijk van de huurinkomsten. Als een huurovereenkomst eindigt, kan dat negatieve gevolgen hebben voor het rendement.

De looptijd van de huurovereenkomst voor de parkeergarage Binck City Park heeft een looptijd van 25 jaar vanaf oplevering met een optieperiode van vijf jaar na de initiële looptijd. De huurovereenkomst voor de parkeergarage One Milky Way heeft een looptijd van 20 jaar vanaf oplevering met een optieperiode van vijf jaar na de initiële looptijd. Hoewel de Objecten langjarig zijn verhuurd en derhalve de beoogde looptijd van het Fonds van zeven tot tien jaar ver voorbijgaat, bestaat het risico dat, indien

om welke reden dan ook de huurovereenkomsten voortijdig gedurende de looptijd van het Fonds eindigen, de Objecten niet of slechts tegen minder gunstige of ongunstige voorwaarden kunnen worden verhuurd. Bij gelijkblijvende Exploitatiekosten en Fondskosten kunnen lagere Bruto-huurontvangsten 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.

Indien de jaarlijkse Bruto-huurontvangsten door een minder gunstige huurovereenkomst bij wederverhuur vanaf jaar vijf elk jaar 20% lager uitkomen dan de prognose over het betreffende jaar, kan de Beheerder genoodzaakt zijn de uitkeringen te verlagen vanwege de lagere huurinkomsten en zal het gemiddeld Direct Rendement afnemen tot 4,6% ten opzichte van het geprognosticeerde gemiddeld Direct Rendement van 5,2% per jaar. Ten gevolge van de 20% jaarlijkse lagere Bruto-huurontvangsten vanaf jaar vijf zal het Totaalrendement per jaar na afloop van het maximum van de beoogde looptijd 3,45% bedragen, hetgeen lager is dan geprognosticeerd (6,1%). Dat betekent dat het Fonds uit de verkoopopbrengst na tien jaar slechts 89% van de ingelegde gelden van de Participanten zou kunnen terugbetalen. Gelet op de lange initiële looptijd van de huurovereenkomsten en het feit dat de huurder Q-Park een van de grootste parkeerexploitanten van Europa is met 677.000 parkeerplaatsen op meer dan 3.400 locaties in zeven Europese landen, is de kans op een voortijdige beëindiging van deze huurovereenkomst naar de mening van de Beheerder niet erg groot.

Hogere Exploitatiekosten leiden tot lagere uitkeringen.

De gemiddelde uitgaven aan Exploitatiekosten bedragen circa 12,3% van de Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten. Voor bepaalde uitgaven, zoals groot-/casco-onderhoud en onderhoud aan de groene gevel van het Object One Milky Way, zakelijke lasten en verzekeringen en VvE-bijdragen heeft de Initiatiefnemer een inschatting gemaakt van de toekomstige hoogte van deze uitgaven. Hierbij heeft de Initiatiefnemer zich gebaseerd op de resultaten van het due diligence onderzoek dan wel historische en ervaringsgegevens. Niettemin bestaat het risico dat gedurende de looptijd van het Fonds de werkelijke kosten hoger uitvallen dan ingeschat. Indien de kosten voor groot-/casco-onderhoud alsmede de uitgaven aan zakelijke lasten en verzekeringen en VvE-bijdragen voor de Objecten ieder jaar 35% hoger uitvallen dan geprognosticeerd, kan de Beheerder genoodzaakt zijn de uitkeringen te verlagen om de hogere Exploitatiekosten te dekken, zal het gemiddeld Direct Rendement 0,2%-punt lager uitkomen (zijnde 5,0% per jaar) dan geprognosticeerd (5,2%) en het Totaalrendement afnemen tot 5,9% per jaar ten opzichte van het geprognosticeerde Totaalrendement (6,1%). Als de stijging van de hiervoor bedoelde uitgaven wordt veroorzaakt door inflatie, zullen de

huurinkomsten bij een inflatie van meer dan 3% minder stijgen dan de uitgaven. Dit laatste wordt veroorzaakt doordat de huurindexering via een staffel is gekoppeld aan de inflatie en vanaf een inflatie van meer dan 3% de huurindexering relatief lager is (vanaf 3% tot en met 6% wordt 50% van de inflatie boven de 3% gecompenseerd door de huurindexering, en vanaf een inflatie van meer dan 6% bedraagt de jaarlijkse huurindexering 4,5%).

In geval de aannemer bij te late oplevering van de Objecten met succes een beroep kan doen op overmacht, is geen boete bij te late oplevering verschuldigd. In dat geval kan de Beheerder besluiten tot het tijdelijk verlagen of zelfs stopzetten van de uitkeringen aan Participanten.

Voor het geval dat de Objecten door te late oplevering door de aannemer niet tijdig aan de huurder kunnen worden opgeleverd, waardoor huurdering zou kunnen ontstaan, is in de 'turnkey' realisatieovereenkomst overeengekomen dat het Fonds gerechtigd is tot een (niet voor matiging vatbare) boete verschuldigd over de periode vanaf de verwachte oplevering tot en met de daadwerkelijke oplevering. Deze boete bij te late oplevering is niet verschuldigd indien de aannemer met succes een beroep kan doen op overmacht in de zin van artikel 6:75 van het Burgerlijk Wetboek. Indien beide Objecten drie maanden te laat worden opgeleverd en bij beide Objecten met succes een beroep kan worden gedaan op overmacht in de zin van artikel 6:75 van het Burgerlijk Wetboek, als gevolg waarvan het Fonds geen beroep toekomt op de boetebepaling, kan de Beheerder genoodzaakt zijn de uitkeringen te verlagen vanwege de gemiste huurinkomsten/niet ontvangen boete bij te late oplevering, zal het gemiddeld Direct Rendement 0,2%-punt lager uitkomen (zijnde 5,0% per jaar) dan geprognosticeerd (5,2%) en het Totaalrendement afnemen tot 5,8% per jaar ten opzichte van het geprognosticeerde Totaalrendement (6,1%).

3. Adressen betrokken partijen

Initiatiefnemer

Holland Immo Group BV
Flight Forum 154
Postbus 8734
5605 LS Eindhoven
E-mail: info@hollandimmogroup.nl
Internet: www.hollandimmogroup.nl

Fonds

Parking Fund Nederland X
Flight Forum 154
Postbus 8734
5605 LS Eindhoven
Tel. +31 (0)40 235 26 35
Internet: www.hollandimmogroup.nl

Beheerder

Holland Immo Group Beheer BV
Flight Forum 154
Postbus 8734
5605 LS Eindhoven
Tel. +31 (0)40 235 26 35
Internet: www.hollandimmogroup.nl

Notaris

Taylor Wessing
Kennedyplein 201
Postbus 3
5600 AA Eindhoven

Bewaarder

CSC Depositary BV
Woudenbergseweg 13
3953 ME Maarsbergen
Tel. +31 (0)343 430 303
Internet: www.cscgfm.com

Stichting

Stichting Parking Fund Nederland X
Flight Forum 154
Postbus 8734
5605 LS Eindhoven
Tel. +31 (0)40 235 26 35

Accountant

Deloitte Accountants BV
Flight Forum 1
5600 AJ Eindhoven

Fiscaal Adviseur

PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV
Fascinatio Boulevard 350
Postbus 8800
3009 AV Rotterdam

Advocaat (toezichtrechtelijke aspecten)

FMLaw
Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem

Taxateur

Cushman & Wakefield VOF
Gustav Mahler 362
1082 ME Amsterdam
Tel. +31 (0)20 800 2000
Internet: www.cushmanwakefield.com

Acquisitie adviseur

Dekfordt BV
Woudenbergseweg 11
3953 ME Maarsbergen
Internet: www.dekfordt.nl

4. Definities

(Algemene) Vergadering van Participanten

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

Autoriteit Financiële Markten / AFM

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

Beheerder

Holland Immo Group Beheer BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te Eindhoven aan Flight Forum 154, 5657 DD, naar Nederlands recht opgericht op 8 juli 2002 en ingeschreven in de Kamer van Koophandel voor Oost-Brabant, nummer 17146931 met LEI-code 724500BSAHEADX2R2165.

Bewaarder

CSC Depositary BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (3953 ME) Maarsbergen, Woudenbergseweg 13, opgericht op 3 januari 2014 en ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 59654546 met LEI-code 724500A0KSE3J5WPUV41.

Bruto-huurontvangsten

Alle gefactureerde ontvangsten 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, vermeerderd met onttrekkingen dan wel verminderd met toevoegingen aan de liquiditeitsreserve en - indien van toepassing - na aflossing op de hypotheekschuld, gedeeld door de inleg van de Participant (exclusief Emissiekosten), op jaarbasis berekend en uitgedrukt als percentage.

Emissiedatum

De datum waarop de met dit Prospectus aangeboden 3.324 Participaties aan de Participanten worden uitgegeven, naar verwachting op 14 december 2023.

Emissiekosten

De kosten die bij elke Participant in rekening worden gebracht bovenop het bedrag van de deelname. De hoogte van de Emissiekosten bedraagt voor elke Participant 3% over het bedrag van zijn of haar deelname.

Exploitatiekosten

Uitgaven direct verbonden met en toewijsbaar aan de

verkrijging van Bruto-huurontvangsten uit de Objecten, zoals uitgaven voor onderhoud, premies voor verzekeringen, zakelijke lasten, VvE-bijdragen, uitgaven voor 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-huurontvangsten, vermeerderd met renteontvangsten dan wel verminderd met uitgaven aan rentekosten op de liquiditeitsreserve en verminderd met de uitgaven aan Exploitatiekosten, Fondskosten en, indien van toepassing, rentekosten op een eventuele hypothecaire financiering van de Objecten.

Fonds / Parking Fund Nederland X

Een transparant fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, genaamd Parking Fund Nederland X, dat naar verwachting op 14 december 2023 wordt aangegaan te Eindhoven (Nederland) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting, kantoor houdt aan Flight Forum 154, 5657 DD Eindhoven, is ingeschreven in het register beleggingsinstellingen dat wordt gehouden door de AFM en met LEI-code: 984500FDCB758DD3U181.

Fondskosten

Uitgaven die worden gedaan om het Fonds te exploiteren en die niet rechtstreeks aan de exploitatie van de Objecten zijn toe te rekenen, inclusief de jaarlijkse uitgaven voor externe hertaxatie van de Objecten.

Fondsvoorwaarden

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

Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten

Alle verwachte ontvangsten voor het gebruik van de Objecten exclusief aan de huurder doorbelaste servicekosten, BTW, ontvangen bedragen voor afkoop van huurcontracten en huurgaranties over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds, gedeeld door het maximum van de beoogde looptijd.

Indirect Rendement

De contante uitkering 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, Flight Forum 154, 5657 DD, 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 ontvangsten uit 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 c.q. taxatiewaarde van het vastgoed gedeeld door de verwachte Bruto-huurontvangsten. De Kapitalisatiefactor kan net als de koopprijs c.q. taxatiewaarde worden uitgedrukt als kosten koper (k.k.) of vrij op naam (v.o.n.).

Lopende kosten factor

Verhoudingsgetal waarin de gemiddelde Exploitatiekosten en Fondskosten gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds, gedeeld door het aantal jaren van het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds, worden gedeeld door de inleg van de Participanten (exclusief Emissiekosten) op de Emissiedatum, uitgedrukt in een percentage.

Netto-huurontvangsten

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

Objecten

Het vastgoed waarin het Fonds belegt, bestaande uit de volgende twee openbare parkeergarages:

- (i) het Object Binck City Park, gelegen aan de Binckhorstlaan 135 te Den Haag, (na splitsing) kadastraal bekend als Gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2187-A, appartementsindex 3;
- (ii) het Object One Milky Way, gelegen aan de Melkwegstraat 74 te Den Haag, (na splitsing) kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nummer 2201, appartementsindex A6.

Overwinst

De bij vervreemding van de Objecten gerealiseerde verkoopopbrengst verminderd met (a) de totale investering v.o.n. op Emissiedatum (€ 15.168.050), (b) de oorspronkelijke bijkomende kosten op Emissiedatum (€ 1.155.187) en (c) uitgaven en belastingen die verband houden met de verkoop en overdracht van de Objecten.

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, de bijlagen I tot en met III, het inschrijfformulier en de via verwijzing in het prospectus opgenomen informatie.

Stichting

Stichting Parking Fund Nederland X, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven aan Flight Forum 154, 5657 DD, opgericht op 10 juli 2023 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Oost-Brabant, nummer 90788001, met LEI-code 984500689E2DB386DD82.

Totaalrendement

Direct Rendement en Indirect Rendement.

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 beleggersperspectief

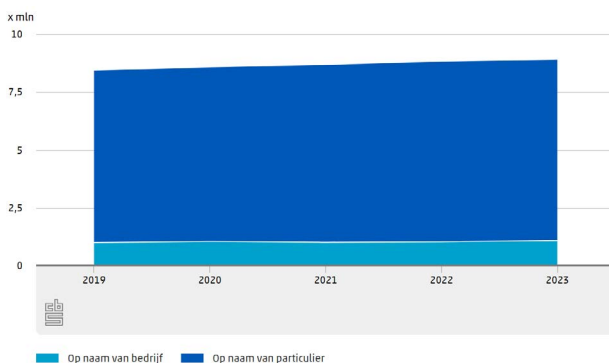
5.1 Parkeergaragemarkt

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

5.1.1 Mobiliteit en Autobezit

Nederland telde op 1 januari 2023 ruim 8,9 miljoen personenauto's, dat is 1,0% meer dan op 1 januari 2022. Vergeleken met vier jaar geleden is het aantal auto's met 5,6% toegenomen. Van alle personenauto's staat 87,9% op naam van een particulier, de overige 12,1% is eigendom van een bedrijf. Het aantal personenauto's van particulieren steeg in 2022 met 0,5% en het aantal auto's van bedrijven steeg met 5,0%.³ Volgens een schatting van het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (KiM) zal Nederland tegen 2040 zo'n 10 miljoen personenauto's tellen⁴, een stijging van ruim 12% ten opzichte van 1 januari 2023.

Afbeelding 1: personenauto's in Nederland, 1 januari 2023

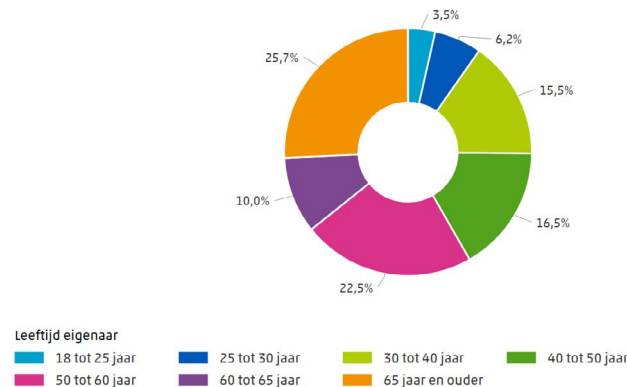


5.1.2 Mobiliteit en autobezit naar leeftijd

Op 1 januari 2023 stonden van de 7,8 miljoen personenauto's op naam van een particulier, bijna 4,6 miljoen op naam van een 50-plusser. Het aantal personenauto's van 65-plussers nam tussen 2019 en 2023 toe van 1,8 miljoen naar 2,0 miljoen. Hiermee is een kwart van alle personenauto's in handen van 65-plussers.⁵

De 30 tot 65-jarigen hebben de meeste auto's per duizend inwoners en rijden per persoon de meeste kilometers. Het gaat hier ook om een leeftijdsgroep die veel tijd besteedt aan werk en gezin. Zij hebben relatief zware auto's en rijden vaker dan andere leeftijdsgroepen in een diesel.

Afbeelding 2: personenauto's in particulier bezit, naar leeftijd eigenaar, 1 januari 2023



Van alle personenauto's reed 78,5% op 1 januari 2023 op benzine. Het aantal elektrische en hybride auto's nam toe. Begin 2023 telde Nederland 954.000 elektrische en hybride auto's, een toename van 31,5% ten opzichte van januari 2022.

Trends en ontwikkelingen in autogebruik⁶

De huidige groeiramingen laten zien dat de mobiliteit, waarvan met name de automobilititeit, fors kan gaan toenemen (de effecten van COVID-19 en de sinds het begin van 2022 gestegen brandstofkosten zijn hierin nog niet verwerkt). De langetermijnprognose 2017 van de Nationale Markt- en Capaciteitsanalyse (NMCA) geeft weer dat zonder nieuw beleid de automobilititeit het sterkst zal stijgen in stedelijk / metropool gebied: de toename tot 2040 in deze gebieden is geraamd op 15% tot 40%. In woonkernen wordt de toename geraamd op een aantal procent tot bijna 30% en in landelijk gebied op bijna 20%. De toename wordt verwacht voor zowel het aantal verplaatsingen als het aantal voertuigkilometers. Het aantal voertuigkilometers stijgt harder dan het aantal verplaatsingen, wat duidt op een toename van de gemiddelde reisafstand.

De verwachte groei kan een extra impuls gaan krijgen doordat voertuiginnovaties (rijtaakondersteuning, automatisering, comfort) en nieuwe vervoersdiensten (deelauto's, ritdeling) het steeds aantrekkelijker maken om auto's te gebruiken. Daarnaast wordt het gebruik gestimuleerd omdat de gebruikskosten kunnen gaan dalen bij elektrificatie van het wagenpark. Verder worden we meer dan in het verleden geconfronteerd met grote onzekerheden in de ontwikkeling van de mobiliteit en het autogebruik. Innovaties als zelfrijdende auto's kunnen er toe leiden dat mensen veel vaker de auto pakken. De energietransitie kan zowel tot meer, minder als ander autogebruik leiden.

³ www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/verkeer-en-vervoer/vervoermiddelen-en-infrastructuur/personenautos.

⁴ Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid: www.kimnet.nl/publicaties/publicaties/2022/02/22/het-wijdverbreide-autobezit-in-nederland.

⁵ Zie noot 3.

⁶ open.overheid.nl/repository/ronl-419bdb12-88a3-4398-82f9-0b21672cb051/1/pdf/bijlage-1-toekomstperspectief-automobilititeit-iennw.pdf.

De leefomgeving gaat tot nieuwe randvoorwaarden leiden en onverwachte ontwikkelingen als de coronacrisis kunnen tot hele nieuwe 'werkelijkheden' leiden, zoals extra autogebruik (ontwijken van het openbare vervoer) en/of mensen die vaker thuiswerken (positieve ervaring). Alles bij elkaar opgeteld mag worden verwacht dat het autogebruik niet extreem zal veranderen en eerder zal stijgen dan zal dalen.

De uitgangspunten van het overheidsbeleid om uit de COVID-19 pandemie te komen, hebben een grote impact op de mate waarin en de wijze waarop we ons de komende periode gaan verplaatsen. Naast de gebruikelijke relatie tussen economische ontwikkeling en mobiliteitsvraag, zijn volgens onderzoek van KPMG⁷ de volgende ontwikkelingen, vanuit een mobiliteitsoogpunt, van belang:

Reizigers hebben toenemende voorkeur voor individueel vervoer

Als gevolg van de COVID-19 pandemie is de aantrekkelijkheid van gemeenschappelijk vervoer afgenomen. In april 2020 wezen de eerste signalen op een toenemende voorkeur om alleen te reizen om zo contacten met derden en risico op besmetting te vermijden. Bij 88% van de Nederlandse bevolking bestond namelijk een sterke voorkeur voor gebruik van individueel vervoer in plaats van openbaar vervoer. Ook gaf eind april 2020 ongeveer 15% aan minder met de trein te zullen gaan na de COVID-19 pandemie, terwijl eind mei 2020 zelfs een derde van de ondervraagden dit aangaf.⁸

OV-gebruik voor langere periode verminderd

In de eerste periode na de eerste lockdown in 2020 was het aantal NS-reizigers met 90% teruggelopen van 1,3 miljoen naar 110.000 reizigers per dag. Sinds het afschaffen van de coronamaatregelen is het aantal reizigers weer toegenomen. De toename van het aantal reizigers is echter wel aan het afvlakken. Het aantal reizigers ten opzichte van het pre-corona tijdperk blijft steken op 82%. Ook zorgt het tekort aan personeel voor onregelmatigheden in het openbaar vervoer. In juni 2022 is ongeveer 6% van de totale dienstregeling geschrapt door een tekort aan werknemers. Ook is er in de afgelopen periode regelmatig gestaakt met als gevolg dat er weinig tot geen treinen reden. Dit leidt tot een onzekere situatie voor reizigers die hierdoor genoodzaakt zijn ander vervoer te nemen. Reizigers die een auto tot hun beschikking hebben, nemen vaker de auto om zo zeker te zijn van hun vervoer. In het najaar van 2022 is de dienstregeling alleen nog maar verder teruggeschoefd tot

ongeveer 10% minder treinen dan in 2019. De verwachting is dat in 2023 de dienstregeling nog verder wordt afgeschaald tot een vermindering van circa 15% ten opzichte van de dienstregeling in 2019. Dit maakt het reizen met de trein minder aantrekkelijk.⁹

5.1.3 Parkeerdruk

Door het groeiende autobezit en toename van de mobiliteit in combinatie met de schaarste aan parkeerruimte in met name de binnensteden, neemt de parkeerdruk toe. Dit gegeven maakt dat er een verhoogde druk op de infrastructuur ligt en 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 activiteiten vinden ruimtelijk steeds meer geconcentreerd plaats.¹⁰ 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.¹¹

De Binckhorst, een wijk in Den Haag waar de Objecten worden gerealiseerd, wordt getransformeerd tot een dynamisch woon-werkgebied. Uiteindelijk zullen in dit multifunctionele gebied woningen, vernieuwende kantoorconcepten, horeca, retail en leisure samenkomen.¹² Ook dit zal zorgen voor meer parkeerdruk op parkeergarages.

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.

⁷ KPMG "Mobiliteit in post-Covid-19 Nederland": www.trendsinautoleasing.nl/wp-content/uploads/kpmg-trein.pdf.

⁸ Zie noot 7.

⁹ nieuws.ns.nl/halfjaarcijfers-ns-matig-herstel-in-eerste-helft-2022/.

¹⁰ 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).

¹¹ www.mobiliteitsplatform.nl/blog/blog-veranderende-normen-en-waarden-in-parkeren.

¹² binckhorst-denhaag.com/wonen/.

5.2 Parkeren in binnensteden

De Nederlandse binnensteden kenmerken zich door een hoge functiedichtheid, dat wil zeggen een veelheid van functies als wonen, werken, winkelen en ontspannen in een beperkte ruimte. De binnensteden vormen daarnaast 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.

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. Hierdoor ontstaat steeds meer differentiatie in parkeertarieven, zowel van het straat- en parkeergaragetarief alsook 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 garage. 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.

Stijgende parkeertarieven in Den Haag

Het parkeertarief in het centrum van Den Haag is per januari 2023 met € 2,00 per uur verhoogd. Dit betekent dat het centrumtarief € 6,50 per uur bedraagt. Het doel van de gemeente Den Haag is om hiermee het parkeren op straat te verplaatsten naar openbare parkeergarages. De hogere prijs van het parkeren op straat zal een openbare parkeergarage nog aantrekkelijker maken.

Afbeelding 3: Parkeertarieven 2023 gemeente Den Haag

straatparkeren	parkeertarief (omgerekend) per uur	maximaal dagtarief	parkeervoorziening	parkeertarief (omgerekend) per uur	maximaal dagtarief
centrum	€ 6,50	n.v.t.	Binck City Park	n.n.b.*	n.n.b.*
andere stadsdelen	€ 2,50	n.v.t.	One Milky Way	n.n.b.*	n.n.b.*
			Q-Park Maanweg	€ 3,33	€ 27,50
			Q-Park Laakhaven	€ 4,00	€ 34,00
			Q-Park Rijnstraat	€ 4,00	€ 32,00
			Q-Park Spui	€ 5,29	€ 35,00

* De Objecten zullen naar verwachting uiterlijk per 1 maart 2025, respectievelijk 1 januari 2026 worden opgeleverd, derhalve heeft Q-Park de parkeertarieven nog niet vastgesteld. Q-Park zal vlak voor oplevering van de Objecten de parkeertarieven vaststellen.

De omgeving Binckhorst kent zeer beperkte mogelijkheden om op straat te parkeren. Alle (nieuw)bouwprojecten moeten voldoen aan de parkeernorm, waarbij het parkeren gaat plaatsvinden in openbare parkeervoorzieningen zoals de Objecten Binck City Park en One Milky Way. Hiermee geldt in het gebied een volledig betaald parkeerregime. Het parkeertarief van de Objecten voor bezoekers zal naar verwachting in 2025, respectievelijk 2026 meeliften op de tariefverhoging voor het parkeren op straat in Den Haag. In afbeelding 3 worden de tarieven voor straatparkeren in Den Haag weergegeven. Daarnaast worden de parkeertarieven van enkele openbare parkeergarages van Q-Park, die het dichtst bij de Objecten liggen, weergegeven.

5.3 Waarom beleggen in parkeergarages

Bij een investering in vastgoed denkt men vooral aan kantoren, bedrijfsruimten, winkels en woningen. Investeren in openbare parkeergarages is in het algemeen voorbehouden aan grote institutionele beleggers. Sinds 2012 biedt de Initiatiefnemer ook aan particuliere beleggers de gelegenheid om te beleggen in openbare parkeergarages.

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). In tegenstelling tot de reguliere vastgoedsectoren (kantoren, bedrijfsruimten, winkels en wonen) is bij parkeervastgoed niet de huurder de gebruiker, maar is er sprake van een parkeerconsument als gebruiker. 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 Beheerder 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, als er geen nieuwe huurder is gevonden, geen inkomsten meer bij het eindigen van de huurovereenkomst.

5.3.1 Beperkte conjunctuurgevoeligheid

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 en beperkte conjunctuurgevoeligheid.¹³

5.3.2 Exploitatie van parkeergarages

In de parkeergaragemarkt wordt onderscheid gemaakt tussen drie vormen van exploitatie van een parkeergarage:

- **Eigenaar/exploitant:** de eigenaar heeft het eigendom van een parkeergarage en voert de exploitatie in eigen beheer. Hij heeft daarmee het recht op het Exploitatieresultaat en het indirecte vastgoedrendement (het rendement bij verkoop).
- **Exploitant:** de eigenaar kan kiezen voor het aangaan van een huurcontract met een parkeereexploitant om zich daarmee zeker te stellen van een constante inkomstenstroom. Bij het aangaan van een huurovereenkomst worden vaak door middel van een demarcatieoverzicht afspraken gemaakt over het onderhoud, waarbij de verantwoordelijkheid van het onderhoud grotendeels bij exploitant ligt.
- **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.

5.3.3 Huurders

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.

Afbeelding 4: overzicht internationale parkeereexploitanten actief in Nederland^{14 15 16}

exploitant	aantal landen actief in Europa	aantal parkeerlocaties	aantal parkeerplaatsen
APCOA	13	12.000	1.500.000
Q-Park	7	3.400	677.000
Interparking	9	1.011	432.470

¹³ Service Magazine 12-2011: Parkeren of investeren? Door Ing. L.J.J. Prikken & Ir. P. Sengers (www.slideshare.net/-SERVICE_Magazine/service-magazine-191-binnenstedelijke-herstructurering).

¹⁴ www.apcoa.com/parking-locations/.

¹⁵ www.q-park.com/who-we-are.

¹⁶ www.interparking.nl/nl-NL/About-Interparking/History-of-Interparking/.

6. De Objecten

Het Fonds belegt uitsluitend in de Objecten die in dit hoofdstuk 6 zijn beschreven.

De portefeuille omvat twee nog op te leveren openbare parkeergarages met in totaal 515 parkeerplaatsen. De Objecten 'Binck City Park' en 'One Milky Way' zijn beide gelegen in de stadswijk Binckhorst in Den Haag.

Binck City Park

Het Object, met 232 parkeerplaatsen, is gelegen aan de Binckhorstlaan 135 te Den Haag, (na splitsing) kadastraal bekend als Gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2187-A, appartementsindex 3. Het Object wordt naar verwachting uiterlijk op 1 maart 2025 opgeleverd, waarna het door Q-Park voor een initiële huurtermijn van 25 jaar wordt gehuurd.

One Milky Way

Het Object, met 283 parkeerplaatsen, is gelegen aan de Melkwegstraat 74 te Den Haag, (na splitsing) kadastraal bekend als kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nummer 2201, appartementsindex A6. Het Object wordt naar verwachting uiterlijk op 1 januari 2026 opgeleverd, waarna het door Q-Park voor een initiële huurtermijn van 20 jaar wordt gehuurd.

De totale investering v.o.n. (vrij op naam) bedraagt € 15.168.050 en ligt daarmee onder de door Cushman & Wakefield getaxeerde waarde (vrij op naam) ad € 16.684.307 met peildatum 27 juni 2023. De taxatierapporten zijn te downloaden op www.hollandimmogroup.nl/PFNX-taxatierapport-binck-city-park en op www.hollandimmogroup.nl/PFNX-taxatierapport-one-milky-way. Sinds de taxatiedatum heeft zich geen materiële wijziging met betrekking tot de Objecten voorgedaan.

De marktwaarde representeert het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.



Marktwaarde kosten koper (k.k.) is de marktwaarde zonder rekening te houden met de kosten verbonden aan de verwerving van de Objecten, zoals de overdrachtsbelasting en overige aankoopkosten, zoals bijvoorbeeld de kosten van de makelaar, notaris en andere bijkomende kosten.

Bij de bepaling van de marktwaarde vrij op naam (v.o.n.) houdt de taxateur rekening met de bij aankoop verschuldigde overdrachtsbelasting (thans 10,4%) en een forfaitair percentage van de koopsom voor de bepaling van de bijkomende kosten.

6.1 Binck City Park

6.1.1 Objectomschrijving Binck City Park

Het Object Binck City Park betreft een nieuwbouw parkeergarage dat onderdeel zal uitmaken van het nieuwbouwcomplex Binck City Park, gelegen aan de Binckhorstlaan in de Binckhorst te Den Haag. De bouw van de parkeergarage is reeds gestart. De parkeergarage met in totaal 232 parkeerplaatsen zal onlosmakelijk deel uitmaken van het nieuwbouwcomplex Binck

Afbeelding 5: overzicht koopprijs en taxatie

aankoop portefeuille	Bruto-huurontvangsten	totale investering v.o.n.	marktwaarde v.o.n.	marktwaarde k.k.
totaal portefeuille	960.750	15.168.050	16.684.307	15.100.000
Kapitalisatiefactor koopsom		15,79	17,37	15,72
bruto-aanvangsrendement (BAR)		6,33%	5,76%	6,36%

Alle bedragen luiden in €.

City Park dat verder zal bestaan uit een woontoren van circa 75 meter, twee woontorens van circa 55 meter en een woontoren van 44 meter. In totaal worden er 896 huurappartementen gerealiseerd, waarvan 456 appartementen zich bevinden in de vrije sector, 243 in het middenhuursegment en 197 sociale huurwoningen voor studenten. Naast de woningen komt er circa 1.000 m² commerciële ruimte. Het nieuwbouwcomplex Binck City Park wordt een natuurinclusief gebouw met een mixed-use functie.¹⁷

De parkeergarage zal aan alle zijden omsloten zijn door de woningbouw. Het betreft een bovengrondse parkeergarage bestaande uit vier parkeerlagen met drie tussenlagen (splitlevel principe), zijnde de begane grond en drie verdiepingen. Er zullen circa 36 parkeerplaatsen voorzien worden van een elektrisch oplaadpunt en ten minste 16 parkeerplaatsen zullen beschikbaar zijn voor deelauto's. Na oplevering is het Object vanaf de openbare weg bereikbaar via de Binckhorstlaan en de Uranusstraat. De in- en uitrit wordt voorzien van twee rijbanen, te weten één inrit en één uitrit, wat voldoende is voor een parkeergarage met 232 parkeerplaatsen. De openbare in- en uitgang van de parkeergarage voor voetgangers wordt gerealiseerd aan de Kasteellaan, een weg met een autovrij karakter, direct gelegen naast het rijksmonument kasteel De Binckhorst met de toekomstige openbare kasteeltuin. De entree zal worden voorzien van een trappenhuis en een lift waardoor alle verdiepingen toegankelijk zijn voor mindervaliden. Na realisatie heeft de parkeergarage één centrale voetgangersentree zowel voor bezoekers als voor bewoners.

De parkeergarage zal naar verwachting dagelijks worden bezocht door bezoekers van de woningen en commerciële ruimten. Daarnaast zullen er een groot aantal abonnementen beschikbaar worden gesteld voor de werknemers in Binck City Park en voor de bewoners van de appartementen in het nieuwbouwcomplex en bewoners in de nabije omgeving.

6.1.2 Koopsom en taxatie

De totale investering voor het Object bedraagt € 6.889.050 vrij op naam (v.o.n.) en ligt daarmee onder de getaxeerde waarde vrij op naam ad € 7.366.812 met peildatum 27 juni 2023. Het taxatierapport is te downloaden op www.hollandimmogroup.nl/PFNX-taxatierapport-binck-city-park.

De totale investering ad € 6.889.050 (v.o.n.) is opgebouwd uit (1) een bedrag van € 4.410.000, dat op de Emissiedatum zal worden betaald aan de verkoper, als tegenprestatie voor de grond, en de reeds door de verkoper aan de aannemer betaalde (bouw)termijnen, (2) een bedrag van € 525.938,

welke is verdisconteerd in de koopsom als compensatie voor huurderiving gedurende de bouwperiode, en welke is opgenomen als Bruto-huurontvangsten, (3) een bedrag van € 1.890.000 welk bedrag in een aantal (bouw)termijnen aan de aannemer zal worden betaald, steeds na gereedkomen van bepaalde bouwfases van de werkzaamheden en (4) een bedrag van € 63.112 dat als exploitatiebijdrage aan Q-Park bij aanvang van de huurovereenkomst ineens zal worden voldaan.

6.1.3 Huur en huurindexatie

Het Object is verhuurd aan Q-Park, met ingang van de datum van oplevering (naar verwachting uiterlijk 1 maart 2025) voor een periode van 25 jaar, met een optieperiode voor Q-Park na expiratiedatum van vijf jaar. De aanvangshuur bedraagt € 420.750 exclusief BTW voor het eerste jaar (prijsspeil 1 januari 2025).

Indexatie

De huur wordt jaarlijks geïndexeerd, voor het eerst 12 maanden na de huuringsdatum, op basis van het prijsindexcijfer (CPI) zoals dit jaarlijks door het CBS wordt gepubliceerd, volgens de hierna genoemde staffel.

index stijging CPI	prijsaanpassing
0% tot en met 3%	100% van de index stijging CPI
Vanaf 3% tot en met 6%	3%, plus 50% van de index stijging CPI boven de 3%
Vanaf 6%	4,5%

Voor de berekening van het Exploitatierendement van het Fonds wordt rekening gehouden met een gemiddelde over de gehele looptijd van het Fonds geprognosticeerde jaarlijkse stijging van het CPI, oftewel inflatie, van 2,4%. De prognose voor de gemiddelde over de gehele looptijd van het Fonds gehanteerde huurstijging bedraagt 2,4% per jaar, zie ook de hoofdstukken 9.2.1 en 9.2.2.

6.1.4 Onderhoud

Het onderhoud van de parkeergarage is op basis van een demarcatielijst verdeeld tussen het Fonds en de huurder. Alle dagelijkse onderhouds- en reparatiekosten van het Object en van de zich daarin bevindende installaties zijn voor rekening van de huurder, met uitzondering van de kosten voor het groot-/casco-onderhoud. Voor rekening van het Fonds komen het groot-/casco-onderhoud alsmede de eigenaarslasten. Het betreft hier een volledig nieuw te ontwikkelen parkeergarage waardoor er gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds geen grote uitgaven voor groot-/casco-

¹⁷ Bron: aanbod.vorm.nl/binckcitypark.

onderhoud worden verwacht. Tevens is er, zoals gebruikelijk bij nieuwbouw, sprake van garantietermijnen op diverse onderdelen variërende van 1 tot 10 jaar.

6.1.5 Locatie en omgeving

Het Object is gelegen in de stadswijk de Binckhorst, nabij het stadscentrum van Den Haag. De Binckhorst is een voormalig industrie- en bedrijventerrein dat sinds 2016 wordt getransformeerd tot een stadswijk.¹⁸ Duurzaamheid, energietransitie en vergroening spelen hierin een grote rol.¹⁹ Met zijn industriële erfgoed²⁰ heeft de Binckhorst een aantrekkingskracht op mensen die op zoek zijn naar een creatieve en inspirerende omgeving. Oude fabrieksgebouwen en loodsen worden omgebouwd tot moderne werkplekken en ateliers.²¹ Industriële panden worden omgebouwd tot lofts en appartementen, waardoor een mix van wonen en werken zal ontstaan. De aanwezigheid van cafés, restaurants en winkels die zich in de Binckhorst hebben gevestigd, en mogelijk nog zullen vestigen, zullen bijdragen aan de levendigheid van de wijk.²² Het Omgevingsplan Binckhorst, dat na uitspraak van de Raad van State op 24 november 2021 onherroepelijk is geworden, is een belangrijke mijlpaal voor de verdere transformatie van de Binckhorst, waarmee de eerste 5.000 extra woningen en 80.000 m² bedrijfsruimte juridisch en planologisch zijn geborgd.²³ Voor het Fonds (en daarmee indirect ook voor de Participanten) wordt de staat of aantrekkelijkheid van de omgeving van de Objecten in de loop der tijd steeds belangrijker, omdat tegen de tijd dat de Objecten verkocht zullen worden (naar verwachting na zeven tot tien jaar) dat zou moeten leiden tot een hogere waarde van de Objecten (hogere parkeeromzet leidt tot een hogere verwachte huurwaarde, wat leidt tot een hogere verkoopwaarde).

Vanwege de ligging van het Object zijn voorzieningen zoals scholen, gezondheidszorg, kinderopvang, sportvoorzieningen en detailhandel op loop- en fietsafstand. De bestaande voorzieningen in de Binckhorst betreffen diverse restaurants en cafés, zoals Loetje, bierbrouwerij Kompaan en Capriole en creatieve bedrijven in de bedrijfsverzamelgebouwen Binck36 en de Caballero Fabriek. Vanaf het Object zijn de A4 en A12 of A13 via de nieuwe Rotterdamsebaan of de Utrechtsebaan binnen tien minuten te bereiken.

6.1.6 Parkeerdruk en parkeertarief

Het Object ligt midden in de Binckhorst. De Binckhorst groeit sinds 2016 uit tot een groot binnenstedelijk woongebied, met een hoge parkeerdruk die niet in het openbare gebied mag worden ingevuld. De bezoekers van het Object zullen bestaan uit bezoekers aan het nieuwbouwcomplex Binck City Park en de horecavoorzieningen in de directe omgeving. Daarnaast zal de parkeergarage worden benut als parkeerlocatie voor langparkeerders (abbonementhouders) door de huurders van de appartementen en de werknemers van de kantoren, die onderdeel gaan uitmaken van het nieuwbouwcomplex Binck City Park.

Q-Park is vrij om de tarieven voor kort parkeren alsmede de indexeringen hierop vast te stellen. De gemeente Den Haag bepaalt het parkeertarief op straat. In 2023 zijn de volgende tarieven (exclusief parkeertarieven voor abbonementhouders) van openbare parkeergarages van Q-Park in de nabije omgeving van het Object van toepassing:

Afbeelding 6: parkeertarieven 2023 openbare parkeergarages Q-Park alsmede straatparkeren in Den Haag

straatparkeren	parkeertarief (omgerekend) per uur	maximaal dagtarief	parkeervoorziening	parkeertarief (omgerekend) per uur	maximaal dagtarief	aantal parkeerplaatsen
centrum	€ 6,50	n.v.t.	Binck City Park	n.n.b.*	n.n.b.*	232
andere stadsdelen	€ 2,50	n.v.t.	One Milky Way	n.n.b.*	n.n.b.*	283
			Q-Park Maanweg	€ 3,33	€ 27,50	121
			Q-Park Laakhaven	€ 4,00	€ 34,00	1.338
			Q-Park Rijnstraat	€ 4,00	€ 32,00	213
			Q-Park Spui	€ 5,29	€ 35,00	199

* De Objecten zullen naar verwachting uiterlijk per 1 maart 2025, respectievelijk 1 januari 2026 worden opgeleverd, derhalve heeft Q-Park de parkeertarieven nog niet vastgesteld. Q-Park zal vlak voor oplevering van de Objecten de parkeertarieven vaststellen.

¹⁸ Bron: projecten.denhaag.nl/gebied/ontwikkelingen-binckhorst/.

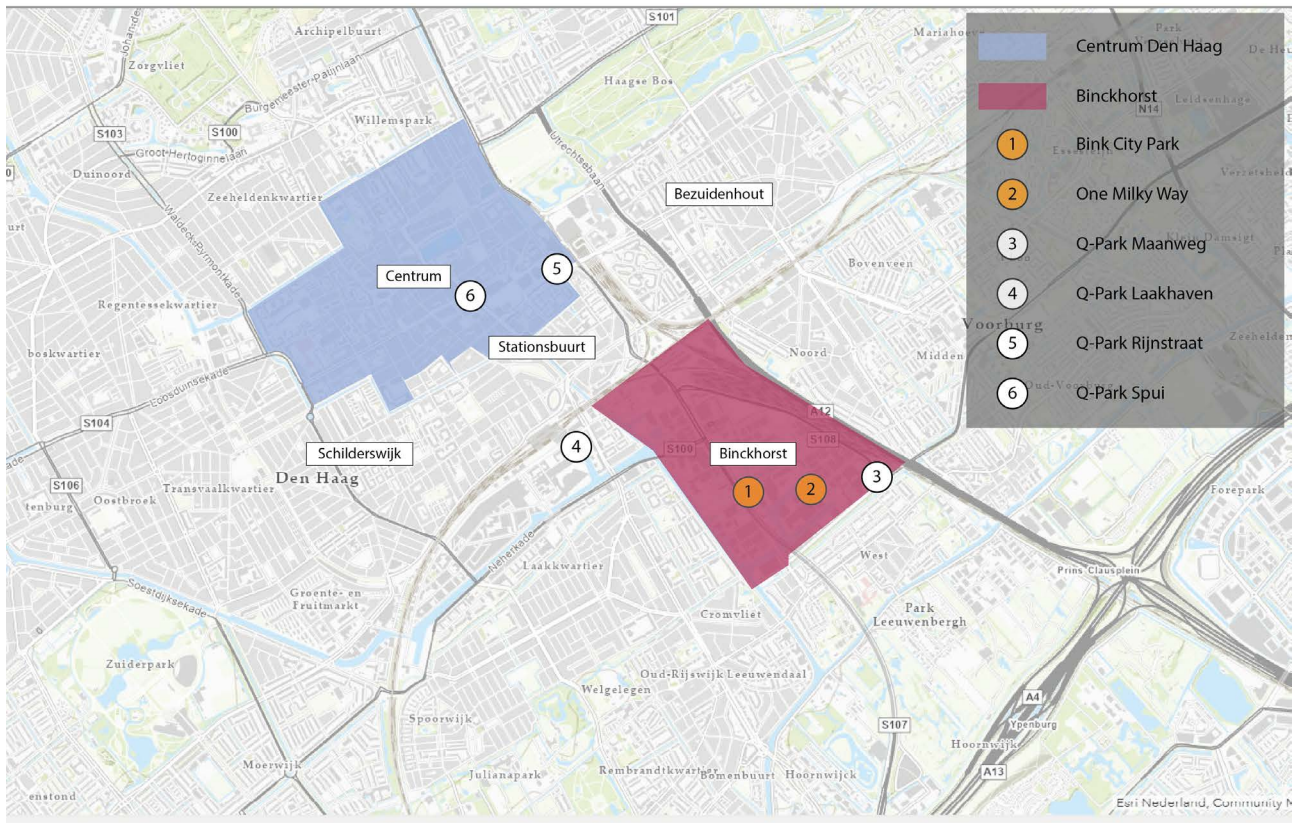
¹⁹ Bron: binckhorst-den Haag.com/groen/.

²⁰ Bron: www.haagsehistorie.nl/partners/stichting-haags-industrieel-erfgoed-shie.

²¹ Bron: binckhorst-den Haag.com/werken/.

²² Bron: binckhorst-den Haag.com/beleven/.

²³ Bron: www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/wonen-en-bouwen/omgevingsplan-binckhorst.



6.1.7 Huurder

Q-Park Operations Netherlands BV is de grootste aanbieder van parkeer- en mobiliteitsoplossingen in Nederland met meer dan 450 parkeergarages, waaronder in de regio Den Haag bekende locaties als Grote Markt, CS New Babylon, Laakhaven, Muzeplein, Malieveld, Torengarage, Spui en 16 andere parkeergarages in en rondom het centrum van Den Haag. 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 677.000 parkeerplaatsen verdeeld over meer dan 3.400 parkeerfaciliteiten in eigendom, exploitatie, beheer of een combinatie daarvan. Door deze kennis zijn ze al jaren dé partner voor vastgoedeigenaren, projectontwikkelaars, beleggers en gemeenten.

Q-Park Holding B.V. heeft een '403-verklaring' afgegeven voor de huurder van het Object, Q-Park Operations Netherlands BV, en gedeponerd bij de Kamer van Koophandel. Hierbij stelt Q-Park Holding BV zich hoofdelijk aansprakelijk voor alle openstaande en latere schulden uit bestaande of toekomstige

rechtshandelingen van de huurder. Q-Park Holding BV is de enig aandeelhouder van de huurder en heeft over het boekjaar 2022 een omzet (net revenue) van circa € 729 miljoen gerealiseerd en een EBITDA van ruim € 265 miljoen. Het eigen vermogen van Q-Park Holding bedroeg per 31 december 2022 ruim € 492 miljoen.

6.1.8 Bouwwerkzaamheden en afbouwgarantie

De bouwwerkzaamheden bestaan uit de bouw van de nieuwbouw parkeergarage, onderdeel uitmakend van het nieuwbouwcomplex Binck City Park. De parkeergarage zal omsloten worden door de woningblokken. De bouwwerkzaamheden voor het gehele nieuwbouwcomplex zijn in april 2022 gestart en het Object, alsmede de 896 appartementen, zullen naar verwachting en conform de contractuele afspraken met de aannemer VORM Bouw BV uiterlijk op 1 maart 2025 worden opgeleverd. De gehele ontwikkeling wordt gelijktijdig per verdieping gerealiseerd. Per augustus 2023 is de ruwbouw van de garage gereed tot en met de dakvloer.

Tussen de aannemer, een 100%-dochtermaatschappij van VORM Holding BV, en de Stichting is een 'turnkey' realisatieovereenkomst gesloten, waarin de respectievelijke

rechten en verplichtingen met betrekking tot de bouw en ontwikkeling van de parkeergarage zijn vastgelegd. De overeengekomen realisatievergoeding (ook wel aanneemsom genoemd) voor de (uit)ontwikkeling en realisatie van de parkeergarage is prijsvast. Daarnaast is tussen Binckhorsthof ontwikkeling BV (hierna: verkoper), een 100%-dochtermaatschappij van projectontwikkelaar VORM Ontwikkeling BV dat op haar beurt een 100%-dochtermaatschappij is van VORM Holding BV, en de Stichting een koopovereenkomst gesloten in verband met de koop en levering van de grond. In de koopovereenkomst is overeengekomen dat de koop en levering plaatsvindt op 14 december 2023 (en daarmee op de Emissiedatum). Er rust derhalve op de Stichting een afnameverplichting van de grond. Het risico van de afnameverplichting ligt niet bij de beleggers aangezien de Beheerder het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties zal intrekken indien niet alle aangeboden 3.324 Participaties op 14 december 2023 zijn geplaatst. In geval 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.

Op grond van de realisatieovereenkomst zal de aannemer de parkeergarage realiseren en naar verwachting uiterlijk op 1 maart 2025 'turnkey' opleveren aan het Fonds. Het ontwerp- en constructierisico, evenals het uitvoeringsrisico is voor rekening en risico van de aannemer.

Gelet op het bovenstaande loopt het Fonds vanaf de Emissiedatum, naar verwachting 14 december 2023, tot de verwachte oplevering van het Object uiterlijk op 1 maart 2025 geen ontwikkelrisico, aangezien de opdracht som prijsvast is en de parkeergarage 'turnkey' zal worden opgeleverd.

Voor het geval dat het Object door te late oplevering door de aannemer niet tijdig aan de huurder kan worden opgeleverd, waardoor huurdering zou kunnen ontstaan, is in de 'turnkey' realisatieovereenkomst overeengekomen dat de aannemer aan het Fonds een (niet voor matiging vatbare) boete verschuldigd is over de periode vanaf de verwachte oplevering tot en met de daadwerkelijke oplevering. De boete bedraagt € 1.150 per kalenderdag (exclusief BTW) en is nagenoeg gelijk aan de gederfde huurinkomsten ad € 1.153 (exclusief BTW) per kalenderdag indien het Object niet uiterlijk op 1 maart 2025 wordt opgeleverd. Deze boete bij te late oplevering is niet verschuldigd indien de aannemer met succes een beroep kan doen op overmacht in de zin van artikel 6:75 van het Burgerlijk Wetboek.

Alle uit de 'turnkey' realisatieovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van de aannemer jegens de Stichting, zoals de afbouw, huurdering bij een eventuele overschrijding van de opleverdatum en de eventuele herstelwerkzaamheden na oplevering, zijn gewaarborgd door middel van een concerngarantie, afgegeven door VORM Holding BV. VORM Holding BV heeft over het boekjaar 2021 een totale omzet van € 510 miljoen gerealiseerd en heeft met een solvabiliteit van 44% een solide eigen vermogenspositie. VORM Holding BV is in 1919 opgericht en sindsdien uitgegroeid tot een nationaal bouw- en ontwikkelbedrijf met projecten op het gebied van woningbouw. In 2021 had VORM Holding BV 407 werknemers in dienst.²⁴

Participanten zullen tijdens de bouwperiode middels kwartaalberichten worden geïnformeerd over de voortgang van de bouwwerkzaamheden.

6.2 One Milky Way

6.2.1 Objectomschrijving One Milky Way

Het Object One Milky Way betreft een nieuwbouw parkeergarage dat onderdeel zal uitmaken van het nieuwbouwcomplex One Milky Way, gelegen aan de Melkwegstraat 74 in de Binckhorst te Den Haag. De bouw van de parkeergarage dient nog te worden gestart. De parkeergarage met in totaal 283 parkeerplaatsen zal onlosmakelijk deel uitmaken van het nieuwbouwcomplex One Milky Way met een woontoren van 70 meter hoog en in totaal 253 appartementen, waarvan 40 koopappartementen en 213 huurappartementen. Van de 213 huurappartementen bevinden 166 appartementen zich in het vrije huursegment en 47 appartementen in het middenhuursegment. Daarnaast bestaat het nieuwbouwcomplex na oplevering uit een zorgcentrum van circa 1.000 m², en is er na oplevering circa 450 m² ruimte voor horecagelegenheden en circa 4.000 m² kantoorruimte.

De parkeergarage zal aan drie zijden omsloten zijn door de woningbouw en aan één zijde worden voorzien van een open groene gevel. Het betreft een bovengrondse parkeergarage bestaande uit vier parkeerlagen, zijnde de begane grond en drie verdiepingen. Er komen circa 26 parkeerplaatsen die voorzien zijn van een elektrisch oplaadpunt en ten minste twee parkeerplaatsen zullen beschikbaar zijn voor deelauto's. Vanaf de openbare weg is de parkeergarage na oplevering bereikbaar via de Melkwegstraat en de Saturnusstraat. De in- en uitrit wordt voorzien van twee rijbanen, te weten één inrit en één uitrit, wat voldoende is voor een parkeergarage met 283 parkeerplaatsen. Vanuit de parkeergarage zal een fietsenstalling

²⁴ update.vormdetoekomst.nl/jaarverslag2021/financiele-resultaten#block-3cfa5554-56c6-42f3-9d4d-4db20603cdf7.

worden ontsloten die zal toebehoren aan de woningen van het nieuwbouwcomplex One Milky Way. Deze fietsenstalling zal plaats bieden aan ruim 1.000 fietsen en 17 scootmobielen en een aparte ingang hebben naast de inrit van de parkeergarage. De openbare in- en uitgang van de parkeergarage zal zijn gelegen aan de Melkwegstraat. De entree zal worden voorzien van een trappenhuis en een lift waardoor alle verdiepingen toegankelijk zullen zijn voor mindervaliden. De woningen behorende tot het nieuwbouwcomplex One Milky Way zullen via een eigen entree de parkeergarage kunnen bereiken. De bezoekers van het zorgcentrum zullen gebruik kunnen maken van de openbare ingang. Na oplevering is het dak van de parkeergarage gemeenschappelijk gemaakt voor de bewoners en zal deze een parkachtige groene inrichting krijgen waar de bewoners kunnen samenkomen en genieten van het uitzicht over Den Haag.

De parkeergarage zal naar verwachting dagelijks worden bezocht door bezoekers van de woningen, het zorgcentrum, de horeca en de kantoren. Daarnaast zullen er een groot aantal abonnementen beschikbaar worden gesteld voor de werknemers in One Milky Way en aan de bewoners van de appartementen in het nieuwbouwcomplex en bewoners in de nabije omgeving.

6.2.2 Koopsom en taxatie

De totale investering voor het Object bedraagt € 8.279.000 vrij op naam (v.o.n.) en ligt daarmee onder de getaxeerde waarde vrij op naam ad € 9.317.495 met peildatum 27 juni 2023. Het taxatierapport is te downloaden op www.hollandimmogroup.nl/PFNX-taxatierapport-one-milky-way.

De totale investering ad € 8.279.000 (v.o.n.) is opgebouwd uit (1) een bedrag van € 2.586.945, dat op de Emissiedatum zal worden betaald aan de verkoper, als tegenprestatie voor de grond, en de reeds door de verkoper aan de aannemer betaalde (bouw)termijnen, (2) een bedrag van € 995.000, welke is verdisconteerd in de koopsom als compensatie voor huurderwing gedurende de bouwperiode, en welke is opgenomen als Bruto-huurontvangsten, (3) een bedrag van € 4.313.055 welk bedrag in een aantal (bouw)termijnen aan de aannemer zal worden betaald, steeds na gereedkomen van bepaalde bouwfases van de werkzaamheden en (4) een bedrag van € 384.000 dat als exploitatiebijdrage aan Q-Park bij aanvang van de huurovereenkomst ineens zal worden voldaan.

6.2.3 Huur en huurindexatie

Het Object is verhuurd aan Q-Park, met ingang van de datum van oplevering (naar verwachting uiterlijk 1 januari 2026) voor een periode van 20 jaar, met een optieperiode voor Q-Park na expiratiedatum van vijf jaar. De aanvangshuur bedraagt

€ 540.000 exclusief BTW voor het eerste jaar (prijsspeil 1 januari 2026).

Indexatie

De huur wordt jaarlijks geïndexeerd, voor het eerst 12 maanden na de huuringsdatum, op basis van het prijsindexcijfer (CPI) zoals dit jaarlijks door het CBS wordt gepubliceerd, volgens de hierna genoemde staffel.

index stijging CPI	prijsaanpassing
0% tot en met 3%	100% van de index stijging CPI
Vanaf 3% tot en met 6%	3%, plus 50% van de index stijging CPI boven de 3%
Vanaf 6%	4,5%

Voor de berekening van het Exploitatierendement van het Fonds wordt rekening gehouden met een gemiddelde over de gehele looptijd van het Fonds geprognosticeerde jaarlijkse stijging van het CPI, oftewel inflatie, van 2,4%. De prognose voor de gemiddelde over de gehele looptijd van het Fonds gehanteerde huurstijging bedraagt 2,4% per jaar, zie ook de hoofdstukken 9.2.1 en 9.2.2.

6.2.4 Onderhoud

Het onderhoud van de parkeergarage is op basis van een demarcatielijst verdeeld tussen het Fonds en de huurder. Alle dagelijkse onderhouds- en reparatiekosten van het Object en van de zich daarin bevindende installaties zijn voor rekening van de huurder, met uitzondering van de kosten voor het groot-/casco-onderhoud. Voor rekening van het Fonds komen het groot-/casco-onderhoud alsmede de eigenaarslasten en de kosten van het onderhoud en vervanging van de beplanting en onderhoud aan de beregeningsinstallatie van de groene gevel van het Object. Het betreft hier een volledig nieuw ontwikkelde parkeergarage waardoor er gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds geen grote uitgaven voor groot-/casco-onderhoud worden verwacht. Tevens is er, zoals gebruikelijk bij nieuwbouw, sprake van garantietermijnen op diverse onderdelen variërende van 1 tot 10 jaar.

6.2.5 Locatie en omgeving

Het Object is gelegen in de stadswijk de Binckhorst, nabij het stadscentrum van Den Haag. Zie hoofdstuk 6.1.5 voor een uitgebreide omschrijving van de Binckhorst. Na oplevering van het Object zijn vanwege de ligging van het Object voorzieningen zoals scholen, gezondheidszorg, kinderopvang, sportvoorzieningen en detailhandel op loop- en fietsafstand. De bestaande voorzieningen in de Binckhorst betreffen diverse restaurants en cafés, zoals Loetje, bierbrouwerij Kompaan en Capriole en creatieve bedrijven in de bedrijfsverzamelgebouwen

Binck36 en de Caballero Fabriek. Vanaf het Object zijn de A4 en A12 of A13 via de nieuwe Rotterdamsebaan of de Utrechtsebaan binnen tien minuten te bereiken.

6.2.6 Parkeerdruk en parkeertarief

Het Object ligt midden in de Binckhorst. De Binckhorst groeit sinds 2016 uit tot een groot binnenstedelijk woongebied, met een hoge parkeerdruk die niet in het openbare gebied mag worden ingevuld. De bezoekers van het Object zullen bestaan uit bezoekers aan het nieuwbouwcomplex One Milky Way en de horecavoorzieningen in de directe omgeving. Daarnaast zal de parkeergarage worden benut als parkeerlocatie voor langparkeerders (abbonementhouders) ten behoeve van de woningen, het zorgcentrum en de kantoren, die onderdeel uit zullen maken van het nieuwbouwcomplex One Milky Way.

Zie hoofdstuk 6.1.6 voor een overzicht van de parkeertarieven 2023 van openbare parkeergarages in de nabije omgeving van het Object.

6.2.7 Huurder

Zie hoofdstuk 6.1.7.

6.2.8 Bouwwerkzaamheden en afbouwgarantie

De bouwwerkzaamheden bestaan uit de bouw van de nieuwbouw parkeergarage, onderdeel uitmakend van het nieuwbouwcomplex One Milky Way. De bouwwerkzaamheden voor het gehele nieuwbouwcomplex zijn in januari 2023 gestart en het Object, alsmede de woningen, het zorgcentrum, de kantoren en de horeca, zullen naar verwachting en conform de contractuele afspraken met de verkoper Highbridge Investment BV uiterlijk op 1 januari 2026 worden opgeleverd. Voor de gehele ontwikkeling, inclusief de parkeergarage, zijn de funderingspalen aangebracht. De ruwbouw van de woningcomplexen is recentelijk gestart. De ontwikkelaar verwacht dat medio 2025 een aanvang wordt gemaakt met de bouw van de parkeergarage op de aangebrachte fundering.

Tussen de verkoper, een 100%-dochtermaatschappij van projectontwikkelaar VORM Ontwikkeling BV dat op haar beurt een 100%-dochtermaatschappij is van VORM Holding BV, en aanneembedrijf Ballast Nedam Parking BV (hierna: de aannemer) is een 'turnkey' realisatieovereenkomst gesloten, waarin de respectievelijke rechten en verplichtingen met betrekking tot de ontwikkeling van de parkeergarage zijn vastgelegd. De overeengekomen realisatievergoeding voor de (uit)ontwikkeling en realisatie van de parkeergarage is prijsvast.

Op de hiervoor genoemde realisatieovereenkomst is tussen de verkoper en de Stichting een overeenkomst van contractoverdracht en allonge gesloten waarbij de rechten

en verplichtingen van de verkoper zijn overgedragen aan de Stichting. Daarnaast is tussen de verkoper en de Stichting op 20 juli 2023 een koopovereenkomst gesloten in verband met de koop en levering van de grond. In de koopovereenkomst is overeengekomen dat de koop en levering plaatsvindt op 14 december 2023 (en daarmee op de Emissiedatum). Er rust derhalve op de Stichting een afnameverplichting van de grond. Het risico van de afnameverplichting ligt niet bij de beleggers aangezien de Beheerder het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties zal intrekken indien niet alle aangeboden 3.324 Participaties op 14 december 2023 zijn geplaatst. In geval 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.

Gelet op het bovenstaande loopt het Fonds vanaf de Emissiedatum, naar verwachting 14 december 2023, tot de verwachte oplevering van het Object uiterlijk op 1 januari 2026 geen ontwikkelrisico, aangezien de realisatievergoeding prijsvast is en de parkeergarage 'turnkey' zal worden opgeleverd.

Voor het geval dat het Object niet uiterlijk op 1 januari 2026 wordt opgeleverd, verbeurt Highbridge Investment BV aan het Fonds automatisch en zonder dat hiervoor een ingebrekestelling of enige kennisgeving is vereist, terstond een (niet voor matiging vatbaar) opeisbare boete van € 1.480 per kalenderdag (exclusief BTW). Deze boete is gelijk aan de gederfde huurinkomsten ad € 1.479 (exclusief BTW) per kalenderdag indien het Object niet uiterlijk op 1 januari 2026 wordt opgeleverd. Deze boete bij te late oplevering is niet verschuldigd indien de aannemer met wie Highbridge Investment BV een realisatieovereenkomst heeft gesloten, met succes een beroep kan doen op overmacht in de zin van artikel 6:75 van het Burgerlijk Wetboek.

Alle uit de 'turnkey' realisatieovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van de aannemer jegens het Fonds, zoals de afbouw en de eventuele herstelwerkzaamheden na oplevering, zijn gewaarborgd door middel van een concerngarantie, afgegeven door Ballast Nedam Infra BV en gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel als een '403-verklaring'. Tevens zal Ballast Nedam Parking BV uiterlijk bij de start van de bouw van de parkeergarage een bankgarantie afgegeven van 5% van de totale realisatievergoeding, zijnde in totaal € 287.537. Ballast Nedam Infra BV is de enig aandeelhouder van de aannemer en heeft over het boekjaar 2022 een totale omzet van circa € 589 miljoen gerealiseerd en heeft met een solvabiliteit van 33,3% een solide eigen vermogenspositie. Ballast Nedam Infra BV is onderdeel van Ballast Nedam NV, opgericht in 1877 en sindsdien uitgegroeid tot een internationaal bouw- en ontwikkelbedrijf met projecten op het gebied van woningbouw, scholen, horeca, gebiedsontwikkeling, woningcorporatie en

commercieel vastgoed. In 2022 had Ballast Nedam NV zo'n 1.800 werknemers, een omzet van ruim €1,4 miljard euro en een solvabiliteit van 24,9.²⁵

Participanten zullen tijdens de bouwperiode middels kwartaalberichten worden geïnformeerd over de voortgang van de bouwwerkzaamheden.

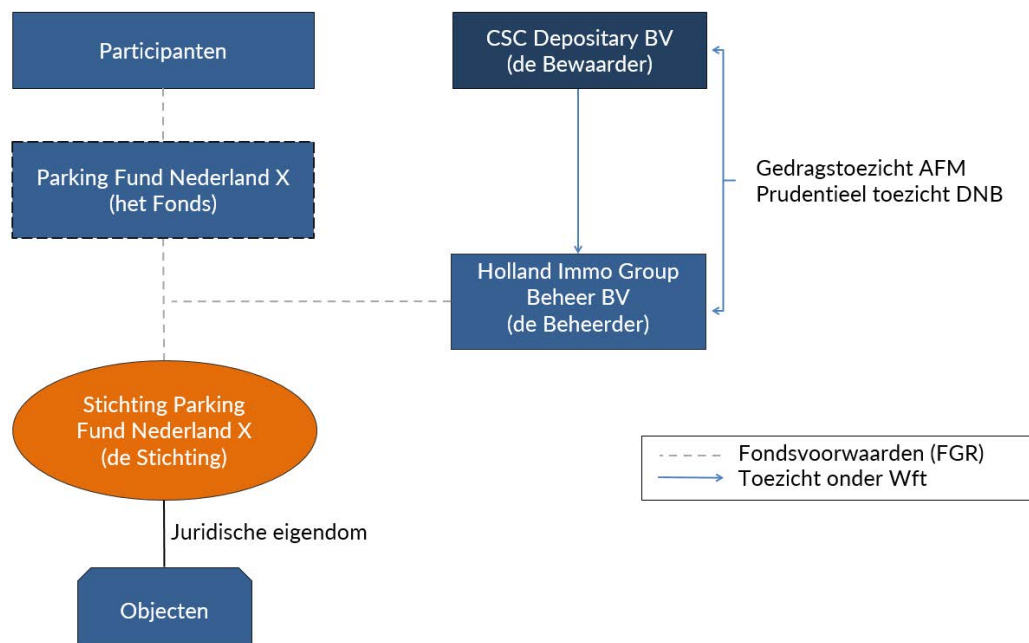
6.3 Duurzaamheidsaspecten

Op grond van een Europese verordening, de Sustainable Finance Disclosure Regulation, dient het Fonds aan te geven in hoeverre zij ten doel heeft een duurzame belegging te bieden en of zij beoogt ecologische of sociale kenmerken te promoten. Het Fonds heeft niet tot doel een duurzame belegging aan te bieden, noch beoogt zij ecologische of sociale kenmerken te promoten. De onderliggende beleggingen van dit financiële product houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame activiteiten. Bij beleggingsbeslissingen worden de duurzaamheidsrisico's in aanmerking genomen. Dit zijn gebeurtenissen op ecologisch, sociaal of governancegebied die een wezenlijk negatief effect kunnen hebben op de waarde van de belegging. In het bijzonder is onderzocht of gedurende de beoogde looptijd van het Fonds investeringen noodzakelijk zijn om duurzaamheidsrisico's te mitigeren, zoals investeringen om te voldoen aan (aangekondigde) wet- en regelgeving op ecologisch, sociaal of governancegebied. Gelet op de aard en omvang alsmede de beoogde looptijd van de belegging worden gedurende de beoogde looptijd van het Fonds geen materiële investeringen verwacht om te voldoen aan (aangekondigde) wet- en regelgeving op ecologisch, sociaal en governancegebied.

²⁵ www.ballast-nedam.nl/media/a0vl3sgg/annual-report-ballast-nedam-2022.pdf.

7. Juridische structuur

Afbeelding 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 van Beheerder, de Stichting in haar hoedanigheid van juridisch eigenaar van de Objecten en elk van de Participanten afzonderlijk.

De juridische structuur van het Fonds is bovenstaand weergegeven.

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 X) zijn rechtspersonen en kunnen als zodanig wel overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden en op eigen naam overeenkomsten aangaan. De LEI-code van het Fonds is 984500FDCB758DD3U181.

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 Emissiekosten).

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 zijn opgenomen in bijlage I bij het Prospectus. Het inschrijfformulier is separaat bijgevoegd. De Bewaarder is geen partij bij de Fondsvoorwaarden.

Op de Emissiedatum worden de huidige fondsvoorwaarden van het Fonds gewijzigd waarna ze zullen luiden als opgenomen in bijlage I bij het Prospectus en het Fonds voor rekening en risico van de Participanten wordt voortgezet. 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) resultaatbestemming 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 wordt 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 alle werkzaamheden verrichten in verband met (onder meer) de huurovereenkomst voor de Objecten, de financiële rapportages en de administratie van het Fonds, het bijeenroepen en voorzitten van de (Algemene) Vergadering van Participanten, het verlenen van de opdracht aan een accountant om 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 het 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). De Beheerder beoordeelt vanaf het zevende jaar na de Emissiedatum jaarlijks of de verkoop van de Objecten met een goed rendement mogelijk is. Van een goed rendement is in beginsel sprake indien de verkoopopbrengst van de Objecten, na aftrek van alle met de verkoop verband houdende kosten, zodanig is dat de beleggers een Totaalrendement behalen dat ten minste gelijk is aan of hoger is dan het Totaalrendement in het neutrale scenario van 6,1%.

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. De Beheerder heeft geen beroepsaansprakelijkheidsverzekering die voldoet aan de eisen van de AIFMD, maar houdt ter dekking van mogelijke beroepsaansprakelijkheidsrisico's die voortvloeien uit haar werkzaamheden als beheerder bijkomend eigen vermogen aan.

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 (aangegaan op 1 oktober 2013);
- Winkelfonds Duitsland 8 NV (opgericht op 22 januari 2014);
- Parking Fund Nederland III (aangegaan op 2 juni 2014);
- Winkelfonds Duitsland 9 NV (opgericht op 18 juli 2014);
- Winkelfonds Duitsland 10 (aangegaan op 29 januari 2015);
- Winkelfonds Duitsland 11 (aangegaan op 16 juli 2015);
- Parking Fund Nederland IV (aangegaan op 22 oktober 2015);
- Winkelfonds Duitsland 12 (aangegaan op 29 februari 2016);
- Parking Fund Nederland V (aangegaan op 27 juni 2016);
- Winkelfonds Duitsland 14 (aangegaan op 19 april 2017);
- IMMO Huurwoningfonds Nederland (aangegaan op 20 juli 2017);
- Winkelfonds Duitsland 15 (aangegaan op 30 november 2017);
- IMMO Zorgwoningfonds (aangegaan op 1 juni 2018);
- Parking Fund Nederland VI (aangegaan op 30 november 2018);
- Winkelfonds Duitsland 16 (aangegaan op 14 december 2018);
- Parking Fund Nederland VII (aangegaan op 15 mei 2019);
- IMMO Zorgwoningfonds 2 (aangegaan op 28 mei 2019);
- IMMO Zorgwoningfonds 3 (aangegaan op 31 oktober 2019);
- IMMO Zorgwoningfonds 4 (aangegaan op 19 december 2019);
- IMMO Huurwoningfonds 2 (aangegaan op 6 april 2020);
- IMMO Huurwoningfonds 3 (aangegaan op 30 april 2020);
- Residential Fund Berberis (aangegaan op 1 mei 2020);
- IMMO Huurwoningfonds 4 (aangegaan op 30 juli 2020);
- IMMO Zorgwoningfonds 5 (aangegaan op 22 december 2020);
- IMMO Huurwoningfonds 5 (aangegaan op 15 december 2020);
- IMMO Zorgwoningfonds 6 (aangegaan op 29 december 2020);
- IMMO Zorgwoningfonds 7 (aangegaan op 30 juni 2022);
- Parking Fund Nederland IX (aangegaan op 9 december 2022).

Alle aandelen in het kapitaal van Holland Immo Group Beheer BV (de Beheerder) worden gehouden door Holland Immo Group BV (de Initiatiefnemer). De aandelen in het kapitaal van de Beheerder kennen geen afwijkende stemrechten. De Beheerder kent geen dividendbeleid. Over de periode 2020 tot en met 2022 is geen dividend uitgekeerd. Er zijn geen personen die geen lid zijn van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen van de Beheerder en die rechtstreeks of middellijk een belang in de Beheerder bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld. De Beheerder valt niet onder de reikwijdte van de Nederlandse corporate

governance code en past de corporate governance code niet toe. Er zijn tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen enerzijds en de Beheerder anderzijds geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband die ten laste van het vermogen van de Beheerder zouden komen.

7.3.3 Bestuur van de Beheerder

Het bestuur van de Beheerder wordt gevormd door de heren drs. P.J.E. Helfrich (toegetreten op 2 november 2021), mr. G.H.P. Hupkens (toegetreten op 2 november 2021) en mr. B.T.J. Pierik (toegetreten op 8 mei 2023). De heren Helfrich en Hupkens zijn beiden tevens per 2 november 2021 indirect, via PEJ Helfrich Holding BV respectievelijk Re-Is Holding BV, directeur van de Initiatiefnemer (Holland Immo Group BV), de enig aandeelhouder van de Beheerder. De heer Pierik is per 8 mei 2023 toegetreten tot de directie van de Initiatiefnemer.

Met betrekking tot de heren P.J.E. Helfrich, G.H.P. Hupkens en B.T.J. Pierik zijn geen nadere bijzonderheden bekend te maken omtrent faillissementen, surséances, liquidaties of vennootschappen waarbij zij in de voorgaande vijf jaar betrokken waren als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen of van de bedrijfsleiding, en evenmin omtrent veroordelingen in verband met fraudemisdrijven in de voorgaande vijf jaar of omtrent door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarbij zij betrokken zijn geweest. Voorts zijn zij in de afgelopen vijf jaar niet door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard 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 en het Fonds zijn geen nadere bijzonderheden bekend te maken als hiervoor bedoeld.

7.3.4 Vergoeding Beheerder

Voor het administratief en commercieel beheer van het Fonds (asset management) ontvangt de Beheerder jaarlijks een variabele vergoeding van 2,0% (te vermeerderen met BTW) van de Bruto-huurontvangsten. Voor het administratief, commercieel en technisch beheer van de Objecten (property management) ontvangt de Beheerder, na oplevering van de Objecten, jaarlijks een variabele vergoeding van 1,5% (te vermeerderen met BTW) van de Bruto-huurontvangsten. Een overzicht van deze kosten wordt weergegeven in afbeelding 11 in hoofdstuk 9.2.4. Daarnaast ontvangt de Beheerder voor het algemene beheer van het Fonds € 2.000 per jaar (te vermeerderen met BTW, prijspeil 2023), zijnde circa 0,2% van

de Bruto-huurontvangsten. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Een overzicht van deze vergoeding wordt weergegeven in afbeelding 12 in hoofdstuk 9.2.5.

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. Een overzicht van deze kosten wordt weergegeven in afbeelding 12 in hoofdstuk 9.2.5. De kosten voor uitbestede werkzaamheden in het kader van het beheer van het Fonds en de Objecten komen voor rekening van de Beheerder.

7.4 De Stichting

Stichting Parking Fund Nederland X (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. E. Dijkstra van Taylor Wessing te Amsterdam.

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.

7.4.1 Bestuur van de Stichting

Het bestuur van de Stichting bestaat uit de heer drs. R.M. Weisz RA en de heer 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 ontvangt een vaste vergoeding van in totaal € 1.000 per twaalf maanden tenzij er één bestuurder is benoemd, welke enige bestuurder een vaste vergoeding

ontvangt van € 2.000 per twaalf maanden. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Eventuele overige kosten die de Stichting maakt waaronder kosten van de Kamer van Koophandel en bankkosten, 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 4:62n 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 erin 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 erop 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 informeert. Indien bijvoorbeeld de Bewaarder oordeelt dat de beleggingsbeperkingen van het Fonds worden geschonden en de Beheerder dat niet herstelt, gaat de Bewaarder over tot het informeren van de AFM en de Participanten.

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 overeenkomst van bewaarneming wordt beheerst door Nederlands recht en geschillen ter zake worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam.

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 € 8.200 per jaar (te vermeerderen met BTW), 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. Bij eerdere beleggingsfondsen van de Initiatiefnemer heeft de Bewaarder tot nog toe niet meer tijd hoeven besteden dan was geschat, en de schatting als hier bedoeld is dezelfde als de schatting voor bedoelde eerdere beleggingsfondsen.

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 X 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 (artikel 3 van de Fondsvoorwaarden, bijlage I).

Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft en zal naar verwachting op 14 december 2023 voor onbepaalde tijd worden aangegaan. De uitgifte van Participaties vindt plaats bij het aangaan van het Fonds. Het Fonds zal 3.324 Participaties uitgeven tegen een uitgifteprijs van € 5.000 elk (exclusief Emissiekosten). De 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. 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).

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 geen sprake van 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 of de Beheerder.

De beoogde looptijd van het Fonds is een middellange termijn

(van zeven tot tien jaar), binnen welke termijn het de intentie is dat de Objecten zijn verkocht. Eerdere of latere verkoop is niet uitgesloten en is afhankelijk van de marktomstandigheden. Na 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: NL0015001LV0) luiden op naam, er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en ze kennen geen nominale waarde. De Participaties zijn effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wft, in de definitie van 'effect' onder a (een met een aandeel gelijk te stellen verhandelbaar recht). Uitgifte van de met dit Prospectus aangeboden Participaties vindt plaats naar Nederlands recht op de Emissiedatum, 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

Op de Emissiedatum bedraagt de uitgifteprijs per Participatie € 5.000 (exclusief Emissiekosten, met een minimale afname van twee Participaties).

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 zullen de Objecten worden gewaardeerd tegen reële (actuele) waarde. Deze reële waarde is gebaseerd op de jaarlijkse waardering door een onafhankelijke taxateur. De Objecten worden door een externe taxateur eens in de drie jaar volledig getaxeerd en in de daaropvolgende twee jaren door middel van een zogenoemde “desktoptaxatie” gewaardeerd. Een desktoptaxatie betreft een “markttechnische update” waarbij de taxateur zonder fysieke opname ter plaatse de Objecten taxeert.

De bijkomende kosten zoals beschreven in hoofdstuk 8 van het Prospectus worden op de balans geactiveerd en in vijf jaar afgeschreven ten laste van het resultaat.

De intrinsieke waarde wordt bij iedere uitgifte en inkoop van Participaties en ten minste eenmaal per jaar berekend.

7.8.2 Overdracht van Participaties

De Participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. Participaties kunnen, met uitzondering van een overgang aan bloed- en aanverwanten in de rechte lijn (bijvoorbeeld door vererving van ouders aan kinderen), niet worden overgedragen anders dan aan het Fonds; deze beperking op de overdracht van Participaties maakt een geldige overdracht aan een ander dan een bloed- of aanverwant in de rechte lijn of aan een ander dan het Fonds onmogelijk en is een (goederenrechtelijk) beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Indien een Participant heeft aangegeven dat hij zijn Participaties geheel of gedeeltelijk wil overdragen aan een bloed- of aanverwant in de rechte lijn of wil laten inkopen door het Fonds, zal deze overdracht dan wel inkoop uitsluitend kunnen plaatsvinden overeenkomstig de Fondsvoorwaarden en uitsluitend na toestemming van de Beheerder. Zie ook artikel 5 van de Fondsvoorwaarden (bijlage I bij het Prospectus).

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 gelijk aan de intrinsieke waarde van de Participatie zoals beschreven in hoofdstuk 7.8.1. Behoudens opzet of 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, ook zonder opgave van redenen, geheel of gedeeltelijk worden geweigerd. Bij een gedeeltelijke weigering van het verzoek kan de Participant het verzoek tot inkoop geheel of gedeeltelijk intrekken.

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 Beheerder 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 en 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 plaatsgevonden, 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 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). 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 volstreekte meerderheid van de tijdens de (Algemene) Vergadering van Participanten uitgebrachte stemmen.

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 of hebben 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;
- het bezwaren van goederen van het Fonds, tenzij het betreft het vestigen van een recht van hypotheek op de Objecten in verband met het oversluiten van de hypothecaire lening

(nadat voor een eerste keer een hypothecaire lening is aangegaan waarvoor een recht van hypotheek is gevestigd op de Objecten en waarvoor de Vergadering van Participanten een goedkeurend besluit heeft genomen);

- 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 een bestaande hypothecaire lening als hiervoor bedoeld tot maximaal het bedrag van de over te sluiten hypothecaire lening;
- 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;
- het verlenen van doorlopende bevoegdheid de Beheerder te vertegenwoordigen;
- wijziging van voorwaarden die zijn opgenomen in het Prospectus en die niet voortvloeien uit de Fondsvoorwaarden of de statuten van de Stichting;
- het aangaan van een overeenkomst of verplichting in geval van een potentieel belangenconflict als bedoeld in hoofdstuk 7.14 van het Prospectus; en
- 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;
- 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:

- 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. Voor het wijzigen van de beleggingsstrategie of het beleggingsbeleid is een wijziging van de Fondsvoorwaarden vereist. Indien door een wijziging als hiervoor bedoeld rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd 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 (2/3e) van de uitgebrachte stemmen, waarbij die meerderheid meer dan de helft (1/2e) 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 Resultaatbestemming

Vanaf de Emissiedatum 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, indien van toepassing verminderd met de aflossing op de hypothecaire lening en vermeerderd met onttrekkingen dan wel verminderd met toevoegingen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het Fonds streeft ernaar per kwartaal tot uitkering van dit resultaat 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 niet uit te keren aan de Participanten en toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, als naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder een uitkering kan leiden tot een zodanige solvabiliteit of liquiditeit dat het voortbestaan van het Fonds in gevaar kan komen. 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 5,2% 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, waarna ze aan het Fonds vervallen.

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 nadat de eigendom van de Objecten is overgedragen aan de koper.

In beginsel zal de Beheerder optreden als vereffenaar van het Fonds. De Vergadering van Participanten kan evenwel een 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 en toetsing Prospectus

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 mag de Beheerder optreden 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 en het Fonds staan onder toezicht van de AFM en De Nederlandsche Bank NV.

Het Prospectus is op 8 november 2023 goedgekeurd door de AFM, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129. De AFM keurt het Prospectus alleen goed wanneer is voldaan aan de in bedoelde verordening neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie. Deze goedkeuring mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van de kwaliteit van de effecten of de uitgevende instelling waarop dit Prospectus betrekking heeft. Beleggers moeten zelf beoordelen of het aangewezen is in de effecten te beleggen.

Met uitzondering van de informatie die via verwijzing is opgenomen in het Prospectus (zie hoofdstuk 7.17) vormt de informatie op de websites waarnaar in het Prospectus wordt verwezen geen onderdeel van het Prospectus. De informatie op die websites is niet door de AFM gecontroleerd of goedgekeurd.

7.14 Potentiële belangenconflicten

Er bestaan geen potentiële belangenconflicten tussen de plichten jegens het Fonds en de Beheerder van de bestuurders van de Beheerder en hun eigen belangen en/of andere plichten.

Ook uit de beheertaken die de Beheerder heeft gedelegeerd (taxatie van de Objecten) vloeien, voor zover bekend, geen belangenconflicten voort.

Mocht een potentieel belangenconflict als hiervoor is 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 Billijke behandeling van de Participanten

De billijke behandeling van de Participanten wordt onder meer gewaarborgd door het volgende:

- alle Participaties vertegenwoordigen gelijke rechten, zoals het stemrecht en de rechten op het resultaat van het Fonds;
- de Participanten kunnen invloed uitoefenen op de Beheerder en de Stichting, onder meer door de opzegging van hen in hun functie;
- in het geval zich met betrekking tot transacties of het aangaan van verplichtingen ten laste van het Fonds een tegenstrijdig belang voordoet tussen enerzijds het Fonds en anderzijds de Beheerder, de Stichting, de Bewaarder of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen, bedrijfsleiding of oprichters, is daarvoor de voorafgaande toestemming van de Vergadering van Participanten vereist.

7.16 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). De Beheerder is aangesloten bij het onafhankelijke klachteninstituut KiFID (Klachteninstituut Financiële Dienstverlening, www.kifid.nl).

7.17 Documentatie

Tijdens de geldigheidsduur van dit Prospectus is voor eenieder - en nadien voor de Participanten - na afspraak en ten kantore van de Beheerder, inzage mogelijk van:

- de actuele (concept) Fondsvoorwaarden van het Fonds (tevens via www.hollandimmogroup.nl/PFNX);
- de taxatierapporten van de Objecten (tevens via www.hollandimmogroup.nl/PFNX-taxatierapport-binck-city-park en www.hollandimmogroup.nl/PFNX-taxatierapport-one-milky-way);
- het onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant naar de rendementsprognose (tevens via www.hollandimmogroup.nl/PFNX-onderzoeksrapport-accountant-prognose); en
- het inschrijfformulier voor deelname aan het Fonds (tevens via www.hollandimmogroup.nl/PFNX-inschrijfformulier).

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) 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) en zijn voor de Participanten kosteloos bij de Beheerder verkrijgbaar.

De door de accountant gecontroleerde jaarrekeningen van de Beheerder over de periode 2020 tot en met 2022 zijn via verwijzing opgenomen in het Prospectus.

In de controleverklaring van de onafhankelijke accountant op de jaarrekening over 2020 van de Beheerder is een paragraaf ter benadrukking van de impact van COVID-19 opgenomen. In de controleverklaring op de jaarrekening over 2020 is het volgende opgenomen:

“Het coronavirus heeft ook invloed op Holland Immo Group Beheer B.V. In de toelichting op de jaarrekening heeft de beheerder onder de ‘Continuïteit’ aangegeven dat geen uitspraak kan worden gedaan over de invloed daarvan op de financiële positie van de beheerder, maar dat zij van mening is dat op basis van de huidige ontwikkelingen, de op het moment van ondertekening van de jaarrekening bekende verplichtingen van de beheerder uit beschikbare eigen middelen kunnen worden voldaan. Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid”.

Het volledige overzicht van de via verwijzing in het Prospectus opgenomen informatie is als volgt:

- gecontroleerde jaarrekening over 2020 van de Beheerder: www.hollandimmogroup.nl/hig-beheer-jaarverslag-2020
- gecontroleerde jaarrekening over 2021 van de Beheerder: www.hollandimmogroup.nl/hig-beheer-jaarverslag-2021
- gecontroleerde jaarrekening over 2022 van de Beheerder: www.hollandimmogroup.nl/hig-beheer-jaarverslag-2022
- niet-gecontroleerde halfjaarrekening over de eerste helft van 2023 van de Beheerder: www.hollandimmogroup.nl/hig-beheer-halfjaarcijfers-2023

- taxatierapport Object Binck City Park: www.hollandimmogroup.nl/PFNX-taxatierapport-binck-city-park
- taxatierapport Object One Milky Way: www.hollandimmogroup.nl/PFNX-taxatierapport-one-milky-way

7.18 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.

7.19 Voornaamste juridische implicaties van contractuele verhoudingen in verband met de beleggingen

De Objecten waarin het Fonds belegt zijn gelegen in Nederland. In het geval geschillen ontstaan met betrekking tot de Objecten, zoals geschillen met de aannemer, verkoper, huurder of lokale overheden, worden die geschillen beslecht naar Nederlands recht. De Nederlandse rechter is bevoegd te beslissen in zulke geschillen.

Voor het toepasselijke recht en de bevoegdheid inzake geschillenbeslechting in verband met de overeenkomst van bewaarneming wordt verwezen naar hoofdstuk 7.5.1 en in verband met de Fondsvoorwaarden naar hoofdstuk 7.7.

Een vonnis van een rechter in een andere lidstaat van de Europese Unie wordt in het algemeen in Nederland erkend en kan in Nederland ten uitvoer worden gelegd. Als voorwaarde geldt dat het vonnis een eindvonnis is in een burgerlijke - of handelszaak en het eindvonnis binnen de reikwijdte valt van de Europese verordening betreffende de rechterlijke bevoegdheid, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken.

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 uitgaven aan de aankoopkosten en bijkomende kosten.

Onderstaand volgt de beschrijving van de investeringsstructuur die het Fonds in het kader van de verwerving van de in hoofdstuk 6 beschreven Objecten en de uitgifte van Participaties hanteert.

De bruto-opbrengst van de uitgifte van de met dit Prospectus aangeboden Participaties bedraagt € 16.620.000. De kosten voor de bouwbegeleiding zijn toegelicht in hoofdstuk 8.4.3. De kosten voor de uitgifte van de Participaties bedragen € 1.055.187 en zijn toegelicht in de hoofdstukken 8.4.4 tot en met 8.4.8. De netto-opbrengst van de uitgifte bedraagt € 15.564.813.

8.2 Inleg Participanten

In het kader van de onderhavige emissie bedraagt het door de Participanten bijeen te brengen kapitaal (de inleg van de Participanten, gelijk aan de bruto-opbrengst van de uitgifte) € 16.620.000 (exclusief Emissiekosten). De Emissiekosten zijn een vergoeding voor het bijeenbrengen van het benodigde kapitaal en bedragen 3% over het bedrag van de deelname, zijnde in totaal € 498.600. De Emissiekosten dienen door de Participanten te worden voldaan bovenop het bedrag van de deelname. De gerechtigde tot de Emissiekosten is de Initiatiefnemer. De Emissiekosten dienen ter dekking van (personeels)kosten van de investor relations afdeling van de Initiatiefnemer, die belast is met het bijeenbrengen van het benodigde kapitaal. De Emissiekosten worden niet meegenomen in de berekening van het verwachte rendement voor de Participanten.

Eventuele rentebaten en -lasten op bedragen waarvoor is ingeschreven en die op de rekening van de Stichting worden bijgeschreven, komen ten goede aan dan wel ten laste van het Fonds en zullen aan het eind van de looptijd, naar verhouding

Afbeelding 8: fondsinvestering

fondsinvestering		
aankoopkosten:		
- koopprijs v.o.n.	14.720.938	
- reservering exploitatiebijdrage Q-Park	447.112	
totale investering v.o.n.		15.168.050
bijkomende kosten:		
- bouwbegeleiding	100.000	
- taxatiekosten en due diligence onderzoek	73.605	
- structureringsvergoeding	625.640	
- marketingkosten	125.128	
- selectie- en acquisitiekosten	220.814	
- oprichtingskosten	10.000	
totale bijkomende kosten		1.155.187
liquiditeitsreserve		296.763
totale fondsinvestering		16.620.000
inleg Participanten		16.620.000
totale funding		16.620.000

Alle bedragen luiden in €.

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

van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties, ten goede aan dan wel ten laste van alle Participanten komen.

8.3 Hypothecaire lening

De Objecten worden volledig door middel van het door de Participanten bijeengebrachte eigen vermogen gefinancierd. Er is derhalve geen sprake van een hypothecaire lening. De Beheerder heeft ervoor gekozen het Fonds niet te financieren met een hypothecaire lening omdat de huidige rentecondities zodanig zijn dat financiering met vreemd vermogen (vrijwel) geen positief effect heeft op het rendement voor de beleggers ten opzichte van financiering met volledig eigen vermogen. Door geen hypothecaire lening aan te gaan worden alle risico's met betrekking tot een hypothecaire financiering uitgesloten. Niettemin kan de Beheerder in latere instantie de Vergadering van Participanten om goedkeuring verzoeken om de Objecten alsnog (voor een deel) te financieren met een hypothecaire lening. Daarmee zou, indien de rentecondities voor hypothecaire leningen gunstiger worden dan ze thans zijn, het rendement voor de Participanten kunnen worden verhoogd. Een hypothecaire lening brengt echter risico's met zich mee. Mocht de Beheerder in de toekomst voorstellen een hypothecaire lening aan te gaan, zullen de hogere verwachte rendementen en de bijbehorende risico's worden gepresenteerd aan de Vergadering van Participanten.

Voor zover de noodzaak zou ontstaan dat het Fonds een of meer andere leningen dan een hypothecaire lening aangaat, is de goedkeuring van de Vergadering van Participanten vereist voor het aangaan van - of uitbreiden van een of meer - leningen indien het totaal daarvan € 25.000 of meer zou bedragen.

8.4 Toelichting aankoopkosten en bijkomende kosten

Voor het aangaan van het Fonds, de onderliggende structuur, het aanbieden en uitgeven van de met dit Prospectus aangeboden Participaties zijn en worden verschillende kosten gemaakt die, voor zover ze niet worden geactiveerd, ten laste komen van de intrinsieke waarde. Een toelichting op de aankoopkosten en bijkomende kosten volgt hierna.

8.4.1 Algemeen

Alle in het Prospectus - en in het bijzonder in dit hoofdstuk - genoemde kosten betreffen schattingen daarvan. Deze schattingen, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd, zijn gedaan op basis van de ervaringen

van de Beheerder met eerdere vastgoedfondsen. De werkelijke kosten kunnen afwijken van de schattingen indien de werkelijkheid zal blijken af te wijken van de veronderstellingen.

Deze kosten bestaan uit aankoopkosten en bijkomende kosten. Tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven, geldt dat eventuele overschrijdingen van of besparingen op de schattingen aangaande de bijkomende kosten voor rekening van de Initiatiefnemer komen. Eventuele overschrijdingen van of besparingen op de schattingen aangaande de aankoopkosten komen voor rekening van het Fonds. Bij het opstellen van de rendementsprognoses is geen rekening gehouden met eventuele overschrijdingen van of besparingen op de aankoopkosten. De Initiatiefnemer is van mening dat zij op basis van haar ervaringen uit het verleden een goede inschatting heeft gemaakt van de aankoopkosten, zodat een eventuele overschrijding van of besparing op de aankoopkosten beperkt in omvang zal zijn. Om die reden is de Initiatiefnemer van oordeel dat eventuele overschrijdingen van of besparingen op de aankoopkosten geen wezenlijke invloed zullen hebben op de hoogte van de verwachte uitkeringen aan de Participanten.

Voor de verwerving van de Objecten is met de verkopers een koopprijs vrij op naam (v.o.n.) overeengekomen. Dat betekent dat de overdrachtsbelasting en de kosten van het notarieel transport niet voor rekening van het Fonds komen.

8.4.2 Toelichting op de totale investering v.o.n.

De totale investering vrij op naam (v.o.n.) ad € 15.168.050 is opgebouwd uit de koopprijs v.o.n. ad € 14.720.938, zijnde de totaalsom van (1) de koopsommen voor de grond, vermeerderd met de reeds door de verkopers betaalde (bouw) termijnen van de realisatievergoedingen ad € 6.996.945, (2) de realisatievergoedingen ad € 6.203.055 en (3) de in de koopprijs voor de Objecten verdisconteerde compensatie voor de huurderiving gedurende de bouwperiode ad € 1.520.938, alsmede de reservering exploitatiebijdrage aan Q-Park ad € 447.112.

De in de koopprijs voor de Objecten verdisconteerde compensatie voor huurderiving gedurende de bouwperiode betreft een door de Initiatiefnemer bedongen correctie op de koopprijs voor de Objecten, omdat het Fonds op de Emissiedatum twee Objecten aankoopt die nog in aanbouw zijn en derhalve nog geen huurinkomsten genereren. Deze compensatie voor huurderiving is onderdeel van de totale investering v.o.n. en vormt onderdeel van de inleg van de Participanten. In de rendementsprognose is de compensatie voor huurderiving opgenomen als Bruto-huurontvangsten. Gedurende de bouwperiode van de parkeergarages (tot 1 maart 2025 respectievelijk 1 januari 2026) wordt deze compensatie voor huurderiving aangewend voor het uitkeren van het Direct

Rendement aan de Participanten, en derhalve betaald uit de inleg van de Participanten op de Emissiedatum.

De compensatie voor huurderiving (als correctie op de koopprijs voor de Objecten) die met de verkopers van de Objecten is overeengekomen was noodzakelijk om tot de koop van de parkeergarages te komen in combinatie met de verwachte rendementen zoals beschreven in het Prospectus. Aanvankelijk zijn de onderhandelingen met verkopers gestart met een bieding, waarbij de Initiatiefnemer in de bieding heeft aangegeven dat het Fonds bereid was de bouw van de Objecten voor te financieren, op voorwaarde dat het Fonds tijdens de periode van de bouw van de Objecten voor die financiering een vergoeding van de verkopers zou ontvangen. Later in het proces heeft Initiatiefnemer, mede als gevolg van de veranderende marktomstandigheden (hoge inflatie, snel stijgende marktrente, geopolitieke ontwikkelingen in Oost-Europa) en de daarmee gepaard gaande hogere rendementsverwachtingen bij beleggers in vastgoed, op verzoek van verkopers een netto koopprijs afgegeven, waarin de compensatie voor huurderiving gedurende de bouwperiode is verdisconteerd in de koopprijs van de Objecten. De Beheerder heeft ervoor gekozen de met de verkopers van de Objecten overeengekomen compensatie voor huurderiving, die is verrekend met de koopprijs van de Objecten, met de uitgifte van de Participaties bij de Participanten op te halen, en dat bedrag (zijnde het bedrag dat oorspronkelijk met de verkopers is overeengekomen als compensatie voor huurderiving) gedurende de bouwperiode van de Objecten aan de Participanten als Direct Rendement uit te keren. Hiermee beoogt het Fonds de Participanten gedurende de gehele looptijd van het Fonds jaarlijks een (zo stabiel mogelijk) Direct Rendement uit te keren. Dit deel van de inleg van de Participanten (zijnde het bedrag van de compensatie voor huurderiving) wordt toegevoegd aan de liquiditeitsreserve en aangehouden op de bankrekening van de Stichting, en vervolgens onttrokken aan de liquiditeitsreserve voor de uitkering als Direct Rendement aan de Participanten gedurende de bouwperiode van de Objecten.

Verder is met Q-Park overeengekomen dat het Fonds voor beide Objecten een eenmalige exploitatiebijdrage levert. In totaal bedraagt de exploitatiebijdrage voor de Objecten tezamen € 447.112. Deze exploitatiebijdrage zal voorafgaand aan de start van de exploitatie door Q-Park, bij de oplevering van de Objecten, ineens worden voldaan. Omdat de oplevering van de Objecten plaatsvindt na de Emissiedatum is de exploitatiebijdrage opgenomen als reservering in de fondsinvestering.

8.4.3 Bouwbegeleiding

De kosten van bouwbegeleiding betreffen de door de Initiatiefnemer uitgevoerde en nog uit te voeren begeleiding van de (af)bouw van de Objecten tot en met de oplevering van

de Objecten, begroot op € 100.000. Hierin zijn mede begrepen de kosten van door de Initiatiefnemer in te schakelen derden.

8.4.4 Taxatiekosten en due diligence onderzoek

De kosten voor de taxatie en het due diligence onderzoek bedragen € 73.605. De kosten van het due diligence onderzoek betreffen het uitgevoerde onderzoek naar de technische, economische, juridische, commerciële, fiscale en milieuaspecten van de Objecten. Deze kosten zullen op de Emissiedatum worden voldaan uit de opbrengst van de uitgifte van Participaties op de Emissiedatum.

8.4.5 Structureringsvergoeding

Dit is de vergoeding voor de Initiatiefnemer voor zijn werkzaamheden en gemaakte kosten in de opzet en structurering van het Fonds. De structureringsvergoeding bedraagt 4,25% van de koopprijs v.o.n. van de Objecten. Deze structureringsvergoeding ziet naast een vergoeding voor de Initiatiefnemer tevens op externe advieskosten ter zake van fiscaal advies en het opstellen van het Prospectus. Daarnaast zien deze kosten op de kosten van toezicht in verband met de opzet en structurering van het Fonds, zoals de kosten voor het goedkeuren van het Prospectus door de AFM en registratie van het Fonds alsmede het onderzoeksrapport van de accountant voor de rendementsprognoses. Deze kosten worden voldaan door de Initiatiefnemer. Na aftrek van deze kosten resteert naar verwachting een bedrag ad € 534.040 voor de Initiatiefnemer. De structureringsvergoeding zal op de Emissiedatum worden voldaan uit de opbrengst van de uitgifte van Participaties op de Emissiedatum.

8.4.6 Marketingkosten

Deze kosten hebben betrekking op kosten van de marketing- en communicatieafdeling, waaronder meer specifiek de ontwerp- en drukkosten van de vooraankondiging van het in dit Prospectus beschreven aanbod, opmaak- en drukkosten van het Prospectus en de brochure, alsmede marketing- en advertentiekosten en kosten voor ander informatiemateriaal. De kosten bedragen € 125.128. De marketingkosten zullen op de Emissiedatum worden voldaan uit de opbrengst van de uitgifte van Participaties op de Emissiedatum.

8.4.7 Selectie- en acquisitiekosten

De selectie- en acquisitiekosten zijn een vergoeding voor het selecteren en verwerven van de vastgoedportefeuille. Deze vergoeding komt ten goede aan de Initiatiefnemer. De vergoeding is gebaseerd op marktconforme condities en bedraagt € 220.814, zijnde 1,5% van de koopprijs v.o.n. van de vastgoedportefeuille.

8.4.8 Oprichtingskosten

Dit betreffen de juridische en notariële kosten ter zake van het aangaan van het Fonds en de uitgifte van de met dit Prospectus aangeboden Participaties. Deze kosten bedragen € 10.000. De oprichtingskosten zullen op de Emissiedatum worden voldaan uit de opbrengst van de uitgifte van Participaties op de Emissiedatum.

8.5 Liquiditeitsreserve en -beheer

Op de Emissiedatum wordt een liquiditeitsreserve gevormd. De liquiditeitsreserve wordt onder meer aangewend ter dekking van onvoorziene uitgaven (zoals onvoorziene onderhouds- of reparatiekosten van de gebouwconstructie) of onvoorziene huurderiving alsmede voor de voorziene toevoeging aan het voor uitkering beschikbare bedrag, zoals opgenomen in de rendementsprognose in hoofdstuk 9.2. 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 aangehouden. Het liquiditeitsrisico is het risico dat over onvoldoende liquiditeiten wordt beschikt om te voldoen aan de financiële verplichtingen op de korte termijn.

De omvang van de liquiditeitsreserve is voor het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds 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 ontvangsten van het Fonds zeer goed 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 doen van een lagere uitkering of geen uitkering aan de Participanten en of het aangaan van een (tijdelijke) financiering.

9. Ontvangsten, uitgaven en rendementsdoelstelling

9.1 Algemeen

Onderstaand volgt de omschrijving van de verwachte ontvangsten en uitgaven en de rendementsdoelstellingen van het Fonds. Het onderzoeksrapport van de accountant (hoofdstuk 12) ziet op de prognoses als opgenomen in dit hoofdstuk.

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 is de contante uitkering aan de Participant in enig jaar en wordt gevormd door de Bruto-huurontvangsten, vermeerderd met onttrekkingen dan wel verminderd met toevoegingen aan de liquiditeitsreserve, vermeerderd met de renteontvangsten en verminderd met de uitgaven aan rentekosten op de liquiditeitsreserve, Exploitatiekosten, Fondskosten en - indien van toepassing - de rentekosten op de hypothecaire lening, gedeeld door de inleg van de Participant (exclusief Emissiekosten), op jaarbasis berekend en uitgedrukt als percentage. De Bruto-huurontvangsten, als onderdeel van het Direct Rendement, bestaan tot de oplevering van de Objecten (naar verwachting op 1 maart 2025 respectievelijk 1 januari 2026) volledig uit de compensatie voor huurderwing die wordt betaald uit de inleg van de Participanten.

De Exploitatiekosten bestaan uit de uitgaven voor groot-/casco-onderhoud en het onderhoud aan de groene gevel van het Object One Milky Way, zakelijke lasten (gemeentelijke heffingen), opstalverzekering en huurderwingsverzekering (voor huurderwing gedurende maximaal twee jaar) alsmede aansprakelijkheidsverzekering, VvE-bijdragen en de vergoedingen voor het property en asset management (zie afbeelding 11 in hoofdstuk 9.2.4). De Fondskosten betreffen de uitgaven voor het beheer van het Fonds (zie afbeelding 12 in hoofdstuk 9.2.5).

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, huurniveau alsmede de vastgoedmarkt en het beleggerssentiment in zijn algemeenheid.

Het geprognosticeerde Direct Rendement (contante uitkeringen aan de Participanten) bedraagt 5,2% per jaar. 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 naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder een uitkering kan leiden tot een zodanige solvabiliteit of liquiditeit dat het voortbestaan van het Fonds in gevaar kan komen.

Het geprognosticeerde Totaalrendement bedraagt 6,1% per jaar. Het rendement wordt uitgedrukt als percentage van de initiële inleg per Participatie (exclusief Emissiekosten) gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds.

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

Afbeelding 9: resumé rendementsprognose

resumé rendementsprognose	enkelvoudig op jaarbasis*	Internal Rate of Return (IRR)*
gemiddeld Direct Rendement**	5,2%	
gemiddeld Indirect Rendement	0,9%	
Totaalrendement per jaar	6,1%	6,0%

* Als % van de inleg van Participanten.

** Tijdens de bouwperiode bestaan de Bruto-huurontvangsten, als onderdeel van het Direct Rendement, uit de in de koopprijs verrekende compensatie voor huurderwing die wordt betaald uit de inleg van de Participanten. Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

Tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, betreffen alle in het Prospectus weergegeven ontvangsten en uitgaven schattingen. Deze schattingen, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd, zijn gedaan op basis van het due diligence onderzoek, historische en ervaringsgegevens.

De werkelijke toekomstige rendementen, ontvangsten en uitgaven 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. Deze onzekere factoren kunnen ertoe leiden dat de resultaten aanzienlijk afwijken van de prognose. De belegger wordt verder gewaarschuwd dat de werkelijke toekomstige rendementen beïnvloed kunnen worden door de belastingwetgeving van zijn lidstaat en van Nederland.

9.2 Prognose Direct Rendement

Navolgend overzicht geeft de prognose voor de ontvangsten, uitgaven en het rendement van de Objecten weer die volledig worden gefinancierd met de door de Participanten bijnagebrachte gelden.

Afbeelding 10: prognose Direct Rendement 2023 - 2033

rendementsprognose 2023-2033					
kengetallen					
koopprijs v.o.n.		14.720.938			
totale investering v.o.n.		15.168.050			
totale fondsinvestering		16.620.000			
hypothecaire lening		-			
inleg Participanten		16.620.000			
<hr/>					
	gemiddeld enkelvoudig	2023 0,5 maand	2024	2025	2026
ontvangsten					
Bruto-huurontvangsten*		33.932	918.250	918.250	969.165
renteontvangsten liquiditeitsreserve		167	3.263	3.051	2.429
totaal		34.099	921.513	921.301	971.594
uitgaven					
uitgaven aan Exploitatiekosten en Fondskosten		2.174	63.926	100.117	170.508
Exploitatieresultaat		31.925	857.586	821.184	801.085
Exploitatierendement	5,2%	3,9%	5,2%	4,9%	4,8%
onttrekking/toevoeging liquiditeitsreserve**		10.374	7.186	43.588	63.687
voor uitkering beschikbaar		42.299	864.772	864.772	864.772
Direct Rendement	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%
liquiditeitsreserve		286.390	279.204	235.616	171.929
<hr/>					
aansluiting met direct kasstroomoverzicht (Bijlage III)		2023	2024	2025	2026
kasstroom bij aankoop					
hypothecaire lening		-			
storting inleg Participanten		16.620.000			
netto aankopen van beleggingen		-6.996.945	-5.915.518	-287.537	
uitgaven aan kosten oprichting		-1.155.187			
uitgaven aan kosten lening		-			
uitkering investeringsbijdrage		-	-	-63.112	-384.000
onttrekking/toevoeging liquiditeitsreserve**		-44.306	-925.436	-612.344	-63.687
netto kasstroom		2.220.508	-925.436	-675.456	-447.687

Alle bedragen luiden in €.

* Tijdens de bouwperiode bestaan de Bruto-huurontvangsten uit de in de koopprijs verdisconteerde compensatie voor huurderiving die wordt betaald uit de inleg van Participanten.

** In het direct kasstroomoverzicht wordt de in de koopprijs verdisconteerde compensatie voor huurderiving ad € 1.520.938 tijdens de bouwperiode onttrokken aan de liquiditeitsreserve uit het direct kasstroomoverzicht.

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.

gemiddelde Exploitatiekosten en Fondskosten als % Gemiddelde verwachte Bruto-huurlaankomsten	15,8%
rentetarief liquiditeitsreserve	1,15%
huurindexering	2,4%
inflatie	2,4%

2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 11,5 maanden
992.425	1.016.243	1.040.633	1.065.608	1.091.183	1.117.371	1.088.125
1.792	1.389	1.195	1.243	1.532	2.041	2.035
994.217	1.017.632	1.041.828	1.066.852	1.092.715	1.119.412	1.090.160
170.845	177.197	181.450	183.444	191.935	196.583	185.423
823.372	840.435	860.378	883.408	900.780	922.829	904.737
5,0%	5,1%	5,2%	5,3%	5,4%	5,6%	5,7%
41.400	24.337	4.394	-18.636	-36.008	-58.057	-82.264
864.772	864.772	864.772	864.772	864.772	864.772	822.473
5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%
130.529	106.192	101.798	120.434	156.442	214.500	296.763
2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033

kasstroom bij verkoop

verkopen van beleggingen						18.449.175
verkoopuitgaven						-276.738
winstuitkering Beheerder						-369.840
uitkering Indirect Rendement						-1.479.361
terugbetaling inleg Participanten						-16.620.000
-	-	-	-	-	-	-
-41.400	-24.337	-4.394	18.636	36.008	58.057	82.264
-41.400	-24.337	-4.394	18.636	36.008	58.057	-214.500

nten.

liquiditeitsreserve. Derhalve wijkt in de jaren 2023 t/m 2025 de onttrekking/toevoeging liquiditeitsreserve uit de rendementsprognose af van de onttrekking/toevoeging liquiditeitsre-

9.2.1 Bruto-huurontvangsten

De Objecten zijn op de Emissiedatum nog in aanbouw. Voor de periode vanaf de aanvang van het Fonds tot aan de oplevering van de Objecten, worden de in de prognose opgenomen Bruto-huurontvangsten betaald uit de in de koop prijs voor de Objecten verdisconteerde compensatie voor huurderiving gedurende de bouwperiode van in totaal € 1.520.938, zoals toegelicht in hoofdstuk 8.4.2. Het Object Binck City Park zal naar verwachting op 1 maart 2025 worden opgeleverd aan het Fonds, waarna het Object voor 25 jaar is verhuurd aan Q-Park. De aanvangshuur bedraagt € 420.750 op jaarbasis exclusief BTW (prijsspeil 1 januari 2025). Het Object One Milky Way zal naar verwachting op 1 januari 2026 worden opgeleverd aan het Fonds, waarna het Object voor 20 jaar is verhuurd aan Q-Park. De aanvangshuur bedraagt € 540.000 op jaarbasis exclusief BTW (prijsspeil 1 januari 2026).

De Bruto-huurontvangsten in 2025 bestaan voor het Object One Milky Way volledig uit de (in de koop prijs verdisconteerde) compensatie voor huurderiving gedurende de bouwperiode, welke lager is dan de aanvangshuur na oplevering. De compensatie voor huurderiving voor het Object One Milky Way bedraagt € 995.000 en wordt gelijkmatig verdeeld over een periode van 24 maanden. Op jaarbasis bedraagt de compensatie derhalve € 497.500, hetgeen lager is dan de aanvangshuur ad € 540.000. Het bedrag van € 995.000 is de maximale compensatie die de verkoper bereid was te geven.

Voor het Object Binck City Park bestaan de Bruto-huurontvangsten tot 1 maart 2025 uit de compensatie voor huurderiving en vanaf de oplevering uit de reguliere (aanvangs) huur. Voor het Object Binck City Park is de compensatie voor huurderiving echter gelijk aan de aanvangshuur, waardoor de Bruto-huurontvangsten in 2024 en 2025 gelijk aan elkaar zijn. De Bruto-huurontvangsten in 2026 bestaan volledig uit de verhuur van de Objecten (waarbij de huur van het Object Binck City Park op 1 maart 2026 voor het eerst wordt geïndexeerd en derhalve de totale Bruto-huurontvangsten ad € 970.007 hoger uitkomen dan de totale aanvangshuur ad € 960.750).

Indexatie

Voor beide Objecten geldt dat de huur jaarlijks wordt geïndexeerd, voor het eerst 12 maanden na de huuringsdatum, op basis van het prijsindexcijfer (CPI) zoals dit jaarlijks door het CBS wordt gepubliceerd, rekening houdend met onderstaande van toepassing zijnde staffel.

index stijging CPI	prijsaanpassing
0% tot en met 3%	100% van de index stijging CPI
Vanaf 3% tot en met 6%	3%, plus 50% van de index stijging CPI boven de 3%
Vanaf 6%	4,5%

9.2.2 Huurprijsindexering

De coronacrisis, de oorlog in Oekraïne en de daarmee gepaard gaande stijgende prijzen voor met name energie (gas en elektriciteit), grondstoffen en voedsel hebben in 2022 gezorgd voor een zeer sterke stijging van de inflatie. De gemiddelde inflatie (CPI) in Nederland op jaarbasis in 2022 bedroeg 10,0%.²⁶ Omdat de doelstelling van de ECB gericht is op een inflatie van rond de 2,0% op jaarbasis heeft de ECB, net zoals andere centrale banken in de wereld, de beleidsrente verhoogd. Het doel van de ECB is om daarmee de geldhoeveelheid te beperken en de inflatie weer richting 2,0% per jaar te krijgen.

Voor een prognose van de inflatie gedurende de looptijd van het Fonds, heeft de Initiatiefnemer gebruik gemaakt van de inflatieverwachtingen van de markt voor de toekomstige inflatie op basis van inflatieswaps. Een inflatieswap is een derivaat dat gebruikt wordt door partijen om het inflatierisico af te wenden.

Bij een inflatieswap wordt de vaste inflatie berekend door het gemiddelde te nemen van de toekomstige verwachte standen van de inflatie voor de te berekenen periode. Deze verwachte inflatiestanden worden afgeleid uit de koersvorming in de markt van zogenaamde inflatiegelinkte obligaties (inflation linked bonds). Dit zijn obligaties waarbij de rentevergoeding en de terugbetaling van de hoofdsom van de obligatie gekoppeld zijn aan een inflatie-index: de HICP-index (geharmoniseerde consumentenprijsindex, een Europese prijsindex die is ontwikkeld om de inflatiecijfers van de lidstaten van de Europese Unie met elkaar te vergelijken).²⁷ Via de koersvorming van deze inflatiegelinkte obligaties is het mogelijk om een actuele marktverwachting van de inflatie te kunnen waarnemen.

Om de inflatieverwachtingen van de markt voor een specifiek jaar te bepalen, wordt een 1-jaars inflatieswap voor dat jaar berekend. Bijvoorbeeld de inflatieverwachting voor het jaar 2025 wordt berekend door het invoeren van een inflatieswap met startdatum 1 januari 2025 en einddatum 31 december 2025. De vaste inflatie die hieruit voortkomt, is de verwachte inflatie voor het jaar 2025 van dat moment.

²⁶ CBS: www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/02/inflatie-10-procent-in-2022.

²⁷ ECB: www.ecb.europa.eu/stats/macroeconomic_and_sectoral/hicp/html/index.nl.html.

Afbeelding 11: Exploitatiekosten

gemiddelde uitgaven aan Exploitatiekosten als % van de Gemiddelde verwachte Bruto-huorontvangsten		Gemiddelde verwachte Bruto-huorontvangsten*
		1.025.119
groot-/casco-onderhoud en onderhoud groene gevel Object One Milky Way	3,0%	30.451
zakelijke lasten (OZB, riool, waterschap) en verzekeringen	4,0%	41.178
VvE-bijdragen	2,1%	21.142
vergoeding property management	1,3%	13.095
vergoeding assetmanagement	2,0%	20.502
totaal	12,3%	126.369

* Tijdens de bouwperiode bestaan de Bruto-huorontvangsten uit de met de in de koopprijs verdisconteerde compensatie voor huurderiving.

Alle bedragen luiden in €.

De gemiddelde Exploitatiekosten zijn uitgedrukt in een percentage van de Gemiddelde verwachte Bruto-huorontvangsten.

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

De jaarlijkse inflatieverwachting, op basis van 1-jaars inflatieswaps voor het betreffende jaar, voor de jaren 2025 tot en met 2033 bedraagt gemiddeld circa 2,4%. Derhalve wordt in de prognose voor de berekening van het Exploitatierendement uitgegaan van een gemiddelde huurprijsindexering van 2,4% per jaar.

9.2.3 Rente liquiditeitsreserve

Het Fonds zal een liquiditeitsreserve aanhouden bij ING Bank. Over deze liquiditeitsreserve zal jaarlijks een rentevergoeding worden genoten. Per 1 augustus 2023 heeft ING Bank de rente voor spaarrekeningen vastgesteld op 1,25% voor het saldo tot en met € 25.000 en 1,15% voor het saldo boven € 25.000 tot en met € 5.000.000. Er wordt gedurende de gehele verwachte looptijd van het Fonds rekening gehouden met een rente van gemiddeld 1,15% over de liquiditeitsreserve.

9.2.4 Exploitatiekosten

De geprognosticeerde Exploitatiekosten van de Objecten omvatten de kosten van groot-/casco-onderhoud, onderhoud aan de groene gevel van het Object One Milky Way, de zakelijke lasten (gemeentelijke heffingen), de bijdragen aan de Vereniging van Eigenaars, de opstal-, huurderivings- en aansprakelijkheidsverzekering alsmede de aan de beheerder toekomstige property en asset management vergoeding zoals beschreven in hoofdstuk 7.3.4. Deze kosten bedragen in totaal 12,3% van de Gemiddelde verwachte Bruto-huorontvangsten gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds.

Voor de periode vanaf de aanvang van het Fonds tot aan de oplevering van de Objecten komen de kosten voor onderhoud, zakelijke lasten en verzekeringen en VvE-bijdragen voor rekening van de verkopers. Daarnaast wordt er tot aan de oplevering van de Objecten geen vergoeding voor het property management

aan het Fonds in rekening gebracht.

De geprognosticeerde uitgaven aan Exploitatiekosten zijn gebaseerd op de ervaring van de Beheerder en op de contractuele afspraken met de Beheerder, de Bewaarder en derden. De over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds verwachte gemiddelde Exploitatiekosten zijn als percentage van de Gemiddelde verwachte Bruto-huorontvangsten weergegeven in afbeelding 11.

Bij de bepaling van de Exploitatiekosten wordt, tenzij in dit hoofdstuk anders is aangegeven, rekening gehouden met een stijging van de kosten die gebaseerd is op de in het rendementsprognose gehanteerde inflatiepercentage (2,4%). Alleen de werkelijk gemaakte Exploitatiekosten zullen worden doorbelast aan het Fonds.

9.2.5 Fondskosten

De Fondskosten omvatten (1) de jaarlijkse door de externe accountant te factureren kosten van de accountantscontrole op de jaarrekening ten behoeve van het Fonds, (2) de kosten die de Beheerder maakt voor het opstellen van de periodieke rapportages aan de Participanten, zijnde kosten van porto, briefpapier en de digitale portal (Mijn-IMMO) ad in totaal € 2,50 (prijsspeel jaar 1) per rapportage per Participant, (3) de kosten van de jaarlijkse taxatie van de Objecten zoals deze door de externe taxateur worden gefactureerd, zijnde gemiddeld € 4.415 per jaar, (4) het organiseren van de jaarlijkse Algemene Vergadering van Participanten ten behoeve van onder meer het vaststellen van de jaarrekening van het Fonds ad gemiddeld € 228, zijnde de kosten van de zaalhuur, (5) de kosten van de Kamer van Koophandel ad gemiddeld € 117 en toezicht door de Autoriteit Financiële Markten ad gemiddeld € 1.799, zijnde in totaal € 1.916 per jaar (6) de jaarlijkse vergoeding voor de Beheerder voor het algemene beheer van het Fonds, zijnde een vaste

Afbeelding 12: Fondskosten

gemiddelde uitgaven aan Fondskosten als % van de Gemiddelde verwachte Bruto-huorontvangsten		Gemiddelde verwachte Bruto-huorontvangsten*
		1.025.119
accountant (controle jaarrekening)	1,0%	10.137
uitgaven aan kosten externe verslaglegging	0,5%	5.302
taxatiekosten	0,4%	4.415
jaarvergadering	0,0%	228
kosten Kamer van Koophandel + registratie AFM	0,2%	1.917
kosten Fondsbeheer	0,2%	2.294
vergoeding stichtingbestuurders	0,2%	2.294
kosten Bewaarder	0,9%	9.404
totaal	3,5%	35.991

* Tijdens de bouwperiode bestaan de Bruto-huorontvangsten uit de met de in de koop prijs verdisconteerde compensatie voor huurderiving.

Alle bedragen luiden in €.

De gemiddelde Fondskosten zijn uitgedrukt in een percentage van de Gemiddelde verwachte Bruto-huorontvangsten.

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

vergoeding van € 2.000 bij aanvang van het Fonds welke jaarlijks wordt geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI), (7) de met de bestuurders van de Stichting overeengekomen vergoeding (€ 1.000 per bestuurder per jaar (prijsspeil jaar 1) of € 2.000 per jaar (prijsspeil jaar 1) indien de Stichting één bestuurder heeft) welke jaarlijks wordt geïndexeerd met het CPI, (8) alsmede de jaarlijkse door de externe Bewaarder (CSC Depositary BV) te factureren kosten voor toezicht en dagelijkse controle op de in- en uitgaande geldstromen van het Fonds, zijnde € 8.200 (te vermeerderen met BTW) bij aanvang van het Fonds welke jaarlijks wordt geïndexeerd met het CPI.

De geprognosticeerde uitgaven aan Fondskosten zijn gebaseerd op de ervaring van de Beheerder en op de contractuele afspraken met de Beheerder, de Bewaarder en derden. In afbeelding 12 wordt een overzicht gegeven van deze Fondskosten, als percentage (in totaal 3,5%) van de Gemiddelde verwachte Bruto-huorontvangsten.

Met uitzondering van de in de Fondsvoorwaarden vastgelegde vergoedingen voor de Beheerder worden in alle (andere) gevallen de daadwerkelijke uitgaven aan Fondskosten ten laste van het Exploitatie resultaat en daarmee van het Direct Rendement gebracht.

Bij de bepaling van de Fondskosten wordt, tenzij in dit hoofdstuk anders is aangegeven, rekening gehouden met een stijging van de kosten die gebaseerd is op het in de rendementsprognose gehanteerde inflatiepercentage (2,4%). Alleen de werkelijk gemaakte Fondskosten zullen worden doorbelast aan het Fonds.

9.2.6 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 en in de daaropvolgende twee jaren door middel van een zogenoemde "desktoptaxatie" gewaardeerd.

9.2.7 Direct Rendement (uit exploitatie)

De Objecten zullen in beginsel voor een periode van zeven tot tien jaar worden geëxploiteerd waarbij gedurende de bouwperiode van de Objecten (tot 1 maart 2025 respectievelijk 1 januari 2026), omdat er dan nog geen huurinkomsten zijn, het Direct Rendement betaald wordt uit de compensatie voor huurderiving en derhalve uit de inleg van de Participanten. Bij de berekening van het beoogde Direct Rendement wordt uitgegaan van een exploitatieperiode van tien jaar. Het in deze periode van tien jaar beoogde Direct Rendement (het aan de Participanten voor uitkering beschikbare resultaat) bedraagt 5,2% 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 naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder een uitkering kan leiden tot een zodanige solvabiliteit of liquiditeit dat het voortbestaan van het Fonds in gevaar kan komen. Indien een deel van het Exploitatie resultaat wordt toegevoegd aan de liquiditeitsreserve, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds niet in staat is het geprognosticeerde Direct Rendement van 5,2% op jaarbasis volledig uit te keren.

Afbeelding 13: geprognosticeerd Indirect Rendement (uit verkoop)

berekening verkoopopbrengst	pessimistisch	break-even*	neutraal	optimistisch
Kapitalisatiefactor k.k.	12,5	14,1	15,7	16,7
Bruto-huurontvangsten**	1.173.683	1.173.683	1.173.683	1.173.683
ontvangsten uit verkoop	14.720.938	16.571.814	18.449.175	19.622.858
hypothecaire lening na aflossing	-	-	-	-
uitgaven aan verkoopkosten	-220.814	-248.577	-276.738	-294.343
liquiditeitsreserve	296.763	296.763	296.763	296.763
winstdeling Beheerder 20% van Overwinst	-	-	-369.840	-601.056
terugbetaling inleg Participanten	-14.796.887	-16.620.000	-16.620.000	-16.620.000
voor uitkering beschikbaar netto-verkoopresultaat***	-	-	1.479.361	2.404.223
bedrag van terugbetaling op de inleg na verkoop per participatie***	4.452	5.000	5.445	5.723
percentage van terugbetaling op de inleg na verkoop per participatie***	89%	100%	109%	114%
gemiddeld Direct Rendement	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%
gemiddeld Indirect Rendement	-1,1%	0,0%	0,9%	1,4%
Totaalrendement per jaar	4,1%	5,2%	6,1%	6,6%
IRR	4,4%	5,3%	6,0%	6,4%

* Bij een lagere Kapitalisatiefactor als vermeld in het break-even scenario zal de ontvangst uit verkoop niet toereikend zijn om de inleg Participanten geheel te kunnen terugbetalen.

** T/m huurindexering per 1 januari 2034 (One Milky Way), respectievelijk 1 maart 2034 (Binck City Park).

*** Na eventuele deling Beheerder in Overwinst.

Alle bedragen luiden in €.

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

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.

9.3 Prognose Indirect Rendement (uit verkoop)

De Objecten zullen in beginsel voor een periode van zeven tot tien jaar na de Emissiedatum 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, zijnde het maximum van de beoogde looptijd. Schematisch kan het geprognosticeerde Indirect Rendement worden weergegeven als opgenomen in afbeelding 13.

Als uitgangspunt voor de rendementsprognose is verondersteld dat de Objecten na tien jaar worden verkocht tegen de waarde in verhuurde staat tegen alsdan marktconforme condities. Daarbij wordt uitgegaan van een verkoop van de totale portefeuille, in zijn geheel, ineens. Hierbij worden vier scenario's getoond: een neutraal scenario, een break-even scenario, een pessimistisch scenario en een optimistisch scenario. Deze scenario's

verschillen van elkaar door de gehanteerde Kapitalisatiefactor van de Bruto-huurontvangsten na tien jaar.

In het neutrale scenario is de verkoopopbrengst gebaseerd op de Kapitalisatiefactor kosten koper (k.k.) die gelijk is aan de Kapitalisatiefactor van de taxatiewaarde k.k. bij aankoop (zie ook afbeelding 5 in hoofdstuk 6). In het break-even scenario is een Kapitalisatiefactor gebruikt, waarbij de verkoopopbrengst zodanig is dat het Indirect Rendement (netto-verkoopresultaat) nagenoeg nihil bedraagt. De waardeverhoging of verkoopopbrengst in het break-even scenario is minimaal nodig om na de verkoop van de Objecten (na tien jaar) het oorspronkelijke bedrag van de Participaties volledig aan de Participanten te kunnen uitkeren. Het break-even scenario impliceert dat de verkoopopbrengst circa 10,2% lager is dan de verkoopopbrengst in het neutrale scenario. In het pessimistische scenario is ervan uitgegaan dat de verkoopopbrengst gelijk is aan de koopprijs vrij op naam (v.o.n.) ad € 14.720.938, zijnde circa 20,2% lager dan de verkoopopbrengst in het neutrale scenario. In het optimistische

scenario is de Kapitalisatiefactor ten opzichte van het neutrale scenario met één keer de jaarhuur vermeerderd.

De ontvangsten uit de verkoop van de Objecten in het pessimistische, break-even, neutrale respectievelijk optimistische scenario veronderstellen, ten opzichte van de taxatiewaarde k.k. van de Objecten bij aankoop van € 15.100.000, een waardeverandering van de Objecten over de gehele periode van tien jaar waarop de prognose ziet, van -2,5% (pessimistische scenario), 9,7% (break-even scenario), 22,2% (neutrale scenario) respectievelijk 30,0% (optimistische scenario). Dit komt neer op een jaarlijkse, enkelvoudige waardeverandering van -0,3% in het pessimistische scenario, 1,0% in het break-even scenario, van 2,2% in het neutrale scenario en 3,0% in het optimistische scenario. De jaarlijkse waardeverandering van de Objecten van 1,0% over de periode van tien jaar (break-even scenario) is minimaal nodig om de inleg van de Participanten geheel te kunnen terugbetalen.

De verkoopkosten zullen in beginsel bestaan uit een verkoopprovisie en begeleidingskosten voor de Beheerder alsmede andere verkoopkosten. De verkoopprovisie en begeleidingskosten zijn een vergoeding voor de Beheerder voor het initiëren en begeleiden van de verkoop. Hiervoor ontvangt de Beheerder in totaal 1,0% van de gerealiseerde verkoopprijs. In het neutrale scenario bedragen de verkoopprovisie en begeleidingskosten derhalve € 184.492 exclusief BTW. De andere verkoopkosten van in totaal naar verwachting 0,5% (€ 92.246 exclusief BTW) van de gerealiseerde verkoopprijs zijn de overige kosten die gemaakt kunnen worden door externe partijen die gerelateerd zijn aan de verkoop van de Objecten. Voorbeeld van deze kosten zijn juridische en notariële kosten. De daadwerkelijke uitgaven aan verkoopkosten zullen ten laste komen van het verkoopresultaat van de Objecten en daarmee van het resultaat van het Fonds.

In het hiervoor getoonde neutrale scenario komt het enkelvoudig Totaalrendement over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds neer op 6,1% gemiddeld per jaar. Dit komt neer op een IRR van 6,0%.

Omdat de Beheerder geen Participaties houdt, heeft de Beheerder geen zelfstandig belang bij een hoge verkoopprijs voor de Objecten. Teneinde de belangen van de Participanten en de Beheerder op een zo hoog mogelijke verkoopprijs bij de verkoop van de Objecten parallel te laten lopen, komt een percentage van 20% van de Overwinst ten goede aan de Beheerder. De Overwinst ziet enkel op de mutatie van de waarde van de Objecten en niet op de mutatie van de liquiditeitsreserve die geheel ten goede komt aan de Participanten. De Overwinst wordt berekend als het verschil tussen enerzijds de verkoopopbrengst en anderzijds de totale investering v.o.n., vermeerderd met de oorspronkelijke bijkomende kosten op de Emissiedatum alsmede de uitgaven en belastingen die verband houden met de verkoop en overdracht van de Objecten.

Indien het Fonds niet in staat is gebleken een gemiddeld Exploitatierendement van ten minste 5,2% 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 5,2% 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 5,2% per jaar. De berekening van de Overwinst en de verdeling ervan is weergegeven in afbeelding 14.

Afbeelding 14: berekening Overwinst

berekening aandeel Overwinst Beheerder	pessimistisch	break-even	neutraal	optimistisch	
ontvangsten uit verkoop	14.720.938	16.571.814	18.449.175	19.622.858	
oorspronkelijke totale investering v.o.n.	-15.168.050	-15.168.050	-15.168.050	-15.168.050	
oorspronkelijke bijkomende kosten	-1.155.187	-1.155.187	-1.155.187	-1.155.187	
uitgaven aan verkoopkosten	-220.814	-248.577	-276.738	-294.343	
Overwinst	n.v.t.	n.v.t.	1.849.201	3.005.279	
gerealiseerd Exploitatierendement	5,2%				
verdeling Overwinst					
aandeel Overwinst Participanten	80%	n.v.t.	n.v.t.	1.479.361	2.404.223

Alle bedragen luiden in €.

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

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

9.4 Lopende kosten factor

Op basis van de gehanteerde kostenstructuur kan de Lopende kosten factor (zie de definitie daarvan in hoofdstuk 4) worden weergegeven als opgenomen in afbeelding 15.

Afbeelding 15: Lopende kosten factor

Lopende kosten factor	
gemiddelde Exploitatiekosten en Fondskosten*	$\frac{162.360}{16.620.000} \times 100\% = 0,98\%$
inleg Participanten	16.620.000

* Exclusief eenmalige bijkomende kosten.
Alle bedragen luiden in €.

9.5 Alternatieve rendementsscenario's

De rendementsprognoses 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 vergoeding voor het technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer), de huurontvangsten (die in enige mate beïnvloedbaar zijn door onder meer te onderhandelen over de huurprijs en bij (dreigende) leegstand actief op te treden), renteontvangsten dan wel uitgaven aan rentekosten op de liquiditeitsreserve, de Fondskosten, uitgaven voor de verkoop van de Objecten en ontvangsten uit de Objecten. Anderzijds zijn er factoren waar de Beheerder of zijn bestuurders geen enkele invloed op kunnen uitoefenen. Dat zijn veranderende wetgeving of overheidsbeleid, de financiële gezondheid 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 invloed heeft op de waarde van de Objecten), de algemene economische ontwikkelingen (inflatie) en de indexering van de huur die via een staffel is gekoppeld aan de inflatie (die in belangrijke mate bepalend zijn voor de huurontvangsten en de ontvangsten uit de verkoop van de Objecten en eveneens bepalend zijn voor het niveau van de uitgaven die het Fonds zal doen).

Aangezien de werkelijkheid kan afwijken van de gedane veronderstellingen, volgt hierna een alternatief rendementsscenario waarbij de inflatie varieert. Alternatieve exit-scenario's (neutraal, break-even, pessimistisch 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.

Inflatie

De Beheerder heeft met de tot haar beschikbare informatie en kennis ten tijde van het schrijven van dit Prospectus de inflatieverwachting voor de komende tien jaar geprognosticeerd op gemiddeld 2,4% per jaar. Voor het maken van het meest realistische alternatieve rendementsscenario op basis van de inflatie heeft de Beheerder, mede in het licht van het streven van de Europese Centrale Bank naar een inflatiepercentage van 2% op de middellange termijn, en de verwachting van de Beheerder dat de Europese Centrale Bank met haar monetair beleid een bijdrage zal blijven leveren aan het handhaven van prijsstabiliteit²⁸, ervoor gekozen om een gemiddelde inflatie over de looptijd van tien jaar van 0,5%-punt hoger of lager te hanteren. Indien over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds de inflatie gemiddeld 0,5%-punt meer of minder stijgt dan aangenomen, kan het effect op het gemiddeld Totaalrendement worden samengevat als opgenomen in afbeelding 16.

Afbeelding 16: inflatie

	inflatie	gemiddeld Totaalrendement
	2,9%	6,5%
prognose	(2,4%)	6,1%
	1,9%	5,7%

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.

De Beheerder verklaart dat het werkkapitaal van het Fonds naar haar oordeel voor een periode van ten minste 12 maanden vanaf de datum van goedkeuring van het Prospectus niet toereikend is om aan de huidige behoeften van het Fonds te voldoen. Het tekort aan werkkapitaal bedraagt € 16.620.000. Dit tekort

²⁸ www.ecb.europa.eu/ecb/tasks/monpol/html/index.nl.html.

kan worden opgevangen met de uitgifte op de Emissiedatum alle 3.324 aangeboden Participaties tegen de uitgifteprijs van € 5.000 per Participatie.

De Beheerder benadrukt dat (potentiële) beleggers niet zullen worden blootgesteld aan het risico van discontinuïteit of een tekort aan werkkapitaal van het Fonds. Als op de Emissiedatum de continuïteit van het Fonds niet is gewaarborgd of er een tekort aan werkkapitaal is, waarvan sprake is als op de Emissiedatum niet alle aangeboden 3.324 Participaties kunnen worden uitgegeven, wordt het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties ingetrokken. In dat geval vindt de emissie geen doorgang en worden ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) aan reeds toegewezen beleggers onverwijld teruggestort.

10. Fiscale aspecten

10.1 Inleiding

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

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, zoals genoemd in hoofdstuk 6 (hierna: "de Objecten").

Als beheerder van het Fonds zal Holland Immo Group Beheer BV (hierna: "Beheerder") optreden. Als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds houdt, zal Stichting Parking Fund Nederland X (hierna: "Stichting") optreden. Ten behoeve van het Fonds zal de Stichting het juridische eigendom van de Objecten verkrijgen en 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.

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 dit hoofdstuk 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 of aan bloed- en aanverwanten in de rechte linie (als bedoeld in art. 2 lid 4 laatste volzin van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969). Op grond hiervan wordt het Fonds voor de Nederlandse belastingheffing aangemerkt als een transparant fonds voor gemene rekening. Dit betekent dat voor de heffing van de inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting alsmede de dividendbelasting (zie hoofdstuk 10.7) 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. 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 voorzien in de Fondsvoorwaarden.

De wettelijke regeling op grond waarvan het Fonds momenteel als fiscaal transparant kwalificeert, wijzigt mogelijk gedurende de looptijd van het Fonds. Op 29 maart 2021 is hiertoe een wetsvoorstel ter consultatie gepubliceerd (Wet aanpassing fiscaal kwalificatiebeleid rechtsvormen).²⁹ Op basis van de inhoud van dit wetsvoorstel en de informatie die op de datum van uitgifte van het Prospectus beschikbaar is, heeft de voorgestelde wijziging van de wettelijke regeling, indien in haar huidige vorm geïmplementeerd, geen gevolgen voor de fiscaal transparante status van het Fonds.

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. De Belastingdienst heeft bevestigd 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 op v.o.n. basis plaatsvinden. De verschuldigde overdrachtsbelasting komt voor rekening van de verkopers.

²⁹ www.internetconsultatie.nl/fiscaalkwalificatiebeleidrechtsvormen.

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),³⁰ 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.

Het heffingsvrij vermogen bedraagt voor het kalenderjaar 2023 € 57.000 (voor partners € 114.000). Het tarief bedraagt 32%. 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. 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.

De wettelijke regeling op grond waarvan het inkomen uit sparen en beleggen momenteel wordt belast, wijzigt mogelijk gedurende de looptijd van het Fonds. Dit kan ertoe leiden dat een Participant in de toekomst meer inkomstenbelasting verschuldigd wordt, afhankelijk van zijn specifieke situatie. Participanten wordt geadviseerd de eigen belastingadviseur te raadplegen.

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, 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 een 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;³¹
- (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. Eventuele waardeverminderingen van Participaties kunnen als negatieve vermogenswinsten 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 vervolgens de negen daaropvolgende kalenderjaren. Het inkomen in Box 1 wordt belast in twee schijven tegen het progressieve tarief van 36,93% tot 49,50% (2023).

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.

Indien het inkomen uit de Participaties wordt belast in Box 1, zal de rente over schulden aangegaan 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

³⁰ Omdat het Fonds transparant is (zie hoofdstuk 10.2), representeert iedere Participatie vanuit fiscaal oogpunt een deel van de bezittingen, schulden, lasten en baten van het Fonds.

³¹ Verbonden persoon als bedoeld in artikel 3.91, tweede lid, onderdeel b van de Wet IB 2001.

de financiering van de Participaties opgenomen leningen.

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

In geval van overlijden van een Participant of in geval 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 25,8% (2023). Het lage tarief (over de eerste € 200.000) bedraagt 19% (2023).

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 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 aangegaan 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 zes 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

Het Fonds wordt voor de overdrachtsbelasting aangemerkt als een beleggingsfonds als bedoeld in artikel 1:1 Wft. Die kwalificatie heeft tot gevolg dat 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 samen met een bepaalde kring van aan hem gelieerde personen en lichamen een belang van ten minste een derde in het Fonds heeft of verkrijgt. Binnen deze kring van gelieerde personen en lichamen vallen indien de Participant een natuurlijke persoon is onder meer diens echtgeno(o)t(e), (klein)kinderen, (groot)ouders, broers en zussen en schoonfamilie alsmede vennootschappen waarin hij een belang van 1/3 of meer heeft al dan niet samen met een of meer van de hiervoor genoemde natuurlijke personen of vennootschappen van hem of van een of meer van de genoemde familieleden of, andere dan genoemde, familieleden. Verder vallen binnen deze kring van gelieerde personen en lichamen onder meer natuurlijke personen en vennootschappen die verbonden zijn met de Participant door middel van een belang van 1/3 of meer.

Het overdrachtsbelastingtarief bedraagt per 1 januari 2023 10,4% voor beleggers.

10.6 BTW

Het uitgangspunt is dat Stichting Parking Fund Nederland X 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 X in rekening wordt gebracht, kan dan volledig in aftrek worden gebracht omdat uitsluitend sprake is van BTW-belaste verhuur door Stichting Parking Fund Nederland X. 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 ontvangsten en uitgaven betreffende 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 boekjaar van het Fonds loopt gelijk met het kalenderjaar. Het eerste boekjaar van het Fonds loopt vanaf de datum waarop het Fonds wordt aangegaan (naar verwachting 14 december 2023) tot en met 31 december 2024. 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 halfjaarcijfers worden op de website van de Beheerder geplaatst (www.hollandimmogroup.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 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 bij aanvang geen hypothecaire lening aan. Niettemin kan in latere instantie worden besloten, met goedkeuring van de Vergadering van Participanten, de Objecten alsnog (voor een deel) te financieren met een hypothecaire lening. Daarmee zou, indien de rentecondities voor hypothecaire leningen gunstiger worden dan ze thans zijn, het rendement voor de Participanten kunnen worden verhoogd.

Zoals in hoofdstuk 7.10 is weergegeven, kan het Fonds een of meerdere leningen aangaan voor zover die leningen (zowel per lening als in totaal) het bedrag van € 25.000 niet te boven gaan. Voor een bedrag hoger dan € 25.000 aan leningen is de goedkeuring van de Vergadering van Participanten vereist.

De maximale hefboomfinanciering van het Fonds bedraagt derhalve € 25.000, tenzij en voor zover de Vergadering van Participanten een hogere maximale hefboomfinanciering goedkeurt.

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 Grondslagen financiële verslaglegging

11.5.1 Jaarrekening

De jaarrekening van het Fonds zal worden opgesteld in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De jaarrekening wordt opgesteld in euro. De belangrijkste grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals deze in de jaarrekening zullen worden gehanteerd, zijn onderstaand weergegeven.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij onderstaand anders is opgenomen. Voor zover niet anders vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn gewaardeerd tegen reële waarde. De eerste waardering van deze vastgoedbeleggingen is tegen de verkrijgingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en direct toe te rekenen kosten zoals overdrachtsbelasting, indien en voor zover van toepassing. De kosten na eerste verwerking worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de kosten zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen. Alle overige kosten worden verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen. Vastgoedbeleggingen worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. Winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de reële waarde van de vastgoedbelegging worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Voor ongerealiseerde winsten als gevolg van wijzigingen in de reële waarde wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Financiële instrumenten

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 kostprijs-hedge accounting toegepast teneinde de resultaten naar aanleiding van renteontwikkelingen uit de renteswap en de afgedekte schuld gelijktijdig in de winst-en-verliesrekening te verwerken.

Huuropbrengsten

Huuropbrengsten worden 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.

11.5.2 Grondslag voor de opstelling rendementsprognose

Prospectus

De in het Prospectus opgenomen rendementsprognoses zijn gebaseerd op de verwachte kasontvangsten en -uitgaven van het Fonds gedurende de looptijd. De rendementsprognose is voorbereid en opgesteld in overeenstemming met het boekhoudbeleid van het Fonds.

In bijlage III van het Prospectus is een meerjarenkasstroomoverzicht (prognose) opgenomen op basis van de "directe methode", welke is opgesteld op basis van de grondslagen zoals deze ook in de historische financiële informatie zijn gehanteerd en in de toekomstige jaarrekeningen van het Fonds zullen worden gehanteerd. Daarmee ontstaat vergelijkbaarheid met de in het Prospectus opgenomen kasstromen.

12. Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant

Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant

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

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de in het prospectus van Parking Fund Nederland X te Eindhoven opgenomen Prognose Direct Rendement (paragraaf 9.2), Prognose Indirect Rendement (uit verkoop) (paragraaf 9.3) en Alternatieve rendementsscenario's (paragraaf 9.5) onderzocht. De prognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd, is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie van Holland Immo Group B.V. in haar verantwoordelijkheid als initiatiefnemer van Parking Fund Nederland X. De prognose is gebaseerd op de veronderstellingen zoals opgenomen in hoofdstuk 9.2, 9.3 en 9.5 van het prospectus.

Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport 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 vennootschap, 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 toegelichte grondslagen resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft.

Conclusie en oordeel

Naar ons oordeel is de prognose naar behoren opgesteld op basis van de veronderstellingen opgenomen in hoofdstuk 9.2, 9.3 en 9.5 van het prospectus. 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 Direct Rendement zoals opgenomen in paragraaf 9.2, de Prognose Indirect Rendement (uit

verkoop) zoals opgenomen in paragraaf 9.3 en de Alternatieve rendementsscenario's zoals opgenomen in paragraaf 9.5.

Naar ons oordeel zijn de grondslagen voor de opstelling van de rendementsprognose zoals opgenomen in hoofdstuk 11.5 van het prospectus in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Parking Fund Nederland X.

Overige aspecten

1. 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.

2. Beperking in gebruik (en verspreiding)

Ons onderzoeksrapport bij de prognose is uitsluitend bestemd voor opname in het prospectus Parking Fund Nederland X en kan derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Eindhoven, 8 november 2023

Deloitte Accountants B.V.

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

13. Participeren in Parking Fund Nederland X

Door het volledig invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier Parking Fund Nederland X (separaat bijgevoegd) en toezending daarvan aan de Beheerder per e-mail of per gewone post, geven beleggers te kennen deel te willen nemen als Participant in Parking Fund Nederland X en verlenen zij volmacht aan de Beheerder om namens hen de Fondsvoorwaarden te aanvaarden en het Fonds aan te gaan. De minimale deelname bedraagt € 10.000 per belegger (ten minste twee Participaties per belegger à € 5.000 per Participatie).

Het Fonds richt zich op particuliere beleggers die beleggen in vastgoed(gerelateerde) producten. Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Deze vorm van beleggen moet gezien worden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille. Deelname staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, personenvennootschappen of 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 uittreksel uit het handelsregister en 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. 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 € 5.000 per Participatie (plus Emissiekosten) - in beginsel 8 december 2023 - en het rekeningnummer van de Stichting zal zijn vermeld. Na de toewijzing van Participaties kan een inschrijving door een belegger niet meer worden ingetrokken. Zonder betaling worden geen Participaties uitgegeven. De beoogde datum van uitgifte en levering van de Participaties is 14 december 2023 of zoveel eerder of later als de Beheerder besluit. Zodra de Participaties zijn uitgegeven, ontvangt elke Participant kosteloos een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten. Binnen twee weken na het sluiten van het aanbod tot deelname aan het Fonds publiceert de Beheerder het resultaat van de aanbidding op zijn website (www.hollandimmogroup.nl).

De hoogte van de Emissiekosten bedraagt 3% van het bedrag van de deelname. Indien op naam van één (potentiële) belegger meerdere inschrijfformulieren worden ontvangen, worden die elk als een individuele inschrijving in behandeling genomen.

Eventuele rentebaten of -lasten op bedragen waarvoor is ingeschreven en die op de rekening van de Stichting worden bijgeschreven, komen ten goede aan dan wel ten laste van het Fonds en zullen aan het eind van de looptijd, naar verhouding

van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties, ten gunste aan dan wel ten laste van alle Participanten komen.

In totaal zijn 3.324 Participaties beschikbaar. De inschrijfperiode eindigt ten vroegste op het moment dat alle 3.324 Participaties zijn geplaatst bij beleggers en eindigt uiterlijk 14 december 2024.

De Beheerder behoudt zich het recht voor om beleggers die inschreven voor een eerder fonds dat is geïnitieerd door de Initiatiefnemer en destijds geen participaties kregen toegewezen, gedurende een periode van twee weken na de datum van 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 opgave van redenen niet in aanmerking te nemen (een inschrijving kan niet voor een gedeelte niet in aanmerking worden genomen).

De Beheerder zal het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties intrekken indien niet alle aangeboden 3.324 Participaties op 14 december 2023 zijn geplaatst. In geval van intrekking van het aanbod en eventuele toewijzingen vindt de emissie geen doorgang. In dat geval en in het geval een inschrijving niet in aanmerking wordt genomen, worden ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) aan reeds toegewezen beleggers onverwijld teruggestort.

Zodra de inschrijving sluit of indien het aanbod tot deelname wordt ingetrokken, wordt daarvan melding gedaan op de website van de Beheerder (www.hollandimmogroup.nl).

14. Initiatiefnemer

Parking Fund Nederland X 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 vastgoedgerelateerde 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 vijftientig 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 veertien 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.

mr. B.T.J. Pierik, Board Member, studeerde notarieel recht in Groningen en is tien jaar werkzaam geweest in de juridische dienstverlening bij Loyens & Loeff (en daarvoor Loeff Claeys Verbeke) met als focus ondernemingsrecht, vastgoed en bank- en effectenrecht. Inmiddels is de heer Pierik al bijna twintig jaar werkzaam in de vastgoedbeleggingspraktijk, eerst als hoofd juridische zaken bij Bouwfonds Asset Management en in de laatste zeventien jaar in commerciële en leidinggevende functies. Begin 2018 was de heer Pierik een van de drijvende krachten achter de management buy out waaruit Primevest Capital Partners is ontstaan, en waarbij Primevest Capital Partners

de investment management activiteiten van Bouwfonds Investment Management BV op het gebied van parkeergarages, woningen en communicatie-infrastructuur heeft overgenomen. Sinds november 2021 is Primevest Capital Partners Holding BV de aandeelhouder van Holland Immo Group BV. In mei 2023 heeft hij zitting genomen in het bestuur van Holland Immo Group Beheer BV. De heer Pierik is medeaandeelhouder van Primevest Capital Partners Holding BV. Daarnaast is de heer Pierik momenteel bestuurder bij de volgende vennootschappen: Primevest Capital Partners Holding BV, Primevest Capital Partners Nederland BV, Holland IMMO Group BV, Holland IMMO Group Beheer BV, Primevest Fondsverwaltungs GmbH, Primevest Fondsverwaltungs II GmbH, Primevest Private Parking Fund I Verwaltungs GmbH, Primevest Private Parking Fund II Verwaltungs GmbH, Open German Fiber GmbH & Co. KG, Open German Fiber Holding GmbH & Co. KG, Open NRW Fiber GmbH & Co. KG, Open Hesse Fiber GmbH & Co. KG, Open DLD Fiber GmbH & Co. KG, Open German Fiber Management GmbH, Gladstone Management GmbH, Primevest Fondsverwaltung GmbH, Primevest Fondsverwaltungs II GmbH, Primevest Capital Partners Solar Verwaltungs GmbH, Primevest Solar 01 GmbH & Co. KG, Primevest Private Dutch Parking Fund I Verwaltungs GmbH, Primevest Private Dutch Parking Fund I GmbH & Co. KG, Primevest Private Dutch Parking Fund II Verwaltungs GmbH, Primevest Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG en PEPF IV Vienna GmbH. In de afgelopen 5 jaar is de heer Pierik tevens bestuurder geweest bij Primevest-Capital-Partners Deutschland GmbH en Primevest CP Deutschland Holding GmbH.

drs. G. Boutier RA, Board Member, studeerde accountancy, informatie management en bedrijfswaarderingen en werkte ruim dertien jaar bij PWC als accountant met focus op de vastgoedpraktijk. Daarna is de heer Boutier ruim twaalf jaar in de directie actief geweest bij een 2-tal vastgoedondernemingen (Catella Property Consultants BV en Bouwfonds Property Finance BV). Als interimmanager heeft hij de laatste twaalf jaar diverse financiële instellingen en vastgoedondernemingen geadviseerd op zowel financieel als operationeel vlak. Sinds september 2021 is hij CFRO bij Primevest Capital Partners Holding BV, de aandeelhouder van Holland Immo Group BV. Als bestuurder is hij verantwoordelijk voor de financiën en risicomangement. De heer Boutier is medeaandeelhouder van Primevest Capital Partners Holding BV. Daarnaast is de heer Boutier momenteel bestuurder bij de volgende vennootschappen: Primevest Capital Partners Holding BV, Primevest Capital Partners Nederland BV, Holland IMMO Group BV, PEPF IV Vienna GmbH, Three Mountains BV, Three Mountains Interim Management BV en Stichting VGME.

Holland Immo Group BV heeft geen Raad van Commissarissen ingesteld.

15. Overige betrokken partijen

15.1 Stichting Parking Fund Nederland X

Als bestuur van Stichting Parking Fund Nederland X (de Stichting) treden op de heer drs. R.M. Weisz RA en mr. M.H.F. van Buuren.

drs. R.M. Weisz RA is, naast zijn functie als bestuurder van de Stichting, bestuurder van verschillende stichtingen die een rol spelen bij beleggingsinstellingen van Holland Immo Group die vergelijkbaar is met de rol van de Stichting. Verder is de heer Weisz partner van Timevest, gevestigd te Amsterdam, een private vastgoedbeleggingsmaatschappij. Hij studeerde bedrijfseconomie en accountancy aan de Erasmus Universiteit van Rotterdam. Hij is als parttime docent verbonden aan de Amsterdam School of Real Estate (ASRE), een postdoctorale opleiding voor vastgoedprofessionals. Hij is tevens president-commissaris van EPP (Echo Polska Properties N.V.), een vooraanstaand beursgenoteerd vastgoedbeleggingsfonds met grote regionale winkelcentra in Polen.

mr. M.H.F. van Buuren is, naast zijn functie als bestuurder van de Stichting, bestuurder van verschillende stichtingen die een rol spelen bij beleggingsinstellingen van Holland Immo Group die vergelijkbaar is met de rol van de Stichting. Verder is de heer Van Buuren 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 CSC Depositary BV. De Bewaarder heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:3g Wft van de AFM verleend gekregen, op grond waarvan het de Bewaarder is toegestaan op te treden als bewaarder van het Fonds. Het beleid binnen de Bewaarder wordt bepaald door mevrouw M.V.M. Hartskeerl en de heren mr. P.C. Whelan en H.H. Visscher.

drs. M.V.M. Hartskeerl heeft bedrijfseconomie gestudeerd aan de Universiteit van Nijmegen en heeft de opleiding tot registeraccountant gevolgd en afgerond aan de Universiteit

van Tilburg. Ze is werkzaam geweest als registeraccountant, ruim zes jaar voor PwC Utrecht, en als finance manager en controller bij verschillende bedrijven. Mevrouw Hartskeerl staat nog ingeschreven als registeraccountant in business. Sinds mei 2013 is zij als controller werkzaam bij TeslinCS BV. Zij is sinds de oprichting in 2014 van CSC Depositary BV nauw betrokken bij de activiteiten van CSC Depositary BV. Inmiddels heeft zij veel ervaring als alternatief bewaarder van diverse vastgoedfondsen. Sinds 1 mei 2018 is mevrouw Hartskeerl directeur van CSC Depositary BV.

mr. P.C. Whelan is afgestudeerd aan de Dublin City University, waar hij een Bachelor of Business Studies behaalde, en is gespecialiseerd in financiën. Hij is sinds mei 2020 managing director van de Europese divisie Depositary Services van CSC Global Financial Markets (GFM) en verantwoordelijk voor de product- en commerciële levering van depositary services op alle Europese locaties, inclusief Luxemburg en Nederland. Voorheen bekleedde hij een aantal senior functies als bewaarder en op het gebied van fund services. Hij was managing director en wereldwijd hoofd van depositary and custody services bij de European Depositary Bank en daarvoor bij Deutsche Bank als hoofd depositary services. De heer Whelan is een manager met veel ervaring en meer dan 20 jaar technische expertise in de fondsensector.

H.H. Visscher heeft aan de HEAO te Arnhem de opleiding bedrijfseconomie afgerond waarna hij is gestart als (senior) beleggingsadviseur bij een internationale bank. Vanaf 2003 is hij actief bezig geweest met de plaatsing, structurering en managen van (vastgoed)beleggingsfondsen in Nederland. Sinds 2016 was hij als directeur verantwoordelijk voor compliance en investor relations bij een AIFMD-vergunning houdende beheerder. Hij heeft veel ervaring opgedaan op het gebied van vastgoed in Europa, alternatieve beleggingsfondsen en compliance. Sinds 1 januari 2023 is de heer Visscher directeur van CSC Depositary B.V.

15.3 Taxateur

Als taxateur is Cushman & Wakefield VOF opgetreden, opgericht op 1 mei 1978, gevestigd en kantoorhoudend te Amsterdam en geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 33154480. De LEI-code van de taxateur is 9676003VT8114HPZLX83. Cushman & Wakefield VOF maakt deel uit van Cushman & Wakefield Inc., genoteerd aan de New York Stock Exchange en is met meer dan 50.000 medewerkers een van 's werelds grootste adviesbureaus voor commercieel vastgoed. Met tien lokale vestigingen in Nederland is Cushman & Wakefield aanwezig in alle economische centra van Nederland. Negen van deze

lokale vestigingen beschikken over een taxatieteam. Met de combinatie van de lokale vestigingen en een centrale afdeling in Amsterdam, biedt Cushman & Wakefield grote kennis van lokale markten en beschikken ze over de noodzakelijke capaciteit en specifieke expertise. De Valuation & Advisory afdeling bestaat uit circa 140 werknemers, waarvan 80 gecertificeerd zijn als Register Taxateur en 45 tevens de titel Grootzakelijk Vastgoed mogen dragen.

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 marktwaarde 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). Indien de actuele huuropbrengst hoger is dan de markthuurwaarde, wordt dit verschil - berekend over de resterende looptijd van de huurovereenkomst(en) - contant gemaakt, en opgeteld bij de marktwaarde bepaald aan de hand van de bruto-markthuurwaarde. Indien de actuele huuropbrengst lager is dan de markthuurwaarde, wordt dit verschil - berekend over de resterende looptijd van de huurovereenkomst(en) - contant gemaakt, en afgetrokken van de marktwaarde bepaald aan de hand van de bruto-markthuurwaarde.

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

Rekening is gehouden met kosten voor leegstand, waaronder huurderwing, 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 beschouwingsperiode 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.

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.

Gecorrigeerde vervangingswaardemethode (DRC)

Bij het bepalen van de vervangingskosten wordt rekening gehouden met:

- de aard en bestemming van het pand;
- de technische en functionele veroudering van het pand sinds de oprichting, rekening houdend met de invloed van latere wijzigingen;
- de waarde van de grond.

In het kader van de correctie voor technische en functionele veroudering wordt de vervangingskost berekend op basis van de onroerende zaak in zijn werkelijke staat, rekening houdend met hedendaagse normen, bouwmethoden en materialen in acht te nemen.

De technische correctie is gebaseerd op de verwachte technische levensduur, uitgaande van normaal onderhoud en de geschatte restwaarde aan het einde van de technische levensduur, rekening houdend met renovatiewerken.

De economische correctie heeft met name betrekking op die aspecten waarbij de commerciële relevantie afwijkt van de technische relevantie. Dit betreft onder meer functionaliteit, inrichting van de onroerende zaak, concurrentie en technische ontwikkelingen in de sector, gebruiksbeperkingen en excessieve bedrijfskosten, evenals de locatie van de onroerende zaak.

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:

- Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), www.nrvt.nl;
- International Valuation Standards (IVS) uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), laatste editie, www.ivsc.org;
- RICS-taxatiestandaarden (The "Red Book") uitgegeven door de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), laatste editie, www.rics.org.

15.4 Acquisitie adviseur

Als acquisitie adviseur is Dekfordt BV opgetreden. Dekfordt BV is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend te Leersum. Dekfordt BV is opgericht op

28 juli 2000 en geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Midden-Nederland onder nummer 34135785. Dekfordt BV adviseert marktpartijen op het gebied van transactiemanager van vastgoedbeleggingen en is gespecialiseerd in Europees parkeergarage vastgoed en duurzaam vastgoed. De Initiatiefnemer is met Dekfordt BV een exclusieve samenwerking aangegaan op het gebied van de selectie en verwerving van parkeergarages in Nederland en in Duitsland.

15.5 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.

De bij PwC werkzame fiscaal adviseur die verantwoordelijk is voor hoofdstuk 10 van het Prospectus is lid van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs.

De bij Deloitte Accountants BV werkzame accountant, die het onderzoeksrapport in hoofdstuk 12 en de jaarrekeningen van de Beheerder over 2020 tot en met 2022 heeft getekend, is lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants.

De Beheerder verklaart dat tussen 1 juli 2023 en de datum waarop het Prospectus door de AFM is goedgekeurd, zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële positie van de groep waar de Beheerder deel van uitmaakt.

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. Deloitte Accountants BV te Eindhoven (met statutaire zetel te Amsterdam) heeft de inhoud en inkleiding van hoofdstuk 12 van het Prospectus bepaald en Cushman & Wakefield VOF heeft de inhoud en inkleiding van de taxatierapporten bepaald (zie hoofdstuk 7.17 voor de vindplaats van de taxatierapporten). PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV, Deloitte Accountants BV respectievelijk Cushman & Wakefield VOF hebben ingestemd met opname in de huidige vorm en context van hoofdstuk 10, hoofdstuk 12 respectievelijk de taxatierapporten, waarin hun respectievelijke verklaringen of verslagen zijn opgenomen.

Geen van PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV, Deloitte Accountants BV of Cushman & Wakefield VOF houdt enig wezenlijk belang - of zal voorzienbaar enig wezenlijk belang houden - in het Fonds.

De Beheerder verklaart dat, voor zover haar bekend is, 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, voor zover haar bekend is, 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. Deze verklaring heeft geen betrekking op de bronnen die in de noten 6 en 7 en 9 tot en met 16 van het Prospectus zijn vermeld.

Op het Prospectus is het Nederlandse recht van toepassing. De bijlagen I tot en met III, het inschrijfformulier en de via verwijzing in het Prospectus opgenomen informatie (zie hoofdstuk 7.17) worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van deelname in het Fonds kunnen potentiële beleggers geen rechten aan het Prospectus ontlenuen. Analyses en berekeningen in het Prospectus 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 Initiatiefnemer en de Beheerder 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 X, 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, 8 november 2023, Holland Immo Group Beheer BV

Bijlage I - Fondsvoorwaarden van Parking Fund Nederland X

Definities

Artikel 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 (5657 DD) Eindhoven, Flight Forum 154;
 - 'Bewaarder': CSC Depositary BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (3953 ME) Maarsbergen, Woudenbergseweg 13;
 - 'Bruto-huurontvangsten': alle gefactureerde ontvangsten voor het gebruik van de Objecten, exclusief aan de huurder doorbelaste servicekosten, BTW, ontvangen bedragen voor afkoop van huurcontracten en huurgaranties;
 - 'Emissiedatum': De datum waarop 3.324 Participaties aan de Participanten worden uitgegeven, naar verwachting op 14 december 2023.
 - 'Emissiekosten': drie procent (3%) van de Uitgifteprijs, vermenigvuldigd met het aantal toegekende en uit te geven Participaties;
 - 'Enkelvoudige Toestemming': de voor de toepassing van het Besluit van 25 december 2015, nr. BLKB 2015/1511M (Wijziging van het besluit van 11 januari 2007, nr. CPP2006/1870M, Staatscourant 2007, nr. 15, onderdeel 6) jo. Besluit van 25 december 2015, nr. BLKB2015/1209M (Besluit commanditaire vennootschap, onderdeel 5.2.) bedoelde enkelvoudige toestemming van een transparant samenwerkingsverband of fonds voor gemene rekening dat kwalificeert als directe Participant, gegeven door een rechtsgeldige vertegenwoordiger en blijkend uit het inschrijfformulier;
 - 'Exploitatiekosten': uitgaven direct verbonden met, en toegewezen aan de verkrijging van Bruto-huurontvangsten uit de Objecten, zoals uitgaven voor onderhoud, premies voor verzekeringen, zakelijke lasten, VvE-bijdragen en uitgaven voor technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer;
 - 'Exploitatieresultaat': de Bruto-huurontvangsten, vermeerderd met renteontvangsten dan wel verminderd met uitgaven aan rentekosten op de liquiditeitsreserve en verminderd met de uitgaven aan Exploitatiekosten, Fondskosten en - indien van toepassing - Rentekosten (als een Hypothecaire Lening zou worden aangegaan);
 - '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;
 - 'Fondskosten': uitgaven die worden gedaan om het Fonds te exploiteren en die niet rechtstreeks aan de exploitatie van de Objecten zijn toe te rekenen, inclusief de jaarlijkse uitgaven voor externe hertaxatie van de Objecten;
 - 'Fondspassiva': de verplichtingen die de Stichting op haar 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 X;
 - 'Geprognosticeerde Rendement': de prognose van het gemiddeld "Exploitatierendement" (zoals gedefinieerd in hoofdstuk 4 van het Prospectus) van 5,2% op jaarbasis van het Fonds, zoals weergegeven in hoofdstuk 9.2 van het Prospectus;
 - 'Hypothecaire Lening': een hypothecaire lening of leningen waarmee de Objecten (voor een deel) kunnen worden gefinancierd. Op de Emissiedatum zijn of worden de Objecten niet gefinancierd met een hypothecaire lening;
 - '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 10);
 - '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;
 - 'Overgang': de vervreemding en overdracht van één of meerdere Participaties door een Participant aan zijn bloed- en aanverwanten in de rechte linie als bedoeld in artikel 2 lid 4 laatste volzin Wet op de Vennootschapsbelasting 1969;
 - '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, personenvennootschap of fonds voor gemene rekening, die een 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 totale 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 verordening (EU) nr. 2017/1129;
- '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, laatste volzin, heeft gerealiseerd;
- 'Rentekosten': de ter zake van de Hypothecaire Lening verschuldigde hypotheekrente;
- 'Resultaat': het Exploitatieresultaat na aflossing op de Hypothecaire Lening;
- 'Stichting': stichting Stichting Parking Fund Nederland X, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te (5657 DD) Eindhoven, Flight Forum 154;
- 'Uitgifteprijs': het bedrag waartegen één (1) Participatie wordt uitgegeven (a) op de Emissiedatum zoals is bepaald in artikel 5 lid 3 of (b) in het kader van een Overdracht zoals bepaald in artikel 5 lid 10;
- '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 X'.
4. Het Fonds is 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, huurontvangsten en andere inkomsten uit de Objecten en liquiditeiten, (overige) gelden en rechten, alsmede verplichtingen – inclusief, indien van toepassing, 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 of Overgang. Deze beperking op de overdracht van Participaties maakt een geldige overdracht aan een ander dan het Fonds dan wel aan een ander dan bloed- en aanverwanten in rechte lijn onmogelijk en is een (goederenrechtelijk) beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
3. Op de Emissiedatum worden 3.324 Participaties uitgegeven tegen een Uitgifteprijs van elk EUR 5.000 (exclusief Emissiekosten).

In totaal wordt derhalve voor EUR 16.620.000 aan Participaties uitgegeven.

4. Na de Emissiedatum worden slechts Participaties ingekocht en uitgegeven in het kader van een Overdracht. Het is beoogd dat te allen tijde 3.324 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 Emissiedatum 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 Emissiekosten, uiterlijk op de door de Beheerder schriftelijk medegedeelde datum te zijn ontvangen op de bankrekening van de Stichting.
6. Een verzoek tot Overgang dient schriftelijk te worden gericht aan de Beheerder. Een Overgang is uitsluitend mogelijk voor zover de Beheerder toestemming verleent voor de Overgang als bedoeld in lid 8.
7. Een verzoek tot Overdracht dient schriftelijk te worden gericht aan de Beheerder. 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) en de Beheerder toestemming verleent voor de Overdracht als bedoeld in lid 8.
8. Uitsluitend de Beheerder is bevoegd te beslissen omtrent een verzoek tot Overdracht of Overgang, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 4. Een verzoek tot Overdracht of Overgang kan geheel of gedeeltelijk worden geweigerd en wordt in ieder geval geweigerd indien de Overdracht of Overgang naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder (a) de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten daaronder begrepen maar niet beperkt tot de situatie waarin de Enkelvoudige Toestemming ontbreekt, (b) de ordelijke 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.
9. Na ontvangst van een verzoek tot Overdracht of Overgang bericht de Beheerder de verzoeker zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk omtrent het besluit op het verzoek als bedoeld in lid 6 en lid 7 onder aangeven, indien van toepassing, de datum waarop de Overdracht of Overgang zal plaatsvinden. Bij een gedeeltelijke weigering van het verzoek tot Overdracht of Overgang kan de Participant dat verzoek geheel of gedeeltelijk intrekken.
10. 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 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 opzet of 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.
11. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot de in het kader van een Overdracht uit te geven Participaties.
12. Participaties worden niet uitgegeven indien de Uitgifteprijs daarvoor niet aan de Stichting is betaald. De verbintenis tot betaling van de Uitgifteprijs is een verbintenis jegens (en uitsluitend jegens) de Stichting.
13. Onverminderd het bepaalde in artikel 3:259 Burgerlijk Wetboek kunnen Participaties niet worden bezwaard met een pandrecht of ander beperkt recht. De tweede volzin van lid 2 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.

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. Onverminderd het bepaalde in artikel 5 lid 8 zal de Beheerder medewerking verlenen aan de uitvoering van een Overgang van Participaties.

4. 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 bankrekeningnummer.
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 Fondsvoorwaarden, 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, mededelingen en rapportages

Artikel 10.

1. Oproepingen, mededelingen en rapportages geschieden per elektronische post (e-mail) of bij (al dan niet aangetekende) brief of deurwaardersexploit. Indien het betreft oproepingen, mededelingen of rapportages aan Participanten, geschieden deze aan de in het Register opgenomen (e-mail)adressen. Betreft het mededelingen door Participanten aan de Beheerder of de Stichting dan geschieden deze aan hun kantooradres.
2. Als datum van een oproeping, mededeling of rapportage 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 rechthebbende 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 4:62n Wet op het financieel toezicht).
4. De Bewaarder draagt zorg voor onder andere het volgende:
 - verifiëren dat de door de Participanten betaalde Uitgifteprijs is 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 en de Participanten, indien de Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de AIFMD-richtlijn (2011/61/EU) met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt. Verder is een beding in de overeenkomst inzake bewaring opgenomen dat het Fonds de Bewaarder vrijwaart van schade die de Bewaarder lijdt in verband met zijn optreden als - of in zijn hoedanigheid van - Bewaarder voor het Fonds, voor zover die schade niet is veroorzaakt doordat de Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de AIFMD-richtlijn 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 rechtsopvolgers inzage 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 Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving, 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. Behoudens een door de Participant verleende volmacht als bedoeld in artikel 17 lid 5 is de Beheerder noch de Stichting 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 het oversluiten van de Hypothecaire Lening als bedoeld in het slot van 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 het oversluiten van de Hypothecaire Lening als bedoeld in het slot van lid 3 onder a tot maximaal het bedrag van de over te sluiten Hypothecaire Lening;
 - (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 van de Stichting, anders dan nadat het Fonds is ontbonden en het Fondsvermogen is vereffend;
 - (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 bij of krachtens Nederlandse of communautaire toepasselijke wet- of regelgeving 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.

Ter voorkoming van enig misverstand: het bepaalde in dit artikellid betreft een verdeling van taken en houdt geen verband met de bevoegdheid tot vertegenwoordiging als bepaald in artikel 12 lid 2.

Binnen de grenzen die bij of krachtens Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving daaraan zijn gesteld is het de Beheerder toegestaan een of meerdere van zijn taken uit te besteden aan een derde. Met uitzondering van de kosten voor de

taxaties van de Objecten als beschreven in hoofdstuk 9.2.6 van het Prospectus die ten laste van het Fonds komen, komen de kosten voor uitbestede werkzaamheden voor rekening van de Beheerder.

4. Tot de taken van de Stichting behoren onder meer:
 - a. het op eigen naam openen en aanhouden van een 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. behoudens het geval waarin zulks in strijd komt met het bepaalde bij of krachtens de Wet op het financieel toezicht of de Fondsvoorwaarden, 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) een of meer Participanten die, al dan niet gezamenlijk, ten minste één tiende (1/10e) van alle uitstaande Participaties houden of (b) de Stichting of de Bewaarder, dit onder mededeling van de te behandelen onderwerpen, aan de Beheerder verzoekt, (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 (15e) 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. De Beheerder, de Stichting en de Bewaarder 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 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, (bestuur van de) Stichting

Artikel 19.

1. De Vergadering kan de Beheerder respectievelijk de Stichting of het bestuur van de Stichting te allen tijde schorsen en ontslaan.
2. De Vergadering kan een besluit tot schorsing of ontslag van de Beheerder respectievelijk de Stichting of het bestuur van de Stichting slechts nemen met een meerderheid van ten minste twee derde (2/3e) van de uitgebrachte stemmen, waarbij die meerderheid meer dan de helft (1/2e) van het aantal uitstaande Participaties vertegenwoordigt. In geval van een besluit tot schorsing of ontslag, besluit die Vergadering omtrent een (tijdelijke) vervanger.
3. Indien de Vergadering de Beheerder respectievelijk de Stichting of het bestuur van 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 handhaving van de schorsing heeft besloten, vervalt de schorsing. De geschorste Beheerder respectievelijk de geschorste Stichting of het bestuur van de 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 respectievelijk de Stichting of het bestuur van 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 of het bestuur van 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) Beheerder respectievelijk (vervangende) Stichting of bestuur van de Stichting (rechts) handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn ter voorkoming van schade voor het Fonds; en
 - c. de (vervangende) Beheerder respectievelijk (vervangende) Stichting of bestuur van de Stichting inzage te verlenen in de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met betrekking tot het Fonds(vermogen) - die de geschorste Beheerder respectievelijk de Stichting of bestuur van de Stichting onder zich houdt - en/of daarvan kopieën te verstrekken.
7. Indien de Beheerder respectievelijk de Stichting of het bestuur van 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 is ontslagen respectievelijk de Stichting of het bestuur van 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, Resultaat, 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. € 2.000 (prijsspeil 2023) per jaar voor het algemene beheer van het Fonds, welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI), voor het eerst op 1 januari 2024;
 - b. (i) 2,0% (exclusief BTW) van de Bruto-huurontvangsten voor het administratief en commercieel beheer van het Fonds;
(ii) vanaf de oplevering van een Object, 1,5% (exclusief BTW) van de Bruto-huurontvangsten uit het betreffende Object voor het administratief, commercieel en technisch beheer van dat Object;
 - c. 20% van de Overwinst, of zoveel minder als bepaald in lid 3; en
 - d. 1,0% (exclusief BTW) van de gerealiseerde verkoopprijs van de Objecten als verkoopprovisie voor het initiëren en begeleiden van de verkoop van de Objecten.
2. De vergoedingen als bedoeld onder a en b in lid 1 zijn 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 vergoedingen als hier bedoeld wordt verrekend met de verschuldigde vergoedingen 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 en b door de Beheerder gerestitueerd.
3. De vergoedingen als bedoeld onder c en d in lid 1 zijn 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 daarvan recht op een vaste vergoeding van € 1.000 per 12 maanden (tenzij er één bestuurder is benoemd in welk geval de vergoeding € 2.000 per twaalf maanden bedraagt). Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI), voor het eerst op 1 januari 2024. De vergoeding wordt uitgekeerd per 30 december van elk jaar of op de datum waarop het Fonds eindigt. Deze vergoeding is (voor zover van toepassing) exclusief omzetbelasting.
5. De Beheerder is met de Bewaarder een vergoeding voor de werkzaamheden van de Bewaarder overeengekomen van € 8.200 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 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. De hier bedoelde vergoeding wordt, voor zover van toepassing, vermeerderd met omzetbelasting (BTW) en komt 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, - voor zover van toepassing - verminderd met aflossingen op de Hypothecaire Lening en vermeerderd met onttrekkingen dan wel verminderd met toevoegingen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het streven is deze uitkering per kwartaal te doen, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal.
8. De Beheerder is bevoegd te besluiten het positieve Resultaat over enig boekjaar geheel of gedeeltelijk niet uit te keren aan de Participanten en toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, indien naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder een uitkering kan leiden tot een zodanige solvabiliteit of liquiditeit dat het voortbestaan van het Fonds in gevaar kan komen.
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 Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving, in het bijzonder in verband met een Wetswijziging of het behoud van de fiscale transparantie van het Fonds, zonder besluit van de Vergadering tot stand komen, indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan de (gewijzigde) Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving of interpretatie daarvan. In een dergelijk geval is de Beheerder gehouden om bedoelde wijziging(en) in de Fondsvoorwaarden binnen één (1) maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de Vergadering.
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 één (1) maand is verstreken na de bekendmaking van het voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden als bepaald in lid 2. Binnen bedoelde periode van één (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 één (1) maand na de bekendmaking van het voorstel daartoe als bepaald in lid 2. Binnen bedoelde periode van één (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, de Beheerder en de Stichting.

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 sub a onder (i), wat tot gevolg heeft dat geen (enkel onderdeel) 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 een 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 31 december 2024.
2. Dit artikel vervalt onmiddellijk na verloop van het eerste boekjaar.

Bijlage II - Statuten Stichting Parking Fund Nederland X

Artikel 1

Naam en zetel

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

Artikel 2

Doel

De Stichting heeft ten doel: het al dan niet tezamen met anderen houden van de juridische eigendom van de activa van het fonds voor gemene rekening Parking Fund Nederland X (hierna te noemen: het "Fonds"), al dan niet tezamen met het bewaren en administreren van de activa van het Fonds.

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., statutair gevestigd te Eindhoven, kantoorhoudende te 5657 DD Eindhoven, Flight Forum 154, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17146931. 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. In het geval van belet of ontstentenis van alle bestuurders of de enige bestuurder benoemt Holland Immo Group Beheer B.V. zo spoedig mogelijk een nieuwe bestuurder of wijst een persoon aan die tijdelijk met het bestuur belast is totdat een nieuwe bestuurder is benoemd.
- 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.

Artikel 5

Taken. Bevoegdheden en bezoldiging

- 5.1 Het bestuur is belast met het besturen van de Stichting. Bij de vervulling van hun taak richten de bestuurders zich naar het belang van de Stichting en de met haar verbonden onderneming of organisatie. 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 een 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 een duizend euro (EUR 1.000,00) 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 volstrekte 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 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.
- 6.11 Een bestuurder neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien hij daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de Stichting als bedoeld in artikel 5.1. Wanneer hierdoor geen bestuursbesluit kan worden genomen, wordt het besluit genomen door het bestuur onder schriftelijke vastlegging van de overwegingen die aan het besluit ten grondslag liggen.

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 Daarnaast kan, onder verwijzing naar artikel 2:292 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek, de Stichting vertegenwoordigd worden door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Holland Immo Group Beheer B.V., statutair gevestigd te Eindhoven, feitelijk te 5657 DD Eindhoven, Flight Forum 154, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17146931, om:
 - (1) Parking Fund Nederland X aan te gaan, een transparant fonds voor gemene rekening waarbij de Stichting als partij optreedt op wiens naam alle activa en passiva van bedoeld fonds staan (het "Fonds"); en
 - (2) om namens de Stichting, in voormelde hoedanigheid, registergoederen te verkrijgen en te vervreemden, een of meer bankrekeningen te openen, hypothecaire leningen aan te gaan en hypothecaire zekerheid op de vaste activa van bedoeld fonds en pandrechten en andere zekerheden te vestigen en te aanvaarden, transactiedocumentatie te ondertekenen, waaronder mede begrepen notariële akten, notary letter(s) en voorts om alle overige relevante documenten en overeenkomsten in het kader van vorenbedoelde rechtshandelingen aan te gaan en te ondertekenen, en alle rechtshandelingen te verrichten die noodzakelijk of wenselijk zijn in verband met het voorgaande, in de ruimste zin van het woord.Holland Immo Group Beheer B.V. heeft de macht van substitutie en is voorts bevoegd de Stichting op grond van het vorenstaande te vertegenwoordigen indien deze (mede) optreedt namens zichzelf en/of een of meer anderen die betrokken zijn bij de hiervoor bedoelde rechtshandelingen.

- 7.3 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.
- 7.4 Het bestuur zal van het toekennen van doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid opgave doen bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel.
- 7.5 Indien een bestuurder of de vertegenwoordigingsbevoegde op grond van artikel 7.2 een tegenstrijdig belang heeft met de Stichting kan deze de Stichting niettemin vertegenwoordigen. Artikel 6.11 is van toepassing voor het aan de vertegenwoordigingshandeling ten grondslag liggende besluit ingeval van een tegenstrijdig belang.

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 het Fonds 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 het Fonds.

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 drie en twintig.

Bijlage III - Direct kasstroomoverzicht (prognose) conform de grondslagen van de financiële verslaggeving (directe methode)

direct kasstroomoverzicht (prognose)

	2023 0,5 maand	2024	2025	2026	2027
kasstroom uit beleggingsactiviteiten					
Bruto-huurontvangsten	-	-	349.494	969.165	992.425
netto aankopen van beleggingen	-6.996.945	-5.915.518	-287.537	-	-
reservering exploitatiebijdrage Q-Park	-	-	-63.112	-384.000	-
verkopen van beleggingen	-	-	-	-	-
verkoopuitgaven	-	-	-	-	-
mutatieleegstand en debiteurenrisico	-	-	-	-	-
uitgaven aan Exploitatiekosten en Fondskosten	-2.174	-63.926	-100.117	-170.508	-170.845
uitgaven voor oprichting	-1.155.187	-	-	-	-
winstuitkering Beheerder	-	-	-	-	-
totaal kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-8.154.306	-5.979.444	-101.272	414.657	821.580
kasstroom uit financieringsactiviteiten					
uitkering Direct Rendement*	-42.299***	-864.772 ***	-864.772 ***	-864.772	-864.772
uitkering Indirect Rendement**	-	-	-	-	-
storting inleg Participanten	16.620.000	-	-	-	-
terugbetaling inleg Participanten	-	-	-	-	-
renteontvangsten liquiditeitsreserve	167	3.263	3.051	2.429	1.792
totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	16.577.868	-861.509	-861.721	-862.343	-862.980
netto kasstroom	8.423.563	-6.840.954	-962.993	-447.687	-41.400

	uitkering	inleg Participanten	rendement 2023-2033	rendement gem. per jaar
* totaal Direct Rendement	8.647.721	16.620.000	52,0%	5,2%
** totaal Indirect Rendement	1.479.361	16.620.000	8,9%	0,9%

*** Gedurende de bouwperiode van de Objecten (tot 1 maart 2025 respectievelijk 1 januari 2026) zijn er nog geen huurinkomsten en wordt het Direct Rendement betaald uit de met de koopprijs verrekende compensatie voor huurderiving en derhalve uit de inleg van de Participanten.

Alle bedragen luiden in €.

2028	2029	2030	2031	2032	2033 11,5 maanden	kasstromen 2023-2033
1.016.243	1.040.633	1.065.608	1.091.183	1.117.371	1.088.125	8.730.247
-	-	-	-	-	-	-13.200.000
-	-	-	-	-	-	-447.112
-	-	-	-	-	18.449.175	18.449.175
-	-	-	-	-	-276.738	-276.738
-	-	-	-	-	-	-
-177.197	-181.450	-183.444	-191.935	-196.583	-185.423	-1.623.602
-	-	-	-	-	-	-1.155.187
-	-	-	-	-	-369.840	-369.840
839.046	859.183	882.165	899.248	920.788	18.705.300	10.106.944
-864.772	-864.772	-864.772	-864.772	-864.772	-822.473	-8.647.721
-	-	-	-	-	-1.479.361	-1.479.361
-	-	-	-	-	-	16.620.000
-	-	-	-	-	-16.620.000	-16.620.000
1.389	1.195	1.243	1.532	2.041	2.035	20.137
-863.383	-863.577	-863.529	-863.240	-862.731	-18.919.799	-10.106.944
-24.337	-4.394	18.636	36.008	58.057	-214.500	-







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

