

PROSPECTUS

PARKING FUND
NEDERLAND VII



29 maart 2019



Inhoudsopgave

1.	Samenvatting	4
2.	Risicofactoren	13
3.	Adressen betrokken partijen	18
4.	Definities	19
5.	Nederlandse parkeergaragemarkt vanuit beleggersperspectief	21
6.	Object	25
7.	Juridische structuur	28
8.	Investeringsstructuur	38
9.	Ontvangsten, uitgaven en rendementsdoelstelling	43
10.	Fiscale aspecten	52
11.	Rapportage	56
12.	Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant	58
13.	Participeren in Parking Fund Nederland VII	59
14.	Initiatiefnemer	60
15.	Overige betrokken partijen	61
16.	Belangrijke informatie	64
	Bijlage I - Fondsvoorwaarden van Parking Fund Nederland VII (CONCEPT)	65
	Bijlage II - Statuten Stichting Parking Fund Nederland VII	76
	Bijlage III - Taxatierapport Objecten (Samenvatting)	79
	Bijlage IV - Direct kasstroomoverzicht (prognose) conform de grondslagen van de financiële verslaggeving (directe methode)	102

1. Samenvatting

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

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

Deze samenvatting bevat alle elementen waarvan het is vereist die op te nemen in een samenvatting voor de onderhavige effecten en uitgevende instelling. Omdat sommige elementen

niet vereist zijn om genoemd te worden, kunnen er hiaten zijn in de (opvolgende) nummering van de elementen.

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

afdeling A - Inleiding en waarschuwingen

A.1 Waarschuwing

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus.

Iedere beslissing om te beleggen in de Participaties van het Fonds (Parking Fund Nederland VII) moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele Prospectus door de belegger. Iedere belegger is zelf 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, indien van toepassing volgens de nationale wetgeving van de lidstaten van de Europese Unie, eventueel de uitgaven voor vertaling van het Prospectus te dragen voordat de rechtsovereenkomst wordt ingesteld.

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

A.2 Toestemming en voorwaarden voor het gebruik van het Prospectus

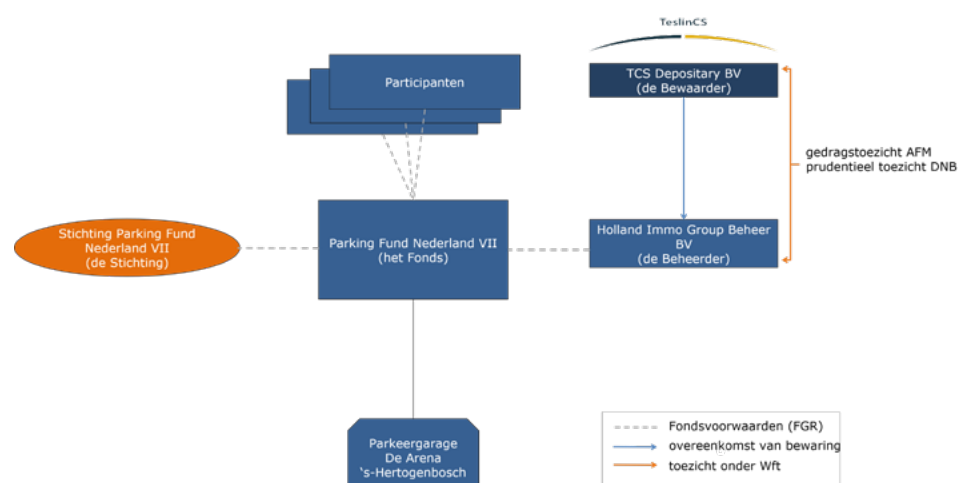
De Beheerder heeft toestemming verleend aan Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV voor het gebruik van het Prospectus bij de ondersteunende activiteiten van laatstbedoelde bij de plaatsing van de Participaties door de Beheerder. Deze toestemming geldt voor de periode die start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en eindigt op 15 mei 2019 of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties zijn ingeschreven.

Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing van de Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in 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 VII, 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.

Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV is verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbieding te verstrekken.

afdeling B - Uitgevende instelling		
B.1	Officiële en handelsnaam	De officiële naam en handelsnaam van de uitgevende instelling (het Fonds) is Parking Fund Nederland VII.
B.2	Vestigingsplaats, rechtsvorm, toepasselijke wetgeving en land van oprichting	Het Fonds wordt gevestigd en aangegaan te Eindhoven (Nederland) met kantooradres Flight Forum 154, (5657 DD) Eindhoven. 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 (bijlage I bij het Prospectus) en die werkt onder het Nederlandse recht.
B.5	Groep	Het Fonds vormt geen onderdeel van een groep van vennootschappen.

Uit hoofde van de Fondsvoorwaarden (bijlage I bij het Prospectus) onderhoudt het Fonds een relatie met de Beheerder en de Stichting. De Beheerder en de Stichting zijn onafhankelijk van elkaar. De aandelen in het kapitaal van de Beheerder worden alle gehouden door de Initiatiefnemer. De bestuurders van de Beheerder zijn tevens bestuurders van de Initiatiefnemer. Verder onderhoudt de Beheerder een relatie met de Bewaarder, die toeziet op de Beheerder en het Fonds. Schematisch kan het voorgaande als volgt worden weergegeven:



B.6	Houders van belangen in het Fonds en stemrecht	Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het Fonds (zullen) bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld. Aan elk van de Participaties zijn gelijke stemrechten verbonden. Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, is er geen persoon (zal er geen persoon zijn) die het Fonds direct of indirect in eigendom houdt of controleert.
B.7	Belangrijke historische financiële informatie	Niet van toepassing; het Fonds is nog niet aangegaan en derhalve is er geen (historische) financiële informatie beschikbaar.

afdeling B - Uitgevende instelling

B.8	Belangrijke pro forma financiële informatie	Niet van toepassing; van het Fonds is geen pro forma financiële informatie weer te geven.
B.9	Prognose	Het beoogde Direct Rendement bedraagt 6,0% op jaarbasis. Het beoogde Totaalrendement bedraagt in het neutrale scenario 9,1% op jaarbasis (inclusief aandeel in het verkoopresultaat van het Object). In het neutrale scenario bedraagt de waardeinstijging van het Object circa 30,0% over een beleggingsperiode van 10 jaar, wat neerkomt op een jaarlijkse waardeinstijging van 2,66%. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Omdat de waarde van de beleggingen zowel kan stijgen als dalen, bestaat het risico dat beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. De beoogde rendementen worden uitgedrukt als percentage van de initiële inleg per Participatie (exclusief Emissiekosten) gedurende de looptijd van het Fonds. De beoogde looptijd van het Fonds is zeven tot tien jaar.
B.10	Voorbehoud in de afgifte van verklaring betreffende historische financiële informatie	Niet van toepassing; het Fonds is nog niet aangegaan. Van het Fonds is geen (historische) financiële informatie beschikbaar.
B.11	Werkkapitaal	Het werkkapitaal van het Fonds is toereikend om aan haar huidige behoeften te voldoen.
B.34	Beleggingsdoelstelling en -beleid	Het Fonds zal beleggen in de bestaande openbare parkeergarage Arena te 's-Hertogenbosch met 482 parkeerplaatsen, gelegen aan de Arena 119 te 's-Hertogenbosch, hierna aangeduid als het "Object". Het Object is vanaf de gereedstelling op 1 april 2002 verhuurd aan Q-Park. Op de datum van verwerving van het Object door het Fonds (naar verwachting op 15 mei 2019) wordt de huidige huurovereenkomst beëindigd en wordt een nieuwe huurovereenkomst met het Fonds aangegaan. De looptijd van de nieuwe huurovereenkomst is 20 jaar vanaf de datum van verwerving (naar verwachting 15 mei 2019). Het doel van het Fonds is het beleggen van gelden van de Participanten in het Object om hen in de opbrengst daarvan te laten delen. De belegging is gericht op het behalen van rendement door middel van het verkrijgen, (actief) beheren en vervreemden van het Object. Het Object wordt voor circa 50,9% van de totale fondsinvestering gefinancierd met de door de Participanten bijeen gebrachte gelden en voor circa 49,1% met een hypothecaire financiering die een looptijd zal hebben van 10 jaar. Zo spoedig mogelijk en uiterlijk op de dag waarop het Fonds wordt aangegaan wordt de rente op de hypothecaire financiering vastgesteld voor de gehele looptijd van de financiering van 10 jaar.
B.35	Beperkingen ter zake van het aangaan van leningen	Naast de hypothecaire financiering van circa 49,1% van de totale fondsinvestering, zullen gedurende de looptijd geen (additionele) leningen worden aangegaan ten behoeve van het Object. De Beheerder kan evenwel bewerkstelligen dat de hypothecaire financiering wordt geherfinancierd, bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire financiering na 10 jaar of indien het belang van de Participanten is gediend bij het vroegtijdig beëindigen van de bestaande financiering en het aangaan van een nieuwe hypothecaire financiering. Voor het aangaan van andere leningen dan de hypothecaire financiering is de toestemming van de (Algemene) Vergadering van Participanten vereist voor zover het ter leen aan te trekken bedrag (zowel per lening als in totaal) meer dan € 25.000 bedraagt.

afdeling B - Uitgevende instelling

B.36	Toezicht-rechtelijke status Fonds	Het Fonds is een beleggingsfonds in de zin van de Wft. De AFM heeft Holland Immo Group Beheer BV (de Beheerder) een vergunning verstrekt als bedoeld in artikel 2:65 onder a Wft. Op grond van deze vergunning is het de Beheerder toegestaan op te treden als beheerder van het Fonds en mogen de Participaties worden aangeboden. Het Fonds staat onder toezicht van de AFM.
B.37	Beleggers-profiel	Het Fonds richt zich op beleggers, zowel natuurlijke - als rechtspersonen, die interesse hebben voor de langere termijn - in beginsel 7 tot 10 jaar - te beleggen in een openbare parkeergarage te 's-Hertogenbosch. Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Beleggen in het Fonds is uitsluitend geschikt voor beleggers die het verlies van (een deel van) hun inleg kunnen dragen. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.
B.38	Meer dan 20% van de bruto-activa belegd in of geleend aan - of afhankelijk van - een derde	Niet van toepassing; het Fonds belegt uitsluitend in het Object en is niet afhankelijk van de kredietwaardigheid of solvabiliteit van een derde.
B.39	Meer dan 40% van de bruto-activa belegd in of geleend aan - of afhankelijk van - een derde	Niet van toepassing; het Fonds belegt uitsluitend in het Object en is niet afhankelijk van de kredietwaardigheid of solvabiliteit van een derde.
B.40	Dienst-verleners en vergoedingen	De volgende partijen verlenen diensten aan het Fonds tegen de volgende vergoedingen: ▪ De Initiatiefnemer, die voor het structureren van het Fonds een vergoeding ontvangt van 2,75% van de totale investering, zijnde de koopprijs (k.k.) van het vastgoed vermeerderd met de investeringsbijdrage; ▪ de Beheerder, die voor het beheer van het Fonds in totaal 3,6% van de Bruto-huurontvangsten ontvangt en bij de verkoop van het Object 20% van de Overwinst ontvangt (en bij een bepaald niveau aan Overwinst 80% van de extra Overwinst ontvangt). De Overwinst wordt berekend door de bij vervreemding van het Object gerealiseerde verkoopopbrengst te verminderen met (a) het bijeen gebrachte kapitaal van de Participanten (€ 13.070.000), (b) het oorspronkelijke bedrag van de hypothecaire financiering (€ 12.610.000) en (c) uitgaven aan kosten en belastingen die verband houden met de verkoop en overdracht van het Object, waarbij de som van de bedragen ad (a) en ad (b) wordt verminderd met het bedrag van de liquiditeitsreserve bij aanvang van het Fonds; ▪ de Stichting, die voor het houden van de activa van het Fonds per bestuurder van de Stichting € 1.000 (exclusief BTW) per jaar ontvangt (er zijn twee bestuurders); ▪ Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV, die de plaatsing van de Participaties door de Beheerder begeleidt tegen (1) een onderzoeks- en begeleidingsvergoeding van 3,0% van het door Participanten bijeen gebrachte vermogen (zijnde € 392.100 oftewel 1,8% van de totale investering, zijnde de koopprijs (k.k.) van het vastgoed vermeerderd met de investeringsbijdrage) alsmede (2) ontvangst van Emissiekosten volgens de volgende staffel: - bij deelname van minder dan € 100.000 in het Fonds wordt 3,0% over het bedrag van deelname aan Emissiekosten in rekening gebracht; - bij deelname van € 100.000 of meer doch minder dan € 250.000 wordt 2,0% over het bedrag van deelname aan Emissiekosten in rekening gebracht; - bij deelname van € 250.000 of meer wordt 1,0% over het bedrag van deelname aan Emissiekosten in rekening gebracht; en

afdeling B - Uitgevende instelling

- Dekfordt BV, die als acquisitie-adviseur optreedt, tegen een vergoeding van 1,5% van de totale investering, zijnde de koopprijs (k.k.) van het vastgoed vermeerderd met de investeringsbijdrage;
- de Bewaarder, die voor het bewaren een vergoeding van € 5.689 (exclusief BTW) per jaar ontvangt. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Indien blijkt dat de Bewaarder meer tijd moet besteden aan de bewaarneming dan is geschat en de Bewaarder daarvoor een extra vergoeding in rekening wil brengen, dient de Bewaarder daarover met de Beheerder vroegtijdig te overleggen. 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.
- De reden dat de grondslag van de vergoedingen voor de Initiatiefnemer, Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV en Dekfordt BV bestaat uit de koopprijs (k.k.) van het vastgoed vermeerderd met de investeringsbijdrage is dat die koopprijs en investeringsbijdrage samen de marktconforme koopprijs van het Object vormen. De koopprijs voor het Object bedraagt € 20.500.000 kosten koper. De investeringsbijdrage wordt aan de huurder Q-Park betaald en bedraagt € 1.265.568. De investeringsbijdrage betreft een compensatie voor het vroegtijdig openbreken van het thans lopende huurcontract met Q-Park. Met het openbreken van het huurcontract wordt bereikt dat het huurcontract wordt verlengd met 20 jaar en de huurprijs wordt verhoogd. Dit levert voor het Fonds en de Participanten meer inkomsten op en meer zekerheid op een langjarige looptijd van het huurcontract. Het leidt voorts tot een hogere waarde van het Object. De investeringsbijdrage is in mindering gebracht op de koopprijs die is berekend op basis van de huidige marktconforme huur en is vastgesteld door de taxateur. Zodoende, zoals is aangegeven, vormen de overeengekomen koopprijs voor het Object en de investeringsbijdrage aan Q-Park samen de marktconforme koopprijs van het Object.

B.41	Beheerder en Bewaarder en hun toezicht-rechtelijke positie	De Beheerder (Holland Immo Group Beheer BV) treedt op als beheerder van het Fonds. De AFM heeft de Beheerder een vergunning verstrekt als bedoeld in artikel 2:65 onder a Wft. Op grond van deze vergunning is het de Beheerder toegestaan op te treden als beheerder van het Fonds. De Bewaarder (TCS Depositary BV) treedt op als bewaarder van het Fonds. De Bewaarder beschikt over een vergunning als bedoeld in artikel 2:3g Wft, op grond waarvan het de Bewaarder is toegestaan op te treden als bewaarder van het Fonds. De bestuurders van de Beheerder zijn in het kader van het verstrekken van bedoelde vergunning door de AFM getoetst op betrouwbaarheid en geschiktheid. De personen die het beleid van de Bewaarder bepalen zijn eveneens getoetst op betrouwbaarheid en geschiktheid. De Beheerder en de Bewaarder staan onder toezicht van de AFM en De Nederlandsche Bank NV.
B.42	Vaststelling en communicatie inzake intrinsieke waarde	In de jaarrekening van het Fonds wordt verslag gedaan van de intrinsieke waarde van het Fonds. De jaarrekening wordt toegezonden aan het adres van de Participanten. Verder wordt telkens wanneer, na het aangaan van het Fonds, Participaties worden uitgegeven, verkocht, ingekocht of daarop wordt terugbetaald (voor zover de Fondsvoorwaarden dat toestaan), de intrinsieke waarde van de Participaties onverwijld op de website van de Beheerder geplaatst onder vermelding van het moment waarop de bepaling van de intrinsieke waarde plaatsvond.
B.43	Paraplufonds	Niet van toepassing; het Fonds is niet ingericht als een paraplufonds.
B.44	Beschikbaarheid (historische) financiële informatie	Het Fonds is nog niet aangegaan en heeft nog geen activiteiten verricht. Van het Fonds is dan ook geen (historische) financiële informatie beschikbaar.

afdeling B - Uitgevende instelling		
B.45	Beleggings-portefeuille	Het Fonds belegt in (het eigendom van) een bestaande openbare parkeergarage met 482 parkeerplaatsen, gelegen aan de Arena 119 te 's-Hertogenbosch, ook aangeduid als het Object.
B.46	Meest recente intrinsieke waarde	Het Fonds is nog niet aangegaan en er is dan ook nog geen intrinsieke waarde te berekenen. De uitgifteprijs van de Participaties bij het aangaan van het Fonds bedraagt € 10.000 per Participatie (exclusief Emissiekosten).

afdeling C - Effecten		
C.1	Type en categorie effecten	De Participaties zijn effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht, in de definitie van 'effect' onder a (een met een aandeel gelijk te stellen handelbaar recht). De Participaties luiden op naam. ISIN-code: NL0013325376.
C.2	Munteenheid	De Participaties luiden in euro.
C.3	Aantal Participaties en (geen) nominale waarde	Er worden 1.307 Participaties uitgegeven. De Participaties kennen geen nominale waarde.
C.4	Rechten verbonden aan de Participaties	Aan de Participaties zijn financiële - en zeggenschapsrechten verbonden. Het Exploitatieresultaat van het Fonds verminderd met de aflossingen op de hypothecaire financiering komt ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties; een Participant kan echter niet worden gedwongen meer bij te dragen aan de verliezen, schulden en kosten van het Fonds dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door de desbetreffende Participant. Ten minste één keer per jaar, binnen zes maanden na afloop van het voorgaande boekjaar, wordt een Algemene Vergadering van Participanten gehouden. Daarnaast kunnen (tussentijds) Vergaderingen van Participanten worden 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 inzake besluiten die aan de (Algemene) Vergadering van Participanten zijn voorbehouden. Met betrekking tot (onder meer) de volgende onderwerpen is besluitvorming voorbehouden aan de (Algemene) Vergadering van Participanten: ▪ vaststelling van de jaarrekening van het Fonds; ▪ verkoop en levering van het Object; ▪ het bezwaren van goederen van het Fonds, tenzij het betreft het vestigen van een recht van hypotheek op het Object in verband met (oversluiten van) de hypothecaire financiering; ▪ het ten laste van het Fonds aangaan van een of meerdere leningen voor zover die leningen (zowel per lening als in totaal) het bedrag van € 25.000 te boven gaat, tenzij het betreft (het oversluiten van) de hiervoor bedoelde hypothecaire financiering; ▪ 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 toezichthoudende organen, bedrijfsleiding en oprichters van de Beheerder, de Stichting of van de Bewaarder en hun eigen belangen en/of andere plichten zich voordoet.

afdeling C - Effecten

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

C.5 Beperkingen in vrije overdraagbaarheid Participaties

Participaties kunnen niet worden overgedragen anders dan aan het Fonds (inkoop). Het Fonds is niet verplicht tot inkoop over te gaan (het Fonds is closed-end). Participaties worden uitsluitend ingekocht voor zover Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het Fonds (of aan een Participant die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde voor aanvullende of extra Participaties). Een verzoek tot inkoop van Participaties moet bij de Beheerder schriftelijk worden ingediend. Het verzoek tot inkoop kan om welke reden dan ook, en ook zonder opgave van redenen, geheel of gedeeltelijk worden geweigerd. Verzoeken worden in ieder geval geweigerd indien - naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder - de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van de Participaties:

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

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

C.6 Geen beursnotering

De Participaties in het Fonds zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd.

C.7 Beleid inzake uitkeringen

Het positieve Exploitatieresultaat dat met het Fonds in enig boekjaar wordt behaald, verminderd met de aflossing op de hypothecaire financiering en vermeerderd of verminderd met onttrekkingen respectievelijk toevoegingen aan de liquiditeitsreserve, wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het Fonds streeft ernaar per kwartaal deze uitkeringen te doen, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal. De Beheerder is bevoegd te besluiten geen uitkering te doen, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds.

afdeling D - Risico's

D.2 Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor uitgevende instelling

Beleggen in het Fonds brengt bepaalde risico's met zich mee waaronder het risico van leegstand van het Object, een hogere hypotheekrente na afloop van de hypothecaire financiering (met een looptijd van 10 jaar), het risico op een boete bij aflossing van de hypothecaire financiering voor het einde van de looptijd daarvan (bijvoorbeeld bij verkoop van het Object binnen 10 jaar), het risico dat bij afloop van de hypothecaire financiering (na 10 jaar) het Object niet kunnen worden geherfinancierd, dalingen in de marktprijzen voor parkeergarages, achterstallig onderhoud van het Object en milieu- en politieke risico's. Het Fonds belegt in een parkeergarage met een huurder. Er is derhalve geen sprake van gespreid beleggen door het Fonds. Het zich realiseren van een aan het Object verbonden risico kan dan ook een meer negatief effect hebben en tot meer tegenvallende resultaten - of zelfs eerder tot een verlies van de belegging - leiden dan bij een beleggingsinstelling die gespreid belegt.

Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname (inclusief Emissiekosten).

afdeling D - Risico's

- D.3 Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de Participaties**
- Het Object is voor een wezenlijk deel gefinancierd met een hypothecaire financiering (van het totale investeringsbedrag voor het Object, inclusief bijkomende kosten en liquiditeitsreserve, zal door het Fonds circa 49,1% hypothecair worden gefinancierd). Negatieve ontwikkelingen met betrekking tot de waarde van het Object zullen daardoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds.

Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname (inclusief Emissiekosten).

Hoewel de Participaties verhandelbaar (overdraagbaar) zijn moet er rekening mee worden gehouden dat (feitelijke) verhandeling ervan nauwelijks mogelijk is. Participaties kunnen uitsluitend worden overgedragen aan het Fonds en uitsluitend indien de Beheerder daarvoor toestemming verleent en de in te kopen Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het Fonds (of aan een Participant die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde voor aanvullende of extra Participaties). Er dient derhalve rekening mee te worden gehouden dat de Participant zijn belegging in Participaties langer moet aanhouden dan is voorzien of is gewenst. Voorts kan de illiquiditeit van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

afdeling E - Aanbieding

- E.1 Netto-opbrengsten en geschatte kosten van de uitgifte**
- De opbrengst van de uitgifte van Participaties bedraagt, bij het welslagen daarvan, € 13.070.000 (exclusief Emissiekosten).
- De totale uitgaven voor de uitgifte worden geschat op € 1.597.592 (exclusief Emissiekosten). De netto-opbrengst van de uitgifte wordt derhalve geschat op € 11.472.408

- E.2a Reden voor de aanbidding, aanwending van de opbrengsten**
- De reden voor de aanbidding tot deelname aan het Fonds, is het Fonds in staat te stellen het Object aan te kopen, te exploiteren door verhuur en aan het einde van de looptijd van het Fonds te verkopen. De opbrengsten van de verhuur en de verkoop van het Object komen ten goede aan het Fonds.

Van de opbrengst van de uitgifte wordt naar verwachting in totaal een bedrag van € 2.964.097 besteed aan uitgaven voor de hypothecaire financiering, aan uitgaven die verband houden met het kopen en verwerven van het Object, uitgaven aan kosten voor de begeleiding door de accountant, advocaat en fiscalist bij de opzet van het Fonds en begeleiding bij het opstellen van het Prospectus, aan uitgaven voor de ondersteuning en begeleiding bij de plaatsing door Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV, aan uitgaven 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, Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV (als begeleider bij de plaatsing van de Participaties door de Beheerder) en Dekfordt BV (als acquisitie-adviseur).

De resterende opbrengst van naar schatting € 10.105.903 wordt aangewend, zoals gezegd tezamen met het bedrag van de hypothecaire financiering, voor de aankoop en verwerving van het Object, de investeringsbijdrage en als liquiditeitsreserve.

- E.3 Voorwaarden van de aanbidding**
- Het aanbod tot deelname aan het Fonds staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. Er zijn 1.307 Participaties beschikbaar.

afdeling E - Aanbieding

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 15 mei 2019 of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven. Van de toewijzing van Participaties zendt de Beheerder een schriftelijke bevestiging, waarin de datum van uitgifte van de Participaties, de (uiterste) datum van betaling van het bedrag van € 10.000 per Participatie (te vermeerderen met Emissiekosten) - in beginsel 6 mei 2019 - en het rekeningnummer van de Stichting zal zijn vermeld en waarin tevens wordt aangegeven hoeveel Participaties in totaal worden uitgegeven. Zonder betaling worden geen Participaties uitgegeven. De beoogde datum van uitgifte van Participaties is 15 mei 2019 of zoveel eerder of later als de Beheerder besluit.

De toewijzing van de Participaties door de Beheerder vindt plaats op volgorde van binnenkomst van de inschrijfformulieren (los bijgevoegd).

De Beheerder behoudt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen niet in aanmerking te nemen. De Beheerder zal het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties intrekken indien niet alle beschikbare Participaties op 15 mei 2019 zijn geplaatst. Ingeval van intrekking van het aanbod en eventuele toewijzingen vindt de emissie geen doorgang en worden ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) aan reeds toegewezen beleggers onverwijld teruggestort.

E.4 Belangen en tegenstrijdige belangen die van betekenis zijn voor de aanbidding	Voor de koop van het Object en ter dekking van alle uitgaven en vergoedingen die verband houden met die koop en de uitgifte van de Participaties, heeft het Fonds het bedrag van € 25.680.000 nodig, waarvan € 12.610.000 wordt gefinancierd met een hypothecaire financiering. Voor de financiering van het verschil (van € 13.070.000) biedt het Fonds 1.307 Participaties aan van € 10.000 elk (exclusief Emissiekosten). De Initiatiefnemer, de Beheerder, de Stichting, de Bewaarder, Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV (als begeleider bij de plaatsing van de Participaties door de Beheerder) en Dekfordt BV (als acquisitie-adviseur) hebben, in verband met de vergoedingen die zij ontvangen, belang bij de aanbidding van de Participaties als beschreven in dit Prospectus. Voor zover bekend bestaan er geen potentiële belangenconflicten tussen de plichten jegens het Fonds van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen, bedrijfsleiding en oprichters van de Beheerder, de Stichting of de Bewaarder en hun eigen belangen en/of andere plichten.
E.5 Identiteit van de aanbieder en lock-up verplichtingen	De Participaties worden aangeboden door de Beheerder. Er zijn geen lock-up verplichtingen of - arrangementen van toepassing.
E.6 Verwatering	Niet van toepassing; de uitgifte van de Participaties heeft geen (onmiddellijke) verwatering tot gevolg.
E.7 Emissiekosten	De hoogte van de Emissiekosten die bij deelname aan het Fonds aan elke Participant in rekening worden gebracht is afhankelijk van het bedrag van deelname. Bij deelname: ▪ van minder dan € 100.000 in het Fonds wordt 3,0% over het bedrag van deelname aan Emissiekosten in rekening gebracht; ▪ bij deelname van € 100.000 of meer doch minder dan € 250.000 wordt 2,0% over het bedrag van deelname aan Emissiekosten in rekening gebracht; en ▪ bij deelname van € 250.000 of meer wordt 1,0% over het bedrag van deelname aan Emissiekosten in rekening gebracht. Indien op naam van één (potentiële) belegger meerdere inschrijfformulieren worden ontvangen, worden die elk als een individuele inschrijving in behandeling genomen en worden per inschrijving Emissiekosten in rekening gebracht. De uiteindelijke begunstigde van de Emissiekosten is Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV.

2. Risicofactoren

2.1 Inleiding

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

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

Hoewel de Beheerder meent dat de risico's als genoemd in dit hoofdstuk alle materiële risico's betreffen, 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.

2.2 Tussentijdse tegenvallers en negatieve ontwikkelingen

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

Voor de Participant kan een verlies optreden. In het bijzonder hebben de mate waarin het Object wordt geconfronteerd met leegstand, de hoogte van de diverse kosten en lasten voor het Fonds - waaronder de rentelasten op de hypothecaire financiering, die voor de eerste 10 jaar vaststaan en na 10 jaar opnieuw moeten worden vastgesteld indien het Object dan nog niet is verkocht - en de hoogte van de huurinkomsten die voortvloeien uit het Object, een belangrijke invloed op het rendement. Aangezien de hypothecaire financiering een wezenlijk deel van dit product uitmaakt (van het totale investeringsbedrag voor het Object, inclusief bijkomende kosten en liquiditeitsreserve, zal door het Fonds circa 49,1% hypothecair worden gefinancierd), zullen negatieve ontwikkelingen in (onder meer) genoemde factoren versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds. Dat geldt in het

bijzonder voor de situatie dat diverse factoren zich gelijktijdig in negatieve zin zullen voordoen. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname (inclusief Emissiekosten).

2.3 Illiquiditeit van de Participaties

De Participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn in de zin van de Wft is overdracht van Participaties uitsluitend mogelijk via inkoop van Participaties door het Fonds gevolgd door uitgifte. Echter inkoop zal slechts plaatsvinden voor zover deze Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het Fonds (of aan een Participant die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde voor aanvullende of extra Participaties). Het Fonds is niet verplicht om op verzoek van de Participant 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.

Daarnaast kan de feitelijke looptijd van het Fonds langer zijn dan de beoogde looptijd, indien door (markt)omstandigheden de verkoop van het Object tegen gunstige of acceptabele voorwaarden niet haalbaar blijkt of de Participanten niet instemmen met een door de Beheerder voorgestelde verkoop. Daarom dient elke belegger voor zich het risico in te schatten dat verbonden is aan de (eventueel langere dan) beoogde looptijd van het Fonds en de beperkingen in de mogelijkheden tot overdracht van de Participaties (beperkte liquiditeit van de Participaties); dit kan tot gevolg hebben dat de belegger langer aan deze belegging is gebonden dan verwacht of gewenst is. Voorts kan de illiquiditeit van de Participaties een negatief effect hebben op de waarde ervan.

2.4 Verhuur- en exploitatierisico

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

mogelijk lagere parkeerinkomsten zijn niet te voorspellen. Het hangt van talloze, onzekere factoren af, zoals de duur van de periode die nodig is om een nieuwe exploitant te vinden en de voorwaarden waartegen de nieuwe exploitant bereid is de exploitatie te verrichten. Indien dit risico zich realiseert kan dat een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement.

Het Object is gebouwd en ingericht als parkeergarage. Hoewel het Object langjarig is verhuurd (tot en met april 2039) 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 huurovereenkomst voortijdig gedurende de looptijd van het Fonds eindigt, het Object niet of slechts tegen minder gunstige of ongunstige voorwaarden kan worden verhuurd. Dit kan leiden tot een lager Exploitatieresultaat dan geprognosticeerd en/of een lagere marktwaarde van het Object, hetgeen een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

Met de hypothecair financier is een net debt yield (NDY) overeengekomen van minimaal 6% in de jaren 1 tot en met 4 respectievelijk minimaal 9% in de jaren 5 tot en met 10. De NDY is een ratio waarmee wordt uitgedrukt wat de minimale Netto-huurontvangsten moeten zijn ten opzichte van de resterende hoofdsom van de hypothecaire financiering. De hypothecair financier test een keer per jaar (aan de hand van de gecontroleerde jaarrekening en huuroverzichten) of wordt voldaan aan deze ratio. Indien de huurder in betalingsproblemen komt of failliet gaat of de huurovereenkomst voortijdig eindigt, ontstaat het risico dat de test op de net debt yield ratio niet slaagt. De hypothecair financier heeft zich het recht voorbehouden om, indien een test niet zou slagen, extra aflossing te verlangen. Bij een net debt yield van onder de 6% dienen alle beschikbare liquiditeiten te worden gestort op een geblokkeerde rekening voor een periode van zes maanden. Indien na die zes maanden de NDY niet ten minste weer 6% bedraagt zullen de op de geblokkeerde rekening gestorte bedragen worden aangewend als extra aflossing. Bij een net debt yield van onder de 5,5% in de jaren 1 tot en met 4 kan de hypothecair financier zelfs verlangen de NDY binnen 20 werkdagen terug te brengen naar het overeengekomen minimum niveau, bij gebreke waarvan hij de financiering kan opzeggen. In de jaren 5 tot en met 10 heeft de hypothecair financier dit recht bij een NDY van onder de 8%. Het afzonderen van de beschikbare liquiditeiten op een geblokkeerde rekening of hogere aflossingen kunnen een (tijdelijk) negatief effect hebben op het uitkeerbare Direct Rendement gedurende de resterende looptijd van het Fonds. Bij beëindiging van de hypothecaire financiering ontstaat het risico dat het Object gedwongen verkocht moeten worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop.

Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten met mogelijk een verlies van de inleg van de Participanten.

2.5 Renterisico

De kosten voor de hypothecaire financiering zijn in de rendementsprognoses een belangrijke factor. Het Fonds zal uiterlijk op de datum waarop het Fonds start, de hypothecaire rente fixeren voor een periode van tien jaar, gelijk aan de looptijd van de hypothecaire financieringsovereenkomst. Over de daadwerkelijke rentecondities kan op dit moment geen concrete uitspraak worden gedaan; de rentecondities kunnen minder gunstig zijn dan die waarvan is uitgegaan in de rendementsprognoses. Een hoger rentetarief (inclusief de door de bank te berekenen kredietopslagen) dan het voor de geprognosticeerde rendementen gehanteerde rentetarief over bedoelde periode van tien jaar van 2,63%, zal een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement. Die negatieve invloed kan materieel zijn, afhankelijk van de afwijking van de feitelijke gefixeerde rente ten opzichte van de in de rendementsprognoses gehanteerde rente.

Indien na tien jaar het Object nog niet is verkocht, zal een nieuwe hypothecaire financiering moeten worden aangegaan. Over de rentecondities over tien jaar kan op dit moment geen concrete uitspraak worden gedaan; de rentecondities kunnen dan minder gunstig zijn dan nu het geval is. Kan een nieuwe hypothecaire financiering alleen worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden, zal dat een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten. Omdat de rentestand historisch beschouwd momenteel relatief laag is, is de kans op een hogere rentestand over tien jaar niet uit te sluiten.

Voorts kunnen wijzigingen in de hypotheekrente van invloed zijn op de waardeontwikkeling van het Object. Een stijgende rente kan het verkoopresultaat negatief beïnvloeden hetgeen een negatief effect op het rendement zal hebben.

2.6 Financieringsrisico - algemeen

De hypothecaire financiering heeft een looptijd van tien jaar, gelijk aan het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds. Het risico bestaat dat na afloop van de overeengekomen looptijd van de hypothecaire financiering het vastgoed nog niet is verkocht en geen nieuwe financiering met een hypothecair financier kan worden afgesloten. Indien geen nieuwe financiering met een hypothecair financier kan worden

afgesloten, ontstaat het risico dat het Object gedwongen moet worden verkocht. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een reguliere verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement met mogelijk een verlies van de inleg van de Participanten.

2.7 Financieringsrisico - vervroegde aflossing

Bij vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering is een boeterente verschuldigd. Er is sprake van vervroegde aflossing indien aflossing eerder plaatsvindt dan het einde van de looptijd van de hypothecaire financiering (van 10 jaar). Daarvan is sprake als het Object binnen 10 jaar wordt verkocht. Die boeterente wordt berekend als een percentage over het vervroegd afgeloste deel van de hoofdsom volgens de onderstaande staffel:

Jaar 1:	1,0%	Jaar 6:	0,2%
Jaar 2:	0,8%	Jaar 7:	0,2%
Jaar 3:	0,6%	Jaar 8:	0,1%
Jaar 4:	0,4%	Jaar 9:	0,1%
Jaar 5:	0,2%	Jaar 10:	0,1%

Een vervroegde aflossing kan dan ook een negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten.

2.8 Marktwaaarderisico

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

Daarnaast is in de hypothecaire financieringscondities vastgelegd dat de hypothecaire financier een keer per jaar (op 31 december van elk jaar aan de hand van taxatierapporten) test of de marktwaarde van de vastgoedportefeuille is gedaald onder een bepaalde minimumwaarde ten opzichte van de restant hoofdsom van de hypothecaire financiering ("loan to value" of "LTV"). De hypothecaire financier heeft zich het recht voorbehouden om, indien de test niet zou slagen, hogere jaarlijkse aflossingen te verlangen of de financiering te

beëindigen. Hogere aflossingen kunnen een (tijdelijk) negatief effect hebben op het uitkeerbare Direct Rendement gedurende de resterende looptijd van het Fonds. Bij beëindiging van de hypothecaire financiering ontstaat het risico dat het Object gedwongen verkocht moeten worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten met mogelijk een verlies van de inleg van de Participanten.

2.9 Risico van beperkte spreiding in beleggingen

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

2.10 Onderhoudsaspecten

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

Teneinde deze risico's gedurende de looptijd van het Fonds te beperken is met de huurder van het Object in het huurcontract vastgelegd dat deze verantwoordelijk is voor het reguliere onderhoud gedurende de gehele looptijd daarvan. In verband

met de hiervoor bedoelde verplichting van de huurder inzake het onderhoud van het Object (gedurende 20 jaar) bestaat het risico dat die onderhoudsverplichting door de huurder niet of niet geheel wordt nagekomen. Het risico is niet uit te sluiten dat alsdan onvoorziene kosten moeten worden gemaakt voor onderhoud die ten laste van het Fonds komen. Dat zal ten koste gaan van de resultaten van het Fonds wat een negatieve invloed zal hebben op het rendement voor de Participanten.

2.11 Milieurisico's

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

2.12 Politieke risico's

Nieuwe wet- of regelgeving of beleid op het gebied van bijvoorbeeld bodemverontreiniging, huurwetgeving, technische aspecten, fiscaliteit, mobiliteit of milieu, kunnen gevolgen hebben voor de resultaten van het Fonds. In het bijzonder kan hierbij gedacht worden aan gemeentelijk beleid dat ziet op het instellen van zogenoemde milieuzones, waarbinnen beperkingen of zelfs een verbod geldt voor oudere motorvoertuigen vanwege hun (meer) vervuilende eigenschappen. Voor zover de Beheerder bekend is, is er geen wet- of regelgeving of beleid aangekondigd die van invloed kan zijn op de in de rendementsberekeningen gehanteerde uitgangspunten. Het is echter niet uit te sluiten dat de wet- of regelgeving dan wel beleid de komende jaren wordt gewijzigd, hetgeen een negatief effect kan hebben op de waarde van het Object en op de resultaten van het Fonds.

2.13 Inflatierisico

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

In de huurovereenkomst met Q-Park geldt een huurindexering die bij het Object de prijsinflatie hoger dan 3,5% per jaar voor 50% compenseert. In de rendementsprognoses is rekening gehouden met een gemiddelde inflatie van 2% per jaar zodat in de prognoses een volledige compensatie van de inflatie is verwerkt. Ondanks de indexering van de huurinkomsten kan de inflatie een negatief effect hebben op de waarde van het Object, namelijk indien de inflatie gedurende de looptijd van het Fonds hoger is dan 3,5% per jaar. Ook kan de daadwerkelijke inflatie lager zijn dan de in de rendementsprognoses gehanteerde uitgangspunten waardoor het rendement op de belegging negatief kan worden beïnvloed. Indien de daadwerkelijke inflatie 0,5 procentpunt lager is dan waar de rendementsprognose van uitgaat (2,0% inflatie), dan daalt het geprognosticeerde gemiddelde Totaalrendement met 1,2 procentpunt (naar 7,9%).

2.14 Objectgerelateerde risico's

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

2.15 Besluitvorming, taakuitoefening en belangen van de individuele Participant

De Participaties worden uitgegeven onder de voorwaarden als bepaald in de Fondsvoorwaarden (bijlage I). 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 één of meerdere individuele Participanten. Het risico bestaat dat het belang van één of meerdere individuele Participanten moet wijken voor de belangen 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 dan geldt dat besluit voor alle Participanten, ook voor de Participant die heeft tegen gestemd. Met een dergelijk besluit en de uitvoering daarvan wordt niet noodzakelijkerwijs het belang van elke individuele Participant het beste gediend.

3. Adressen betrokken partijen

Initiatiefnemer

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

Fonds

Parking Fund Nederland VII
Flight Forum 154
5657 DD Eindhoven
Tel. +31 (0)40 235 26 35

Beheerder

Holland Immo Group Beheer BV
Flight Forum 154
5657 DD Eindhoven
Tel. +31 (0)40 235 26 35

Bewaarder

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

Stichting

Stichting Parking Fund Nederland VII
Flight Forum 154
5657 DD Eindhoven
Tel. +31 (0)40 235 26 35

Accountant

Deloitte Accountants BV
Flight Forum 1
5600 AJ Eindhoven

Advocaat (toezichtrechtelijke aspecten)

Brands Advocaten
Velperweg 28
6824 BJ Arnhem

Fiscaal Adviseur

PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV
Fascinatioboulevard 350
Postbus 8800
3009 AV Rotterdam

Acquisitie-adviseur

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

Taxateur

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

Begeleider bij de plaatsing van de Participaties door de Beheerder

Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV
Handelsweg 59C
Postbus 275
1180 AG Amstelveen
Tel. +31 (0)20 643 83 81
E-mail: info@reyersen.nl
Internet: www.reyersen.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, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te Eindhoven aan Flight Forum 154, 5657 DD, opgericht op 8 juli 2002 en ingeschreven in de Kamer van Koophandel voor Oost-Brabant, nummer 17146931.

Bewaarder

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

Bruto-huurontvangsten

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

Direct Rendement

De contante uitkering aan de Participant in enig jaar uit het Exploitatieresultaat na aflossing op de hypotheekschuld en vermeerderd of verminderd met een onttrekking respectievelijk toevoeging aan de liquiditeitsreserve, gedeeld door de inleg van de Participant (exclusief Emissiekosten), op jaarbasis berekend en uitgedrukt als percentage.

Emissiekosten

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

Exploitatiekosten

Uitgaven direct verbonden met, en toewijsbaar aan de verkrijging van Bruto-huurontvangsten uit het Object, zoals uitgaven voor onderhoud, premies voor verzekeringen, zakelijke

lasten, 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 op de liquiditeitsreserve en verminderd met de uitgaven aan Exploitatiekosten, Fondskosten en Rentekosten.

Fonds / Parking Fund Nederland VII

Een transparant fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, genaamd Parking Fund Nederland VII, dat naar verwachting op of omstreeks 15 mei 2019 wordt aangegaan te Eindhoven (Nederland) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting en kantoor zal houden aan Flight Forum 154, 5657 DD Eindhoven en is ingeschreven in het register beleggingsinstellingen dat wordt gehouden door de AFM.

Fondskosten

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

Fondsvoorwaarden

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

Indirect Rendement

De contante uitkering aan de Participant in enig jaar uit het netto-verkoopresultaat (ook wel exit-resultaat) bij verkoop van het Object, 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 gedeeld door de Theoretische 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 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 (exclusief Emissiekosten) van de Participanten bij aanvang van het Fonds, 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 huurder doorbelaste bedragen).

Object

De openbare parkeergarage Arena met 482 parkeerplaatsen, gelegen aan de Arena 119 te 's-Hertogenbosch, zoals nader beschreven in hoofdstuk 6.

Overwinst

De bij vervreemding van het Object gerealiseerde verkoopopbrengst verminderd met (a) het bijeen gebrachte inleg van de Participanten (€ 13.070.000), (b) het oorspronkelijke bedrag van de hypothecaire financiering (€ 12.610.000) en (c) uitgaven en belastingen die verband houden met de verkoop en overdracht van het Object, waarbij de som van de bedragen ad (a) en ad (b) wordt verminderd met het bedrag van de liquiditeitsreserve bij aanvang van het Fonds.

Participant

De houder van een of meer Participatie(s).

Participatie

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

Prospectus

Dit prospectus inclusief de bijlagen I tot en met IV.

Rentekosten

De ter zake van de hypothecaire financiering, waarmee het Object deels is gefinancierd, verschuldigde hypotheekrente.

Stichting

Stichting Parking Fund Nederland VII, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven aan Flight Forum 154, 5657 DD, opgericht op 29 oktober 2018 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Oost-Brabant, nummer 72955392.

Theoretische bruto-huurontvangsten

Bruto-huurontvangsten van het Object, verhoogd met eventuele leegstand, huurvrije perioden en/of huurkortingen.

Totaalrendement

Direct Rendement en Indirect Rendement.

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 Autobezit¹

Op 1 januari 2018 waren er in totaal 8,3 miljoen personenauto's in Nederland. Dat is ruim een kwart meer dan in het jaar 2000, 13 procent meer dan in 2008 en 1,8 procent meer ten opzichte van het jaar ervoor. Nederlanders van 18 jaar en ouder hebben op 1 januari 2018 per duizend inwoners 538 auto's in bezit.

Bijna 90 procent van alle personenauto's is in het bezit van particulieren. Het aantal steeg de afgelopen tien jaar met bijna 14 procent en in diezelfde periode nam het aantal personenauto's op naam van bedrijven met 9 procent toe. Dit is anders bij nieuwe personenauto's, waarvan de helft in het bezit is van bedrijven. Bedrijven bezitten gemiddeld jonge auto's: ruim 90 procent is van na 2010. Van de auto's in particulier bezit is daarentegen nog net geen derde van de auto's zo jong.

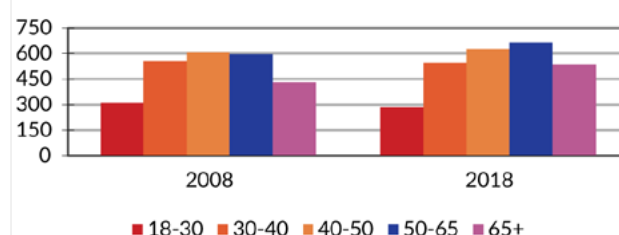
Bijna 80 procent van de personenauto's rijdt in 2018 op benzine. Dat percentage is de afgelopen tien jaar niet veranderd. Het aantal dieselauto's is wel iets afgenomen ten opzichte van een jaar eerder en vormt nu 16 procent van het wagenpark. De opmars van (deels) elektrische auto's zet door. Begin 2018 had ruim 3 procent van de personenauto's een elektrische aandrijving, terwijl dit in 2012 nog minder dan 1 procent was. Het aantal elektrische auto's is daarmee ten opzichte van 2012 bijna verviervoudigd tot bijna 272.000.

De groei van de plug-in hybrides is het afgelopen jaar afgevlakt tot anderhalf procent, terwijl de groei van volledig elektrische auto's in die periode 59 procent bedroeg. Begin 2018 is 56 procent van de elektrische auto's hybride (zonder stekker), 36 procent plug-in hybride en 8 procent volledig elektrisch.

Per duizend inwoners hebben Nederlanders van 18 jaar en ouder op 1 januari 2018 538 auto's in bezit, vier meer dan het jaar daarvoor. In 2015 had 72 procent van alle huishoudens minimaal één auto. Wanneer het huishouden zich in zeer sterk stedelijk gebied bevindt, heeft 53 procent van de huishoudens minimaal één auto. Naarmate de stedelijkheid afneemt, heeft een groter deel van de huishoudens minimaal één auto. Het bezit van een auto hangt ook samen met de hoogte van het inkomen van een huishouden. Naarmate het inkomen hoger is, groeit ook het aandeel huishoudens met minimaal één auto. De samenstelling

van het huishouden heeft ook invloed op het autobezit. In 2015 had 45 procent van de eenpersoonshuishoudens minimaal één auto, terwijl 64 procent van de eenoudergezinnen een auto bezat. Het autobezit lag onder paren met een of meer kinderen met 94 procent nog hoger, 47 procent had zelfs twee of meer voertuigen in bezit.

Afbeelding 1: personenauto's per 1.000 inwoners op 1 januari 2018



Bron: CBS, RDW

5.1.2 Mobiliteit en Autobezit naar leeftijd²

De Nederlandse bevolking heeft meer auto's en legt meer kilometers af dan een jaar geleden. Het is drukker geworden op de weg. Er is nu een grotere groep jongeren dan een jaar geleden. Zij hebben tegenwoordig minder vaak een privé-auto in bezit en ze rijden per inwoner minder dan een jaar eerder. Jongeren kiezen voor de kleinere, lichtere en goedkopere auto's en kopen die vaak tweedehands. De Volkswagen Golf, Volkswagen Polo en de Peugeot 206 zijn begin 2016 de favoriete modellen voor hen.

Nederland telt in vergelijking met 2006 meer 65-plussers. Zij hebben veel vaker een auto en rijden meer kilometers per inwoner dan een jaar eerder. De 65-plussers kiezen bovendien tegenwoordig vaker voor wat zwaardere auto's, bijvoorbeeld een MPV zoals de Renault Megane / Scenic en hebben relatief vaak een nieuwe auto waar ze lang mee blijven rijden. Het aandeel hybride en elektrische auto's is bij deze leeftijdsgroep het hoogst.

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.

Het autobezit van jongeren is afgenomen, maar doordat het aantal jongeren toenam, is hun bijdrage aan het totaal aantal kilometers ongeveer gelijk gebleven de afgelopen jaren. De

¹ CBS: jaarmonitor wegvoertuigen 2018.

² CBS: Nederlanders en hun auto 2017/02.

50-plussers hebben nu een groter aandeel in de kilometers, dit nam toe van 39 procent in 2006 naar 48 procent in 2016. Het aandeel van de 30- tot 50-jarigen nam daarentegen af in deze periode, van 48 procent naar 40 procent. Hoewel zowel de bevolking als het autobezit van de 75-plussers zijn toegenomen, is het aandeel van deze groep in het totale aantal kilometers met 4 procent beperkt.

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 komt te liggen en dat is waar parkeergarages uitkomst geven. Ze bieden naar het inzicht van de Initiatiefnemer op een relatief beperkte oppervlakte 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, overeen groter stedelijk gebied. Schaalvergroting van sociaal-maatschappelijke voorzieningen hangt hiermee nauw samen: wonen, werken, winkelen en andere activiteiten vinden ruimtelijk steeds meer geconcentreerd plaats.³ Verder kiezen steeds meer gemeenten, er voor geen vergunningen meer af te geven voor straatparkeren. De parkeerbehoefte moet daarmee zoveel mogelijk inpandig in garages worden opgevangen.⁴

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.

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

5.2 Kenmerken van beleggen in parkeergaragevastgoed

Beleggen in openbare parkeergarages was in Nederland tot het recente verleden voornamelijk voorbehouden aan institutionele beleggers zoals pensioenfondsen. Parking Fund Nederland VII is zodanig gestructureerd dat deze beleggingscategorie ook voor particuliere beleggers toegankelijk wordt, onder meer vanwege de uitgifteprijs van de Participaties. De huurovereenkomsten voor parkeergarages hebben dikwijls een langere looptijd (doorgaans vanaf tien tot dertig jaar, soms langer) dan huurovereenkomsten voor ander commercieel vastgoed zoals winkels en kantoren (veelal van vijf tot tien jaar). Mocht de huurovereenkomst tussentijds eindigen, dan zal de behoefte aan parkeren in de desbetreffende parkeergarage niet afnemen waardoor er - in plaats van huurinkomsten - parkeerinkomsten zullen zijn. Bij een tussentijds eindigen van de huurovereenkomst van een parkeergarage zal de Beheerder een nieuwe huurder aanzoeken. Als aansluitend op het eindigen van de huurovereenkomst geen nieuwe huurovereenkomst kan worden aangegaan, zal de Beheerder een exploitant voor het (tijdelijk) management van de parkeergarage aanzoeken - voor de exploitatie ervan voor rekening en risico van het Fonds totdat een nieuwe huurder is gevonden - en kan de Beheerder zo nodig de exploitatie voor de kortere termijn zelf ter hand nemen. Het hangt af van de hoogte van de exploitatiekosten en van de parkeerinkomsten gedurende de periode waarin er geen huurder is, of het Fonds in die situatie meer of minder inkomsten zal genieten. Naar het inzicht van de Initiatiefnemer leidt een belegging in parkeergarages tot een grotere (kans op) stabiliteit in de kasstromen dan bij een belegging in ander commercieel vastgoed; bij ander commercieel vastgoed zoals winkels en kantoren zijn er immers gebruikelijk geen inkomsten meer bij het eindigen van een huurovereenkomst.

5.2.1 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.⁵

³ 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).

⁴ www.verkeerinbeeld.nl (5 april 2018).

⁵ 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).

Afbeelding 2: overzicht internationale parkeerexploitanten actief in Nederland^{6 7 8}

exploitant	aantal landen actief	aantal parkeerplaatsen	aantal parkeergarages	omzet
APCOA	13	1.400.000	8.000	€ 653 miljoen (2017)
Q-Park	10	871.500	6.343	€ 854 miljoen (2017)
Interparking	9	373.455	811	€ 438 miljoen (2017)

5.2.2 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 parkeerexploitant om zich daarmee zeker te stellen van een constante inkomstenstroom.
- **Parkeerbeheerder:** de parkeerbeheerder voert het dagelijkse management uit van de parkeergarage. De verantwoordelijkheid voor de operationele organisatie ligt bij de parkeerbeheerder. Voor het parkeerbeheer wordt een vergoeding aan de parkeerbeheerder betaald die, in de regel, niet of beperkt afhankelijk is van de omzet uit parkeren.

5.2.3 Huurders

Parkeergarages worden doorgaans langjarig verhuurd (10 - 30 jaar). In Nederland zijn drie internationale exploitanten van openbare parkeergarages actief: Q-Park, APCOA en Interparking. Daarnaast is een aantal landelijke spelers actief: P1, PCH, Parking en enkele kleinere partijen, naast de gemeentelijke parkeerbedrijven.

5.3 Parkeren in binnensteden

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

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 merendeel van de bezoekers (zowel privé als zakelijk) prefereert de auto.

De Initiatiefnemer stelt vast dat het parkeertarief niet alleen wordt 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. De Initiatiefnemer ziet steeds meer differentiatie in parkeertarieven, zowel van het straat- en parkeergaragetarief als ook naar plaats en tijd.

Vaak zijn de tarieven op straat en in parkeergarages aan elkaar gekoppeld. Dit heeft onder andere tot gevolg dat wanneer de gemeente besluit de tarieven voor straatparkeren te verhogen, de particuliere parkeergarages hun tarieven mee laten stijgen. De prijs van parkeren in de grote stad is in de afgelopen jaren flink gestegen. Het parkeren kost nu 13% meer dan vijf jaar geleden. Dat blijkt uit onderzoek van Detailhandel Nederland naar parkeren op straat in 36 Nederlandse steden. De gemiddelde parkeerprijs in die steden steeg in vijf jaar van 2,31 euro naar 2,61 euro. De top-20 van parkeertarieven op straat en in de parkeergarages in Nederland is in afbeelding 3 weergegeven.

5.4 Waarom beleggen in parkeergarages

Bij een investering in vastgoed denkt men vooral aan kantoren, bedrijfsruimten, winkels en woningen. Investeren in openbare parkeergarages was in Nederland tot een aantal jaren terug voornamelijk voorbehouden aan grote institutionele beleggers. Sinds 2012 biedt de Initiatiefnemer beleggingen in openbare parkeergarages aan particuliere beleggers aan.

Parkeergarages worden doorgaans voor een periode van 10 tot 30 jaar verhuurd. Dat is langer dan de periode waarvoor de meeste kantoren en winkels worden verhuurd. In tegenstelling tot de reguliere vastgoedsectoren is bij parkeervastgoed niet de huurder de gebruiker, maar is er sprake van een parkeerconsument als gebruiker. Naar de mening van de

⁶ www.apcoa.com.

⁷ www.q-park.com/investor-relations.

⁸ www.interparking.nl/nl-NL/About%20Interparking/Interparking%20Overview/.

Afbeelding 3: top-20 parkeertarieven 2017⁹

	Stad	Provincie	Straattarief	Parkeergarage tarief
1	Amsterdam	Noord-Holland	€ 5,00	€ 7,06
2	Utrecht	Utrecht	€ 4,63	€ 4,29
3	Rotterdam	Zuid-Holland	€ 4,00	€ 4,00
4	Den Haag	Zuid-Holland	€ 2,60	€ 4,29
5	Haarlem	Noord-Holland	€ 4,20	€ 2,98
6	Maastricht	Limburg	€ 2,60	€ 4,00
7	Gouda	Zuid-Holland	€ 3,90	€ 2,90
8	Eindhoven	Noord-Brabant	€ 2,40	€ 3,50
9	Arnhem	Gelderland	€ 2,85	€ 2,85
10	Venlo	Limburg	€ 2,40	€ 3,00
11	Apeldoorn	Gelderland	€ 2,58	€ 3,00
12	Groningen	Groningen	€ 2,90	€ 3,00
13	Zwolle	Overijssel	€ 2,80	€ 3,00
14	Den Bosch	Noord-Brabant	€ 2,60	€ 3,00
15	Hilversum	Noord-Holland	€ 2,90	€ 2,85
16	Alkmaar	Noord-Holland	€ 2,73	€ 1,78
17	Nijmegen	Gelderland	€ 2,70	€ 2,70
18	Enschede	Overijssel	€ 2,90	€ 2,80
19	Nieuwegein	Utrecht	€ 3,10	€ 2,30
20	Deventer	Overijssel	€ 2,50	€ 2,22

Initiatiefnemer bieden parkeergarages zo voor beleggers een lager risico op verlies van inkomsten door het Fonds. Als een huurder zou vertrekken, ontvangt het Fonds weliswaar geen huur meer, maar zijn er de directe parkeerinkomsten van de garage zelf als de Beheerder er niet in zou slagen aansluitend een nieuwe huurder te vinden (in welk geval de Beheerder een exploitant voor het (tijdelijk) management van de parkeergarage zal aanzoeken of zo nodig de exploitatie voor de kortere termijn zelf ter hand kan nemen totdat een nieuwe huurder of een exploitant is gevonden). Als de locatie goed is, blijven er immers mensen parkeren. 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. Omdat het Fonds dan de directe parkeerinkomsten zal ontvangen verschilt een belegging in parkeergarages in dit opzicht van beleggingen in ander commercieel vastgoed, zoals winkels en kantoren, waar er gebruikelijk geen inkomsten meer zijn bij het eindigen van een huurovereenkomst indien geen sprake is van een directe wederverhuur aan een andere huurder.

⁹ Bron: Parkopedia, www.parkopedia.nl.

6. Object

Het Object betreft een bestaande ondergrondse openbare parkeergarage met 482 parkeerplaatsen, verdeeld over twee verdiepingen. De parkeergarage vormt het centrale toegangspunt van het in het centrum van 's-Hertogenbosch gelegen winkelcentrum 'Arena'. Winkelcentrum Arena is gebouwd in 1997 en in 2014 gerenoveerd. Naast het parkeren en het winkelcentrum bevinden zich tevens 40 appartementen op de bovenste verdiepingen van het winkelcentrum Arena.

Het Object is gelegen aan de Arena 119 in 's-Hertogenbosch betreft het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch, sectie G complexaanduiding 8091 A1, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeergarage in de kelder (niveau -2 en -3) van het winkelcentrum Arena, met in- en uitrit en hellingbanen, een nachtlift en trappenhuis in de kelder (op niveau -3, -2 en -1) en de begane grond aan de zuidzijde van het gebouw en verder toebehoren, uitmakende het 15/100ste aandeel in de gemeenschap.

Het Fonds belegt uitsluitend in het Object.

6.1 Koopsom en taxatie

Het Fonds verwerft de parkeergarage van Aberdeen Balanced Holland 3 BV. De koopprijs voor het Object bedraagt € 20.500.000 kosten koper te vermeerderen met een investeringsbijdrage van € 1.265.568 te betalen aan de huurder Q-Park. De investeringsbijdrage wordt bij de aankoop en ingang van de huurovereenkomst betaald en betreft een compensatie voor het vroegtijdig openbreken en verlengen van een bestaand huurcontract met Q-Park, waarbij tevens de huidige huurprijs wordt verhoogd. De door CBRE getaxeerde waarde (kosten koper) met peildatum 28 november 2018 (zoals opgenomen in bijlage III bij het Prospectus) bedraagt, na aftrek van de investeringsbijdrage, € 22.930.000 kosten koper. De taxatiewaarde kosten koper ligt daarmee € 2.430.000 boven de koopprijs kosten koper (beide bedragen exclusief investeringsbijdrage). De reden van het aangaan van een nieuw 20-jarig huurcontract is tweërlei. Enerzijds expireert het bestaande huurcontract op 1 april 2023, zodat er thans sprake is van een kortlopend huurcontract. Anderzijds ligt de huidige huurprijs substantieel onder de markthuurprijs, zoals getaxeerd door de externe taxateur. Bij expiratie per 1 april 2023 zal deze huurprijs worden aangepast aan het dan geldende markthuurniveau dat gebruikelijkerwijs wordt uitgedrukt als percentage van de parkeeromzet. Dit betekent een substantiële verhoging van de huur per 1 april 2023 ten opzichte van het huidige huurniveau. Het vroegtijdig verlengen van het huurcontract met 20 jaar en het vaststellen van een nieuwe hogere marktconforme huurprijs per 1 april 2023, betekent voor het Fonds langjarige zekerheid over de verhuur

van het Object en over de hoogte van de huurverplichting vanaf 1 april 2023, terwijl deze vroegtijdige aanpassingen van het huurcontract een waardeverhogend effect op het Object hebben. Daarmee bestaat extra zekerheid over de exploitatie van het Object en is de waarde van het Object verhoogd.

6.2 Huur, huurindexatie en parkeeromzet

Het Object wordt sinds 1 april 2002 geëxploiteerd door Q-Park. Op 15 mei 2019 zal de eigendom van het Object overgaan naar de Stichting. Het huidige huurcontract, dat tot 1 april 2023 loopt, is voortijdig met 20 jaar verlengd en de jaarhuur wordt met ingang van 1 april 2023 verhoogd naar een marktconforme huur. De jaarhuur vanaf 1 april 2023 is daarmee gefixeerd, onafhankelijk van de daadwerkelijke ontwikkeling in de parkeeromzet van Q-Park. Op 15 mei 2019 zal deze aangepaste, en tot 20 jaar verlengde huurovereenkomst met Q-Park in werking treden, met een optie op verlenging met 10 jaar en vervolgens een optie op verlenging met 5 jaar. Daarna is de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd van jaar tot jaar wederzijds opzegbaar. Voor de verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst geldt een concerngarantie.

Per 15 mei 2019 bestaat de jaarhuur uit een vaste en een variabele component (de omzetgerelateerde huur). De vaste huurcomponent bedraagt bij aanvang van het Fonds € 1.016.787 per jaar. De variabele huurcomponent bedraagt 1% van de netto-jaaromzet (voor 2018 wordt door Q-Park een netto-jaaromzet verwacht van € 1.950.000). In de rendementsprognoses wordt met deze variabele huurcomponent alleen rekening gehouden tot 1 april 2023, waarbij voor de jaren tot 2023 rekening wordt gehouden met een verwachte netto-omzetstijging van 2% per jaar.

Op 1 april 2023 wordt de vaste jaarhuur verhoogd naar € 1.550.129. In de rendementsprognose wordt vanaf 1 april 2023 alleen nog rekening gehouden met deze verhoogde vaste jaarhuur. De variabele huur vanaf 1 april 2023 impliceert derhalve een potentieel voordeel voor het Fonds. Op grond van het huurcontract wordt de vaste huur tot 1 april 2023 per 1 april 2022 geïndexeerd op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) te berekenen gemiddelde prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie (consumenten prijsindexcijfer (CPI)) over de voorgaande 5 jaar, volgens de volgende staffel:

CPI 0,0% - 3%	100%
CPI 3,0% - 4,5%	3,0% plus 66,67% van de inflatie boven de 3,0%
CPI 4,5% - 6%	4% plus 0,33% van de inflatie boven de 4,5%
CPI 6% - 8%	4,5%
CPI > 8%	4,5% plus 0,5% van de inflatie boven de 8%

Vanaf 1 april 2024 wordt contractueel de vaste huur jaarlijks geïndexeerd op basis van hetzelfde prijsindexcijfer (CPI) zoals dit jaarlijks door het CBS wordt gepubliceerd, volgens de volgende staffel:

CPI 0,0% - 3,5%	100%
CPI > 3,5%	3,5% plus 50% van de inflatie boven de 3,5%

De variabele huur vanaf 1 april 2023 bedraagt 40% van de netto-jaarmzet boven een omzeldrempel van € 2.152.958 (prijspeil 1 april 2023). De omzeldrempel voor de variabele huur wordt eveneens jaarlijks geïndexeerd conform dezelfde systematiek als de vaste huur.

6.3. Onderhoud

Gedurende de gehele duur van deze huurovereenkomst komen de dagelijkse onderhoudskosten van het Object en van de zich daarin bevindende installaties, met uitzondering van groot-/casco-onderhoud, voor rekening van huurder. Het Fonds draagt het groot-/casco-onderhoud. De (algemene) onderhoudskosten zijn conform de splitsingsakte verdeeld tussen de winkels(etail), woningen en de parkeergarage overeenkomstig de eigendomsverhouding.

De huurder zal binnen drie maanden na de huuringangsdatum

een meerjarenonderhoudsplan ("MJOP") opstellen, waarin concreet wordt aangegeven welke onderhouds-, herstel-, vervangings- en/of vernieuwingswerkzaamheden aan het Object, met inbegrip van de installaties, door de huurder voor eigen rekening en risico zullen worden uitgevoerd gedurende de huurperiode en dit ter goedkeuring aan verhuurder voorleggen.

6.4. Omgeving Arena 's-Hertogenbosch

Het Object is onder het winkelcentrum Arena gelegen in het historisch centrum van 's-Hertogenbosch. 's-Hertogenbosch is de hoofdstad van de provincie Noord-Brabant, met circa 150.000 inwoners en daarmee één van de grootste steden in de omgeving. 's-Hertogenbosch is bekend om zijn historische gebouwen en het gezellige en culturele stadsleven met diverse restaurants, barretjes en musea.

Winkelcentrum Arena omvat 8.200 m² winkelruimte met Albert Heijn, La Place, H&M, New Yorker en diverse andere huurders. Boven het winkelcentrum zijn 40 woningen gesitueerd. Naast het winkelcentrum Arena wordt het voormalig ziekenhuis herontwikkeld tot woningen met commerciële plint en beperkte eigen parkeervoorziening. (www.gasthuiskwartier.nl)

6.5 Locatie en bereikbaarheid

's-Hertogenbosch en het winkelcentrum Arena zijn gemakkelijk met de auto bereikbaar via de ring van 's-Hertogenbosch. Via de borden 'Centrum' en daarna de borden 'P-Noord' vindt men parkeergarage 'Q-Park Arena'. De parkeergarage biedt een ideale parkeerplek om te gaan winkelen in winkelcentrum Arena en in de historische binnenstad van 's-Hertogenbosch.

Afbeelding 4: in de buurt van het Object liggende parkeergarages

Parkeerplaats parkeergarage	Exploitant	Tarief per uur	Max dagtarief	Opmerkingen	Aantal plekken
parkeergarage Arena	Q-Park	€ 3,00	€20,00 per dag	openbare parkeergarage gekoppeld aan winkelcentrum Arena	482
parkeergarage Tolbrug	Q-Park	€ 3,00	€ 20,00 per dag	openbare parkeergarage	324
parkeergarage St. Jan Straat	Gemeente	€ 2,30	€20,00 per dag	openbare parkeergarage	1040
parkeergarage St.-Josephstraat	Gemeente	€ 2,30	€20,00 per dag	openbare parkeergarage	175
parkeergarage Wolvenhoek	Gemeente	€ 2,30	€20,00 per dag	openbare parkeergarage	467
straatparkeren / parkeerplaats	Gemeente	€ 2,50	€15,00 per dag	maandag t/m zondag betaald parkeren. Zondagochtend vrij parkeren en na 18.00 vrij parkeren, behalve op donderdag tot 21.00	-

6.6 Concurrerende parkeervoorzieningen / Parkeertarief gegevens

Het Object ligt gunstig ten opzichte van het stadscentrum en aanrijroute. De nabij gelegen Tolbrug parkeergarage heeft een aflopend tijdelijk erfpachtrecht tot 31 december 2026 en zal komen te vervallen waardoor de parkeerdruk naar verwachting in de toekomst nog verder zal stijgen. De locatie en meest in de buurt liggende parkeergarages staan weergegeven in afbeelding 4.

6.7 Huurder¹⁰

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

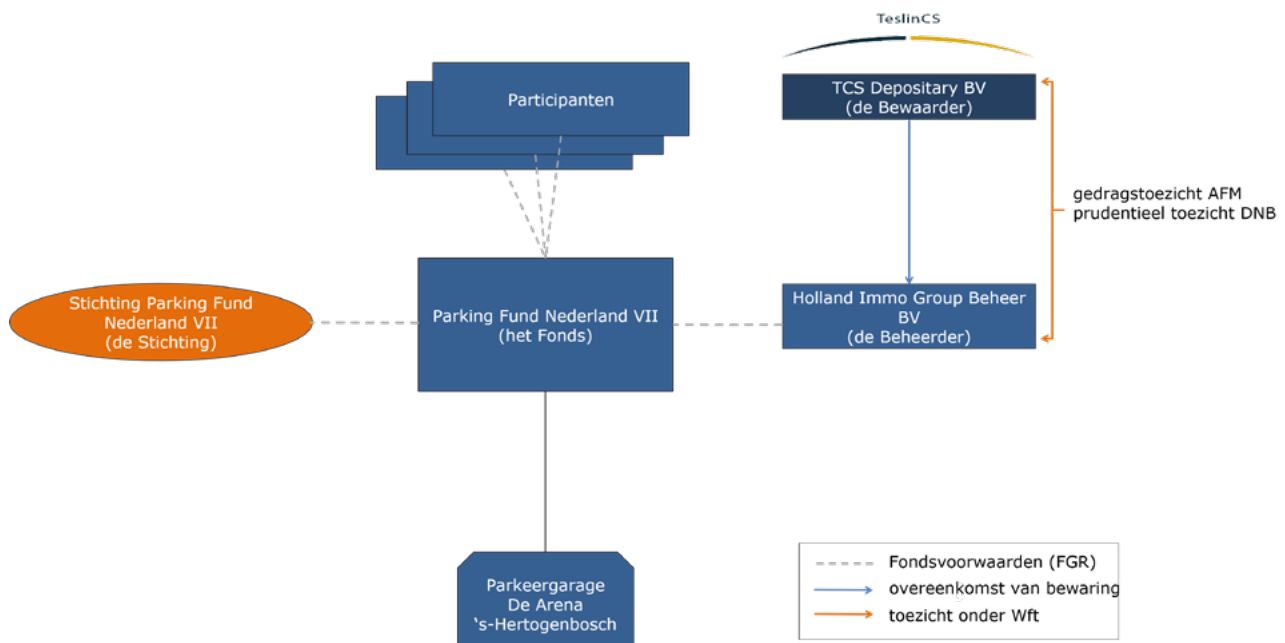
Q-Park staat wat betreft het aantal parkeerplaatsen in de top van Europese parkeerondernemingen. In Nederland, België, Ierland, Zweden en Finland is Q-Park marktleider. In Frankrijk, Denemarken en Noorwegen bezet Q-Park de tweede marktpositie. Ten opzichte van de top-7 parkeerondernemingen in Europa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

Q-Park investeert en exploiteert met een langetermijnvisie met institutionele beleggers als aandeelhouders. Q-Park heeft sterke marktposities in tien Noordwest Europese landen en staat in de top van Europese parkeerondernemingen.

¹⁰ Bron: Q-Park (www.q-park.com/nl).

7. Juridische structuur

Afbeelding 5: juridische structuur (vereenvoudigd)



7.1 Algemeen

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

De juridische structuur van het Fonds is bovenstaand vereenvoudigd 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 VII) zijn rechtspersonen en kunnen als zodanig wel overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden en op eigen naam overeenkomsten aangaan.

Door de gekozen fondsstructuur kunnen de Participanten niet aansprakelijk gehouden worden voor de verplichtingen van het Fonds en kunnen Participanten niet méér verliezen dan hun inleg (inclusief de 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. De Bewaarder is geen partij bij de Fondsvoorwaarden.

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

7.3 Beheer en Beheerder

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

7.3.1 Beheer

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

Verder behoort tot de beheertaak van de Beheerder om, gezamenlijk met de Stichting, zorg te dragen voor de koop (en verwerving) en verkoop (en vervreemding) van het Object. Voor de verkoop van het Object is de goedkeuring van de Vergadering van Participanten vereist (zie ook hoofdstuk 7.10 '(Algemene) Vergadering van Participanten - besluitvorming buiten vergadering').

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

7.3.2 Beheerder

De Beheerder heeft een beschrijving opgesteld van de Administratieve Organisatie en de Interne Controle (AO/IC). Het eigen vermogen van de Beheerder komt ten minste overeen met het ingevolge artikel 3:53 Wft vereiste eigen vermogen. 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 (opgericht op 31 oktober 2013);
- Winkelfonds Duitsland 8 NV (opgericht op 22 januari 2014);
- Parking Fund Nederland III (opgericht 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);
- Residential Fund De Lodewijk (aangegaan op 23 februari 2017);
- 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 16 december 2018).

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

7.3.3 Bestuur van de Beheerder

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

7.3.4 Vergoeding Beheerder

De vergoeding voor de Beheerder bestaat uit een variabele vergoeding van 3,6% van de Bruto-huurontvangsten. Deze vergoeding dient als vergoeding voor (a) het fondsbeheer (0,1%) en (b) het vastgoedbeheer en overige (asset)-managementactiviteiten (3,5%).

Verder heeft de Beheerder bij verkoop van het Object recht op 20% van de Overwinst (en bij een bepaald niveau aan Overwinst 80% van de extra Overwinst ontvangt). 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 het Object en taxateurs. Evenwel komen kosten voor in het kader van het beheer van het Fonds uitbestede werkzaamheden voor rekening van de Beheerder.

7.4 De Stichting

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

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

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

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

7.4.1 Bestuur van de Stichting

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

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

7.4.2 Vergoeding Stichting

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

7.5 De Bewaarder

De Bewaarder is belast met de bewaring van de activa van het Fonds als bedoeld in artikel 4:62m Wft.

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

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

7.5.1 Bewaring

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

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

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

- (i) verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening van de Stichting;
- (ii) verifiëren dat alle gelden die behoren tot de activa van het Fonds worden aangehouden op een bankrekening van de Stichting;
- (iii) monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de activa van het Fonds en de aansluiting

- van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
- (iv) verifiëren dat bedoelde ontvangsten tijdig plaatsvinden;
 - (v) verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
 - (vi) verifiëren dat de activa van het Fonds op naam staan van de Stichting; en
 - (vii) verifiëren dat de waardering van het vermogen van het Fonds plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen.

De Bewaarder is aansprakelijk voor door het Fonds en Participanten geleden verliezen voor zover zij die ondervinden doordat de Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de AIFMD-richtlijn (2011/61/EU) met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt, ook indien de Bewaarder de bewaring geheel of gedeeltelijk aan een derde heeft toevertrouwd. De 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 € 5.689 exclusief BTW per jaar, jaarlijks te indexeren op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Indien blijkt dat de Bewaarder meer tijd moet besteden aan de bewaarneming dan is geschat en de Bewaarder daarvoor een extra vergoeding in rekening wil brengen, dient de Bewaarder daarover met de Beheerder vroegtijdig te overleggen. 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 het Object) 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 VII 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 het Object (zie artikel 3 van de Fondsvoorwaarden, bijlage I).

Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft en zal op of rond 15 mei 2019 voor onbepaalde tijd worden aangegaan. De uitgifte van de Participaties vindt plaats bij het aangaan van het Fonds. Het Fonds zal 1.307 Participaties uitgeven van € 10.000 elk (exclusief Emissiekosten). Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven. Alle Participaties hebben dezelfde rechten.

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

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

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

De looptijd van het Fonds is naar verwachting een middellange termijn (van zeven tot tien jaar). Na afloop van deze termijn is - naar verwachting - het Object verkocht. Eerdere of latere verkoop is niet uitgesloten en is afhankelijk van de marktomstandigheden. Na de verkoop van het Object 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: NL0013325376) luiden op naam, er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en ze kennen geen nominale waarde. Uitgifte van Participaties vindt plaats naar Nederlands recht op de datum waarop het Fonds start, krachtens artikel 5 lid 3 van de Fondsvoorwaarden.

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

7.8.1 Uitgifteprijs en intrinsieke waarde Participaties

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

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

("desktoptaxatie") van de bij de vorige taxatie gehanteerde rekenmodellen ("update").

De bijkomende kosten zoals beschreven in hoofdstuk 8 van het Prospectus worden over de looptijd van het Fonds lineair ten laste van het resultaat gebracht, uitgaande van het maximum van de beoogde looptijd van tien jaar. De financieringskosten zoals beschreven in hoofdstuk 8 van het Prospectus worden lineair ten laste van het resultaat gebracht gedurende de looptijd van de hypothecaire financiering. Dit betekent dat indien het daadwerkelijk behaalde Totaalrendement de prognose van het Direct Rendement, zoals opgenomen in hoofdstuk 9 van het Prospectus, evenaart of overtreft, deze bijkomende en financieringskosten gedurende de looptijd van het Fonds volledig zijn terugverdiend.

7.8.2 Overdracht van Participaties

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

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

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

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

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

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

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

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

7.8.3 Bezwaren van Participaties met een beperkt recht

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

7.9 Register van Participanten

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

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

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

7.10 (Algemene) Vergadering van Participanten - besluitvorming buiten vergadering

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

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

De Participanten, de Stichting en de Bewaarder worden door de Beheerder uitgenodigd voor de (Algemene) Vergadering van Participanten. Daarnaast zal de oproeping worden gepubliceerd op de website van de Beheerder (www.hollandimmogroup.nl). 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 stemmen van de tijdens de (Algemene) Vergadering van Participanten vertegenwoordigde Participaties.

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

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

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

of de statuten van de Stichting;

- tot het aangaan van een overeenkomst of verplichting in geval van een potentieel belangenconflict als bedoeld in hoofdstuk 7.14 van het Prospectus; en
- tot het beëindigen van het Fonds.

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

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

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

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

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

In het geval dat een voorstel wordt gedaan tot het wijzigen van de Fondsvoorwaarden zal het voorstel met een toelichting daarop worden meegestuurd met de oproepingsbrief aan de Participanten voor de Vergadering van Participanten, en worden gepubliceerd op de website van de Beheerder. Ook elk aangenomen besluit tot wijziging wordt tezamen met een toelichting daarop op de website van de Beheerder geplaatst. Indien door een wijziging als hiervoor bedoeld rechten of zekerheden van de Participanten worden 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 datum waarop het Fonds is aangegaan komt het Exploitatieresultaat van het Fonds verminderd met de aflossingen op de hypothecaire financiering ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties; een Participant kan echter niet worden gedwongen meer bij te dragen aan de verliezen, schulden en kosten van het Fonds dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door de desbetreffende Participant.

Het positieve Exploitatieresultaat dat met het Fonds in enig boekjaar wordt behaald, verminderd met de aflossing op de hypothecaire financiering en vermeerderd of verminderd met onttrekkingen respectievelijk toevoegingen aan de liquiditeitsreserve, wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het

Fonds streeft ernaar per kwartaal deze uitkeringen te doen, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal. De Beheerder is bevoegd te besluiten geen uitkering te doen en/of een gedeelte van het positieve Exploitatieresultaat over enig boekjaar toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds. Indien geen uitkeringen worden gedaan of een deel van het positieve Exploitatieresultaat wordt toegevoegd aan de liquiditeitsreserve, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds niet in staat is het geprognosticeerde Direct Rendement van 6,0% per jaar volledig uit te keren.

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

7.12 Beëindiging en vereffening van het Fonds

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

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

Nadat alle verplichtingen die ten laste van het Fonds komen zijn voldaan, waaronder mede wordt begrepen het uitkeren aan de Beheerder van zijn recht op 20% van de Overwinst (en bij een bepaald niveau aan Overwinst 80% van de extra Overwinst ontvangt, zie ook hoofdstuk 9.3 hierna), wordt het overblijvende vermogen uitgekeerd aan de Participanten naar rato van het aantal Participaties dat ieder van hen houdt. De vereffenaar legt in het kader van de vereffening rekening en verantwoording af aan de Participanten.

7.13 Vergunning Autoriteit Financiële Markten

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

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

7.14 Potentiële belangenconflicten

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

Ook uit de beheertaken die de Beheerder delegeert (taxaties van het Object) vloeien, voor zover bekend, geen belangenconflicten voort.

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

7.15 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; en
- 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 toezichthoudende 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 tot aan de datum waarop de inschrijving op de onderhavige emissie sluit is voor eenieder - en nadien voor de Participanten - na afspraak en ten kantore van de Beheerder, inzage mogelijk van:

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

Op verzoek wordt kosteloos een afschrift van de Fondsvoorwaarden verstrekt.

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

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

- de vergunning van de Beheerder om te mogen optreden als beheerder van beleggingsinstellingen;
- 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.

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 belegging

Het Object waarin het Fonds belegt, is gelegen in Nederland ('s-Hertogenbosch). In het geval geschillen ontstaan met betrekking tot het Object, zoals geschillen met de verkoper ervan, de huurder of de lokale overheid, 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 financierings- en bijkomende kosten.

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

Afbeelding 6: fondsinvestering

fondsinvestering			
koopprijs vastgoed			
- koopprijs parkeergarage	20.500.000		
- investeringsbijdrage aan Q-Park	1.265.568		
- totale investering k.k.	21.765.568		
overdrachtsbelasting	1.230.000		
notaris transport	4.100		
totale koopprijs v.o.n.			22.999.668
financieringskosten:			
- financieringskosten	94.575		
- notaris hypotheek	37.830		
totale financieringskosten			132.405
bijkomende kosten:			
- taxatie- en due diligencekosten	115.328		
- structureringsvergoeding	598.553		
- externe advies- en accountantskosten	46.300		
- externe acquisitiekosten	326.484		
- plaatsings- en onderzoeksvergoeding	392.100		
- marketingkosten	108.828		
- oprichtingskosten	10.000		
totale bijkomende kosten			1.597.592
liquiditeitsreserve		950.335	
totale fondsinvestering		25.680.000	
hypothecaire financiering			12.610.000
inleg Participanten			13.070.000
totale funding			25.680.000

Alle bedragen luiden in €.

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

8.2 Inleg Participanten

In het kader van de onderhavige emissie bedraagt het door de Participanten bijeen te brengen kapitaal € 13.070.000 (exclusief Emissiekosten). De Emissiekosten over het bedrag van de deelname dienen door de Participanten te worden voldaan bovenop het bedrag van de deelname. De uiteindelijk begunstigde van de Emissiekosten is Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV. De Emissiekosten zijn een vergoeding voor het begeleiden van de Beheerder bij de plaatsing van het benodigde kapitaal en worden niet meegenomen in de berekening van het (verwachte) rendement voor de Participanten.

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

De Initiatiefnemer verklaart dat het werkkapitaal van het Fonds naar haar oordeel voor ten minste de eerste 12 maanden na het aangaan van het Fonds toereikend is om aan de huidige behoeften van het Fonds te voldoen.

8.3 Hypothecaire financiering

Naast het door de Participanten bijeengebrachte eigen vermogen wordt het Object voor het overige gefinancierd

met een hypothecaire financiering. De fondsinvestering zal voor circa 49,1% met een hypothecaire financiering worden gefinancierd.

Bij aanvang van het Fonds zal een hypothecaire financiering worden aangetrokken van € 12.610.000. De bank kan zich uitsluitend verhalen op het Object en de (aan de bank verpande) Bruto-huurontvangsten ("non-recourse" karakter van de financiering).

De hypothecaire financiering wordt voor een looptijd van 10 jaar verstrekt en wordt afgesloten op basis van een vaste rente voor deze 10 jaar. Zo spoedig mogelijk en uiterlijk op de dag waarop het Fonds wordt aangegaan wordt de rente op de hypothecaire financiering vastgesteld. In de prognose voor de rendementen wordt uitgegaan van een rentetarif van 2,63% per jaar, wat op de datum van goedkeuring van het Prospectus een reële verwachting voor het rentetarif is. Het daadwerkelijke rentetarif kan hiervan afwijken.

Volgens de taxatie van het Object die in opdracht van de hypothecair financier is verricht (zie bijlage III), bedraagt de huidige verhouding tussen de financiering en de waarde van het Object (LTV) 55,0%. Op basis van de rendementsprognoses (zie afbeelding 9 in hoofdstuk 9.2) zal de net debt yield in jaar 1 7,4% bedragen, oplopend naar 7,8% in jaar 4, respectievelijk 10,5% in jaar vijf, oplopende naar 14,0% in jaar 10. Daarmee liggen de geprognosticeerde net debt yields ruim (tussen 23% en 55%) boven de door de hypothecair financier geëiste net debt yields.

Afbeelding 7: financieringscondities

financieringscondities	
kredietgever	Postbank - eine Niederlassung der DB Privat- und Firmenkundenbank AG
hoofdsom hypothecaire financiering	€ 12.610.000
looptijd lening	10 jaar
Financiering als % investeringsvolume	49,1%
karakter financiering	non-recourse
hypothecaire zekerheid	1e recht van hypotheek
afsluit- en bereidstellingsprovisie	€ 94.575
rekenrente eerste tien jaar	2,63%
aflossing jaar 1 t/m 3, respectievelijk jaar 4 en 5 t/m 10	0%, respectievelijk 0,5% en 2%
net debt yield ¹ jaar 1 t/m 4, respectievelijk jaar 5 t/m 10	minimaal 6%, respectievelijk 9%
tussentijdse jaarlijkse LTV-test ²	maximaal 60%

¹ Netto-huuropbrengst (na exploitatiekosten gefixeerd op 10%) t.o.v. restant hypotheeklening

² Restant hoofdsom t.o.v. de actueel getaxeerde marktwaarde ("loan to value" LTV)

Naast deze hypothecaire financiering zullen gedurende de looptijd geen (additionele) leningen worden aangegaan ten behoeve van het Object. De Beheerder kan evenwel bewerkstelligen dat de hypothecaire financiering wordt geherfinancierd, bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire financiering na 10 jaar of indien het belang van de Participanten is gediend bij het vroegtijdig beëindigen van de bestaande financiering en het aangaan van een nieuwe hypothecaire financiering. Eventuele uitgaven voor herfinanciering, zoals mogelijke afsluitprovisie, kosten voor taxatie, notariskosten en kosten voor een eventuele renteswap om de rente vast te leggen, komen ten laste van het Exploitatieresultaat en daarmee ten laste van het Direct Rendement.

8.4 Toelichting op de totale investering k.k.

De koopprijs voor het Object bedraagt € 20.500.000 kosten koper te vermeerderen met een investeringsbijdrage van € 1.265.568 te betalen aan de huurder Q-Park bij aankoop van het Object en ingang van de huurovereenkomst. Deze investeringsbijdrage betreft een compensatie voor het vroegtijdig openbreken en verlengen van het bestaande huurcontract met Q-Park, zoals beschreven in hoofdstuk 6.1. Deze investeringsbijdrage is in mindering gekomen op de te betalen koopprijs en op de taxatiewaarde die CBRE heeft vastgesteld. Na betaling van deze investeringsbijdrage en ingangsdatum van het nieuwe huurcontract op 15 mei 2019 zal de taxatiewaarde stijgen met het bedrag van de investeringsbijdrage. De totale investering kosten koper bedraagt daarmee € 21.765.568 en maakt deel uit van de totale fondsinvestering. Bij het berekenen van de diverse verkoopscenari's is met deze investeringsbijdrage rekening gehouden, zodat het Indirecte Rendement deze investeringsbijdrage omvat.

8.5 Toelichting financierings- en bijkomende kosten

Voor de oprichting van het Fonds, de onderliggende structuur en voor de selectie en acquisitie van het Object worden verschillende uitgaven gedaan. Een toelichting op de uitgaven aan financierings- en bijkomende kosten volgt hierna.

8.5.1 Algemeen

Alle in het Prospectus - en in het bijzonder in dit hoofdstuk - genoemde financierings- en bijkomende kosten betreffen schattingen daarvan. Deze schattingen, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd, zijn gedaan op basis van de ervaringen van de Initiatiefnemer met eerdere vastgoedfondsen. De werkelijke kosten kunnen afwijken van de

schattingen indien de werkelijkheid zal blijken af te wijken van de veronderstellingen.

Tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven, geldt dat eventuele overschrijdingen van of besparingen op de geschatte uitgaven aan bijkomende kosten, voor rekening van de Initiatiefnemer komen.

De koopprijs voor een vastgoedportefeuille wordt in het algemeen bepaald op basis van een prijs kosten koper (k.k.). Dit betekent dat overdrachtsbelasting over de koopprijs van het vastgoed en kosten ter zake van de juridische levering en inschrijving in het kadaster ten laste komen van de koper. De verwerving van het Object zal in beginsel onderworpen zijn aan overdrachtsbelasting.

8.5.2 Overdrachtsbelasting

De overdrachtsbelasting ad € 1.230.000 betreft 6% overdrachtsbelasting over de koopprijs van het Object.

8.5.3 Notariskosten transport

De notariële kosten voor de akte van transport van het Object waarmee de juridische eigendom wordt verworven, zijn gebaseerd op een offerte van de notaris.

8.5.4 Financieringskosten

Deze betreffen de notariële kosten van de hypotheekakte en de afsluit- en bereidstellingsprovisie voor de hypothecaire financiering. De afsluitprovisie bedraagt € 94.575 (0,75% van de hoofdsom). De notariële kosten voor de hypotheekakte zijn gebaseerd op een offerte van de notaris.

8.5.5 Taxatiekosten en due diligence onderzoek

De kosten voor de taxatie en het due diligence onderzoek zijn begroot op 0,5% van de totale investering, zijnde de koopprijs (k.k.) van het vastgoed vermeerderd met de investeringsbijdrage.

De hierin begrepen taxatiekosten betreffen de door CBRE uitgevoerde taxatie in opdracht van de hypothecair financier ten behoeve van de hypothecaire financiering.

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

8.5.6 Structureringsvergoeding

Dit is de vergoeding voor de Initiatiefnemer voor zijn werkzaamheden in de opzet en structurering van het Fonds. De structureringsvergoeding bedraagt 2,75% van de totale

investering, zijnde de koopprijs (k.k.) van het vastgoed vermeerderd met de investeringsbijdrage.

De reden dat de grondslag van de structureringsvergoeding voor de Initiatiefnemer bestaat uit de koopprijs (k.k.) van het Object vermeerderd met de investeringsbijdrage is dat die koopprijs en investeringsbijdrage samen de marktconforme koopprijs van het Object vormen. De koopprijs voor het Object bedraagt € 20.500.000 kosten koper. De investeringsbijdrage wordt aan de huurder Q-Park betaald en bedraagt € 1.265.568. De investeringsbijdrage betreft een compensatie voor het vroegtijdig openbreken van het thans lopende huurcontract met Q-Park. Met het openbreken van het huurcontract wordt bereikt dat het huurcontract wordt verlengd met 20 jaar en de huurprijs wordt verhoogd. Dit levert voor het Fonds en de Participanten meer inkomsten op en meer zekerheid op een langjarige looptijd van het huurcontract. Het leidt voorts tot een hogere waarde van het Object. De investeringsbijdrage is in mindering gebracht op de koopprijs die is berekend op basis van de huidige marktconforme huur en is vastgesteld door de taxateur (bijlage III). Zodoende, zoals is aangegeven, vormen de overeengekomen koopprijs voor het Object en de investeringsbijdrage aan Q-Park samen de marktconforme koopprijs van het Object. Het voorgaande geldt ook voor de externe acquisitiekosten voor Dekfordt BV (zie hoofdstuk 8.5.8 hierna) en de onderzoeks- en begeleidingsvergoeding voor Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV (zie hoofdstuk 8.5.9 hierna).

8.5.7 Externe advies- en accountantskosten

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

8.5.8 Externe acquisitiekosten

De externe acquisitiekosten betreft de vergoeding die verschuldigd is aan de externe adviseur bij aankoop van het Object. Namens de Initiatiefnemer treedt Dekfordt BV op als acquisitie-adviseur. Dekfordt BV heeft met de Initiatiefnemer een exclusieve samenwerkingsovereenkomst gesloten voor het selecteren en verwerven van parkeergarageobjecten. Ter bescherming van de belangen van Participanten en het Fonds en ter voorkoming van een belangenconflict op dit punt zijn de acquisitiekosten gebaseerd op marktconforme condities en bedragen 1,5% van de totale investering, zijnde de koopprijs (k.k.) van het vastgoed vermeerderd met de investeringsbijdrage.

8.5.9 Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding

Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV zal van het Fonds een onderzoeks- en begeleidingsvergoeding van 3,0% (exclusief BTW) ontvangen over het door beleggers bijeen gebrachte vermogen (1,8% van de totale investering, zijnde de koopprijs (k.k.) van het vastgoed vermeerderd met de investeringsbijdrage) voor het onderzoeken, beoordelen en becommentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor de begeleiding van de structurering.

8.5.10 Marketingkosten

Deze kosten hebben betrekking op marketingactiviteiten zoals onder meer de ontwerp- en drukkosten van de vooraankondiging van het in dit Prospectus beschreven aanbod, de marketingcampagne en ander reclame- en informatiemateriaal. De kosten bedragen € 108.828. In dit verband zal ook Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV de door haar gemaakte kosten doorbelasten aan het Fonds.

8.5.11 Oprichtingskosten

Dit betreffen de juridische en notariële kosten terzake van het aangaan van het Fonds en de uitgifte van Participaties. Deze kosten bedragen € 10.000.

8.5.12 Emissiekosten

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

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

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

8.6 Liquiditeitsreserve en -beheer

Bij de aanvang van het Fonds wordt een liquiditeitsreserve gevormd. De liquiditeitsreserve bedraagt bij aanvang € 950.335 en wordt aangewend ter egalisatie van de voor uitkering beschikbare bedragen alsmede ter dekking van

onvoorziene uitgaven of onvoorziene huurderiving gedurende de exploitatieperiode. In verband met de nieuwe voor 20 jaar vastgelegde huurovereenkomst met Q-Park waarin vanaf het jaar 2023 een substantieel hogere huur is overeengekomen wordt daarop anticiperend de liquiditeitsreserve tot en met 2023 deels aangewend ter aanvulling op het in die jaren lagere Exploitatierendement om op die wijze het Direct rendement te egaliseren, terwijl in de jaren daarna de liquiditeitsreserve weer toeneemt door toevoeging uit het Exploitieresultaat tot het oorspronkelijke niveau van de liquiditeitsreserve (na vermindering met de hiervoor genoemde investeringsbijdrage). Behoudens aanwending als hiervoor beschreven wordt de liquiditeitsreserve aangehouden als een onmiddellijk opeisbaar deposito bij een bancaire instelling.

De liquiditeitsreserve wordt ter beheersing van het liquiditeitsrisico - het risico dat over onvoldoende liquiditeiten wordt beschikt om te voldoen aan de financiële verplichtingen op de korte termijn - aangehouden. De omvang van de liquiditeitsreserve is voor de maximale beoogde looptijd van het Fonds (tien jaar) bepaald, mede aan de hand van de uitkomsten van het due diligenceonderzoek 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 het Object en het beheer van het Fonds, zijn in dit verband relevant. Behoudens uitzonderlijke omstandigheden zijn de uitgaven en inkomsten van het Fonds zeer voorspelbaar.

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

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

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 wordt gevormd door de Bruto-huurontvangsten, vermeerderd met rentebaten op de liquiditeitsreserve alsmede onttrekkingen uit de liquiditeitsreserve en verminderd met uitgaven aan Exploitatiekosten, Fondskosten, Rentekosten en de aflossing op de hypothecaire financiering alsmede toevoegingen aan de liquiditeitsreserve. De Exploitatiekosten bestaan uit de uitgaven van beheer en instandhouding van het Object (zie afbeelding 10 in hoofdstuk 9.2.4). De Fondskosten betreffen de uitgaven voor beheer en instandhouding van het Fonds (zie afbeelding 11, eveneens in hoofdstuk 9.2.4). De Rentekosten bestaan uit de op de hypothecaire financiering verschuldigde rente.

Het Indirect Rendement, ook wel exit-rendement genoemd, wordt gerealiseerd bij verkoop van het Object. Bij een hogere verkoopprijs dan het totaal van de verwervingsprijs en -kosten wordt een verkoopwinst geboekt. Het Indirect Rendement hangt af van een groot aantal factoren zoals rentestand, leegstand, huurniveau alsmede de commerciële vastgoedmarkt en het beleggerssentiment in zijn algemeenheid.

Het geprognosticeerde Direct Rendement (contante uitkeringen aan de Participanten) bedraagt gemiddeld 6,0% op jaarbasis. Uitkering van het Direct Rendement geschiedt per kwartaal, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal. De Beheerder is bevoegd te besluiten geen of een lagere uitkering te doen, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds. Het geprognosticeerde Totaalrendement in het neutrale scenario bedraagt 9,1% per jaar. Het rendement wordt uitgedrukt als percentage van de initiële inleg per Participatie (exclusief Emissiekosten) gedurende de looptijd van het Fonds.

Voorafgaand aan de hierna vermelde rendementsprognoses kan - in het neutrale scenario - het geprognosticeerde Totaalrendement als volgt worden samengevat:

Afbeelding 8: resumé rendementsprognose

resumé rendementsprognose	enkel-voudig op jaarbasis*	Internal Rate of Return (IRR)*
gemiddeld Direct Rendement	6,0%	
gemiddeld Indirect Rendement	3,1%	
Totaalrendement per jaar	9,1%	7,6%
* Als % van de inleg van participanten.		
De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.		

Tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, betreffen alle in het Prospectus - en in het bijzonder de in dit hoofdstuk - weergegeven ontvangsten en uitgaven schattingen daarvan. Deze schattingen, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd, zijn gedaan op basis van het due diligenceonderzoek, historische en ervaringsgegevens. De werkelijke toekomstige rendementen, 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.

9.2 Prognose Direct Rendement

Onderstaand overzicht geeft de ontvangsten-, uitgaven- en rendementsprognose weer van het Object die, tezamen met de hypothecaire financiering, worden gefinancierd met de door de Participanten bijeengebrachte gelden. Het rendementsmodel gaat er van uit dat het Fonds start op 1 april 2019, terwijl het Fonds naar verwachting op 15 mei 2019 van start zal gaan.

9.2.1 Bruto-huurontvangsten

De Bruto-huurontvangsten in de periode vanaf aanvang van het Fonds (naar verwachting 15 mei 2019) tot en met 31 maart 2023 bestaan uit een vaste huurcomponent van € 1.016.787 per jaar en een variabele huurcomponent van naar verwachting € 19.495 per jaar (1% over de verwachte netto-jaaronzet van Q-Park over 2019). Per 1 april 2023 wordt de vaste huurcomponent verhoogd naar € 1.550.129 (prijsspeel 1 april 2023). Met de variabele huurcomponent is voor de berekening van de prognose voor het rendement vanaf 1 april 2023 geen rekening gehouden. De variabele huur vanaf 1 april 2023 bedraagt 40% van de netto-jaaronzet boven een omzetsdrempel van € 2.152.958 (prijsspeel 1 april 2023). De vaste huur tot 1 april 2023 wordt per 1 april 2022 geïndexeerd op basis van het

Afbeelding 9: prognose Direct Rendement 2019 - 2029

rendementsberekeningen 2019-2029					
kengetallen					
aankoopprijs vastgoed	20.500.000				
aankoopprijs + kosten koper	22.999.668				
totale fondsinvestering	25.680.000				
hypothecaire financiering	12.610.000				
inleg Participanten	13.070.000				
	gemiddeld enkelvoudig	2019 9 maanden	2020	2021	2022
ontvangsten					
Bruto-huurontvangsten		777.211	1.036.580	1.036.984	1.089.896
rentebaten liquiditeitsreserve		713	801	601	399
totaal		777.924	1.037.381	1.037.585	1.090.295
uitgaven					
uitgaven aan Rentekosten (hypothecaire financiering)		248.351	331.135	331.135	330.825
uitgaven aan Exploitatie- en Fondskosten		94.918	127.922	129.760	133.478
totaal		343.269	459.057	460.895	464.303
Exploitatieresultaat		434.655	578.324	576.690	625.993
Exploitatierendement	7,2%	4,4%	4,4%	4,4%	4,8%
aflossing hypothecaire financiering		0	0	0	47.288
aflossing als %		0,00%	0,00%	0,00%	0,38%
onttrekking/toevoeging liquiditeitsreserve		149.165	200.102	201.736	199.721
voor uitkering beschikbaar		583.820	778.426	778.426	778.426
Direct Rendement	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
liquiditeitsreserve		801.170	601.068	399.332	199.611
aansluiting met direct kasstroomoverzicht (Bijlage IV)					
		2019	2020	2021	2022
kasstroom bij aankoop					
hypothecaire financiering		12.610.000			
storting inleg Participanten		13.070.000			
aankopen van beleggingen incl. investeringen		-22.999.668			
uitgaven aan kosten oprichting		-1.597.592			
uitgaven aan kosten financiering		-132.405			
onttrekking/toevoeging liquiditeitsreserve		-149.165	-200.102	-201.736	-199.721
netto kasstroom		801.170	-200.102	-201.736	-199.721

Alle bedragen luiden in €.

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

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.

gemiddelde Exploitatie- en Fondskosten als % gemiddelde Bruto-huurontvangsten		10,6%	
rekenrente hypothecaire financiering jaar 1 t/m 10		2,63%	
aflossing jaar 1 t/m 3 respectievelijk jaar 4 en 5 t/m 10	0,00%	0,50%	2,00%
rentetarief liquiditeitsreserve vanaf 2019 respectievelijk vanaf 2025		0,10%	1,00%
inflatie		2,00%	

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 3 maanden
1.439.472	1.573.381	1.604.849	1.636.946	1.669.685	1.703.079	427.867
200	180	2.467	3.506	4.912	6.694	8.861
1.439.672	1.573.561	1.607.316	1.640.452	1.674.597	1.709.772	436.728
328.341	322.029	315.406	308.783	302.161	295.538	72.850
147.610	154.239	157.314	160.457	163.656	166.926	41.937
475.952	476.268	472.720	469.241	465.817	462.464	114.787
963.720	1.097.294	1.134.595	1.171.212	1.208.780	1.247.308	321.941
7,4%	8,4%	8,7%	9,0%	9,2%	9,5%	9,9%
204.913	252.200	252.200	252.200	252.200	252.200	63.050
1,63%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	0,50%
19.619	-66.668	-103.969	-140.586	-178.154	-216.682	-64.284
778.426	778.426	778.426	778.426	778.426	778.426	194.607
6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
179.993	246.660	350.630	491.215	669.369	886.051	950.335

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
kasstroom bij verkoop						
verkopen van beleggingen						28.300.913
verkoopuitgaven						-424.514
winstuitkering Beheerder						-629.347
uitkering Indirect Rendement						-4.093.637
terugbetaling inleg Participanten						-13.070.000
aflossing hypothecaire financiering uit verkoopopbrengst						-11.033.750
-19.619	66.668	103.969	140.586	178.154	216.682	64.284
-19.619	66.668	103.969	140.586	178.154	216.682	-886.051

Afbeelding 10: Exploitatiekosten en Fondskosten

gemiddelde uitgaven aan Exploitatie- en Fondskosten als % van de gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten		€ 1.399.595
groot-/casco-onderhoud	3,1%	43.199
zakelijke lasten (OZB) en opstalverzekering	1,9%	26.316
vergoeding technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer	3,5%	48.986
Fondskosten	2,1%	29.322
totaal	10,6%	147.822

Alle bedragen luiden in €.

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

door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) te berekenen gemiddelde prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie (consumenten prijsindexcijfer (CPI)) over de voorafgaande 5 jaar volgens de in hoofdstuk 6.2 beschreven staffel. Deze staffel voor de indexatie wordt per 1 april 2024 aangepast volgens de staffel die eveneens is beschreven in hoofdstuk 6.2.

De omzetrempel voor de variabele huur wordt eveneens jaarlijks geïndexeerd conform dezelfde systematiek als de vaste huur. De jaarlijkse inflatie is in de rendementsprognose gesteld op 2% per jaar.

9.2.2 Rentebaten liquiditeitsreserve

Bij de aanvang van het Fonds zal het Fonds een liquiditeitsreserve aanhouden. Over deze liquiditeitsreserve zal jaarlijks een rentevergoeding worden genoten. Deze is gesteld op gemiddeld 0,1% per jaar voor de periode vanaf aanvang van het Fonds tot en met 2024 en 1,0% per jaar over de periode vanaf 2025 tot het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds.

9.2.3 Rentekosten (hypothecaire financiering)

Van de totale aankoop prijs van het Object, inclusief uitgaven aan financierings- en bijkomende kosten en liquiditeitsreserve, wordt circa 49,1% (€ 12.610.000) hypothecair gefinancierd. Het rentetarief op de hypothecaire financiering zal voor de gehele looptijd van de financiering van tien jaar worden vastgesteld. De rentevaststelling zal uiterlijk plaatsvinden op de datum van waarop het Fonds start. De in de rendementsprognoses gehanteerde Rentekosten bedragen 2,63% per jaar over het bedrag van de hypothecaire financiering. De daadwerkelijke Rentekosten kunnen hiervan afwijken.

9.2.4 Exploitatie- en Fondskosten

De geprognosticeerde uitgaven aan Exploitatiekosten van het Object zijn gebaseerd op het uitgevoerde due diligence onderzoek en de meerjaren onderhoudsbegroting. 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. De over de looptijd van het Fonds verwachte gemiddelde uitgaven aan Exploitatiekosten en Fondskosten zijn als percentage van de jaarlijkse huursom onderstaand weergegeven.

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

De Beheerder draagt zorg voor het opstellen van onderhoudsbegrotingen en het doorbelasten van kosten van onderhoud, verzekering, servicekosten en vastgoedbeheer aan de huurder voor zover conform de huurovereenkomst deze kosten aan de huurder mogen worden doorbelast. Het niet door te belasten deel van deze kosten komt ten laste van de exploitatie van het Object. De hoogte hiervan is afhankelijk van de contractuele afspraken, opgenomen in het huurcontract inzake het doorbelasten van deze kosten aan de huurder.

Groot-/casco-onderhoud

Het groot-/casco-onderhoud is gebaseerd op een meerjaren onderhoudsplan.

Zakelijke lasten (OZB) en verzekeringspremies

Jaarlijks zijn zakelijke lasten verschuldigd voor het bezit van onroerend goed. In de prognose wordt uitgegaan van de lasten zoals die door de gemeente 's-Hertogenbosch worden geheven tegen de tarieven die bekend en van toepassing zijn op het moment van de aankoop van het Object.

Het Fonds zal een verzekering tegen huurderafsluiting afsluiten die het gemis aan huurinkomsten tijdens de periode van herstel, in het geval het Object, of delen daarvan, teniet is gegaan en daardoor niet beschikbaar is voor verhuur. De verzekerde periode van huurderafsluiting voor het Object bedraagt twee jaar vanaf het moment van plaatsvinden van de gebeurtenis die noopt tot herstel van het Object. Voorts worden een opstal- en aansprakelijkheidsverzekering voor het Object afgesloten.

Afbeelding 11: Fondskosten

gemiddelde uitgaven aan Fondskosten als % van de gemiddelde verwachte Bruto-huurlaanvangsten		€ 1.399.595
accountant (controle jaarrekening)	0,4%	8.212
kosten externe verslaglegging	0,4%	5.111
taxatiekosten	0,2%	2.190
jaarvergadering	0,0%	631
kosten registratie AFM + Kamer van Koophandel	0,1%	2.569
kosten fondsbeheer	0,1%	2.190
kosten Bewaarder	0,3%	8.419
jaarhuur per start fonds	1,6%	29.322

Alle bedragen luiden in €.

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

Vergoeding technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer

De vergoeding voor de Beheerder is vastgelegd in de Fondsvoorwaarden. Voor het technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer bedraagt deze vergoeding 3,5% van de Bruto-huurlaanvangsten.

Fondskosten

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

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

Taxatiekosten (hertaxatie)

Op grond van de toezichtwetgeving, de Wft, dient het Object jaarlijks te worden gewaardeerd door een onafhankelijke deskundige. Het Object wordt door een externe taxateur eens in de drie jaar volledig getaxeerd en in de daaropvolgende twee jaar door middel van een zogenoemde "desktoptaxatie"

gewaardeerd ("update").

9.2.5 Aflossing hypothecaire financiering

Uit het Exploitatieresultaat, als saldo van de hiervoor vermelde ontvangsten en uitgaven, zal de overeengekomen aflossing op de hypothecaire financiering van het Object worden voldaan. Gedurende de eerste drie jaar na aanvang van het Fonds wordt niet afgelost. Gedurende het vierde jaar bedraagt de aflossing 0,5% van de hoofdsom, daarna bedraagt de aflossing 2,0% per jaar van de hoofdsom. Over de gehele looptijd van de financiering bedraagt de aflossing gemiddeld 1,25% van de hoofdsom.

9.2.6 Direct Rendement (uit exploitatie)

Het beoogde Direct Rendement (aan de Participanten uitkeerbare deel van het Exploitatieresultaat), na de hiervoor vermelde aflossing, bedraagt over de verwachte looptijd van het Fonds gemiddeld 6,0% op jaarbasis. Uitkering daarvan geschiedt per kwartaal, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal. De Beheerder is bevoegd te besluiten geen of een lagere uitkering te doen, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds. Indien een deel van het Exploitatieresultaat wordt toegevoegd aan de liquiditeitsreserve, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds niet in staat is het geprognosticeerde Direct Rendement van gemiddeld 6,0% op jaarbasis volledig uit te keren.

Afbeelding 12: geprognosticeerd Indirect Rendement (uit verkoop)

berekening verkoopopbrengst	pessimistisch	break-even*	neutraal	optimistisch	optimistisch+
Kapitalisatiefactor k.k.	12,47	13,47	16,21	17,21	17,91
Bruto-huurontvangsten**	1.745.698	1.745.698	1.745.698	1.745.698	1.745.698
verkoopopbrengst	21.760.308	23.506.005	28.300.913	30.046.610	31.258.268
hypotheek na aflossing	-11.033.750	-11.033.750	-11.033.750	-11.033.750	-11.033.750
verkoopkosten	-326.405	-352.590	-424.514	-450.699	-468.874
liquiditeitsreserve	950.335	950.335	950.335	950.335	950.335
deling Beheerder 20% van Overwinst	0	0	-629.347	-973.249	-973.249
deling Beheerder 80% van Overwinst boven optimistisch scenario					-954.786
terugbetaling inleg Participanten	-11.350.488	-13.070.000	-13.070.000	-13.070.000	-13.070.000
voor uitkering beschikbaar netto-verkoopresultaat***	0	0	4.093.637	5.469.247	5.707.943
terugbetaling aan Participanten inclusief verkoopresultaat	87%	100%	131%	142%	144%
Indirect Rendement	-1,3%	0,0%	3,1%	4,2%	4,4%
Totaal gemiddelde cash-flow rendement					
gemiddeld Direct Rendement	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
gemiddeld Indirect Rendement	-1,3%	0,0%	3,1%	4,2%	4,4%
Totaalrendement	4,6%	6,0%	9,1%	10,1%	10,3%
IRR Totaalrendement	3,0%	5,7%	7,6%	8,2%	8,3%

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

** Inclusief indexering in 2025.

*** Na eventuele deling Beheerder in Overwinst.

Alle bedragen luiden in €.

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

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

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

9.3 Prognose Indirect Rendement (uit verkoop)

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

Als uitgangspunt voor de rendementsprognose is verondersteld dat de verkoop van het Object na tien jaar zal plaatsvinden tegen

de waarde in verhuurde staat tegen alsdan marktconforme condities aan een opvolgende belegger. Hierbij worden vijf scenario's getoond: een neutraal scenario, een break even scenario, een pessimistisch, optimistisch alsmede een optimistisch+ scenario. Deze scenario's verschillen van elkaar door de gehanteerde Kapitalisatiefactor na tien jaar.

De Bruto-huurontvangsten ter berekening van de verkoopprijs wijken af van de Bruto-huurontvangsten, zoals weergegeven in hoofdstuk 9.2 (afbeelding 9, prognose Direct Rendement 2019- 2029). De reden daarvoor is dat bij de berekening van de Bruto-huurontvangsten ter berekening van de verkoopprijs

rekening wordt gehouden met de indexering van de huur zoals deze na tien jaar zal plaatsvinden. In het neutrale scenario is de verkoopprijs gebaseerd op de Kapitalisatiefactor kosten koper die resulteert uit de koopprijs kosten koper (inclusief investeringsbijdrage) en een van de parkeeromzet afgeleide marktconforme huur over 2019 van € 1.342.575. Deze marktconforme huur is door de Beheerder berekend op 67,5% van de over 2019 door Q-Park verwachte netto-parkeeromzet van € 1.989.000. De Beheerder heeft de koopprijs voor het Object derhalve gebaseerd op een kapitalisatiefactor van 16,21 van de marktconforme huur over 2019 van € 1.342.575, zijnde € 21.765.568 verminderd met de investeringsbijdrage van € 1.265.568, hetgeen resulteert in de overeengekomen koopsom ad € 20.500.000 kosten koper. De door CBRE getaxeerde waarde (kosten koper) met peildatum 28 november 2018 (zoals opgenomen in bijlage III bij het Prospectus) verminderd met deze in het huurcontract vastgelegde investeringsbijdrage bedraagt € 22.930.000 kosten koper. De door CBRE getaxeerde waarde kosten koper inclusief investeringsbijdrage bedraagt € 24.039.920. Bij een marktconforme huur van € 1.342.575 komt dit neer op een kapitalisatiefactor van 17,91. De taxatiewaarde kosten koper van CBRE ligt € 2.430.000 boven de koopprijs kosten koper (beide bedragen exclusief investeringsbijdrage). Deze waardeestijging is met name veroorzaakt door de overeengekomen huurverlenging tot 1 april 2039 en de op voorhand overeengekomen huurverhoging per 1 april 2023.

In het break even scenario is een Kapitalisatiefactor gebruikt waarbij de verkoopopbrengst zodanig is dat het Indirect Rendement (netto-verkoopresultaat) nihil bedraagt. Bij een verkoopopbrengst die onder deze verkoopopbrengst ligt, zal een deel van de inleg van de Participanten verloren gaan. In het pessimistische scenario is de Kapitalisatiefactor ten opzichte van het break even scenario met één keer de jaarhuur verminderd. In het optimistische scenario is de Kapitalisatiefactor ten opzichte van het neutrale scenario met één keer de jaarhuur vermeerderd (zijnde 17,21). Met bovenvermelde hogere taxatiewaarde ten opzichte van de koopprijs (kosten koper) wordt in afbeelding 13 rekening gehouden indien en voor zover de Overwinst het optimistische scenario overtreft. In dat geval deelt de Beheerder extra in de Overwinst, zoals hierna wordt toegelicht.

De verkoopontvangsten van het Object in het pessimistische, breakeven, neutrale, optimistische respectievelijk optimistische+ scenario veronderstellen, ten opzichte van de koopprijs kosten koper (exclusief de overdrachtsbelasting en de notariskosten transport) en vermeerderd met de investeringsbijdrage voor het Object bij aanvang van het Fonds van € 21.765.568 (k.k.) een waardeestijging van het Object over de gehele periode van tien jaar waarop de prognoses zien, van circa 0,0% (pessimistische scenario), circa 8,0% (break even scenario), circa 30,0% (neutrale scenario), circa 38,1% (optimistische scenario) respectievelijk

circa 42,5% (optimistische+ scenario). Dit komt neer op een jaarlijkse waardeestijging van 0,00% in het pessimistische scenario, van 0,77% in het break even scenario, van 2,66% in het realistische scenario, 3,28% in het optimistische scenario en 3,69% in het optimistische+ scenario. De waardeestijging van het Object van jaarlijks circa 0,77% over de periode van tien jaar (break even scenario) is minimaal nodig om het bijeengebrachte kapitaal van de Participanten geheel te kunnen terugbetalen.

De uitgaven aan verkoopkosten en -belastingen zullen in beginsel bestaan uit een verkoopprovisie en andere verkoopkosten van in totaal naar verwachting 1,5% van de gerealiseerde verkoopprijs. De daadwerkelijke uitgaven aan verkoopkosten zullen ten laste komen van het verkoopresultaat van het Object en daarmee van het resultaat van het Fonds.

Bij verkoop van het Object aan een met de Beheerder direct of indirect gelieerde partij zal het Object worden getaxeerd door een onafhankelijke taxateur.

In het hiervoor getoonde neutrale scenario komt het enkelvoudig Totaalrendement over de hele looptijd neer op 9,1% gemiddeld per jaar. Dit komt neer op een IRR van 7,5%.

Teneinde de belangen van de Participanten en de Beheerder bij de verkoop van het Object parallel te laten lopen, komt een percentage van 20% van de Overwinst ten goede aan de Beheerder. Indien de Overwinst het optimistische scenario overschrijdt (optimistisch+ scenario) deelt de Beheerder voor 80% van het meerdere, de Participanten voor 20%. Hiermee deelt de Beheerder extra in de bij aankoop door hem gecreëerde, en door CBRE getaxeerde meerwaarde ad € 2.430.000 (boven de koopprijs) als gevolg van de nieuw afgesloten huurovereenkomst met Q-Park. Echter, uitsluitend voor zover de getaxeerde meerwaarde bij aankoop ook bij verkoop nog steeds tot uitdrukking komt.

Indien het Fonds niet in staat is gebleken een gemiddeld Exploitatierendement van ten minste 7,2% 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 7,2% 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 7,2% per jaar.

De berekening van de Overwinst en de verdeling daarvan is weergegeven in afbeelding 13.

Afbeelding 13: berekening Overwinst

berekening aandeel Overwinst Beheerder		pessimistisch	break-even	neutraal	optimistisch	optimistisch+
bruto-verkoopopbrengst		21.760.308	23.506.005	28.300.913	30.046.610	31.258.268
oorspronkelijke hypotheekschuld		-12.610.000	-12.610.000	-12.610.000	-12.610.000	-12.610.000
inleg Participanten		-11.350.488	-13.070.000	-13.070.000	-13.070.000	-13.070.000
verkoopkosten (1,5%)		-326.405	-352.590	-424.514	-450.699	-468.874
liquiditeitsreserve		950.335	950.335	950.335	950.335	950.335
Overwinst				3.146.734	4.866.246	6.059.728
gerealiseerd Exploitatierendement		7,2%				
winstpreferentie Participanten		7,2%				
verschil: nog te ontvangen winstpreferentie		0,0%				
Overwinst na winstpreferentie Participanten				3.146.734	4.866.246	6.059.728
Extra overwinst boven optimistisch scenario						1.193.482
aandeel Overwinst Beheerder	20%			629.347	973.249	973.249
aandeel Overwinst Beheerder boven optimistisch scenario	80%					954.786

Alle bedragen luiden in €.

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

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

9.4 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 de onderstaande afbeelding.

Afbeelding 14: Lopende kosten factor

Lopende kosten factor		
gemiddelde Exploitatie- en Fondskosten*	147.822	1,13%
inleg participanten	13.070.000	
* Exclusief financieringskosten en eenmalige bijkomende kosten.		
Alle bedragen luiden in €.		

9.5 Alternatief rendementsscenario

Bovenstaande 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 uitgaven aan Exploitatiekosten (d.i. de premie voor de verzekeringen en de vergoeding voor het technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer), de huurontvangsten, rentebaten op de liquiditeitsreserve,

Rentekosten en aflossingen op de hypothecaire financiering, de Fondskosten, de verlenging van de hypothecaire financiering dan wel de herfinanciering en de verkoopkosten en -ontvangsten van het Object. Anderzijds zijn er factoren waarop de Beheerder of zijn bestuurders geen enkele invloed kunnen uitoefenen. Dat zijn veranderende wetgeving of overheidsbeleid, de financiële gegoedheid van de huurder (die mogelijk tot gevolg kan hebben dat de huurder niet aan zijn verplichtingen kan voldoen hetgeen huurdering tot gevolg kan hebben), de rentestand op de geld-/kapitaalmarkt (die invloed heeft op de waarde van het Object), de algemene economische ontwikkelingen (inflatie) en de op de inflatie gebaseerde indexering van de huur (die in belangrijke mate bepalend zijn voor de huurontvangsten en de verkoopontvangsten van het Object en eveneens bepalend zijn voor het niveau van de uitgaven die het Fonds zal maken) en de zakelijke lasten (OZB).

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 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 dit alternatieve rendementsscenario. Voorts geldt met betrekking tot het alternatieve rendementsscenario dat het eveneens onzeker is dat deze zich, al dan niet in combinatie met andere scenario's, zal voordoen.

Inflatie

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

Afbeelding 15: inflatie

	inflatie	gemiddeld Totaalrendement
	2,5%	10,4%
prognose	(2,0%)	9,1%
	1,5%	7,9%

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

9.6 Financiële gegevens

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

10. Fiscale aspecten

10.1 Inleiding

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

Het Fonds is een contractueel samenwerkingsverband naar Nederlands recht. Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het voor gemene rekening beleggen van gelden in een openbare parkeergarage, te weten de openbare parkeergarage Arena te 's-Hertogenbosch (hierna: "het Object").

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 zal houden zal Stichting Parking Fund Nederland VII (hierna: "de Stichting") optreden.

Ten behoeve van het Fonds zal de Stichting het juridische eigendom van het Object verkrijgen en zal die volledig voor rekening en risico van de Participanten aanhouden. Het Fonds biedt beleggers de mogelijkheid om in ruil voor deelnemingsrechten in het Fonds ("Participaties") vermogen te beleggen in het Object 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. Op grond hiervan wordt het Fonds voor de Nederlandse belastingheffing aangemerkt als een transparant fonds voor gemene rekening. Dit betekent dat het Fonds transparant zal zijn voor de heffing van de inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting alsmede de dividendbelasting (zie hoofdstuk 10.7). Fiscale transparantie houdt in dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van het Fonds, worden toegerekend aan de Participanten naar rato van hun winstaandeel in het Fonds. Als gevolg daarvan worden de door het Fonds behaalde resultaten niet bij het Fonds zelf, maar rechtstreeks bij de Participanten in de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken.

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

10.2.2 Beleggingskarakter van de activiteiten van het Fonds

Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door middel van het voor gemene rekening beleggen van gelden in het Object. De Belastingdienst heeft bevestigd dat de activiteiten van het Fonds als 'beleggen' worden aangemerkt.

10.2.3 Overdrachtsbelasting

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

10.3 Fiscale behandeling van de Participaties: natuurlijke personen

10.3.1 Inkomen uit sparen en beleggen

Bij in Nederland woonachtige natuurlijke personen zullen de Participaties worden belast als “inkomen uit sparen en beleggen” (Box 3)¹¹, 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. Het forfaitaire rendement is tussen de 1,935% en 5,60% (2019), afhankelijk van de omvang van de rendementsgrondslag. Het forfaitaire rendement wordt belast tegen een tarief van 30% (2019). Effectief wordt over de rendementsgrondslag na aftrek van het heffingsvrije vermogen tussen de 0,58% en 1,68% (2019) aan inkomstenbelasting geheven. De daadwerkelijk behaalde inkomsten en vermogenswinsten worden als zodanig niet belast.

Bij het bepalen van de rendementsgrondslag worden bezittingen en schulden in aanmerking genomen tegen de waarde in het economische verkeer. Schulden komen slechts in mindering op de waarde van de bezittingen voor zover deze meer bedragen dan € 3.100 (2019). Bij fiscale partners geldt onder voorwaarden een gezamenlijke drempel van € 6.200 (2019). Van de aldus berekende rendementsgrondslag wordt € 30.360 (heffingsvrij vermogen 2019) per belastingplichtige vrijgesteld. Partners kunnen de aldus berekende gezamenlijke rendementsgrondslag voor zover die meer bedraagt dan het gezamenlijke bedrag van het heffingsvrij vermogen in de aangifte vrijelijk aan elkaar toerekenen.

10.3.2 Winst uit onderneming / resultaat uit overige werkzaamheden

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

Het inkomen uit de Participaties zal tevens op basis van Box 1 worden belast indien één of meer vermogensbestanddelen

van het Fonds op enigerlei wijze ter beschikking worden gesteld aan:

- (i) een onderneming of overige werkzaamheid van een met de Participant verbonden natuurlijk persoon;¹²
- (ii) een samenwerkingsverband waarvan een onder (i) bedoelde natuurlijk persoon deel uitmaakt;
- (iii) een vennootschap waarin een Participant of een met de Participant verbonden natuurlijk persoon een aanmerkelijk belang heeft; of
- (iv) een samenwerkingsverband waarvan een onder (iii) bedoelde vennootschap deel uitmaakt.

Indien het inkomen uit de Participaties in Box 1 valt, zal belasting worden geheven over de netto-huurinkomsten (huren na aftrek van onder andere Exploitatiekosten, rente en afschrijving) en de gerealiseerde vermogenswinsten die aan de Participant worden toegerekend naar rato van zijn winstaandeel in het Fonds. Het inkomen in Box 1 wordt belast tegen het progressieve tarief oplopend tot 51,75% (2019).

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

Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van het Object. 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 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

¹¹ 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.

¹² Verbonden persoon als bedoeld in artikel 3.91, tweede lid, onderdeel b van de Wet IB 2001.

het Object. 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% (2019).

Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van het Object. 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 het Object. Participanten wordt geadviseerd in voorkomende gevallen de eigen belastingadviseur te raadplegen.

10.5 Overdrachtsbelasting

Met de Belastingdienst zal worden afgestemd dat het Fonds voor de overdrachtsbelasting kan worden aangemerkt als een beleggingsfonds als bedoeld in artikel 1:1 Wft. Die kwalificatie heeft tot gevolg 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.

10.6 BTW

Het uitgangspunt is dat Stichting Parking Fund Nederland VII zal worden aangemerkt als ondernemer voor de BTW voor de exploitatie van het Object. De BTW op (Exploitatie)kosten die aan Stichting Parking Fund Nederland VII in rekening wordt gebracht, kan dan volledig in aftrek worden gebracht omdat uitsluitend sprake is van BTW-belaste verhuur door Stichting Parking Fund Nederland VII. 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 het Object over de desbetreffende periode, die aan alle Participanten zal worden toegezonden. In de rapportages zullen tevens het rendement en de uitkeringen over het desbetreffende kwartaal worden toegelicht. De uitkeringen zullen zoveel mogelijk overeenkomstig de in het Prospectus opgenomen prognoses verlopen en de uitkeringen worden in beginsel per kwartaal aan de Participanten uitbetaald, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal.

Het eerste boekjaar van het Fonds loopt vanaf datum van het aangaan tot en met 31 december 2019. Daarna loopt het boekjaar van het Fonds gelijk met het kalenderjaar. Binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt de jaarrekening opgemaakt en aan alle Participanten toegestuurd. De jaarrekening zal door een externe accountant worden gecontroleerd. Deze jaarrekening wordt binnen zes maanden na afloop van het boekjaar vastgesteld door de Algemene Vergadering van Participanten. In de jaarrekening zal verslag worden gedaan van de periodieke taxatie van het Object alsmede van de intrinsieke waarde van het Fonds. De waardering van de activa en passiva geschiedt naar maatstaven die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd. Ten slotte verstrekt de Beheerder een invulhandleiding voor de fiscale aangifte in Box 3 en - voor Participanten die via een besloten vennootschap (BV) participeren - voor de vennootschapsbelasting.

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

De jaarrekening en de halfjaarcijfers worden op de website van de Beheerder geplaatst (www.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 zullen - worden overschreden en, in geval van overschrijding, een omschrijving van de desbetreffende overschrijding en de maatregelen die naar aanleiding van die overschrijding zijn getroffen; en
- de hoofdkenmerken van de risicobeheersystemen en, in geval van een wijziging daarin, informatie over die wijziging en de verwachte gevolgen daarvan voor het Fonds en de Participanten.

11.3 Hefboomfinanciering

Onder hefboomfinanciering wordt verstaan het beleggen door het Fonds met gelden die het Fonds heeft geleend. Zoals in hoofdstuk 8.3 is weergegeven gaat het Fonds in beginsel uitsluitend een hypothecaire financiering aan van € 12.610.000. Deze hypothecaire financiering kan worden verlengd of worden overgesloten, tot een maximum hoofdsom van € 12.610.000. Voor zover het Fonds naast bedoelde hypothecaire financiering gelden zou lenen, is de goedkeuring van de Vergadering van Participanten vereist voor het aangaan of uitbreiden van een of meer leningen indien het totaal van die geleende bedragen - naast bedoelde hypothecaire financiering - het bedrag van € 25.000 of meer zou bedragen. De maximale hefboomfinanciering van het Fonds bedraagt derhalve € 12.635.000.

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

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

11.4 Liquiditeitsbeheer

Het liquiditeitsbeheer is beschreven in hoofdstuk 8.6.

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 vastgoedbelegging 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. In de uit te brengen historische financiële overzichten (toekomstige jaarrekeningen) van het Fonds zal een kasstroomoverzicht op basis van de "directe methode" worden opgenomen, waardoor vergelijkbaarheid ontstaat met de in het Prospectus opgenomen kasstromen.

In bijlage IV 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 uit te brengen historische financiële overzichten (toekomstige jaarrekeningen) van het Fonds zullen worden gehanteerd.

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 VII te Eindhoven opgenomen Prognose Direct Rendement (paragraaf 9.2) en Prognose Indirect Rendement (uit verkoop) (paragraaf 9.3) 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 VII. De prognose is gebaseerd op de veronderstellingen zoals opgenomen in hoofdstuk 9.2 en 9.3 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 en 9.3 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 en de Prognose Indirect Rendement (uit verkoop) zoals opgenomen in paragraaf 9.3.

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 VII.

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 verspreidingskring)

Ons onderzoeksrapport bij de prognose, zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht, is uitsluitend bestemd voor opname in het prospectus Parking Fund Nederland VII en kan derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Eindhoven, 29 maart 2019

Deloitte Accountants B.V.

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

13. Participeren in Parking Fund Nederland VII

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

De deelname staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparant fondsen voor gemene rekening. Het Fonds richt zich op beleggers die interesse hebben voor de langere termijn - in beginsel 7 tot 10 jaar - te beleggen in een openbare parkeergarage te 's-Hertogenbosch. Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Beleggen in het Fonds is uitsluitend geschikt voor beleggers die het verlies van (een deel van) hun inleg kunnen dragen. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.

Natuurlijke personen dienen bij het inschrijfformulier een kopie van een geldig legitimatiebewijs mee te sturen. Rechtspersonen en andere rechtsvormen dienen een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de vertegenwoordigingsbevoegde(n) mee te sturen. Voor verdere voorschriften omtrent identificatie wordt verwezen naar het inschrijfformulier.

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 15 mei 2019 of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven. Van de toewijzing van Participaties zendt de Beheerder een schriftelijke bevestiging, waarin de datum van uitgifte van de Participaties, de (uiterste) datum van betaling van het bedrag van € 10.000 per Participatie (plus Emissiekosten) - in beginsel 6 mei 2019 - en het rekeningnummer van de Stichting zal zijn vermeld en waarin tevens wordt aangegeven hoeveel Participaties in totaal worden uitgegeven. Zonder betaling worden geen Participaties uitgegeven. De beoogde datum van uitgifte van Participaties is 15 mei 2019 of zoveel eerder of later als de Beheerder besluit. Zodra het Fonds is aangegaan ontvangt elke Participant kosteloos een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten.

Emissiekosten worden volgens de volgende staffel in rekening gebracht:

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

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

Eventuele rentebaten op bedragen waarvoor is ingeschreven en die op de rekening van de Stichting worden bijgeschreven, vervallen aan het Fonds en zullen aan het eind van de looptijd, naar verhouding van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties, aan alle Participanten toekomen. In totaal zijn 1.307 Participaties beschikbaar en het aanbod tot deelname sluit ten vroegste op het moment dat op alle 1.307 beschikbare Participaties is ingeschreven en ten laatste op 15 mei 2019.

De toewijzing van de Participaties door de Beheerder vindt plaats op volgorde van binnenkomst van de inschrijfformulieren. De Beheerder behoudt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgave van redenen niet in aanmerking te nemen. De Beheerder zal het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties intrekken indien niet alle beschikbare Participaties op 15 mei 2019 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.

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

14. Initiatiefnemer

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

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

mr. M. Kühl MRICS, directievoorzitter, voltooide zijn studie Fiscaal Recht aan de Katholieke Universiteit Brabant. Werkte ruim tien jaar als belastingadviseur bij Arthur Andersen. Specialisatie in de onroerend goed transactiepraktijk binnen de Real Estate Services Groep van Arthur Andersen alsmede specialist in beursgangen en bedrijfsovernames. Doceerde in het opleidingstraject binnen de Nederlandse Vereniging van Participatiemaatschappijen. Begeleidde vanaf medio 1998 als zelfstandig fiscalist een groot aantal vastgoedtransacties voor (institutionele) beleggers. Bij Holland Immo Group BV gevestigd te Eindhoven is de heer Kühl middels M. Kühl Management BV als bestuurder verantwoordelijk voor investeringsanalyses en vastgoedfinanciering alsmede fondsstructurering. Daarnaast neemt hij zitting in het bestuur van Holland Immo Group Beheer BV en Holland Immo Group Beheer II BV, gevestigd te Eindhoven, Eagle Beheer BV, Eagle Management BV en M. Kühl Management BV die zijn gevestigd te Valkenswaard. Tot slot is de heer Kühl bestuurslid en vice-voorzitter van de branchevereniging voor aanbieders van vastgoedbeleggingsproducten (FORUMVAST Belangenvereniging Aanbieders Vastgoedbeleggingsproducten).

mr. T. Kühl, directeur, voltooide zijn studie Fiscaal Recht aan de Katholieke Universiteit Brabant. Werkte ruim tien jaar als belastingadviseur, waaronder de laatste jaren bij Ernst & Young in de internationale belastingpraktijk en als regiocoördinator van de Onroerend Goed Groep in Eindhoven. Was vanaf medio 1998 als zelfstandig fiscalist betrokken bij een groot aantal vastgoedtransacties en vastgoedinitiatieven. Bij Holland Immo Group BV is de heer Kühl middels T. Kühl Management BV als bestuurder verantwoordelijk voor het financiële en operationele fondsbeheer. Daarnaast neemt hij zitting in het bestuur van Holland Immo Group Beheer BV en Holland Immo Group Beheer II BV, gevestigd te Eindhoven. Verder neemt hij zitting in het bestuur van Spider Beheer BV, Spider Management BV en T. Kühl Management BV die zijn gevestigd te Valkenswaard. Tot slot is de heer Kühl bestuurder geweest bij BVA Vastgoed Beheer BV.

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

M.F.H. Goesten MSRE voltooide haar studie Master of Science in Real Estate aan de Universiteit van Amsterdam. Werkte ruim vijftien jaar als property-, asset- en investmentmanager, onder andere bij WPM Winkelcentrummanagement alsmede de laatste tien jaar bij Holland Immo Group. Bij Holland Immo Group BV is mevrouw Goesten middels M.F.H. Goesten Management BV als bestuurder verantwoordelijk voor de acquisitie, dispositie en financiering van de vastgoedportefeuilles. Daarnaast neemt zij zitting in het bestuur van M.F.H. Goesten Management BV gevestigd te Kerkdriel.

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

Holland Immo Group BV heeft geen Raad van Commissarissen ingesteld.

15. Overige betrokken partijen

15.1 Stichting Parking Fund Nederland VII

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

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

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

15.2 Bewaarder

Als Bewaarder in de zin van de Wft treedt op TCS Depositary BV. De Bewaarder heeft een vergunning 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 de heer drs. M. Schimmelpenninck en mevrouw M.V.M. Hartskeerl.

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

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. Hartskeerl staat nog ingeschreven als registeraccountant in business. Sinds mei 2013 is Hartskeerl als controller werkzaam bij TeslinCS BV. Zij is sinds de oprichting in 2015 van TCS Depositary BV nauw betrokken bij de activiteiten van TCS Depositary BV. Inmiddels heeft zij veel ervaring als alternatief bewaarder van diverse vastgoedfondsen. Per 1 mei 2018 is Hartskeerl directeur van TCS Depositary BV.

15.3 Taxateur

Als taxateur is CBRE Valuation Advisory BV opgetreden, opgericht op 12 februari 2004, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Amsterdam en geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 34202510. CBRE Valuation Advisory BV maakt deel uit van CBRE Inc., genoteerd aan de New York Stock Exchange, is met meer dan 75.000 medewerkers 's werelds grootste adviesbureau voor commercieel vastgoed. Verdeeld over zeven kantoren in Amsterdam, Den Haag, Eindhoven, Rotterdam, Schiphol-Rijk, Utrecht en Zwolle zijn momenteel meer dan 1.450 medewerkers werkzaam in Nederland. De afdeling Valuation Advisory (taxaties) bestaat uit een team van circa 30 taxateurs die samen in heel Nederland miljarden euro's per jaar aan onroerend goed taxeren.

Voor de taxatie van het Object zijn de volgende methoden gebruikt:

Comparatieve methode

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

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

Markt:

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

Locatie:

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

Onroerende zaak:

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

Huurwaardekapitalisatiemethode

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

Het eventuele verschil tussen de actuele huuropbrengst en de markthuurwaarde is verdisconteerd op basis van de resterende

looptijd van de huurovereenkomst(en) (contante waarde).

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

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

De huurwaardekapitalisatiemethode is als primaire taxatiemethode gebruikt. Daarbij dient de comparatieve methode om de inputparameters voor de huurwaardekapitalisatiemethode aan de hand van marktreferenties van vergelijkbare transacties te valideren.

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

Bovenstaande taxatiemethoden zijn in overeenstemming met:

- RICS' Red Book, RICS Valuation - Global Standards 2017;
- de richtlijnen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs ('de NRVt');
- International Valuation Standards 2017 (uitgegeven door The International Valuation Standards Committee (IVSC)).

De Beheerder verklaart dat sinds de datum van de taxatie zich geen materiële wijziging met betrekking tot het Object heeft voorgedaan.

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 Maarsbergen. 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 Begeleider bij de plaatsing van de Participaties

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

15.6 Accountant

De accountant die verantwoordelijk is voor het in hoofdstuk 12 van het Prospectus opgenomen onderzoeksrapport is ingeschreven bij de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) en geregistreerd bij de AFM als externe accountant.

15.7 Fiscaal adviseur

De fiscaal adviseur die verantwoordelijk is voor de in hoofdstuk 10 van het Prospectus verstrekte informatie (fiscale aspecten) is lid van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs (NOB).

15.8 Overige informatie

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

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

16. Belangrijke informatie

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

Geen van PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV en Deloitte Accountants BV houdt enig wezenlijk belang - of zal voorzienbaar enig wezenlijk belang houden - in het Fonds.

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

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

De Initiatiefnemer heeft afspraken gemaakt met Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV over het onder de aandacht brengen van het Fonds door Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV bij haar relaties, waaronder het verstrekken van informatie (zoals de vooraankondiging, de beleggingsbrochure en het Prospectus) en het beantwoorden van vragen. Voor deze activiteiten wordt Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV vergoed ter hoogte van de in het Prospectus opgenomen Emissiekosten. De Beheerder verleent toestemming aan Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV voor het gebruik van het Prospectus bij haar ondersteunende activiteiten bij de plaatsing door de Beheerder van de Participaties in Nederland en aanvaardt in dat verband de verantwoordelijkheid voor de inhoud van het Prospectus. De

toestemming geldt vanaf het moment van uitbrengen van het Prospectus en eindigt op 15 mei 2019 of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven of op het moment waarop de Beheerder op haar website (www.hollandimmogroup.nl) kenbaar heeft gemaakt het aanbod in te trekken. Gedurende deze periode kan Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV haar ondersteunende activiteiten bij de plaatsing van de Participaties uitvoeren. Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV is verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbieding te verstrekken. **Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV dient op haar website te vermelden dat het Prospectus wordt gebruikt overeenkomstig de toestemming tot gebruik van de Beheerder en de daaraan verbonden voorwaarden.**

Indien toestemming wordt verleend aan andere financiële intermediairs dan Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV of indien nieuwe informatie, na de datum van het Prospectus, bekend wordt met betrekking tot die andere financiële intermediairs of Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV, dan wordt dat vermeld op de website van de Beheerder (www.hollandimmogroup.nl).

Op het Prospectus is slechts het Nederlandse recht van toepassing. De bijlagen I tot en met IV worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van deelname in het Fonds kunnen potentiële beleggers generlei recht aan het Prospectus ontleen. 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 Beheerder en de Initiatiefnemer hebben zich laten adviseren door de in het Prospectus genoemde adviseurs. De verantwoordelijkheid van deze adviseurs is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in Parking Fund Nederland VII, 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, 29 maart 2019, Holland Immo Group Beheer BV

Bijlage I - Fondsvoorwaarden van Parking Fund Nederland VII (CONCEPT)

Definities

Artikel 1.

1. De volgende begrippen hebben in deze voorwaarden de hierna omschreven betekenis, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt:
 - 'Accountant': de registeraccountant of Accountant-Administratieconsulent als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 Burgerlijk Wetboek die de opdracht heeft de door de Beheerder opgemaakte jaarrekening van het Fonds te onderzoeken;
 - 'Beheerder': Holland Immo Group Beheer BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te (5657 DD) Eindhoven, Flight Forum 154;
 - 'Bewaarder': TCS Depositary BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (3953 ME) Maarsbergen, Woudenbergseweg 11;
 - 'Bruto-huurontvangsten': alle gefactureerde ontvangsten voor het gebruik van het Object, exclusief aan de huurder doorbelaste servicekosten, BTW, ontvangen bedragen voor afkoop van huurcontracten en huurgaranties;
 - 'Emissiekosten': een percentage van de Uitgifteprijs, vermenigvuldigd met het aantal toegekende en uit te geven Participaties. Per Participant (en per inschrijfformulier per Participant) bedraagt het toepasselijke percentage als bedoeld in de voorgaande volzin (a) 3% bij de afname van 9 of minder Participaties, (b) 2% bij de afname van 10 of meer doch minder dan 25 Participaties en (c) 1% bij de afname van 25 of meer Participaties;
 - 'Exploitatiekosten': uitgaven direct verbonden met, en toewijsbaar aan de verkrijging van Bruto-huurontvangsten uit het Object, zoals uitgaven voor onderhoud, premies voor verzekeringen, zakelijke lasten, uitgaven voor technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer;
 - 'Exploitatieresultaat': de Bruto-huurontvangsten, vermeerderd met renteontvangsten op de liquiditeitsreserve en verminderd met de uitgaven aan Exploitatiekosten, Fondskosten en Rentekosten;
 - '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 het Object zijn toe te rekenen, inclusief de jaarlijkse uitgaven voor externe hertaxatie van het Object
 - 'Fondspassiva': de verplichtingen die de Stichting op diens naam, al dan niet daartoe vertegenwoordigd door de Beheerder, aangaat voor rekening en risico van de Participanten;
 - 'Fondsvermogen': de gezamenlijke Fondsactiva en Fondspassiva;
 - 'Fondsvoorwaarden': deze fondsvoorwaarden van Parking Fund Nederland VII;
 - 'Geprognosticeerde Rendement': de prognose van het gemiddeld "Exploitatierendement" (zoals gedefinieerd in hoofdstuk 4 van het Prospectus) van 7,2% op jaarbasis van het Fonds, zoals weergegeven in hoofdstuk 9.2 van het Prospectus;
 - 'Hypothecaire Financiering': de hypothecaire financiering waarmee het Object (voor een deel) wordt gefinancierd, zoals beschreven in hoofdstuk 8 van het Prospectus;
 - 'Indirect Rendement': het indirect rendement zoals gedefinieerd in hoofdstuk 4 van het Prospectus;
 - 'Inkoopprijs': het bedrag waartegen één (1) Participatie in het kader van een Overdracht wordt ingekocht door het Fonds die gelijk is aan de Uitgifteprijs voor uitgifte van één (1) Participatie in het kader van een Overdracht (zoals bepaald in artikel 5 lid 9);
 - 'Object': (de rechten op) het vastgoed als beschreven in hoofdstuk 6 van het Prospectus;
 - 'Optimistisch+ Scenario': het optimistisch+ scenario voor het Indirect Rendement zoals beschreven in hoofdstuk 9.3 van het Prospectus;
 - 'Overdracht': de inkoop van een of meerdere Participaties ten laste van het Fondsvermogen tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van een gelijk aantal Participaties;
 - 'Overwinst': de "Overwinst" zoals gedefinieerd in hoofdstuk 4 van het Prospectus. Voor de toepassing van de Fondsvoorwaarden wordt de Overwinst geacht nooit minder te bedragen dan EUR 0,00 (nul euro);
 - 'Participant': de natuurlijke persoon, rechtspersoon of fiscaal niet-transparante personenvennootschap of een fiscaal niet-transparant fonds voor gemene rekening, die één of meer Participaties houdt (of die daaraan voorafgaand Participaties toegekend heeft gekregen als beschreven in hoofdstuk 13 van het Prospectus);
 - 'Participatie': het recht van deelname aan het Fonds, dat een (niet nominale) vordering op de Stichting vormt ter grootte van het Fondsvermogen gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties, en waaraan de zeggenschapsrechten als bepaald in de Fondsvoorwaarden zijn verbonden. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Stichting is uitsluitend opeisbaar in verband met het bepaalde in artikel 25 lid 4;
 - 'Prospectus': het prospectus van het Fonds als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht;

- 'Register': het in artikel 8 lid 1 omschreven register;
- 'Rendement': het "Exploitatierendement" (zoals gedefinieerd in hoofdstuk 4 van het Prospectus) dat het Fonds volgens de rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 25 lid 4, laatste volzin, heeft gerealiseerd;
- 'Rentekosten': de ter zake van de Hypothecaire Financiering verschuldigde hypotheekrente;
- 'Resultaat': het Exploitatieresultaat na aflossing op de Hypothecaire Financiering;
- 'Stichting': de stichting Stichting Parking Fund Nederland VII, 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 dag waarop het Fonds wordt aangegaan zoals is bepaald in artikel 5 lid 3 of (b) in het kader van een Overdracht zoals bepaald in artikel 5 lid 9;
- 'Vergadering': de vergadering van Participanten;
- 'Wetswijziging': elke wijziging in Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving of het effectief van toepassing worden daarvan, waaronder mede is begrepen nadere regelgeving die is afgekondigd door bevoegde instanties zoals de Autoriteit Financiële Markten of De Nederlandsche Bank NV.

2. In het enkelvoud uitgedrukte definities omvatten tevens de meervoudsvorm en vice versa.

Rechtsvorm, naam, duur en zetel

Artikel 2.

1. Het Fonds is of beoogt te zijn een volledig transparant fonds voor gemene rekening dat niet is onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting en dividendbelasting.
2. Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard (pactum sui generis) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden. Onverminderd het bepaalde omtrent (besluitvorming in) de Vergadering, scheppen de Fondsvoorwaarden geen verbintenissen tussen de Participanten onderling, en de Participanten beogen nadrukkelijk geen onderlinge samenwerking of een gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek aan te gaan. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon.
3. Het Fonds draagt de naam 'Parking Fund Nederland VII'.
4. Het Fonds wordt met ingang van de datum waarop voor het eerst Participaties worden uitgegeven aangegaan voor onbepaalde tijd, en houdt kantoor te Eindhoven.

Doel

Artikel 3.

Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het voor gemene rekening beleggen van gelden in het Object, 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, het Object, huurontvangsten en andere inkomsten uit het Object en liquiditeiten, (overige) gelden en rechten, alsmede verplichtingen - inclusief verplichtingen uit hoofde van de Hypothecaire Financiering - die voortvloeien uit (het beleggen in en exploiteren van) het Object.
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. Deze beperking op de overdracht van Participaties maakt een geldige overdracht aan een ander dan het Fonds onmogelijk en is een (goederenrechtelijk) beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
3. Op de dag waarop het Fonds wordt aangegaan worden 1.307 Participaties uitgegeven tegen een Uitgifteprijs van elk EUR 10.000 (exclusief Emissiekosten). In totaal wordt derhalve voor EUR 13.070.000 aan Participaties uitgegeven.
4. Na de dag waarop het Fonds is aangegaan worden slechts Participaties ingekocht en uitgegeven in het kader van een Overdracht. Het is beoogd dat te allen tijde 1.307 Participaties uitstaan. De Beheerder is bevoegd om vaste of periodieke data vast te stellen waarop een Overdracht kan plaatsvinden.
5. Voor de deelname aan het Fonds op de dag waarop het Fonds wordt aangegaan dient, nadat een inschrijfformulier overeenkomstig het bepaalde in het Prospectus is ingediend, de Uitgifteprijs vermenigvuldigd met het aantal toegekende en

uit te geven Participaties en vermeerderd met de Emissiekosten, uiterlijk op de door de Beheerder schriftelijk medegedeelde datum te zijn ontvangen op de bankrekening van de Stichting.

6. 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).
7. Uitsluitend de Beheerder is bevoegd te beslissen omtrent een verzoek tot Overdracht, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 4. Een verzoek tot Overdracht kan geheel of gedeeltelijk worden geweigerd en wordt in ieder geval geweigerd indien de Overdracht naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder (a) de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten, (b) de 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.
8. Na ontvangst van een verzoek tot Overdracht bericht de Beheerder de verzoeker zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk omtrent het besluit als bedoeld in lid 7 onder aangeven, indien van toepassing, de datum waarop de Overdracht zal plaatsvinden.
9. De Participant die overeenkomstig het bepaalde in dit artikel in het kader van een Overdracht Participaties overdraagt aan het Fonds ontvangt binnen 14 (veertien) dagen na de dag van Overdracht van de Stichting de Inkoopprijs voor de desbetreffende Participaties. De partij als bedoeld in de laatste volzin van lid 6 waaraan de desbetreffende Participaties in het kader van de hier bedoelde Overdracht worden uitgegeven ontvangt tijdig van de Beheerder schriftelijke instructies omtrent zijn identificatie en betaling van de Uitgifteprijs voor de in dit lid bedoelde Participaties; het desbetreffende bedrag (Uitgifteprijs vermenigvuldigd met het aantal uit te geven Participaties) dient ten minste twee werkdagen voorafgaand aan de medegedeelde datum van Overdracht te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Stichting. Met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 7.8.2 van het Prospectus en deze Fondsvoorwaarden worden de Inkoopprijs en de Uitgifteprijs door de Beheerder vastgesteld. Behoudens grove nalatigheid of opzet van de Beheerder bij de vaststelling van de Inkoopprijs en de Uitgifteprijs worden (voormalige) Participanten niet gecompenseerd voor onjuiste berekening daarvan. De Participant als bedoeld in de eerste volzin van dit lid is aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de Overdracht ten laste van het Fondsvermogen mochten komen.
10. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot de in het kader van een Overdracht uit te geven Participaties.
11. Participaties worden niet uitgegeven indien de Uitgifteprijs daarvoor niet aan de Stichting is betaald. De verbintenis tot betaling van de Uitgifteprijs is een verbintenis jegens (en uitsluitend jegens) de Stichting.
12. Onverminderd het bepaalde in artikel 3:259 Burgerlijk Wetboek kunnen Participaties niet worden bezwaard met een pandrecht of ander beperkt recht. 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. Op de uitgifte van Participaties is het bepaalde in de leden 1 en 2 van overeenkomstige toepassing.

Vermindering Fondsvermogen, inkoop en intrekking Participaties

Artikel 7.

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

Register van Participanten

Artikel 8.

1. De Beheerder houdt een Register waarin de namen en adressen - waaronder adressen voor elektronische post (e-mail) - van alle Participanten worden opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de Participaties hebben verkregen, het aantal van de door hen gehouden Participaties, uitkeringen die zij ten laste van het Fondsvermogen hebben ontvangen en hun bankrekeningnummers.
2. Het Register wordt regelmatig bijgehouden en ligt ten kantore van de Beheerder ter inzage van de Participanten.

3. De Beheerder verstrekt desgevraagd aan een Participant een uittreksel uit het Register met betrekking tot zijn rechten tot Participaties.
4. Het is de Beheerder toegestaan informatie uit het Register te verstrekken aan derden, waaronder de Autoriteit Financiële Markten, de belastingdienst en De Nederlandsche Bank NV, indien dat bij of krachtens de 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 en mededelingen

Artikel 10.

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

Beheerder, Stichting, Bewaarder

Artikel 11.

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 2 wordt het Fonds voor rekening en risico van de Participanten beheerd door de Beheerder.
2. Het Fondsvermogen wordt goederenrechtelijk verkregen en ten titel van beheer gehouden door de Stichting; de Stichting houdt (op eigen naam) de juridische eigendom van alle zaken en is 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 4:62m Wft).
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 de Wet op het financieel toezicht, op te treden als beheerder voor andere beleggingsinstellingen.
11. Het is de Stichting niet toegestaan actief te zijn anders dan als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds houdt in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wet op het financieel toezicht.
12. De Stichting is jegens het Fonds en de Participanten volgens het Nederlands recht aansprakelijk voor door hen geleden schade voor zover die schade het gevolg is van de opzet of grove schuld van de Stichting.

Vertegenwoordiging

Artikel 12.

1. 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 het Object;
 - (ii) tot het bezwaren van goederen die behoren tot het Fondsvermogen, tenzij het betreft het vestigen van een recht van hypotheek op het Object in verband met de Hypothecaire Financiering of het oversluiten van de Hypothecaire Financiering als bedoeld in lid 3 onder a;
 - (iii) tot het aangaan van een of meerdere leningen ten laste van het Fondsvermogen (als inlener) indien en zodra (daardoor) het bedrag van die leningen € 25.000 of meer zou bedragen, tenzij het betreft de Hypothecaire Financiering of het oversluiten van de Hypothecaire Financiering als bedoeld in lid 3 onder a;
 - (iv) tot het ter leen verstrekken van gelden indien en zodra (daardoor) het bedrag van de hier bedoelde ter leen verstrekte gelden € 25.000 of meer zou bedragen;
 - (v) tot het verlenen van doorlopende bevoegdheid de Beheerder te vertegenwoordigen;

- (vi) tot wijziging van voorwaarden die zijn opgenomen in het Prospectus en die niet voortvloeien uit de Fondsvoorwaarden of de statuten van de Stichting;
- (vii) tot het aangaan van een overeenkomst of verplichting in geval van een potentieel belangenconflict als bedoeld in hoofdstuk 7.14 van het Prospectus;
- b. de hiernavolgende besluiten van de Stichting behoeven de goedkeuring van de Vergadering:
 - (i) tot ontbinding 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 Financiering alsmede (het voorbereiden van) het wijzigen en/of het oversluiten van de Hypothecaire Financiering, waaronder mede begrepen het vestigen van het recht van hypotheek op het Object in verband met (het wijzigen en/of oversluiten van) de Hypothecaire Financiering;
 - b. het voorbereiden van overeenkomsten ter zake de beschikking over het Object (anders dan bedoeld onder a van dit lid 3) met inachtneming van lid 2;
 - c. het (voorbereiden en) sluiten van huurovereenkomsten;
 - d. het administreren en invorderen van huurpenningen ter zake van de huurovereenkomsten met inachtneming van lid 4 onder a;
 - e. het verrichten van het dagelijks beheer over het Fonds(vermogen), waaronder begrepen het verrichten van rechtshandelingen en het aangaan van verplichtingen met inachtneming van lid 2;
 - f. het instellen van en voeren van verweer in gerechtelijke procedures en het treffen van schikkingen met betrekking tot het Fondsvermogen;
 - g. het zorgdragen voor de financiële verslaglegging met betrekking tot het Fonds(vermogen) en publicatie daarvan als bepaald in de Fondsvoorwaarden en de Wet op het financieel toezicht en het, met inachtneming van het bepaalde in artikel 22 leden 7 en 8, besluiten omtrent het doen van uitkeringen aan de Participanten;
 - h. het verzorgen van alle administratieve en secretariaatswerkzaamheden met betrekking tot het Fonds, waaronder het op zodanige wijze administreren van de toestand van het Fondsvermogen en van alles betreffende de werkzaamheden met betrekking tot het Fonds, alsook de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen die het Fondsvermogen vormen kunnen worden gekend;
 - i. het regelmatig verstrekken aan de Participanten, de Stichting en de Bewaarder van informatie over de gang van zaken bij het Fonds; en
 - j. het onderhouden van contacten met de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank NV.
 - k. Binnen de grenzen die de Wet op het financieel toezicht daaraan stelt is het de Beheerder toegestaan een of meerdere van zijn taken uit te besteden aan een derde. De kosten voor uitbesteede werkzaamheden komen voor rekening van de Beheerder.
4. Tot de taken van de Stichting behoren onder meer:
 - a. het op eigen naam openen en aanhouden van één of meerdere geldrekeningen ten behoeve van het Fonds(vermogen) waarop alle ten gunste van het Fondsvermogen (te) ontvangen bedragen worden gestort en aangehouden en, onverminderd het bepaalde in artikel 12 lid 2, deze gelden overmaken en uitkeren op aanwijzing van de Beheerder;
 - b. het op eigen naam goederenrechtelijk verkrijgen en ten titel van beheer houden van het Fondsvermogen, en voorts zal de Stichting:
 - c. aan de Beheerder alle informatie en documentatie verstrekken die deze nodig heeft voor de uitoefening van zijn functie; en
 - d. op aanwijzing van de Beheerder (meewerken aan het) beschikken over het Fondsvermogen en (meewerken aan het) verrichten van (rechts)handelingen met betrekking tot het Fonds en het Fondsvermogen.
5. Voor aangelegenheden betreffende het Fonds(vermogen) die in de Fondsvoorwaarden niet aan de Beheerder of de Stichting zijn opgedragen, overleggen de Beheerder en de Stichting.
6. De Stichting mag slechts met medewerking van de Beheerder over het Fondsvermogen beschikken.
7. Rechtshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen worden door de Beheerder uitsluitend verricht 'namens de Stichting inzake het Fonds'.

Vergaderingen

Artikel 14.

1. De jaarlijkse Vergadering wordt binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar gehouden.
2. De agenda voor de jaarlijkse Vergadering bevat in ieder geval de volgende onderwerpen:
 - a. de behandeling van het schriftelijke jaarverslag van de Beheerder omtrent de zaken van het Fonds en het gevoerde beheer;
 - b. de vaststelling van de jaarrekening van het Fonds; en
 - c. verlening van decharge aan de Beheerder voor het beheer over het afgelopen boekjaar.In de jaarlijkse Vergadering wordt voorts behandeld hetgeen met inachtneming van artikel 15 leden 2 en 3 verder op de agenda is geplaatst.
3. Een Vergadering wordt bijeengeroepen zo dikwijls de Beheerder het wenselijk acht. Bovendien zal een Vergadering worden bijeengeroepen zodra (a) één of meer Participanten die, al dan niet gezamenlijk, ten minste één tiende (1/10e) van alle uitstaande Participaties houden, (b) de Stichting of de Bewaarder dit, onder mededeling van de te behandelen onderwerpen, aan de Beheerder verzoeken, (c) sprake is van een potentieel belangenconflict als bedoeld in hoofdstuk 7.14 van het Prospectus of (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, telegrafisch, per telex, per telecopier of middels een (ander) elektronisch telecommunicatiemiddel genomen. De Beheerder wordt in de gelegenheid gesteld over het voorstel advies uit te brengen. Degenen die buiten de Vergadering een besluit hebben genomen, doen van het aldus genomen besluit onverwijld en schriftelijk mededeling aan de Beheerder.
2. Van een besluit, als bedoeld in lid 1, maakt de Beheerder in het notulenregister van de Vergadering melding; die vermelding wordt in de eerstvolgende Vergadering door de voorzitter van die Vergadering voorgelezen. Bovendien worden de bescheiden waaruit van het nemen van een zodanig besluit blijkt, bij het notulenregister van de Vergadering bewaard, en wordt, zodra het besluit is uitgevoerd, daarvan mededeling gedaan aan degenen die het besluit hebben genomen.

Schorsing, ontslag en vervanging Beheerder, Stichting

Artikel 19.

1. De Vergadering kan de Beheerder respectievelijk de Stichting te allen tijde schorsen en ontslaan.
2. De Vergadering kan een besluit tot schorsing of ontslag van de Beheerder of de Stichting slechts nemen met een meerderheid van ten minste twee derde (2/3e) 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 (in geval van schorsing: tijdelijke, voor de duur van de schorsing) vervanger.
3. Indien de Vergadering de Beheerder of de Stichting heeft geschorst, dient de Vergadering binnen 3 (drie) 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 3 (drie) 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 of Stichting wordt in de gelegenheid gesteld zich in de Vergadering te verantwoorden en zich daarbij door een raadsman te doen bijstaan.
5. Gedurende de schorsing van de Beheerder of de Stichting blijven de bepalingen van de Fondsvoorwaarden jegens de Beheerder respectievelijk de Stichting buiten toepassing.
6. In afwijking van het bepaalde in lid 5 is de Beheerder respectievelijk de Stichting gedurende een schorsing verplicht:
 - a. zich te onthouden van handelingen die kunnen leiden tot schade voor het Fonds;
 - b. op verzoek van de (vervangende) Stichting respectievelijk (vervangende) Beheerder (rechts)handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn ter voorkoming van schade voor het Fonds; en
 - c. de (vervangende) Stichting respectievelijk (vervangende) Beheerder inzage te verlenen in de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met betrekking tot het Fonds(vermogen) - die de geschorste Beheerder of Stichting onder zich houdt - en/of hun daarvan kopieën te verstrekken.
7. Indien de Beheerder en/of de Stichting verzoekt te worden ontslagen wordt een Vergadering bijeen geroepen die binnen een termijn van vier (4) weken wordt gehouden, in welke Vergadering wordt besloten omtrent een vervanger.
8. In geval van:
 - a. ontbinding van de Beheerder respectievelijk de Stichting;
 - b. aanvraag van surséance van betaling of faillissement door de Beheerder respectievelijk de Stichting;
 - c. faillietverklaring van de Beheerder respectievelijk de Stichting;
 - d. de Beheerder respectievelijk de Stichting een regeling met al haar crediteuren treft; of
 - e. de Beheerder respectievelijk de Stichting het recht verliest om naar Nederlands recht geheel zelfstandig beschikkingshandelingen te verrichten, is de Beheerder respectievelijk de Stichting van rechtswege ontslagen en wordt

door de Stichting respectievelijk de Beheerder een Vergadering bijeengeroepen die binnen een termijn van vier (4) weken wordt gehouden waarin wordt besloten omtrent een vervanger.

9. Ontslag van de Beheerder of de Stichting heeft tot gevolg dat de bepalingen van de Fondsvoorwaarden jegens de Beheerder respectievelijk de Stichting worden beëindigd per de datum waarop het ontslag ingaat, met uitzondering van het bepaalde in de leden 6 en 11. Het bepaalde in lid 6 is van overeenkomstige toepassing.
10. In geval van ontslag van de Stichting is de Stichting, onverminderd het bepaalde in lid 9 juncto lid 6, onvoorwaardelijk gehouden het Fondsvermogen onverwijld over te dragen aan de daartoe door de (vervangende) Beheerder aangewezen partij.
11. Onverminderd het bepaalde in lid 9 juncto lid 6 is de ontslagen Beheerder of Stichting gehouden om de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met betrekking tot het Fonds(vermogen) die deze onder zich houdt af te geven aan diens vervanger en overigens, op verzoek van bedoelde vervanger, alle medewerking te verlenen die noodzakelijk is voor een deugdelijke overdracht van de functie van de Beheerder respectievelijk de Stichting.
12. Indien de Beheerder of de Stichting is ontslagen en de Vergadering niet heeft besloten omtrent een vervanger, wijst de Stichting respectievelijk de Beheerder een tijdelijke vervanger aan die als zodanig zal functioneren totdat de Vergadering een vervanger heeft benoemd.

Boekjaar, jaarrekening, halfjaarcijfers, kwartaalcijfers

Artikel 20.

1. Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Jaarlijks binnen zes (6) maanden na afloop van elk boekjaar maakt de Beheerder een jaarrekening van het Fonds op. De jaarrekening gaat vergezeld van het jaarverslag, tenzij artikel 2:391 Burgerlijk Wetboek niet voor het Fonds geldt, en van de in artikel 2:392 lid 1 Burgerlijk Wetboek bedoelde overige gegevens (waaronder de verklaring van de Accountant) voor zover het in dat lid bepaalde op het Fonds van toepassing is.
3. Binnen negen (9) weken na afloop van de eerste helft van elk boekjaar worden de halfjaarcijfers opgemaakt.
4. Op het opmaken van de jaarrekening, het jaarverslag en de halfjaarcijfers is het bepaalde in titel 9 van Boek 2 Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing.
5. De Beheerder zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de in lid 2 bedoelde overige gegevens vanaf de dag van de oproeping tot de jaarlijkse Vergadering waarin deze worden behandeld zijn gepubliceerd op de website van de Beheerder.
6. De jaarrekening van het Fonds wordt vastgesteld door de Vergadering.
7. Indien de jaarrekening gewijzigd wordt vastgesteld, wordt de gewijzigde jaarrekening gepubliceerd op de website van de Beheerder.
8. Binnen de termijn van negen (9) weken als bedoeld in lid 3 publiceert de Beheerder de halfjaarcijfers op zijn website.
9. Binnen vier (4) weken na afloop van elk kalenderkwartaal stelt de Beheerder financiële overzichten betreffende het Fonds(vermogen), alsmede een verslag omtrent de gang van zaken bij het Fonds op en zendt deze ter kennisname aan de Participanten.

Accountant

Artikel 21.

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

(Kosten)vergoedingen Beheerder, Stichting en Bewaarder, 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. 0,1% (exclusief BTW) van de Bruto-huurontvangsten voor het algemene beheer van het Fonds;
 - b. 3,5% (exclusief BTW) van de Bruto-huurontvangsten voor het vastgoedbeheer alsmede voor de overige (asset) managementactiviteiten; en
 - c. 20% van de Overwinst, of zoveel meer of minder als bepaald in lid 3.
2. De vergoedingen als bedoeld onder a en b in lid 1 is telkens per kalenderkwartaal bij vooruitbetaling opeisbaar, voor het eerst op de dag waarop de Fondsvoorwaarden van kracht worden en wel te berekenen over het aantal dagen dat op die dag in het lopende kalenderkwartaal resteert (op basis van een jaar van 360 dagen). Het eventueel in enig kalenderkwartaal te veel aan de Beheerder betaalde vergoeding als hier bedoeld wordt verrekend met de verschuldigde vergoeding over het eerst daaropvolgende kalenderkwartaal. Op de dag van beëindiging van het Fonds wordt (eveneens op basis van een jaar van 360

- dagen, overeenkomstig de wijze als bepaald in de eerste volzin van dit lid) het te veel aan betaalde vergoedingen als bedoeld in lid 1 onder a en b door de Beheerder gerestitueerd.
3. De vergoeding als bedoeld onder c in lid 1 is opeisbaar zodra het Object (volledig) is verkocht en geleverd en de rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 25 lid 4 is afgelegd. Indien:
 - a. het Indirect Rendement het Optimistisch+ Scenario overtreft heeft de Beheerder, in aanvulling op de 20% van de Overwinst als bedoeld in lid 1 onder c, recht op 80% van de Overwinst voor zover die Overwinst het Optimistisch+ Scenario overtreft; en
 - b. het Rendement minder bedraagt dan het Geprognosticeerde Rendement wordt voor het berekenen van de Overwinst waartoe de Beheerder gerechtigd is, de Overwinst verminderd met de contante waarde, uitgedrukt in euro, van het bedrag dat zich laat berekenen door van de contante waarde van het Geprognosticeerde Rendement de contante waarde van het Rendement (beide uitgedrukt in euro) in mindering te brengen.
 4. In verband met de werkzaamheden van de Stichting voor het Fonds heeft iedere bestuurder van de Stichting recht op een vaste vergoeding van € 1.000 per 12 maanden (tenzij er één bestuurder is benoemd in welk geval de vergoeding € 2.000 per twaalf maanden bedraagt). De vergoedingen worden uitgekeerd per 30 december van elk jaar of op de datum waarop het Fonds eindigt. Deze vergoedingen zijn (voor zover van toepassing) exclusief BTW.
 5. De Beheerder is met de Bewaarder een vergoeding voor de werkzaamheden van de Bewaarder overeengekomen van € 5.689 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 vergoedingen worden, voor zover van toepassing, vermeerderd met BTW en komen ten laste van het Fondsvermogen.
 6. Onverminderd het bepaalde in het slot van artikel 13 lid 3 omtrent de kosten van uitbesteding door de Beheerder, komen alle overige kosten verband houdende met het beheer en de bewaring van het Fondsvermogen (waaronder kosten van de Accountant of andere accountants, adviseurs, advocaten, banken, dienstverleners in het kader van de exploitatie en de vervreemding van het Object 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, vermeerderd of verminderd met onttrekkingen respectievelijk 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 een gedeelte van het positieve Resultaat over enig boekjaar, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds, niet uit te keren en/of toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds.
 9. De Beheerder doet de Participanten mededeling over de betaalbaarstelling van uitkeringen, de samenstelling daarvan en de wijze van betaalbaarstelling. Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren door verloop van vijf (5) jaar.
 10. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de gerechtigdheid van Holland Immo Group BV (de initiatiefnemer van het Fonds) en de Beheerder tot de vergoedingen die zijn vermeld in het Prospectus.

Aanvaarding Fondsvoorwaarden

Artikel 23.

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

Wijziging Fondsvoorwaarden

Artikel 24.

1. Op voorstel van de Beheerder kan de Vergadering besluiten tot wijziging van de Fondsvoorwaarden. In afwijking hiervan kunnen wijzigingen van de Fondsvoorwaarden die noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving, in het bijzonder in verband met een Wetswijziging, zonder besluit van de vergadering van Participanten tot stand komen, indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan de gewijzigde Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving. 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 van Participanten.
2. Elk voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden tezamen met een toelichting daarop wordt meegezonden met de

oproepingsbrief als bedoeld in artikel 15, gepubliceerd op de website van de Beheerder en toegezonden aan de Autoriteit Financiële Markten. De Beheerder deelt elke aangenomen wijziging tezamen met een toelichting mee aan de Participanten, publiceert deze op zijn website en zendt deze aan de Autoriteit Financiële Markten.

3. Indien door een wijziging van de Fondsvoorwaarden rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, wordt die wijziging tegenover de Participanten niet ingeroepen voordat een (1) maand is verstreken na de bekendmaking van het voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden als bepaald in lid 2. Binnen bedoelde periode van een (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden uit het Fonds treden.
4. Indien door een wijziging van de Fondsvoorwaarden het beleggingsbeleid wordt gewijzigd, wordt die wijziging eerst van kracht na het verstrijken van een (1) maand na de bekendmaking van het voorstel daartoe goed als bepaald in lid 2. Binnen bedoelde periode van een (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden uit het Fonds treden.
5. Elke wijziging in de Fondsvoorwaarden die ingevolge dit artikel 24 tot stand komt is bindend voor iedere Participant, 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 onder a (i) wat tot gevolg heeft dat het Object niet langer onderdeel vormt van het Fondsvermogen heeft, zodra dat gevolg is ingetreden, de beëindiging van het Fonds tot gevolg.
2. Indien het Fonds wordt beëindigd ingevolge lid 1 zal de Beheerder optreden als vereffenaar van het Fondsvermogen, tenzij de Vergadering één of meer andere vereffenaars benoemt.
3. Tijdens de vereffening blijven de Fondsvoorwaarden voor zover mogelijk van kracht.
4. Uit hetgeen na voldoening van alle verplichtingen die ten laste van het Fondsvermogen komen is overgebleven, wordt met inachtneming van het bepaalde in artikel 22 lid 7 uitgekeerd. De vereffenaar legt in het kader van de vereffening rekening en verantwoording af aan de Participanten.
5. Nadat het Fonds is beëindigd blijven de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met betrekking tot het Fonds gedurende zeven jaar berusten onder degene die daartoe door de vereffenaar(s) is aangewezen.

Toepasselijk recht en geschillen

Artikel 26.

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

Slotbepaling, eerste boekjaar

Artikel 27.

1. Het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2019.
2. Dit artikel vervalt onmiddellijk na verloop van het eerste boekjaar.

Bijlage II - Statuten Stichting Parking Fund Nederland VII

Artikel 1

Naam en zetel

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

Artikel 2

Doel

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

Artikel 3

Vermogen

Het vermogen van de Stichting wordt gevormd door gewone baten.

Artikel 4

Bestuur

- 4.1 Het bestuur van de Stichting bestaat uit ten minste twee natuurlijke personen. Het aantal bestuurders wordt door het bestuur vastgesteld.
- 4.2 Bestuurders worden benoemd en ontslagen door Holland Immo Group Beheer B.V. In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien, doch in ieder geval binnen één maand.
- 4.3 Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aan. Een bestuurder kan meer dan één functie bekleden.
- 4.4 De benoeming van een bestuurder geschiedt voor onbepaalde tijd, tenzij in het desbetreffende benoemingsbesluit een bepaalde tijd is vastgesteld.
- 4.5 Bij ontstentenis of belet van een bestuurder zijn de overige bestuurders met het bestuur belast.
Indien één of meer bestuurders ontbreken, vormen de overgebleven bestuurders of de overgebleven bestuurder een bevoegd bestuur. Het bestuur is echter verplicht zo spoedig mogelijk in de vacature(s) te voorzien.
- 4.6 Een bestuurder defungeert:
 - a. door zijn overlijden;
 - b. door zijn aftreden;
 - c. door het verlies van het vrije beheer over zijn vermogen;
 - d. door zijn ontslag door de rechtbank;
 - e. door zijn ontslag door Holland Immo Group Beheer B.V., statutair gevestigd te Eindhoven, kantoorhoudende te 5657 DD Eindhoven, Flight Forum 154, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17146931.

Artikel 5

Taken. Bevoegdheden en bezoldiging

- 5.1 Het bestuur is belast met het besturen van de Stichting. Het bestuur kan als zodanig één of meer van zijn bevoegdheden, mits duidelijk omschreven, aan anderen verlenen. Degene die aldus bevoegdheden uitoefent, handelt in naam van en onder verantwoordelijkheid van het bestuur.
- 5.2 Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding of bezwaring van registergoederen. Het is voorts bevoegd tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de Stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt.
- 5.3 Een bestuurder ontvangt een vaste vergoeding voor de uitoefening van de bestuursfunctie van € 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 € 450,00 per bestuurder per twaalf maanden.

Artikel 6

Besluitvorming

- 6.1 Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of ten minste twee van de overige bestuurders zulks wensen, doch ten minste éénmaal per kalenderjaar.
- 6.2 De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of een andere bestuurder en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van ten minste zeven werkdagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend. Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is geschied of onderwerpen aan de orde komen

- die niet bij de oproeping werden vermeld, danwel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan zeven werkdagen, is besluitvorming niettemin mogelijk, mits ter vergadering alle in functie zijnde bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
- 6.3 Bestuursvergaderingen worden gehouden ter plaatse te bepalen door degene die de vergadering bijeenroept.
- 6.4 Toegang tot de vergaderingen hebben de bestuurders, alsmede zij die door de ter vergadering aanwezige bestuurders worden toegelaten. Een bestuurder kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd medebestuurder ter vergadering doen vertegenwoordigen.
- 6.5 Iedere bestuurder heeft één stem.
Voor zover deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven worden alle bestuursbesluiten genomen met 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, telegrafisch of per telecopier omtrent het desbetreffende voorstel hebben uitgesproken. Van een besluit buiten vergadering wordt onder bijvoeging van de ingekomen antwoorden door de secretaris een relaas opgemaakt, dat na medeondertekening door de voorzitter bij de notulen wordt gevoegd.
- 6.10 In alle geschillen omtrent stemmingen niet bij de statuten voorzien, beslist de voorzitter.

Artikel 7

Vertegenwoordiging

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

Artikel 8

Reglementen

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

Artikel 9

Boekjaar en jaarstukken

- 9.1 Het boekjaar van de Stichting valt samen met het kalenderjaar.
- 9.2 Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de Stichting, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Stichting kunnen worden gekend.
- 9.3 Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar de balans en de staat van baten en lasten met bijbehorende toelichting van de Stichting te maken en op papier te stellen.
- 9.4 Indien en voor zover wettelijk vereist zal het bestuur, alvorens tot vaststelling van de in lid 3 bedoelde stukken over te gaan, deze doen onderzoeken door een door het bestuur aan te wijzen deskundige. Deze brengt alsdan omtrent zijn onderzoek verslag uit.

- 9.5 De balans en de staat van baten en lasten, met bijbehorende toelichting, wordt ten blijke van de vaststelling door alle bestuurders ondertekend; ontbreekt de ondertekening van een of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt.
- 9.6 Het bestuur is verplicht de in de leden 2 en 3 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren.

Artikel 10

Statutenwijziging. Fusie en splitsing

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

Artikel 11

Ontbinding, faillissement, surséance van betaling

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

Artikel 12

Slotbepaling

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

Overgangsbepaling

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

VALUATION SUMMARY REPORT

Parking garage "Arena"
Arena 119, 's-Hertogenbosch, The Netherlands

Parking Fund Nederland VII

Date of Valuation: 28 November 2018

CBRE

TABLE OF CONTENTS

1 SUMMARY REPORT

- Summary Report
- Scope of Work
- Valuation Assumptions

2 VALUATION SUMMARY

Legal Notice and Disclaimer

This valuation report (the "Report") has been prepared by CBRE Valuation & Advisory Services B.V. ("CBRE") exclusively for Parking Fund Nederland VII (the "Client") in accordance with the terms of engagement entered into between CBRE and the client dated 12 November 2018 ("the Instruction").

The Report is confidential to the Client and any other Addressees named herein and the Client and the Addressees may not disclose the Report unless expressly permitted to do so under the Instruction.

Where CBRE has expressly agreed (by way of a reliance letter) that persons other than the Client or the Addressees can rely upon the Report (a "Relying Party" or "Relying Parties") then CBRE shall have no greater liability to any Relying Party than it would have if such party had been named as a joint client under the Instruction.

CBRE's maximum aggregate liability to the Client, Addressees and to any Relying Parties howsoever arising under, in connection with or pursuant to this Report and/or the Instruction together, whether in contract, tort, negligence or otherwise shall not exceed the lower of:

- i. an amount of three (3) times the fee that has been agreed in the Instruction; or
- ii. € 1 million (one million euro).

Subject to the terms of the Instruction, CBRE shall not be liable for any indirect, special or consequential loss or damage howsoever caused, whether in contract, tort, negligence or otherwise, arising from or in connection with this Report. Nothing in this Report shall exclude liability which cannot be excluded by law.

If you are neither the Client, an Addressee nor a Relying Party then you are viewing this Report on a non-reliance basis and for informational purposes only. You may not rely on the Report for any purpose whatsoever and CBRE shall not be liable for any loss or damage you may suffer (whether direct, indirect or consequential) as a result of unauthorised use of or reliance on this Report. CBRE gives no undertaking to provide any additional information or correct any inaccuracies in the Report.

None of the information in this Report constitutes advice as to the merits of entering into any form of transaction. If you do not understand this legal notice then it is recommended that you seek independent legal advice.

1

SUMMARY REPORT

CBRE

SUMMARY REPORT



CBRE Valuation & Advisory Services B.V.

Gustav Mahlerlaan 405

1082 MK Amsterdam

+31 (0) 20 626 26 91

Report Date	4 January 2019.
Addressee	Parking Fund Nederland VII Flight Forum 154 PO Box 8734 5605 LS EINDHOVEN
The Property	Parking 'Q-Park Arena', 's-Hertogenbosch.
Property Description	Parking facility.
Ownership Purpose	Investment.
Instruction	To value the unencumbered freehold interest in the property on the basis of Market Value as at the valuation date in accordance with the terms of engagement entered into between CBRE Valuation & Advisory Services B.V. and the addressee dated 12 November 2018.
Valuation Date	28 November 2018.
Type of Valuation	We have performed a Full Valuation. This report is a Valuation Summary of the Full Valuation report that CBRE has prepared for Parking Fund Nederland VII with our reference number UID4840.
Method of Valuation	Income capitalisation approach.
Capacity of Valuer	External Valuer, as defined in the RICS Valuation – Global Standards 2017.



Purpose of Valuation

Loan security purposes only.

The valuation will be prepared for the abovementioned purpose and may not be used for other purposes.

Market Value on Special Assumptions

€ 22,930,000

(twentytwomillionninehundredthirtythousand euros) exclusive VAT.

Comment

- With the above Market Value on Special Assumptions the purchaser should allow for additional purchasers' costs, including transfer tax, broker and legal fees.

Our opinion of Market Value on Special Assumptions is based upon the Scope of Work and Valuation Assumptions attached, and has been primarily derived using comparable recent market transactions on arm's length terms.

Special Assumptions

Yes.

We have assessed the market value under the special assumptions that the lease agreement provided by Holland Immo Group B.V. with tenant Q-Park Operations Netherlands BV will start per valuation date under the provided terms and agreements.

Valuation Certainty

All valuations are opinions on the estimated amount that can be realised in a transaction on the valuation date and by taking into account the assumptions and/or special assumptions. As with all opinions, there is a degree of uncertainty to this, which can vary. These variations are the consequence of inherent characteristics of the subject property, the market or available information. It is part of the professional expertise of a valuer to mention the existence of uncertainty. Unforeseen macro-economic or political crises can have dramatic consequences for markets and can, among others, result in panic sales or simply unwillingness to close a transaction. In such occasions the valuation cannot be held as representative.

Events after valuation date

None.

Compliance with Valuation Standards

The valuation has been prepared in accordance with The RICS Valuation – Global Standards 2017 including the International Valuation Standards (the "Red Book") and the Dutch Register of Real Estate Valuers (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs or NRVt).

CBRE Valuation & Advisory Services B.V. and her valuers are regulated by the RICS and the valuers are regulated by the NRVt. As a part of this regulation, audits can be carried out by RICS and NRVt and as a part of this process they have the right to access our files, purely for audit purposes.

We confirm that we have sufficient current local and national knowledge of the particular property market involved and have the skills and understanding to undertake the valuation competently from experience with the valuation of comparable real estate and keep up with research/literature regarding the real estate market and market transactions.

Where the knowledge and skill requirements of the Red Book have been met in aggregate by more than one valuer within CBRE, we confirm that a list of those valuers has been retained within the working papers, together with confirmation that each named valuer complies with the requirements of the Red Book.

This Valuation is a professional opinion and is expressly not intended to serve as a warranty, assurance or guarantee of any particular value of the subject property. Other valuers may reach different conclusions as to the value of the subject property. This Valuation is for the sole purpose of providing the intended user with the Valuer's independent professional opinion of the value of the subject property as at the valuation date.

Assumptions

The property details on which each valuation is based are as set out in this report. We have made various assumptions as to tenure, letting, town planning, and the condition and repair of buildings and sites – including ground and groundwater contamination – as set out below.

The CBRE logo consists of the letters "CBRE" in a bold, green, sans-serif font.

If any of the information or assumptions on which the valuation is based are subsequently found to be incorrect, the valuation figures may also be incorrect and should be reconsidered.

**Variation from
Standard Assumptions**

None.

Verification

We recommend that before any financial transaction is entered into based upon these valuations, you obtain verification of any third-party information contained within our report and the validity of the assumptions we have adopted.

We would advise you that whilst we have valued the Properties reflecting current market conditions, there are certain risks which may be, or may become, uninsurable. Before undertaking any financial transaction based upon this valuation, you should satisfy yourselves as to the current insurance cover and the risks that may be involved should an uninsured loss occur.

Valuer

The Property has been valued by a valuer who is qualified for the purpose of the valuation in accordance with the Red Book and the Dutch Register of Real Estate Valuers.

Independence

The valuers declare that they comply with the fundamental principles of objectiveness and independence in carrying out this valuation. The objectiveness and independence are ensured by following the ethical codes of the Royal Institution of Chartered Surveyors and the Dutch Register of Real Estate Valuers.

The total fees, including the fee for this assignment, earned by CBRE Valuation & Advisory Services B.V. (or other companies forming part of the same group of companies within the Netherlands) from the Addressee (or other companies forming part of the same group of companies) are less than 5.0% of the total Dutch revenues.

Conflict of Interest

We confirm that we have had no previous material involvement with the property, and that copies of our conflict of interest checks have been retained within the working papers.

We retain copies of conflict of interest checks in our files.

Reliance

This report is for the use only of the party to whom it is addressed for the specific purpose set out herein and no responsibility is accepted to any third party for the whole or any part of its contents.

Publication

Neither the whole nor any part of our report nor any references thereto may be included in any published document, circular or statement nor published in any way without our prior written approval of the form and context in which it will appear.

Yours faithfully,

Yours faithfully,

For and on behalf of

For and on behalf of

CBRE Valuation & Advisory Services B.V.,

CBRE Valuation & Advisory Services B.V.,

R.H. Smorenburg MRICS RT CIS ing. M.M.H. Broers
HypZert (MLV) REV

RICS Registered Valuer

Registered in the NRVt under number
RT679820773

Chamber Commercial Real Estate –
Large Real Estate

Senior Director

Consultant

Roderick.Smorenburg@cbre.com

Mark.Broers@cbre.com

Our ref.: UID 4840

CBRE

VALIDITY STATEMENT DUTCH REGISTER OF REAL ESTATE VALUERS

The Dutch Register of Real Estate Valuers (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, or "NRVT") which came into effect per 1 January 2016, requires an additional review to be included in the valuation report. The statement is below:

Company name: CBRE Valuation & Advisory Services B.V.

Name: N.T.J. Koenen MSc RT

Hereafter to be called "review valuer",

declares:

- Review valuer has assessed the validity of the value and the basis for this value of this valuation report.
- Review valuer has not carried out an internal and/or external inspection of the property, as he is not responsible for doing so based on the regulation.
- Review valuer has checked all appendices of the report.
- Review valuer has done a general review and does not give any guarantee for the completeness of the valuation reports and its appendices.
- This assessment of validity checks the reasonability of the carried out valuation and the methodology used.
- After examining the relevant data the review valuer agrees to the opinion of value in the valuation report and considers the basis for this value understandable.
- Review valuer is merely responsible for the validity statement and does not accept liability for the valuation itself.

As by the review valuer,

Yours faithfully,

For and on behalf of

CBRE Valuation & Advisory Services B.V.,



N.T.J. Koenen MSc RT

**Registered in the NRVt under number
RT700405149**

Chamber Commercial Real Estate

Senior Consultant

SCOPE OF WORK

The Property	Our Full Valuation Report with our reference UID4840 contains a brief summary of the property details on which our valuation has been based.
Inspection	We inspected the Property internally and externally on 28 November 2018. The inspection was undertaken by Roderick Smorenburg, who is registered in the NRVt and Mark Broers. Valuations and accompanying research and inspections are carried out in a manner that we consider most fitting to the content of the valuation report as agreed in the Terms of Engagement and the circumstances of the case.
Areas	In The Netherlands areas are determined according to the NEN2580 norm. We have not measured the Property but have relied upon the floor areas provided by you, which we have assumed to be correct and comprehensive and that they indeed reflect the lettable floor area.
Environmental Matters	We have not undertaken, nor are we aware of the content of, any environmental audit or other environmental investigation or soil survey which may have been carried out on the Property and which may draw attention to any contamination or the possibility of any such contamination.
Services and Amenities	We understand that all main services including water, drainage, electricity and telephone are available to the property. None of the services has been tested by us.
Repair and Condition	We have not carried out building surveys, tested services, made independent site investigations, inspected woodwork, exposed parts of the structure which were covered, unexposed or inaccessible, nor arranged for any investigations to be carried out to determine whether or not any deleterious or hazardous materials or techniques have been used, or are present, in any part of the Property. We are unable, therefore, to give any assurance that the Property is free from defect.

Town Planning

We have checked the town planning on the national website www.ruimtelijkeplannen.nl. We cannot accept responsibility for incorrect information on this website.

Titles, Tenures and Lettings

Details of title/tenure under which the Property is held and of lettings to which it is subject are as supplied to us. We have not generally examined nor had access to all the deeds, leases or other documents relating thereto. Where information from deeds, leases or other documents is recorded in this report, it represents our understanding of the relevant documents. We should emphasise, however, that the interpretation of the documents of title (including relevant deeds, leases and planning consents) is the responsibility of your legal adviser.

We have not conducted credit enquiries on the financial status of any tenants. We have, however, reflected our general understanding of purchasers' likely perceptions of the financial status of tenants.

VALUATION ASSUMPTIONS

Capital Values

The valuation has been prepared on the basis of "Market Value" which is defined as:

"The estimated amount for which a property should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion".

No allowances have been made for any expenses of realisation nor for taxation which might arise in the event of a disposal. Acquisition costs have not been included in our valuation.

The valuation represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale at the valuation date. No adjustment has been made to this figure for any expenses of acquisition or realisation - nor for taxation which might arise in the event of a disposal.

No account has been taken of any inter-company leases or arrangements, nor of any mortgages, debentures or other charges.

No account has been taken of the availability or otherwise of capital based Government or European Community grants.

Rental Values

Rental values indicated in our report are those which have been adopted by us as appropriate in assessing the capital value and are not necessarily appropriate for other purposes nor do they necessarily accord with the definition of Market Rent.

The Property

Where appropriate we have regarded the shop fronts of retail and showroom accommodation as forming an integral part of the building.

Landlord's fixtures such as lifts, escalators, central heating and other normal service installations have been treated as an integral part of the building and are included within our valuations.

Process plant and machinery, tenants' fixtures and specialist trade fittings have been excluded from our valuations.

All measurements, areas and ages quoted in our report are approximate.

Environmental Matters

In the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

(a) the Property is not contaminated and is not adversely affected by any existing or proposed environmental law;

(b) any processes which are carried out on the Property which are regulated by environmental legislation are properly licensed by the appropriate authorities.

Sustainability

We have not been provided with information concerning sustainability certificates. In the valuation we have based our assessment of the property's sustainability on the information received and our inspection.

Repair and Condition

In the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

(a) there are no abnormal ground conditions, nor archaeological remains, present which might adversely affect the current or future occupation, development or value of the property;

(b) the Property is free from rot, infestation, structural or latent defect;

(c) no currently known deleterious or hazardous materials or suspect techniques, including but not limited to Composite Panelling, have been used in the construction of, or subsequent alterations or additions to, the Property; and

(d) the services, and any associated controls or software, are in working order and free from defect.

We have otherwise had regard to the age and apparent general condition of the Property. Comments made in the property details do not purport to express an opinion about, or advise upon, the condition of uninspected parts and should not be taken as making an implied representation or statement about such parts.

**Title, Tenure, Planning
and Lettings**

Unless stated otherwise within this report, and in the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

(a) the Property possesses a good and marketable title free from any onerous or hampering restrictions or conditions;

(b) all buildings have been erected either prior to planning control, or in accordance with planning permissions, and have the benefit of permanent planning consents or existing use rights for their current use;

(c) the Property is not adversely affected by town planning or road proposals;

(d) all buildings comply with all statutory and local authority requirements including building, fire and health and safety regulations;

(e) only minor or inconsequential costs will be incurred if any modifications or alterations are necessary in order for occupiers of each Property to comply with the provisions of the relevant disability discrimination legislation;

(f) there are no tenant's improvements that will materially affect our opinion of the rent that would be obtained on review or renewal;

(g) tenants will meet their obligations under their leases;

(h) there are no user restrictions or other restrictive covenants in leases which would adversely affect value;

(i) where appropriate, permission to assign the interest being valued herein would not be withheld by the landlord where required; and

(j) vacant possession can be given of all accommodation which is unlet or is let on a service occupancy.

Gross Initial Yield	The Gross Initial Yield reflects the gross yield of the property and is calculated as follows: the gross rental income divided by the Market Value.
Net Initial Yield	The Net Initial Yield reflects the net yield of the property and is calculated as follows: the net rental income divided by the Market Value before acquisition costs.
Gross Rental Income	The rental income as paid by the tenants, exclusive of VAT and service charges.
Net Rental Income	The rental income as paid by the tenants, exclusive of VAT and service charges minus the estimated annual non-recoverables.
Gross Estimated Rental Value	The rental value for the property / a unit in the property as estimated by the valuer, exclusive of VAT and service charges.
Net Estimated Rental Value	The rental value for the property / a unit in the property as estimated by the valuer, exclusive of VAT and service charges minus the estimated annual non-recoverables.
Floor Areas	Below, the most widely used definitions of floor areas are provided. In The Netherlands, areas are generally measured using the Dutch norm NEN2580. The below area definitions are concise. For the full definitions we refer to the definition book as provided by NEN (the company who prepared the definition).
Gross Floor Area (GFA)	The gross floor area (according to Dutch norm NEN2580) of a room or group of rooms is the area, measured at floor level, along the perimeter of the vertical dividing structures that enclose the room or group of rooms in question. In the GFA included are the areas of stairwells, lift shafts and vertical utility shafts and the area of a free-standing exterior column if its ground area is greater than or equal to 0.5 sq m.
Net Lettable Area (NLA)	The net lettable floor area (according to Dutch norm NEN2580) of a room or group of rooms is the area, measured between the vertical dividing structures that enclose the room or group of interior rooms in question. Where identical building functions adjoin each other, the measurement is to the centre of the

dividing structure in question.

At the location of window openings in the vertical dividing structures on the exterior walls, measurement takes place up to the inside of the glass at 1.5 metres above the floor and at the width of these window openings.

Several areas such as amongst others technical areas, vertical transport areas, an airlock to the stairwell, if the airlock provides access to the stairwell only, (parts of) areas less than 1.5 metres in height, do not fall within the lettable area.

Usable Floor Area (UA)

The usable floor area (according to Dutch norm NEN2580) of a room or group of rooms is the area, measured at floor level, between the vertical dividing structures that enclose the room or group of rooms in question.

Several areas such as technical areas, vertical transport areas, (parts of) areas less than 1.5 metres in height, do not fall within the usable floor area.

2

VALUATION SUMMARY

CBRE

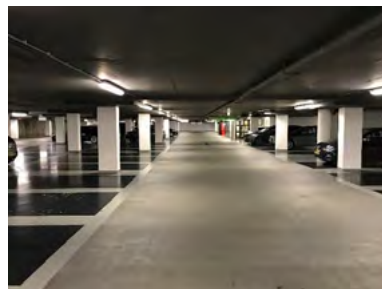
VALUATION SUMMARY

We note that this report is a summary of the Full Valuation report that has been prepared for Parking Fund Nederland VII with our reference UID4840.

The Property

Property Name Q-Park Arena.

Address Arena 119, 's-Hertogenbosch, The Netherlands.



Inspection

We inspected the Property internally and externally on 28 November 2018. The inspection was undertaken by Roderick Smorenburg, who is registered in the NRVt and Mark Broers.

Valuation date

28 November 2018.

Report date

4 January 2019.

Summary Parking Garage "Arena"

Purpose	Investment.
Valuation Date	28 November 2018.
Inspection	28 November 2018.
Parking spaces	486.
Tenancy	From the transaction date, the property is leased to Q-Park Operations Netherlands BV. For this valuation we have received a copy of the signed (new) lease agreement. The lease agreement will start on the transaction date of the subject property, which is expected to be 1 May 2019. The lease agreement has an initial lease term of approximately 20 years. The expiry date is, irrespective of the start of the lease, 1 April 2039. The rental income amounts to € 1,016,787 per annum in the first four year lease term. After this period and per 1 April 2023, the rental income will increase to € 1,550,129 until the end of lease. The notice period is 12 months and after the lease period the contract can be extended by the tenant with an additional 10 years.
Gross Rental Income	€ 1,016,787 per annum (€ 2,092 per parking space per year)
Net Rental Income	€ 961,891 per annum (€ 1,979 per parking space per year)
Gross Rental Value	€ 1,458,000 per annum (€ 3,000 per parking space per year)
Net Rental Value	€ 1,381,398 per annum (€ 2,842 per parking space per year)

Market Value on Special Assumptions

The subject property will be acquired by Parking Fund Nederland VII. The purchaser has agreed a new lease with tenant Q-Park Operations Netherlands BV. The lease agreement will initiate at the transaction date. As this valuation has been performed for this specific transaction, we have assessed the Market Value under the Special Assumptions that the new lease agreement provided by Holland Immo Group B.V. with tenant Q-Park Operations Netherlands BV will start per the valuation date under the provided terms and agreement.

Upon the assumption that there are no onerous restrictions or unusual outgoings of which we have no knowledge and the specific comments and assumptions which are set out in the full valuation report, we are of the opinion that the total Market Value on the Special Assumption of the respective freehold interest in the subject property, as at 28 November 2018, is (rounded):

€ 22,930,000

(Twentytwomillionninehundredthirtythousand euros) exclusive VAT.

Comment

- With the above Market Value the purchaser should allow for additional purchasers' costs, including transfer tax, broker and legal fees.
- We have only assessed the market value on Special Assumptions, and therefore no market value, because the valuation is based at transport date of the subject property (which is expected to be 1 May 2019). Besides that, in the valuation we have taken into account the aforementioned future signed lease agreements.



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

direct kasstroomoverzicht (prognose)	2019 9 maanden	2020	2021	2022	2023
kasstroom uit beleggingsactiviteiten					
Bruto-huurontvangsten	777.211	1.036.580	1.036.984	1.089.896	1.439.472
aankopen van beleggingen incl. investeringen	-22.999.668	-	-	-	-
verkopen van beleggingen	-	-	-	-	-
verkoopuitgaven	-	-	-	-	-
uitgaven aan Exploitatie- en Fondskosten	-94.918	-127.922	-129.760	-133.478	-147.610
uitgaven voor oprichting	-1.597.592	-	-	-	-
winstuitkering beheerder	-	-	-	-	-
totaal kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-23.914.967	908.658	907.224	956.418	1.291.862
kasstroom uit financieringsactiviteiten					
uitkering Direct Rendement	-583.820	-778.426	-778.426	-778.426	-778.426
uitkering Indirect Rendement	-	-	-	-	-
uitgaven aan Rentekosten (hypothecaire financiering)	-248.351	-331.135	-331.135	-330.825	-328.341
hypothecaire financiering	12.610.000	-	-	-	-
storting inleg Participanten	13.070.000	-	-	-	-
terugbetaling inleg Participanten	-	-	-	-	-
aflossing hypothecaire financiering	-	-	-	-47.288	-204.913
kosten financiering	-132.405	-	-	-	-
renteontvangsten liquiditeitsreserve	713	801	601	399	200
totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	24.716.137	-1.108.760	-1.108.960	-1.156.139	-1.311.480
netto kasstroom	801.170	-200.102	-201.736	-199.721	-19.619
	uitkering	inleg Participanten	rendement 2019-2029	rendement gem. per jaar	
* Totaal Direct Rendement	7.784.261	13.070.000	60%	6,0%	
** Totaal Indirect Rendement	4.093.637	13.070.000	31%	3,1%	

2024	2025	2026	2027	2028	2029 3 maanden	Kasstromen 2019-2029
1.573.381	1.604.849	1.636.946	1.669.685	1.703.079	427.867	13.995.951
-	-	-	-	-	-	-22.999.668
-	-	-	-	-	28.300.913	28.300.913
-	-	-	-	-	-424.514	-424.514
-154.239	-157.314	-160.457	-163.656	-166.926	-41.937	-1.478.218
-	-	-	-	-	-	-1.597.592
-	-	-	-	-	-629.347	-629.347
1.419.143	1.447.535	1.476.489	1.506.028	1.536.152	27.632.982	15.167.525
-778.426	-778.426	-778.426	-778.426	-778.426	-194.607	-7.784.261 *
-	-	-	-	-	-4.093.637	-4.093.637 **
-322.029	-315.406	-308.783	-302.161	-295.538	-72.850	-3.186.554
-	-	-	-	-	-	12.610.000
-	-	-	-	-	-	13.070.000
-	-	-	-	-	-13.070.000	-13.070.000
-252.200	-252.200	-252.200	-252.200	-252.200	-11.096.800	-12.610.000
-	-	-	-	-	-	-132.405
180	2.467	3.506	4.912	6.694	8.861	29.333
-1.352.475	-1.343.566	-1.335.903	-1.327.875	-1.319.471	-28.519.033	-15.167.525
66.668	103.969	140.586	178.154	216.682	-886.051	



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

