PROSPECTUS

PARKING FUND NEDERLAND VIII

HOLLAND IMMO GROUP

27 JULI 2022

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

Inhoudsopgave

1.	Samenvatting	3
2.	Risicofactoren	9
3.	Adressen betrokken partijen	15
4.	Definities	16
5.	Nederlandse parkeergaragemarkt vanuit beleggersperspectief	18
6.	Object	23
7.	Juridische structuur	27
8.	Investeringsstructuur	38
9.	Ontvangsten, uitgaven en rendementsdoelstelling	43
10.	Fiscale aspecten	52
11.	Rapportage	55
12.	Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant	57
13.	Participeren in Parking Fund Nederland VIII	58
14.	Initiatiefnemer	59
15.	Overige betrokken partijen	60
16.	Belangrijke informatie	64

Bijlagen:

Bijlage I - Fondsvoorwaarden van Parking Fund Nederland VIII (concept)	65
Bijlage II - Statuten Stichting Parking Fund Nederland VIII	77
Bijlage III - Direct kasstroomoverzicht (prognose) conform de grondslagen van de financiële verslaggeving (directe methode)	82
Inschrijfformulier (los bijgevoegd)	

1. Samenvatting

1.1 Waarschuwingen en kerngegevens van het Fonds

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

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

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

De Participaties zijn deelnemingsrechten in het Fonds. De ISIN-code van de Participaties is NL0015000KV4. Het Fonds is de uitgevende instelling van de Participaties. De LEI-code van het Fonds is 98450055D0Z454395040. De LEI-code van de Beheerder is 724500BSAHEADX2R2165. De contactgegevens van Parking Fund Nederland VIII en van de Beheerder zijn: Flight Forum 154, 5657 DD Eindhoven, telefoon: 040 235 26 35, e-mail: info@hollandimmogroup.nl, website: www.hollandimmogroup.nl.

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

De bevoegde autoriteit die het Prospectus op 27 juli 2022 heeft goedgekeurd is de AFM. De contactgegevens van de AFM zijn: Postbus 11723, 1001 GS Amsterdam, telefoon: 020 - 797 2000, website: www.afm.nl.

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

1.2 Essentiële informatie over het Fonds

Naar verwachting wordt het Fonds aangegaan op 28 september 2022.

Welke instelling geeft de effecten uit?
Het Fonds geeft de effecten (Participaties) uit. Het Fonds is een 'fonds voor gemene rekening', een overeenkomst naar Nederlands recht tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting. Die overeenkomst is vastgelegd in de Fondsvoorwaarden. De LEI-code van het Fonds is 98450055D0Z454395040.

Parking Fund Nederland VIII zal beleggen in een bestaande en een nieuw te bouwen parkeergarage (gezamenlijk het Object). Beide parkeergarages zijn openbaar en zullen na oplevering van de nieuwbouw parkeergarage met elkaar verbonden zijn als één parkeergarage. Het Object zal na oplevering van de nieuwbouw parkeergarage 1.512 openbare parkeerplaatsen omvatten, die zijn onder te verdelen in 604 openbare parkeerplaatsen in de bestaande parkeergarage en 908 openbare parkeerplaatsen in de nieuwbouw parkeergarage. De totale fondsinvestering bedraagt € 37.215.000. Hiervan wordt € 13.360.000 door de Stichting, voor rekening en risico van het Fonds gefinancierd met een hypothecaire lening en € 23.855.000 zal worden gefinancierd met de door de Participanten bijeengebrachte gelden. Hiervoor worden 4.771 Participaties uitgegeven van elk € 5.000.

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. Het Object wordt voor circa 64,1% van de totale fondsinvestering gefinancierd met de door de Participanten bijeengebrachte gelden en voor circa 35,9% met een hypothecaire lening met een looptijd van zeven jaar vanaf de Emissiedatum. De rente op de hypothecaire lening tijdens de bouwperiode van de nieuwbouw parkeergarage is vast en in de rendementsprognose geprognosticeerd op 5,14% per jaar over de opgenomen bedragen. Over het niet opgenomen deel van de hypothecaire lening is het Fonds naar verwachting een bereidstellingsprovisie verschuldigd van 1,77% per jaar. Vanaf de datum van oplevering van de nieuwbouw parkeergarage wordt de bouwfinanciering omgezet naar een beleggingsfinanciering waarbij de rente van de hypothecaire lening tot en met jaar zeven (28 september 2029) naar verwachting 3,92% per jaar bedraagt.

Het resultaat van het Fonds uit de verhuur en verkoop van het Object komt (na aftrek van alle kosten en de vergoedingen voor de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder) ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties; een

Participant kan echter niet worden gedwongen meer bij te dragen aan het Fonds dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door de Participant. De verwachting is dat het Object na een periode van zeven tot tien jaar wordt verkocht en het Fonds wordt beëindigd.

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

Wat is de essentiële financiële informatie over de uitgevende instelling?
Omdat het Fonds nog geen activiteiten heeft verricht en nog niet is aangegaan, is er geen financiële informatie over het verleden beschikbaar.

In de controleverklaring van de onafhankelijke accountant op de jaarrekeningen over 2019 en 2020 van de Beheerder is een paragraaf ter benadrukking van de impact van COVID-19 opgenomen. In de controleverklaring op de jaarrekening over 2019 is het volgende opgenomen:

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

en in de controleverklaring op de jaarrekening over 2020:

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

Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de uitgevende instelling?
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). Op basis van de veronderstellingen die in de rendementsprognose door de Beheerder voor het neutrale scenario zijn gehanteerd, wordt een Direct Rendement van 4,6% per jaar en een Indirect Rendement van 1,2% per jaar verwacht. Beleggen brengt risico's met zich mee. Risico's kunnen tot gevolg hebben dat negatieve waardefluctuaties optreden en rendementen lager uitkomen dan het verwachte rendement, waarnaar het Fonds vanuit haar beleggingsbeleid streeft.

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

Marktrisico
De marktwaarde van het Object kan door marktomstandigheden of macro-economische ontwikkelingen dalen. Die omstandigheden kunnen onder meer bestaan uit een stijgende hypotheekrente (daling van de waarde van het Object), lagere inflatie (lagere huuropbrengsten, die zijn gekoppeld aan de inflatie) of het optreden van een recessie door de COVID-19 pandemie, de geopolitieke ontwikkelingen in Oost-Europa of anderszins (waardoor de overheid beperkende maatregelen kan opleggen voor bezoek aan winkels en openbare gebouwen gelegen in de omgeving van het Object, waardoor de exploitatie van de parkeergarage door de huurder negatief kan worden beïnvloed en de huurder mogelijk niet langer in staat is de huur te voldoen). Een daling van de waarde van het Object kan leiden tot een lager rendement en zelfs leiden tot een negatief rendement. Bij een negatief rendement gaat de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren. Bij een verkoopopbrengst van het Object na tien jaar die 20% lager is dan de verwachte verkoopopbrengst volgens de prognose, zou het Totaalrendement uitkomen op 2,8% per jaar ten opzichte van het geprognosticeerde Totaalrendement van 5,8% en zou 18% van de door de Participanten ingelegde gelden verloren gaan. Indien de waardeontwikkeling van het Object na tien

jaar resulteert in een verkoopopbrengst die gelijk is aan de oorspronkelijke koopprijs vermeerderd met de extra investering, zou het Totaalrendement uitkomen op 3,2% per jaar en zou 15% van de inleg van de Participanten verloren gaan. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe groot de impact van COVID-19 alsmede de geopolitieke ontwikkelingen in Oost-Europa is op de marktwaarde van openbare parkeergarages op de lange termijn. De hiervoor bedoelde (mogelijke) oorzaken van een daling in de waarde van het Object kunnen tevens leiden tot een lager Exploitatieresultaat en daarmee tot een lager Direct Rendement. In de bovenstaande berekeningen zijn de risico's op een lager Direct Rendement buiten beschouwing gelaten.

Kredietrisico
De voorwaarden van de hypothecaire lening zijn nog niet definitief vastgelegd. De hypothecaire lening heeft naar verwachting een looptijd van zeven jaar. Het risico bestaat dat na die zeven jaar het Object nog niet is verkocht en geen nieuwe hypothecaire lening kan worden afgesloten of alleen kan worden afgesloten tegen een hogere rente dan waar de prognose van uitgaat. Als geen nieuwe hypothecaire lening kan worden afgesloten moet het Object mogelijk gedwongen worden verkocht, wat het risico oplevert van een aanzienlijk lagere verkoopopbrengst en een mogelijk verlies van de belegging. Een nieuwe hypothecaire lening tegen een hogere rente levert meer kosten en minder rendement op.

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

De uitgaven aan Rentekosten op de hypothecaire lening zijn in de rendementsprognoses een belangrijke factor. De financieringscondities zijn nog niet definitief vastgelegd. De rendementsprognose gaat uit van een rekenrente van 5,14% per jaar gedurende de bouwperiode van 15 maanden en 3,92% per jaar gedurende de resterende looptijd van de hypothecaire lening tot en met jaar zeven (28 september 2029). Een hoger rentetarief (inclusief de door de bank te berekenen kredietopslagen) dan de voor de geprognosticeerde rendementen gehanteerde rentetarieven zal een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement. Ook kan een stijgende hypotheekrente leiden tot een waardedaling van het Object.

Exploitatierisico
Risico's die de exploitatie en de resultaten daaruit negatief kunnen beïnvloeden zijn onder meer het leegstandrisico, debiteurenrisico en het risico op onvoorziene kosten zoals kosten van onderhoud. Daarnaast kunnen tegenvallers in de exploitatie de waarde van het Object negatief beïnvloeden.

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

De huurder van het Object is verplicht om de huursom maandelijks vooruit te voldoen. Het debiteurenrisico doet zich voor wanneer de huurder te laat, gedeeltelijk of in het geheel niet de huur betaalt. Het directe gevolg is dat de liquiditeit van het Fonds daalt en het Fonds niet of slechts gedeeltelijk uitkeringen kan doen. Dat gaat ten koste van het rendement voor de Participanten.

Gedurende de looptijd van het Fonds moet onderhoud worden gepleegd. Indien dat niet is voorzien, hebben de kosten voor dit onderhoud een negatief effect op het rendement. Echter zal het thans benodigde (groot) onderhoud aan de bestaande parkeergarage vóór oplevering aan het Fonds door de verkoper/ontwikkelaar uitgevoerd worden en is er een meerjarenonderhoudsbegroting opgesteld, waardoor er gedurende de exploitatie geen hoge, onvoorziene kosten worden verwacht.

1.3 Essentiële informatie over de effecten

De effecten die het Fonds aanbiedt zijn de Participaties.

Wat zijn de hoofdkenmerken van de effecten?
De Participaties (ISIN-code: NL0015000KV4) luiden op naam. Er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en ze kennen geen nominale waarde. Uitgifte van de met dit Prospectus aangeboden Participaties vindt plaats naar Nederlands recht, naar verwachting op 28 september 2022. Er worden in totaal 4.771 Participaties uitgegeven tegen € 5.000 per Participatie (exclusief Emissiekosten), met een minimale afname van twee Participaties. De looptijd van de Participaties is gelijk aan de looptijd van het Fonds van naar verwachting

zeven tot tien jaar. In geval van faillissement van het Fonds krijgen de Participanten als laatste een uitkering, indien al een uitkering gedaan kan worden.

Elke Participatie vormt een (niet nominale) vordering op de Stichting. De omvang van die vordering is gelijk aan het vermogen van het Fonds gedeeld door het totale aantal uitgegeven en uitstaande Participaties. Aan de Participaties zijn de zeggenschapsrechten verbonden zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Stichting is uitsluitend opeisbaar na beëindiging van het Fonds. Aan elke Participatie zijn gelijke stemrechten en financiële rechten verbonden.

Binnen zes maanden na afloop van elk boekjaar wordt een Algemene Vergadering van Participanten gehouden. Daarnaast kunnen (tussentijds) Vergaderingen van Participanten worden gehouden, die onder voorwaarden door Participanten kunnen worden bijeengeroepen. Elke Participant heeft het recht voor de (Algemene) Vergadering van Participanten te worden uitgenodigd, daarin het woord te voeren en zijn stem uit te brengen op besluiten die aan de (Algemene) Vergadering van Participanten zijn voorbehouden. Met betrekking tot (onder meer) de volgende onderwerpen is besluitvorming voorbehouden aan de (Algemene) Vergadering van Participanten:

- vaststelling van de jaarrekening van het Fonds;
- verkoop en levering van 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 (het oversluiten van) de hypothecaire lening(en);
- 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 lening(en);
- 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.

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

De Participaties zijn en worden niet beursgenoteerd. Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn, zijn de mogelijkheden beperkt. Overdracht van Participaties is uitsluitend mogelijk via inkoop van Participaties door het Fonds, indien en voor zover deze Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een ander. Het Fonds is niet verplicht om op verzoek van de Participant Participaties in te kopen en de Beheerder beslist of een verzoek daartoe wordt gehonoreerd. Het verzoek tot inkoop kan om welke reden dan ook, en ook zonder opgave van redenen, geheel of gedeeltelijk door de Beheerder worden geweigerd.

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

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

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

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

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

Overwinst, wordt het overblijvende vermogen uitgekeerd aan de Participanten in de verhouding van het aantal Participaties dat zij houden.

Waar zullen de effecten worden verhandeld?
De Participaties zijn en worden niet beursgenoteerd. Verhandeling is beperkt mogelijk door middel van inkoop en uitgifte door het Fonds van Participaties. Zie hiervoor.

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

Langere looptijd van het Fonds dan verwacht of gewenst
De looptijd van het Fonds kan langer zijn dan de beoogde looptijd van zeven tot tien jaar. Door (markt)omstandigheden kan de verkoop van het Object tegen gunstige of acceptabele voorwaarden niet haalbaar zijn binnen die beoogde looptijd. Daarom dient elke belegger voor zich het risico in te schatten dat verbonden is aan de (eventueel langere dan) beoogde looptijd van het Fonds en de beperkingen in de mogelijkheden tot overdracht van de Participaties; dit kan tot gevolg hebben dat de belegger langer aan deze belegging is gebonden dan verwacht of gewenst is.

Belang van de gezamenlijke Participanten kan afwijken van het belang van de individuele Participant
Op grond van de Fondsvoorwaarden zijn bepaalde besluiten voorbehouden aan de Beheerder, de Stichting en/of de (Algemene) Vergadering van Participanten. De Beheerder en de Stichting zijn gehouden in het belang van de Participanten te handelen. Ook de Bewaarder is gehouden met haar controlerende taak in het belang van de Participanten te handelen. Het handelen 'in het belang van de Participanten' zoals hiervoor bedoeld, verwijst naar het belang van de gezamenlijke Participanten. Het belang van de gezamenlijke Participanten kan anders zijn dan het belang van een individuele Participant. In de (Algemene) Vergadering van Participanten geeft elke Participatie recht op één stem en besluiten worden genomen met (een gewone of gekwalificeerde) meerderheid van stemmen. Wordt een besluit met de vereiste meerderheid aangenomen, dan geldt dat besluit voor alle Participanten, ook voor de Participant die heeft tegengestemd. Met een dergelijk besluit en de uitvoering daarvan wordt niet noodzakelijkerwijs het belang van elke individuele Participant het beste gediend.

1.4 Essentiële informatie over de aanbieding van effecten aan het publiek

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

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

Deelname staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, personenvennootschappen of fondsen voor gemene rekening. Natuurlijke personen dienen bij het inschrijfformulier een kopie van een geldig legitimatiebewijs mee te sturen. Rechtspersonen en andere rechtsvormen dienen een uittreksel uit het handelsregister en een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de vertegenwoordigingsbevoegde(n) mee te sturen.

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 28 september 2022 of, indien eerder, op het moment dat op alle 4.771 Participaties is ingeschreven. Bij toewijzing van Participaties zendt de Beheerder een schriftelijke bevestiging daarvan, met de datum van uitgifte van de Participaties, de (uiterste) datum van betaling van het bedrag van € 5.000 per Participatie (plus Emissiekosten) - in beginsel 22 september 2022 -, het rekeningnummer van de Stichting en het aantal Participaties wat in totaal worden uitgegeven. Zonder betaling worden geen Participaties uitgegeven. De beoogde datum van uitgifte van Participaties is 28 september 2022 of zoveel eerder of later als de Beheerder besluit. Zodra de Participaties zijn uitgegeven, ontvangt elke Participant kosteloos een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten.

De Beheerder behoudt zich het recht voor om beleggers die zich hebben ingeschreven voor een eerder fonds dat is geïnitieerd door de Initiatiefnemer en destijds geen participaties kregen

toegewezen, gedurende een periode van twee weken na goedkeuring van het Prospectus voorrang te geven bij de toewijzing van de Participaties. Na deze periode van twee weken vindt de toewijzing van Participaties door de Beheerder plaats op volgorde van binnenkomst van de inschrijfformulieren. De Beheerder behoudt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen niet in aanmerking te nemen. De Beheerder behoudt zich verder het recht voor de termijn voor inschrijving te verlengen tot uiterlijk 31 oktober 2022 indien op 28 september 2022 nog niet op alle beschikbare Participaties is ingeschreven. Indien de omgevingsvergunning die is benodigd voor het nieuw te bouwen deel van het Object op 31 oktober 2022 niet onherroepelijk is geworden, vindt de emissie van Participaties geen doorgang en zal de Beheerder het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties intrekken. In dat geval worden ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) aan reeds toegewezen beleggers onverwijld teruggestort. Indien de inschrijving eerder sluit dan 28 september 2022 of het aanbod tot deelname wordt ingetrokken dan wel wordt verlengd tot uiterlijk 31 oktober 2022, wordt daarvan melding gedaan op de website van de Beheerder (www.hollandimmogroup.nl).

De kosten voor het aanbieden en uitgeven van de Participaties en de kosten voor de financiering van het Object bedragen naar verwachting € 2.984.051. Hiervan vormen de structureringsvergoeding (€ 1.385.330, waarvan na aftrek van uit deze vergoeding te betalen kosten aan derden naar verwachting een bedrag ad € 1.293.855 resteert voor de Initiatiefnemer), de selectie- en acquisitiekosten (€ 488.940) en de marketingkosten (€ 277.066) onderdeel.

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

Waarom wordt dit prospectus opgesteld?
Het Prospectus is opgesteld om de Participaties als belegging aan het publiek te mogen aanbieden. De reden voor de aanbieding tot deelname aan het Fonds is het Fonds in staat te stellen de met dit Prospectus aangeboden 4.771 Participaties uit te geven voor € 5.000 elk (exclusief Emissiekosten) en het Object te verwerven en (verder) te ontwikkelen om het vervolgens te exploiteren door verhuur en aan het einde van de looptijd van het Fonds het Object te verkopen. Het Fonds heeft recht op de opbrengsten van de verhuur en de verkoop van het Object. Van de opbrengst van de uitgifte (exclusief Emissiekosten) wordt naar verwachting in totaal een bedrag van € 2.984.051 besteed aan kosten voor de hypothecaire lening waarmee het Object voor een deel wordt gefinancierd, aan kosten die verband houden met het kopen en verwerven van het Object, kosten voor de controle van het rendementsmodel in het Prospectus door de accountant, advocaat en fiscalist bij de opzet van het Fonds en begeleiding bij het opstellen van het Prospectus, aan kosten voor het goedkeuren door de AFM van het Prospectus en het registreren van het Fonds bij de AFM, voor de marketing van de Participaties en kosten en vergoedingen die zijn verschuldigd aan de Initiatiefnemer. De resterende opbrengst van naar schatting € 20.870.949 wordt aangewend, tezamen met het bedrag van de hypothecaire lening, voor de aankoop en verwerving van het Object.

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

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

2. Risicofactoren

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

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

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

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

2.1 Risico bij beleggingsstructuur

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

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

Voorts kan de beperkte verhandelbaarheid van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan. De beperkte verhandelbaarheid van de Participaties zal namelijk voor een belegger die voornamelijk interesse heeft in liquide of eenvoudig te verhandelen beleggingen, er hoogstwaarschijnlijk toe leiden dat die belegger minder geld over heeft voor een Participatie.

De looptijd van het Fonds kan langer zijn dan het beoogde maximum van tien jaar. Daardoor bestaat het risico dat de belegger langer aan de belegging is gebonden dan voorzien of wenselijk is.
De feitelijke looptijd van het Fonds kan langer zijn dan het beoogde maximum van tien jaar. Indien door (markt) omstandigheden de verkoop van het Object met een goed rendement niet haalbaar blijkt, bijvoorbeeld door een hoge rentestand of economische recessie (vanwege de COVID-19 pandemie, de geopolitieke ontwikkelingen in Oost-Europa of anderszins), kan de situatie ontstaan dat er geen kopers zijn met interesse om het Object te kopen. In dat geval kan het Object niet of slechts tegen een prijs worden verkocht die lager is dan de verkoopprijs waarvan de prognose uitgaat. Indien zo'n situatie optreedt in jaar zeven tot tien na de Emissiedatum, de periode waarin de verkoop van het Object beoogd is plaats te vinden, zou de Beheerder kunnen besluiten niet tot verkoop over te gaan en de exploitatie van het Object te continueren totdat er een moment komt waarin de marktomstandigheden beter zijn en bij verkoop wel een verkoopprijs kan worden gerealiseerd die (beter) aansluit bij de prognose. De Beheerder zou in een dergelijke situatie van slechte (markt)omstandigheden ook de Vergadering van Participanten kunnen voorstellen het Object te verkopen tegen een lagere prijs dan waarvan de prognose uitgaat. Als de Vergadering van Participanten niet instemt met die voorgestelde verkoop, zal ook dan het Fonds blijven voortbestaan. Daarom dient elke belegger voor zich het risico in te schatten dat verbonden is aan het (eventueel langere dan) maximum van de beoogde looptijd van het Fonds. In combinatie met de beperkingen in de mogelijkheden tot overdracht van de Participaties kan dit tot gevolg hebben dat de belegger langer aan deze belegging is gebonden dan verwacht of gewenst is. Hierdoor kan de situatie ontstaan dat een Participatie niet 'verzilverd' kan worden op het moment dat dit, gezien de persoonlijke financiële situatie, wenselijk of zelfs noodzakelijk is.

Het Fonds en betrokkenen handelen in het belang van de gezamenlijke Participanten. Dat kan in strijd komen met het belang van een individuele Participant.
De Participaties worden uitgegeven onder de voorwaarden als bepaald in de Fondsvoorwaarden. Op grond van de Fondsvoorwaarden zijn bepaalde besluiten voorbehouden aan de Beheerder, de Stichting en/of de (Algemene) Vergadering van Participanten. De Beheerder en de Stichting zijn gehouden in het belang van de Participanten te handelen. Ook de Bewaarder is gehouden met haar controlerende taak in het belang van de Participanten te handelen. Het handelen 'in het belang van de Participanten' ziet op het belang van de gezamenlijke Participanten. Het belang van de gezamenlijke Participanten kan anders zijn dan het belang van een of meerdere individuele Participanten. Het risico bestaat dat het belang van een of meerdere individuele Participanten moet wijken voor het belang van de gezamenlijke Participanten.

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

2.2 Marktrisico

De waarde van het Object kan dalen en leiden tot een lager of zelfs negatief rendement.
De marktwaarde bij verkoop van het Object en daarmee de mogelijkheid tot verkoop van het Object met een goed rendement is in hoge mate afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkelingen daarin.

De recente opleving van het coronavirus, de oorlog in Oekraïne en de daarmee gepaard gaande geopolitieke ontwikkelingen in Oost-Europa leiden tot stijgende vervoers- en energieprijzen. Dit heeft een prijsstijging tot gevolg van veel grondstoffen en producten die van die grondstoffen worden gemaakt. In combinatie met de stijgende inflatie, die in Nederland op jaarbasis in de eerste helft van 2022 tussen 6,2% en 9,7% lag[1],

[1] CBS: www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-economie/prijzen/inflatie.

en een vertraging in de economische groei die aanvankelijk na de opheffing van de coronarestricties krachtig opveerde, is het economische toekomstbeeld in korte tijd sterk veranderd. De bestedingen van de huishoudens en de investeringen van bedrijven zijn door deze ontwikkelingen afgeremd. Ook de groei van de internationale handel waar de Nederlandse economie van afhankelijk is wordt afgeremd door deze ontwikkelingen. De toekomstige marktomstandigheden zijn thans onzeker.[2]

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

- een stijgende rente, waardoor de financierbaarheid voor (potentiële) kopers van het Object zal afnemen en ook de in de exploitatie begrepen Rentekosten zullen stijgen;
- een lagere inflatie dan waar in de prognose rekening mee is gehouden, waardoor de aan de inflatie gekoppelde huurprijzen minder snel stijgen dan waarmee in het Prospectus rekening wordt gehouden;
- een toename van de bouwproductie, waardoor de krapte op de markt van parkeergarages zal afnemen;
- een jarenlange recessie, waardoor het parkeren in het Object kan afnemen, wat leidt tot lagere exploitatieresultaten bij de huurder die daardoor de huur niet meer zou kunnen betalen.

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

Indien de marktwaarde van vastgoed daalt, zal dit een negatieve invloed kunnen hebben op de waarde en verkoopmogelijkheid van het Object, wat ertoe kan leiden dat de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren gaat. In hoofdstuk 9.3 is in het neutrale scenario, wat door de Beheerder als uitgangspunt is genomen bij de rendementsberekeningen, verondersteld dat de markt van parkeergarages niet wijzigt ten opzichte van de marktomstandigheden bij aankoop van het Object en de inflatie gemiddeld 2,0% per jaar bedraagt. In dat geval komt het gemiddeld Indirect Rendement uit op 1,2% per jaar en het Totaalrendement uit op 5,8% per jaar. Bij een verkoopopbrengst van het Object na tien jaar die gelijk is aan de taxatiewaarde bij aankoop, waardoor er dus geen sprake is van waardestijging gedurende het maximum van de beoogde looptijd van tien jaar, zou het Indirect Rendement uitkomen op -1,1% per jaar ten opzichte van 1,2% per jaar in het neutrale scenario, zou het Totaalrendement uitkomen op 3,5% per jaar ten opzichte van het Totaalrendement van 5,8% in het neutrale scenario en zou 11% van de inleg van de Participanten verloren gaan. In hoofdstuk 9.3 is dit als uitgangspunt genomen voor het pessimistische scenario. In de bovengenoemde scenario's is bij de berekening van het Totaalrendement als uitgangspunt genomen dat het Direct Rendement niet wijzigt ten opzichte van het neutrale scenario aangezien het Object een huurovereenkomst heeft met een looptijd van 15 jaar, waardoor een lagere verkoopopbrengst na tien jaar als gevolg van veranderende marktomstandigheden in beginsel geen effect zal hebben op de huurinkomsten uit de lopende huurovereenkomst en daarmee op het Direct Rendement. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe groot de impact is van de gevolgen van COVID-19 en de geopolitieke ontwikkelingen in Oost-Europa op de marktwaarde van de openbare parkeergaragemarkt op de lange termijn. Wel is bekend dat de huurders APCOA en Q-Park, die samen circa 90% van de totale huurstroom genereren van de eerder door de Initiatiefnemer geplaatste parkeergaragefondsen, geen huurkortingen hebben aangevraagd als gevolg van COVID-19. Ook hebben de marktwaardes van de openbare parkeergarages van alle zeven fondsen ondanks de coronapandemie sinds 2020 een positieve ontwikkeling doorgemaakt.

De hiervoor bedoelde (mogelijke) oorzaken van een daling in de waarde van het Object kunnen tevens leiden tot een lager Exploitatieresultaat en daarmee tot een lager Direct Rendement. Zo zal het hierna in hoofdstuk 2.3 beschreven kredietrisico, dat samenhangt met de hypothecaire lening bij dit product en mede het risico omvat van stijgende Rentekosten en daarmee een dalend Exploitatieresultaat, niet alleen kunnen leiden tot een daling in de waarde van het Object maar tegelijkertijd leiden tot een risico op een lager Direct Rendement. In de bovenstaande berekeningen zijn de risico's op een lager Direct Rendement buiten beschouwing gelaten.

De huurinkomsten zullen gekoppeld zijn aan de inflatie. Bij een lagere inflatie dan gemiddeld 2,0% per jaar zullen de huurinkomsten en mogelijk de verkoopopbrengst uit het Object lager zijn dan geprognosticeerd.

In de rendementsprognoses is rekening gehouden met een gemiddelde inflatie (CPI) van 2,0% per jaar, conform het monetaire beleid van de Europese Centrale Bank die een inflatiepercentage van 2,0% per jaar op de middellange termijn nastreeft[3]. Een lagere inflatie zal resulteren in lagere huurontvangsten en een lager Exploitatieresultaat waardoor ook de winstuitkeringen lager zullen zijn. Een lagere inflatie heeft verder mogelijk een negatief effect op de waarde van het Object, om de eenvoudige reden dat de lagere huurontvangsten

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

[3] www.ecb.europa.eu/ecb/tasks/monpol/html/index.nl.html.

bij een lagere inflatie tot gevolg hebben dat met het Object minder rendement is te behalen; een belegging die minder rendement opbrengt is in beginsel minder waard dan een belegging die meer rendement opbrengt. Bij een gemiddelde inflatie gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds van tien jaar van 1,25% in plaats van 2,0%, zoals geprognosticeerd, neemt het gemiddeld Direct Rendement met 0,1%-punt af tot 4,5% per jaar en de marktwaarde van het Object zal naar verwachting dalen met 4,3% ten opzichte van de geprognosticeerde marktwaarde bij verkoop na tien jaar. Dit zou leiden tot een lager Totaalrendement voor de Participant van 5,1% per jaar ten opzichte van het geprognosticeerde Totaalrendement van 5,8% per jaar.

2.3 Kredietrisico

Als niet aan de voorwaarden van een hypothecaire lening wordt voldaan, kan dat ten koste gaan van het rendement of zelfs leiden tot verlies van de belegging.

De hypothecaire lening voor de bouw- en beleggingsperiode zal een totale looptijd hebben van zeven jaar. In de hypothecaire leningsovereenkomst zullen naar verwachting afspraken worden vastgelegd met betrekking tot volledige en tijdige betaling van rente en aan de bank te verstrekken informatie, zoals bijvoorbeeld rapportage, taxatieverslagen en bestuurlijke wijzigingen. Daarbij zal naar verwachting een loan to value ratio (LTV, zijnde de verhouding tussen de hoofdsom van de hypothecaire lening en de waarde van het Object) en een debt service coverage ratio (DSCR, zijnde de verhouding tussen enerzijds de Bruto-huurontvangsten van het Fonds, verminderd met de Exploitatiekosten, en anderzijds de renteverplichtingen onder de hypothecaire lening) overeengekomen worden waarbinnen het Fonds moet opereren. De hypothecaire lening is naar verwachting aflossingsvrij, zolang het Fonds aan de financieringsvoorwaarden voldoet. Het niet voldoen aan de financieringsvoorwaarden kan tot gevolg hebben dat een deel van de lening afgelost dient te worden of dat aanvullende zekerheid gesteld moet worden en in het ergste geval kan de bank de hypothecaire lening voortijdig beëindigen en gehele aflossing eisen. Daarbij bestaat het risico dat het Object gedwongen moet worden verkocht. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige (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. De verwachting is dat indien de LTV hoger is dan 75%, maar lager dan 85%, een 'distribution lock-up' in werking zal treden. Dat houdt in dat de vrije kasstroom ter beschikking gesteld dient te worden aan de bank ter aflossing van de hypothecaire lening totdat weer aan de LTV wordt voldaan. Verder is de verwachting dat indien de LTV hoger is dan 85% een 'event of default' in werking treedt, waardoor de bank de hypothecaire lening en de te betalen (Rente)kosten kan opeisen.

Op de Emissiedatum bedraagt de LTV op basis van de taxatiewaarde k.k. 40%. De LTV zal bij een waardedaling van het Object met 45,3% ten opzichte van de getaxeerde waarde (k.k.) 75% bedragen. Indien (a) de LTV in de eerste helft van jaar vier meer dan 75% bedraagt, waardoor de vrije kasstroom gebruikt dient te worden ter aflossing van de hypothecaire lening, en (b) de verkoopopbrengst na tien jaar gelijk is aan de verkoopopbrengst in het pessimistische scenario, komt het gemiddeld Direct Rendement met 4,4% lager uit dan de prognose (4,6%). Het Totaalrendement zou met 2,9% eveneens onder de prognose van 5,8% uitkomen.

Vanaf de oplevering van het Object bedraagt de verwachte DSCR gedurende de resterende looptijd van het Fonds ten minste 2,31 (oplopend naar 3,67). Voor de hypothecaire lening is de verwachting dat voor de periode vanaf de oplevering tot en met de einddatum van de hypothecaire lening een minimale DSCR wordt overeengekomen van 2,0. Bij een vermindering van de Bruto-huurontvangsten in het derde en vierde jaar met 50%, zal de DSCR in het derde en vierde jaar, respectievelijk, 1,55 en 1,62 bedragen en daarmee onder de 2,0 zakken. Indien het Fonds daardoor in het vierde jaar van de exploitatie een aflossing zou moeten doen, zodat de DSCR boven de 2,0 uitkomt, komt het gemiddeld Direct Rendement met 3,5% per jaar lager uit dan de prognose (4,6%). Het Totaalrendement komt met 4,7% per jaar lager uit dan de prognose (5,8%).

Hogere Rentekosten hebben een negatief effect op het rendement in geval dat de daadwerkelijke rente hoger is dan de geprognosticeerde rente.

De Rentekosten van de hypothecaire lening zijn in de rendementsprognoses een belangrijke factor. De hypothecaire rente is nog niet vastgelegd en zal naar verwachting uitkomen op 5,14% per jaar gedurende de bouwperiode van 15 maanden en 3,92% per jaar gedurende de resterende looptijd van de hypothecaire lening tot en met jaar zeven (28 september 2029). Een hoger rentetarief (inclusief de door de bank te berekenen kredietopslagen) en daarmee hogere Rentekosten dan de voor de geprognosticeerde rendementen gehanteerde rentetarieven zal een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement. Indien gedurende de beleggingsperiode een rente zou worden overeengekomen die 0,5% hoger is dan de geprognosticeerde rente (3,92%), zijnde 4,42%, zou het gemiddeld Direct Rendement uitkomen op 4,5% hetgeen lager is dan het geprognosticeerde gemiddeld Direct Rendement van 4,6%.

Een stijgende hypotheekrente kan een negatief effect hebben op de waarde van het Object en daarmee op het rendement.
De hypotheekrente kan van invloed zijn op de waarde van het Object. Een (potentiële) koper van het Object zal namelijk eisen stellen aan het rendement dat met het Object kan worden behaald. Indien het Object wordt gefinancierd met een hypothecaire lening, zal een hogere rente leiden tot meer kosten en een lager rendement. Dat lagere rendement zal die (potentiële) koper willen compenseren door een lagere koopprijs te bieden. Dit zal dan voor het Fonds en de Participanten een negatief effect op het rendement hebben. Indien de hypotheekrente na afloop van het maximum van de beoogde looptijd van tien jaar (na de Emissiedatum) 6,0% per jaar zou bedragen en een (potentiële) koper van het Object bij aanvang 4,6% Direct Rendement per jaar zou willen behalen, dan zou de koopprijs die deze (potentiële) koper voor het Object zou bieden zodanig lager zijn dat het gemiddeld Indirect Rendement uitkomt op -0,9% per jaar in plaats van het geprognosticeerde gemiddeld Indirect Rendement van 1,2% per jaar. Dat betekent dat het Fonds uit de verkoopopbrengst na tien jaar slechts 91% van de ingelegde gelden van de Participanten zou kunnen terugbetalen. Dat komt neer op een Totaalrendement van 3,7% per jaar in plaats van het geprognosticeerde Totaalrendement van 5,8% per jaar.

Aflossing van een hypothecaire lening vóór het eindigen van die lening kan leiden tot kosten die een lager rendement tot gevolg hebben.
Door wijzigingen in de rentestand op de geld-/kapitaalmarkt kan bij vervroegde aflossing van de hypothecaire lening (dat is aflossing vóór de datum waarop het vaste rentetarief afloopt) een boeterente verschuldigd zijn. Met de financier zal naar verwachting overeengekomen worden dat indien de lening binnen vijf jaar wordt afgelost (boetetermijn), een boeterente in rekening wordt gebracht ter hoogte van de rente die verschuldigd zou zijn vanaf de datum van aflossing tot en met het einde van de boetetermijn van vijf jaar. Indien de lening wordt afgelost na einde van de boetetermijn van vijf jaar is geen boeterente verschuldigd. Indien de hypothecaire lening na vier jaar volledig wordt afgelost vanwege de verkoop van het Object, bedraagt de boeterente de verschuldigde rente vanaf de aflossingsdatum tot en met het vijfde jaar, zijnde € 524.213. Dit bedrag komt ten laste van het verkoopresultaat van het Object. Als gevolg van de eerdere verkoop (na vier jaar) waarbij de verkoopprijs is afgeleid uit een lagere jaarhuur, leidt het verkoopresultaat na vier jaar (rekening houdend met de boeterente) tot een lager gemiddeld Indirect Rendement van -1,5% per jaar en het Totaalrendement op 3,1% in plaats van het geprognosticeerde Totaalrendement van 5,8% per jaar. Hierbij zij vermeld dat een verkoop van het Object na vier jaar slechts overwogen zal worden, indien de verkoopopbrengst zodanig is, dat daaruit na aftrek van de boeterente een terugbetaling van alle ingelegde gelden alsmede het geprognosticeerde Indirect Rendement kan worden behaald. Indien de verwachte verkoopopbrengst bij voortijdige verkoop daarvoor onvoldoende zou zijn, zal niet snel worden overwogen om voor de afloop van de boetetermijn van vijf jaar over te gaan tot verkoop van het Object.

De resterende looptijd van de hypothecaire lening vanaf de Emissiedatum is met zeven jaar niet gelijk aan het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds (tien jaar). Er is een risico dat het Object na zeven jaar niet verkocht is en dat herfinanciering niet of alleen tegen ongunstigere voorwaarden lukt, of anderszins ten koste gaat van het rendement.
De hypothecaire lening voor de bouw- en de beleggingsperiode heeft naar verwachting een looptijd van zeven jaar. Indien het Object na het verstrijken van de looptijd van zeven jaar nog niet is verkocht, dient de lening te worden verlengd bij dezelfde hypothecair financier dan wel te worden geherfinancierd bij een andere hypothecair financier. Het risico bestaat dat na afloop van de overeengekomen looptijd van de hypothecaire lening geen verlenging bij de huidige hypothecair financier noch een nieuwe lening met een andere hypothecair financier kan worden afgesloten of alleen kan worden afgesloten tegen een hogere rente. In dat geval ontstaat het risico dat het Object gedwongen moet worden verkocht. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige (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. Bij een verkoopopbrengst van het Object bij een gedwongen verkoop na zeven jaar die 30% lager is dan de verwachte verkoopopbrengst volgens de prognose in het neutrale scenario, zou het Totaalrendement uitkomen op 0,9% per jaar en zou 63% van de inleg van de Participanten verloren gaan.

Indien een nieuwe hypothecaire lening alleen kan worden afgesloten tegen een hogere rente dan waarmee in de prognose rekening is gehouden, zal dat eveneens een negatieve invloed hebben op het rendement. In de rendementsprognose is rekening gehouden met een hogere rente na de rentevast periode van zeven jaar, namelijk van 4,5% per jaar. Indien tegen die tijd, na zeven jaar, een rente van 5,5% zou worden overeengekomen, zou het gemiddelde Exploitatierendement met 4,4% per jaar lager uitkomen dan het geprognosticeerde gemiddelde Exploitatierendement van 4,6% per jaar en het Totaalrendement afnemen tot 5,6% per jaar in plaats van het geprognosticeerde Totaalrendement van 5,8% per jaar.

Voor de rendementsprognose is het uitgangspunt dat bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire lening (van naar verwachting zeven jaar), die bij de huidige financier wordt verlengd voor een periode van drie jaar. Het is niet uit te sluiten dat verlenging van de hypothecaire lening bij de

huidige financier niet slaagt. Slaagt die verlenging niet, dan is er een aanzienlijk risico dat het Fonds bij de herfinanciering extra kosten moet maken, zoals afsluitprovisie, kosten voor taxatie van het Object en notariskosten. Die kosten hebben een negatief effect op het rendement voor de Participanten. Voor het afsluiten van een herfinanciering bij een andere dan de huidige financier worden de genoemde extra kosten begroot op in totaal 2,0% van de hypothecaire lening. Indien het Fonds deze extra kosten zou moeten betalen, leidt dat tot een lager gemiddeld Exploitatierendement van 4,5% ten opzichte van het geprognosticeerd gemiddeld Exploitatierendement van 4,6% en tot een Totaalrendement van 5,7% ten opzichte van het geprognosticeerd Totaalrendement van 5,8%.

2.4 Exploitatierisico

Het Fonds is voor het rendement in grote mate afhankelijk van de huurinkomsten. Als de huurovereenkomst eindigt, kan dat negatieve gevolgen hebben voor het rendement.
De looptijd van de huurovereenkomst van het Object bedraagt vijftien jaar met een optie voor verlenging met vijf jaar na de initiële looptijd. Hoewel het Object langjarig is verhuurd en derhalve de beoogde looptijd van het Fonds van zeven tot tien jaar ver voorbijgaat, bestaat het risico dat, indien om welke reden dan ook de huurovereenkomst voortijdig gedurende de looptijd van het Fonds eindigt, het Object niet of slechts tegen minder gunstige of ongunstige voorwaarden kan worden verhuurd. Bij gelijkblijvende Exploitatiekosten en Fondskosten kunnen lagere Bruto-huurontvangsten 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

Indien de jaarlijkse Bruto-huurontvangsten door een minder gunstige huurovereenkomst bij wederverhuur vanaf jaar vijf elk jaar 20% lager uitkomen dan de prognose over het betreffende jaar, zal het gemiddeld Direct Rendement afnemen tot 3,7% ten opzichte van het geprognosticeerde gemiddeld Direct Rendement van 4,6% per jaar. Ten gevolge van de 20% jaarlijkse lagere Bruto-huurontvangsten vanaf jaar vijf zal het Totaalrendement per jaar na afloop van het maximum van de beoogde looptijd 1,9% bedragen, hetgeen lager is dan geprognosticeerd (5,8%). Dat betekent dat het Fonds uit de verkoopopbrengst na tien jaar slechts 82% van de ingelegde gelden van de Participanten zou kunnen terugbetalen. Gelet op de lange initiële looptijd van de huurovereenkomst en het feit dat de huurder APCOA de nummer één parkeerexploitant van Europa is met meer dan 1,5 miljoen parkeerplaatsen op meer dan 11.000 locaties in 13 Europese landen, is de kans op een voortijdige beëindiging van deze huurovereenkomst naar de mening van de Beheerder niet erg groot.

Vastgoed heeft onderhoud nodig. De kosten voor het onderhoud kunnen tegenvallen. Hogere kosten leiden tot lagere uitkeringen.
Elk vastgoed heeft jaarlijks in meer 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 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. Dat zal ten koste gaan van de resultaten van het Fonds, wat een negatieve invloed zal hebben op het rendement voor de Participanten. Indien deze onderhoudskosten gedurende het maximum van de beoogde looptijd ieder jaar 30% hoger uitkomen dan geprognosticeerd, zal het gemiddeld Direct Rendement 0,1%-punt lager uitkomen (zijnde 4,5% per jaar) dan geprognosticeerd (4,6%) en het Totaalrendement zou afnemen tot 5,7% per jaar ten opzichte van het geprognosticeerde Totaalrendement (5,8%). Echter zal geconstateerd noodzakelijk (groot) onderhoud aan de bestaande parkeergarage door de verkoper/ontwikkelaar uitgevoerd worden en is er een meerjarenonderhoudsbegroting voor zowel het bestaande gedeelte als het nieuwe gedeelte van de parkeergarage opgesteld, waardoor er gedurende de exploitatie geen hoge, onvoorziene kosten worden verwacht.

3. Adressen betrokken partijen

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

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

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

Notaris
Taylor Wessing
Kennedyplein 201
Postbus 3
5600 AA Eindhoven

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

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

Accountant
Deloitte Accountants BV
Flight Forum 1
5600 AJ Eindhoven

Fiscaal Adviseur
PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV
Fascinatio Boulevard 350
Postbus 8800
3009 AV Rotterdam

Advocaat (toezichtrechtelijke aspecten)
FMLaw
Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem

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

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

4. Definities

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

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

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

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

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

Emissiedatum
De datum waarop de met dit Prospectus aangeboden 4.771 Participaties aan de Participanten worden uitgegeven, naar verwachting op 28 september 2022.

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

Exploitatiekosten
Uitgaven direct verbonden met en toewijsbaar aan de verkrijging van Bruto-huurontvangsten uit 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 dan wel verminderd met uitgaven aan rentekosten op de liquiditeitsreserve en verminderd met de uitgaven aan Exploitatiekosten, Fondskosten en Rentekosten.

Fonds / Parking Fund Nederland VIII
Een transparant fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, genaamd Parking Fund Nederland VIII, dat naar verwachting op 28 september 2022 wordt aangegaan te Eindhoven (Nederland) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting, kantoor zal houden aan Flight Forum 154, 5657 DD Eindhoven, is ingeschreven in het register beleggingsinstellingen dat wordt gehouden door de AFM en met LEI-code: 98450055D0Z454395040.

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 VIII, zoals opgenomen in bijlage I bij het Prospectus.

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

Indirect Rendement
De contante uitkering aan de Participant in enig jaar uit het netto-verkoopresultaat (ook wel exit-resultaat) bij verkoop van 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 (tijdswaarde 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 vastgoed¬beleggingen is de IRR in beginsel lager dan het Totaalrendement.

Kapitalisatiefactor
Met betrekking tot vastgoed: de koopprijs c.q. taxatiewaarde van het vastgoed gedeeld door de verwachte Bruto-huurontvangsten. De Kapitalisatiefactor kan net als de koopprijs c.q. taxatiewaarde worden uitgedrukt als kosten koper (k.k.) of vrij op naam (v.o.n.).

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

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

Object
Het vastgoed waarin het Fonds zal beleggen, bestaande uit een parkeergarage die is opgebouwd uit een bestaande parkeergarage en een nieuw te ontwikkelen parkeergarage met in totaal 1.512 parkeerplaatsen, gelegen aan de Karel Lotsyweg en Amnesty Internationalweg te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie N, perceel 5288 (gedeeltelijk).

Overwinst
De bij vervreemding van het Object gerealiseerde verkoopopbrengst verminderd met (a) de totale investering v.o.n. op Emissiedatum (€ 32.606.006), (b) de totale financierings- en bijkomende kosten op Emissiedatum (€ 2.984.051) en (c) uitgaven en belastingen die verband houden met de verkoop en overdracht van het Object.

Participant
De houder van een of meer Participatie(s).

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

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

Rentekosten
De ter zake van de hypothecaire lening, waarmee het Object deels wordt gefinancierd, verschuldigde hypotheekrente.

Stichting
Stichting Parking Fund Nederland VIII, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven aan Flight Forum 154, 5657 DD, opgericht op 5 juli 2021 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Oost-Brabant, nummer 83330844, met LEI-code 724500HHCRR9OHT5DK85.

Totaalrendement
Direct Rendement en Indirect Rendement.

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

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

5. Nederlandse parkeergaragemarkt vanuit beleggersperspectief

5.1 Parkeergaragemarkt

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

5.1.1 Mobiliteit en Autobezit

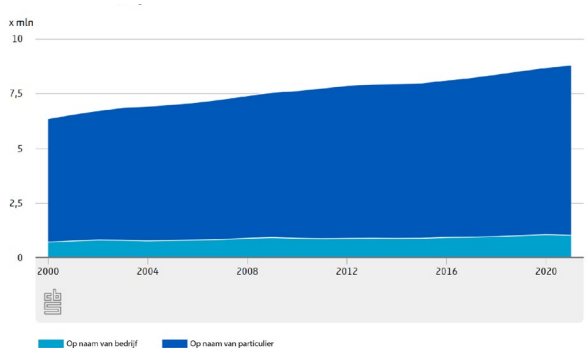
Nederland telde op 1 januari 2022 ruim 8,9 miljoen personenauto's, dat is 1,7% meer dan op 1 januari 2021. Vergeleken met tien jaar geleden is het aantal auto's met 13,8% toegenomen. Van alle personenauto's staat 88,5% op naam van een particulier, de overige 11,5% is eigendom van een bedrijf. Het aantal personenauto's van particulieren steeg in 2021 met 1,6% en het aantal auto's van bedrijven steeg met 2,1%.[4]

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

Personenauto's

Bijna 90% van alle personenauto's is in het bezit van particulieren. Het aantal steeg sinds begin 2012 met 13,2% en in diezelfde periode nam het aantal personenauto's op naam van bedrijven met 18,2% toe. Dit is anders bij nieuwe personenauto's, waarvan de helft in het bezit is van bedrijven. Bedrijven bezitten gemiddeld jonge auto's: ruim 90% is van na 2010. Van de auto's in particulier bezit is daarentegen nog net geen derde van de auto's zo jong.[6]

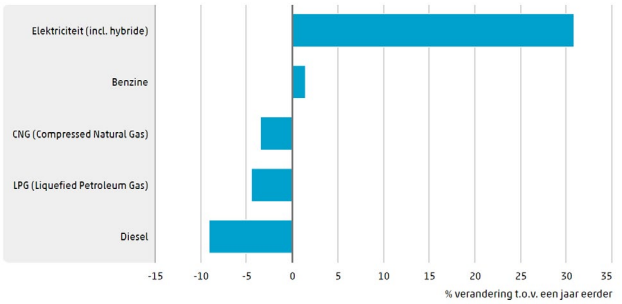
Afbeelding 1: personenauto's in Nederland, 1 januari 2022



Brandstof

Van alle personenauto's reed 79,5% op 1 januari 2022 op benzine. Diesel komt op de tweede plaats met een aandeel van 11,1%. Het aantal elektrische en hybride auto's neemt snel toe. Begin 2022 telde Nederland 725.600 elektrische en hybride auto's, een toename van 37,8% ten opzichte van januari 2021. Daarmee is inmiddels 1 op de 12 personenauto's in Nederland een elektrische of hybride auto.[7]

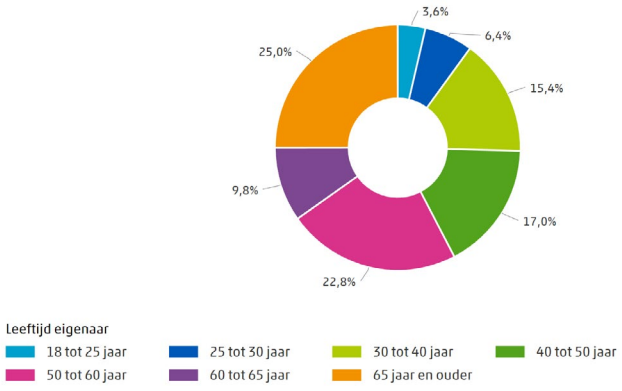
Afbeelding 2: ontwikkeling personenauto's, 1 januari 2022



5.1.2 Mobiliteit en autobezit naar leeftijd

Op 1 januari 2022 stonden van de 7,9 miljoen personenauto's op naam van een particulier, ruim 4,6 miljoen op naam van een 50-plusser. Dat zijn 1,1 miljoen auto's meer op naam van een 50-plusser dan tien jaar eerder. Waren de 50-plussers begin 2012 goed voor 49,4% van alle particuliere auto's, was dat begin 2022 gestegen naar 57,6%. Met name bij de 65-plussers nam het aantal personenauto's in deze periode met 667.500 toe tot bijna 2 miljoen. Hiermee is een kwart van alle personenauto's in handen van 65-plussers.[8]

Afbeelding 3: personenauto's, naar leeftijd eigenaar, 1 januari 2022



[4] www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/verkeer-en-vervoer/vervoermiddelen-en-infrastructuur/personenautos.

[5] www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/10/autopark-groeit-sterker-dan-bevolking.

[6] Zie noot 4.

[7] Zie noot 4.

[8] Zie noot 4.

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

Trends en ontwikkelingen in autogebruik[9]
De huidige groeiramingen laten zien dat de mobiliteit, waarvan met name de automobiliteit, fors kan gaan toenemen (de effecten van COVID-19 en de sinds het begin van 2022 gestegen brandstofkosten zijn hierin nog niet verwerkt). De langetermijnprognose 2017 van de Nationale Markt- en Capaciteitsanalyse (NMCA) geeft weer dat zonder nieuw beleid de automobiliteit het sterkst zal stijgen in stedelijk / metropool gebied: de toename tot 2040 in deze gebieden is geraamd op 15% tot 40%. In woonkernen wordt de toename geraamd op een aantal procent tot bijna 30% en in landelijk gebied op bijna 20%. De toename wordt verwacht voor zowel het aantal verplaatsingen als het aantal voertuigkilometers. Het aantal voertuigkilometers stijgt harder dan het aantal verplaatsingen, wat duidt op een toename van de gemiddelde reisafstand.

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

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

De uitgangspunten van het overheidsbeleid om uit de COVID-19 pandemie te komen, hebben een grote impact op de mate waarin en de wijze waarop we ons de komende periode gaan verplaatsen. Naast de gebruikelijke relatie tussen economische ontwikkeling en mobiliteitsvraag, zijn volgens onderzoek van KPMG[10] de volgende ontwikkelingen, vanuit een mobiliteitsoogpunt, van belang:

Thuiswerken heeft (beperkt) blijvend effect
Sinds begin maart 2020, het begin van de intelligente lockdown in Nederland, was het devies 'werk thuis waar het kan'. Deze oproep van de regering is per eind maart 2022 ingetrokken. Begin april 2020 kon ongeveer 60% van de werkende (deels) gehoor geven aan deze oproep, voor 44% was het zelfs mogelijk om vier tot vijf dagen vanuit huis te werken. In deze periode is het aantal reizigers in het OV drastisch teruggelopen en waren er ook nauwelijks meer files. Onduidelijk is echter of werknemers en werkgevers ook op de lange termijn thuiswerken blijven omarmen. De COVID-19 pandemie maakt dat werkgevers nadenken over de gewenste nieuwe balans tussen thuis en op locatie werken. Op dit moment is het nog te vroeg om hier conclusies uit te trekken. Wel zien we in recent onderzoek van het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (KiM) dat 27% van de mensen aangeeft ook na de coronacrisis vaker vanuit huis te willen werken. De kans is echter klein dat deze groep 'full time' vanuit huis zal (kunnen) blijven werken. Al is het maar vanuit het simpele feit dat 60% van de werkenden het ontbreken van het sociale aspect van werken en de interactie met collega's als een groot gemis ervaart. Als de wens/ambitie van deze groep werkelijkheid wordt, zou dit betekenen dat voor ongeveer 27% van de werkenden de COVID-19 pandemie enige blijvende invloed zal hebben op de mate waarin wordt thuisgewerkt. Hoeveel dagen mensen daadwerkelijk extra gaan thuiswerken ten opzichte van het pre-COVID-19 tijdperk is nog onduidelijk.[11]

OV-gebruik voor langere periode verminderd
In de eerste periode na de lockdown was het aantal NS-reizigers met 90% teruggelopen van 1,3 miljoen naar 110.000 reizigers per dag. Met het versoepelen van de maatregelen neemt echter ook het aantal treinreizigers weer toe. Tussen maart en juli 2020 was de beschikbare capaciteit aan zitplekken bij NS slechts 40% van de totale capaciteit van voor de COVID-19 pandemie, een belangrijke beperking. Met het versoepelen van de maatregelen wordt nu weer de volledige zitcapaciteit beschikbaar. Onduidelijk is echter of die capaciteit dan ook direct weer volledig benut wordt. NS zelf gaat ervan uit dat ze

[9] open.overheid.nl/repository/ronl-419bdb12-88a3-4398-82f9-0b21672cb051/1/pdf/bijlage-1-toekomstperspectief-automobiliteit-ienw.pdf
[10] KPMG "Mobiliteit in post-Covid-19 Nederland": assets.kpmg/content/dam/kpmg/nl/pdf/2020/services/mobiliteit-in-post-covid-19-nederland.pdf.
[11] Zie noot 10.

pas in 2025 hetzelfde aantal dagelijkse reizigers vervoert als in 2019.[12]

Reizigers hebben toenemende voorkeur voor individueel vervoer
Als gevolg van de COVID-19 pandemie neemt de aantrekkelijkheid van gemeenschappelijk vervoer af. De eerste signalen wijzen op een toenemende voorkeur om alleen te reizen om zo contacten met derden en risico op besmetting te vermijden. In april 2020 bestond bij 88% van de Nederlandse bevolking een sterke voorkeur voor gebruik van individueel vervoer in plaats van openbaar vervoer. Maar ook bij de huidige uitgesproken voorkeur voor individueel vervoer is de vraag of dit blijvend is. De inzichten hierover verschillen. Zo gaf eind april 2020 ongeveer 15% aan minder met de trein te zullen gaan na de COVID-19 pandemie, terwijl eind mei zelfs een derde van de ondervraagden dit aangaf.[13]

Het blijft bovendien niet alleen bij intenties. Nederlandse autobedrijven meldden begin juni 2020 dat de verkoop van tweedehands auto's in de lift zit, met als belangrijke aanleiding de COVID-19 pandemie. Deze stijgende voorkeur voor individueel vervoer is niet uniek voor Nederland en er is een vergelijking te maken met landen waar de COVID-19 pandemie reeds over de piek heen is. Zo laat onderzoek zien dat Chinese consumenten een sterk toegenomen belangstelling hebben voor het kopen van een auto. In regio's die het ergst getroffen waren door COVID-19 gaf zelfs twee derde van de respondenten aan dat zij in de komende zes maanden een auto wilden kopen. Deze intenties lijken zich al deels te vertalen naar verkoopcijfers, want de Chinese automarkt liet in april 2020 een groei zien van 4,4% ten opzichte van 2019. Ook in het Verenigd Koninkrijk lijkt de behoefte aan een auto toegenomen. Onderzoek uit mei 2020 aldaar laat zien dat meer dan de helft van de rijbewijshouders zonder auto, overweegt een auto te kopen na het einde van de lockdown.

KPMG verwacht dat voorgaande ontwikkelingen in combinatie met het verder van het slot gaan van de Nederlandse economie en de bijbehorende mobiliteitsbehoefte mogelijk zal resulteren in een significante verschuiving van trein- naar autoreizigers.

5.1.3 Parkeerdruk

Door het groeiende autobezit en toename van de mobiliteit in combinatie met de schaarste aan parkeerruimte in met name de binnensteden, neemt de parkeerdruk toe. Dit gegeven maakt dat er een verhoogde druk op de infrastructuur ligt en dat is waar parkeergarages uitkomst bieden. Op een relatief beperkte oppervlakte bieden zij een goede oplossing voor het parkeerprobleem in binnensteden en op doellocaties zoals bijvoorbeeld ziekenhuizen en andere sociaal-maatschappelijke concentratiegebieden. De Initiatiefnemer meent dat daardoor eveneens de acceptatie voor betaald parkeren bij de parkeerconsument groeit.

Daar komt bij dat de ruimtelijke structuren van steden aan het veranderen zijn. Verstedelijking doet zich steeds minder voor als (uitdijing van) monocentrische steden, maar veeleer als een complexere spreiding van stedelijke functies, oude kernen en nieuwe kernen, over een groter stedelijk gebied. Schaalvergroting van sociaal-maatschappelijke voorzieningen hangt hiermee nauw samen: wonen, werken, winkelen en andere activiteiten vinden ruimtelijk steeds meer geconcentreerd plaats.[14] 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.[15]

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

[12] Zie noot 10.

[13] Zie noot 10.

[14] 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).

[15] www.mobiliteitsplatform.nl/blog/blog-veranderende-normen-en-waarden-in-parkeren (5 april 2018).

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.[16]

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

Afbeelding 4: overzicht internationale parkeerexploitanten actief in Nederland[17] [18] [19]

exploitant	aantal landen actief in Europa	aantal parkeerlocaties	aantal parkeerplaatsen
APCOA	13	12.000	1.500.000
Q-Park	7	3.300	640.000
Interparking	9	933	383.088

[16] 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).

[17] www.apcoa.com/about-apcoa/.

[18] www.q-park.com/who-we-are.

[19] www.interparking.nl/nl-NL/About-Interparking/History-of-Interparking/.

5.3 Parkeren in binnensteden

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

Omdat de grote steden beschikken over een multifunctioneel centrum is hier, onafhankelijk van het tijdstip, altijd vraag naar parkeerdiensten. De parkeerfaciliteiten zijn hierbij ondersteunend aan de overige functies zoals winkelen, werken, wonen en ontspanning.

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

Differentiatie parkeertarieven gemeente Dordrecht
In het coalitieakkoord 2018-2022 (RIS: 126647) van de gemeente Dordrecht is al de mogelijkheid aangegeven om de parkeertarieven verder te differentiëren. Nu al kent Dordrecht een differentiatie in parkeertarieven waarbij het parkeren op straat duurder is dan in de parkeergarages en hoe dichter de parkeerplaats in het centrum ligt hoe hoger het parkeertarief is. Hiermee wordt beoogd parkeerders te verleiden zoveel mogelijk gebruik te maken van de parkeergarages buiten het centrum en niet door te rijden tot in het centrum. Vergroting van het verschil in tarieven tussen parkeren op straat en in de parkeergarages draagt bij aan deze doelstelling. Het effect is dat in het centrum op straat minder ruimte voor het parkeren nodig is. Dit komt de leefbaarheid van de binnenstad ten goede.[20]

De parkeertarieven in de gemeente Dordrecht zijn afgebeeld in afbeelding 5.

Afbeelding 5: Parkeertarieven 2021 gemeente Dordrecht

straatparkeren	tarief per uur	parkeergarage	tarief per uur
Binnenstad	€ 3,30	Achterom	€ 2,40
		Energiehuis	€ 1,40
		Veemarkt	€ 1,60
Havengebied	€ 2,30	Spuihaven	€ 1,60
		Rieddijkshaven	€ 1,60
Sportboulevard	€ 1,50	Sportboulevard	€ 1,30

bron: gemeente Dordrecht

5.4 Waarom beleggen in parkeergarages

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

Parkeergarages worden doorgaans langjarig verhuurd (tien jaar of langer). Dat is langer dan de periode waarvoor de meeste kantoren en winkels worden verhuurd (vijf tot tien jaar). 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 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 dat geval zal de Beheerder een exploitant voor het (tijdelijk) management van de parkeergarage aanzoeken of zo nodig de exploitatie voor de kortere termijn zelf ter hand 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.

Impact COVID-19 en de geopolitieke ontwikkelingen in Oost-Europa op de (markt)waarde van openbare parkeergarages
Zoals al eerder is aangegeven in het Prospectus is op dit moment niet duidelijk hoe groot de impact is van de gevolgen van COVID-19 en de geopolitieke ontwikkelingen in Oost-Europa op Nederlandse parkeergaragemarkt op de lange termijn. Wel is bekend dat de huurders APCOA en Q-Park, die samen circa 90% van de totale huurstroom genereren van de eerder door de Initiatiefnemer geplaatste parkeergaragefondsen, geen huurkortingen hebben aangevraagd als gevolg van COVID-19. Ook hebben de marktwaardes van de openbare parkeergarages van alle zeven door de Initiatiefnemer geplaatste parkeergaragefondsen sinds het begin van de coronapandemie (januari 2020) een positieve ontwikkeling doorgemaakt.

[20] raad.dordrecht.nl/Documenten/Voorstel-Betalen-per-minuut-in-de-parkeergarage-en-Differentiatie-parkeertarieven-Raadsvoorstel.pdf.

6. Object

Het Object betreft een bestaande en een nieuw te bouwen parkeergarage dat na de oplevering van de nieuwbouw parkeergarage in totaal 1.512 openbare parkeerplaatsen zal omvatten. De bestaande parkeergarage heeft 604 openbare parkeerplaatsen. De nieuwbouw parkeergarage betreft in totaal 1.108 parkeerplaatsen, waarvan 908 openbare parkeerplaatsen toebehoren aan het Fonds. De bovenste parkeerlaag met 200 parkeerplaatsen behoort toe aan de eigenaren van de nieuwbouwwoningen. Na oplevering zal de nieuwbouw parkeergarage als geheel aangesloten zijn op de bestaande parkeergarage met op meerdere plekken een verbinding, waardoor automobilisten van de bestaande parkeergarage naar de nieuwbouw parkeergarage kunnen doorsteken en andersom. De bestaande parkeergarage en de nieuwbouw parkeergarage gaan als één openbare parkeervoorziening functioneren.

De nieuwbouw parkeergarage vervangt het huidige parkeerterrein met 880 parkeerplaatsen, gelegen tussen het Albert Schweitzer ziekenhuis en Optisport Sportboulevard, dat wordt herbestemd tot woongebied waarop circa 720 woningen gerealiseerd zullen worden en is derhalve noodzakelijk om in de parkeerbehoefte van Middenzone Gezondheidspark te kunnen blijven voorzien.

Het Object is gelegen aan de Karel Lotsyweg en Amnesty Internationalweg te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie N, perceel 5288 (gedeeltelijk) en maakt deel uit van Middenzone Gezondheidspark, dat is gelegen tussen het Albert Schweitzer ziekenhuis en Optisport Sportboulevard. Dit gebied wordt gekenmerkt door de concentratie van regionale zorgvoorzieningen waaronder het Albert Schweitzer ziekenhuis, sportaccommodaties en wonen. Zo biedt Optisport Sportboulevard een olympisch zwembad, ijshockeyveld en schaatsbaan waar spraakmakende sportevenementen plaatsvinden zoals het WK Shorttrack.

Met deze nieuwe ontwikkeling wordt door de gemeente Dordrecht invulling gegeven aan de lokale woonbehoefte en wordt bijgedragen aan de ambities van de gemeente Dordrecht om in 2031 10.000 nieuwbouwwoningen te realiseren. De realisatie van de eerste fase met circa 300 woningen vangt naar verwachting begin 2023 aan. De overige 420 woningen volgen daarna in fases. Het plan kent een ruime diversiteit aan woningen, uiteenlopend van sociale huur, middeldure huur, vrije sector huur en koopappartementen in diverse prijscategorieën. Naast het hoogstedelijke woonprogramma bestaat de opgave ook uit het toevoegen van commerciële- en ondersteunende functies in de plinten.

6.1 Koopsom en taxatie

De totale investering voor het Object bedraagt € 32.606.006 vrij op naam (v.o.n.) en ligt daarmee onder de getaxeerde waarde vrij op naam ad € 36.140.197 met peildatum 1 juni 2022. Het taxatierapport is te downloaden op www.hollandimmogroup.nl/PFNVIII-taxatierapport-dordrecht-middenzone-gezondheidspark.

De totale investering ad € 32.606.006 (v.o.n.) is opgebouwd uit (1) een koopsom voor de bestaande parkeergarage ad € 6.588.000 inclusief overdrachtsbelasting, (2) een koopsom voor de grond voor de nieuwbouw parkeergarage ad € 6.352.001, (3) kosten voor notarieel transport van de bestaande parkeergarage ad € 10.000, die op de Emissiedatum aan de verkoper/ontwikkelaar (Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij BV) worden voldaan alsmede (4) een aanneemsom voor de nieuwbouw parkeergarage ad € 19.056.004 en (5) een extra investering ad € 600.000 voor inrichting en/of afwerking van de gehele parkeergarage. Met verkoper/ontwikkelaar is overeengekomen dat deze de bestaande parkeergarage gedurende de verwachte bouwperiode van 15 maanden, waarin de bestaande parkeergarage niet (volledig) operationeel is in verband met bouwwerkzaamheden, van het Fonds zal huren. De huur voor de bestaande parkeergarage ad € 288.225 zal door de verkoper/ ontwikkelaar op de Emissiedatum ineens vooruit worden betaald aan het Fonds. Daarnaast wordt door de verkoper/ ontwikkelaar aan het Fonds een vergoeding voor huurderving gedurende de bouwperiode betaald, zijnde een vergoeding van 3,5% op jaarbasis over de ontvangen bouwtermijnen. Uitgaande van een verwachte bouwperiode van 15 maanden, zal op de Emissiedatum door de verkoper/ontwikkelaar een voorlopige vergoeding voor huurderving ad € 794.794 worden betaald

Afbeelding 6: Overzicht koopprijs en taxatie

aankoop portefeuille	Bruto-huurontvangsten	totale investering v.o.n.	marktwaarde v.o.n. (Cushman & wakefield)	marktwaarde k.k. (Cushman & wakefield)	marktwaarde k.k. voor berekening verkoopopbrengst
Totaal portefeuille	1.976.000	32.606.006	36.140.197	33.400.000	33.156.144
Kapitalisatiefactor koopssom		16,5	18,3	16,9	16,8
bruto-aanvangsrendement (BAR)		6,1%	5,5%	5,9%	6,0%

Alle bedragen luiden in €.

aan het Fonds, welke in de prognose tezamen met de door de verkoper/ontwikkelaar betaalde huur voor de bestaande parkeergarage is opgenomen als Bruto-huurontvangsten. Het Object zal naar verwachting eind december 2023 worden opgeleverd aan de huurder. Na de oplevering zal de definitieve vergoeding voor huurderving worden vastgesteld aan de hand van de daadwerkelijk betaalde bouwtermijnen en het verschil met de reeds betaalde voorlopige vergoeding voor huurderving worden verrekend.

6.2 Huur, huurindexatie en parkeeromzet

Het Object is met ingang van de datum van oplevering (naar verwachting eind december 2023) voor een periode van 15 jaar verhuurd aan APCOA, met een optieperiode na expiratiedatum van eerst vijf en vervolgens tien jaar. De aanvangshuur bedraagt € 1.976.000 per jaar exclusief BTW (prijspeil december 2023), waarbij voor de eerste drie jaar nog rekening gehouden dient te worden met een exploitatievergoeding aan de huurder van € 268.772 als tegemoetkoming in de exploitatiekosten voor de eerste drie jaar na aanvang van de huur. Deze vergoeding wordt in de eerste drie jaren vanaf de huuringangsdatum verrekend met de te betalen huurprijs volgens de volgende staffel:

- Jaar 1 € 135.727
- Jaar 2 € 80.363
- Jaar 3 € 52.682

Naast de (vaste) aanvangshuur is met de huurder een (variabele) omzethuur afgesproken, die 15% bedraagt van de in het voorgaande jaar gerealiseerde netto omzet boven een omzetdrempel van € 2.800.000 per jaar. De netto omzet in het eerste jaar na oplevering is door APCOA geprognosticeerd op circa € 2.700.000. De omzethuur wordt jaarlijks achteraf in het eerste kwartaal vastgesteld. In de rendementsprognose is alleen rekening gehouden met de vaste jaarhuur en niet met de omzethuur.

Indexatie
De vaste huur alsmede de omzetdrempel voor de variabele omzethuur worden jaarlijks geïndexeerd, voor het eerst 12 maanden na de huuringangsdatum, op basis van het prijsindexcijfer (CPI) zoals dit jaarlijks door het CBS wordt gepubliceerd, volgens de hierna genoemde staffel.

Index stijging CPI	Prijsaanpassing
0% tot en met 2%	100%
Vanaf 2% tot en met 4%	50% van het meerdere
Vanaf 4%	0% van het meerdere

Voor de berekening van het Exploitatierendement van het Fonds wordt rekening gehouden met een gemiddelde over de gehele looptijd van het Fonds geprognosticeerde CPI, oftewel inflatie, van 2,0%. Dientengevolge bedraagt de gemiddelde over de gehele looptijd van het Fonds gehanteerde huurstijging 2,0% per jaar.

6.3 Onderhoud

Gedurende de gehele duur van deze huurovereenkomst komen de dagelijkse onderhoudskosten van het Object en van de zich daarin bevindende installaties voor rekening van de huurder. Voor rekening van het Fonds komen het groot-/casco-onderhoud alsmede de eigenaarslasten.

6.4 Locatie en omgeving

Het Object is gelegen in Middenzone Gezondheidspark, het gebied gelegen tussen het Albert Schweitzer ziekenhuis en Optisport Sportboulevard in Dordrecht. De ontwikkeling van Middenzone Gezondheidspark vormt een logische schakel tussen de Zorgboulevard met het Albert Schweitzer ziekenhuis aan de ene kant en Optisport Sportboulevard aan de andere kant. Ook draagt de ontwikkeling van Middenzone Gezondheidspark bij tot betere verbindingen met het Overkamppark en het Leerpark.

Rondom het Object komen woontorens met in totaal circa 720 nieuwe woningen, uiteenlopend van sociale huur, middeldure huur, vrije sector huur en koopappartementen in diverse prijscategorieën. Daarnaast komt er circa 3000 m² aan commerciële ruimtes, horeca en een supermarkt in de plinten. De openbare parkeergarage is direct gelegen aan de openbare weg en zal na oplevering te allen tijde toegankelijk blijven voor bezoekers. De bouwwerkzaamheden van de totale ontwikkeling van Middenzone Gezondheidspark zullen naar verwachting dan ook geen negatief effect hebben op de exploitatie van de openbare parkeergarage.

Middenzone Gezondheidspark wordt ontwikkeld tot een hoogstedelijk woongebied en is gelegen rondom een groot stedelijk verkeersknooppunt; de aantakking van rijksweg N3 op de stedelijke ringweg Laan der Verenigde Naties. Er zijn goede verbindingen met het openbaar vervoer, de fiets en naar het wegennet. Daarnaast maakt Middenzone Gezondheidspark onderdeel uit van de Spoorzone. Samen met het Leerpark vormt Middenzone Gezondheidspark een omgeving waar onderwijs, innovatie en goede zorg elkaar nog meer versterken.[21]

[21] www.dordrecht.net/nieuws/gebiedsontwikkeling-middenzone-gezondheidspark-eind-dit-jaar-van-start-2021-06-23.

6.5 Parkeerdruk en parkeertarief

Het Object ligt midden in het zorg- en sportgebied van Dordrecht. Door de ontwikkeling van woningen, commerciële ruimtes, een supermarkt en horeca zal de parkeerdruk naar verwachting in de toekomst verder toenemen. De bezoekers van de parkeergarage zullen hoofdzakelijk bestaan uit bezoekers en medewerkers van het Albert Schweitzer ziekenhuis en Optisport Sportboulevard alsmede uit bezoekers van de verschillende woontorens en van de commerciële ruimtes in de plint.

Gemeente Dordrecht en de verkoper/ontwikkelaar hebben zowel aan het Fonds als aan huurder APCOA de garantie gegeven dat het huidige openbare parkeerterrein direct ontmanteld wordt en niet langer als parkeerterrein beschikbaar zal zijn op het moment dat het Object door de huurder in exploitatie wordt genomen.

Voor de (hoogte en indexering van de) parkeertarieven van de openbare parkeergarage is de gemeente Dordrecht samen met de verkoper/ontwikkelaar de volgende uitgangspunten en voorwaarden overeengekomen:

- De tarieven zijn vastgesteld tot en met 2025 (zoals weergegeven in afbeelding 7);
- Vanaf 2026 gelden marktconforme vrije tarieven;
- Het tarief voor ziekenhuispersoneel wordt geïndexeerd aan de hand van de CPI Alle Huishoudens;
- Het gereduceerde weekend dagtarief wordt geïndexeerd aan de hand van CPI Alle Huishoudens + 2,0%.

6.6 Huurder

APCOA Parking Nederland BV maakt deel uit van APCOA Parking Group, de nummer één parkeerexploitant in Europa. APCOA Parking Group beheert en exploiteert ruim 1,5 miljoen parkeerplaatsen (inclusief straatparkeerbeheer) op meer dan 12.000 locaties in 13 Europese landen. Hiertoe behoren parkeerplaatsen bij 1.800 stads- en winkelcentrumlocaties, 400 hotels, 150 ziekenhuizen en 58 Europese luchthavens.[22]

In Nederland worden door APCOA 31 parkeergarages geëxploiteerd in Alkmaar, Amersfoort, Amsterdam, Berkel en Rodenrijs, Bussum, Den Haag, Oosterhout, Rotterdam, Scheveningen, Utrecht, Vlaardingen en Weesp.[23]

6.7 Bouwwerkzaamheden en afbouwgarantie

De bouwwerkzaamheden bestaan uit de bouw van de nieuwbouw parkeergarage die verbonden wordt met de bestaande parkeergarage en zullen naar verwachting op 28 september 2022 aanvangen. Zowel de bouwwerkzaamheden als het Fonds zullen pas aanvangen nadat de voor de bouwwerkzaamheden benodigde omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. De afgifte van de omgevingsvergunning wordt eind juli 2022 verwacht, waarna de bezwaartermijn van zes weken gaat lopen. Bij geen bezwaar zal de omgevingsvergunning medio september onherroepelijk zijn, zijnde vóór de verwachte Emissiedatum.

Het Fonds loopt vanaf de Emissiedatum, naar verwachting 28 september 2022, tot de verwachte oplevering van het Object eind december 2023 geen ontwikkelrisico, aangezien de aanneemsom wordt gegarandeerd door de verkoper/ontwikkelaar door middel van de 'turnkey' koop-/aanneemovereenkomst waarbij de aanneemsom prijsvast is. Voor het geval dat het Object door te late oplevering door de verkoper/ontwikkelaar niet tijdig aan de huurder kan worden opgeleverd, waardoor huurderving zou kunnen ontstaan, is in de 'turnkey' koop-/aanneemovereenkomst overeengekomen

Afbeelding 7: tarievenstaat parkeren Middenzone Gezondheidspark Dordrecht

Tarieven 2022-2025	2022	2023	2024	2025
Uur 1	€ 1,50	€ 1,60	€ 1,65	€ 1,70
Uur 2-4 per keer	€ 3,00	€ 3,25	€ 3,25	€ 3,30
Vervolguren per uur	€ 1,00	€ 1,10	€ 1,10	€ 1,20
Dagtarief	€ 8,00	€ 8,50	€ 9,00	€ 9,00
Gereduceerd weekend dagtarief *(uitsluitend voor doelgroep actieve amateur/professionele sporters/trainers en personeel sportboulevard, voor overige gebruikers geldt regulier tarief)*	€ 3,00	€ 3,25	€ 3,25	€ 3,30

[22] www.apcoa.com/parking-locations/.

[23] www.apcoa.nl/locaties/alle-steden/.

dat de verkoper/ontwikkelaar het Fonds zal compenseren voor huurderving over de periode vanaf de verwachte oplevering tot en met de daadwerkelijke oplevering met een bedrag van € 5.500 per kalenderdag, met een maximum van € 3.000.000.

Alle uit de 'turnkey' koop-/aanneemovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van de verkoper/ontwikkelaar jegens het Fonds, zoals de afbouw, vergoeding huurderving bij overschrijding van de opleverdatum als de eventuele herstelwerkzaamheden na oplevering, zijn gewaarborgd door middel van een concerngarantie afgegeven door Ballast Nedam Development Holding BV en gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel als een '403-verklaring'. Hierbij stelt Ballast Nedam Development Holding BV (concernonderdeel van Ballast Nedam NV) zich hoofdelijk aansprakelijk voor alle openstaande en latere schulden uit bestaande of toekomstige rechtshandelingen van de verkoper/ontwikkelaar. Ballast Nedam Development Holding BV is de enig aandeelhouder van de verkoper/ontwikkelaar en heeft over het boekjaar 2020/2021 een totale omzet van circa € 100 miljoen gerealiseerd en heeft met een solvabiliteit van 43% een solide eigen vermogenspositie. Ballast Nedam Development Holding BV is onderdeel van Ballast Nedam NV, opgericht in 1877 en sindsdien uitgegroeid tot een internationaal bouw- en ontwikkelbedrijf met projecten op het gebied van woningbouw, scholen, horeca, gebiedsontwikkeling, woningcorporatie en commercieel vastgoed. In 2021 had Ballast Nedam NV zo'n 1.800 werknemers, een omzet van ruim één miljard euro en een solvabiliteit van 24,3%.[24]

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

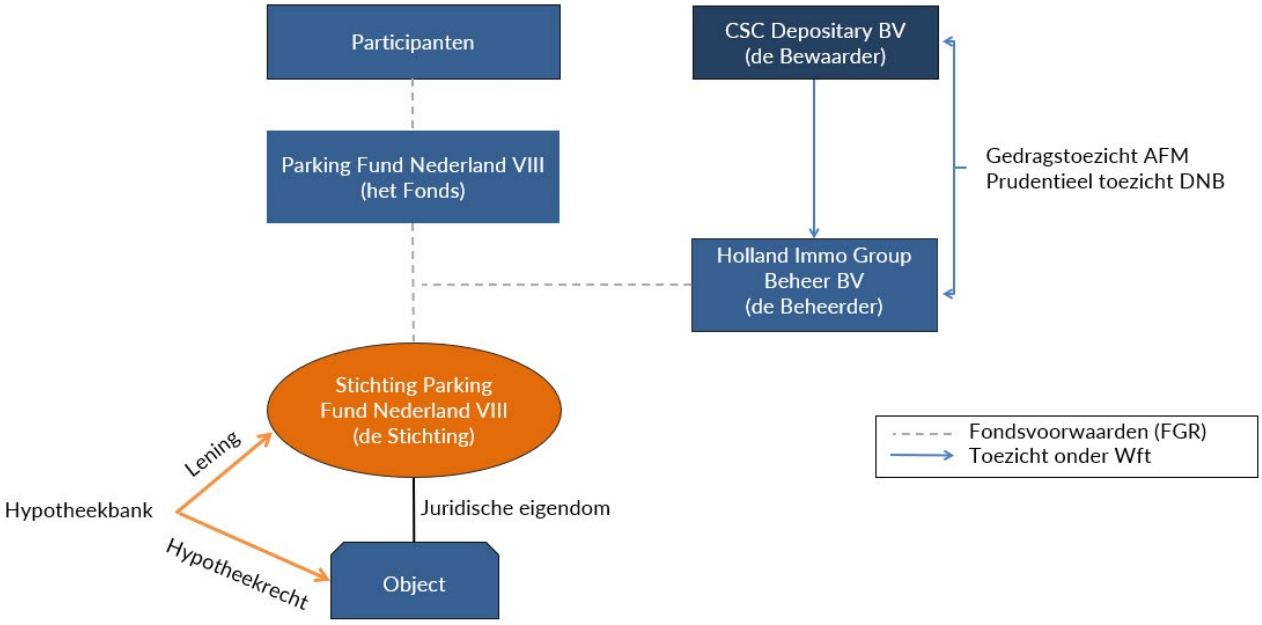
6.8 Duurzaamheidsaspecten

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

[24] www.ballast-nedam.nl/nieuwsoverzicht/2022/jaarcijfers-ballast-nedam-2021.

7. Juridische structuur

Afbeelding 8: juridische structuur



7.1 Algemeen

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

De juridische structuur van het Fonds is bovenstaand weergegeven.

Het Fonds is geen rechtspersoon en kan daarom zelf geen overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden, of verplichtingen aangaan onder eigen naam. De Beheerder (Holland Immo Group Beheer BV) en de Stichting (Stichting Parking Fund Nederland VIII) zijn rechtspersonen en kunnen als zodanig wel overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden en op eigen naam overeenkomsten aangaan. De LEI-code van het Fonds is 98450055D0Z454395040.

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

7.2 Fondsvoorwaarden

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

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

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

7.3 Beheer en Beheerder

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

7.3.1 Beheer

In het kader van het beheer van het Fonds zal de Beheerder alle werkzaamheden verrichten in verband met (onder meer) de hypothecaire lening waarmee het Object voor een deel wordt gefinancierd, de huurovereenkomst voor het Object, de financiële rapportages en de administratie van het Fonds, het bijeenroepen en voorzitten van de (Algemene) Vergadering van Participanten, het verlenen van de opdracht aan een accountant om de jaarrekening van het Fonds te onderzoeken en het periodiek informeren van en contacten onderhouden met de Participanten, de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank NV.

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

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

7.3.2 Beheerder

De Beheerder heeft een beschrijving opgesteld van de Administratieve Organisatie en de Interne Controle (AO/IC). Het eigen vermogen van de Beheerder komt ten minste overeen met het ingevolge artikel 3:53 Wft vereiste eigen vermogen. De Beheerder heeft geen beroepsaansprakelijkheidsverzekering die voldoet aan de eisen van de AIFMD, maar houdt ter dekking van mogelijke beroepsaansprakelijkheidsrisico's die voortvloeien uit haar werkzaamheden als beheerder bijkomend eigen vermogen aan.

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

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

Alle aandelen in het kapitaal van Holland Immo Group Beheer BV (de Beheerder) worden gehouden door Holland Immo Group BV (de Initiatiefnemer). De aandelen in het kapitaal van de Beheerder kennen geen afwijkende stemrechten. De Beheerder kent geen dividendbeleid. Over de periode 2019 tot en met 2021 is geen dividend uitgekeerd. Er zijn geen personen die geen lid zijn van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Beheerder en die rechtstreeks of middellijk een belang in de Beheerder bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld. De Beheerder valt niet onder de reikwijdte van de Nederlandse corporate governance code en past de corporate governance code niet toe. Er zijn tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen enerzijds en de Beheerder anderzijds geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband die ten laste van het vermogen van de Beheerder zouden komen.

7.3.3 Bestuur van de Beheerder

Het bestuur van de Beheerder wordt gevormd door de heren drs. P.J.E. Helfrich (toegetreden op 2 november 2021), mr. G.H.P. Hupkens (toegetreden op 2 november 2021) en mr. M. Kühl (sinds 2003). De heren Helfrich en Hupkens zijn beiden tevens per 2 november 2021 indirect, via PEJ Helfrich Holding BV respectievelijk Re-Is Holding BV, directeur

van de Initiatiefnemer (Holland Immo Group BV), de enig aandeelhouder van de Beheerder.

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

7.3.4 Vergoeding Beheerder

Voor het administratief en commercieel beheer van het Fonds (asset management) ontvangt de Beheerder jaarlijks een variabele vergoeding van 2,0% (te vermeerderen met BTW) van de Bruto-huurontvangsten. Voor het administratief, commercieel en technisch beheer van het Object (property management) ontvangt de Beheerder jaarlijks een variabele vergoeding van 1,5% (te vermeerderen met BTW) van de Bruto-huurontvangsten. Een overzicht van deze kosten wordt weergegeven in afbeelding 14 in hoofdstuk 9.2.4. Daarnaast ontvangt de Beheerder voor het algemene beheer van het Fonds € 2.000 per jaar (te vermeerderen met BTW, prijspeil 2022), zijnde circa 0,1% van de Bruto-huurontvangsten. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Een overzicht van deze kosten wordt weergegeven in afbeelding 15 in hoofdstuk 9.2.5.

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

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

7.4 De Stichting

Stichting Parking Fund Nederland VIII (de Stichting) is opgericht als een stichting naar Nederlands recht met statutaire zetel te Eindhoven. De akte van oprichting is notarieel verleden door notaris mr. E. Dijkstra van Taylor Wessing te Amsterdam.

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

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

7.4.1 Bestuur van de Stichting

Het bestuur van de Stichting bestaat uit de heer drs. R.M. Weisz RA en de heer mr. M.H.F. van Buuren. De leden van het bestuur van de Stichting worden benoemd en ontslagen door de Beheerder.

7.4.2 Vergoeding Stichting

Alle door de Stichting gemaakte en te maken kosten met betrekking tot het Fonds zullen aan het Fonds worden doorberekend. Elke bestuurder ontvangt een vaste vergoeding van in totaal € 1.000 per twaalf maanden tenzij er één bestuurder is benoemd, welke enige bestuurder een vaste vergoeding ontvangt van € 2.000 per twaalf maanden. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Eventuele overige kosten die de Stichting maakt waaronder kosten van de Kamer van Koophandel en bankkosten, worden doorbelast aan het Fonds.

7.5 De Bewaarder

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

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

Indien de overeenkomst van bewaring met de Bewaarder gedurende de looptijd van het Fonds wordt beëindigd, draagt

de Beheerder zorg voor de zo spoedig mogelijke aanstelling van een nieuwe bewaarder. De overeenkomst van bewaring voorziet erin dat de Bewaarder als zodanig in functie blijft totdat een nieuwe bewaarder is aangesteld.

7.5.1 Bewaring

Het zwaartepunt van de werkzaamheden van de Bewaarder ligt in het houden van toezicht op de Beheerder; de Bewaarder ziet erop toe dat de Beheerder handelt conform de Fondsvoorwaarden en de bepalingen bij of krachtens de Wft. Indien de Bewaarder van oordeel is dat de Beheerder niet handelt conform de Fondsvoorwaarden en de bepalingen bij of krachtens de Wft, start de Bewaarder een zogenoemde escalatieprocedure waarin eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt waarna, als dat overleg naar het oordeel van de Bewaarder niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, de Bewaarder de AFM en/of de Participanten 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 € 7.800 per jaar (te vermeerderen met BTW), jaarlijks te indexeren op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Indien blijkt dat de Bewaarder meer tijd moet besteden aan de bewaarneming dan is geschat en de Bewaarder daarvoor een extra vergoeding in rekening wil brengen, dient de Bewaarder daarover met de Beheerder vroegtijdig te overleggen. Bij eerdere beleggingsfondsen van de Initiatiefnemer heeft de Bewaarder tot nog toe niet meer tijd hoeven besteden dan was geschat, en de schatting als hier bedoeld is dezelfde als de schatting voor bedoelde eerdere beleggingsfondsen.

7.6 Vertegenwoordiging

Aangezien de juridische eigendom van alle activa (waaronder de eigendom van 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 VIII 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 (artikel 3 van de Fondsvoorwaarden, bijlage I).

Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft en zal naar verwachting op 28 september 2022 voor onbepaalde tijd worden aangegaan. De Beheerder behoudt zich het recht voor de termijn voor inschrijving te verlengen tot uiterlijk 31 oktober 2022 indien op 28 september 2022 nog niet op alle beschikbare Participaties is ingeschreven.

Indien de omgevingsvergunning die is benodigd voor het nieuw te bouwen deel van het Object op 31 oktober 2022 niet onherroepelijk is geworden, vindt de emissie van Participaties geen doorgang en zal de Beheerder het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties intrekken. In dat geval worden ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) aan reeds toegewezen beleggers onverwijld teruggestort. De uitgifte van de Participaties vindt plaats bij het aangaan van het Fonds. Het Fonds zal 4.771 Participaties uitgeven van € 5.000 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. Alle winsten, verliezen, schulden en kosten die voortvloeien uit het beheer van het Fonds komen ten gunste of ten laste van de Participanten naar evenredigheid van hun deelname aan het Fonds, met dien verstande dat (a) de Beheerder gerechtigd is tot een deel van de Overwinst en (b) een Participant niet kan worden gedwongen meer bij te dragen aan bedoelde verliezen, schulden en kosten dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door de desbetreffende Participant (inclusief Emissiekosten).

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

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

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

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: NL0015000KV4) luiden op naam, er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en ze kennen geen nominale waarde. De Participaties zijn effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wft, in de definitie van 'effect' onder a (een met een aandeel gelijk te stellen verhandelbaar recht). Uitgifte van de met dit Prospectus aangeboden Participaties vindt plaats naar Nederlands recht op de Emissiedatum, krachtens artikel 5 lid 3 van de Fondsvoorwaarden.

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

7.8.1 Uitgifteprijs en intrinsieke waarde Participaties

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

De intrinsieke waarde van een Participatie wordt berekend - in euro - door de zichtbare intrinsieke waarde, zoals deze blijkt uit de jaarrekening van het Fonds, te delen door het aantal uitstaande Participaties. Hierbij worden alle bezittingen en schulden op reële waarde gewaardeerd. Het Object wordt in dit verband gewaardeerd op de actuele waarde (na herwaardering). Het Object wordt bij aankoop gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Per balansdatum zal het Object worden gewaardeerd tegen reële (actuele) waarde. Deze reële waarde is gebaseerd op de jaarlijkse waardering door een onafhankelijke taxateur. Het Object wordt door een externe taxateur eens in de twee jaar volledig getaxeerd en in het daaropvolgende jaar door middel van een zogenoemde "desktoptaxatie"

gewaardeerd. Een desktoptaxatie betreft een "markttechnische update" waarbij de taxateur zonder fysieke opname ter plaatse het Object taxeert.

De aankoop- en bijkomende kosten zoals beschreven in hoofdstuk 8 van het Prospectus worden op de balans geactiveerd en in vijf jaar afgeschreven ten laste van het resultaat. De geactiveerde financieringskosten worden afgeschreven gedurende de looptijd van de hypothecaire lening.

7.8.2 Overdracht van Participaties

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

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

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

Een verzoek tot inkoop van Participaties moet bij de Beheerder schriftelijk worden ingediend. Het verzoek tot inkoop kan om welke reden dan ook, ook zonder opgave van redenen, geheel of gedeeltelijk worden geweigerd. Bij een gedeeltelijke weigering van het verzoek kan de Participant het verzoek tot inkoop geheel of gedeeltelijk intrekken.

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

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

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

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

7.8.3 Bezwaren van Participaties met een beperkt recht

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

7.9 Register van Participanten

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

Voor zover uit het Prospectus volgt dat documenten, zoals rapportages, uitnodigingen of oproepingen voor de (Algemene) Vergadering van Participanten en andere bekendmakingen,

aan de Participanten worden toegezonden of worden gedaan, zullen die schriftelijk aan het adres van de Participanten - zoals bekend bij de Beheerder en ingeschreven in het register van Participanten - worden gezonden of worden gedaan.
Indien een Participatie tot een gemeenschap behoort, kunnen de deelgenoten van die gemeenschap de uit die Participatie voortvloeiende rechten slechts dan uitoefenen, indien zij zich daarbij tegenover de Beheerder, de Stichting en het Fonds door één persoon laten vertegenwoordigen. Laatstbedoelde persoon wordt schriftelijk aangemeld bij de Beheerder en opgenomen in het register van Participanten.

7.10 (Algemene) Vergadering van Participanten – besluitvorming buiten vergadering

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

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

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

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

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

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

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

- verkoop en levering van 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 lening;
- 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 lening;
- het ter leen verstrekken van gelden indien en zodra (daardoor) het bedrag van de hier bedoelde ter leen verstrekte gelden € 25.000 of meer zou bedragen;
- het verlenen van doorlopende bevoegdheid de Beheerder te vertegenwoordigen;
- wijziging van voorwaarden die zijn opgenomen in het

Prospectus en die niet voortvloeien uit de Fondsvoorwaarden of de statuten van de Stichting;
- het aangaan van een overeenkomst of verplichting in geval van een potentieel belangenconflict als bedoeld in hoofdstuk 7.14 van het Prospectus; en
- het beëindigen van het Fonds.

Verder zal een Vergadering van Participanten worden bijeengeroepen indien de Stichting het voornemen heeft te besluiten (zoals bedoeld onder (e) hierboven) tot:
- juridische fusie, juridische splitsing of ontbinding van de Stichting;
- wijziging van de statuten van de Stichting; en
- het aanvragen van faillissement of surséance van betaling van de Stichting.

Voorts is voor de volgende besluiten de goedkeuring nodig van de (Algemene) Vergadering van Participanten, die uitsluitend op voorstel van de Beheerder kunnen worden genomen:
- het verminderen van het aantal uitstaande Participaties door intrekking van ingekochte Participaties; en
- het wijzigen van de Fondsvoorwaarden.

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

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

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

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

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

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

7.11 Resultaatbestemming

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

Het positieve resultaat dat met het Fonds in enig boekjaar wordt behaald, indien van toepassing verminderd met de aflossing op de hypothecaire lening en vermeerderd met onttrekkingen dan wel verminderd met toevoegingen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het Fonds streeft ernaar per kwartaal tot uitkering van dit resultaat over te gaan, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal. De Beheerder is bevoegd te besluiten (een gedeelte van) het positieve resultaat

over enig boekjaar niet uit te keren aan de Participanten en toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, als naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder een uitkering kan leiden tot een zodanige solvabiliteit of liquiditeit dat het voortbestaan van het Fonds in gevaar kan komen. Indien een deel van het positieve resultaat wordt toegevoegd aan de liquiditeitsreserve, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds niet in staat is het geprognosticeerde Direct Rendement van 4,6% per jaar volledig uit te keren.

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

7.12 Beëindiging en vereffening van het Fonds

Indien de Vergadering van Participanten het door de Beheerder voorgenomen besluit tot verkoop en vervreemding van het Object goedkeurt, is het Fonds beëindigd nadat 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 een of meer andere vereffenaars benoemen. Tijdens de vereffening blijven de Fondsvoorwaarden voor zover mogelijk van kracht.

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

7.13 Vergunning en toetsing Prospectus

Het Fonds is een beleggingsfonds in de zin van de Wft. De AFM heeft Holland Immo Group Beheer BV (de Beheerder) een vergunning verstrekt als bedoeld in artikel 2:65 onder a Wft. Op grond van deze Vergunning mag de Beheerder optreden als beheerder van het Fonds. De bestuurders van de Beheerder zijn in het kader van het verstrekken van de Vergunning door de AFM getoetst op betrouwbaarheid en geschiktheid. De Beheerder en het Fonds staan onder toezicht van de AFM en De Nederlandsche Bank NV.
Het Prospectus is op 27 juli 2022 goedgekeurd door de AFM, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129. De AFM keurt het Prospectus alleen goed wanneer is voldaan aan de in bedoelde verordening neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie. Goedkeuring van het Prospectus mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van het Fonds of de Participaties waarop het Prospectus betrekking heeft en de belegger moet zelf beoordelen of beleggen in de Participaties van het Fonds passend is.

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

7.14 Potentiële belangenconflicten

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

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

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

7.15 Billijke behandeling van de Participanten

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

- alle Participaties vertegenwoordigen gelijke rechten, zoals het stemrecht en de rechten op het resultaat van het Fonds;
- de Participanten kunnen invloed uitoefenen op de Beheerder en de Stichting, onder meer door de opzegging van hen in hun functie;
- in het geval zich met betrekking tot transacties of het aangaan van verplichtingen ten laste van het Fonds een tegenstrijdig belang voordoet tussen enerzijds het Fonds en anderzijds de Beheerder, de Stichting, de Bewaarder of hun bestuurs-, leidinggevende en 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 is voor eenieder - en nadien voor de Participanten - na afspraak en ten kantore van de Beheerder, inzage mogelijk van:

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

Op verzoek wordt kosteloos een afschrift van de Fondsvoorwaarden verstrekt.

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

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

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

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

De door de accountant gecontroleerde jaarrekeningen van de Beheerder over de periode 2019 tot en met 2021 zijn via verwijzing opgenomen in het Prospectus.

In de controleverklaring van de onafhankelijke accountant op de jaarrekeningen over 2019 en 2020 van de Beheerder is een paragraaf ter benadrukking van de impact van COVID-19 opgenomen. In de controleverklaring op de jaarrekening over 2019 is het volgende opgenomen:

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

en in de controleverklaring op de jaarrekening over 2020:

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

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

- gecontroleerde jaarrekening over 2019 van de Beheerder: www.hollandimmogroup.nl/hig-beheer-jaarverslag-2019
- gecontroleerde jaarrekening over 2020 van de Beheerder: www.hollandimmogroup.nl/hig-beheer-jaarverslag-2020
- gecontroleerde jaarrekening over 2021 van de Beheerder: www.hollandimmogroup.nl/hig-beheer-jaarverslag-2021
- taxatierapport: www.hollandimmogroup.nl/PFNVIII-taxatierapport-dordrecht-middenzone-gezondheidspark
- inschrijfformulier voor deelname aan het Fonds: www.hollandimmogroup.nl/PFNVIII-inschrijfformulier

7.18 Corporate Governance Code

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

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

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

Voor het toepasselijke recht en de bevoegdheid inzake geschillenbeslechting in verband met de overeenkomst van bewaarneming wordt verwezen naar hoofdstuk 7.5.1 en in verband met de Fondsvoorwaarden naar hoofdstuk 7.7.
Een vonnis van een rechter in een andere lidstaat van de Europese Unie wordt in het algemeen in Nederland erkend en kan in Nederland ten uitvoer worden gelegd. Als voorwaarde geldt dat het vonnis een eindvonnis is in een burgerlijke - of handelszaak en het eindvonnis binnen de reikwijdte valt van de Europese verordening betreffende de rechterlijke bevoegdheid, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken.

8. Investeringsstructuur

8.1 Algemeen

Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische investeringsstructuur wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het Prospectus. In het kader van transparantie voor de Participanten wordt in dit hoofdstuk de investeringsstructuur van het Fonds toegelicht en daarmee alle uitgaven aan de aankoop-, 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 en de uitgifte van Participaties hanteert.

8.2 Inleg Participanten

In het kader van de onderhavige emissie bedraagt het door de Participanten bijeen te brengen kapitaal (de inleg van de Participanten) € 23.855.000 (exclusief Emissiekosten). De Emissiekosten zijn een vergoeding voor het bijeenbrengen van het benodigde kapitaal en bedragen 3% over het bedrag van de deelname, zijnde in totaal € 715.650. De Emissiekosten dienen door de Participanten te worden voldaan bovenop het bedrag van de deelname. De gerechtigde tot de Emissiekosten is degene via wie de deelname tot stand komt, zijnde een externe financiële intermediair dan wel de Initiatiefnemer. Voor zover de Emissiekosten toekomen aan de Initiatiefnemer,

Afbeelding 9: fondsinvestering

fondsinvestering		
investering:		
- koopprijs	31.996.006	
- notaris transport	10.000	
- extra investering	600.000	
totale investering v.o.n.		**32.606.006**
financieringskosten:		
- kosten financiering	533.123	
- juridische en notariële kosten hypothecaire lening	80.000	
totale financieringskosten		**613.123**
bijkomende kosten:		
- bouwbegeleiding	100.000	
- taxatiekosten en due diligence onderzoek	109.592	
- structureringsvergoeding	1.385.330	
- marketingkosten	277.066	
- selectie- en acquisitiekosten	488.940	
- oprichtingskosten	10.000	
totale bijkomende kosten		**2.370.928**
liquiditeitsreserve		1.624.943
totale fondsinvestering		**37.215.000**
hypothecaire lening		**13.360.000**
inleg Participanten		**23.855.000**
totale funding		**37.215.000**

Alle bedragen luiden in €.
Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

dienen deze ter dekking van (personeels)kosten van de investor relations afdeling van de Initiatiefnemer, die belast is met het bijeenbrengen van het benodigde kapitaal. De Emissiekosten worden niet meegenomen in de berekening van het verwachte rendement voor de Participanten.

Eventuele rentebaten en -lasten op bedragen waarvoor is ingeschreven en die op de rekening van de Stichting worden bijgeschreven, komen ten goede aan dan wel ten laste van het Fonds en zullen aan het eind van de looptijd, naar verhouding van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties, ten goede aan dan wel ten laste van alle Participanten komen.

8.3 Hypothecaire lening

Naast het door de Participanten bijeengebrachte eigen vermogen wordt het Object gefinancierd met een hypothecaire lening. Deze hypothecaire lening zal naar verwachting worden verstrekt door Prime Capital AG (hierna: Prime Capital), waarbij het recht van hypotheek wordt gevestigd ten gunste van deze bank. De bank kan zich uitsluitend verhalen op het Object en de (aan de bank verpande) Bruto-huurontvangsten uit het Object ("non-recourse" karakter van de lening).

De hypothecaire lening wordt naar verwachting per Emissiedatum voor een looptijd van zeven jaar verstrekt. De financieringscondities zijn gebaseerd op basis van gesprekken en initiële afspraken met Prime Capital en nog niet definitief vastgelegd. De rendementsprognose gaat uit van een rekenrente van 5,14% per jaar over de opgenomen bedragen gedurende de bouwperiode van 15 maanden en 3,92% per jaar gedurende de resterende looptijd van de hypothecaire lening tot en met jaar zeven (28 september 2029). Indien het Object na het verstrijken van de looptijd van zeven jaar nog niet is verkocht, dient de lening te worden verlengd bij dezelfde hypothecair financier dan wel te worden geherfinancierd bij een andere hypothecair financier. In de berekening van de geprognosticeerde rendementen is voor de hypothecaire lening voor de daaropvolgende drie jaar een rentetarief van 4,5% per jaar gehanteerd (inclusief kredietopslag). De daadwerkelijke rente (ná afloop van de eerste zeven jaar) kan afwijken van het rentetarief waarmee in de prognoses rekening is gehouden.

Afbeelding 10: verwachte financieringscondities

verwachte financieringscondities	
hypothecaire financier	Prime Capital AG
hoofdsom hypothecaire lening	€ 13.360.000
looptijd hypothecaire lening[1]	7 jaar
lening als % investeringsvolume	35,9%
karakter hypothecaire lening	non-recourse
hypothecaire zekerheid	1e recht van hypotheek
afsluitprovisie	€ 225.000
bereidstellingsprovisie	€ 119.218
renterisico[2]	gefixeerde 7 jaars rente
rekenrente tot oplevering	5,14%
rekenrente vanaf oplevering t/m jaar 7	3,92%
rekenrente jaar 8 t/m 10	4,50%
aflossing per jaar	n.v.t.
debt service coverage ratio (DSCR)[3]	maximaal 2,0, respectievelijk 1,6
loan to value ratio (LTV)[4]	maximaal 75%, respectievelijk 85%

[1] Na de eerste zeven jaar zal de financiering naar verwachting aansluitend worden verlengd met een periode van drie jaar.

[2] Het renterisico is gedurende de gehele looptijd van de hypothecaire lening afgedekt middels een vaste rente.

[3] Indien de DSCR vanaf oplevering 2,0 of lager, maar hoger dan 1,6 is, treedt een 'distribution lock-up' in werking, waardoor de vrije kasstroom ter beschikking gesteld dient te worden aan de bank. Indien de DSCR vanaf oplevering 1,6 of lager is, treedt een 'event of default' in werking, waardoor de bank de hypothecaire lening en de te betalen Rentekosten kan opeisen.

[4] Hoofdsom van de hypothecaire lening t.o.v. de marktwaarde k.k. ("loan to value" LTV). Huidige LTV is 40,0%. Indien de LTV 75% of hoger, maar lager dan 85% is, treedt een 'distribution lock-up' in werking, waardoor de vrije kasstroom ter beschikking gesteld dient te worden aan de bank. Indien de LTV 85% of hoger is, treedt een 'event of default' in werking, waardoor de bank de hypothecaire lening en de te betalen Rentekosten kan opeisen.

Voor het ter beschikking stellen van de hypothecaire lening is aan Prime Capital een bereidstellingsprovisie verschuldigd vanaf de datum van het afsluiten van de hypothecaire lening totdat de hypothecaire lening (bij einde van de bouwperiode) in zijn geheel is opgenomen. Deze bereidstellingsprovisie bedraagt naar verwachting 1,77% op jaarbasis over het niet opgenomen deel van de hypothecaire lening gedurende de genoemde periode. De daadwerkelijke rente kan afwijken van de rentetarieven waarmee in de prognoses rekening is gehouden.

Op basis van de rendementsprognose (zie afbeelding 13 in hoofdstuk 9.2) zullen de Bruto-huurontvangsten verminderd met de Exploitatiekosten ten opzichte van de rente, oftewel de 'debt service coverage ratio', gedurende de looptijd van de lening steeds boven het verwachte, door de hypothecair financier vereiste minimum blijven. Volgens de taxatie (k.k.) van het Object, zie het taxatierapport dat via verwijzing onderdeel vormt van het Prospectus (zie hoofdstuk 7.17 voor de vindplaats), bedraagt de verhouding tussen de hoofdsom van de hypothecaire lening en de waarde van het Object (k.k.), oftewel de loan to value (LTV), 40,0%.

Naast de hypothecaire lening voor de bouw- en beleggingsperiode zullen gedurende de looptijd van het Fonds in beginsel geen (additionele) leningen worden aangegaan ten behoeve van het Object. De Beheerder kan evenwel de hypothecaire lening herfinancieren, bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire lening na zeven jaar of indien het belang van de Participanten is gediend bij het vroegtijdig beëindigen van de bestaande financiering en het aangaan van een nieuwe hypothecaire lening. Eventuele kosten 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.

De verwachte looptijd van de hypothecaire lening is zeven jaar. Als het Object na zeven jaar niet is verkocht, dient een nieuwe hypothecaire lening te worden aangegaan. Er is een risico dat een nieuwe hypothecaire lening niet kan worden aangegaan of alleen kan worden aangegaan tegen ongunstige voorwaarden. Als geen nieuwe hypothecaire lening kan worden aangegaan, zal het Object gedwongen moeten worden verkocht wat waarschijnlijk zal leiden tot een lagere verkoopopbrengst. Een hypothecaire lening tegen ongunstige voorwaarden zal ook ten koste gaan van het rendement van het Fonds en de Participanten, bijvoorbeeld als de rente hoger is of tussentijds moet worden afgelost op de lening.

Als de DSCR (debt service coverage ratio) en/of de LTV (loan to value) die naar verwachting met de bank worden overeengekomen worden geschonden, kan dat voor het rendement van het Fonds nadelige gevolgen hebben omdat dan aflossingen op de hypothecaire lening moeten plaatsvinden wat ten koste gaat van de uitkeringen aan de Participanten of zelfs de lening ineens moet worden afgelost. Als na zeven jaar een nieuwe hypothecaire lening wordt afgesloten en de rente is op dat moment hoger dan in de prognose is voorzien (4,5%), zal het rendement vanaf dat moment waarschijnlijk lager zijn dan geprognosticeerd.

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

8.4 Toelichting aankoop-, financierings- en bijkomende kosten

Voor het aangaan van het Fonds, de onderliggende structuur, het aanbieden en uitgeven van de met dit Prospectus aangeboden Participaties en voor de selectie en acquisitie van het Object zijn en worden verschillende kosten gemaakt. Een toelichting op de aankoop-, financierings- en bijkomende kosten volgt hierna.

8.4.1 Algemeen

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

Deze kosten bestaan uit aankoop-, financierings- en bijkomende kosten. Tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven, geldt dat eventuele overschrijdingen van of besparingen op de schattingen aangaande de bijkomende kosten voor rekening van de Initiatiefnemer komen. Eventuele overschrijdingen van of besparingen op de schattingen aangaande de aankoop- en financieringskosten komen voor rekening van het Fonds.

Voor de verwerving van het Object is met de verkoper/ ontwikkelaar een koopprijs inclusief overdrachtsbelasting (over de koopprijs van de bestaande parkeergarage) overeengekomen. Dat betekent dat de kosten van het notarieel transport van de bestaande parkeergarage voor rekening van het Fonds komen.

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

De totale investering vrij op naam (v.o.n.) voor het Object bedraagt € 32.606.006 en is opgebouwd uit een koop- en aanneemsom ad € 31.996.006, kosten voor notarieel transport ad € 10.000, alsmede verwachte kosten voor inrichting en/of afwerking ad € 600.000. Op de koop- en aanneemsom wordt de door de verkoper/ontwikkelaar te betalen vergoeding voor huurderving gedurende de bouwperiode ad € 794.794 in mindering gebracht, zoals toegelicht in hoofdstuk 6.1.

8.4.3 Financieringskosten

Deze betreffen de afsluitprovisie voor de hypothecaire lening, bereidstellingsprovisie voor de hypothecaire lening, bouwbegeleiding van de bank, uitgaven aan rentekosten op de liquiditeitsreserve tot aan Emissiedatum, een en ander zoals hierna uitgesplitst.

De afsluitprovisie voor de naar verwachting door Prime Capital te verstrekken hypothecaire lening bedraagt 1,68% van de hoofdsom van de hypothecaire lening, zijnde € 225.000. De bereidstellingsprovisie, voor het ter beschikking stellen van de hypothecaire lening vanaf de datum van het afsluiten daarvan totdat de hypothecaire lening (bij einde van de bouwperiode) in zijn geheel is opgenomen, bedraagt naar verwachting € 119.218. Dit is een rentevergoeding van naar verwachting 1,77% op jaarbasis over het niet opgenomen deel van de hypothecaire lening gedurende de genoemde periode. De vergoeding voor de externe adviseur, Rebel Finance & Transactions BV, ad € 110.200, bestaat uit een variabele vergoeding van 0,75% van de hoofdsom van de hypothecaire lening vermeerderd met een vaste vergoeding van € 10.000 voor het aantrekken en begeleiden van het financieringstraject. De kosten van het due diligence onderzoek en bouwbegeleiding van de bank, zijnde € 65.000, zien op kosten die worden gemaakt ten behoeve van een due diligence onderzoek ad € 40.000 en bouwbegeleiding van de bank ad € 25.000 voor de nieuwbouw parkeergarage door adviseurs van Prime Capital. Tenslotte wordt rekening gehouden met een negatieve rente over het saldo op de bankrekening van de Stichting boven € 100.000 gedurende de periode vanaf storting van de inleg van de Participanten tot aan de Emissiedatum, zijnde naar verwachting € 13.705.
De juridische en notariële kosten ad € 80.000 hebben betrekking op de juridische kosten voor het opstellen van de leningdocumentatie voor de hypothecaire lening en op de notariële kosten voor het opstellen en passeren van de hypotheekakte. De inschatting is dat de juridische kosten voor het opstellen van deze documentatie circa € 72.500 en de notariële kosten voor het opstellen en passeren van de hypotheekakte circa € 7.500 zullen bedragen.

8.4.4 Bouwbegeleiding

De kosten van bouwbegeleiding betreffen de door de Initiatiefnemer uitgevoerde en nog uit te voeren begeleiding van de (af)bouw van het Object (de nieuwbouw parkeergarage) tot en met de oplevering van het Object, begroot op € 100.000. Hierin zijn mede begrepen de kosten van door de Initiatiefnemer in te schakelen derden.

8.4.5 Taxatiekosten en due diligence onderzoek

De kosten voor de taxatie en het due diligence onderzoek zijn begroot op € 109.592. De kosten van het due diligence onderzoek betreffen het uitgevoerde onderzoek naar de technische, economische, juridische, commerciële, fiscale en milieuaspecten van het Object.

8.4.6 Structureringsvergoeding

Dit is de vergoeding voor de Initiatiefnemer voor zijn werkzaamheden en gemaakte kosten in de opzet en structurering van het Fonds. De structureringsvergoeding bedraagt € 1.385.330. Dit is 4,25% van de totale investering v.o.n. verminderd met de notariskosten transport, zijnde in totaal € 32.596.006. Deze structureringsvergoeding ziet naast een vergoeding voor de Initiatiefnemer tevens op externe advieskosten ter zake van fiscaal advies (begroot op circa € 7.000) en het opstellen van het Prospectus (begroot op circa € 40.000). Daarnaast zien deze kosten op de kosten van toezicht

Afbeelding 11: overzicht financieringskosten

kosten financiering	
afsluitprovisie hypothecaire lening	225.000
bereidstellingsprovisie hypothecaire lening	119.218
vergoeding externe adviseur	110.200
due diligence onderzoek en bouwbegeleiding hypothecaire financier	65.000
uitgaven aan rentekosten liquiditeitsreserve tot aan Emissiedatum	13.705
totaal	**533.123**

Alle bedragen luiden in €.

in verband met de opzet en structurering van het Fonds, zoals de kosten voor het goedkeuren van het Prospectus door de AFM (begroot op circa € 22.500) en registratie van het Fonds (begroot op circa € 4.400) alsmede het onderzoeksrapport van de accountant voor de rendementsprognoses (begroot op € 18.000). Deze kosten worden voldaan door de Initiatiefnemer. Na aftrek van deze kosten resteert naar verwachting een bedrag ad € 1.293.430 voor de Initiatiefnemer.

8.4.7 Marketingkosten

Deze kosten hebben betrekking op kosten van de marketing- en communicatieafdeling, waaronder meer specifiek de ontwerp- en drukkosten van de vooraankondiging van het in dit Prospectus beschreven aanbod, opmaak- en drukkosten van het Prospectus en de brochure, alsmede marketing- en advertentiekosten en kosten voor ander informatiemateriaal. De kosten bedragen € 277.066.

8.4.8 Selectie- en acquisitiekosten

De selectie- en acquisitiekosten zijn een vergoeding voor het selecteren en verwerven van de vastgoedportefeuille. Deze vergoeding komt ten goede aan de Initiatiefnemer. De vergoeding is gebaseerd op marktconforme condities en bedraagt € 488.940, zijnde 1,5% van de koopprijs van de vastgoedportefeuille vermeerderd met de extra investering.

8.4.9 Oprichtingskosten

Dit betreffen de juridische en notariële kosten ter zake van het aangaan van het Fonds en de uitgifte van de met dit Prospectus aangeboden Participaties. Deze kosten bedragen € 10.000.

8.5 Liquiditeitsreserve en -beheer

Op de Emissiedatum wordt een liquiditeitsreserve gevormd. De liquiditeitsreserve wordt onder meer aangewend ter dekking van onvoorziene uitgaven of onvoorziene huurderving alsmede voor de voorziene toevoeging aan het voor uitkering beschikbare bedrag tijdens de bouwperiode van de nieuwbouw parkeergarage, zoals opgenomen in de rendementsprognose in hoofdstuk 9.2. Daarnaast is in de liquiditeitsreserve een bedrag ad € 262.107 opgenomen als zekerheid van betaling van rente ten gunste van de hypothecair financier, welke bedrag op een geblokkeerde bankrekening (debt service reserve account) zal worden gehouden en derhalve gedurende de looptijd van de hypothecaire lening niet onmiddellijk opeisbaar zal zijn. Behoudens aanwending als hiervoor beschreven, wordt de liquiditeitsreserve aangehouden als een onmiddellijk opeisbaar deposito bij een bancaire instelling.

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

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

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

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

9. Ontvangsten, uitgaven en rendementsdoelstelling

9.1 Algemeen

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

Het Totaalrendement op vastgoedbeleggingen bestaat uit een Direct Rendement (contant uitkeerbaar rendement uit de exploitatie van het vastgoed) en een Indirect Rendement (uitkeerbaar rendement uit verkoop van het vastgoed).

Het Direct Rendement wordt gevormd door de Bruto-huurontvangsten, vermeerderd met onttrekkingen dan wel verminderd met toevoegingen aan de liquiditeitsreserve, vermeerderd met de renteontvangsten en verminderd met de uitgaven aan rentekosten op de liquiditeitsreserve, Rentekosten op de hypothecaire lening, Exploitatiekosten en Fondskosten. De Exploitatiekosten bestaan uit de uitgaven voor groot-/casco-onderhoud, zakelijke lasten (gemeentelijke heffingen), opstalverzekering en huurdervingsverzekering (voor huurderving gedurende maximaal twee jaar) alsmede aansprakelijkheidsverzekering, property en asset management en Fondskosten (zie afbeelding 14 in hoofdstuk 9.2.4). De Fondskosten betreffen de uitgaven voor het beheer van het Fonds (zie afbeelding 15 in hoofdstuk 9.2.5).

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

Het geprognosticeerde Direct Rendement (contante uitkeringen aan de Participanten) bedraagt 4,6% per jaar. Uitkering van het Direct Rendement geschiedt per kwartaal, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal. De Beheerder is bevoegd te besluiten geen of een lagere uitkering te doen, indien naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder een uitkering kan leiden tot een zodanige solvabiliteit of liquiditeit dat het voortbestaan van het Fonds in gevaar kan komen.

Het geprognosticeerde Totaalrendement bedraagt 5,8% per jaar. Het rendement wordt uitgedrukt als percentage van de initiële inleg per Participatie (exclusief Emissiekosten) gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds.

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

Afbeelding 12: resumé rendementsprognose

resumé rendementsprognose	enkel-voudig op jaarbasis*	Internal Rate of Return (IRR)*
gemiddeld Direct Rendement	4,6%	
gemiddeld Indirect Rendement	1,2%	
Totaalrendement per jaar	**5,8%**	**5,5%**

* Als % van de inleg van Participanten.
Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

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

De werkelijke toekomstige rendementen, ontvangsten en uitgaven kunnen afwijken van de schattingen, omdat de veronderstelde gebeurtenissen zich mogelijk niet in gelijke mate of niet op hetzelfde tijdstip zullen voordoen als in het Prospectus is aangenomen en de afwijkingen van materieel belang kunnen zijn. Deze onzekere factoren kunnen ertoe leiden dat de resultaten aanzienlijk afwijken van de prognose. De belegger wordt verder gewaarschuwd dat de werkelijke toekomstige rendementen beïnvloed kunnen worden door de belastingwetgeving van zijn lidstaat en van Nederland.

9.2 Prognose Direct Rendement

Navolgend overzicht geeft de prognose voor de ontvangsten, uitgaven en het rendement van het Object weer die, tezamen met de hypothecaire lening, wordt gefinancierd met de door de Participanten bijeengebrachte gelden.

Afbeelding 13: prognose Direct Rendement 2022 - 2032

rendementsprognose 2022-2032

kengetallen	
koopprijs	31.996.006
totale investering v.o.n.	32.606.006
totale fondsinvestering	37.215.000
hypothecaire lening	13.360.000
inleg Participanten	23.855.000

	gemiddeld enkelvoudig	**2022** 3 maanden	**2023**	**2024**	**2025**
ontvangsten					
Bruto-huurontvangsten*		216.604	866.415	1.840.273	1.935.157
uitgaven					
rente liquiditeitsreserve		883	-	-	-
uitgaven aan Rentekosten (hypothecaire lening)**		51.253	576.266	564.850	524.213
uitgaven aan Exploitatiekosten en Fondskosten		41.878	176.422	291.779	299.999
totaal		**94.013**	**752.688**	**856.629**	**824.212**
Exploitatieresultaat		122.590	113.727	983.644	1.110.945
Exploitatierendement	**5,3%**	2,1%	0,5%	4,1%	4,7%
aflossing hypothecaire lening		-	-	-	-
aflossing als %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
onttrekking/toevoeging liquiditeitsreserve		152.679	987.351	117.434	-9.867
voor uitkering beschikbaar		**275.270**	**1.101.078**	**1.101.078**	**1.101.078**
Direct Rendement	**4,6%**	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%
liquiditeitsreserve		1.472.264	484.913	367.479	377.346

aansluiting met direct kasstroomoverzicht (Bijlage III)	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
kasstroom bij aankoop				
hypothecaire lening	13.360.000			
storting inleg Participanten	23.855.000			
aankopen van beleggingen	-32.606.006			
uitgaven aan kosten oprichting	-2.370.928			
uitgaven aan kosten lening	-613.123			
onttrekking/toevoeging liquiditeitsreserve	-152.679	-987.351	-117.434	9.867
netto kasstroom	**1.472.264**	**-987.351**	**-117.434**	**9.867**

Alle bedragen luiden in €.

* Tijdens de bouwperiode bestaan de Bruto-huurontvangsten uit de van de verkoper/ontwikkelaar ontvangen vergoeding voor huurderving alsmede de huur van de bestaande parkeergarage.

** Vanaf 28 september 2029 4,5% rekenrente op de hypothecaire lening.

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

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

gemiddelde Exploitatiekosten en Fondskosten als % gemiddelde Bruto-huurontvangsten		15,4%
rentetarief hypothecaire lening bouwperiode, respectievelijk vanaf oplevering t/m jaar 7	5,14%	3,92%
rentetarief hypothecaire lening jaar 8 t/m 10		4,50%
aflossing hypothecaire lening jaar 1 t/m 10		0,0%
rentetarief liquiditeitsreserve	-0,5	0,0%
huurindexering, respectievelijk inflatie	2,0%	2,0%

2026	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032** 9 maanden
2.003.148	2.096.947	2.138.886	2.181.664	2.225.297	2.269.803	1.736.399
-	-	-	-	-	-	-
524.213	524.213	524.213	543.460	601.200	601.200	450.900
304.772	315.045	319.003	327.773	333.941	341.015	261.323
828.985	**839.258**	**843.216**	**871.233**	**935.141**	**942.215**	**712.223**
1.174.164	1.257.689	1.295.670	1.310.431	1.290.156	1.327.588	1.024.176
4,9%	5,3%	5,4%	5,5%	5,4%	5,6%	5,7%
-	-	-	-	-	-	-
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-73.086	-156.611	-194.592	-209.353	-189.078	-226.510	-198.368
1.101.078	**1.101.078**	**1.101.078**	**1.101.078**	**1.101.078**	**1.101.078**	**825.809**
4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%
450.432	607.043	801.635	1.010.988	1.200.066	1.426.576	1.624.943

2026	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
kasstroom bij verkoop						
verkopen van beleggingen						39.624.661
verkoopuitgaven						-594.370
winstuitkering Beheerder						-688.047
uitkering Indirect Rendement						-2.752.188
terugbetaling inleg Participanten						-23.855.000
aflossing hypothecaire lening uit verkoopopbrengst						-13.360.000
73.086	156.611	194.592	209.353	189.078	226.510	198.368
73.086	**156.611**	**194.592**	**209.353**	**189.078**	**226.510**	**-1.426.576**

9.2.1 Bruto-huurontvangsten

Naar verwachting zal op de Emissiedatum de bouw van de nieuwe parkeergarage starten, waardoor de bestaande parkeergarage niet (volledig) operationeel is. De bestaande parkeergarage wordt gedurende de bouwperiode verhuurd aan de verkoper/ontwikkelaar. De huurprijs bedraagt € 288.225 en zal ineens op de Emissiedatum worden betaald aan het Fonds. Daarnaast wordt door de verkoper/ontwikkelaar aan het Fonds een vergoeding voor huurderving gedurende de bouwperiode betaald, zijnde een vergoeding van 3,5% op jaarbasis over de ontvangen bouwtermijnen. Uitgaande van een verwachte bouwperiode van 15 maanden, zal op de Emissiedatum door de verkoper/ontwikkelaar een voorlopige vergoeding voor huurderving ad € 794.794 worden betaald aan het Fonds, welke in de prognose tezamen met de door de verkoper/ontwikkelaar betaalde huur voor de bestaande parkeergarage is opgenomen als Bruto-huurontvangsten. Het Object zal naar verwachting eind december 2023 worden opgeleverd aan de huurder. Na de oplevering zal de definitieve vergoeding voor huurderving worden vastgesteld aan de hand van de daadwerkelijk betaalde bouwtermijnen en het verschil met de reeds betaalde voorlopige vergoeding voor huurderving worden verrekend. Na de oplevering zal het Object naar verwachting Bruto-huurontvangsten van € 1.840.273 op jaarbasis exclusief BTW (prijspeil december 2023) genereren, waarbij rekening is gehouden met de exploitatievergoeding ad € 135.727 exclusief BTW in het eerste jaar.

Uitgaande van een gemiddelde jaarlijkse inflatie van 2,0% conform het monetaire beleid van de Europese Centrale Bank die een inflatiepercentage van 2,0% per jaar op de middellange termijn nastreeft[25]en rekening houdend met het huurniveau op de Emissiedatum bedraagt de gemiddelde jaarlijkse huurverhoging van de gehele portefeuille over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds 2,0%.

9.2.2 Rente liquiditeitsreserve

Het Fonds zal een liquiditeitsreserve aanhouden bij de ING Bank. Per 1 oktober 2022 wordt door de ING Bank de negatieve rente voor spaarrekeningen met een tegoed van meer dan € 100.000 afgeschaft en wordt een rente gerekend van 0,0%.[26]Er wordt gedurende de gehele verwachte looptijd van het Fonds rekening gehouden met een rente van gemiddeld 0,0% over de liquiditeitsreserve.

9.2.3 Rentekosten (hypothecaire lening)

Het rentetarief op de hypothecaire lening voor de bouwperiode is vast en wordt geprognosticeerd op een rekenrente van 5,14% per jaar over het opgenomen deel van de financiering. Over het niet opgenomen deel van de financiering is de rente naar verwachting 1,77% op jaarbasis gedurende de bouwperiode. Vanaf oplevering geldt gedurende de resterende looptijd van de hypothecaire financiering tot en met jaar zeven (28 september 2029) een vaste rente van naar verwachting 3,92% per jaar. Voor de periode na afloop van deze rentevastperiode (na zeven jaar vanaf de Emissiedatum) worden Rentekosten (rekenrente) van 4,5% per jaar gehanteerd. Over de daadwerkelijke hoogte van deze Rentekosten kan op dit moment geen concrete uitspraak worden gedaan.

9.2.4 Exploitatiekosten en Fondskosten

De geprognosticeerde Exploitatiekosten en Fondskosten van het Object omvatten de kosten van groot-/casco-onderhoud, de zakelijke lasten (gemeentelijke heffingen), opstal-, huurdervings- en aansprakelijkheidsverzekering, de aan de beheerder toekomende property en asset management vergoeding zoals beschreven in hoofdstuk 7.3.4, alsmede de Fondskosten (zie toelichting in hoofdstuk 9.2.5). Deze kosten bedragen in totaal 15,4% van de Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds. Bij de berekening van de gemiddelde Bruto-huurontvangsten is rekening gehouden met de exploitatievergoeding die voor de eerste drie jaren aan de huurder APCOA is verschuldigd alsook met de inflatie.

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 het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds verwachte gemiddelde Exploitatiekosten en Fondskosten zijn als percentage van de Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten weergegeven in afbeelding 14.

Bij de bepaling van de Exploitatiekosten en Fondskosten wordt, tenzij hierna anders is aangegeven, rekening gehouden met een jaarlijkse stijging van de kosten die gebaseerd is op het in de rendementsprognose gehanteerde inflatiepercentage (2,0%). Alleen de werkelijk gemaakte Exploitatiekosten en Fondskosten zullen worden doorbelast aan het Fonds.

[25] www.ecb.europa.eu/ecb/tasks/monpol/html/index.nl.html.

[26] nieuws.ing.nl/nl-NL/215496-ing-schaft-de-negatieve-rente-af.

Afbeelding 14: Exploitatiekosten en Fondskosten

gemiddelde uitgaven aan Exploitatiekosten en Fondskosten als % van de Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten		Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten* 1.951.059
groot-/casco-onderhoud	3,5%	68.534
zakelijke lasten (OZB, riool, waterschap) en verzekeringen	6,6%	128.573
vergoeding property management	1,5%	29.266
vergoeding assetmanagement	2,0%	39.021
Fondskosten	1,8%	35.901
totaal	**15,4%**	**301.295**

* Tijdens de bouwperiode bestaan de Bruto-huurontvangsten uit de van de verkoper/ontwikkelaar ontvangen vergoeding voor huurderving alsmede de huur van de bestaande parkeergarage.
Alle bedragen luiden in €.
De gemiddelde Exploitatiekosten en Fondskosten zijn uitgedrukt in een percentage van de Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten.
Bij de berekening is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

9.2.5 Fondskosten

De Fondskosten omvatten de jaarlijkse kosten van de accountantscontrole ten behoeve van het Fonds, de kosten die de Beheerder maakt voor het opstellen van de periodieke rapportages aan de Participanten, de kosten van de jaarlijkse taxatie van het Object, het organiseren van de jaarlijkse Algemene Vergadering van Participanten ten behoeve van onder meer het vaststellen van de jaarrekening van het Fonds, de kosten van de registratie bij de Autoriteit Financiële Markten, de 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, de met de bestuurders van de Stichting overeengekomen vergoeding (€ 1.000 per bestuurder per jaar (prijspeil jaar 1) of € 2.000 per jaar (prijspeil jaar 1) indien de Stichting één bestuurder heeft), alsmede de jaarlijkse kosten van de Bewaarder. Deze kosten worden jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI).

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

Afbeelding 15: Fondskosten

gemiddelde uitgaven aan Fondskosten als % van de Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten		Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten* 1.951.059
accountant (controle jaarrekening)	0,4%	8.668
uitgaven aan kosten externe verslaglegging	0,4%	8.293
taxatiekosten	0,1%	2.186
jaarvergadering	0,0%	223
kosten Kamer van Koophandel + registratie AFM	0,2%	3.156
kosten Fondsbeheer	0,1%	2.223
vergoeding stichtingbestuurders	0,1%	2.223
kosten Bewaarder	0,5%	8.929
totaal	**1,8%**	**35.901**

* Tijdens de bouwperiode bestaan de Bruto-huurontvangsten uit de van de verkoper/ontwikkelaar ontvangen vergoeding voor huurderving alsmede de huur van de bestaande parkeergarage.
Alle bedragen luiden in €.
De gemiddelde Fondskosten zijn uitgedrukt in een percentage van de Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten.
Bij de berekening is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

9.2.6 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 twee jaar volledig en in het daaropvolgende jaar door middel van een zogenoemde “desktoptaxatie” gewaardeerd.

9.2.7 Aflossing hypothecaire lening

Gedurende de looptijd van de hypothecaire lening (zeven jaar vanaf de Emissiedatum) zal er naar verwachting geen aflossing plaatsvinden.

9.2.8 Direct Rendement (uit exploitatie)

Het Object zal in beginsel voor een periode van zeven tot tien jaar worden geëxploiteerd. Bij de berekening van het beoogde Direct Rendement wordt uitgegaan van een exploitatieperiode van tien jaar. Het in deze periode van tien jaar beoogde Direct Rendement (het aan de Participanten voor uitkering beschikbare resultaat) bedraagt 4,6% op jaarbasis. Uitkering daarvan geschiedt per kwartaal, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal.

De Beheerder is bevoegd te besluiten geen of een lagere uitkering te doen, indien naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder een uitkering kan leiden tot een zodanige solvabiliteit of liquiditeit dat het voortbestaan van het Fonds in gevaar kan komen. Indien een deel van het Exploitatieresultaat wordt toegevoegd aan de liquiditeitsreserve, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds niet in staat is het geprognosticeerde Direct Rendement van 4,6% op jaarbasis volledig uit te keren.

Afbeelding 16: geprognosticeerd Indirect Rendement (uit verkoop)

berekening verkoopopbrengst	pessimistisch	break-even*	neutraal	optimistisch
Kapitalisatiefactor k.k.	13,8	15,3	16,8	17,8
Bruto-huurontvangsten**	2.361.503	2.361.503	2.361.503	2.361.503
ontvangsten uit verkoop	**32.596.006**	**36.132.037**	**39.624.661**	**41.986.164**
hypothecaire lening na aflossing	-13.360.000	-13.360.000	-13.360.000	-13.360.000
uitgaven aan verkoopkosten	-488.940	-541.981	-594.370	-629.792
liquiditeitsreserve	1.624.943	1.624.943	1.624.943	1.624.943
winstdeling Beheerder 20% van Overwinst	-	-	-688.047	-1.153.263
terugbetaling inleg Participanten	-20.372.009	-23.855.000	-23.855.000	-23.855.000
voor uitkering beschikbaar netto-verkoopresultaat* **	**-**	**-**	**2.752.188**	**4.613.052**
bedrag van terugbetaling op de inleg na verkoop per participatie* **	**4.270**	**5.000**	**5.577**	**5.967**
percentage van terugbetaling op de inleg na verkoop per participatie***	85%	100%	112%	119%
gemiddeld Direct Rendement	**4,6%**	**4,6%**	**4,6%**	**4,6%**
gemiddeld Indirect Rendement	-1,5%	0,0%	1,2%	1,9%
Totaalrendement per jaar	**3,2%**	**4,6%**	**5,8%**	**6,5%**
IRR	**3,4%**	**4,6%**	**5,5%**	**6,1%**

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

** T/m huurindexering per 28 september 2032.

*** Na eventuele deling Beheerder in Overwinst.

Alle bedragen luiden in €.

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

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

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

9.3 Prognose Indirect Rendement (uit verkoop)

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 afbeelding 16.
Als uitgangspunt voor de rendementsprognose is verondersteld dat het Object na tien jaar wordt verkocht tegen de waarde in verhuurde staat tegen alsdan marktconforme condities. Daarbij wordt uitgegaan van een verkoop van de totale portefeuille, in zijn geheel, ineens. Hierbij worden vier scenario's getoond: een neutraal scenario, een break-even scenario, een pessimistisch scenario en een optimistisch scenario. Deze scenario's verschillen van elkaar door de gehanteerde Kapitalisatiefactor van de Bruto-huurontvangsten na tien jaar.

In het neutrale scenario is de verkoopopbrengst gebaseerd op de Kapitalisatiefactor kosten koper (k.k.) die is afgeleid van de Kapitalisatiefactor van de taxatiewaarde k.k. bij aankoop. In het break-even scenario is een Kapitalisatiefactor gebruikt, waarbij de verkoopopbrengst zodanig is dat het Indirect Rendement (netto-verkoopresultaat) nagenoeg nihil bedraagt. De waardestijging of verkoopopbrengst in het break-even scenario is minimaal nodig om na de verkoop van het Object (na tien jaar) het oorspronkelijke bedrag van de Participaties volledig aan de Participanten te kunnen uitkeren. Het break-even scenario impliceert dat de verkoopopbrengst circa 8,8% lager is dan de verkoopopbrengst in het neutrale scenario. In het pessimistische scenario is ervan uitgegaan dat de verkoopopbrengst gelijk is aan het totale investeringsbedrag voor het Object vrij op naam (v.o.n.), verminderd met notariskosten transport ad € 10.000 en in totaal € 32.596.006 bedraagt, zijnde circa 17,7% lager dan de verkoopopbrengst in het neutrale scenario. In het optimistische scenario is de Kapitalisatiefactor ten opzichte van het neutrale scenario met één keer de jaarhuur vermeerderd.

De ontvangsten uit de verkoop van het Object in het pessimistische, break-even, neutrale respectievelijk optimistische scenario veronderstellen, ten opzichte van de taxatiewaarde k.k. voor het Object bij aankoop van € 33.400.000, een waardeverandering van het Object over de gehele periode van tien jaar waarop de prognose ziet, van -2,4% (pessimistische scenario), 8,2% (break-even scenario), 18,6% (neutrale scenario) respectievelijk 25,7% (optimistische scenario). Dit komt neer op een jaarlijkse, enkelvoudige waardeverandering van -0,2% in het pessimistische scenario, 0,8% in het break-even scenario, van 1,9% in het neutrale scenario en 2,6% in het optimistische scenario. De jaarlijkse waardestijging van het Object van 0,8% over de periode van tien jaar (break-even scenario) is minimaal nodig om de inleg van de Participanten geheel te kunnen terugbetalen.

De verkoopkosten zullen in beginsel bestaan uit een verkoopprovisie en begeleidingskosten voor de Beheerder alsmede andere verkoopkosten. De verkoopprovisie en begeleidingskosten zijn een vergoeding voor de Beheerder voor het initiëren en begeleiden van de verkoop. Hiervoor ontvangt de Beheerder in totaal 1,0% van de gerealiseerde verkoopprijs. In het neutrale scenario bedragen de verkoopprovisie en begeleidingskosten derhalve € 396.247 exclusief BTW. De andere verkoopkosten van in totaal naar verwachting 0,5% (€ 198.123 exclusief BTW) van de gerealiseerde verkoopprijs zijn de overige kosten die gemaakt kunnen worden door externe partijen die gerelateerd zijn aan de verkoop van het Object. Voorbeeld van deze kosten zijn juridische en notariële kosten. 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 het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds neer op 5,8% gemiddeld per jaar. Dit komt neer op een IRR van 5,5%.

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

Afbeelding 17: berekening Overwinst

berekening aandeel Overwinst Beheerder		pessimistisch	break-even	neutraal	optimistisch
ontvangsten uit verkoop		32.596.006	36.132.037	39.624.661	41.986.164
totale investering v.o.n.		-32.606.006	-32.606.006	-32.606.006	-32.606.006
oorspronkelijke financierings- en bijkomende kosten		-2.984.051	-2.984.051	-2.984.051	-2.984.051
uitgaven aan verkoopkosten		-488.940	-541.981	-594.370	-629.792
Overwinst		n.v.t.	n.v.t.	3.440.235	5.766.315
gerealiseerd gemiddeld Exploitatierendement	4,6%				
verdeling Overwinst					
aandeel Overwinst Participanten	80%	n.v.t.	n.v.t.	2.752.188	4.613.052

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

Indien het Fonds niet in staat is gebleken een gemiddeld Exploitatierendement van ten minste 4,6% 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 4,6% 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 4,6% per jaar. De berekening van de Overwinst en de verdeling ervan is weergegeven in afbeelding 17.

9.4 Lopende kosten factor

Op basis van de gehanteerde kostenstructuur kan de Lopende kosten factor (zie de definitie daarvan in hoofdstuk 4) worden weergegeven als opgenomen in afbeelding 18.

Afbeelding 18: Lopende kosten factor

Lopende kosten factor		
gemiddelde Exploitatiekosten en Fondskosten*	301.295	**x 100% = 1,26%**
inleg Participanten	23.855.000	

* Exclusief financieringskosten en bijkomende kosten zoals toegelicht in hoofdstuk 8.4.
Alle bedragen luiden in €.

9.5 Alternatieve rendementsscenario's

De rendementsprognoses zijn gebaseerd op veronderstellingen zoals die hiervoor zijn toegelicht. De Beheerder of zijn bestuurders kunnen op een aantal factoren betreffende deze veronderstellingen in enige mate invloed uitoefenen. Dat zijn de niet van overheidswege bepaalde factoren betreffende de Exploitatiekosten (d.i. de vergoeding voor het technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer), de huurontvangsten (die in enige mate beïnvloedbaar zijn door onder meer te onderhandelen over de huurprijs en bij (dreigende) leegstand actief op te treden), renteontvangsten dan wel uitgaven aan rentekosten op de liquiditeitsreserve, uitgaven aan Rentekosten, de Fondskosten, uitgaven voor de verlenging van de hypothecaire lening dan wel voor de herfinanciering en de uitgaven voor de verkoop van het Object en ontvangsten uit het Object. Anderzijds zijn er factoren waar de Beheerder of zijn bestuurders geen enkele invloed op 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 huurderving 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 ontvangsten uit de verkoop van het Object en eveneens bepalend zijn voor het niveau van de uitgaven die het Fonds zal doen).

Aangezien de werkelijkheid kan afwijken van de gedane veronderstellingen, volgt hierna een alternatief rendementsscenario waarbij de Rentekosten na de oplevering (de beleggingsperiode) en de inflatie variëren. Alternatieve exit-scenario's (neutraal, break-even, pessimistisch respectievelijk optimistisch) zijn reeds in het voorgaande vermeld. Vanzelfsprekend is het in de voorgaande alinea vermelde omtrent de invloed van de Beheerder of zijn bestuurders op de factoren betreffende de veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de rendementsscenario's onverkort van toepassing

op deze alternatieve rendementsscenario's. Voorts geldt met betrekking tot de alternatieve rendementsscenario's dat het eveneens onzeker is dat deze zich, al dan niet in combinatie met andere (alternatieve) scenario's, zullen voordoen.

Rentekosten

Na afloop van de rentevastperiode (voor de alternatieve rendementsscenario's eveneens gesteld zeven jaar) zal de hypothecaire rente worden vastgesteld op basis van de dan geldende kapitaalmarktrente. Afhankelijk van de renteontwikkelingen kan gekozen worden voor een kortere rentevastperiode of voor een variabele rente. Indien na afloop van de periode van zeven jaar het marktrenteniveau afwijkt van de gehanteerde rekenrente (na zeven jaar) van 4,5%, kan het effect op het gemiddeld Totaalrendement over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds worden samengevat als opgenomen in afbeelding 19.

Afbeelding 19: afwijking rente tijdens beleggingsperiode

	rente na rentevastperiode	gemiddeld Totaalrendement
	2,5%	6,1%
	3,5%	5,9%
prognose	**(4,5%)**	**5,8%**
	5,5%	5,6%
	6,5%	5,4%

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

Inflatie

Indien over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds de inflatie gemiddeld meer of minder stijgt dan aangenomen, kan het effect op het gemiddeld Totaalrendement worden samengevat als opgenomen in afbeelding 20.

Afbeelding 20: inflatie

	inflatie	gemiddeld Totaalrendement
	2,5%	6,2%
prognose	**(2,0%)**	**5,8%**
	1,5%	5,3%

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

9.6 Financiële gegevens

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

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

10. Fiscale aspecten

10.1 Inleiding

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

Het Fonds is een contractueel samenwerkingsverband naar Nederlands recht. Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het voor gemene rekening beleggen van gelden in een parkeergarage, zoals genoemd in hoofdstuk 6 (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 houdt, zal Stichting Parking Fund Nederland VIII (hierna: "Stichting") optreden. Ten behoeve van het Fonds zal de Stichting het juridische eigendom van het Object verkrijgen en die volledig voor rekening en risico van de Participanten aanhouden. Het Fonds biedt beleggers de mogelijkheid om in ruil voor deelnemingsrechten in het Fonds ("Participaties") vermogen te beleggen in 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 of aan bloed- en aanverwanten in de rechte linie (als bedoeld in art. 2 lid 4 laatste volzin van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969). Op grond hiervan wordt het Fonds voor de Nederlandse belastingheffing aangemerkt als een transparant fonds voor gemene rekening. Dit betekent dat 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. Het Fonds is voor de heffing van inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting en dividendbelasting transparant.

De wettelijke regeling op grond waarvan het Fonds momenteel als fiscaal transparant kwalificeert, wijzigt mogelijk gedurende de looptijd van het Fonds. Op 29 maart 2021 is hiertoe een wetsvoorstel ter consultatie gepubliceerd (Wet aanpassing fiscaal kwalificatiebeleid rechtsvormen).[27] Op basis van de inhoud van dit wetsvoorstel en de informatie die op de datum van uitgifte van het Prospectus beschikbaar is, heeft de voorgestelde wijziging van de wettelijke regeling, indien in zijn huidige vorm geïmplementeerd, geen gevolgen voor de fiscaal transparante status van het Fonds.

10.2.2 Beleggingskarakter van de activiteiten van het Fonds

Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door middel van het voor gemene rekening beleggen van gelden in 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

[27] www.internetconsultatie.nl/fiscaalkwalificatiebeleidrechtsvormen.

van het Fonds zal op v.o.n. basis plaatsvinden. De verschuldigde overdrachtsbelasting komt voor rekening van de verkoper/ ontwikkelaar.

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),[28] 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. In 2022 bedraagt het forfaitaire rendement tussen de 1,82% en 5,53%, afhankelijk van de omvang van de rendementsgrondslag. Het heffingsvrij vermogen bedraagt € 50.650 (voor partners € 101.300). Het tarief bedraagt 31%. De daadwerkelijk behaalde inkomsten en vermogenswinsten worden als zodanig niet belast.

Bij het bepalen van de rendementsgrondslag worden bezittingen en schulden in aanmerking genomen tegen de waarde in het economische verkeer. Partners kunnen de aldus berekende gezamenlijke rendementsgrondslag voor zover die meer bedraagt dan het gezamenlijke bedrag van het heffingsvrij vermogen in de aangifte vrijelijk aan elkaar toerekenen.

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 een of meer vermogensbestanddelen van het Fonds op enigerlei wijze ter beschikking worden gesteld aan:

(i) een onderneming of overige werkzaamheid van een met de Participant verbonden natuurlijk persoon;[29]
(ii) een samenwerkingsverband waarvan een onder (i) bedoelde natuurlijk persoon deel uitmaakt;
(iii) een vennootschap waarin een Participant of een met de Participant verbonden natuurlijk persoon een aanmerkelijk belang heeft; of
(iv) een samenwerkingsverband waarvan een onder (iii) bedoelde vennootschap deel uitmaakt.

Indien het inkomen uit de Participaties in Box 1 valt, zal belasting worden geheven over de netto-huurinkomsten (huren na aftrek van onder andere Exploitatiekosten, rente en afschrijving) en de gerealiseerde vermogenswinsten die aan de Participant worden toegerekend naar rato van zijn winstaandeel in het Fonds. Eventuele waardeverminderingen van Participaties kunnen als negatieve vermogenswinsten ten laste van het Box 1 inkomen van dat kalenderjaar worden gebracht en indien nodig worden verrekend met het Box 1 inkomen van de drie daaraan voorafgaande kalenderjaren en vervolgens de negen daaropvolgende kalenderjaren. Het inkomen in Box 1 wordt belast in twee schijven tegen het progressieve tarief van 37,07% tot 49,50% (2022).

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 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

[28] 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.

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

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

10.4 Fiscale behandeling Participaties: rechtspersonen

Voor in Nederland gevestigde en aan de vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen is het inkomen uit de Participaties in beginsel belast met vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting wordt geheven over de netto-huurinkomsten (huren na aftrek van onder andere Exploitatiekosten, rente en afschrijving) en de vermogenswinsten die naar rato van zijn winstaandeel in het Fonds aan de Participant worden toegerekend. Het standaardtarief van de vennootschapsbelasting bedraagt 25,8% (2022). Het lage tarief (over de eerste € 395.000) bedraagt 15% (2022).

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

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

Het overdrachtsbelastingtarief bedraagt per 1 januari 2021 8% voor beleggers (in woningen en niet-woningen).

10.6 BTW

Het uitgangspunt is dat Stichting Parking Fund Nederland VIII 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 VIII in rekening wordt gebracht, kan dan volledig in aftrek worden gebracht omdat uitsluitend sprake is van BTW-belaste verhuur door Stichting Parking Fund Nederland VIII. 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 boekjaar van het Fonds loopt gelijk met het kalenderjaar. Het eerste boekjaar van het Fonds loopt vanaf de datum waarop het Fonds wordt aangegaan (naar verwachting 28 september 2022) tot en met 31 december 2023. 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 halfjaarcijfers worden op de website van de Beheerder geplaatst (www.hollandimmogroup.nl) en zijn voor de Participanten kosteloos bij de Beheerder verkrijgbaar.

11.2 Risicobeheersystemen

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

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

11.3 Hefboomfinanciering

Onder hefboomfinanciering wordt verstaan het beleggen door het Fonds met gelden die het Fonds heeft geleend. Zoals in hoofdstuk 8.3 is weergegeven, gaat het Fonds in beginsel uitsluitend een hypothecaire lening aan van in totaal € 13.360.000. Deze hypothecaire lening kan worden verlengd of worden overgesloten, tot een maximum hoofdsom van € 13.360.000. Voor zover het Fonds naast bedoelde hypothecaire lening 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 lening - het bedrag van € 25.000 of meer zou bedragen. De maximale hefboomfinanciering van het Fonds bedraagt derhalve € 13.385.000.

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

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

11.4 Liquiditeitsbeheer

Het liquiditeitsbeheer is beschreven in hoofdstuk 8.5.

Indien:

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

meldt de Beheerder dat op zijn website alsook in of tegelijkertijd met de jaarrekening, met een omschrijving van die wijzigingen.

11.5 Grondslagen financiële verslaglegging

11.5.1 Jaarrekening

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

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

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

Financiële instrumenten
Financiële instrumenten, zijnde vorderingen, schulden en geldmiddelen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. Ten aanzien van een eventuele renteswap wordt kostprijshedge accounting toegepast teneinde de resultaten naar aanleiding van renteontwikkelingen uit de renteswap en de afgedekte schuld gelijktijdig in de winst-en-verliesrekening te verwerken.

Huuropbrengsten
Huuropbrengsten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst, waarbij vergoedingen ter stimulering voor het sluiten van huurovereenkomsten als integraal onderdeel van de totale huuropbrengsten worden verwerkt.

11.5.2 Grondslag voor de opstelling rendementsprognose Prospectus

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

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

12. Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant

Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant

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

Opdracht en verantwoordelijkheden

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

Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de prognose te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 3850N, 'Assurance en overige opdrachten met betrekking tot prospectussen'. De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de vennootschap, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt.

Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, kan als gevolg van de aard van dit onderzoek slechts resulteren in het geven van een conclusie die een beperkte mate van zekerheid geeft. Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van de prognose in overeenstemming met toegelichte grondslagen resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft.

Conclusie en oordeel

Naar ons oordeel is de prognose naar behoren opgesteld op basis van de veronderstellingen opgenomen in hoofdstuk 9.2, 9.3 en 9.5 van het prospectus. Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de Prognose Direct Rendement zoals opgenomen in paragraaf 9.2, de Prognose Indirect Rendement (uit verkoop) zoals opgenomen in paragraaf 9.3 en de Alternatieve rendementsscenario's zoals opgenomen in paragraaf 9.5.

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

Overige aspecten

1. Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

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

2. Beperking in gebruik (en verspreiding)

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

Eindhoven, 27 juli 2022

Deloitte Accountants B.V.

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

13. Participeren in Parking Fund Nederland VIII

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

Het Fonds richt zich op particuliere beleggers die beleggen in vastgoed(gerelateerde) producten. Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Deze vorm van beleggen moet gezien worden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille. Deelname staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, personenvennootschappen of fondsen voor gemene rekening. Natuurlijke personen dienen bij het inschrijfformulier een kopie van een geldig legitimatiebewijs mee te sturen. Rechtspersonen en andere rechtsvormen dienen een uittreksel uit het handelsregister en een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de vertegenwoordigingsbevoegde(n) mee te sturen. Voor verdere voorschriften omtrent identificatie wordt verwezen naar het inschrijfformulier.

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 28 september 2022 of, indien eerder, op het moment dat op alle 4.771 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 € 5.000 per Participatie (plus Emissiekosten) - in beginsel 22 september 2022 - en het rekeningnummer van de Stichting zal zijn vermeld en waarin tevens wordt aangegeven hoeveel Participaties in totaal worden uitgegeven. Na de toewijzing van Participaties kan een inschrijving niet meer door een belegger worden ingetrokken. Zonder betaling worden geen Participaties uitgegeven. De beoogde datum van uitgifte van Participaties is 28 september 2022 of zoveel eerder of later als de Beheerder besluit. Zodra de Participaties zijn uitgegeven, ontvangt elke Participant kosteloos een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten.

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

Eventuele rentebaten of -lasten op bedragen waarvoor is ingeschreven en die op de rekening van de Stichting worden bijgeschreven, komen ten goede aan dan wel ten laste van het Fonds en zullen aan het eind van de looptijd, naar verhouding van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties, ten gunste aan dan wel ten laste van alle Participanten komen. In totaal zijn 4.771 Participaties beschikbaar en het aanbod tot deelname sluit ten vroegste op het moment dat op alle 4.771 beschikbare Participaties is ingeschreven en ten laatste op 28 september 2022.

De Beheerder behoudt zich het recht voor om beleggers die zich hebben ingeschreven voor een eerder fonds dat is geïnitieerd door de Initiatiefnemer en destijds geen participaties kregen toegewezen, gedurende een periode van twee weken na goedkeuring van het Prospectus voorrang te geven bij de toewijzing van de Participaties. Na deze periode van twee weken vindt de toewijzing van Participaties door de Beheerder plaats op volgorde van binnenkomst van de inschrijfformulieren. De Beheerder behoudt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen niet in aanmerking te nemen. De Beheerder behoudt zich verder het recht voor de termijn voor inschrijving te verlengen tot uiterlijk 31 oktober 2022 indien op 28 september 2022 nog niet op alle beschikbare Participaties is ingeschreven.

De afgifte van de omgevingsvergunning die is benodigd voor het nieuw te bouwen deel van het Object wordt eind juli 2022 verwacht, waarna de bezwaartermijn van zes weken gaat lopen. Bij geen bezwaar zal de omgevingsvergunning medio september onherroepelijk zijn, zijnde vóór de verwachte Emissiedatum. Indien de omgevingsvergunning op 31 oktober 2022 niet onherroepelijk is geworden, vindt de emissie van Participaties geen doorgang en zal de Beheerder het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties intrekken. In dat geval worden ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) aan reeds toegewezen beleggers onverwijld teruggestort.

Indien de inschrijving eerder sluit dan 28 september 2022 of het aanbod tot deelname wordt ingetrokken dan wel wordt verlengd tot uiterlijk 31 oktober 2022, wordt daarvan melding gedaan op de website van de Beheerder (www.hollandimmogroup.nl).

De Beheerder kan een of meerdere financiële intermediairs toestaan de deelname aan het Fonds onder de aandacht te brengen van beleggers.

14. Initiatiefnemer

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

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

drs. P.E.J. Helfrich MSRE, Board Member, studeerde bedrijfskunde in Rotterdam en werkte ruim vijfentwintig jaar bij grote vastgoedondernemingen als Jones Lang LaSalle, ING Real Estate Investment Management, CBRE Investment Management en PATRIZIA in zowel binnen- als buitenland. De heer Helfrich was onder andere country manager en fund manager voor ING Real Estate in Zweden, Finland, Duitsland, Spanje en Italië en de laatste zeven jaar country manager en regional manager voor PATRIZIA in Nederland en Zuidwest Europa. Via een postdoctorale studie Master of Science in Real Estate te Amsterdam specialiseerde hij zich bovendien in de vastgoedbeleggingen en transactiepraktijk. Sinds augustus 2021 is hij managing partner bij Primevest Capital Partners Holding BV, de aandeelhouder van Holland Immo Group BV. Daarnaast heeft hij zitting genomen in het bestuur van Holland Immo Group Beheer BV. De heer Helfrich is mede-aandeelhouder van Primevest Capital Partners Holding BV.

mr. G.H.P. Hupkens, Board Member, studeerde fiscaal recht en werkte een aantal jaren in de MKB adviespraktijk. Daarna is de heer Hupkens ruim 14 jaar bedrijfsfiscalist geweest bij diverse financiële instellingen en vastgoedondernemingen. De laatste zeven jaar als directeur Operations, Finance en Asset Management bij PATRIZIA Nederland. Sinds augustus 2021 is hij directeur Operations bij Primevest Capital Partners Holding BV, de aandeelhouder van Holland Immo Group BV. Daarnaast heeft hij zitting genomen in het bestuur van Holland Immo Group Beheer BV. Als bestuurder is hij verantwoordelijk voor het financiële en operationele fondsbeheer. De heer Hupkens is mede-aandeelhouder van Primevest Capital Partners Holding BV.

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

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

L.M. Antonis was ruim zeventien jaar verbonden aan Janssen & Tempelaars Groep BV gevestigd te Eindhoven, een organisatie op het gebied van assurantiën en financiële planning in Zuid-Nederland, waarvan de laatste tien jaar als directeur-aandeelhouder (sinds 2001 onderdeel van Cantos - Malherbe BV, zijnde een dochtermaatschappij van ING Groep). Bij Holland Immo Group BV is de heer Antonis sinds 2003 verantwoordelijk voor investor relations.

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

Holland Immo Group BV heeft geen Raad van Commissarissen ingesteld.

15. Overige betrokken partijen

15.1 Stichting Parking Fund Nederland VIII

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

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

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

15.2 Bewaarder

Als Bewaarder in de zin van de Wft treedt op CSC Depositary BV. De Bewaarder heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:3g Wft van de AFM verleend gekregen, op grond waarvan het de Bewaarder is toegestaan op te treden als bewaarder van het Fonds. Het beleid binnen de Bewaarder wordt bepaald door mevrouw M.V.M. Hartskeerl en de heer mr. P.C. Whelan.

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

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

15.3 Taxateur

Als taxateur is Cushman & Wakefield VOF opgetreden, opgericht op 1 mei 1978, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Amsterdam en geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 33154480. De LEI-code van de taxateur is 9676003VT8I14HPZLX83. Cushman & Wakefield VOF maakt deel uit van Cushman & Wakefield Inc., genoteerd aan de New York Stock Exchange en is met meer dan 50.000 medewerkers een van 's werelds grootste adviesbureaus voor commercieel vastgoed. Met tien lokale vestigingen in Nederland is Cushman & Wakefield aanwezig in alle economische centra van Nederland. Negen van deze lokale vestigingen beschikken over een taxatieteam. Met de combinatie van de lokale vestigingen en een centrale afdeling in Amsterdam, biedt Cushman & Wakefield grote kennis van lokale markten en beschikken ze over de noodzakelijke capaciteit en specifieke expertise. De Valuation & Advisory afdeling bestaat uit circa 140 werknemers, waarvan 80 gecertificeerd zijn als Register Taxateur en 45 tevens de titel Grootzakelijk Vastgoed mogen dragen.

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

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

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

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

Contante waardemethode (DCF)
Bij deze methode worden toekomstige opbrengsten en kosten contant gemaakt naar de waardepeildatum.

Hierbij worden de te verwachten kasstromen gedurende de beschouwingperiode geschat. Vervolgens wordt de eindwaarde van de onroerende zaak in het laatste jaar geschat. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement (gewenste disconteringsvoet). Bij de waardebepaling is onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:
- een bepaalde beschouwingsperiode;
- een geschat gemiddeld huurstijgingspercentage;
- een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de exploitatiekosten;
- de eindwaarde welke is de geschatte opbrengstwaarde aan het einde van de beschouwingsperiode.

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

Gecorrigeerde vervangingswaardemethode (DRC)
Bij het bepalen van de vervangingskosten wordt rekening gehouden met:
- de aard en bestemming van het pand;
- de technische en functionele veroudering van het pand sinds de oprichting, rekening houdend met de invloed van latere wijzigingen;
- de waarde van de grond.

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

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

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

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

Bovenstaande taxatiemethoden zijn in overeenstemming met:
- 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)).

COVID-19
De uitbraak van het nieuwe coronavirus (COVID-19), door de Wereldgezondheidsorganisatie uitgeroepen tot een "wereldwijde pandemie" op 11 maart 2020, heeft gevolgen gehad voor de wereldwijde financiële markten. Reisbeperkingen zijn door veel landen ingevoerd.

De marktactiviteit wordt in veel sectoren beïnvloed. Cushman & Wakefield VOF is van mening dat op de waardepeildatum minder belang kan worden gehecht aan eerdere marktgegevens voor vergelijkingsdoeleinden, om meningen van waarde te onderbouwen. De huidige reactie op COVID-19 brengt een ongekende reeks van omstandigheden met zich mee om een oordeel op te baseren.

De waardering van Cushman & Wakefield VOF wordt daarom gerapporteerd op basis van 'materiële waarderingsonzekerheid' volgens VPS 3 en VPGA 10 van het RICS Red Book Global. Daardoor zou minder zekerheid - en een hogere mate van voorzichtigheid - aan de waardering van Cushman & Wakefield VOF moeten worden gehecht dan normaal het geval zou zijn. Gezien de onbekende toekomstige impact die COVID-19 zou kunnen hebben op de vastgoedmarkt, raadt Cushman & Wakefield VOF aan om de taxatie van het Object regelmatig te herzien.

Vastgoed dat geprijsd is op handelspotentieel, met voorbeelden als restaurants, bars alsook parkeervastgoed, kunnen een grotere impact ervaren op de prijsstelling in vergelijking met andere activaklassen. Cushman & Wakefield VOF adviseert dan ook om de waarderingen voor die activa met nog grotere frequentie en zorg te herzien ten opzichte van andere typen onroerend goed.

Voor alle duidelijkheid, het opnemen van de verklaring van 'materiële waarderingsonzekerheid' hierboven door Cushman & Wakefield VOF betekent niet dat er niet op de taxatie kan worden vertrouwd. Deze clausule is een openbaarmaking, geen disclaimer. Het wordt gebruikt om duidelijk en transparant te zijn naar alle partijen, op een professionele manier dat - in de huidige buitengewone omstandigheden - aan de taxatie van Cushman & Wakefield VOF minder zekerheid kan worden gehecht dan anders het geval zou zijn.

15.4 Acquisitie-adviseur

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

15.5 Overige informatie

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

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

De bij Deloitte Accountants BV werkzame accountant, die het onderzoeksrapport in hoofdstuk 12 en de controleverklaring over de jaarrekeningen van de Beheerder over 2018, 2019 en 2020 heeft getekend, is lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants.

De Beheerder verklaart dat tussen 1 januari 2022 en de datum waarop het Prospectus door de AFM is goedgekeurd, zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële positie van de groep waar de Beheerder deel van uitmaakt.
Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het Fonds bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld.

16. Belangrijke informatie

De Beheerder (Holland Immo Group Beheer BV) is verantwoordelijk voor de in het Prospectus verstrekte informatie. Daarnaast is PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV te Rotterdam (met statutaire zetel te Amsterdam) verantwoordelijk voor de in hoofdstuk 10 van het Prospectus verstrekte informatie. Deloitte Accountants BV te Eindhoven (met statutaire zetel te Amsterdam) heeft de inhoud en inkleding van hoofdstuk 12 van het Prospectus bepaald en Cushman & Wakefield VOF heeft de inhoud en inkleding van het taxatierapport bepaald (zie hoofdstuk 7.17 voor de vindplaats van het taxatierapport). PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV, Deloitte Accountants BV respectievelijk Cushman & Wakefield VOF hebben ingestemd met opname in de huidige vorm en context van hoofdstuk 10, hoofdstuk 12 respectievelijk het taxatierapport, waarin zij hun respectievelijke verklaringen of verslagen zijn opgenomen.

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

De Beheerder verklaart dat, voor zover haar bekend is, de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen. PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV verklaart dat, voor zover haar bekend is, de gegevens in hoofdstuk 10 van het Prospectus waarvoor zij verantwoordelijk is, in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

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

Op het Prospectus is het Nederlandse recht van toepassing. De bijlagen I tot en met III, het inschrijfformulier en de via verwijzing in het Prospectus opgenomen informatie (zie hoofdstuk 7.17) worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van deelname in het Fonds kunnen potentiële beleggers geen rechten aan het Prospectus ontlenen. Analyses en berekeningen in het Prospectus vormen geen garantie voor het door het Fonds te behalen rendement. Potentiële beleggers wordt aangeraden een Participatie zorgvuldig te beoordelen op haar risicoprofiel en deze te beschouwen als onderdeel van een totale beleggingsstrategie. De Initiatiefnemer en de Beheerder hebben zich laten adviseren door de in het Prospectus genoemde adviseurs. De verantwoordelijkheid van deze adviseurs is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in Parking Fund Nederland VIII, 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, 27 juli 2022, Holland Immo Group Beheer BV

Bijlage I - Fondsvoorwaarden van Parking Fund Nederland VIII (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': CSC Depositary BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (3953 ME) Maarsbergen, Woudenbergseweg 13;
   - 'Bruto-huurontvangsten': alle gefactureerde ontvangsten voor het gebruik van het Object, exclusief aan de huurder doorbelaste servicekosten, BTW, ontvangen bedragen voor afkoop van huurcontracten en huurgaranties;
   - 'Emissiedatum': De datum waarop de met dit Prospectus aangeboden 4.771 Participaties aan de Participanten worden uitgegeven, naar verwachting op 28 september 2022.
   - 'Emissiekosten': drie procent (3%) van de Uitgifteprijs, vermenigvuldigd met het aantal toegekende en uit te geven Participaties;
   - 'Enkelvoudige Toestemming': de voor de toepassing van het Besluit van 25 december 2015, nr. BLKB 2015/1511M (Wijziging van het besluit van 11 januari 2007, nr. CPP2006/1870M, Staatscourant 2007, nr. 15, onderdeel 6) jo. Besluit van 25 december 2015, nr. BLKB2015/1209M (Besluit commanditaire vennootschap, onderdeel 5.2.) bedoelde enkelvoudige toestemming van een transparant samenwerkingsverband of fonds voor gemene rekening dat kwalificeert als directe Participant, gegeven door een rechtsgeldige vertegenwoordiger en blijkend uit het inschrijfformulier;
   - 'Exploitatiekosten': uitgaven direct verbonden met, en 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 dan wel verminderd met uitgaven aan rentekosten 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 haar naam, al dan niet daartoe vertegenwoordigd door de Beheerder, aangaat voor rekening en risico van de Participanten;
   - 'Fondsvermogen': de gezamenlijke Fondsactiva en Fondspassiva;
   - 'Fondsvoorwaarden': deze fondsvoorwaarden van Parking Fund Nederland VIII;
   - 'Geprognosticeerde Rendement': de prognose van het gemiddeld "Exploitatierendement" (zoals gedefinieerd in hoofdstuk 4 van het Prospectus) van 4,6% op jaarbasis van het Fonds, zoals weergegeven in hoofdstuk 9.2 van het Prospectus;
   - 'Hypothecaire Lening': de hypothecaire lening of leningen waarmee (de ontwikkeling van) het Object (voor een deel) wordt gefinancierd, zoals beschreven in hoofdstuk 8 van het Prospectus;
   - 'Inkoopprijs': het bedrag waartegen één (1) Participatie in het kader van een Overdracht wordt ingekocht door het Fonds die gelijk is aan de Uitgifteprijs voor uitgifte van één (1) Participatie in het kader van een Overdracht (zoals bepaald in artikel 5 lid 9);
   - 'Object': (de rechten op) het vastgoed als beschreven in hoofdstuk 6 van het Prospectus;
   - 'Overdracht': de inkoop van een of meerdere Participaties ten laste van het Fondsvermogen tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van een gelijk aantal Participaties;
   - 'Overgang': de vervreemding en overdracht van één of meerdere Participaties door een Participant aan zijn bloed- en aanverwanten in de rechte linie als bedoeld in artikel 2 lid 4 laatste volzin Wet op de Vennootschapsbelasting 1969;
   - 'Overwinst': de "Overwinst" zoals gedefinieerd in hoofdstuk 4 van het Prospectus. Voor de toepassing van de Fondsvoorwaarden wordt de Overwinst geacht nooit minder te bedragen dan EUR 0,00 (nul euro);
   - 'Participant': de natuurlijke persoon, rechtspersoon, personenvennootschap of fonds voor gemene rekening, die een of meer Participaties houdt (of die daaraan voorafgaand Participaties toegekend heeft gekregen als beschreven in hoofdstuk 13 van het Prospectus);
   - 'Participatie': het recht van deelname aan het Fonds, dat een (niet nominale) vordering op de Stichting vormt ter grootte van het

Fondsvermogen gedeeld door het totale aantal uitgegeven en uitstaande Participaties, en waaraan de zeggenschapsrechten als bepaald in de Fondsvoorwaarden zijn verbonden. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Stichting is uitsluitend opeisbaar in verband met het bepaalde in artikel 25 lid 4;

- 'Prospectus': het prospectus van het Fonds als bedoeld in verordening (EU) nr. 2017/1129;
- 'Register': het in artikel 8 lid 1 omschreven register;
- 'Rendement': het "Exploitatierendement" zoals gedefinieerd in hoofdstuk 4 van het Prospectus, dat het Fonds volgens de rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 25 lid 4, laatste volzin, heeft gerealiseerd;
- 'Rentekosten': de ter zake van de Hypothecaire Lening verschuldigde hypotheekrente;
- 'Resultaat': het Exploitatieresultaat na aflossing op de Hypothecaire Lening;
- 'Stichting': stichting Stichting Parking Fund Nederland VIII, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te (5657 DD) Eindhoven, Flight Forum 154;
- 'Uitgifteprijs': het bedrag waartegen één (1) Participatie wordt uitgegeven (a) op de Emissiedatum zoals is bepaald in artikel 5 lid 3 of (b) in het kader van een Overdracht zoals bepaald in artikel 5 lid 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 VIII'.
4. Het Fonds wordt op de Emissiedatum 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 Lening - 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 of Overgang. Deze beperking op de overdracht van Participaties maakt een geldige overdracht aan een ander dan het Fonds dan wel aan een ander dan bloed- en aanverwanten in rechte lijn onmogelijk en is een (goederenrechtelijk) beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
3. Op de Emissiedatum worden 4.771 Participaties uitgegeven tegen een Uitgifteprijs van elk EUR 5.000 (exclusief Emissiekosten). In totaal wordt derhalve voor EUR 23.855.000 aan Participaties uitgegeven.

4. Na de Emissiedatum worden slechts Participaties ingekocht en uitgegeven in het kader van een Overdracht. Het is beoogd dat te allen tijde 4.771 Participaties uitstaan. De Beheerder is bevoegd om vaste of periodieke data vast te stellen waarop een Overdracht kan plaatsvinden.
5. Voor de deelname aan het Fonds op de Emissiedatum dient, nadat een inschrijfformulier overeenkomstig het bepaalde in het Prospectus is ingediend, de Uitgifteprijs vermenigvuldigd met het aantal toegekende en uit te geven Participaties en vermeerderd met de Emissiekosten, uiterlijk op de door de Beheerder schriftelijk medegedeelde datum te zijn ontvangen op de bankrekening van de Stichting.
6. Een verzoek tot Overgang dient schriftelijk te worden gericht aan de Beheerder. Een Overgang is uitsluitend mogelijk voor zover de Beheerder toestemming verleent voor de Overgang als bedoeld in lid 8.
7. Een verzoek tot Overdracht dient schriftelijk te worden gericht aan de Beheerder. Een Overdracht is uitsluitend mogelijk voor zover Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het Fonds (of aan een Participant die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde voor aanvullende of extra Participaties) en de Beheerder toestemming verleent voor de Overdracht als bedoeld in lid 8.
8. Uitsluitend de Beheerder is bevoegd te beslissen omtrent een verzoek tot Overdracht of Overgang, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 4. Een verzoek tot Overdracht of Overgang kan geheel of gedeeltelijk worden geweigerd en wordt in ieder geval geweigerd indien de Overdracht of Overgang naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder (a) de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten daaronder begrepen maar niet beperkt tot de situatie waarin de Enkelvoudige Toestemming ontbreekt, (b) de ordelijke liquidatie van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen, (c) de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden of (d) (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen.
9. Na ontvangst van een verzoek tot Overdracht of Overgang bericht de Beheerder de verzoeker zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk omtrent het besluit op het verzoek als bedoeld in lid 6 en lid 7 onder aangeven, indien van toepassing, de datum waarop de Overdracht of Overgang zal plaatsvinden. Bij een gedeeltelijke weigering van het verzoek tot Overdracht of Overgang kan de Participant dat verzoek geheel of gedeeltelijk intrekken.
10. De Participant die overeenkomstig het bepaalde in dit artikel in het kader van een Overdracht Participaties overdraagt aan het Fonds ontvangt binnen 14 (veertien) dagen na de dag van Overdracht van de Stichting de Inkoopprijs voor de desbetreffende Participaties. De partij als bedoeld in de laatste volzin van lid 6 waaraan de desbetreffende Participaties in het kader van de hier bedoelde Overdracht worden uitgegeven, ontvangt tijdig van de Beheerder schriftelijke instructies omtrent zijn identificatie en betaling van de Uitgifteprijs voor de in dit lid bedoelde Participaties; het desbetreffende bedrag (Uitgifteprijs vermenigvuldigd met het aantal uit te geven Participaties) dient ten minste twee werkdagen voorafgaand aan de medegedeelde datum van Overdracht te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Stichting. Met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 7.8.2 van het Prospectus en deze Fondsvoorwaarden worden de Inkoopprijs en de Uitgifteprijs door de Beheerder vastgesteld. Behoudens opzet of nalatigheid van de Beheerder bij de vaststelling van de Inkoopprijs en de Uitgifteprijs worden (voormalige) Participanten niet gecompenseerd voor onjuiste berekening daarvan. De Participant als bedoeld in de eerste volzin van dit lid is aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de Overdracht ten laste van het Fondsvermogen mochten komen.
11. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot de in het kader van een Overdracht uit te geven Participaties.
12. Participaties worden niet uitgegeven indien de Uitgifteprijs daarvoor niet aan de Stichting is betaald. De verbintenis tot betaling van de Uitgifteprijs is een verbintenis jegens (en uitsluitend jegens) de Stichting.
13. Onverminderd het bepaalde in artikel 3:259 Burgerlijk Wetboek kunnen Participaties niet worden bezwaard met een pandrecht of ander beperkt recht. De tweede volzin van lid 2 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.

Wijze van levering van Participaties

Artikel 6.

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 5 geschiedt de levering van Participaties bij onderhandse of notariële akte; in het geval de Beheerder of de Stichting geen partij is bij die akte dient mededeling van de levering plaats te vinden aan de Beheerder respectievelijk de Stichting.
2. Behoudens in het geval dat de Beheerder en de Stichting zelf bij bedoelde akte partij zijn, kunnen de aan de Participaties verbonden rechten eerst jegens de Beheerder respectievelijk de Stichting worden uitgeoefend nadat de akte aan de Beheerder respectievelijk de Stichting is betekend.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 5 lid 8 zal de Beheerder medewerking verlenen aan de uitvoering van een Overgang

van Participaties.

4. Op de uitgifte van Participaties is het bepaalde in de leden 1 en 2 van overeenkomstige toepassing.

Vermindering Fondsvermogen, inkoop en intrekking Participaties

Artikel 7.

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

Register van Participanten

Artikel 8.

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

Participaties behorende tot een gemeenschap

Artikel 9.

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

Oproepingen, mededelingen en rapportages

Artikel 10.

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

Beheerder, Stichting, Bewaarder

Artikel 11.

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 2 wordt het Fonds voor rekening en risico van de Participanten beheerd door de Beheerder.
2. Het Fondsvermogen wordt goederenrechtelijk verkregen en ten titel van beheer gehouden door de Stichting; de Stichting houdt (op eigen naam) de juridische eigendom van alle zaken en is rechthebbende tot de vermogensrechten die tot de Fondsactiva behoren en de verplichtingen die tot de Fondspassiva behoren worden op naam van de Stichting inzake het Fonds aangegaan, dit alles - onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 2 - voor rekening en risico van de Participanten.
3. De Bewaarder treedt op als bewaarder van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:62n Wet op het financieel toezicht).
4. De Bewaarder draagt zorg voor onder andere het volgende:
   - verifiëren dat de door de Participanten betaalde Uitgifteprijs is ontvangen op een bankrekening als bedoeld in artikel 13 lid 4 onder a;

- verifiëren dat alle gelden die behoren tot de Fondsactiva worden aangehouden op een bankrekening als bedoeld in artikel 13 lid 4 onder a;
- monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de Fondsactiva en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
- verifiëren dat de ontvangsten als hiervoor bedoeld tijdig plaatsvinden;
- verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
- verifiëren dat de Fondsactiva op naam staan van de Stichting;
- verifiëren dat de waardering van het Fondsvermogen plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen; en

meer in het algemeen:

- verifiëren dat de Beheerder handelt in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen en, indien dat naar het oordeel van de Bewaarder niet het geval mocht zijn, het opstarten van een zogenoemde escalatieprocedure waarin eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt waarna, als dat overleg naar het oordeel van de Bewaarder niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, de Bewaarder de Autoriteit Financiële Markten en/of de Participanten kan informeren.

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

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

Vertegenwoordiging

Artikel 12.

1. Behoudens een door de Participant verleende volmacht als bedoeld in artikel 17 lid 5 is de Beheerder noch de Stichting bevoegd om (een of meerdere van) de Participanten te vertegenwoordigen.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 13 is de Beheerder bevoegd om de Stichting te vertegenwoordigen bij het aangaan van verplichtingen ten laste van en verbintenissen met betrekking tot het Fondsvermogen alsmede te beschikken over het Fondsvermogen, waaronder mede begrepen is het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen. De Beheerder treedt in die gevallen uitsluitend op namens de Stichting inzake het Fonds.

Beheer en beschikking, juridische eigendom Fondsvermogen

Artikel 13.

1. Onverminderd het bepaalde in dit artikel en met inachtneming van het bepaalde in artikel 12 wordt onder het beheer

als bedoeld in artikel 11 lid 1 uitdrukkelijk mede verstaan het verrichten van beheers- en beschikkingshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen.

2. De (uitvoering van de) volgende besluiten van de Beheerder respectievelijk de Stichting behoeven de goedkeuring van de Vergadering dan wel zijn onderworpen aan de volgende formaliteiten:
   a. de hiernavolgende besluiten van de Beheerder behoeven de goedkeuring van de Vergadering:
      (i) tot verkoop en levering van 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 Lening of het oversluiten van de Hypothecaire Lening als bedoeld in lid 3 onder a;
      (iii) tot het aangaan van een of meerdere leningen ten laste van het Fondsvermogen (als inlener) indien en zodra (daardoor) het bedrag van die leningen € 25.000 of meer zou bedragen, tenzij het betreft de Hypothecaire Lening of het oversluiten van de Hypothecaire Lening als bedoeld in lid 3 onder a;
      (iv) tot het ter leen verstrekken van gelden indien en zodra (daardoor) het bedrag van de hier bedoelde ter leen verstrekte gelden € 25.000 of meer zou bedragen;
      (v) tot het verlenen van doorlopende bevoegdheid de Beheerder te vertegenwoordigen;
      (vi) tot wijziging van voorwaarden die zijn opgenomen in het Prospectus en die niet voortvloeien uit de Fondsvoorwaarden of de statuten van de Stichting;
      (vii) tot het aangaan van een overeenkomst of verplichting in geval van een potentieel belangenconflict als bedoeld in hoofdstuk 7.14 van het Prospectus;
   b. de hiernavolgende besluiten van de Stichting behoeven de goedkeuring van de Vergadering:
      (i) tot ontbinding van de Stichting, anders dan nadat het Fonds is ontbonden en het Fondsvermogen is vereffend;
      (ii) juridische fusie of juridische splitsing van de Stichting;
      (iii) tot wijziging van de statuten van de Stichting; en
      (iv) het aanvragen van faillissement of surséance van betaling van de Stichting.

   Het ontbreken van de goedkeuring zoals bedoeld onder a. of b. van dit lid tast de gebondenheid jegens enige derde niet aan.
3. Tot de taken van de Beheerder behoren onder meer voorts:
   a. het (voorbereiden en) sluiten van overeenkomsten ter zake de Hypothecaire Lening alsmede (het voorbereiden van) het wijzigen en/of het oversluiten van de Hypothecaire Lening, waaronder mede begrepen het vestigen van het recht van hypotheek op het Object in verband met (het wijzigen en/of oversluiten van) de Hypothecaire Lening;
   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 bij of krachtens Nederlandse of communautaire toepasselijke wet- of regelgeving en het, met inachtneming van het bepaalde in artikel 22 leden 7 en 8, besluiten omtrent het doen van uitkeringen aan de Participanten;
   h. het verzorgen van alle administratieve en secretariaatswerkzaamheden met betrekking tot het Fonds, waaronder het op zodanige wijze administreren van de toestand van het Fondsvermogen en van alles betreffende de werkzaamheden met betrekking tot het Fonds, alsook de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen die het Fondsvermogen vormen kunnen worden gekend;
   i. het regelmatig verstrekken aan de Participanten, de Stichting en de Bewaarder van informatie over de gang van zaken bij het Fonds; en
   j. het onderhouden van contacten met de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank NV.

   Ter voorkoming van enig misverstand: het bepaalde in dit artikellid betreft een verdeling van taken en houdt geen verband met de bevoegdheid tot vertegenwoordiging als bepaald in artikel 12 lid 2. Binnen de grenzen die bij of krachtens Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving daaraan zijn gesteld is het de Beheerder toegestaan een of meerdere van zijn taken

uit te besteden aan een derde. Met uitzondering van de kosten voor de taxaties van het Object die ten laste van het Fonds komen, komen de kosten voor uitbestede werkzaamheden voor rekening van de Beheerder.

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

Vergaderingen

Artikel 14.

1. De jaarlijkse Vergadering wordt binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar gehouden.
2. De agenda voor de jaarlijkse Vergadering bevat in ieder geval de volgende onderwerpen:
   a. de behandeling van het schriftelijke jaarverslag van de Beheerder omtrent de zaken van het Fonds en het gevoerde beheer;
   b. de vaststelling van de jaarrekening van het Fonds; en
   c. verlening van decharge aan de Beheerder voor het beheer over het afgelopen boekjaar.

   In de jaarlijkse Vergadering wordt voorts behandeld hetgeen met inachtneming van artikel 15 leden 2 en 3 verder op de agenda is geplaatst.
3. Een Vergadering wordt bijeengeroepen zo dikwijls de Beheerder het wenselijk acht. Bovendien zal een Vergadering worden bijeengeroepen, zodra (a) een of meer Participanten die, al dan niet gezamenlijk, ten minste één tiende (1/10e) van alle uitstaande Participaties houden of (b) de Stichting of de Bewaarder, dit onder mededeling van de te behandelen onderwerpen, aan de Beheerder verzoekt, (c) sprake is van een potentieel belangenconflict als bedoeld in hoofdstuk 7.14 van het Prospectus en (d) in de gevallen als bedoeld in artikel 19 leden 7 en 8.

Plaats van de Vergadering en oproeping

Artikel 15.

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

Leiding van de Vergadering en notulen

Artikel 16.

1. De Beheerder zit de Vergadering voor. Bij afwezigheid van de Beheerder zit de Stichting de Vergadering voor. Bij afwezigheid van de Beheerder en de Stichting wijst de Vergadering de voorzitter aan. Tot dat moment wordt de Vergadering voorgezeten door de oudste aanwezige Participant (waarbij, voor Participanten die geen natuurlijke persoon zijn, de leeftijd van de oudste

directeur of bestuurder daarvan in acht wordt genomen). De voorzitter wijst de secretaris aan.

2. Tenzij van het ter Vergadering verhandelde een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden daarvan notulen gehouden. Notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende Vergadering dan wel vastgesteld door een volgende Vergadering; in het laatste geval worden zij ten blijke van vaststelling door de voorzitter en de secretaris van die volgende Vergadering ondertekend. Van ter Vergadering genomen besluiten blijkt uit een door de voorzitter en de secretaris getekende besluitenlijst. Een zodanige besluitenlijst wordt bij het notulenregister bewaard.
3. De voorzitter van de Vergadering kan te allen tijde opdracht geven tot het opmaken van een notarieel proces-verbaal waarvan de kosten ten laste komen van het Fondsvermogen.
4. De voorzitter van de desbetreffende Vergadering is bevoegd andere personen dan Participanten (en hun vertegenwoordigers), de Stichting en de Bewaarder tot de Vergadering toe te laten.

Stemrecht, toegang tot Vergadering

Artikel 17.

1. In de Vergadering geeft elke Participatie recht op het uitbrengen van één stem. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden als niet uitgebracht aangemerkt.
2. Besluiten worden genomen bij volstrekte 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 voorzit, is de Beheerder bevoegd de Vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren. De Beheerder, de Stichting en de Bewaarder hebben geen stemrecht in de Vergadering.

Besluitvorming buiten Vergadering

Artikel 18.

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

Schorsing, ontslag en vervanging Beheerder, (bestuur van de) Stichting

Artikel 19.

1. De Vergadering kan de Beheerder respectievelijk de Stichting of het bestuur van de Stichting te allen tijde schorsen en ontslaan.
2. De Vergadering kan een besluit tot schorsing of ontslag van de Beheerder respectievelijk de Stichting of het bestuur van de Stichting slechts nemen met een meerderheid van ten minste twee derde (2/3e) van de uitgebrachte stemmen, waarbij die meerderheid meer dan de helft (1/2e) van het aantal uitstaande Participaties vertegenwoordigt. In geval van een besluit tot schorsing of ontslag, besluit die Vergadering omtrent een (tijdelijke) vervanger.
3. Indien de Vergadering de Beheerder respectievelijk de Stichting of het bestuur van de Stichting heeft geschorst, dient de Vergadering binnen drie (3) maanden na ingang van de schorsing te besluiten hetzij tot ontslag hetzij tot opheffing of handhaving van de schorsing; bij gebreke daarvan vervalt de schorsing.
4. Een besluit tot handhaving van de schorsing kan slechts eenmaal worden genomen en de schorsing kan daarbij ten hoogste worden gehandhaafd voor drie (3) maanden, ingaande op de dag waarop de Vergadering het besluit tot handhaving heeft genomen. Indien de Vergadering niet binnen de voor de handhaving bepaalde termijn tot ontslag of tot handhaving van

de schorsing heeft besloten, vervalt de schorsing. De geschorste Beheerder respectievelijk de geschorste Stichting of het bestuur van de Stichting wordt in de gelegenheid gesteld zich in de Vergadering te verantwoorden en zich daarbij door een raadsman te doen bijstaan.

5. Gedurende de schorsing van de Beheerder respectievelijk de Stichting of het bestuur van de Stichting blijven de bepalingen van de Fondsvoorwaarden jegens de Beheerder respectievelijk de Stichting buiten toepassing.
6. In afwijking van het bepaalde in lid 5 is de Beheerder respectievelijk is de Stichting of het bestuur van de Stichting gedurende een schorsing verplicht:
   a. zich te onthouden van handelingen die kunnen leiden tot schade voor het Fonds;
   b. op verzoek van de (vervangende) Beheerder respectievelijk (vervangende) Stichting of bestuur van de Stichting (rechts) handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn ter voorkoming van schade voor het Fonds; en
   c. de (vervangende) Beheerder respectievelijk (vervangende) Stichting of bestuur van de Stichting inzage te verlenen in de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met betrekking tot het Fonds(vermogen) - die de geschorste Beheerder respectievelijk de Stichting of bestuur van de Stichting onder zich houdt - en/of daarvan kopieën te verstrekken.
7. Indien de Beheerder respectievelijk de Stichting of het bestuur van de Stichting verzoekt te worden ontslagen wordt een Vergadering bijeen geroepen die binnen een termijn van vier (4) weken wordt gehouden, in welke Vergadering wordt besloten omtrent een vervanger.
8. In geval van:
   a. ontbinding van de Beheerder respectievelijk de Stichting;
   b. aanvraag van surséance van betaling of faillissement door de Beheerder respectievelijk de Stichting;
   c. faillietverklaring van de Beheerder respectievelijk de Stichting;
   d. de Beheerder respectievelijk de Stichting een regeling met al haar crediteuren treft; of
   e. de Beheerder respectievelijk de Stichting het recht verliest om naar Nederlands recht geheel zelfstandig beschikkingshandelingen te verrichten,

   is de Beheerder respectievelijk de Stichting van rechtswege ontslagen en wordt door de Stichting respectievelijk de Beheerder een Vergadering bijeengeroepen die binnen een termijn van vier (4) weken wordt gehouden waarin wordt besloten omtrent een vervanger.
9. Ontslag van de Beheerder of de Stichting heeft tot gevolg dat de bepalingen van de Fondsvoorwaarden jegens de Beheerder respectievelijk de Stichting worden beëindigd per de datum waarop het ontslag ingaat. Het bepaalde in lid 6 is van overeenkomstige toepassing.
10. In geval van ontslag van de Stichting is de Stichting, onverminderd het bepaalde in lid 9 juncto lid 6, onvoorwaardelijk gehouden het Fondsvermogen onverwijld over te dragen aan de daartoe door de (vervangende) Beheerder aangewezen partij.
11. Onverminderd het bepaalde in lid 9 juncto lid 6 is de ontslagen Beheerder of Stichting gehouden om de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met betrekking tot het Fonds(vermogen) die deze onder zich houdt af te geven aan diens vervanger en overigens, op verzoek van bedoelde vervanger, alle medewerking te verlenen die noodzakelijk is voor een deugdelijke overdracht van de functie van de Beheerder respectievelijk de Stichting.
12. Indien de Beheerder is ontslagen respectievelijk de Stichting of het bestuur van de Stichting is ontslagen en de Vergadering niet heeft besloten omtrent een vervanger, wijst de Stichting respectievelijk de Beheerder een tijdelijke vervanger aan die als zodanig zal functioneren totdat de Vergadering een vervanger heeft benoemd.

Boekjaar, jaarrekening, halfjaarcijfers, kwartaalcijfers

Artikel 20.

1. Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Jaarlijks binnen zes (6) maanden na afloop van elk boekjaar maakt de Beheerder een jaarrekening van het Fonds op. De jaarrekening gaat vergezeld van het jaarverslag, tenzij artikel 2:391 Burgerlijk Wetboek niet voor het Fonds geldt, en van de in artikel 2:392 lid 1 Burgerlijk Wetboek bedoelde overige gegevens (waaronder de verklaring van de Accountant) voor zover het in dat lid bepaalde op het Fonds van toepassing is.
3. Binnen negen (9) weken na afloop van de eerste helft van elk boekjaar worden de halfjaarcijfers opgemaakt.
4. Op het opmaken van de jaarrekening, het jaarverslag en de halfjaarcijfers is het bepaalde in titel 9 van Boek 2 Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing.
5. De Beheerder zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de in lid 2 bedoelde overige gegevens vanaf de dag van de oproeping tot de jaarlijkse Vergadering waarin deze worden behandeld zijn gepubliceerd op de website van de Beheerder.

6. De jaarrekening van het Fonds wordt vastgesteld door de Vergadering.
7. Indien de jaarrekening gewijzigd wordt vastgesteld, wordt de gewijzigde jaarrekening gepubliceerd op de website van de Beheerder.
8. Binnen de termijn van negen (9) weken als bedoeld in lid 3 publiceert de Beheerder de halfjaarcijfers op zijn website.
9. Binnen vier (4) weken na afloop van elk kalenderkwartaal stelt de Beheerder financiële overzichten betreffende het Fonds(vermogen), alsmede een verslag omtrent de gang van zaken bij het Fonds op en zendt deze ter kennisname aan de Participanten.

Accountant

Artikel 21.

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

(Kosten)vergoedingen Beheerder, Stichting en Bewaarder, Resultaat, verlies, uitkeringen

Artikel 22.

1. De Beheerder heeft uit hoofde van zijn werkzaamheden voor het Fonds recht op een vergoeding bestaande uit de volgende componenten:
   a. € 2.000 (prijspeil 2022) per jaar voor het algemene beheer van het Fonds, welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI);
   b. 3,5% (exclusief BTW) van de Bruto-huurontvangsten voor het technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer van het Fonds en het Object;
   c. 20% van de Overwinst, of zoveel minder als bepaald in lid 3; en
   d. 1,0% (exclusief BTW) van de gerealiseerde verkoopprijs van het Object als verkoopprovisie voor het initiëren en begeleiden van de verkoop van het Object.
2. De vergoedingen als bedoeld onder a en b in lid 1 zijn telkens per kalenderkwartaal bij vooruitbetaling opeisbaar, voor het eerst op de dag waarop de Fondsvoorwaarden van kracht worden en wel te berekenen over het aantal dagen dat op die dag in het lopende kalenderkwartaal resteert (op basis van een jaar van 360 dagen). Het eventueel in enig kalenderkwartaal te veel aan de Beheerder betaalde vergoedingen als hier bedoeld wordt verrekend met de verschuldigde vergoedingen over het eerst daaropvolgende kalenderkwartaal. Op de dag van beëindiging van het Fonds wordt (eveneens op basis van een jaar van 360 dagen, overeenkomstig de wijze als bepaald in de eerste volzin van dit lid) het te veel aan betaalde vergoedingen als bedoeld in lid 1 onder a en b door de Beheerder gerestitueerd.
3. De vergoedingen als bedoeld onder c en d in lid 1 zijn opeisbaar zodra het Object (volledig) is verkocht en geleverd en de rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 25 lid 4 is afgelegd. Indien het Rendement minder bedraagt dan het Geprognosticeerde Rendement wordt voor het berekenen van de Overwinst waartoe de Beheerder gerechtigd is, de Overwinst verminderd met de contante waarde, uitgedrukt in euro, van het bedrag dat zich laat berekenen door van de contante waarde van het Geprognosticeerde Rendement de contante waarde van het Rendement (beide uitgedrukt in euro) in mindering te brengen.
4. In verband met de werkzaamheden van de Stichting voor het Fonds heeft iedere bestuurder daarvan recht op een vaste vergoeding van € 1.000 per 12 maanden (tenzij er één bestuurder is benoemd in welk geval de vergoeding € 2.000 per twaalf maanden bedraagt). Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI). De vergoeding wordt uitgekeerd per 30 december van elk jaar of op de datum waarop het Fonds eindigt. Deze vergoeding is (voor zover van toepassing) exclusief omzetbelasting.
5. De Beheerder is met de Bewaarder een vergoeding voor de werkzaamheden van de Bewaarder overeengekomen van € 7.800 per jaar (exclusief BTW), ieder jaar bij vooruitbetaling verschuldigd, die ten laste komt van het Fondsvermogen. 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.
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, - voor zover van toepassing - verminderd met aflossingen op de Hypothecaire Lening en vermeerderd met onttrekkingen dan wel verminderd met toevoegingen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het streven is deze uitkering per kwartaal te doen, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal.
8. De Beheerder is bevoegd te besluiten het positieve Resultaat over enig boekjaar geheel of gedeeltelijk niet uit te keren aan de Participanten en toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, indien naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder een uitkering kan leiden tot een zodanige solvabiliteit of liquiditeit dat het voortbestaan van het Fonds in gevaar kan komen.
9. De Beheerder doet de Participanten mededeling over de betaalbaarstelling van uitkeringen, de samenstelling daarvan en de wijze van betaalbaarstelling. Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren door verloop van vijf (5) jaar.
10. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de gerechtigdheid van Holland Immo Group BV (de initiatiefnemer van het Fonds) en de Beheerder tot de vergoedingen die zijn vermeld in het Prospectus.

Aanvaarding Fondsvoorwaarden

Artikel 23.

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

Wijziging Fondsvoorwaarden

Artikel 24.

1. Op voorstel van de Beheerder kan de Vergadering besluiten tot wijziging van de Fondsvoorwaarden. In afwijking hiervan kunnen wijzigingen van de Fondsvoorwaarden die noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving, in het bijzonder in verband met een Wetswijziging of het behoud van de fiscale transparantie van het Fonds, zonder besluit van de Vergadering tot stand komen, indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan de (gewijzigde) Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving of interpretatie daarvan. In een dergelijk geval is de Beheerder gehouden om bedoelde wijziging(en) in de Fondsvoorwaarden binnen één (1) maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de Vergadering.
2. Elk voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden tezamen met een toelichting daarop wordt meegezonden met de oproepingsbrief als bedoeld in artikel 15, gepubliceerd op de website van de Beheerder en toegezonden aan de Autoriteit Financiële Markten. De Beheerder deelt elke aangenomen wijziging tezamen met een toelichting mee aan de Participanten, publiceert deze op zijn website en zendt deze aan de Autoriteit Financiële Markten.
3. Indien door een wijziging van de Fondsvoorwaarden rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, wordt die wijziging tegenover de Participanten niet ingeroepen voordat één (1) maand is verstreken na de bekendmaking van het voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden als bepaald in lid 2. Binnen bedoelde periode van één (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden uit het Fonds treden.
4. Indien door een wijziging van de Fondsvoorwaarden het beleggingsbeleid wordt gewijzigd, wordt die wijziging eerst van kracht na het verstrijken van één (1) maand na de bekendmaking van het voorstel daartoe als bepaald in lid 2. Binnen bedoelde periode van één (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden uit het Fonds treden.
5. Elke wijziging in de Fondsvoorwaarden die ingevolge dit artikel 24 tot stand komt is bindend voor iedere Participant, de Beheerder en de Stichting.

Beëindiging Fonds, vereffening Fondsvermogen

Artikel 25.

1. De Vergadering kan besluiten tot beëindiging van het Fonds. Een besluit als bedoeld in artikel 13 lid 2 sub a onder (i), wat tot gevolg heeft dat het Object (of enig onderdeel van 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 een of meer andere vereffenaars benoemt.
3. Tijdens de vereffening blijven de Fondsvoorwaarden voor zover mogelijk van kracht.
4. Uit hetgeen na voldoening van alle verplichtingen die ten laste van het Fondsvermogen komen is overgebleven, wordt met inachtneming van het bepaalde in artikel 22 lid 7 uitgekeerd. De vereffenaar legt in het kader van de vereffening rekening en

verantwoording af aan de Participanten.

5. Nadat het Fonds is beëindigd blijven de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met betrekking tot het Fonds gedurende zeven jaar berusten onder degene die daartoe door de vereffenaar(s) is aangewezen.

Toepasselijk recht en geschillen

Artikel 26.

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

Slotbepaling, eerste boekjaar

Artikel 27.

1. Het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2023.
2. Dit artikel vervalt onmiddellijk na verloop van het eerste boekjaar.

Artikel 1
Naam en zetel
1.1 De Stichting draagt de naam: Stichting Parking Fund Nederland VIII.
1.2 Zij is gevestigd te Eindhoven.
Artikel 2
Doel
De Stichting heeft ten doel: het al dan niet tezamen met anderen houden van de juridische eigendom van de activa van het beleggingsfonds Parking Fund Nederland VIII (hierna te noemen: het "Fonds"), al dan niet tezamen met het bewaren en administreren van de activa van het Fonds.
Artikel 3
Vermogen
Het vermogen van de Stichting wordt gevormd door gewone baten.
Artikel 4
Bestuur
4.1 Het bestuur van de Stichting bestaat uit ten minste twee natuurlijke personen. Het aantal bestuurders wordt door het bestuur vastgesteld.
4.2 Bestuurders worden benoemd en ontslagen door Holland Immo Group Beheer B.V., statutair gevestigd te Eindhoven, kantoorhoudende te 5657 DD Eindhoven, Flight Forum 154, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17146931. In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien, doch in ieder geval binnen één maand.
4.3 Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aan. Een bestuurder kan meer dan één functie bekleden.
4.4 De benoeming van een bestuurder geschiedt voor onbepaalde tijd, tenzij in het desbetreffende benoemingsbesluit een bepaalde tijd is vastgesteld.
4.5 Bij ontstentenis of belet van een bestuurder zijn de overige bestuurders met het bestuur belast.
Indien één of meer bestuurders ontbreken, vormen de overgebleven bestuurders of de overgebleven bestuurder een bevoegd bestuur. In het geval van belet of ontstentenis van alle bestuurders of de enige bestuurder benoemt Holland Immo Group Beheer B.V. zo spoedig mogelijk een nieuwe bestuurder of wijst een persoon aan die tijdelijk met het bestuur belast is totdat een nieuwe bestuurder is benoemd.
4.6 Een bestuurder defungeert:
a. door zijn overlijden;
b. door zijn aftreden;
c. door het verlies van het vrije beheer over zijn vermogen;
d. door zijn ontslag door de rechtbank;
e. door zijn ontslag door Holland Immo Group Beheer B.V.
Artikel 5
Taken. Bevoegdheden en bezoldiging
5.1 Het bestuur is belast met het besturen van de Stichting. Bij de vervulling van hun taak richten de bestuurders zich naar het belang van de Stichting en de met haar verbonden onderneming of organisatie. Het bestuur kan als zodanig één of meer van zijn bevoegdheden, mits duidelijk omschreven, aan anderen verlenen. Degene die aldus bevoegdheden uitoefent, handelt in naam van en onder verantwoordelijkheid van het bestuur.
5.2 Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding of bezwaring van registergoederen. Het is voorts bevoegd tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de Stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt.
5.3 Een bestuurder ontvangt een vaste vergoeding voor de uitoefening van de bestuursfunctie van een duizend euro (EUR 1.000,00) per twaalf maanden. De vergoeding zal worden uitgekeerd per dertig december van een bepaald jaar of per einde van de benoemingsperiode, indien deze eindigt vóór dertig december van een bepaald jaar. Daarnaast worden kosten in de uitoefening van de bestuursfunctie aan een bestuurder vergoed, zulks tot een maximum van een duizend euro (EUR 1.000,00) per bestuurder per twaalf maanden.
Artikel 6
Besluitvorming
6.1 Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of ten minste twee van de overige bestuurders zulks

wensen, doch ten minste éénmaal per kalenderjaar.

6.2 De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of een andere bestuurder en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van ten minste zeven werkdagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend. Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is geschied of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, danwel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan zeven werkdagen, is besluitvorming niettemin mogelijk, mits ter vergadering alle in functie zijnde bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

6.3 Bestuursvergaderingen worden gehouden ter plaatse te bepalen door degene die de vergadering bijeenroept.

6.4 Toegang tot de vergaderingen hebben de bestuurders, alsmede zij die door de ter vergadering aanwezige bestuurders worden toegelaten. Een bestuurder kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd medebestuurder ter vergadering doen vertegenwoordigen.

6.5 Iedere bestuurder heeft één stem.
Voor zover deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven worden alle bestuursbesluiten genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht.
Staken de stemmen bij benoeming van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.

6.6 Alle stemmingen geschieden mondeling, tenzij een bestuurder schriftelijke stemming verlangt.

6.7 De vergaderingen worden geleid door de voorzitter. Bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.

6.8 Van het verhandelde in de vergadering worden door de secretaris of door een door deze onder zijn verantwoordelijkheid en met instemming van het bestuur aangewezen persoon notulen opgemaakt. De notulen worden vastgesteld door het bestuur en ten blijke daarvan door de voorzitter en secretaris van de desbetreffende vergadering ondertekend. De vastgestelde notulen zijn ter inzage voor alle bestuurders. Afschriften worden aan hen kosteloos verstrekt.

6.9 Het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits alle bestuurders zich schriftelijk, 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.

6.11 Een bestuurder neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien hij daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de Stichting als bedoeld in artikel 5.1. Wanneer hierdoor geen bestuursbesluit kan worden genomen, wordt het besluit genomen door het bestuur onder schriftelijke vastlegging van de overwegingen die aan het besluit ten grondslag liggen.

Artikel 7

Vertegenwoordiging

7.1 De Stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur. Voorts kan de Stichting worden vertegenwoordigd door twee tezamen handelende bestuurders.

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

7.3 Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan één of meer bestuurders alsook aan derden, om de Stichting binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen. Het bestuur kan voorts besluiten aan gevolmachtigden een titel te verlenen.

7.4 Het bestuur zal van het toekennen van doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid opgave doen bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

Artikel 8

Reglementen

8.1 Het bestuur is bevoegd één of meer reglementen vast te stellen, waarin die onderwerpen worden geregeld, waarvan nadere regeling wenselijk wordt geacht.

8.2 Een reglement mag niet met de wet of deze statuten in strijd zijn.

8.3 Het bestuur is te allen tijde bevoegd een reglement te wijzigen of op te heffen.

8.4 Ten aanzien van een besluit tot het vaststellen, wijzigen of opheffen van een reglement vindt het bepaalde in artikel 10, leden 1 en 2, overeenkomstige toepassing.

Artikel 9

Boekjaar en jaarstukken

9.1 Het boekjaar van de Stichting valt samen met het kalenderjaar.

9.2 Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de Stichting, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Stichting kunnen worden gekend.

9.3 Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar de balans en de staat van baten en lasten met bijbehorende toelichting van de Stichting te maken en op papier te stellen.

9.4 Indien en voor zover wettelijk vereist zal het bestuur, alvorens tot vaststelling van de in lid 3 bedoelde stukken over te gaan, deze doen onderzoeken door een door het bestuur aan te wijzen deskundige. Deze brengt alsdan omtrent zijn onderzoek verslag uit.

9.5 De balans en de staat van baten en lasten, met bijbehorende toelichting, wordt ten blijke van de vaststelling door alle bestuurders ondertekend; ontbreekt de ondertekening van een of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt.

9.6 Het bestuur is verplicht de in de leden 2 en 3 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren.

Artikel 10

Statutenwijziging. Fusie en splitsing

10.1 Het bestuur is bevoegd, mits met inachtneming van het in lid 4 van dit artikel bepaalde, deze statuten te wijzigen en tot fusie en splitsing te besluiten. Het besluit daartoe moet worden genomen met algemene stemmen in een vergadering, waarin alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Is een vergadering, waarin een dergelijk besluit aan de orde is, niet voltallig, dan wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee en niet later dan vier weken na de eerste vergadering. In deze tweede vergadering kan ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders rechtsgeldig omtrent het voorstel, zoals dit in de eerste vergadering aan de orde was, worden besloten, mits met algemene stemmen.

10.2 Bij de oproeping tot de vergadering, waarin een statutenwijziging zal worden voorgesteld, dient een afschrift van het voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, te worden gevoegd.

10.3 De statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt. Iedere bestuurder is afzonderlijk bevoegd gemelde notariële akte te verlijden.

10.4 Ieder besluit als bedoeld in lid 1 van dit artikel, kan slechts worden genomen met voorafgaande goedkeuring van Holland Immo Group Beheer B.V., waarbij daarnaast geldt dat die besluiten, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, slechts kunnen worden genomen nadat de vergadering van participanten van het Fonds het voorgenomen besluit heeft goedgekeurd.

Artikel 11

Ontbinding, faillissement, surséance van betaling

11.1 Het bestuur is bevoegd de Stichting te ontbinden, het faillissement of de surséance van betaling aan te vragen.

11.2 Op het besluit van het bestuur tot ontbinding, tot het aanvragen van het faillissement of de surséance van betaling is het bepaalde in het vorige artikel van overeenkomstige toepassing.

11.3 De Stichting blijft na ontbinding voortbestaan voor zover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is. In stukken en aankondigingen die van haar uitgaan, moet aan haar naam worden toegevoegd: in liquidatie.
De vereffening eindigt op het tijdstip waarop geen aan de vereffenaars bekende baten meer bekend zijn.

11.4 De bestuurders zijn de vereffenaars van het vermogen van de Stichting. Op hen blijven de bepalingen omtrent de benoeming, de schorsing en het ontslag van bestuurders van toepassing. De overige statutaire bepalingen blijven eveneens voor zo veel mogelijk van kracht tijdens de vereffening.

11.5 Een eventueel batig saldo van de ontbonden Stichting is bestemd voor het Fonds.

11.6 Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden Stichting gedurende zeven jaar onder berusting van de door het bestuur aangewezen persoon.

Artikel 12

Slotbepaling

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

Overgangsbepaling

Het eerste boekjaar van de Stichting eindigt op eenendertig december tweeduizend twee en twintig.

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

direct kasstroomoverzicht (prognose)	2022 3 maanden	2023	2024	2025	2026
kasstroom uit beleggingsactiviteiten					
Bruto-huurontvangsten	216.604	866.415	1.840.273	1.935.157	2.003.148
aankopen van beleggingen	-32.606.006	-	-	-	-
verkopen van beleggingen	-	-	-	-	-
verkoopuitgaven	-	-	-	-	-
mutatieleegstand en debiteurenrisico	-	-	-	-	-
uitgaven aan Exploitatiekosten en Fondskosten	-41.878	-176.422	-291.779	-299.999	-304.772
uitgaven voor oprichting	-2.370.928	-	-	-	-
winstuitkering Beheerder	-	-	-	-	-
totaal kasstroom uit beleggingsactiviteiten	**-34.802.208**	**689.993**	**1.548.494**	**1.635.158**	**1.698.377**
kasstroom uit financieringsactiviteiten					
uitkering Direct Rendement*	-275.270	-1.101.078	-1.101.078	-1.101.078	-1.101.078
uitkering Indirect Rendement**	-	-	-	-	-
uitgaven aan Rentekosten (hypothecaire lening)	-51.253	-576.266	-564.850	-524.213	-524.213
hypothecaire lening	13.360.000	-	-	-	-
storting inleg Participanten	23.855.000	-	-	-	-
terugbetaling inleg Participanten	-	-	-	-	-
aflossing hypothecaire lening	-	-	-	-	-
kosten hypothecaire lening	-613.123	-	-	-	-
uitgaven aan rentekosten liquiditeitsreserve	-883	-	-	-	-
totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	**36.274.472**	**-1.677.344**	**-1.665.928**	**-1.625.291**	**-1.625.291**
netto kasstroom	**1.472.264**	**-987.351**	**-117.434**	**9.867**	**73.086**

	uitkering	**inleg Participanten**	**rendement 2022-2032**	**rendement gem. per jaar**
* totaal Direct Rendement	11.010.780	23.855.000	46,2%	4,6%
** totaal Indirect Rendement	2.752.188	23.855.000	11,5%	1,2%

Alle bedragen luiden in €.

2027	2028	2029	2030	2031	2032 9 maanden	kasstromen 2022-2032
2.096.947	2.138.886	2.181.664	2.225.297	2.269.803	1.736.399	19.510.593
-	-	-	-	-	-	-32.606.006
-	-	-	-	-	39.624.661	39.624.661
-	-	-	-	-	-594.370	-594.370
-	-	-	-	-	-	-
-315.045	-319.003	-327.773	-333.941	-341.015	-261.323	-3.012.950
-	-	-	-	-	-	-2.370.928
-	-	-	-	-	-688.047	-688.047
1.781.902	**1.819.883**	**1.853.891**	**1.891.356**	**1.928.788**	**39.817.321**	**19.862.954**
-1.101.078	-1.101.078	-1.101.078	-1.101.078	-1.101.078	-825.809	-11.010.780
-	-	-	-	-	-2.752.188	-2.752.188
-524.213	-524.213	-543.460	-601.200	-601.200	-450.900	-5.485.980
-	-	-	-	-	-	13.360.000
-	-	-	-	-	-	23.855.000
-	-	-	-	-	-23.855.000	-23.855.000
-	-	-	-	-	-13.360.000	-13.360.000
-	-	-	-	-	-	-613.123
-	-	-	-	-	-	-883
-1.625.291	**-1.625.291**	**-1.644.538**	**-1.702.278**	**-1.702.278**	**-41.243.896**	**-19.862.954**
						-
156.611	**194.592**	**209.353**	**189.078**	**226.510**	**-1.426.576**	**-**

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

