

PARKING FUND NEDERLAND XI

PROSPECTUS

23 FEBRUARI 2026

Het Prospectus is geldig tot sluiting van de inschrijving voor deelname (en uiterlijk tot 12 maanden na de datum van goedkeuring door de AFM van het Prospectus), mits het Prospectus wordt aangevuld in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden. De verplichting tot het aanvullen van het Prospectus geldt niet langer als het Prospectus niet meer geldig is. De uiterste datum waarop de geldigheid van het Prospectus verstrijkt is 23 februari 2027.



Inhoudsopgave

1.	Samenvatting	4
2.	Risicofactoren	11
3.	Belangrijke achtergrondinformatie bij de aanbidding	18
4.	Adressen betrokken partijen	20
5.	Definities	21
6.	Nederlandse parkeergaragemarkt vanuit beleggersperspectief	23
7.	Objecten	26
8.	Juridische structuur	32
9.	Investeringsstructuur	43
10.	Ontvangsten, uitgaven en rendementsdoelstelling	49
11.	Fiscale aspecten	61
12.	Rapportage	65
13.	Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant	67
14.	Participeren in Parking Fund Nederland XI	68
15.	Initiatiefnemer	71
16.	Overige betrokken partijen	72
17.	Belangrijke informatie	75

Bijlagen:

Bijlage I - Fondsvoorwaarden van Parking Fund Nederland XI	76
Bijlage II - Statuten Stichting Parking Fund Nederland XI	88
Bijlage III - Kapitalisatie- en schuldenoverzicht per 31 december 2025	92
Bijlage IV - Direct kasstroomoverzicht (prognose) conform de grondslagen van de financiële verslaggeving (directe methode)	93

Inschrijfformulier (separaat bijgevoegd)

1. Samenvatting

1.1 Waarschuwingen en kerngegevens van het Fonds

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. Iedere beslissing om te beleggen in de Participaties van Parking Fund Nederland XI (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 NL0015073UG1. Het Fonds is de uitgevende instelling van de Participaties. De LEI-code van het Fonds is 984500369N0B8BF9BE74. De LEI-code van de Beheerder is 724500BSAHEADX2R2165. De contactgegevens van Parking Fund Nederland XI en van de Beheerder zijn: Flight Forum 154, 5657 DD Eindhoven, telefoon: 040 235 26 35, e-mail: info@hollandimmogroup.nl, website: www.hollandimmogroup.nl.

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

De bevoegde autoriteit die het Prospectus op 23 februari 2026 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

Het Fonds is aangegaan op 4 december 2025.

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 984500369N0B8BF9BE74.

Het Fonds belegt sinds het aangaan op 4 december 2025 in twee bestaande openbare parkeergarages (de Objecten) met in totaal 1.401 parkeerplaatsen, gelegen in Den Haag en Eindhoven. Bij het aangaan van het Fonds zijn 3.379 Participaties en op 31 december 2025 respectievelijk 13 februari 2026 nog eens 290 en 60 Participaties uitgegeven van € 5.000 per Participatie aan 22 (tweeëntwintig) niet aan het Fonds, de Beheerder of de Initiatiefnemer gelieerde tijdelijke beleggers. Tijdelijke beleggers zijn beleggers die beogen tijdelijk als Participant aan het Fonds deel te nemen totdat hun Participaties zijn herplaatst - door inkoop door het Fonds tegen gelijktijdige uitgifte van hetzelfde aantal Participaties - bij (reguliere) beleggers. De Beheerder heeft de verplichting er zich voor in te spannen de door de tijdelijke beleggers gehouden Participaties bij andere beleggers, niet zijnde tijdelijke beleggers, te herplaatsen, in beginsel op de Emissiedatum van 14 april 2026 en uiterlijk op 22 augustus 2026. Voor zover de Beheerder daar niet in mocht slagen, worden de Participaties die dan nog worden gehouden door tijdelijke beleggers niet ingekocht door het Fonds en blijven de tijdelijke beleggers voor de niet-ingekochte Participaties (automatisch en permanent) Participant in het Fonds. Daarnaast heeft het Fonds op 4 december 2025 een tijdelijke hypothecaire lening van € 19.000.000 afgesloten. Met de opbrengst van de uitgifte van de Participaties op 4 december 2025 van in totaal € 16.895.000 en de tijdelijke hypothecaire lening van € 19.000.000, zijnde in totaal € 35.895.000, is door de Stichting, voor rekening en risico van het Fonds, (1) de koopprijs kosten koper (k.k.) ad € 31.872.500, (2) de overdrachtsbelasting ad € 3.305.903, (3) de kosten van de notaris voor het transport ad € 10.697, (4) de afsluitprovisie voor de tijdelijke hypothecaire lening ad € 285.000, alsmede (5) de juridische en notariële kosten in verband met de tijdelijke hypothecaire lening ad € 74.950, betaald. Na betaling van deze bedragen resteerde een bedrag van € 345.950, dat aan de liquiditeitsreserve is toegevoegd.

Op 20 februari 2026 is de tijdelijke hypothecaire lening volledig afgelost en is een nieuwe (langlopende) hypothecaire lening aangegaan met een looptijd van zeven jaar en een hoofdsom

van € 17.600.000. De opbrengst van de uitgifte op 31 december 2025 en 13 februari 2026 van 290 respectievelijk 60, zijnde in totaal 350 Participaties aan tijdelijke beleggers (€ 1.750.000), aangevuld met de in het Fonds aanwezige liquiditeiten van € 345.950, is aangewend voor (6) de aflossing van het deel van de tijdelijke hypothecaire lening dat niet werd geherfinancierd (€ 1.400.000) alsmede voor de betaling van (7) de aflossingsprovisie voor de tijdelijke hypothecaire lening ad € 190.000, (8) de afsluitprovisie van de langlopende hypothecaire lening ad € 375.000, (9) de juridische en notariële kosten in verband met de langlopende hypothecaire lening ad € 67.581 en (10) de taxatiekosten van de banktaxateur ad € 24.633. Na betaling van deze bedragen resteerde een bedrag van € 38.736, dat aan de liquiditeitsreserve is toegevoegd.

De achtergrond voor de uitgifte op 4 december 2025 van de in totaal 3.379 Participaties aan de tijdelijke beleggers is gelegen in het feit dat de verkoper van de Objecten heeft aangegeven bereid te zijn de Objecten te verkopen, onder de voorwaarde dat de levering uiterlijk in december 2025 zou plaatsvinden. Dat zou betekenen dat de plaatsing van dit Fonds kort na de plaatsing van een ander door de Initiatiefnemer geïnitieerd fonds, IMMO Student Housing Fund I, had moeten plaatsvinden, hetgeen de Beheerder niet haalbaar achtte. Om die reden heeft de Beheerder de 22 tijdelijke beleggers bereid gevonden om voor een vaste vergoeding van 8% op jaarbasis tijdelijk de aankoop voor te financieren. Op de Emissiedatum zullen de in totaal 3.729 aan de tijdelijke beleggers uitgegeven Participaties tegen de oorspronkelijke uitgifteprijs worden ingekocht, worden de Fondsvoorwaarden gewijzigd waarna ze zullen luiden als opgenomen in bijlage I bij het Prospectus en de met dit Prospectus aangeboden 4.384 Participaties worden uitgegeven voor € 5.000 elk (exclusief Emissiekosten).

Het doel van het Fonds is het beleggen van gelden van de Participanten in de Objecten om hen in de opbrengst daarvan te laten delen. De Objecten worden voor circa 55,5% van de totale fondsinvestering gefinancierd met de door de Participanten bijeengebrachte gelden en voor circa 44,5% met een hypothecaire lening (na herfinanciering) met een resterende looptijd van 6,9 jaar vanaf de Emissiedatum. De rente op de hypothecaire lening is gedurende de gehele looptijd daarvan vast en bedraagt 4,48% per jaar.

Het resultaat van het Fonds uit de verhuur en verkoop van de Objecten komt (na aftrek van alle kosten en de vergoedingen voor de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder) ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties; een Participant kan echter niet worden gedwongen meer bij te dragen aan het Fonds dan het bedrag dat voor de Participaties is

betaald door de Participant. Het is de intentie dat de Objecten na een periode van zeven tot tien jaar na de Emissiedatum (die beoogd is plaats te vinden op 14 april 2026) worden verkocht en het Fonds wordt beëindigd. Het moment van verkoop van de Objecten wordt in beginsel door de Beheerder bepaald op basis van de dan geldende marktomstandigheden en voor de verkoop is de goedkeuring van de Vergadering van Participanten vereist.

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

Wat is de essentiële financiële informatie over de uitgevende instelling?

Per 31 december 2025 is de essentiële financiële informatie zoals weergegeven in afbeelding 1.

De Beheerder verklaart dat het werkkapitaal van het Fonds naar haar oordeel voor een periode van ten minste 12 maanden vanaf de datum van goedkeuring van het Prospectus niet toereikend is om aan de huidige behoeften van het Fonds te voldoen. De opbrengst van de met dit Prospectus aangeboden Participaties is in het oordeel van de Beheerder buiten beschouwing gelaten. Het tekort aan werkkapitaal bedraagt € 3.275.000. Dit tekort kan worden opgevangen met de uitgifte op de Emissiedatum van 655 of meer van de 4.384 aangeboden Participaties tegen de uitgifteprijs van € 5.000 per Participatie.

De Beheerder benadrukt dat (potentiële) beleggers niet zullen worden blootgesteld aan het risico van een tekort aan werkkapitaal van het Fonds. Als op de Emissiedatum niet ten minste 3.729 van de aangeboden Participaties kunnen worden uitgegeven aan (reguliere) beleggers (niet zijnde tijdelijke beleggers) - derhalve aanzienlijk meer dan de 655 Participaties die nodig zijn om het tekort aan werkkapitaal op te vangen -, wordt het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties ingetrokken. In dat geval vindt de emissie geen doorgang en worden ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) aan reeds toegewezen beleggers onverwijld teruggestort.

Afbeelding 1: samenvatting financiële cijfers over de verkorte periode van 4 december 2025 tot en met 31 december 2025

inleg Participanten en intrinsieke waarde per 31 december 2025				
Participaties	totale intrinsieke waarde 17.204.685 totaal-generaal	aantal Participaties 3.669 totaal-generaal	intrinsieke waarde per Participatie 4.689	historische prestaties Fonds -1.261.175
Winst- en verliesrekening	4 december 2025 tot en met 31 december 2025			
totale inkomsten vóór Exploitatiekosten		151.538		
nettowinst (-verlies)		-1.261.175		
prestatievergoeding (opgelopen/betaald)		-		
beheervergoeding (opgelopen/betaald)		-		
andere materiële vergoedingen (opgelopen/betaald) aan dienstverleners		-		
winst per Participatie		-344		
balans	per 31 december 2025		per 4 december 2025	
totale netto-activa		-1.261.175		-
hefboomratio		-3%		0%
Alle bedragen luiden in €.				

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

Inleiding

Beleggen brengt risico's met zich mee. Risico's kunnen tot gevolg hebben dat negatieve inkomsten- of waardefluctuaties optreden en rendementen lager uitkomen dan het verwachte rendement, waarnaar het Fonds vanuit haar beleggingsbeleid streeft.

Marktrisico

De marktwaarde van de Objecten kan door marktomstandigheden of macro-economische ontwikkelingen dalen. Die omstandigheden kunnen onder meer bestaan uit een stijgende kapitaalmarktrente. Een hogere kapitaalmarktrente leidt voor een (potentiële) koper die de Objecten (voor een deel) wil financieren met een hypothecaire lening tot meer kosten en een lager rendement, wat die (potentiële) koper zal willen compenseren door een lagere koopprijs te bieden. Een lagere indexering van de huur dan het verwachte gemiddelde van 2,15% per jaar voor het Object Haga respectievelijk 2,31% per jaar voor het Object Langs het Spoor, waarvan sprake zal zijn als de inflatie lager is dan waarvan de prognose uitgaat (lagere huuropbrengsten omdat de indexering van de huur (voor wat betreft beide Objecten via een staffel) is gekoppeld aan de inflatie), zal leiden tot lagere huuropbrengsten. Lagere huuropbrengsten dan waarvan de prognose uitgaat kunnen leiden tot een lagere waarde van de Objecten, omdat een (potentiële) koper van de Objecten de lagere huuropbrengsten zal willen compenseren met een lagere koopprijs. Een daling

van de waarde van de Objecten kan leiden tot een lager rendement en zelfs leiden tot een negatief rendement. Bij een negatief rendement gaat de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren.

Kredietrisico

De Objecten zijn op 4 december 2025 gefinancierd met de inleg van de Participanten en een tijdelijke hypothecaire lening, die is aangegaan voor een periode van maximaal zes maanden (tot 4 juni 2026). Op 20 februari 2026 is deze tijdelijke hypothecaire lening (voortijdig) afgelost en een hypothecaire lening voor een periode van zeven jaar aangegaan, met een op de Emissiedatum resterende looptijd van 6,9 jaar. De hypothecair financier - na de herfinanciering - verlangt dat het Fonds gedurende de looptijd van de lening voldoet aan bepaalde (financiële) convenanten. De convenanten bestaan uit een maximale loan to value (LTV, de verhouding tussen de hoofdsom van de betreffende hypothecaire lening en de waarde van het Object) en een minimale debt yield ratio (DYR, de verhouding tussen enerzijds de Bruto-huurontvangsten van het Fonds, verminderd met de Exploitatiekosten, en anderzijds de hoofdsom van de hypothecaire lening). Op de Emissiedatum bedraagt de LTV op basis van de taxatiewaarde k.k. 51,5%. Voor de hypothecaire lening is een maximale LTV overeengekomen van 64,0% gedurende de eerste vier jaar van de looptijd, aflopend naar 63,0%, 62,0% en 61,0% in respectievelijk het vijfde, zesde en zevende jaar. Indien de LTV in de eerste vier jaar hoger is dan 59,0% (aflopend naar 58,0%, 57,0% en 56,0% in respectievelijk het vijfde, zesde en zevende jaar), maar niet hoger dan de

maximale LTV, is het Fonds verplicht het Exploitatieresultaat aan te wenden voor aflossing en een 0,20%-punt hogere hypotheekrente te betalen, totdat de LTV weer gelijk is aan of lager is dan genoemde ondergrens. Daarnaast geldt dat indien uit de taxatie van de Objecten in het vierde jaar blijkt dat de LTV aan het eind van de looptijd van de lening hoger zal zijn dan 55,0%, vanaf het vijfde jaar dient te worden overgegaan tot gelijke (lineaire) kwartaalaflossingen, zodanig dat de LTV op basis van die taxatie aan het eind van de looptijd van de lening 55,0% bedraagt. De DYR bedraagt naar verwachting 11,1% vanaf het eerste jaar oplopend naar 13,8%. Voor de hypothecaire lening is een minimale DYR van 7,5% overeengekomen.

Er is een risico dat het Fonds gedurende de looptijd van de hypothecaire lening niet kan voldoen aan de met de hypothecair financier overeengekomen (financiële) convenanten. Zoals het niet kunnen voldoen aan de maximale LTV en/of de minimale DYR, waardoor het Fonds geen of alleen lagere uitkeringen aan de Participanten kan doen. Als dit risico zich voordoet, kan de belegging geheel of ten dele verloren gaan en/of kunnen er mogelijk geen of slechts lagere uitkeringen plaatsvinden.

De uitgaven aan Rentekosten op de hypothecaire lening zijn in de rendementsprognoses een belangrijke factor. De (langlopende) hypothecaire lening, op basis van een vaste rente van 4,48% per jaar en een looptijd van zeven jaar, heeft op de verwachte Emissiedatum nog een resterende looptijd van 6,9 jaar. Over de rentecondities na afloop van de hypothecaire lening (na 6,9 jaar vanaf de Emissiedatum) kan op dit moment geen concrete uitspraak worden gedaan; de rentecondities kunnen dan minder gunstig zijn dan die waarvan is uitgegaan in de rendementsprognoses. Een hoger rentetarief (inclusief de door de bank te berekenen kredietopslagen) dan het voor de geprognosticeerde rendementen gehanteerde rentetarief na de eerste 6,9 jaar van 4,50%, zal een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement. Ook kan een stijgende hypotheekrente leiden tot een waardedaling van de Objecten.

Exploitatierisico

De Objecten zijn verhuurd aan twee verschillende huurders. Het Object Haga is verhuurd aan APCOA Parking Nederland BV en het Object Langs het Spoor is verhuurd aan Mobility-S Exploitatie CV. De looptijd van de huurcontracten bedraagt op de Emissiedatum 9,3 jaar en 14,6 jaar voor Haga respectievelijk Langs het Spoor. Het risico bestaat dat, om welke reden dan ook, een langjarige huurovereenkomst met een huurder voortijdig gedurende de looptijd van het Fonds eindigt. Daarmee ontstaat het risico dat door veranderende marktomstandigheden de Objecten niet of tegen minder gunstige voorwaarden kunnen worden (weder)verhuurd. Dit kan leiden tot lagere huurinkomsten

en een lagere verkoopopbrengst wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

Daarnaast bestaat het risico dat bepaalde kosten die samenhangen met de exploitatie van de Objecten hoger uitvallen dan geprognosticeerd. Dit kan leiden tot hogere Exploitatiekosten en een lager Exploitatieresultaat wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

1.3 Essentiële informatie over de effecten

De effecten die het Fonds aanbiedt zijn de Participaties.

Wat zijn de hoofdkenmerken van de effecten?

De Participaties (ISIN-code: NL0015073UG1) luiden op naam. Er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en ze kennen geen nominale waarde. Uitgifte van de met dit Prospectus aangeboden Participaties vindt plaats naar Nederlands recht, naar verwachting op 14 april 2026. Er worden in totaal 4.384 Participaties uitgegeven tegen € 5.000 per Participatie (exclusief Emissiekosten), met een minimale afname van twee Participaties. De looptijd van de Participaties is gelijk aan de looptijd van het Fonds. De looptijd van het Fonds is beoogd zeven tot tien jaar te zijn. In geval van faillissement van het Fonds krijgen de Participanten als laatste een uitkering, indien al een uitkering gedaan kan worden.

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

Binnen zes maanden na afloop van elk boekjaar wordt een Algemene Vergadering van Participanten gehouden. Daarnaast kunnen (tussentijds) Vergaderingen van Participanten worden gehouden, die onder voorwaarden door Participanten kunnen worden bijeengeroepen. Elke Participant heeft het recht voor de (Algemene) Vergadering van Participanten te worden uitgenodigd, daarin het woord te voeren en zijn stem uit te brengen op besluiten die aan de (Algemene) Vergadering van Participanten zijn voorbehouden, zoals vaststelling van de jaarrekening van het Fonds en de verkoop en levering van de Objecten.

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.

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 de Objecten goedkeurt, is het Fonds beëindigd zodra de eigendom van de Objecten is overgedragen aan de koper(s). Nadat daarna alle verplichtingen van het Fonds zijn voldaan, waaronder het uitkeren aan de Beheerder van zijn recht op 20% van de Overwinst, wordt het overblijvende vermogen uitgekeerd aan de Participanten in de verhouding van het aantal Participaties dat zij houden.

Waar zullen de effecten worden verhandeld?

De Participaties zijn en worden niet beursgenoteerd.

Verhandeling is beperkt mogelijk door middel van inkoop en uitgifte door het Fonds van Participaties. Zie hiervoor.

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

Niet-gespreid beleggen is risicovol

Door gespreid te beleggen kan de belegger de verhouding tussen risico en verwacht rendement terugdringen. Als wordt belegd in één belegging en die belegging gaat verloren, dan heeft dat grote negatieve gevolgen voor de financiële situatie van de belegger. Dat geldt ook voor het beleggen in één type van belegging zoals de twee openbare parkeergarages met twee huurders waarin het Fonds belegt. Het beleggen in het Fonds kent een hoger risicoprofiel dan een belegging met meer spreiding in huurders, in de geografische ligging en in het type vastgoed. Negatieve ontwikkelingen ten aanzien van de twee huurders en/of in de parkeergaragesector of in (de omgeving van de parkeergarages in) Den Haag en/of Eindhoven kunnen een sterke negatieve invloed hebben op de rendementen voor de Participanten. Bij een goed gespreide beleggingsportefeuille zou de impact van negatieve ontwikkelingen 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.

Beperkte verhandelbaarheid Participaties

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

Langere looptijd van het Fonds dan verwacht of gewenst

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

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?

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.

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus. In totaal worden 4.384 Participaties aangeboden (inclusief de te herplaatsen 3.729 Participaties die worden gehouden door de tijdelijke beleggers). Bij toewijzing van Participaties zendt de Beheerder een schriftelijke bevestiging daarvan, met de datum van uitgifte van de Participaties, de (uiterste) datum van betaling van het bedrag van € 5.000 per Participatie (plus Emissiekosten) - in beginsel 8 april 2026 -, en het rekeningnummer van de Stichting. Zonder betaling worden geen Participaties uitgegeven. De beoogde datum van uitgifte van Participaties is 14 april 2026 of zoveel eerder of later als de Beheerder besluit. Zodra de Participaties zijn uitgegeven, ontvangt elke Participant kosteloos een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten.

De Beheerder behoudt zich het recht voor om beleggers die zich inschreven voor een eerder fonds dat is geïnitieerd door de Initiatiefnemer en die destijds geen participaties kregen toegewezen, gedurende een periode van twee weken na de datum van goedkeuring van het Prospectus voorrang te geven bij de toewijzing van de Participaties. Na deze periode van twee weken vindt de toewijzing van Participaties door de Beheerder plaats op volgorde van binnenkomst van de inschrijfformulieren. De Beheerder behoudt zich verder het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen niet in aanmerking te nemen (waarbij een inschrijving niet voor een gedeelte niet in aanmerking kan worden genomen).

Indien niet alle aangeboden Participaties op de Emissiedatum kunnen worden uitgegeven aan (reguliere) beleggers (niet zijnde tijdelijke beleggers), blijven een of meer van de tijdelijke beleggers (automatisch) Participant in het Fonds totdat de Participaties van die tijdelijke beleggers, na de Emissiedatum, zijn ingekocht door het Fonds tegen gelijktijdige uitgifte van hetzelfde aantal Participaties aan een of meer (reguliere) beleggers. Een inkoop van Participaties van een tijdelijke

belegger en uitgifte van hetzelfde aantal Participaties aan een (reguliere) belegger kan, na de Emissiedatum, op de laatste werkdag van iedere kalendermaand plaatsvinden totdat alle Participaties zijn ingekocht van tijdelijke beleggers en zijn uitgegeven aan (reguliere) beleggers.

De voorwaarden waaronder een tijdelijke belegger deelneemt aan het Fonds wijken op twee punten af van de voorwaarden die van toepassing zijn voor de (reguliere) beleggers. De eerste afwijking betreft de termijn van de deelname, die voor een tijdelijke belegger beoogd is te eindigen op de Emissiedatum dan wel uiterlijk op 22 augustus 2026. Als de Participaties van de tijdelijke belegger binnen die termijn niet zijn ingekocht dan blijft de tijdelijke belegger (automatisch en permanent) aan het Fonds verbonden als (reguliere) belegger (Participant). De tweede afwijking is dat, indien de Participaties van de tijdelijke belegger niet op 14 april 2026 zijn ingekocht, de tijdelijke belegger van de Initiatiefnemer over de periode van 14 april 2026 tot en met 22 augustus 2026 een aanvulling op het Direct Rendement ontvangt (zodat het aan die tijdelijke belegger uit te keren rendement 9% op jaarbasis bedraagt). Als de Participaties van de tijdelijke belegger niet uiterlijk op 22 augustus 2026 zijn ingekocht, ontvangt de tijdelijke belegger van de Initiatiefnemer een aanvulling op het Direct Rendement (zodat het aan die tijdelijke belegger uit te keren rendement vanaf die datum 10% op jaarbasis bedraagt), ook als deze voor de gehele looptijd van het Fonds aan het Fonds verbonden blijft als (reguliere) belegger (Participant). Deze aanvullingen op het rendement wordt vanaf de Emissiedatum betaald door de Initiatiefnemer en gaat derhalve niet ten koste van het rendement van het Fonds of de Participanten.

De Beheerder zal het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties intrekken indien op de Emissiedatum van naar verwachting 14 april 2026 niet ten minste op 3.729 van de aangeboden Participaties is ingeschreven door (reguliere) beleggers (niet zijnde tijdelijke beleggers). In geval van intrekking van het aanbod en eventuele toewijzingen vindt de emissie geen doorgang. In dat geval en in het geval een inschrijving niet in aanmerking wordt genomen, worden ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) aan reeds toegewezen beleggers onverwijld teruggestort. De inschrijfperiode eindigt ten vroegste op het moment dat alle 4.384 Participaties zijn geplaatst bij (reguliere) beleggers (d.i. niet zijnde tijdelijke beleggers) en eindigt uiterlijk op 23 februari 2027. Indien de inschrijving sluit of het aanbod tot deelname wordt ingetrokken, wordt daarvan melding gedaan op de website van de Beheerder (www.hollandimmogroup.nl).

Beleggen in het Fonds als (reguliere) belegger kan door het volledig invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier

Parking Fund Nederland XI. Het inschrijfformulier kan digitaal worden ingediend via www.hollandimmogroup.nl/PFNXI of aan de Beheerder worden toegezonden, per e-mail of per gewone post. 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 kosten voor het aanbieden en uitgeven van de Participaties bedragen naar verwachting € 2.224.308. Deze kosten bestaan uit de structureringsvergoeding (€ 1.357.981, die ten goede komt aan de Initiatiefnemer), de selectie- en acquisitiekosten (€ 479.288, die eveneens ten goede komt aan de Initiatiefnemer), de marketingkosten (€ 271.596), de taxatiekosten en due diligence onderzoek (€ 105.443), en de oprichtingskosten (€ 10.000).

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 met de opbrengst van de uitgifte van de met dit Prospectus aangeboden 4.384 Participaties, aangevuld met de in het Fonds aanwezige liquiditeiten van naar verwachting € 38.736, is het Fonds in staat:

- (1) de op 4 december 2025 respectievelijk 31 december 2025 en 13 februari 2026 in totaal 3.729 uitgegeven Participaties van elk € 5.000, die zijn uitgegeven aan 22 niet aan het Fonds, de Beheerder of de Initiatiefnemer gelieerde tijdelijke beleggers, tegen de oorspronkelijke uitgifteprijs voor € 18.645.000 in te kopen;
- (2) de 22 tijdelijke beleggers devaste vergoeding (als aanvulling op het aan hen uit te keren Exploitatierendement tot een vaste vergoeding van 8% op jaarbasis), over de periode vanaf aangaan van het Fonds tot aan de Emissiedatum, uit te betalen. Deze vergoeding bedraagt € 319.733, en wordt als onderdeel van de financieringskosten door het Fonds betaald;
- (3) de hierna nader gespecificeerde kosten die verband houden met het kopen en verwerven van de Objecten, kosten voor de controle van het rendementsmodel in het Prospectus door de accountant, advocaat en fiscalist bij de opzet van het Fonds en begeleiding bij

het opstellen van het Prospectus, eenmalige kosten voor het registreren van het Fonds en het goedkeuren van het Prospectus door de AFM, eenmalige kosten van marketingactiviteiten ten behoeve van de plaatsing van de Participaties en eenmalige kosten en vergoedingen die zijn verschuldigd aan de Initiatiefnemer te betalen, zijnde in totaal een bedrag van € 2.224.308.

De resterende opbrengst van naar schatting € 769.695 wordt op de Emissiedatum aangewend voor (a) het creëren van een investeringsreserve ten behoeve van voorziene werkzaamheden aan het Object Haga ter hoogte van € 80.000 en (b) voor het aanhouden van een liquiditeitsreserve ad € 689.695.

Op de Emissiedatum zullen de volgende kosten en vergoedingen als hierboven onder punt (3) vermeld uit de opbrengst van de uitgifte van de Participaties worden voldaan: (a) de kosten van taxatie en due diligence onderzoek ad € 105.443, (b) een structureringsvergoeding ad € 1.357.981, (c) de marketingkosten ad € 271.596, (d) de selectie- en acquisitiekosten ad € 479.288 en (e) de oprichtingskosten van het Fonds ad € 10.000.

De hiervoor onder (1) tot en met (3) genoemde bedragen en de specificatie ervan daaronder, zijn niet door een accountant gecontroleerd.

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 5 Definities.

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

Niet alle mogelijke risico's zijn in dit hoofdstuk opgenomen zoals bijvoorbeeld tegenpartijrisico's of boetes bij het niet voldoen aan wettelijke verplichtingen. De Beheerder heeft alle mogelijke risico's geclassificeerd volgens de methode zoals hierna toegelicht. Alleen risico's waarvan de Beheerder op basis van de risicoclassificatie 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.

Voor elk risico heeft de Beheerder ingeschat wat de kans is dat het risico zich voordoet. Daarvoor is een schaal gehanteerd van 1 tot en met 10, waarbij een kans van bijvoorbeeld 50% de score van 5 krijgt (percentage gedeeld door 10). Daarnaast heeft de Beheerder ingeschat wat - als een risico zich voordoet - de impact of schade is als percentage van de waarde van de Objecten. De schaal die is gehanteerd voor de impact of schade loopt eveneens van 1 tot en met 10, waarbij een impact of schade van bijvoorbeeld 10% van de waarde van de Objecten een score van 5 krijgt en van 20% van die waarde een score van 10 (percentage van de impact of schade gedeeld door 2, met een maximale score van 10). De vermenigvuldiging van deze twee inschattingen is de basis voor de bepaling van de classificatie laag (0-20), gemiddeld (20-80) of hoog risico (80-100). De classificatie is hieronder per risico opgenomen en binnen de categorieën zijn de risico's gesorteerd van hoog naar laag.

2.1 Risico bij beleggingsstructuur

Niet-gespreid beleggen is risicovol (risicoscore: 40 (gemiddeld risico)).

De belegger kan door spreiding van zijn beleggingen voor de eigen

persoonlijke financiële situatie de verhouding tussen risico en verwacht rendement terugdringen. Als het volledige vermogen wordt belegd in één belegging en die belegging gaat verloren, dan heeft dat grote negatieve gevolgen voor de persoonlijke financiële situatie. Dat geldt ook voor het beleggen in één type van belegging zoals de openbare parkeergarages in Den Haag en Eindhoven waarin het Fonds belegt. Het Fonds belegt in twee Objecten op twee locaties (Den Haag en Eindhoven) met twee huurders (Mobility-S Exploitatie CV en APCOA Parking Nederland BV), wat leidt tot een hoger risicoprofiel dan bij een belegging met meerdere huurders en tevens meer spreiding in de geografische ligging en in het type vastgoed. Negatieve ontwikkelingen die zich bij de Objecten kunnen voordoen en die een negatieve invloed kunnen hebben op de rendementen voor de Participanten betreffen onder meer wijzigingen in gemeentelijk mobiliteits- of parkeerbeleid, zoals beperking van autoverkeer of aanpassing van vergunningstelsels, een afname van de parkeerbezetting als gevolg van veranderingen in het gebruik of de aantrekkingskracht van de omliggende functies (zoals het ziekenhuis in Den Haag of het gebied Strijp-S in Eindhoven, de realisatie van aanvullende of alternatieve parkeervoorzieningen in de directe omgeving waardoor de concurrentie toeneemt, alsmede hogere exploitatie- of onderhoudskosten dan voorzien, bijvoorbeeld als gevolg van technische veroudering of aangescherpte regelgeving. Deze risico's sluiten aan bij de zwakten en bedreigingen zoals beschreven in de SWOT-analyses die onderdeel uitmaken van de taxatierapporten van de Objecten. 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 (risicoscore: 40 (gemiddeld risico)).

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. Overdracht van Participaties is uitsluitend mogelijk via inkoop van Participaties door het Fonds gevolgd door uitgifte. Daar ligt in de praktijk ook de belangrijkste beperking. Want inkoop zal alleen plaatsvinden als hetzelfde aantal Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een andere belegger. Het Fonds is niet verplicht om op verzoek Participaties in te kopen (het Fonds heeft een closed-end karakter). Participanten dienen

er rekening mee te houden dat (feitelijke) verhandeling van Participaties nauwelijks mogelijk is en dat ze mogelijk langer aan hun belegging vastzitten dan voorzien of wenselijk is. Dit risico hangt nauw samen met andere risico's in de zin dat als een ander risico zich voordoet en de Participant om die reden de belegging in het Fonds zou willen beëindigen, die beëindiging niet mogelijk kan blijken te zijn. Als het bijvoorbeeld voorzienbaar is dat de hypotheekrente gaat stijgen en daardoor de waarde van de Objecten en daarmee het Indirect Rendement zal dalen (zie ook het marktrisico hierna), kan het zijn dat een Participant zijn Participaties wil verkopen voordat dit risico zich realiseert. Als het risico van beperkte verhandelbaarheid zich dan voordoet en de Participant zijn Participaties niet tussentijds kan verkopen, dan heeft het risico van de beperkte verhandelbaarheid tot gevolg dat deze Participant wordt blootgesteld aan het risico op waardedaling van de Objecten vanwege de (mogelijke) stijging van 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, maar dat hij het risico loopt dat dit tijdens de looptijd van het Fonds niet mogelijk is. Het voorgaande geldt ook indien zich een ander risico voordoet dat een negatieve impact heeft op de waarde van de Objecten (negatieve impact op het Indirect Rendement) of leidt tot hogere kosten of lagere inkomsten voor het Fonds of leidt tot een beperkte mogelijkheid of onmogelijkheid om rendementen uit te keren (negatieve impact op het Direct Rendement), zoals een lagere inflatie dan waarvan de prognose uitgaat, een jarenlange recessie waardoor parkeerinkomsten uit de Objecten teruglopen, het niet voldoen aan de voorwaarden van de hypothecaire lening, kosten voor een herfinanciering van de Objecten, lagere huurinkomsten dan waarvan de prognose uitgaat of hogere onderhoudskosten dan voorzien.

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

De looptijd van het Fonds kan langer zijn dan het beoogde maximum van tien jaar. Daardoor bestaat het risico dat de belegger langer aan de belegging is gebonden dan voorzien of wenselijk is (risicoscore: 35 (gemiddeld risico)).

De feitelijke looptijd van het Fonds kan langer zijn dan het beoogde maximum van tien jaar. De Beheerder beoordeelt vanaf het zevende jaar na de Emissiedatum jaarlijks of de verkoop van de Objecten met een goed rendement haalbaar is. Indien door (markt)omstandigheden de verkoop van de Objecten met een goed rendement niet haalbaar blijkt, bijvoorbeeld door een hoge

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

Het Fonds en de daarbij betrokken partijen handelen in het belang van de gezamenlijke Participanten. Dat kan in strijd komen met het belang van een individuele Participant (risicoscore: 24 (gemiddeld risico)).

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

Op de besluiten die zijn voorbehouden aan de (Algemene) Vergadering van Participanten is een soortgelijk risico van toepassing. In die vergaderingen geeft elke Participatie recht op

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

2.2 Marktrisico

De waarde van de Objecten kan dalen en leiden tot een lager of zelfs negatief rendement (risicoscore: 56 (gemiddeld risico)).

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

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

- een stijgende rente, waardoor de kosten van financiering voor (potentiële) kopers van de Objecten zullen toenemen (zie ook de risicofactor "Een stijgende kapitaalmarktrente, waardoor de hypothecaire rente stijgt, kan een negatief effect hebben op de waarde van de Objecten en daarmee op het rendement (risicoscore: 32 (gemiddeld risico))" zoals verderop nader beschreven);
- een lagere inflatie dan waar in de prognose rekening mee is gehouden, waardoor de huurprijzen minder snel stijgen dan waarmee in het Prospectus rekening wordt gehouden omdat de huurprijzen (voor beide Objecten via een staffel) zijn gekoppeld aan de inflatie (zie ook de risicofactor "De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd volgens een staffel die gekoppeld is aan de jaarlijkse inflatie. Bij een lagere indexering van de huur dan de gemiddeld geprognosticeerde 2,15% per jaar voor het Object Haga respectievelijk 2,31% voor het Object Langs het Spoor zullen de huurinkomsten en

mogelijk de verkoopopbrengst uit de Objecten lager zijn dan geprognosticeerd (risicoscore: 35 (gemiddeld risico))", zoals verderop nader beschreven;

- een toename van de bouwproductie, waardoor de krapte op de markt van parkeergarages zal afnemen;
- een jarenlange recessie, waardoor het parkeren in de Objecten kan afnemen, wat leidt tot lagere exploitatieresultaten bij de huurder die daardoor de huur niet meer zou kunnen betalen.

Als die marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkelingen daarin verslechteren, kan dat een negatief effect hebben op de marktwaarde van de Objecten.

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

Indien de marktwaarde van vastgoed daalt, zal dit een negatieve invloed kunnen hebben op de waarde en verkoopmogelijkheid van de Objecten, wat ertoe kan leiden dat de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren gaat. In hoofdstuk 10.3 is in het neutrale scenario, wat door de Beheerder als uitgangspunt is genomen bij de rendementsberekeningen, verondersteld dat de markt van parkeergarages niet wijzigt ten opzichte van de marktomstandigheden bij aankoop van de Objecten en de inflatie gemiddeld 2,31% per jaar bedraagt. In dat geval komt het gemiddeld Indirect Rendement uit op 1,1% per jaar en het Totaalrendement op 7,0% per jaar. In het pessimistische scenario (zie hoofdstuk 10.3) is verondersteld dat de verkoopopbrengst tegen het einde van het maximum van de verwachte looptijd van tien jaar niet is gestegen ten opzichte van de oorspronkelijke koopprijs, vermeerderd met de extra investering ad in totaal € 31.952.500. In dat geval zou het gemiddeld Indirect Rendement uitkomen op -3,4% per jaar ten opzichte van 1,1% per jaar in het neutrale scenario, zou het Totaalrendement uitkomen op 2,5% per jaar ten opzichte van 7,0% in het neutrale scenario en zou 34% van de inleg van de Participanten verloren gaan. In de bovengenoemde scenario's is bij de berekening van het Totaalrendement als uitgangspunt genomen dat het Direct Rendement niet wijzigt ten opzichte van het neutrale scenario aangezien beide Objecten een huurovereenkomst hebben met een op de Emissiedatum resterende looptijd ongeveer gelijk aan (in geval van het Object Haga met een resterende looptijd van 9,3 jaar) dan wel langer dan (in geval van het Object Langs het Spoor met een resterende looptijd van 14,6 jaar) de verwachte looptijd van het Fonds van 7 tot 10 jaar, waardoor een lagere verkoopopbrengst na tien jaar als gevolg van veranderende marktomstandigheden in beginsel weinig tot geen effect zal hebben op de huurinkomsten uit de lopende huurovereenkomsten en daarmee op het Direct Rendement.

De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd volgens een staffel die gekoppeld is aan de jaarlijkse inflatie. Bij een lagere indexering van de huur dan de gemiddeld geprognosticeerde 2,15% per jaar voor het Object Haga respectievelijk 2,31% voor het Object Langs het Spoor zullen de huurinkomsten en mogelijk de verkoopopbrengst uit de Objecten lager zijn dan geprognosticeerd (risicoscore: 35 (gemiddeld risico)).

In de huurovereenkomst met APCOA Parking Nederland BV, de huurder van het Object Haga, is overeengekomen dat de huurprijs jaarlijks wordt geïndexeerd aan de hand van het van toepassing zijnde inflatiepercentage (CPI, reeks alle huishoudens (2006 = 100)), rekening houdend met de van toepassing zijnde staffel (zie hoofdstuk 7.1.3). In de huurovereenkomst met Mobility-S Exploitatie CV, de huurder van het Object Langs het Spoor, is overeengekomen dat de huurprijs jaarlijks wordt geïndexeerd aan de hand van het van toepassing zijnde inflatiepercentage (CPI, reeks alle huishoudens (2015 = 100)), rekening houdend met de van toepassing zijnde staffel (zie hoofdstuk 7.2.3).

In de rendementsprognoses is rekening gehouden met een gemiddelde inflatie van 2,31% per jaar, wat resulteert in een gemiddelde huurprijsindexering van 2,15% per jaar voor wat betreft het Object Haga en een gemiddelde huurprijsindexering van 2,31% per jaar voor wat betreft het Object Langs het Spoor (zie ook de hoofdstukken 10.2.1 en 10.2.2). 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 de Objecten, om de eenvoudige reden dat de lagere huurontvangsten bij een lagere inflatie tot gevolg hebben dat met de Objecten minder rendement is te behalen; een belegging die minder rendement opbrengt is in beginsel minder waard dan een belegging die meer rendement opbrengt. Bij een gemiddelde inflatie gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds van tien jaar van 1,5% in plaats van 2,31%, zoals geprognosticeerd, neemt het gemiddeld Direct Rendement met 0,3%-punt af tot 5,6% per jaar en zal de marktwaarde van de Objecten dalen met 7,2% ten opzichte van de geprognosticeerde marktwaarde bij verkoop na tien jaar. Dit zou leiden tot een lager Totaalrendement voor de Participant van 5,6% per jaar ten opzichte van het geprognosticeerde Totaalrendement van 7,0% 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 (risicoscore: 50 (gemiddeld risico)).

De hypothecaire lening heeft op de Emissiedatum een

resterende looptijd van zes jaar en tien maanden (hierna: 6,9 jaar). In de hypothecaire leningsovereenkomst zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot volledige en tijdige betaling van rente en aan de bank te verstrekken informatie, zoals bijvoorbeeld rapportages, taxatieverslagen en bestuurlijke wijzigingen. Daarbij is een maximale loan to value ratio van 64,0% gedurende de eerste vier jaar van de looptijd, aflopend naar 63,0%, 62,0% en 61,0% in respectievelijk het vijfde, zesde en zevende jaar (LTV, zijnde de verhouding tussen de hoofdsom van de hypothecaire lening en de waarde van de Objecten) en een minimale debt yield ratio van 7,5% (DYR, de verhouding tussen enerzijds de Bruto-huurontvangsten van het Fonds, verminderd met de Exploitatiekosten, en anderzijds de hoofdsom van de hypothecaire lening) overeengekomen waarbinnen het Fonds moet opereren gedurende de looptijd van de hypothecaire lening. De hypothecaire lening is 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 zekerheden gesteld moeten worden en in het ergste geval kan de bank de hypothecaire lening voortijdig beëindigen en volledige aflossing eisen. Daarbij bestaat het risico dat de Objecten gedwongen moeten 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 geheel of gedeeltelijk verlies van de inleg van de Participanten. Indien de LTV en/of de DYR worden overschreden, treedt een 'cash trap' in werking. Dit houdt in dat de vrije kasstroom ter beschikking gesteld dient te worden aan de bank op een rekening ten name van het Fonds. Er mogen in dat geval geen rendementsuitkeringen plaatsvinden. Indien een of beide van deze convenanten op twee opeenvolgende testmomenten (einde van een kalenderkwartaal) niet voldoen aan de eisen van de bank, kan de bank beslissen om de gelden die onder de cash trap vallen te gebruiken voor aflossing van de lening.

Op de Emissiedatum bedraagt de LTV op basis van de taxatiewaarde k.k. 51,5%. Indien de LTV in de eerste vier jaar hoger is dan 59,0% (aflopend naar 58,0%, 57,0% en 56,0% in respectievelijk het vijfde, zesde en zevende jaar), maar niet hoger dan de maximale LTV, is het Fonds verplicht het Exploitatieresultaat aan te wenden voor aflossing en een 0,20%-punt hogere hypotheekrente te betalen, totdat de LTV weer gelijk is aan of lager is dan genoemde ondergrens. Indien de LTV hoger is dan de in dat jaar geldende maximale LTV, heeft de financier het recht de hypothecaire lening vervroegd op te eisen. Daarnaast geldt dat indien uit de taxatie van de Objecten in het vierde jaar blijkt dat de LTV aan het eind van de looptijd van de lening hoger zal zijn dan 55,0%, vanaf het

vijfde jaar dient te worden overgegaan tot gelijke (lineaire) kwartaalaflossingen, zodanig dat de LTV op basis van die taxatie aan het eind van de looptijd van de lening 55,0% bedraagt. De LTV zal bij een waardedaling van de Objecten met 12,8% ten opzichte van de getaxeerde waarde (k.k.) 59% bedragen. Indien (1) de LTV tegen het einde van jaar drie meer dan 59% bedraagt, waardoor de vrije kasstroom in jaar vier gebruikt dient te worden ter aflossing van de hypothecaire lening en de rente met 0,20%-punt verhoogd wordt totdat de LTV weer 59% of minder bedraagt en (2) de verkoopopbrengst na tien jaar gelijk is aan de verkoopopbrengst in het pessimistische scenario, komt het gemiddeld Direct Rendement met 5,7% lager uit dan de prognose (5,9%). Het Totaalrendement zou met 2,4% eveneens onder de prognose van 7,0% uitkomen.

Vanaf de Emissiedatum bedraagt de verwachte DYR gedurende de looptijd van het Fonds ten minste 11,1%, oplopend naar 13,8%. Tot en met de einddatum van de hypothecaire lening is een minimale DYR overeengekomen van 7,5%. Indien de DYR hoger is dan 7,5%, maar lager dan 8,5%, dient het Fonds het Exploitatieresultaat aan te wenden voor aflossing en geldt een 0,20%-punt hogere rente, net zo lang totdat de DYR weer 8,5% of hoger bedraagt. Indien de DYR lager is dan 7,5%, heeft de financier het recht om de hypothecaire lening vervroegd op te eisen. Bij een vermindering van de netto huurinkomsten van de Objecten met 32,3% zal de DYR minder dan 7,5% bedragen en heeft de financier het recht om terugbetaling van de hypothecaire financiering op te eisen. Indien het Fonds door een te lage DYR tegen het einde van jaar twee de vrije kasstroom in jaar drie beschikbaar moet stellen aan de bank als aflossing, de rente met 0,20%-punt verhoogd wordt en er gedurende die periode geen rendementsuitkeringen mogen worden gedaan totdat de DYR weer minimaal 8,5% bedraagt, komt het gemiddeld Direct Rendement met 5,4% per jaar lager uit dan de prognose (5,9%). Het Totaalrendement komt dan met 6,5% per jaar lager uit dan de prognose (7,0%).

Een stijgende kapitaalmarktrente, waardoor de hypothecaire rente stijgt, kan een negatief effect hebben op de waarde van de Objecten en daarmee op het rendement (risicoscore: 32 (gemiddeld risico)).

De kapitaalmarktrente kan van invloed zijn op de waarde van de Objecten. Een (potentiële) koper van de Objecten zal namelijk eisen stellen aan het rendement dat met de Objecten kan worden behaald. Indien de koper de Objecten financiert met een hypothecaire lening, zal een hogere rente (door een stijgende kapitaalmarktrente) leiden tot meer kosten en een lager rendement voor die (potentiële) koper. Dat lagere rendement zal die (potentiële) koper willen compenseren door een lagere koopprijs te bieden. Dit zal dan voor het Fonds en de Participanten een negatief effect op het rendement hebben.

Indien de rente na het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds van tien jaar 5,5% per jaar zou bedragen (100 basispunten hoger dan de verwachte, met de hypotheccair financier overeen te komen rente na rentevastperiode), een (potentiële) koper van de Objecten een loan to value (LTV, de verhouding tussen het bedrag van de hypothecaire lening en de waarde van het gefinancierde vastgoed) van 55% zou hanteren (hetgeen een gangbare en realistische LTV-ratio is) en een Direct Rendement van 5,9% zou willen behalen bij aanvang (vergelijkbaar met het verwachte Direct Rendement van deze belegging), dan zou de koopprijs die deze (potentiële) koper voor de Objecten zou bieden er in resulteren dat het gemiddeld Indirect Rendement uitkomt op -1,1% per jaar in plaats van het geprognosticeerde gemiddeld Indirect Rendement van 1,1% per jaar. Dat betekent dat het Fonds uit de verkoopopbrengst na tien jaar slechts 89% van de ingelegde gelden van de Participanten zou kunnen terugbetalen. Dat komt neer op een Totaalrendement van 4,8% per jaar in plaats van het geprognosticeerde Totaalrendement van 7,0% per jaar.

De resterende looptijd van de hypothecaire lening vanaf de Emissiedatum is met 6,9 jaar niet gelijk aan het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds (tien jaar). Er is een risico dat de Objecten na 6,9 jaar niet verkocht zijn en dat herfinanciering niet of alleen tegen ongunstigere voorwaarden lukt, of anderszins ten koste gaat van het rendement (risicoscore: 32 (gemiddeld risico)).

De hypothecaire lening heeft een looptijd van 6,9 jaar vanaf de Emissiedatum. Indien de Objecten na het verstrijken van de looptijd van 6,9 jaar nog niet zijn verkocht, dient de lening te worden verlengd bij dezelfde hypotheccair financier dan wel te worden geherfinancierd bij een andere hypotheccair financier. Het risico bestaat dat na afloop van de overeengekomen looptijd van de hypothecaire lening geen verlenging bij de huidige hypotheccair financier noch een nieuwe lening met een andere hypotheccair financier kan worden afgesloten of alleen kan worden afgesloten tegen een hogere rente. In dat geval ontstaat het risico dat de Objecten gedwongen verkocht moet worden. 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 de Objecten bij een gedwongen verkoop na 6,9 jaar die 30% lager is dan de verwachte verkoopopbrengst volgens de prognose in het neutrale scenario, zou het Totaalrendement uitkomen op 1,3% per jaar en zou 46% 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 rente na de rentevastperiode van 4,50% per jaar. Het is daarnaast 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 de Objecten 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 1,0% van de hypothecaire lening. Indien na 6,9 jaar een verlenging bij de huidige financier niet slaagt waardoor het Fonds extra herfinancieringskosten moet maken en een rente van 5,5% zou worden overeengekomen, zou het gemiddelde Direct Rendement met 5,6% per jaar lager uitkomen dan het geprognosticeerde gemiddelde Direct Rendement van 5,9% per jaar en het Totaalrendement afnemen tot 6,7% per jaar in plaats van het geprognosticeerde Totaalrendement van 7,0% per jaar.

Aflossing van een hypothecaire lening vóór het eindigen van die lening kan leiden tot kosten die een lager rendement tot gevolg hebben (risicoscore: 16 (laag risico)).

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. Indien de boeterente een kwart van de rente ad 4,48% bedraagt, zijnde circa 1,12%, en wordt berekend over de resterende looptijd en bijvoorbeeld aan het einde van jaar vijf van de financiering wordt afgelost, bedraagt de boete € 393.827 Dit bedrag komt ten laste van het verkoopresultaat van de Objecten. Ten gevolge van het lagere verkoopresultaat na vijf jaar, zou het gemiddeld Direct Rendement uitkomen op 5,9% per jaar en het Totaalrendement op 4,5% in plaats van het geprognosticeerde Totaalrendement van 7,0% per jaar. Hierbij zij vermeld dat een verkoop van de Objecten na vijf jaar slechts overwogen zal worden, indien de verkoopopbrengst zodanig is, dat daaruit naast een terugbetaling van alle ingelegde gelden ook het geprognosticeerde Indirect Rendement kan worden behaald. Indien een verwachte verkoopopbrengst voor afloop van de rentevast periode (van circa 6,9 jaar na de Emissiedatum) daarvoor onvoldoende zou zijn, zal niet snel worden overwogen om voor de afloop daarvan over te gaan tot verkoop van de Objecten.

2.4 Exploitatierisico

Het Fonds is voor het rendement in grote mate afhankelijk van de huurinkomsten. Als een huurovereenkomst eindigt, kan dat negatieve gevolgen hebben voor het rendement (risicoscore: 40 (gemiddeld risico)).

De resterende looptijd van de huurcontracten bedraagt op de Emissiedatum 9,3 jaar voor het Object Haga en 14,6 jaar voor het Object Langs het Spoor. Hoewel de Objecten langjarig zijn verhuurd, bestaat het risico dat, indien om welke reden dan ook een huurovereenkomst voortijdig gedurende de looptijd van het Fonds eindigt, de Objecten niet of slechts tegen minder gunstige of ongunstige voorwaarden kunnen worden verhuurd. De huurovereenkomsten kennen geen tussentijdse beëindigingsmogelijkheid gedurende de initiële looptijd. Beëindiging is uitsluitend mogelijk tegen het einde van de huurtermijn, met inachtneming van een opzegtermijn van 12 maanden. Daarnaast kan beëindiging plaatsvinden in de wettelijk of contractueel voorziene gevallen, zoals bij ernstige tekortkoming of faillissement van de huurder.

Bij gelijkblijvende Exploitatiekosten en Fondskosten kunnen lagere Bruto-huurontvangsten leiden tot een lager Exploitatieresultaat dan geprognosticeerd en/of een lagere marktwaarde van de Objecten, hetgeen een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

Indien de jaarlijkse Bruto-huurontvangsten door een minder gunstige huurovereenkomst bij wederverhuur vanaf jaar vijf elk jaar 20% lager uitkomen dan de prognose over het betreffende jaar, zal het gemiddeld Direct Rendement afnemen tot 4,8% ten opzichte van het geprognosticeerde gemiddeld Direct Rendement van 5,9% per jaar. Ten gevolge van de 20% jaarlijkse lagere Bruto-huurontvangsten vanaf jaar zes zal het Totaalrendement per jaar na afloop van het maximum van de beoogde looptijd 2,3% bedragen, hetgeen lager is dan geprognosticeerd (7,0%). Dat betekent dat het Fonds uit de verkoopopbrengst na tien jaar slechts 75% van de ingelegde gelden van de Participanten zou kunnen terugbetalen.

Hogere Exploitatiekosten leiden tot lagere uitkeringen (risicoscore: 25 (gemiddeld risico)).

De gemiddelde uitgaven aan Exploitatiekosten bedragen circa 11,8% van de Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten. Voor bepaalde uitgaven, zoals groot-/casco-onderhoud (zoals beschreven in de hoofdstukken 7.1.4 en 7.2.4) en zakelijke lasten en verzekeringen, heeft de Initiatiefnemer een inschatting gemaakt van de toekomstige hoogte van deze uitgaven. Hierbij heeft de Initiatiefnemer zich gebaseerd op de resultaten van het due diligence onderzoek dan wel historische en ervaringsgegevens. Niettemin bestaat het risico dat gedurende

de looptijd van het Fonds de werkelijke kosten hoger uitvallen dan ingeschat. Indien de kosten voor groot-/casco-onderhoud alsmede de uitgaven aan zakelijke lasten en verzekeringen ieder jaar 25% hoger uitvallen dan geprognoseerd, zal het gemiddeld Direct Rendement 0,2%-punt lager uitkomen (zijnde 5,7% per jaar) dan geprognoseerd (5,9%) en het Totaalrendement afnemen tot 6,8% per jaar ten opzichte van het geprognoseerde Totaalrendement (7,0%). Als de stijging van de hiervoor bedoelde uitgaven wordt veroorzaakt door inflatie, zullen de huurinkomsten bij een inflatie van meer dan 2,0% voor wat betreft het Object Haga en een inflatie van meer dan 2,5% voor wat betreft het Object Langs het Spoor, minder stijgen dan de uitgaven. Dit laatste wordt veroorzaakt doordat de huurindexering voor wat betreft de Objecten via een staffel is gekoppeld aan de inflatie en vanaf een inflatie van: (1) meer dan 2,0% voor wat betreft het Object Haga, respectievelijk (2) meer dan 2,5% voor wat betreft het Object Langs het Spoor, de huurindexering relatief lager is. Voor wat betreft het Object Haga wordt de inflatie tot 2,0% volledig geïndexeerd, en vanaf 2,0% inflatie wordt 50% van de inflatie gecompenseerd door de huurindexering. Voor wat betreft het Object Langs het Spoor wordt de inflatie tot 2,5% volledig geïndexeerd, en bij een inflatie vanaf 2,5% tot en met 5,5% wordt 50% van de inflatie gecompenseerd door de huurindexering.

3. Belangrijke achtergrondinformatie bij de aanbieding

Het Fonds belegt sinds het aangaan op 4 december 2025 in (1) een bestaande openbare parkeergarage met 830 parkeerplaatsen, gelegen aan de Escamplaan 874 in Den Haag (Object Haga) en (2) een bestaande openbare parkeergarage met in totaal 571 parkeerplaatsen, gelegen aan de Philittelaan 71 in Eindhoven (Object Langs het Spoor).

Bij het aangaan van het Fonds op 4 december 2025 zijn 3.379 en 31 december 2025 respectievelijk op 13 februari 2026 nog eens 290 en 60 Participaties uitgegeven van € 5.000 per Participatie aan 22 niet aan het Fonds, de Beheerder of de Initiatiefnemer gelieerde tijdelijke beleggers. De Beheerder is de verplichting aangegaan zich ervoor in te spannen dat het Fonds die in totaal 3.729 Participaties van hen inkoopt op de Emissiedatum van 14 april 2026 en uiterlijk op 22 augustus 2026. Indien de Beheerder daar niet in slaagt heeft dat geen gevolgen voor het Fonds of de Participanten en blijven de tijdelijke beleggers voor de niet-ingekochte Participaties (automatisch en permanent) Participant in het Fonds. Daarnaast heeft het Fonds op 4 december 2025 een tijdelijke hypothecaire lening van € 19.000.000 afgesloten.

Met de opbrengst van de uitgifte van de Participaties op 4 december 2025 van in totaal € 16.895.000 en de tijdelijke hypothecaire lening van € 19.000.000, zijnde in totaal € 35.895.000, is door de Stichting, voor rekening en risico van het Fonds, (1) de koopprijs kosten koper (k.k.) ad € 31.872.500, (2) de overdrachtsbelasting ad € 3.305.903, (3) de kosten van de notaris voor het transport ad € 10.697, (4) de afsluitprovisie voor de tijdelijke hypothecaire lening ad € 285.000, alsmede (5) de juridische en notariële kosten in verband met de tijdelijke hypothecaire lening ad € 74.950, betaald. Na betaling van deze bedragen resteerde een bedrag van € 345.950, dat aan de liquiditeitsreserve is toegevoegd.

Op 20 februari 2026 is de tijdelijke hypothecaire lening volledig afgelost en is een nieuwe (langlopende) hypothecaire lening aangegaan met een looptijd van zeven jaar en een hoofdsom van € 17.600.000. Ten behoeve van de aflossing van de hypothecaire lening en de betaling van de hierna gespecificeerde kosten zijn op 31 december 2025 en 13 februari 2026 nog eens in totaal 350 participaties uitgegeven aan zes reeds in het Fonds participerende tijdelijke beleggers alsmede drie nieuwe tijdelijke beleggers. De opbrengst van de uitgifte van deze 350 Participaties, zijnde in totaal € 1.750.000, aangevuld met de in het Fonds aanwezige liquiditeiten van € 345.950, is aangewend voor (6) de aflossing van het deel van de tijdelijke hypothecaire lening dat niet werd geherfinancierd, zijnde het verschil tussen de hoofdsom van de tijdelijke hypothecaire lening ad € 19.000.000 en de langlopende hypothecaire lening ad € 17.600.000, derhalve € 1.400.000, alsmede voor de betaling

van (7) de aflossingsprovisie van de tijdelijke hypothecaire lening ad € 190.000, (8) de afsluitprovisie van de langlopende hypothecaire lening ad € 375.000, (9) de juridische en notariële kosten in verband met de langlopende hypothecaire lening ad € 67.581 en (10) de taxatiekosten van de banktaxateur ad € 24.633. Na betaling van deze bedragen resteerde een bedrag van € 38.736, dat aan de liquiditeitsreserve is toegevoegd.

De achtergrond voor de uitgifte op 4 december 2025 van de in totaal 3.379 Participaties aan de tijdelijke beleggers is gelegen in het feit dat de verkoper van de Objecten heeft aangegeven bereid te zijn de Objecten te verkopen, onder de voorwaarde dat de levering uiterlijk in december 2025 zou plaatsvinden. Dat zou betekenen dat de plaatsing van dit Fonds kort na de plaatsing van een ander door de Initiatiefnemer geïnitieerd fonds, IMMO Student Housing Fund I, had moeten plaatsvinden, hetgeen de Beheerder niet haalbaar achtte. Om die reden heeft de Beheerder de 22 tijdelijke beleggers bereid gevonden om voor een vaste vergoeding van 8% op jaarbasis tijdelijk de aankoop voor te financieren, tegen de inspanningsverplichting die Participaties van hen in te kopen op de Emissiedatum van 14 april 2026. Op de Emissiedatum zullen de in totaal 3.729 uitgegeven Participaties tegen de oorspronkelijke uitgifteprijs worden ingekocht en de met dit Prospectus aangeboden 4.384 Participaties worden uitgegeven voor € 5.000 elk (exclusief Emissiekosten).

Met de opbrengst van de uitgifte van de met dit Prospectus aangeboden 4.384 Participaties, aangevuld met de in het Fonds aanwezige liquiditeiten van naar verwachting € 38.736, is het Fonds in staat:

- (1) de op 4 december 2025 respectievelijk 31 december 2025 en 13 februari 2026 in totaal 3.729 Participaties van elk € 5.000 die zijn uitgegeven aan 22 niet aan het Fonds, de Beheerder of de Initiatiefnemer gelieerde tijdelijke beleggers, tegen de oorspronkelijke uitgifteprijs voor € 18.645.000 in te kopen;
- (2) de 22 tijdelijke beleggers de vaste vergoeding (als aanvulling op het aan hen uit te keren Exploitatierendement tot een vaste vergoeding van 8% op jaarbasis), over de periode vanaf het aangaan van het Fonds tot aan de Emissiedatum, uit te betalen. Deze vergoeding bedraagt € 319.733, en wordt als onderdeel van de financieringskosten door het Fonds betaald;
- (3) de hierna nader gespecificeerde kosten die verband houden met het kopen en verwerven van de Objecten, kosten voor de controle van het rendementsmodel in het Prospectus door de accountant, advocaat en fiscalist bij de opzet van het Fonds en begeleiding bij het opstellen van het Prospectus, eenmalige kosten voor het registreren van het Fonds en het goedkeuren

van het Prospectus door de AFM, eenmalige kosten van marketingactiviteiten ten behoeve van de plaatsing van de Participaties en eenmalige kosten en vergoedingen die zijn verschuldigd aan de Initiatiefnemer te betalen, zijnde in totaal een bedrag van € 2.224.308.

De resterende opbrengst van naar schatting € 769.695 wordt op de Emissiedatum aangewend voor (a) het creëren van een investeringsreserve ten behoeve van voorziene werkzaamheden aan het Object Haga ter hoogte van € 80.000 en (b) voor het aanhouden van een liquiditeitsreserve ad € 689.695.

Op de Emissiedatum zullen de volgende kosten en vergoedingen als hierboven onder punt (3) vermeld uit de opbrengst van de uitgifte van de Participaties worden voldaan: (a) de kosten van taxatie en due diligence onderzoek ad € 105.443, (b) een structureringsvergoeding ad € 1.357.981, (c) de marketingkosten ad € 271.596, (d) de selectie- en acquisitiekosten ad € 479.288 en (e) de oprichtingskosten van het Fonds ad € 10.000.

De hiervoor onder (1) tot en met (3) genoemde bedragen en de specificatie ervan daaronder, zijn niet door een accountant gecontroleerd.

4. 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 XI
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 XI
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
Gustav Mahlerlaan 362-364
1082 ME Amsterdam
Internet: www.cushmanwakefield.nl

Acquisitie adviseur

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

5. 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 de Objecten, exclusief aan de huurder doorbelaste servicekosten, BTW, ontvangen bedragen voor afkoop van huurcontracten en huurgaranties.

Direct Rendement

De contante uitkering aan de Participant in enig jaar uit het Exploitatieresultaat, vermeerderd met onttrekkingen dan wel verminderd met toevoegingen aan de liquiditeitsreserve en - indien van toepassing - na aflossing op de hypotheekschuld, gedeeld door de inleg van de Participant (exclusief Emissiekosten), op jaarbasis berekend en uitgedrukt als percentage.

Emissiedatum

De datum waarop de met dit Prospectus aangeboden 4.384 Participaties aan de Participanten worden uitgegeven, naar verwachting op 14 april 2026.

Emissiekosten

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

Exploitatiekosten

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

Een transparant fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, genaamd Parking Fund Nederland XI, dat op 4 december 2025 is aangegaan te Eindhoven (Nederland) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting, kantoorhoudt aan Flight Forum 154, 5657 DD Eindhoven, is ingeschreven in het register beleggingsinstellingen dat wordt gehouden door de AFM en met LEI-code: 984500369N0B8BF9BE74.

Fondskosten

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

Fondsvoorwaarden

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

Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten

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

Indirect Rendement

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

Initiatiefnemer

Holland Immo Group BV, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven, Flight Forum 154, 5657 DD, opgericht op 18 september 2001 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Oost-Brabant, nummer 32086570.

Internal Rate of Return / IRR

De calculatiemethode waarbij het geprognoseerde rendement wordt berekend, rekening houdend met de hoogte en het tijdstip van alle uitgaven voor en ontvangsten uit de belegging (tijds waarde van geld), uitgaande van de veronderstelling dat op de uitgekeerde som een vergelijkbaar rendement kan worden behaald gedurende de looptijd van de belegging. Bij een vergelijking tussen verschillende beleggingen op basis van het te behalen rendement is het derhalve beter dat te doen op basis van de IRR. Bij 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 op jaarbasis. De Kapitalisatiefactor kan net als de koopprijs c.q. taxatiewaarde worden uitgedrukt als kosten koper (k.k.) of vrij op naam (v.o.n.).

Lopende kosten factor

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

Netto-huurontvangsten

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

Objecten

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

- (1) het Object Haga, met in totaal 830 openbare parkeerplaatsen, gelegen aan de Escamplaan 874 te Den Haag, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie M, complexaanduiding 6496-A, appartementsindex 7;
- (2) het Object Langs het Spoor, met in totaal 571 openbare parkeerplaatsen, gelegen aan de Philitelaaan 71 te Eindhoven, kadastraal bekend als gemeente Strijp, sectie C, complexaanduiding 6410-A, appartementsindex 1.

Overwinst

De bij vervreemding van de Objecten gerealiseerde verkoopopbrengst verminderd met (a) de totale investering v.o.n. op Emissiedatum (€ 35.269.100), (b) de totale financierings- en bijkomende kosten op Emissiedatum (€ 3.561.205) en (c) uitgaven en belastingen die verband houden met de verkoop en overdracht van de Objecten.

Participant

De houder van een of meer Participatie(s).

Participatie

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

Prospectus

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

Rentekosten

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

Stichting

Stichting Parking Fund Nederland XI, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven aan Flight Forum 154, 5657 DD, opgericht op 23 oktober 2024 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Oost-Brabant, nummer 95304037, met LEI-code 6488RYPQ12GIK1964414.

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.

6. Nederlandse parkeergaragemarkt vanuit beleggersperspectief

6.1 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.

6.1.1 Mobiliteit en Autobezit

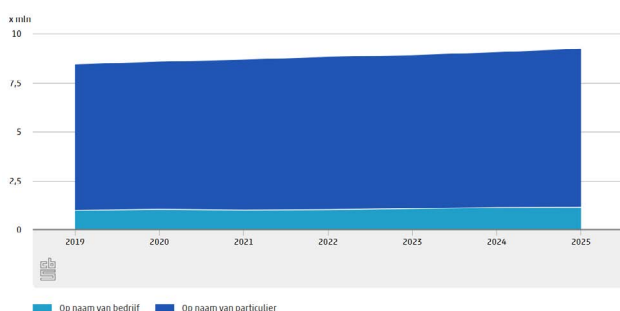
Nederland telde op 1 januari 2025 ruim 9,2 miljoen personenauto's, dat is 2,0% meer dan op 1 januari 2024. Vergeleken met zes jaar geleden is het aantal auto's met 9,5% toegenomen. Van alle personenauto's staat 87,7% op naam van een particulier, de overige 12,3% is eigendom van een bedrijf. Het aantal personenauto's van particulieren steeg in 2024 met 2,1% en het aantal auto's van bedrijven steeg met 1,3%.¹

In 2023 bedroeg het gemiddeld aantal personenauto's per huishouden in Nederland 1,1. In circa 15% van de gemeenten lag dit gemiddelde onder één auto per huishouden, voornamelijk in stedelijke gebieden. In landelijke gemeenten ligt het autobezit duidelijk hoger, tot gemiddeld 1,4 auto per huishouden. Auto's op naam van bedrijven zijn hierbij niet meegeteld.²

Personenauto's

Per 1 januari 2025 stonden in Nederland in totaal 9,25 miljoen personenauto's geregistreerd. Daarvan was 8,11 miljoen (circa 88%) op naam van particulieren en 1,14 miljoen (circa 12%) op naam van bedrijven. Sinds 2019 nam het aantal personenauto's in particulier bezit toe met 8,9%, terwijl het aantal bedrijfsauto's in dezelfde periode steeg met 14,7%.

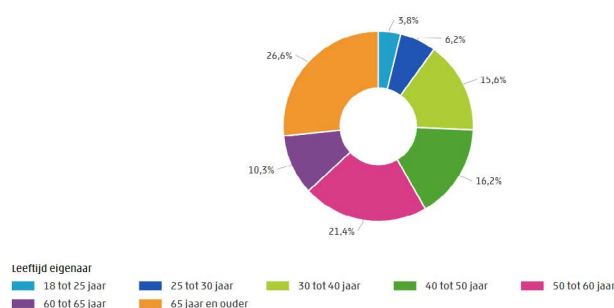
Afbeelding 2: personenauto's in Nederland, 1 januari 2025³



6.1.2 Mobiliteit en autobezit naar leeftijd

Op 1 januari 2025 stonden van de ruim 8,1 miljoen personenauto's op naam van een particulier, ruim 4,7 miljoen op naam van een 50-plusser. Iets meer dan 25% van de ruim 8,1 miljoen personenauto's was eigendom van een 65-plusser. Het aantal personenauto's van 65-plussers nam tussen 2019 en 2025 toe van bijna 1,8 miljoen naar ruim 2,1 miljoen. Op 1 januari 2025 was 10% van alle personenauto's in bezit van 30-minners.

Afbeelding 3: personenauto's in particulier bezit, naar leeftijd eigenaar, 1 januari 2025⁴



Trends en ontwikkelingen in autogebruik

De huidige groeiramingen geven aan dat de mobiliteit, waarvan met name de automobiliteit, verder kan toenemen. Zo verwacht het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (KiM) dat het aantal kilometers dat met de auto in Nederland wordt afgelegd in 2030 zal stijgen met ongeveer 9% ten opzichte van 2024.⁵

De langetermijnanalyse 'Toekomstperspectief Automobilititeit 2040' van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat toont aan dat zonder nieuw ingrijpend beleid in stedelijke/metropoolgebieden de toename van automobiliteit tot 2040 wordt geraamd op 15% tot 40%, in woonkernen op bijna 30%, en in landelijk gebied op bijna 20%. Het aantal voertuigkilometers neemt daarbij naar verwachting harder toe dan het aantal verplaatsingen, wat duidt op een stijging van de gemiddelde reisafstand. Daarnaast kunnen voertuiginnovaties (zoals rijtaakondersteuning, automatisering en comfortverhoging) én nieuwe vervoersdiensten (zoals deelauto's en ritdeling) een extra impuls geven aan autogebruik. Ook de elektrificatie van het wagenpark kan de gebruikskosten verlagen en daarmee automobiliteit aantrekkelijker maken. Tegelijkertijd blijven grote onzekerheden spelen: innovaties zoals zelfrijdende auto's kunnen ertoe leiden dat mensen veel vaker de auto pakken,

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

² www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2024/08/autobezit-per-huishouden-1-januari-2023.

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

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

⁵ www.kimnet.nl/site/binaries/site-content/collections/documents/2025/11/25/mobiliteitsbeeld-2025/kim-mobiliteitsbeeld-2025-def.pdf.

⁶ open.overheid.nl/documenten/ronl-419bdb12-88a3-4398-82f9-0b21672cb051/pdf.

terwijl de energietransitie ook tot minder of ander autogebruik zou kunnen leiden.

Veranderingen in de leefomgeving en onverwachte gebeurtenissen (zoals de pandemie van COVID-19) kunnen wezenlijke verschuivingen in mobiliteit veroorzaken, waaronder extra autogebruik door het vermijden van openbaar vervoer of juist minder autogebruik door een toename van thuiswerken. Volgens de langetermijnanalyse van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat is de verwachting dat het autogebruik niet extreem zal veranderen, maar eerder zal stijgen dan dalen.

6.1.3 Parkeerdruk

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

Verder blijkt uit het Mobiliteitsbeeld 2025 van het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid dat gemeenten parkeerbeleid inzetten als instrument om het gebruik van de stedelijke openbare ruimte te sturen. In stedelijke gebieden wordt daarbij ruimte voor parkeren in de openbare straatruimte beperkt, als onderdeel van een bredere herverdeling van ruimte tussen mobiliteit, verblijf en andere stedelijke functies.⁷

In het licht van de beperkte ruimte in de openbare straatruimte wordt de parkeerbehoefte in stedelijke gebieden in toenemende mate opgevangen in collectieve parkeervoorzieningen, zoals parkeergarages. Bij deze grootschalige voorzieningen worden hoge eisen gesteld ten aanzien van de infrastructuur. De locaties moeten goed bereikbaar zijn en dienen over voldoende parkeercapaciteit te beschikken.

6.2 Parkeren in binnensteden en op ziekenhuislocaties

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 sociaal-maatschappelijk opzicht het hart van een stad.

Object Langs het Spoor is gelegen in het centrum van Eindhoven. Omdat het centrum van Eindhoven een mix aan functies herbergt, zoals wonen, werken, horeca en cultuur is hier, onafhankelijk van het tijdstip, altijd vraag naar parkeerdiensten.

Naast binnenstedelijke locaties vormen ziekenhuislocaties een specifiek en onderscheidend segment binnen de parkeergaragemarkt. Ziekenhuizen trekken 24 uur per dag bezoekers, personeel en patiënten, waardoor de bezettingsgraad van parkeergarages bij ziekenhuislocaties doorgaans zeer stabiel is. Deze vraag is in beperkte mate afhankelijk van economische schommelingen en kent een structureel karakter. Parkeer ruimte in de directe omgeving van ziekenhuizen is vaak schaars, terwijl bezoekers weinig alternatieven hebben. Dit leidt tot betrouwbare en voorspelbare inkomstenstromen voor parkeervoorzieningen op dergelijke locaties. Daarnaast kunnen parkeertarieven bij ziekenhuislocaties relatief eenvoudig worden aangepast aan inflatie of stijgende kosten, zonder directe afhankelijkheid van tariefontwikkelingen bij andere exploitanten van binnenstedelijke parkeergarages.

Het parkeertarief in binnenstedelijke gebieden wordt niet uitsluitend 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.

De gemeente Eindhoven stelt jaarlijks de parkeertarieven voor straatparkeren vast in de Verordening op de heffing en de invordering van parkeerbelastingen⁸. Sinds 2019 is het tarief voor straatparkeren in de directe omgeving van het Object Langs het Spoor in de gemeente Eindhoven gestegen van € 1,70 per uur⁹ naar € 4,50 per uur in 2026¹⁰.

De gemeente Den Haag stelt jaarlijks de parkeertarieven voor straatparkeren vast in de Verordening op de heffing en de invordering van parkeerbelastingen.¹¹ Sinds 2022 is het tarief voor straatparkeren in de directe omgeving van het Object Haga gestegen van € 2,50 per uur¹² naar € 2,75 per uur in 2026¹³.

⁷ www.kimnet.nl/site/binaries/site-content/collections/documents/2025/11/25/mobiliteitsbeeld-2025/kim-mobiliteitsbeeld-2025-def.pdf.

⁸ lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR746560.

⁹ zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2018-270372.pdf.

¹⁰ lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR746560.

¹¹ lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR668677.

¹² lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR668677/1.

¹³ lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR668677.

6.3 Waarom beleggen in parkeergarages

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

De huurovereenkomsten voor parkeergarages hebben dikwijls een langere looptijd (vanaf tien jaar of langer) dan huurovereenkomsten voor ander commercieel vastgoed zoals winkels en kantoren (veelal van vijf tot tien jaar). In tegenstelling tot de reguliere vastgoedsectoren (kantoren, bedrijfsruimten, winkels en wonen) is bij parkeervastgoed niet de huurder de gebruiker, maar is er sprake van een parkeerconsument als gebruiker. Mocht de huurovereenkomst tussentijds eindigen, dan zal de behoefte aan parkeren in de desbetreffende parkeergarage niet afnemen waardoor er – in plaats van huurinkomsten – parkeerinkomsten zullen zijn. Bij een tussentijds eindigen van de huurovereenkomst van een parkeergarage zal de Beheerder een nieuwe huurder aanzoeken. Als aansluitend op het eindigen van de huurovereenkomst geen nieuwe huurovereenkomst kan worden aangegaan, zal de Beheerder een exploitant voor het (tijdelijk) management van de parkeergarage aanzoeken – voor de exploitatie ervan voor rekening en risico van het Fonds totdat een nieuwe huurder is gevonden – en kan de Beheerder zo nodig de exploitatie voor de kortere termijn zelf ter hand nemen. Het hangt af van de hoogte van de Exploitatiekosten en van de parkeerinkomsten gedurende de periode waarin er geen huurder is, of het Fonds in die situatie meer of minder inkomsten zal genieten. Naar het inzicht van de Beheerder leidt een belegging in parkeergarages tot een grotere (kans op) stabiliteit in de kasstromen dan bij een belegging in ander commercieel vastgoed; bij ander commercieel vastgoed zoals winkels en kantoren zijn er immers, als er geen nieuwe huurder is gevonden, geen inkomsten meer bij het eindigen van de huurovereenkomst.

6.3.1 Beperkte conjunctuurgevoeligheid

Parkeergarages zijn onderdeel van de infrastructuur en hebben ook de karakteristieken van infrastructuurbeleggingen. Een belegging in infrastructuur kenmerkt zich vaak door voorspelbare kasstromen, inkomsten gecorreleerd aan inflatie, een lage correlatie met andere beleggingssectoren en beperkte conjunctuurgevoeligheid.¹⁴

6.3.2 Exploitatie van parkeergarages

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

- **Eigenaar/exploitant:** de eigenaar heeft het eigendom van een parkeergarage en voert de exploitatie in eigen beheer. Hij heeft daarmee het recht op het Exploitatieresultaat en het indirecte vastgoedrendement (het rendement bij verkoop).
- **Exploitant:** de eigenaar kan kiezen voor het aangaan van een huurcontract met een parkeerexploitant om zich daarmee zeker te stellen van een constante inkomstenstroom. Bij het aangaan van een huurovereenkomst worden vaak door middel van een demarcatieoverzicht afspraken gemaakt over het onderhoud, waarbij de verantwoordelijkheid van het onderhoud grotendeels bij exploitant ligt.
- **Parkeerbeheerder:** de parkeerbeheerder voert het dagelijkse management uit van de parkeergarage. De verantwoordelijkheid voor de operationele organisatie ligt bij de parkeerbeheerder. Voor het parkeerbeheer wordt een vergoeding aan de parkeerbeheerder betaald die, in de regel, niet of beperkt afhankelijk is van de omzet uit parkeren.

6.3.3 Huurders

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

Afbeelding 4: overzicht internationale parkeerexploitanten actief in Nederland^{15 16 17}

exploitant	aantal landen actief in Europa	aantal parkeerlocaties	aantal parkeerplaatsen
APCOA	12	12.000	1.800.000
Q-Park	7	5.300	1.000.000
Interparking	9	1.019	435.810

¹⁴ 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).

¹⁵ www.apcoa.nl/over-apcoa.

¹⁶ www.q-park.nl/nl-nl/over/.

¹⁷ www.interparking.com/en/About-Interparking/activityreport/strategic-report.

7. Objecten

Het Fonds belegt uitsluitend in de Objecten die in dit hoofdstuk 7 zijn beschreven.

De portefeuille omvat twee bestaande openbare parkeergarages met in totaal 1.401 parkeerplaatsen. De Objecten 'Haga' en 'Langs het Spoor' zijn gelegen in Den Haag, respectievelijk in Eindhoven.

Haga

Het Object, met 830 openbare parkeerplaatsen, is gelegen aan de Escamplaan 874 in Den Haag, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie M, complexaanduiding 6496-A, appartementsindex 7. Het Object is reeds per 1 augustus 2020 verhuurd aan APCOA Parking Nederland BV, voor een initiële huurperiode van 15 jaar.

Langs het Spoor

Het Object, met 571 openbare parkeerplaatsen, gelegen aan de Philitelaaan 71 in Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie C, complexaanduiding 6410-A, appartementsindex 1. Het Object is reeds per 1 december 2020 verhuurd aan Mobility-S Exploitatie CV, voor een initiële huurperiode van 20 jaar.

De totale investering vrij op naam (v.o.n.) bedraagt € 35.269.100 en ligt daarmee onder de getaxeerde waarde vrij op naam ad €37.785.901 met peildatum 1 oktober 2025. De taxatierapporten zijn te downloaden op www.hollandimmogroup.nl/PFNXI-taxatierapport-Haga en op www.hollandimmogroup.nl/PFNXI-taxatierapport-Langs-het-Spoor. Sinds de taxatiedatum heeft zich geen materiële wijziging met betrekking tot de Objecten voorgedaan.



Afbeelding 5: overzicht koopprijs en taxatie

aankoop portefeuille	Bruto-huurontvangsten	totale investering v.o.n.	marktwaarde v.o.n.	marktwaarde k.k.	marktwaarde k.k. voor berekening verkoopopbrengst
totaal portefeuille	2.179.243	35.269.100	37.833.750	34.200.000	34.115.194
Kapitalisatiefactor koopsom		16,18	17,36	15,69	15,65
bruto-aanvangsrendement (BAR)		6,18%	5,76%	6,37%	6,39%
Alle bedragen luiden in € .					

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

Marktwaarde vrij op naam (v.o.n.) is de marktwaarde waarbij rekening wordt gehouden met de kosten verbonden aan de verwerving van de Objecten, zoals de overdrachtsbelasting en overige aankoopkosten, zoals bijvoorbeeld de kosten van de makelaar, notaris en andere bijkomende kosten.

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

Voor de berekening van de verkoopopbrengst heeft de Beheerder de marktwaarde k.k. vastgesteld op basis van de door de taxateur vastgestelde marktwaarde v.o.n., verminderd met de bijkomende kosten ten bedrage van 0,5% van de marktwaarde v.o.n. en tevens verminderd met de overdrachtsbelasting (thans 10,4%).

7.1 Haga

7.1.1 Objectomschrijving Haga

Het Object Haga betreft een in 2020 nieuw opgeleverde openbare parkeergarage, met 830 openbare parkeerplaatsen, gelegen aan de Escamplaan 874 te Den Haag. Het is een ondergrondse parkeergarage, gelegen naast het HagaZiekenhuis en onderdeel van een gecombineerd woon- en retailcomplex. Op de begane grond bevinden zich winkels, dienstverlening en horeca en op verdieping 1 tot en met 6 bevinden zich in totaal 380 woonappartementen (die niet tot de beleggingen van het Fonds behoren). Het Object beschikt over 16 laadpunten voor elektrische auto's en 13 parkeerplaatsen voor mindervaliden. Het Object is gelegen op erfpachtgrond waarvan de erfpachtcanon eeuwigdurend is afgekocht. Dit betekent dat geen periodieke canonbetalingen verschuldigd zijn en dat de erfpachtcanon geen invloed heeft op de exploitatie of waardering van het Object.

Vanaf de openbare weg is de parkeergarage uitstekend bereikbaar via de Leyweg en Escamplaan én via de Dedemsvaartweg/Houtwijkweg en Escamplaan. Bij aankomst zijn de in- en uitrit voorzien van vier rijbanen, waardoor het in- en uitrijden, ook bij drukte, zeer vlot verloopt. Vanuit het Object kunnen de bezoekers onder andere het naastgelegen HagaZiekenhuis,

de dienstverleners in de plint zoals een fysiotherapie, (thuis) zorginstellingen en diverse winkels en horecagelegenheden middels trappenhuizen met liften bereiken. De bovengelegen appartementen maken eveneens gebruik van het Object middels bewonersabonnementen en bezoekers die te gast zijn bij de bewoners.

7.1.2 Koopsom en taxatie

De totale investering voor het Object Haga bedraagt € 25.054.567 vrij op naam en ligt daarmee onder de getaxeerde waarde vrij op naam ad € 27.185.805 met peildatum 1 oktober 2025. Het taxatierapport is te downloaden op www.hollandimmogroup.nl/PFNXI-taxatierapport-Haga.

De totale investering ad € 25.054.567 (v.o.n.) is opgebouwd uit (1) een koopsom voor het Object ad € 22.620.000 kosten koper, (2) de overdrachtsbelasting ad € 2.349.253, (3) een extra investering ad € 80.000 voor de aanleg van antennes ter verbetering van de mobiele netwerkdekking in de parkeergarage voor de bezoekers, alsmede (4) de kosten voor notarieel transport van het Object ad € 5.314.

7.1.3 Huur en huurindexatie

Het Object is reeds verhuurd aan APCOA Parking Nederland BV, met ingang van 1 augustus 2020, voor een periode van 15 jaar, met twee optieperiodes voor de huurder na expiratedatum van telkens vijf jaar. Na afloop van de twee optieperiodes wordt de huurovereenkomst voortgezet voor onbepaalde tijd, met een opzegtermijn van 24 maanden.

De huurprijs van het Object bestaat uit twee componenten:

- (1) een vaste huurprijs. De huidige vaste jaarhuur bedraagt € 1.420.459 exclusief BTW (prijsspeil 1 augustus 2025); en
- (2) een aan de omzet gerelateerde huurprijs van 50% van de door huurder in het betreffende kalenderjaar gerealiseerde netto omzet, voor zover deze meer bedraagt dan het drempelbedrag, te vermeerderen met BTW. Het huidige drempelbedrag bedraagt € 1.966.647 (prijsspeil 1 augustus 2025). Het voorschot op de omzet gerelateerde huur is ten minste gelijk aan de omzet gerelateerde huur van het voorgaande jaar. De omzet gerelateerde huur wordt jaarlijks achteraf vastgesteld. De omzethuur over boekjaar 2025 bedroeg € 145.147.

Alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van de huurder jegens het Fonds, zijn gewaarborgd door middel van een concerngarantie afgegeven door APCOA Group Ltd en gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel als een '403-verklaring'. Hierbij stelt APCOA Group Ltd zich hoofdelijk aansprakelijk voor alle openstaande en latere schulden voor de uit rechtshandelingen van de huurder voortvloeiende schulden.

Indexatie

De huur en de omzetrempel worden jaarlijks geïndexeerd per 1 augustus, beide 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% vanaf 2%	100% van de index stijging CPI 2%, plus 50% van de index stijging CPI boven de 2%

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 2,31%. De prognose voor de gemiddelde over de gehele looptijd van het Fonds gehanteerde huurstijging van dit Object bedraagt 2,15% per jaar, zie ook de hoofdstukken 10.2.1 en 10.2.2.

7.1.4 Onderhoud

Het onderhoud van de parkeergarage is op basis van een demarcatielijst verdeeld tussen het Fonds en de huurder. Alle dagelijkse onderhouds- en reparatiekosten van het Object en van de zich daarin bevindende installaties (zoals het parkeermanagementsysteem en het ventilatiesysteem) zijn voor rekening van de huurder, met uitzondering van de kosten voor het groot-/casco-onderhoud. De kosten voor het groot-/casco-onderhoud alsmede de eigenaarslasten komen voor rekening van het Fonds. Onder groot-/casco-onderhoud worden de onderhouds- en vervangingswerkzaamheden aan de constructieve en gebouwgebonden onderdelen van de parkeergarage verstaan, zoals het herstel van dragende vloerdelen of betonnen constructiedelen en het onderhoud of de vervanging van gebouwgebonden installaties, zoals de hoofdiolering en brandveiligheidsinstallaties.

7.1.5 Huurder

APCOA Parking Nederland BV maakt deel uit van APCOA Parking Group, de nummer één parkeerexploitant in Europa. APCOA Parking Group beheert en exploiteert meer dan 1,8 miljoen parkeerplaatsen (inclusief straatparkeerbeheer) op meer dan 12.000 locaties in 12 Europese landen. Hiertoe behoren parkeerplaatsen bij onder meer 1.800 stads- en winkelcentrumlocaties, 400 hotels, 150 ziekenhuizen en 58 Europese luchthavens.¹⁸

In Nederland exploiteert APCOA circa 42 openbare parkeergarages in onder meer Amsterdam, Rotterdam, Den

Haag, Utrecht, Amersfoort, Alkmaar, Maastricht, Groningen en Leiden, waarmee zij behoort tot de top drie parkeerexploitanten in Nederland. APCOA is gespecialiseerd in de exploitatie van parkeervoorzieningen bij ziekenhuizen, winkelcentra, kantoren en binnenstedelijke locaties.¹⁹

7.1.6 Locatie en omgeving

Het Object is gelegen naast het HagaZiekenhuis, in de wijk Escamp in Den Haag. Het HagaZiekenhuis is één van de grootste algemene ziekenhuizen in de regio Haaglanden en beschikt over een breed scala aan medische specialismen, waaronder een spoedeisende hulp, een operatiecomplex, het Hart- & Longcentrum, het Juliana Kinderziekenhuis en een Ronald McDonald Huis.

De wijk Escamp is een gemengde stedelijke woonwijk met een combinatie van woonbebouwing, zorg- en onderwijsinstellingen en groene zones. In de directe omgeving bevinden zich tal van voorzieningen, zoals winkels, supermarkten, horeca en openbaar vervoer. De parkeergarage is goed bereikbaar per auto via de Escampaan en de Leyweg, belangrijke ontsluitingswegen in het stadsdeel Escamp, met een aansluiting op de A4 en A12 richting Rijswijk, Delft en het centrum van Den Haag. Rondom het ziekenhuis geldt een betaald-parkeerregime. Openbaar parkeren op straat is beperkt tot enkele plaatsen voor mindervaliden en taxi's; daarnaast is er een Kiss & Ride-zone bij de hoofdingang van het ziekenhuis. Hierdoor fungeert de parkeergarage als de primaire parkeervoorziening voor het ziekenhuis en de omliggende voorzieningen.

De ligging naast het ziekenhuis en de daarmee samenhangende zorg- en aanverwante voorzieningen vormt een belangrijke drijver voor het gebruik van de parkeergarage. De parkeervraag hangt in belangrijke mate samen met het bezoekers- en gebruikersvolume van het ziekenhuis en de directe omgeving.

7.1.7 Parkeerdruk en parkeertarief

Het Object ligt in de wijk Escamp, ten zuidwesten van het centrum van Den Haag. De parkeerdruk wordt hoofdzakelijk gegenereerd door het HagaZiekenhuis en alle gerelateerde (medische)diensten in de directe omgeving. Daarnaast zijn er vele wooneenheden met het daarop afgestemde winkelaanbod waarvoor het Object de parkeervoorziening biedt. Vanuit de zorgsector en de woonsector worden ruim 350 parkeerabonnementen afgenomen, wat een stabiele (tweede) inkomstenstroom genereert.

¹⁸ www.apcoa.nl/over-apcoa.

¹⁹ www.apcoa.nl/kort-parkeren/parkeerplaats-vinden/steden-a-z.

De bezetting en daarmee samenhangende parkeeromzet zijn in belangrijke mate verbonden aan het gebruik van het HagaZiekenhuis en de aanverwante zorg- en overige functies in de directe omgeving. De parkeervraag is daarmee afhankelijk van het aantal bezoekers en gebruikers van deze voorzieningen. Daarnaast kan de aantrekkelijkheid van parkeren in het Object worden beïnvloed door wijzigingen in gemeentelijk parkeer- en mobiliteitsbeleid, aanpassingen in verkeerscirculatie of parkeerregimes, alsmede door de realisatie of aanpassing van alternatieve parkeermogelijkheden in de omgeving. Dergelijke ontwikkelingen kunnen van invloed zijn op het parkeergedrag en daarmee op de parkeeromzet.

De huurder APCOA is vrij om de parkeertarieven en de indexering hiervan vast te stellen. Het huidige parkeertarief bedraagt € 1,50 per 34 minuten met een maximaal dagtarief van € 15,00. Patiënten en familie/bezoekers van het HagaZiekenhuis kunnen een weekkaart kopen voor een tarief van € 50,00.²⁰

Afbeelding 6 geeft een overzicht van de parkeertarieven bij een aantal vergelijkbare binnenstedelijke ziekenhuislocaties in Nederland.

7.2 Langs het Spoor

7.2.1 Objectomschrijving Langs het Spoor

Het Object Langs het Spoor betreft een in 2020 nieuw opgeleverde openbare parkeergarage, met 571 parkeerplaatsen, gelegen aan de Philitelaaan 71 te Eindhoven. De bovengrondse parkeergarage ligt in het hart van Strijp-S, het voormalige industrieterrein van Philips dat is getransformeerd tot een levendige, multifunctionele stadswijk met circa 29 hectare aan gemengde functies: wonen, werken, cultuur en horeca. Direct naast het Object zijn veel woon- en kantoorobjecten en in de directe omgeving meerdere horecagelegenheden. Het Object beschikt over 24 laadpunten voor elektrische auto's en drie parkeerplaatsen voor mindervaliden.

Vanaf de openbare weg is het Object goed bereikbaar vanuit twee verschillende richtingen. Het Object is zowel vanaf de Philitelaaan/Stoomstraat bereikbaar als via de Philitelaaan/Apparatenstraat. Vanaf beide richtingen is er een inrit, uitrijden is alleen mogelijk via de Stoomstraat. In totaal zijn er drie rijstroken voor het inrijden en twee rijstroken voor het uitrijden. Het Philipsstadion (thuisbasis van PSV) is op loopafstand van het Object gelegen. Bij alle (voetbal)evenementen in het stadion wordt het Object veelvuldig benut.

7.2.2 Koopsom en taxatie

De totale investering voor het Object Langs het Spoor bedraagt € 10.214.533 vrij op naam en ligt daarmee onder de getaxeerde waarde vrij op naam ad € 10.647.945 met peildatum 1 oktober 2025. Het taxatierapport is te downloaden op www.hollandimmogroup.nl/PFNXI-taxatierapport-Langs-het-Spoor.

De totale investering ad € 10.214.533 (v.o.n.) is opgebouwd uit (1) een koopsom voor het Object ad € 9.252.500 kosten koper, (2) de overdrachtsbelasting ad € 956.650, alsmede (3) de kosten voor notarieel transport van het Object ad € 5.383.

7.2.3 Huur en huurindexatie

Het Object is reeds verhuurd aan Mobility-S Exploitatie CV, met ingang van 1 december 2020, voor een periode van 20 jaar, met eerst een optieperiode voor de huurder na expiratedatum van tien jaar en vervolgens telkens een optieperiode van vijf jaar waarbij zowel huurder als verhuurder de overeenkomst kunnen beëindigen na expiratedatum met inachtneming van een opzegtermijn van 12 maanden. De huurprijs bedraagt € 575.869 exclusief BTW (prijsspeel 1 januari 2026).

Alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van de huurder jegens het Fonds, zijn gewaarborgd door middel van een door ING Bank NV verstrekte bankgarantie. De bankgarantie is gelijk aan drie maanden huur vermeerderd met servicekosten, gebaseerd op de huur per ingangsdatum van de huurovereenkomst, zijnde € 140.660.

Afbeelding 6: Parkeertarieven van parkeergarages bij omliggende binnenstedelijke ziekenhuislocaties²¹

ziekenhuis	locatie	tarief	tarief per uur	maximaal dagtarief
HagaZiekenhuis	Den Haag	€ 1,50 per 34 min	€ 2,65	€ 15,00
HMC Westeinde	Den Haag	€ 1,65 per 30 min	€ 3,30	€ 28,00
HMC Bronovo	Den Haag	€ 1,05 per 30 min	€ 2,10	€ 19,75
Erasmus MC	Rotterdam	€ 4,40 per 60 min	€ 4,20	€ 41,50
UMC, locatie AMC	Amsterdam	€ 0,50 per 12 min	€ 2,50	€ 15,00
OLVG, locatie West	Amsterdam	€ 1,35 per 20 min	€ 4,05	€ 30,00

²⁰ www.apcoa.nl/producten/dag-week-of-vierwekenkaart/.

²¹ www.haaglandenmc.nl/contact/route-en-parkeren/, www.erasmusmc.nl/nl-nl/contact-en-route/parkeren, www.amsterdamumc.nl/nl/locatie-amc/parkeren.htm en www.olvg.nl/uw-bezoek-aan-olvg/route-en-parkeren/#West.

Indexatie

De huur wordt jaarlijks geïndexeerd per 1 januari 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 2,5%	100% van de index stijging CPI
vanaf 2,5% tot en met 5,5%	2,5%, plus 50% van de index stijging CPI boven de 2,5%
vanaf 5,5%	4%

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 2,31%. De prognose voor de gemiddelde over de gehele looptijd van het Fonds gehanteerde huurstijging van dit Object bedraagt 2,31% per jaar, zie ook de hoofdstukken 10.2.1 en 10.2.2.

7.2.4 Onderhoud

Het onderhoud van de parkeergarage is op basis van een demarcatielijst verdeeld tussen het Fonds en de huurder. Alle dagelijkse onderhouds- en reparatiekosten van het Object en van de zich daarin bevindende installaties (zoals het parkeermanagementsysteem en het ventilatiesysteem) zijn voor rekening van de huurder, met uitzondering van de kosten voor het groot-/casco-onderhoud. De kosten voor het groot-/casco-onderhoud alsmede de eigenaarslasten komen voor rekening van het Fonds. Onder groot-/casco-onderhoud worden de onderhouds- en vervangingswerkzaamheden aan de constructieve en gebouwgebonden onderdelen van de parkeergarage verstaan, zoals het herstel van dragende vloerdelen of betonnen constructiedelen en het onderhoud of de vervanging van gebouwgebonden installaties, zoals de hoofdriolering en brandveiligheidsinstallaties.

7.2.5 Huurder

De huurder van het Object, Mobility-S Exploitatie CV, is een parkeerexploitant die specifiek is opgericht voor het gehele gebied Strijp-S in Eindhoven en richt zich op de mobiliteitsbehoefte van bezoekers en gebruikers van dit gebied. Mobility-S Exploitatie CV verzorgt het openbaar parkeren op Strijp-S en investeert in innovatieve mobiliteit. Zo zijn naast de basisvoorzieningen zoals parkeren en stallen van fietsen vooral zeer veel innovatieve diensten in onderzoek en uitvoering zoals bijvoorbeeld elektrische auto's delen, een goede elektrische laad infrastructuur voor auto's, maar ook fietsen en scooters,

dynamische routeverwijzing, deelfietsen en integratie van mobiliteit met openbaar vervoer.

De gemeente Eindhoven en Koninklijke VolkerWessels BV zijn ieder voor 50% de commanditair vennoot in Mobility-S Exploitatie CV. Koninklijke VolkerWessels is een toonaangevend, internationaal Nederlands bouwconcern, dat in 2024 gold als het grootste bouwbedrijf van Nederland qua omzet.²² In 2025 werd de Nederlandse tak van VolkerWessels overgenomen door investeerder HAL en Boskalis. Over de eerste zes maanden van 2025 werd een omzet van € 1.786 miljoen en een EBITDA van € 218 miljoen gerealiseerd.²³

7.2.6 Locatie en omgeving

Het Object is gelegen in het hart van Strijp-S te Eindhoven, het voormalige industrieterrein van Philips dat de afgelopen jaren is herontwikkeld tot een multifunctionele stadswijk met een hoogstedelijk karakter. De transformatie van Strijp-S is een gezamenlijk initiatief van de gemeente Eindhoven, ontwikkelingsmaatschappij VolkerWessels, SDK Vastgoed en de woningcorporaties Trudo en Woonbedrijf. Strijp-S kenmerkt zich door een sterke functiemenging van wonen, werken en recreatie. In de directe omgeving van het Object bevinden zich onder meer (1) het Klokgebouw, een voormalig Philips-fabriekspand dat fungeert als evenementenlocatie en bedrijfsverzamelgebouw voor creatieve ondernemingen, (2) het NatLab (het vroegere Natuurkundig Laboratorium van Philips) dat onder meer een filmhuis en culturele voorzieningen biedt, (3) het Ketelhuisplein en het Veembeouw waarin zich diverse horeca- en leisurevoorzieningen bevinden zoals Vershal het Veem, waarmee Strijp-S een levendige verblijfsfunctie heeft gekregen en (4) de Leidingstraat en de Torenallee, die samen de belangrijkste openbare ruimtes van de wijk vormen en een aantrekkelijke woon- en werkomgeving met veel verblijfskwaliteit creëren.

7.2.7 Parkeerdruk en parkeertarief

Het Object is gelegen in het gebied Strijp-S te Eindhoven, een gemengd stedelijk gebied dat gefaseerd wordt ontwikkeld met een combinatie van wonen, werken, horeca en publieksgerichte functies. De parkeerbehoefte binnen Strijp-S wordt gebiedsbreed benaderd, waarbij mobiliteit en parkeerexploitatie integraal onderdeel uitmaken van de gebiedsontwikkeling.

De exploitatie van de parkeervoorzieningen binnen Strijp-S is centraal georganiseerd. Mobility-S Exploitatie CV is verantwoordelijk voor de exploitatie van de parkeervoorzieningen in het gehele gebied. Hierdoor is sprake van beleidsmatige

²² www.volkerwessels.com/nl/over-ons.

²³ www.halholding.com/xmlpages/tan/files?p_file_id=886.

samenhang in de parkeerexploitatie en de tariefstelling, zowel tussen straatparkeren en parkeren in openbare parkeergarages als tussen de verschillende parkeervoorzieningen binnen het gebied.

Binnen Strijp-S zijn meerdere parkeervoorzieningen aanwezig met een gezamenlijke capaciteit van circa 1.400 parkeerplaatsen. Deze voorzieningen bedienen zowel kortparkeerders (bezoekers) als langparkeerders (abonementhouders) ten behoeve van de omliggende woningen, kantoren en overige functies. De vraag naar parkeercapaciteit wordt daarmee gedragen door een brede mix van gebruikers.

Strijp-S bevindt zich thans in de vierde en laatste ontwikkelfase, waarbij de werkzaamheden naar verwachting begin 2029 zijn afgerond. In deze fase worden onder meer circa 45.000 m² aan werkruimte gerealiseerd, aangevuld met publieksgerichte functies en circa 1.500 woningen.²⁴ Door deze verdere ontwikkeling zal de parkeerdruk in het gebied naar verwachting toenemen. Nieuwe ontwikkelingen binnen het gebied worden integraal opgenomen in de parkeerbalans van Strijp-S. Ter ondersteuning van deze ontwikkeling wordt voorzien in de realisatie van aanvullende parkeercapaciteit, passend binnen de gebiedsbrede parkeerbalans en binnen een centraal gecoördineerde parkeerexploitatie.

De parkeerbezetting en daarmee samenhangende parkeeromzet zijn deels afhankelijk van het tempo en de wijze waarop de gebiedsontwikkeling wordt gerealiseerd en van het feitelijk gebruik van de omliggende functies. Vertragingen in de ontwikkeling, wijzigingen in de programmering van functies of veranderingen in bezoekersstromen kunnen invloed hebben op het gebruik van het Object.

De huurder Mobility-S Exploitatie CV is vrij om de parkeertarieven en de indexering daarvan vast te stellen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen straatparkeren en parkeren in garages, waarbij de tarieven binnen het gebied op elkaar zijn afgestemd. In het taxatierapport wordt deze gebiedsbrede en centraal aangestuurde parkeerexploitatie aangemerkt als een belangrijke factor voor de voorspelbaarheid en stabiliteit van de parkeerinkomsten.

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

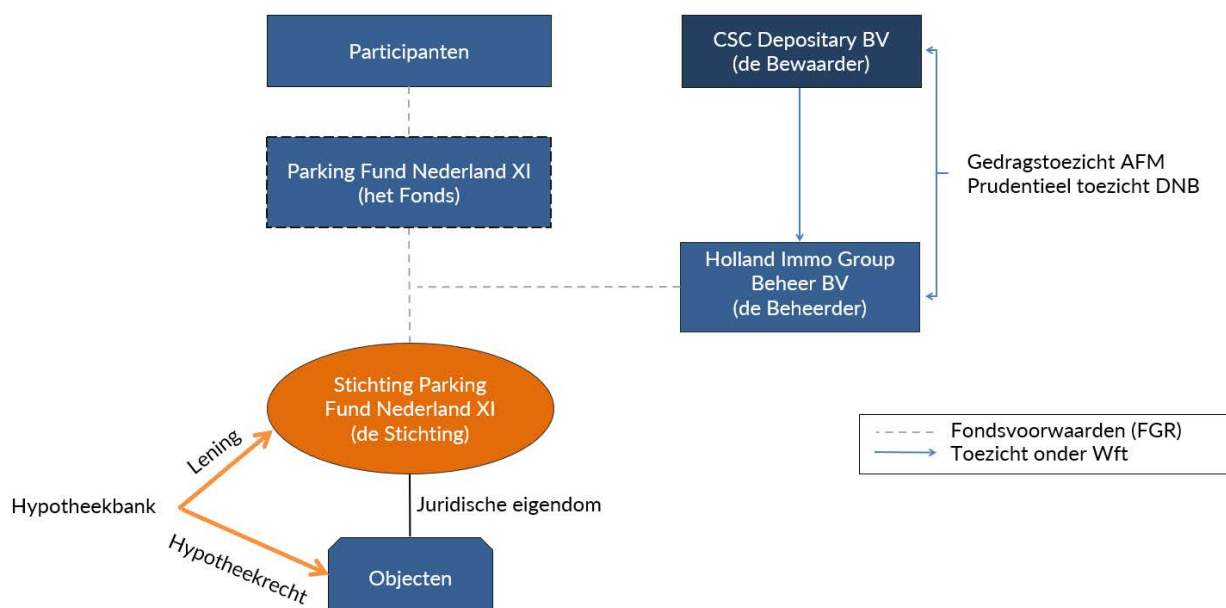
7.3 Duurzaamheidsaspecten

Op grond van een Europese verordening, de Sustainable Finance Disclosure Regulation, dient het Fonds aan te geven in hoeverre zij ten doel heeft een duurzame belegging te bieden

²⁴ www.woonbedrijf.com/nieuws/strijps-viert-start-laatste-bouwfase.

8. Juridische structuur

Afbeelding 7: juridische structuur



8.1 Algemeen

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

De juridische structuur van het Fonds is bovenstaand weergegeven.

Het Fonds is geen rechtspersoon en kan daarom zelf geen overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden, of verplichtingen aangaan onder eigen naam. De Beheerder (Holland Immo Group Beheer BV) en de Stichting (Stichting Parking Fund Nederland XI) 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 984500369N0B8BF9BE74.

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).

8.2 Fondsvoorwaarden

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

Op de Emissiedatum worden de huidige fondsvoorwaarden van het Fonds gewijzigd waarna ze zullen luiden als opgenomen in bijlage I bij het Prospectus en het Fonds voor rekening en risico van de Participanten wordt voortgezet. De Fondsvoorwaarden voorzien onder meer in de volgende onderwerpen: (i) beheer, bewaring en de juridische eigendom van het vermogen van het Fonds, (ii) de kosten en vergoedingen voor het beheer, de bewaring en het houden van de juridische eigendom van het vermogen van het Fonds, (iii) vertegenwoordiging, (iv) rechtsvorm, naam, duur en doel van het Fonds, (v) uitgifte en inkoop (overdracht) van Participaties en de onmogelijkheid de Participaties te bezwaren met een beperkt recht, (vi) het register van Participanten, (vii) de (Algemene) Vergadering van Participanten, (viii) resultaatbestemming en uitkeringen, (ix) potentiële belangenconflicten, (x) het wijzigen van de Fondsvoorwaarden en (xi) beëindiging en vereffening van het Fonds.

Een aantal van deze onderwerpen alsmede enkele andere juridische aspecten met betrekking tot het Fonds worden in dit hoofdstuk 8 nader toegelicht.

8.3 Beheer en Beheerder

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

8.3.1 Beheer

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

Verder behoort het tot de beheertaak van de Beheerder om, gezamenlijk met de Stichting, zorg te dragen voor de koop (en verwerving) en verkoop (en vervreemding) van de Objecten. Voor de verkoop van de Objecten is de goedkeuring van de Vergadering van Participanten vereist (zie ook hoofdstuk 8.10). De Beheerder beoordeelt vanaf het zevende jaar na de Emissiedatum jaarlijks of de verkoop van de Objecten met een goed rendement mogelijk is. Van een goed rendement is in beginsel sprake indien de verkoopopbrengst van de Objecten, na aftrek van alle met de verkoop verband houdende kosten, zodanig is dat de beleggers een Totaalrendement behalen dat ten minste gelijk is aan of hoger is dan het Totaalrendement in het neutrale scenario van 7,0%.

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.

8.3.2 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 III (aangegaan op 2 juni 2014);
- Winkelfonds Duitsland 9 NV (opgericht op 18 juli 2014);
- Winkelfonds Duitsland 11 (aangegaan op 16 juli 2015);
- Winkelfonds Duitsland 14 (aangegaan op 19 april 2017);
- Winkelfonds Duitsland 15 (aangegaan op 30 november 2017);
- IMMO Zorgwoningfonds (aangegaan op 1 juni 2018);
- Parking Fund Nederland VI (aangegaan op 30 november 2018);
- Winkelfonds Duitsland 16 (aangegaan op 14 december 2018);
- Parking Fund Nederland VII (aangegaan op 15 mei 2019);
- IMMO Zorgwoningfonds 2 (aangegaan op 28 mei 2019);
- IMMO Zorgwoningfonds 3 (aangegaan op 31 oktober 2019);
- IMMO Zorgwoningfonds 4 (aangegaan op 19 december 2019);
- IMMO Huurwoningfonds 2 (aangegaan op 6 april 2020);
- IMMO Huurwoningfonds 3 (aangegaan op 30 april 2020);
- Residential Fund Berberis (aangegaan op 1 mei 2020);
- IMMO Huurwoningfonds 4 (aangegaan op 30 juli 2020);
- IMMO Zorgwoningfonds 5 (aangegaan op 22 december 2020);
- IMMO Huurwoningfonds 5 (aangegaan op 15 december 2020);
- IMMO Zorgwoningfonds 6 (aangegaan op 29 december 2020);
- IMMO Zorgwoningfonds 7 (aangegaan op 30 juni 2022);
- Parking Fund Nederland IX (aangegaan op 9 december 2022);
- Parking Fund Nederland X (aangegaan op 14 december 2023);
- IMMO Zorgwoningfonds 8 (aangegaan op 19 december 2024);
- IMMO Zorgwoningfonds 9 (aangegaan op 29 januari 2025);
- IMMO Student Housing Fund I (aangegaan op 22 augustus 2025).

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 2022 en 2024 is geen dividend uitgekeerd en over 2023 is € 70.000 aan 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.

8.3.3 Bestuur van de Beheerder

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

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

8.3.4 Vergoeding Beheerder

Voor het administratief en commercieel beheer van het Fonds (asset management) ontvangt de Beheerder jaarlijks een variabele vergoeding van 2,0% (te vermeerderen met BTW) van de Bruto-huurontvangsten. Voor het administratief, commercieel en technisch beheer van de Objecten (property management) ontvangt de Beheerder jaarlijks een variabele vergoeding van 1,5% (te vermeerderen met BTW) van de Bruto-huurontvangsten. Een overzicht van deze kosten wordt

weergegeven in afbeelding 13 in hoofdstuk 10.2.5. Daarnaast ontvangt de Beheerder voor het algemene beheer van het Fonds € 2.000 per jaar (te vermeerderen met BTW, prijspeil 1 januari 2026), zijnde circa 0,1% van de Bruto-huurontvangsten. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI), voor het eerst op 1 januari 2027. Een overzicht van deze vergoeding wordt weergegeven in afbeelding 14 in hoofdstuk 10.2.6.

Verder heeft de Beheerder bij verkoop van de Objecten recht op 20% van de Overwinst. Voor de verdere details van dit recht van de Beheerder wordt verwezen naar hoofdstuk 10.3.

Ten slotte zullen alle door de Beheerder in het kader van het beheer voor het Fonds gemaakte kosten worden doorbelast aan het Fonds, zoals de kosten van de accountant van het Fonds, adviseurs, advocaten, banken, dienstverleners in het kader van de exploitatie en de vervreemding van de Objecten en taxateurs. Een overzicht van deze kosten wordt weergegeven in afbeelding 14 in hoofdstuk 10.2.6. Evenwel komen kosten voor uitbestede werkzaamheden in het kader van het beheer van het Fonds en de Objecten voor rekening van de Beheerder, met uitzondering van de kosten voor taxaties van de Objecten.

8.4 De Stichting

Stichting Parking Fund Nederland XI (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.

8.4.1 Bestuur van de Stichting

Het bestuur van de Stichting bestaat uit de heer drs. R.M. Weisz RA en de heer mr. A.J. Oostenrijk MRE. De leden van het bestuur van de Stichting worden benoemd en ontslagen door de Beheerder.

8.4.2 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.

8.5 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.

8.5.1 Bewaring

Het zwaartepunt van de werkzaamheden van de Bewaarder ligt in het houden van toezicht op de Beheerder; de Bewaarder ziet erop toe dat de Beheerder handelt conform de Fondsvoorwaarden en de bepalingen bij of krachtens de Wft. Indien de Bewaarder van oordeel is dat de Beheerder niet handelt conform de Fondsvoorwaarden en de bepalingen bij of krachtens de Wft, start de Bewaarder een zogenoemde escalatieprocedure waarin eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt waarna, als dat overleg naar het oordeel van de Bewaarder niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, de Bewaarder de AFM en/of de Participanten informeert. Indien bijvoorbeeld de Bewaarder oordeelt dat de beleggingsbeperkingen van het Fonds worden geschonden en de Beheerder dat niet herstelt, gaat de Bewaarder over tot het informeren van de AFM en de Participanten.

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

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

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

De Bewaarder is aansprakelijk voor door het Fonds en Participanten geleden verliezen voor zover zij die ondervinden doordat de Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de AIFMD-richtlijn (2011/61/EU) met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt, ook indien de Bewaarder de bewaring geheel of gedeeltelijk aan een derde heeft toevertrouwd. De overeenkomst van bewaarneming wordt beheerst door Nederlands recht en geschillen ter zake worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam.

De Beheerder en de Bewaarder zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

8.5.2 Vergoeding voor de Bewaarder

De Bewaarder ontvangt ten laste van het Fonds een vergoeding van € 9.297 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.

8.6 Vertegenwoordiging

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

8.7 Fonds

Parking Fund Nederland XI is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht met zetel te Eindhoven. Het doel van het Fonds is het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het collectief beleggen van gelden in de Objecten (artikel 3 van de Fondsvoorwaarden, bijlage I). Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft en is op 4 december 2025 voor onbepaalde tijd aangegaan.

De Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven. Alle Participaties hebben dezelfde rechten.

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

Door of namens het Fonds zijn en worden geen arbeidsovereenkomsten aangegaan en het Fonds heeft dan ook 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 eventueel overheidsingrijpen, rechtszaak of arbitrageprocedure (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van het Fonds of de Beheerder hangende zijn of kunnen worden ingeleid) die een invloed van betekenis kunnen

hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van het Fonds of de Beheerder.

De beoogde looptijd van het Fonds is een middellange termijn (van zeven tot tien jaar), binnen welke termijn het de intentie is dat de Objecten zijn verkocht. Eerdere of latere verkoop is niet uitgesloten en is afhankelijk van de marktomstandigheden. Na verkoop van de Objecten wordt het Fonds ontbonden.

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

8.8 Participaties

De Participaties (ISIN-code: NL0015073UG1) 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 4 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.

8.8.1 Uitgifteprijs en intrinsieke waarde Participaties

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

De intrinsieke waarde van een Participatie wordt berekend - in euro - door de zichtbare intrinsieke waarde, zoals deze blijkt uit de jaarrekening van het Fonds, te delen door het aantal uitstaande Participaties. Hierbij worden alle bezittingen en schulden op reële waarde gewaardeerd. De Objecten worden in dit verband gewaardeerd op de actuele waarde (na herwaardering). De Objecten worden bij aankoop gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Per balansdatum zullen de Objecten worden gewaardeerd tegen reële (actuele) waarde. Deze reële waarde is gebaseerd op de jaarlijkse waardering door een onafhankelijke taxateur. De Objecten worden door een externe taxateur eens in de drie jaar volledig getaxeerd en in de daaropvolgende twee jaren door middel van een zogenoemde "desktoptaxatie" gewaardeerd. Een desktoptaxatie betreft een "markttechnische update" waarbij de taxateur zonder fysieke opname ter plaatse de Objecten taxeert.

De aankoop- en bijkomende kosten zoals beschreven in hoofdstuk 9 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.

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

8.8.2 Overdracht van Participaties

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

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

Het bedrag waartegen een Participatie door het Fonds wordt ingekocht, is gelijk aan de intrinsieke waarde van de

Participatie zoals beschreven in hoofdstuk 8.8.1. 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.

8.8.3 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.

8.9 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.

8.10 (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 de tijdens de (Algemene) Vergadering van Participanten uitgebrachte stemmen.

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

Vergadering van Participanten is vereist (en die hieronder nader worden uitgewerkt).

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

- verkoop en levering van de Objecten;
- het bezwaren van goederen van het Fonds, tenzij het betreft het vestigen van een recht van hypotheek op de Objecten in verband met (het oversluiten van) de hypothecaire lening;
- 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 tot maximaal het bedrag van de oorspronkelijke 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 8.14 van het Prospectus; en
- het beëindigen van het Fonds.

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

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

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

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

Met betrekking tot het wijzigen van de Fondsvoorwaarden wordt aan het voorgaande toegevoegd dat, in afwijking daarvan, wijzigingen die noodzakelijk zijn om te voldoen aan communautaire wet- of regelgeving of aan het bepaalde bij of krachtens de Wft, zonder besluit van de Vergadering van Participanten tot stand kunnen komen, indien dat noodzakelijk

is om daaraan tijdig te voldoen. In een dergelijk geval is de Beheerder gehouden om bedoelde wijzigingen binnen één (1) maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de Vergadering van Participanten.

In het geval dat een voorstel wordt gedaan tot het wijzigen van de Fondsvoorwaarden zal het voorstel met een toelichting daarop worden meegestuurd met de oproepingsbrief aan de Participanten voor de Vergadering van Participanten en worden gepubliceerd op de website van de Beheerder. Ook elk aangenomen besluit tot wijziging wordt tezamen met een toelichting daarop op de website van de Beheerder geplaatst. Voor het wijzigen van de beleggingsstrategie of het beleggingsbeleid is een wijziging van de Fondsvoorwaarden vereist. Indien door een wijziging als hiervoor bedoeld rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen opgelegd of het beleggingsbeleid gewijzigd wordt, dan wordt die wijziging niet eerder van kracht dan na verloop van één maand nadat de Participanten op de hiervoor beschreven wijze zijn geïnformeerd over die wijziging. Binnen deze periode van één maand kunnen de Participanten onder de voorwaarden als opgenomen in het Prospectus - inclusief de beperkingen daarin - uittreden. Voor de beperkingen die gelden voor het uittreden wordt verwezen naar hoofdstuk 8.8.2 ('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.

8.11 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 5,9% 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.

8.12 Beëindiging en vereffening van het Fonds

Indien de Vergadering van Participanten het door de Beheerder voorgenomen besluit tot verkoop en vervreemding van de

Objecten goedkeurt, is het Fonds beëindigd nadat de eigendom van de Objecten is overgedragen aan de koper.

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

Nadat alle verplichtingen die ten laste van het Fonds komen zijn voldaan, waaronder mede wordt begrepen het uitkeren aan de Beheerder van zijn recht op 20% van de Overwinst (zie ook hoofdstuk 10.3 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.

8.13 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 23 februari 2026 goedgekeurd door de AFM, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129. De AFM keurt het Prospectus alleen goed wanneer is voldaan aan de in bedoelde verordening neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie. Deze goedkeuring mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van de kwaliteit van de effecten of de uitgevende instelling waarop dit Prospectus betrekking heeft. Beleggers moeten zelf beoordelen of het aangewezen is in de effecten te beleggen.

Met uitzondering van de informatie die via verwijzing is opgenomen in het Prospectus (zie hoofdstuk 8.17) 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.

Het Prospectus is geldig tot sluiting van de inschrijving voor deelname (en uiterlijk tot 12 maanden na de datum van goedkeuring door de AFM van het Prospectus), mits het Prospectus wordt aangevuld in geval van belangrijke

nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden. De verplichting tot het aanvullen van het Prospectus geldt niet langer als het Prospectus niet meer geldig is. De uiterste datum waarop de geldigheid van het Prospectus verstrijkt is 23 februari 2027.

8.14 Potentiële belangenconflicten

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

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

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

8.15 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.

8.16 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).

8.17 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/PFNXI); en
- de gecontroleerde financiële informatie over de verkorte periode van 4 december 2025 tot en met 31 december 2025 van het Fonds (tevens via www.hollandimmogroup.nl/PFNXI-gecontroleerde-historische-financiele-informatie);
- het taxatierapport van de Objecten (tevens via www.hollandimmogroup.nl/PFNXI-taxatierapport-Haga en www.hollandimmogroup.nl/PFNXI-taxatierapport-Langs-het-Spoor),
- het onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant naar de rendementsprognose (tevens via www.hollandimmogroup.nl/PFNXI-onderzoeksrapport-accountant-prognose); en
- het inschrijfformulier voor deelname aan het Fonds (tevens via www.hollandimmogroup.nl/PFNXI-inschrijfformulier).

Op verzoek wordt kosteloos een afschrift van de Fondsvoorwaarden verstrekt.

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

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

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

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

De door de accountant gecontroleerde jaarrekeningen van de Beheerder over de periode 2022 tot en met 2024, de niet-gecontroleerde halfjaarcijfers van de Beheerder over de eerste zes maanden van 2025 en de gecontroleerde financiële

informatie over de verkorte periode van 4 december 2025 tot en met 31 december 2025 van het Fonds en de taxatierapporten, zijn via verwijzing opgenomen in het Prospectus.

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

- gecontroleerde jaarrekening over 2022 van de Beheerder: www.hollandimmogroup.nl/hig-beheer-jaarverslag-2022
- gecontroleerde jaarrekening over 2023 van de Beheerder: www.hollandimmogroup.nl/hig-beheer-jaarverslag-2023
- gecontroleerde jaarrekening over 2024 van de Beheerder: www.hollandimmogroup.nl/hig-beheer-jaarverslag-2024
- niet-gecontroleerde halfjaarcijfers van de Beheerder over de eerste zes maanden van 2025: www.hollandimmogroup.nl/hig-beheer-halfjaarcijfers-2025
- de gecontroleerde financiële informatie over de verkorte periode 4 december 2025 tot en met 31 december 2025 van het Fonds: www.hollandimmogroup.nl/PFNXI-gecontroleerde-historische-financiele-informatie
- taxatierapport Object Haga: www.hollandimmogroup.nl/PFNXI-taxatierapport-Haga
- taxatierapport Object Langs het Spoor: www.hollandimmogroup.nl/PFNXI-taxatierapport-Langs-het-Spoor

8.18 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.

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

De Objecten waarin het Fonds belegt, zijn gelegen in Nederland. In het geval geschillen ontstaan met betrekking tot de Objecten, zoals geschillen met de verkoper, een 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 8.5.1 en in verband met de Fondsvoorwaarden naar hoofdstuk 8.7.

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.

9. Investeringsstructuur

9.1 Algemeen

Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische investeringsstructuur wordt verwezen naar hoofdstuk 8 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 de in hoofdstuk 7 beschreven Objecten en de uitgifte van Participaties hanteert.

Afbeelding 8: fondsinvestering

fondsinvestering		
investering:		
- koopprijs k.k.	31.872.500	
- overdrachtsbelasting	3.305.903	
- notaris transport	10.697	
- extra investering	80.000	
totale investering v.o.n.		35.269.100
financieringskosten:		
- kosten financiering	1.194.366	
- juridische en notariële kosten hypothecaire leningen	142.530	
totale financieringskosten		1.336.897
bijkomende kosten:		
- taxatiekosten en due diligence onderzoek	105.443	
- structureringsvergoeding	1.357.981	
- marketingkosten	271.596	
- selectie- en acquisitiekosten	479.288	
- oprichtingskosten	10.000	
totale bijkomende kosten		2.224.308
liquiditeitsreserve		689.695
totale fondsinvestering		39.520.000
hypothecaire lening		17.600.000
inleg Participanten		21.920.000
totale funding		39.520.000

Alle bedragen luiden in €.

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

De bruto-opbrengst van de uitgifte van de met dit Prospectus aangeboden Participaties bedraagt € 21.920.000. De kosten voor de uitgifte van de Participaties bedragen € 2.224.308 en zijn toegelicht in de hoofdstukken 9.4.4 tot en met 9.4.8. De netto-opbrengst van de uitgifte, bestaande uit de bruto-

opbrengst van de uitgifte van de Participaties (€ 21.920.000) minus de kosten voor de uitgifte van de Participaties (€ 2.224.308), bedraagt € 19.695.692.

9.2 Inleg Participanten

In het kader van de onderhavige emissie bedraagt het door de Participanten bijeen te brengen kapitaal (de inleg van de Participanten, gelijk aan de bruto-opbrengst van de uitgifte) € 21.920.000 (exclusief Emissiekosten). De Emissiekosten zijn een vergoeding voor het bijeenbrengen van het benodigde kapitaal en het wettelijk verplichte onderzoek naar Participanten in het kader van de Wet op het financieel toezicht (Wft), de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en de Sanctiewet (Sw), en bedragen 3% over het bedrag van de deelname, zijnde in totaal € 657.600. De Emissiekosten dienen door de Participanten te worden voldaan bovenop het bedrag van de deelname. De gerechtigde tot de Emissiekosten is de Initiatiefnemer of, indien van toepassing, de financiële intermediair via welke de deelname tot stand komt. De Emissiekosten die de Initiatiefnemer ontvangt dienen ter dekking van (personeels)kosten van de investor relations afdeling van de Initiatiefnemer, die belast is met het bijeenbrengen van het benodigde kapitaal. De Emissiekosten worden niet meegenomen in de berekening van het verwachte rendement voor de Participanten.

De inleg van de Participanten, aangevuld met de in het Fonds op de Emissiedatum aanwezige liquiditeiten van naar verwachting € 38.736, zal op de Emissiedatum aangewend worden om (1) de op 4 december 2025 respectievelijk 31 december 2025 en 13 februari 2026 in totaal 3.729 aan de tijdelijke beleggers uitgegeven Participaties van elk € 5.000 in te kopen, voor een bedrag van € 18.645.000, te vermeerderen met de aan die tijdelijke beleggers te betalen aanvulling op het Exploitatierendement van het Fonds tot de vaste vergoeding van 8% op jaarbasis, over de periode vanaf de storting van de inleg ten behoeve van het aangaan van het Fonds tot aan de Emissiedatum, welke aanvulling € 319.733 bedraagt en (2) de bijkomende kosten ad € 2.224.308 te voldoen.

De resterende opbrengst van naar schatting € 769.695 wordt op de Emissiedatum aangewend voor (a) het creëren van een investeringsreserve ten behoeve van voorziene werkzaamheden aan het Object Haga ter hoogte van € 80.000 en (b) voor het aanhouden van een liquiditeitsreserve ad € 689.695.

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.

9.3 Hypothecaire lening

Naast het door de Participanten bijeengebrachte eigen vermogen zijn de Objecten gefinancierd met een hypothecaire lening ad € 17.600.000. Deze hypothecaire lening is op 20 februari 2026 verstrekt door Postbank - a branch of Deutsche Bank AG (hierna: Postbank), waarbij het recht van hypotheek is gevestigd ten gunste van deze hypothecair financier. De hypothecair financier kan zich uitsluitend verhalen op de Objecten en de (aan de hypothecair financier verpande) Bruto-huurontvangsten uit de Objecten ("non-recourse" karakter van de lening).

De hypothecaire lening is aangegaan voor een looptijd van zeven jaar en heeft op de verwachte Emissiedatum nog een resterende looptijd van circa 6,9 jaar. De hypothecaire lening is verstrekt op basis van een vaste rente van 4,48%.

Volgens de taxatie (k.k.) van de Objecten, zie de taxatierapporten die via verwijzing onderdeel vormen van het Prospectus (zie hoofdstuk 8.17 voor de vindplaats), bedraagt de huidige verhouding tussen de hoofdsom van de hypothecaire lening en de waarde van de Objecten (k.k.), oftewel de loan to value (LTV), 51,5% en de op de Emissiedatum verwachte verhouding tussen enerzijds de Bruto-huurontvangsten van het Fonds, verminderd met de Exploitatiekosten, en anderzijds de hoofdsom van de hypothecaire lening, oftewel de debt yield ratio (DYR) 11,1%.

Naast deze hypothecaire lening zullen gedurende de looptijd in beginsel geen (additionele) leningen worden aangegaan ten behoeve van de Objecten. 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 en notariskosten komen ten laste van het Exploitatieresultaat en daarmee ten laste van het Direct Rendement.

Afbeelding 9: financieringscondities

financieringscondities	
kredietgever	Postbank – a branch of Deutsche Bank AG
hoofdsom hypothecaire lening	€ 17.600.000
looptijd hypothecaire lening ¹	6,9 jaar
lening als % investeringsvolume	44,5%
karakter hypothecaire lening	non-recourse
hypothecaire zekerheid	1e recht van hypotheek
afsluitprovisie	€ 375.000
renterisico ²	gefixeerde 7 jaars rente
rekenrente jaar 1 t/m 7	4,48%
rekenrente jaar 8 t/m 10	4,50%
aflossing per jaar	n.v.t.
debt yield ratio ³	minimaal 7,5%
tussentijdse jaarlijkse LTV-test ⁴	maximaal 64% (aflopend gedurende de looptijd)

¹ Na de eerste 6,9 jaar zal de financiering naar verwachting aansluitend worden verlengd met een periode van 3,1 jaar.

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

³ De Bruto-huurontvangsten verminderd met de Exploitatiekosten t.o.v. de hoofdsom van de hypothecaire lening. Indien de debt yield hoger is dan 7,5%, maar lager dan 8,5%, dient het Fonds het Exploitatieresultaat aan te wenden voor aflossing en geldt een 0,20%-punt hogere hypotheekrente totdat de debt yield ratio niet lager is dan 8,5%. Indien de debt yield lager is dan 7,5% heeft de bank het recht om de financiering terug te vorderen.

⁴ Restant hoofdsom van de hypothecaire lening t.o.v. de marktwaarde k.k. ("loan to value" LTV). Huidige LTV is 51,5%. Voor de hypothecaire lening geldt een maximale LTV van 64,0% gedurende de eerste vier jaar van de looptijd, aflopend naar 63,0%, 62,0% en 61,0% in respectievelijk het vijfde, zesde en zevende jaar. Indien de LTV in de eerste vier jaar hoger is dan 59,0% (aflopend naar 58,0%, 57,0% en 56,0% in respectievelijk het vijfde, zesde en zevende jaar), maar niet hoger dan de maximale LTV, is het Fonds verplicht het Exploitatieresultaat aan te wenden voor aflossing en een 0,20%-punt hogere hypotheekrente te betalen, totdat de LTV weer gelijk is aan of lager is dan genoemde ondergrens. Indien de LTV hoger is dan de in dat jaar geldende maximale LTV, heeft de financier het recht de hypothecaire lening vervroegd op te eisen. Daarnaast geldt dat indien uit de taxatie van de Objecten in het vierde jaar blijkt dat de LTV aan het eind van de looptijd van de lening hoger zal zijn dan 55,0%, vanaf het vijfde jaar dient te worden overgegaan tot gelijke (lineaire) kwartaalaflossingen, zodanig dat de LTV op basis van die taxatie aan het eind van de looptijd van de lening 55,0% bedraagt.

De looptijd van de hypothecaire lening is zeven jaar. Indien de Objecten na het verstrijken van de looptijd van de hypothecaire lening (6,9 jaar vanaf de Emissiedatum) nog niet zijn 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 resterende drie jaar en twee maanden, tot aan het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds van tien jaar, een rentetarief van 4,50% per jaar gehanteerd (inclusief kredietopslag), waarbij ervan is uitgegaan dat de hypothecaire lening bij de huidige financier wordt verlengd. De daadwerkelijke rente kan afwijken van het rentetarief waarmee in de prognoses rekening is gehouden. Er is een risico dat de hypothecaire lening niet kan worden verlengd en dat er ook geen nieuwe hypothecaire lening kan worden aangegaan of alleen kan worden verlengd dan wel aangegaan tegen ongunstige voorwaarden. Voor een nadere toelichting op dit

herfinancieringsrisico worden Participanten verwezen naar de beschrijving van het herfinancieringsrisico in hoofdstuk 2.3.

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 aanvullende leningen indien het totaal daarvan € 25.000 of meer zou bedragen. Dat geldt ook voor het uitbreiden van een of meer leningen.

9.4 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

de Objecten zijn en worden verschillende kosten gemaakt die, voor zover ze niet worden geactiveerd, ten laste komen van de intrinsieke waarde. Een toelichting op de aankoopkosten, financieringskosten en bijkomende kosten volgt hierna.

9.4.1 Algemeen

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

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

Voor de verwerving van de Objecten is met de verkoper een koopprijs kosten koper (k.k.) overeengekomen. Dat betekent dat de overdrachtsbelasting en de kosten van het notarieel transport van de Objecten voor rekening van het Fonds zijn gekomen.

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

De totale investering vrij op naam (v.o.n.) ad € 35.269.100 is opgebouwd uit (1) een koopsom voor de Objecten ad € 31.872.500 kosten koper, (2) de overdrachtsbelasting ad € 3.305.903, (3) kosten voor notarieel transport van de Objecten ad € 10.697, en (4) een investering ad € 80.000 voor voorziene werkzaamheden ter verbetering van de mobiele netwerkdekking in het Object Haga.

De hierboven onder (1) tot en met (3) genoemde kosten zijn reeds bij de aanvang van het Fonds voldaan, uit de opbrengsten uit de hypothecaire lening alsmede uit het door de tijdelijke beleggers bijeengebrachte vermogen. De investering als hierboven beschreven onder (4) betreft een schatting (op basis

van een offerte afgegeven door een mobiele provider) van de kosten voor de aanleg van antennes ter verbetering van de mobiele netwerkdekking binnen het Object Haga. Eventuele meer- of minderkosten komen ten laste dan wel ten gunste van het Fonds. Deze kosten worden betaald, tot een bedrag van genoemde € 80.000, uit de opbrengst van de uitgifte van Participaties op de Emissiedatum dan wel, indien de kosten meer dan € 80.000 bedragen, uit de liquiditeitsreserve.

9.4.3 Financieringskosten

Deze betreffen de aanvulling van de vaste vergoeding aan de tijdelijke beleggers tot aan de Emissiedatum, de afsluitprovisie en de aflossingsprovisie van de tijdelijke hypothecaire lening, de afsluitprovisie van de langlopende hypothecaire lening, kosten van de taxatie door de bank, alsmede de juridische en notariële kosten, een en ander zoals in afbeelding 10 uitgesplitst.

Afbeelding 10: overzicht kosten financiering

kosten financiering	
aanvulling vaste vergoeding tijdelijke beleggers	319.733
afsluitprovisie tijdelijke hypothecaire lening	285.000
aflossingsprovisie tijdelijke hypothecaire lening	190.000
afsluitprovisie langlopende hypothecaire lening	375.000
taxatiekosten	24.633
totaal	1.194.366
Alle bedragen luiden in €.	

De aanvulling op de vaste vergoeding aan de 22 tijdelijke beleggers ad € 319.733 betreft de aanvulling op het aan hen uit te keren Exploitatierendement tot de vaste vergoeding van 8% op jaarbasis over de periode vanaf aanvang Fonds respectievelijk 31 december 2025 en 13 februari 2026 tot aan de Emissiedatum. De afsluitprovisie van de tijdelijke hypothecaire lening ad € 285.000 betreft een aan de tijdelijke hypothecair financier te betalen vergoeding van 1,5% over de hoofdsom van de tijdelijke geldlening (€ 19.000.000). De aflossingsprovisie tijdelijke hypothecaire lening ad € 190.000 bedraagt een aan de tijdelijke hypothecair financier te betalen vergoeding van 1% over de hoofdsom van tijdelijke geldlening (€ 19.000.000). De afsluitprovisie langlopende hypothecaire financiering ad € 375.000 betreft een aan de langlopende hypothecair financier te betalen vergoeding van 2,13% over de hoofdsom van de langlopende geldlening (17.600.000). Daarnaast is ten behoeve van de hypothecaire lening een externe taxatie van de Objecten verricht ad € 24.633.

De juridische en notariële kosten voor de hypothecaire leningen ad € 142.530 hebben betrekking op de juridische kosten voor het opstellen van de leningdocumentatie voor beide hypothecaire leningen en op de (notariële) kosten voor

het opstellen en passeren van beide hypotheekaktes en het vestigen van overige zekerheden (pandrecht) ten behoeve van de hypothecaire financiers.

De financieringskosten, met uitzondering van de aanvulling op de vaste vergoeding voor de 22 tijdelijke beleggers, zijn reeds bij het aangaan van het Fonds op 4 december 2025 respectievelijk 31 december 2025 en 20 februari 2026 voldaan uit de opbrengsten uit de hypothecaire lening(en) alsmede uit het door de tijdelijke beleggers bijeengebrachte vermogen. De aanvulling van de vaste vergoeding voor de 22 tijdelijke beleggers zal op de Emissiedatum worden voldaan uit de opbrengst van de uitgifte van Participaties op de Emissiedatum.

9.4.4 Taxatiekosten en due diligence onderzoek

De kosten voor de uitgevoerde taxaties van de Objecten (die via verwijzing onderdeel vormen van het Prospectus, zie hoofdstuk 8.17 voor de vindplaats) en het due diligence onderzoek bedragen € 105.443. De kosten van het due diligence onderzoek betreffen het uitgevoerde onderzoek naar de technische, economische, juridische, commerciële, fiscale en milieuaspecten van de Objecten. Deze kosten zullen op de Emissiedatum worden voldaan uit de opbrengst van de uitgifte van Participaties op de Emissiedatum. Uit het due diligence-onderzoek zijn geen materiële zaken naar voren gekomen die niet reeds vóór de levering van de Objecten door de verkoper zijn opgelost, met uitzondering van de in hoofdstuk 9.4.2 genoemde extra investering voor de verbetering van de mobiele netwerkdekking in het Object Haga.

9.4.5 Structureringsvergoeding

Dit is de vergoeding voor de Initiatiefnemer voor zijn werkzaamheden en gemaakte kosten in de opzet en structurerings van het Fonds. De structureringsvergoeding bedraagt 4,25% van de koopprijs k.k. voor de Objecten, vermeerderd met de extra investering voor het Object Haga (in totaal € 31.952.500). Deze structureringsvergoeding ziet naast een vergoeding voor de Initiatiefnemer tevens op externe advieskosten ter zake van fiscaal advies en het opstellen van het Prospectus. Daarnaast zien deze kosten op de kosten van toezicht in verband met de opzet en structurerings van het Fonds, zoals de kosten voor het goedkeuren van het Prospectus door de AFM en registratie van het Fonds alsmede het onderzoeksrapport van de accountant voor de rendementsprognoses. Deze kosten worden voldaan door de Initiatiefnemer. Na aftrek van deze kosten resteert naar verwachting een bedrag ad € 1.263.581 voor de Initiatiefnemer. De structureringsvergoeding zal op de Emissiedatum worden voldaan uit de opbrengst van de uitgifte van Participaties op de Emissiedatum.

9.4.6 Marketingkosten

Deze kosten hebben betrekking op kosten van de marketing- en communicatieafdeling van de Initiatiefnemer, 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 € 271.596. De marketingkosten zullen op de Emissiedatum worden voldaan uit de opbrengst van de uitgifte van Participaties op de Emissiedatum.

9.4.7 Selectie- en acquisitiekosten

De selectie- en acquisitiekosten zijn een vergoeding voor het selecteren en verwerven van de Objecten. Deze vergoeding komt ten goede aan de Initiatiefnemer. De vergoeding is gebaseerd op marktconforme condities en bedraagt € 479.288, zijnde 1,5% van de koopprijs voor de Objecten vermeerderd met de extra investering voor het Object Haga (in totaal € 31.952.500).

9.4.8 Oprichtingskosten

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

9.5 Liquiditeitsreserve en -beheer

Op de Emissiedatum wordt een liquiditeitsreserve gevormd. De liquiditeitsreserve wordt onder meer aangewend ter dekking van onvoorziene uitgaven (zoals onvoorziene onderhouds- of reparatiekosten van de bouwconstructie) of onvoorziene huurderiving alsmede voor de voorziene toevoeging aan het voor uitkering beschikbare bedrag, zoals opgenomen in de rendementsprognose in hoofdstuk 10.2. Behoudens aanwending als hiervoor beschreven, wordt de liquiditeitsreserve aangehouden als een onmiddellijk opeisbaar deposito bij een bancaire instelling.

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

exploitatieprognose in combinatie met) de liquiditeitsprognose, en houdt rekening met een ruime marge.

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

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

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

10. Ontvangsten, uitgaven en rendementsdoelstelling

10.1 Algemeen

Onderstaand volgt de omschrijving van de verwachte ontvangsten en uitgaven en de rendementsdoelstellingen van het Fonds. Het onderzoeksrapport van de accountant (hoofdstuk 13) ziet op de prognoses als opgenomen in dit hoofdstuk.

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

Het Direct Rendement is de contante uitkering aan de Participant in enig jaar en wordt gevormd door de Bruto-huurontvangsten, vermeerderd met onttrekkingen dan wel verminderd met toevoegingen aan de liquiditeitsreserve, vermeerderd met de renteontvangsten en verminderd met de uitgaven aan rentekosten op de liquiditeitsreserve, Exploitatiekosten, Fondskosten en de Rentekosten en eventuele aflossingen op de hypothecaire lening, gedeeld door de inleg van de Participant (exclusief Emissiekosten), op jaarbasis berekend en uitgedrukt als percentage.

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

Het geprognosticeerde Direct Rendement (contante uitkeringen aan de Participanten) bedraagt 5,9% 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 7,0% 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 11: resumé rendementsprognose

resumé rendementsprognose	enkelvoudig op jaarbasis*	Internal Rate of Return (IRR)*
gemiddeld Direct Rendement	5,9%	
gemiddeld Indirect Rendement	1,1%	
Totaalrendement per jaar	7,0%	6,8%

* Als % van de inleg 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.

10.2 Prognose Direct Rendement

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

10.2.1 Bruto-huurontvangsten

De Objecten Haga en Langs het Spoor zijn reeds bestaand en verhuurd aan APCOA Parking Nederland BV (Object Haga) respectievelijk Mobility-S Exploitatie CV (Object Langs het Spoor).

Haga te Den Haag

Het Object Haga is reeds verhuurd aan APCOA Parking Nederland BV voor een periode van 15 jaar vanaf de huuringangsdatum (1 augustus 2020). Na afloop van deze vaste huurperiode kan de huurovereenkomst, behoudens opzegging door huurder of verhuurder met inachtneming van een opzegtermijn van 12 maanden, tot twee maal toe worden verlengd voor een periode van vijf jaar. Na afloop van die periode van twee maal vijf jaar wordt de huurovereenkomst voortgezet voor onbepaalde tijd. In geval de huurovereenkomst is voortgezet voor onbepaalde tijd, geldt een opzeggingstermijn van 24 maanden.

De geprognosticeerde jaarhuur per Emissiedatum bedraagt € 1.565.605, en bestaat uit een vaste huurcomponent van € 1.420.459 (prijsspeil 1 augustus 2025) en een omzet gerelateerde huurcomponent van € 145.147 per jaar. De omzet gerelateerde huurcomponent betreft 50% van de door huurder in het betreffende kalenderjaar gerealiseerde netto omzet, voor zover deze meer bedraagt dan het drempelbedrag, te vermeerderen met BTW. Het huidige drempelbedrag bedraagt € 1.932.693 (prijsspeil 1 augustus 2025).

De huur en de omzetdrempel worden jaarlijks geïndexeerd per 1 augustus, beide op basis van het prijsindexcijfer (CPI) (2006 = 100) zoals dit jaarlijks door het CBS wordt gepubliceerd, volgens de hierna genoemde staffel.

Index stijging CPI	Prijsaanpassing
0% tot en met 2%	100% van de index stijging CPI
vanaf 2%	2%, plus 50% van de index stijging CPI boven de 2%

Langs het Spoor te Eindhoven

Het Object Langs het Spoor is reeds verhuurd aan Mobility-S Exploitatie CV voor een periode van 20 jaar vanaf de huuringangsdatum (1 december 2020). Na afloop van deze vaste huurperiode kan de huurovereenkomst, behoudens opzegging door huurder met inachtneming van een opzegtermijn van 12 maanden, worden verlengd voor een periode van tien jaar. Na afloop van die periode van tien jaar wordt de huurovereenkomst, behoudens opzegging door huurder of verhuurder met inachtneming van een opzegtermijn van 12 maanden, voortgezet voor aansluitende periodes van telkens vijf jaar.

De jaarhuur per Emissiedatum bedraagt € 575.693 (prijsspeil 1 januari 2026). De huur wordt jaarlijks geïndexeerd per 1 januari op basis van het prijsindexcijfer (CPI) (2015 = 100) zoals dit jaarlijks door het CBS wordt gepubliceerd, volgens de hierna genoemde staffel.

Index stijging CPI	Prijsaanpassing
0% tot en met 2,5%	100% van de index stijging CPI
vanaf 2,5% tot en met 5,5%	2,5%, plus 50% van de index stijging CPI boven de 2,5%
vanaf 5,5%	4%

10.2.2 Huurprijsindexering

Voor een prognose van de inflatie voor de jaren 2026 en 2027 heeft de Initiatiefnemer gebruik gemaakt van de inflatieverwachting van De Nederlandsche Bank NV. In de DNB Najaarsraming van december 2025 verwacht DNB in 2026 en 2027 een inflatie van 2,4%, respectievelijk 2,3%.²⁵ Voor de resterende looptijd van het Fonds (de jaren 2028 tot en met 2036), heeft de Initiatiefnemer in de rendementsprognoses rekening gehouden met een jaarlijkse inflatie van 2,3%. Hierbij is de langetermijndoelstelling voor inflatie van de Europese Centrale Bank (ECB) van 2,0% per jaar als uitgangspunt genomen. Deze doelstelling vormt een gangbaar uitgangspunt voor inflatieveronderstellingen op lange termijn. Op basis van verschillen tussen de inflatieontwikkeling in Nederland en die in het eurogebied over de periode 2010 tot en met 2024, welke gemiddeld 0,3%-punt bedroegen, is de gehanteerde inflatieveronderstelling verhoogd met een opslag van 0,3%-punt, resulterend in een gemiddelde over de gehele looptijd van het Fonds geprognosticeerde inflatie van 2,31% per jaar.

In de rendementsprognose wordt voor de berekening van het Exploitatierendement uitgegaan van een inflatie van 2,4% in 2026 en 2,3% per jaar voor de resterende looptijd van het Fonds. Over de gehele looptijd van het Fonds bedraagt de in de rendementsprognose gehanteerde indexatie gemiddeld 2,23% per jaar.

10.2.3 Rente liquiditeitsreserve

Het Fonds zal een liquiditeitsreserve aanhouden bij ING Bank. Over deze liquiditeitsreserve zal jaarlijks een rentevergoeding worden genoten. Per 9 januari 2026 heeft ING Bank de rente voor spaarrekeningen vastgesteld op 1,25% voor het saldo tot en met € 10.000, 1,10% voor het saldo boven € 10.000 tot en met € 100.000, 1,0% voor het saldo boven € 100.000 tot en met € 5.000.000. Er wordt gedurende de gehele verwachte looptijd van het Fonds rekening gehouden met een rente van gemiddeld 1,0% over de liquiditeitsreserve.

²⁵ DNB: www.dnb.nl/media/ho1nkymm/najaarsraming-2025.pdf.

10.2.4 Rentekosten (hypothecaire lening)

Het rentetarief op de hypothecaire lening is voor de eerste zeven jaar, waarvan nog circa 6,9 jaar resterend op de Emissiedatum, vastgelegd op 4,48% per jaar (inclusief kredietopslag). De in de rendementsprognose gehanteerde Rentekosten (inclusief kredietopslag) bedragen daarom 4,48% per jaar over het bedrag van de hypothecaire lening in de eerste 6,9 jaar.

Voor de periode na afloop van de hypothecaire lening (na circa 6,9 jaar) worden Rentekosten van 4,50% gehanteerd. Over de daadwerkelijke hoogte van deze Rentekosten kan op dit moment geen concrete uitspraak worden gedaan.

Eventuele kosten voor herfinanciering, zoals afsluitprovisie, kosten voor taxatie en notariskosten komen ten laste van het Exploitatieresultaat en daarmee ten laste van het Direct Rendement. Het uitgangspunt is dat bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire lening, de hypothecaire lening bij dezelfde hypotheccair financier wordt verlengd voor een periode van circa 3,1 jaar. Hierdoor zullen naar verwachting geen afsluitprovisie, extra kosten voor taxatie of notariskosten verschuldigd zijn.

10.2.5 Exploitatiekosten

De geprognosticeerde Exploitatiekosten van de Objecten omvatten de kosten van groot-/casco-onderhoud, de zakelijke lasten (gemeentelijke heffingen), opstal-, huurdervings- en aansprakelijkheidsverzekering alsmede de aan de Beheerder toekomende vergoedingen voor het property en asset management zoals beschreven in hoofdstuk 8.3.4. Deze kosten bedragen in totaal 11,8% van de Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds.

De geprognosticeerde uitgaven aan Exploitatiekosten zijn gebaseerd op de ervaring van de Beheerder en op de contractuele afspraken met de Beheerder, de Bewaarder en derden. De over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds verwachte gemiddelde Exploitatiekosten zijn als percentage van de Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten weergegeven in afbeelding 13.

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

Bij de bepaling van de Exploitatiekosten wordt, tenzij in dit hoofdstuk anders is aangegeven, rekening gehouden met een stijging van de kosten die gebaseerd is op de in de rendementsprognose gehanteerde inflatiepercentages. Voor het eerste jaar is rekening gehouden met een stijging van 2,4% en voor de resterende negen jaren is rekening gehouden met een gemiddelde stijging van 2,3%. Alleen de werkelijk gemaakte Exploitatiekosten zullen worden doorbelast aan het Fonds.

Afbeelding 13: Exploitatiekosten

gemiddelde uitgaven aan Exploitatiekosten als % van de Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten	Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten 2.419.344	
groot-/casco- onderhoud en VvE-bijdrage	2,7%	65.806
zakelijke lasten (OZB, riool, waterschap) en verzekeringen	5,6%	134.674
vergoeding property management	1,5%	36.290
vergoeding assetmanagement	2,0%	48.387
totaal	11,8%	285.158

Alle bedragen luiden in €.
De gemiddelde Exploitatiekosten zijn uitgedrukt in een percentage van de Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten.
Bij de berekening is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

Afbeelding 14: Fondskosten

gemiddelde uitgaven aan Fondskosten als % van de Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten		Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten 2.419.344
accountant (controle jaarrekening)	0,5%	12.726
uitgaven aan kosten externe verslaglegging	0,3%	6.248
taxatiekosten	0,6%	13.740
jaarvergadering	0,0%	247
kosten Kamer van Koophandel + registratie AFM	0,2%	4.659
kosten Fondsbeheer	0,1%	2.235
vergoeding stichtingbestuurders	0,1%	2.235
kosten Bewaarder	0,4%	10.698
onvoorziene kosten	0,1%	2.793
totaal	2,3%	55.581

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.

10.2.6 Fondskosten

De Fondskosten omvatten (1) de jaarlijkse door de externe accountant te factureren kosten van de accountantscontrole op de jaarrekening ten behoeve van het Fonds, (2) de kosten die de Beheerder maakt voor het opstellen van de periodieke rapportages aan de Participanten, zijnde kosten van porto, briefpapier en de digitale portal (Mijn-IMMO) ad in totaal € 2,50 (prijsspeil jaar 1) per rapportage per Participant, (3) de kosten van de jaarlijkse taxatie van de Objecten zoals deze door de externe taxateur worden gefactureerd, zijnde gemiddeld € 13.740 per jaar, (4) het organiseren van de jaarlijkse Algemene Vergadering van Participanten ten behoeve van onder meer het vaststellen van de jaarrekening van het Fonds ad gemiddeld € 247, zijnde de kosten van de zaalhuur, (5) de kosten van de Kamer van Koophandel ad gemiddeld € 190 en toezicht door de Autoriteit Financiële Markten ad gemiddeld € 4.469, zijnde in totaal € 4.659 per jaar (6) de jaarlijkse vergoeding voor de Beheerder voor het algemene beheer van het Fonds, zijnde een vaste vergoeding van € 2.000 bij aanvang van het Fonds welke jaarlijks wordt geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI), (7) de met de bestuurders van de Stichting overeengekomen vergoeding (€ 1.000 per bestuurder per jaar (prijsspeil jaar 1) of € 2.000 per jaar (prijsspeil jaar 1) indien de Stichting één bestuurder heeft) welke jaarlijks wordt geïndexeerd met het CPI, (8) alsmede de jaarlijkse door de externe Bewaarder (CSC Depositary BV) te factureren kosten voor toezicht en dagelijkse controle op de in- en uitgaande geldstromen van het Fonds, zijnde € 9.297 (te vermeerderen met BTW) bij aanvang van het Fonds welke jaarlijks wordt geïndexeerd met het CPI.

De geprognosticeerde uitgaven aan Fondskosten zijn gebaseerd op de ervaring van de Beheerder en op de contractuele afspraken met de Beheerder, de Bewaarder en derden. In afbeelding 14 wordt een overzicht gegeven van deze Fondskosten, als percentage (in totaal 2,3%) van de Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten.

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

Bij de bepaling van de Fondskosten wordt, tenzij in dit hoofdstuk anders is aangegeven, rekening gehouden met een stijging van de kosten die gebaseerd is op de in de rendementsprognose gehanteerde inflatiepercentages. Voor het eerste jaar is rekening gehouden met een stijging van 2,4% en voor de resterende negen jaren is rekening gehouden met een gemiddelde stijging van 2,3%. Alleen de werkelijk gemaakte Fondskosten zullen worden doorbelast aan het Fonds.

10.2.7 Taxatiekosten (hertaxatie)

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

10.2.8 Direct Rendement (uit exploitatie)

De Objecten zullen 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 5,9% 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 5,9% op jaarbasis volledig uit te keren.

10.3 Prognose Indirect Rendement (uit verkoop)

De Objecten zullen in beginsel voor een periode van zeven tot tien jaar na de Emissiedatum worden geëxploiteerd. De periode van exploitatie wordt bij verkoop van de Objecten beëindigd. Bij de berekening van de geprognosticeerde verkoopopbrengst wordt uitgegaan van verkoop van de Objecten na tien jaar, zijnde het maximum van de beoogde looptijd. Schematisch kan het geprognosticeerde Indirect Rendement worden weergegeven als opgenomen in afbeelding 15.

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

Afbeelding 15: geprognosticeerd Indirect Rendement (uit verkoop)

berekening verkoopopbrengst	pessimistisch	break-even*	neutraal	optimistisch
Kapitalisatiefactor k.k.	11,7	14,5	15,7	16,7
Bruto-huurontvangsten**	2.721.703	2.721.703	2.721.703	2.721.703
ontvangsten uit verkoop	31.952.500	39.565.782	42.607.197	45.328.900
hypothecaire lening na aflossing	-17.600.000	-17.600.000	-17.600.000	-17.600.000
uitgaven aan verkoopkosten	-479.288	-593.487	-639.108	-679.933
investeringskosten	-141.990	-141.990	-141.990	-141.990
liquiditeitsreserve	689.695	689.695	689.695	689.695
winstdeling Beheerder 20% van Overwinst	-	-	-599.159	-1.135.334
terugbetaling inleg Participanten	-14.420.917	-21.920.000	-21.920.000	-21.920.000
voor uitkering beschikbaar netto-verkoopresultaat***	-	-	2.396.635	4.541.337
bedrag van terugbetaling op de inleg na verkoop per participatie***	3.289	5.000	5.547	6.036
percentage van terugbetaling op de inleg na verkoop per participatie***	66%	100%	111%	121%
gemiddeld Direct Rendement	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%
gemiddeld Indirect Rendement	-3,4%	0,0%	1,1%	2,1%
Totaalrendement per jaar	2,5%	5,9%	7,0%	8,0%
IRR	3,0%	6,0%	6,8%	7,5%

* 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.

** Inclusief huurindexeringen t/m augustus 2036.

*** 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.

In het neutrale scenario is de verkoopopbrengst gebaseerd op de Kapitalisatiefactor kosten koper (k.k.) die is afgeleid van de Kapitalisatiefactor van de taxatiewaarde v.o.n. bij aankoop, gecorrigeerd met overdrachtsbelasting (10,4%) en 0,5% bijkomende kosten. In het break-even scenario is een Kapitalisatiefactor gebruikt, waarbij de verkoopopbrengst zodanig is dat het Indirect Rendement (netto-verkoopresultaat) nagenoeg nihil bedraagt. De waardeverandering of verkoopopbrengst in het break-even scenario is minimaal nodig om na de verkoop van de Objecten (na tien jaar) het oorspronkelijke bedrag van de Participaties volledig aan de Participanten te kunnen uitkeren. Het break-even scenario impliceert dat de verkoopopbrengst circa 7,1% lager is dan de verkoopopbrengst in het neutrale scenario. In het pessimistische scenario is ervan uitgegaan dat de verkoopopbrengst gelijk is aan de koopprijs kosten koper (k.k.), vermeerderd met de extra investering en in totaal € 31.952.500 bedraagt, zijnde circa 25,0% lager dan de verkoopopbrengst in het neutrale scenario. In het optimistische scenario is de Kapitalisatiefactor ten opzichte van het neutrale scenario met één keer de jaarhuur vermeerderd.

De ontvangsten uit de verkoop van de Objecten in het pessimistische, break-even, neutrale respectievelijk optimistische scenario veronderstellen, ten opzichte van de taxatiewaarde k.k. voor de Objecten bij aankoop van € 34.200.000, een waardeverandering van de Objecten over de gehele periode van tien jaar waarop de prognose ziet, van -6,6% (pessimistische scenario), 15,7% (break-even scenario), 24,6% (neutrale scenario) respectievelijk 32,5% (optimistische scenario). Dit komt neer op een jaarlijkse, enkelvoudige waardeverandering van -0,7% in het pessimistische scenario, 1,6% in het break-even scenario, van 2,5% in het neutrale scenario en 3,3% in het optimistische scenario. De jaarlijkse waardeverandering van de Objecten van 1,6% 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 en investeringskosten. 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 € 426.072 exclusief BTW. De andere verkoopkosten van in totaal naar verwachting 0,5% (€ 213.036 exclusief BTW) van de gerealiseerde verkoopprijs zijn de overige kosten die gemaakt kunnen worden door externe partijen die gerelateerd zijn aan de verkoop van de Objecten. Voorbeeld van deze kosten zijn juridische en notariële kosten.

Naast dat in de rendementsprognose rekening is gehouden met jaarlijkse kosten voor herstel en vervanging gedurende de looptijd van het Fonds, welke zijn begrepen in het groot-/casco-onderhoud en de VvE-bijdrage, is tevens rekening gehouden met investeringskosten van in totaal € 141.990 voor enkele vervangingswerkzaamheden in de Objecten waarvan de theoretische levensduur aan het einde van jaar 10 eindigt. Op basis van de ervaring van de Beheerder met vergelijkbare parkeergarages zullen deze vervangingswerkzaamheden naar verwachting niet in jaar 10 door het Fonds worden uitgevoerd. In de rendementsprognose wordt derhalve geen rekening gehouden met vervangingskosten gedurende de exploitatie van het Fonds; deze investeringskosten worden geacht bij een verkoop van de Objecten door een opvolgend belegger in mindering te worden gebracht op de verschuldigde koopprijs. De genoemde investeringskosten zijn gebaseerd op het prijspeil 2025 en geïndexeerd naar het verwachte prijspeil ten tijde van een verkoop in 2036.

De daadwerkelijke uitgaven aan verkoopkosten en investeringskosten zullen ten laste komen van het verkoopresultaat van de Objecten en daarmee van het resultaat van het Fonds.

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

In het hiervoor getoonde neutrale scenario komt het enkelvoudig Totaalrendement over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds neer op 7,0% gemiddeld per jaar. Dit komt neer op een IRR van 6,8%.

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

Afbeelding 16: berekening Overwinst

berekening aandeel Overwinst Beheerder		pessimistisch	break-even	neutraal	optimistisch
ontvangsten uit verkoop		31.952.500	39.565.782	42.607.197	45.328.900
oorspronkelijke totale investering v.o.n.		-35.269.100	-35.269.100	-35.269.100	-35.269.100
oorspronkelijke financierings- en bijkomende kosten		-3.561.205	-3.561.205	-3.561.205	-3.561.205
uitgaven aan verkoopkosten en investeringskosten		-621.278	-735.477	-781.098	-821.924
Overwinst		n.v.t.	n.v.t.	2.995.793	5.676.671
gerealiseerd Exploitatierendement		5,9%			
verdeling Overwinst					
aandeel Overwinst Participanten	80%	n.v.t.	n.v.t.	2.396.635	4.541.337

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 5,9% op jaarbasis gedurende de looptijd van het Fonds te behalen, wordt de Overwinst verminderd met de contante waarde, uitgedrukt in euro, van het verschil tussen (a) een gemiddeld Exploitatierendement van 5,9% op jaarbasis gedurende de looptijd van het Fonds en (b) het daadwerkelijk behaalde gemiddeld Exploitatierendement op jaarbasis gedurende de looptijd van het Fonds. De Beheerder ontvangt in een dergelijk geval derhalve een lagere uitkering uit de Overwinst en de Participanten genieten een preferentie met betrekking tot een gemiddeld Exploitatierendement van 5,9% per jaar. De berekening van de Overwinst en de verdeling ervan is weergegeven in afbeelding 16.

10.4 Lopende kosten factor

Op basis van de gehanteerde kostenstructuur kan de Lopende kosten factor (zie de definitie daarvan in hoofdstuk 5) worden weergegeven als opgenomen in afbeelding 17.

Afbeelding 17: Lopende kosten factor

Lopende kosten factor	
gemiddelde Exploitatiekosten en Fondskosten*	340.738
inleg Participanten	21.920.000
	$\frac{340.738}{21.920.000} \times 100\% = 1,55\%$

* Exclusief financieringskosten en eenmalige bijkomende kosten.

Alle bedragen luiden in €.

10.5 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 de Objecten en ontvangsten uit de Objecten. Anderzijds zijn er factoren waar de Beheerder of zijn bestuurders geen enkele invloed op kunnen uitoefenen. Dat zijn veranderende wetgeving of overheidsbeleid, de financiële gegoedheid van de huurders (die mogelijk tot gevolg kan hebben dat een huurder niet aan zijn verplichtingen kan voldoen hetgeen huurderiving tot gevolg kan hebben), de rentestand op de geld-/kapitaalmarkt (die invloed heeft op de waarde van de Objecten en uitgaven aan Rentekosten), de algemene economische ontwikkelingen (inflatie) en de indexering van de huur die (via een staffel) zijn gekoppeld aan de inflatie (die in belangrijke mate bepalend zijn voor de huurontvangsten en de ontvangsten uit de verkoop van de Objecten en eveneens bepalend zijn voor het niveau van de uitgaven die het Fonds zal doen).

Aangezien de werkelijkheid kan afwijken van de gedane veronderstellingen, volgt hierna een alternatief rendementsscenario waarbij de Rentekosten 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 looptijd van de hypothecaire lening (en daarmee gelijktijdig de afloop van de rentevastperiode) (voor de alternatieve rendementsscenario's eveneens gesteld op 6,9 jaar na de Emissiedatum) zal de hypothecaire rente van de verlengde, dan wel nieuwe hypothecaire lening, worden vastgesteld op basis van de dan geldende kapitaalmarktrente en rentecondities. Afhankelijk van de marktomstandigheden en de rentestanden kan ervoor worden gekozen de rente voor een kortere of langere periode vast te zetten, of voor een variabele rente. Indien na afloop van de periode van 6,9 jaar na de Emissiedatum het markttrenteniveau afwijkt van de gehanteerde rekenrente (na bedoelde 6,9 jaar) van 4,50%, kan het effect op het gemiddeld Totaalrendement over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds worden samengevat als opgenomen in afbeelding 18.

Afbeelding 18: afwijking rente tijdens beleggingsperiode

	rente na rentevastperiode	gemiddeld Totaalrendement
	2,5%	7,5%
	3,5%	7,2%
prognose	(4,5%)	7,0%
	5,5%	6,8%
	6,5%	6,5%

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 19.

Afbeelding 19: inflatie

	inflatie	gemiddeld Totaalrendement
	2,81%	7,8%
prognose	(2,31%)	7,0%
	1,81%	6,1%

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

10.6 Financiële gegevens

De Stichting heeft op 4 december 2025 de juridische en economische eigendom van de Objecten voor rekening en risico van het Fonds verworven. Bij het aangaan van het Fonds zijn in totaal 3.379 Participaties uitgegeven aan 19 tijdelijke beleggers als Participant tegen een uitgifteprijs van € 5.000 per Participatie, derhalve voor in totaal € 16.895.000.

De balans van het Fonds per 31 december 2025 (voor resultaatbestemming) is opgenomen in afbeelding 20.

Bij aanvang van het Fonds op 4 december 2025 zijn 3.379 Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van € 5.000 per Participatie. Vervolgens zijn op 31 december 2025 nog eens 290 Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van € 5.000 per Participatie. Deze 3.669 Participaties worden op de Emissiedatum door het Fonds tegen € 5.000 per Participatie ingekocht. Het totale op de Participaties ontvangen bedrag bedraagt daarmee € 18.345.000. De tijdelijke beleggers ontvangen een vaste vergoeding op hun Participaties van 8% per jaar voor het tijdelijk ter beschikking stellen van hun inleg. Omdat de Participaties voor de tijdelijke beleggers een vaste vergoeding bieden, kwalificeren deze Participaties als kortlopend vreemd vermogen (schulden aan de tijdelijke beleggers) met een totaalbedrag van € 18.465.860, zijnde de som van de kortlopende schulden aan de tijdelijke beleggers per 4 december 2025 ad € 18.345.000, vermeerderd met de opgebouwde rente tot en met 31 december 2025 ad € 120.860.

De totale balanspositie per 31 december 2025 bedraagt € 36.230.996. De activazijde van de balans is opgebouwd uit (1) de waarde van de Objecten per 31 december 2025 ad € 34.200.000, waarbij als uitgangspunt is genomen de taxatiewaarde kosten koper (k.k.) van de Objecten met peildatum 1 oktober 2025 van € 34.200.000, (2) vorderingen ad € 113.557, bestaande uit (i) handelsdebiteuren van € 104.807, zijnde vooruit gefactureerde huur en (ii) overige vordering op ING Bank ad € 875, zijnde de renteopbrengsten op de liquiditeitsreserve alsmede de aan de verkoper door te belasten kosten ad € 7.875, en (3) liquide middelen ad € 1.917.439. De passivazijde bestaat uit (1) het fondsvermogen, bestaande uit het negatieve

onverdeelde resultaat ad € 1.261.175 dat hoofdzakelijk bestaat uit de negatieve niet-gerealiseerde waardeverandering ad € 978.887, zijnde het verschil tussen de taxatiewaarde k.k. ad € 34.200.000 en de totaalsom ad € 35.178.887 bestaande uit (a) de koopprijs k.k. ad € 31.872.500, (b) de overdrachtsbelasting ad € 3.305.903 en (c) de notariële kosten ad € 484, (2) de kortlopende schulden ad € 37.492.171, zijnde de schulden aan kredietinstellingen ad € 18.936.974, bestaande uit (a) de tijdelijke hypothecaire lening ad € 19.000.000 waarop de niet afgeschreven financieringskosten met betrekking tot de hypothecaire lening ad € 362.180 in mindering zijn gebracht en vermeerderd met (i) de amortisatie van de transactiekosten

van de hypothecaire lening ad € 195.710 en (ii) de nog te betalen hypotheekrente ad € 103.444, (b) de schulden aan participanten ad € 18.465.860, die bestaan uit de inleg van de tijdelijke beleggers ad € 18.345.000 en vermeerderd met de opgebouwde vaste vergoeding van € 120.860, (c) crediteuren ad € 1.089, (d) nog af te dragen omzetbelasting ad € 80.759, alsmede (e) overige schulden ad € 7.489, zijnde de totaalsom van (i) de lasten in verband met het beheer van de beleggingen ad € 4.298 en (ii) de beheerskosten ad € 3.191.

Afbeelding 20: balans per 31 december 2025

balans (voor resultaatbestemming)		
	31 december 2025	
actief	€	€
beleggingen		
terreinen en gebouwen	34.200.000	34.200.000
vorderingen		
handelsdebiteuren	104.807	
overige vorderingen	8.750	113.557
liquide middelen	1.917.439	1.917.439
		36.230.996
passief	€	€
fondsvermogen		
onverdeeld resultaat	-1.261.175	-1.261.175
kortlopende schulden		
schulden aan kredietinstellingen	18.936.974	
schulden aan participanten	18.465.860	
crediteuren	1.089	
omzetbelasting	80.759	
overige schulden	7.489	37.492.171
		36.230.996

De Beheerder verklaart dat het werkkapitaal van het Fonds naar haar oordeel voor een periode van ten minste 12 maanden vanaf de datum van goedkeuring van het Prospectus niet toereikend is om aan de huidige behoeften van het Fonds te voldoen. De opbrengst van de met dit Prospectus aangeboden Participaties is in het oordeel van de Beheerder omtrent het tekort aan werkkapitaal buiten beschouwing gelaten. Het tekort aan werkkapitaal bedraagt € 3.275.000. Dit tekort kan worden opgevangen met de uitgifte op de Emissiedatum van 655 of meer van de 4.384 aangeboden Participaties tegen de uitgifteprijs van € 5.000 per Participatie. Om te voorkomen dat beleggers worden blootgesteld aan een tekort aan werkkapitaal zal de Beheerder het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties intrekken indien op de Emissiedatum van naar verwachting 14 april 2026 niet ten minste 3.729 Participaties kunnen worden uitgegeven aan (reguliere) beleggers (niet zijnde tijdelijke beleggers). In dat geval vindt de emissie geen doorgang en worden ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) aan reeds toegewezen beleggers onverwijld teruggestort. Indien 3.729 of meer Participaties op de Emissiedatum zijn uitgegeven aan reguliere beleggers betekent dit dat de hiervoor bedoelde 655 Participaties die nodig zijn om het tekort aan werkkapitaal op te vangen, (ook) zijn uitgegeven.²⁶

De winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht van het Fonds over de periode 4 december 2025 tot en met 31 december 2025 is opgenomen in afbeelding 21.

Het resultaat bedraagt € -1.261.175. Het totaal van de opbrengsten bedraagt € 150.664 en bestaat uit de gefactureerde huur voor de Objecten ad € 150.664 alsmede de renteontvangsten op de liquiditeitsreserve ad € 875. De niet-ge realiseerde waardeverandering van de Objecten bedraagt € -978.887, zoals in de tweede alinea onder afbeelding 20 toegelicht. De bedrijfslasten bedragen € 433.827, bestaande uit (1) lasten in verband met het beheer van de beleggingen ad € 10.599, bestaande hoofdzakelijk uit (i) zakelijke lasten ad € 6.290 en (ii) de vergoeding voor het property management ad € 2.486 en (2) in totaal € 423.228 aan beheerskosten en rentelasten, bestaande hoofdzakelijk uit (i) de vergoeding voor het technisch, administratief en commercieel beheer van het Fonds en de Objecten ad in totaal € 3.013, (ii) rentelasten op de hypothecaire lening ad € 103.444, (iii) de vergoeding aan de tijdelijke beleggers ad € 120.860 en (iv) de afschrijving van de financieringskosten ad € 195.710.

Er zijn in de periode van 4 december 2025 tot en met 31 december 2025 geen bedragen op de Participaties uitgekeerd. Per 31 december 2025 bedraagt de intrinsieke waarde van

een Participatie € 4.689. Dit bedrag is opgebouwd uit de som van de kortlopende schuld aan Participanten per 31 december 2025 ad € 18.465.860 (zijnde de opbrengst van de uitgifte van in totaal 3.669 Participaties van elk € 5.000 aan de 22 tijdelijke beleggers, die niet als eigen vermogen maar als kortlopend vreemd vermogen moet worden gerubriceerd), vermeerderd met de opgebouwde rente over de periode van 4 december 2025 tot en met 31 december 2025 ad € 120.860 en verminderd met het negatieve onverdeelde resultaat ad € 1.261.175, zijnde in totaal € 17.204.685. Om de intrinsieke waarde van een Participatie per 31 december 2025 te berekenen, dient dit bedrag van € 17.204.685 te worden gedeeld door het aantal uitstaande Participaties (3.669), hetgeen resulteert in de hierboven genoemde intrinsieke waarde van een Participatie per 31 december 2025 van € 4.689.

Het volledige rapport inzake de gecontroleerde financiële informatie over de verkorte periode van 4 december 2025 tot en met 31 december 2025 vormt via verwijzing onderdeel van het Prospectus. Zie hoofdstuk 8.17 voor de vindplaats.

De Beheerder verklaart dat tussen 31 december 2025 en de datum waarop het Prospectus door de AFM is goedgekeurd, zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële positie van het Fonds.

²⁶ In dat geval zijn alle 4.384 aangeboden Participaties uitgegeven, waarvan er ten minste 3.729 worden gehouden door reguliere beleggers en maximaal 655 door tijdelijke beleggers.

Afbeelding 21: winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht

bedrijfsresultaat		4 december 2025 t/m 31 december 2025
opbrengsten uit beleggingen		
in terreinen en gebouwen	150.664	
in andere beleggingen	875	
som der bedrijfsopbrengsten		151.538
niet-gerealiseerde waardeveranderingen		
in terreinen en gebouwen	-978.887	
som der niet-gerealiseerde waardeveranderingen		-978.887
lasten in verband met het beheer van beleggingen	10.599	
beheerskosten en rentelasten	423.228	
som der bedrijfslasten		433.827
resultaat		-1.261.175
kasstroomoverzicht		
huurontvangsten	150.664	
aankopen van beleggingen	-35.178.887	
uitgaven aan exploitatie- en fondskosten	-37.157	
kasstroom uit beleggingsactiviteiten		-35.065.380
ontvangen leningen	37.345.000	
uitgaven aan financieringskosten	-362.180	
kasstroom uit financieringsactiviteiten		36.982.820
netto kasstroom		1.917.439
toelichting op de geldmiddelen		
liquide middelen per 4 december 2025		-
mutatie geldmiddelen		1.917.439
liquide middelen per 31 december 2025		1.917.439

11. Fiscale aspecten

11.1 Inleiding

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

Het Fonds is een contractueel samenwerkingsverband naar Nederlands recht. Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het voor gemene rekening beleggen van gelden in twee parkeergarages, zoals genoemd in hoofdstuk 7 (hierna: "de Objecten").

Als beheerder van het Fonds zal Holland Immo Group Beheer BV (hierna: "Beheerder") optreden. Als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds houdt, treedt Stichting Parking Fund Nederland XI (hierna: "Stichting") op. Ten behoeve van het Fonds heeft de Stichting het juridische eigendom van de Objecten verkregen en houdt die volledig voor rekening en risico van de Participanten aan. Het Fonds biedt beleggers de mogelijkheid om in ruil voor deelnemingsrechten in het Fonds (hierna: "Participaties") vermogen te beleggen in de Objecten en daarmee als Participant deel te nemen in het Fonds.

Dit hoofdstuk is opgesteld met inachtneming van de Nederlandse fiscale wetgeving, jurisprudentie en het uitvoeringsbeleid die op de datum van uitgifte van het Prospectus in Nederland van kracht zijn. In het algemeen geldt dat het belastingregime, al dan niet met terugwerkende kracht, kan wijzigen gedurende de looptijd van het Fonds. De fiscale informatie in dit hoofdstuk is algemeen van aard. Deze informatie mag niet worden opgevat als fiscaal advies. De uiteindelijke fiscale behandeling van de Participaties zal mede afhankelijk zijn van specifieke feiten en omstandigheden van de individuele Participant. (Rechts) personen die overwegen in het Fonds te participeren, wordt dan ook aangeraden 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 uitsluitend gericht aan Holland Immo Group BV en wordt beheerst door

de algemene voorwaarden van PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV.

11.2 Fiscale aspecten van het Fonds

11.2.1 Fiscale transparantie van het Fonds

Volgens de Fondsvoorwaarden kunnen Participaties uitsluitend worden vervreemd en overgedragen aan het Fonds zelf. Op grond hiervan wordt het Fonds voor de heffing van de Nederlandse vennootschapsbelasting en inkomstenbelasting aangemerkt als een transparant fonds. Dit betekent dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van het Fonds, worden toegerekend aan de Participanten naar rato van hun aandeel in het Fonds. De door het Fonds behaalde resultaten worden dus niet bij het Fonds zelf in de heffing van vennootschapsbelasting betrokken.

Aan de fiscale transparantie kan afbreuk worden gedaan indien vervreemding van de Participaties, hoewel contractueel slechts mogelijk aan het Fonds zelf, toch geschiedt op een andere wijze dan voorzien in de Fondsvoorwaarden.

11.2.2 Beleggingskarakter van de activiteiten van het Fonds

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

11.2.3 Overdrachtsbelasting

De verkrijging van de eigendom van de Objecten ten behoeve van het Fonds heeft op k.k. basis plaatsgevonden. De verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van het Fonds gekomen.

11.3 Fiscale behandeling van de Participaties: natuurlijke personen

11.3.1 Inkomen uit sparen en beleggen

Bij in Nederland woonachtige natuurlijke personen zullen de Participaties worden belast als 'inkomen uit sparen en beleggen' (Box 3),²⁷ tenzij de Participaties tot het vermogen van een onderneming behoren of een overige werkzaamheid vormen.

²⁷ 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.

De peildatum voor bezittingen en schulden in box 3 van de inkomstenbelasting is jaarlijks op 1 januari. Participaties die in Box 3 worden belast, worden daarom voor het eerst in de aangifte inkomstenbelasting 2027 verantwoord. De belastingwetgeving schrijft voor dat bezittingen en schulden van een transparant fonds naar rato van ieders gerechtigdheid worden verantwoord.²⁸

Het belastbare inkomen in Box 3 wordt bepaald op basis van een forfaitair rendement over de zogenoemde rendementsgrondslag. Het forfaitaire rendement voor het kalenderjaar 2027 is nog niet bekend. Ter illustratie, voor het kalenderjaar 2026 bedraagt het forfaitaire rendement per vermogenscategorie naar verwachting voor spaargeld: 1,28% en voor schulden: 2,70%. Het percentage voor beleggingen en andere bezittingen in 2026 staat al vast: 6,00%. Uiterlijk in het eerste kwartaal van het kalenderjaar 2027 worden ook de percentages 2026 voor bank- en spaartegoeden, alsmede schulden bekend gemaakt.

Het heffingsvrij vermogen voor 2027 is nog niet bekend. Ter illustratie, het heffingsvrij vermogen bedraagt voor het kalenderjaar 2026 € 59.357 (voor partners € 118.714). Het tarief bedraagt 36%. De daadwerkelijk behaalde inkomsten en vermogenswinsten worden als zodanig in beginsel niet belast.

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

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

11.3.2 Ontwikkeling in de rechtspraak

De hierboven weergegeven wijze van belasten van 'inkomen uit sparen en beleggen' (Box 3) vindt plaats op grond van de Overbruggingswet box 3.

In de arresten van 6 juni 2024²⁹ en 14 juni 2024³⁰ heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de inbreuk op het 'discriminatieverbod' en 'het recht op eigendom' die in het Kerstarrest³¹ was geconstateerd, niet voldoende is weggenomen door de hiervoor aangehaalde wetgeving. De toepasselijke wetgeving voor Box 3 schendt nog steeds het discriminatieverbod en het eigendomsgrondrecht in de gevallen waarin het forfaitaire rendement hoger is dan het daadwerkelijke rendement.

Gelet op de arresten van de Hoge Raad, moeten belastingplichtigen met een lager werkelijk rendement dan het forfaitaire rendement volgens de Staatssecretaris de gelegenheid krijgen om het werkelijk rendement aan te tonen. Als het werkelijke rendement lager is dan het forfaitaire rendement, moet de belasting in Box 3 verminderd worden zodat alleen belasting wordt geheven over het daadwerkelijke rendement. Derhalve is in feite sprake van een tegenbewijsregeling waarop de belastingplichtige zich kan beroepen door het formulier 'Opgaaf werkelijk rendement' in te dienen bij de Belastingdienst. Voor de Participanten wordt de tegenbewijsregeling vanaf belastingjaar 2025 geïntegreerd in de reguliere aangifte inkomstenbelasting.³² De Wet tegenbewijsregeling Box 3 is een tijdelijke maatregel die geldt tot de invoering van de Wet werkelijk rendement Box 3, die naar verwachting in 2028 in werking treedt.³³

Het toepassen van de tegenbewijsregeling kan ertoe leiden dat een Participant minder inkomstenbelasting verschuldigd is dan die welke zou zijn verschuldigd op basis van het forfaitaire rendement, afhankelijk van zijn specifieke situatie. Participanten wordt geadviseerd de eigen belastingadviseur te raadplegen.

11.3.3 Winst uit onderneming / resultaat uit overige werkzaamheden

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

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

²⁸ Art. 2.14bis Wet IB 2001 (geldend per 1 januari 2025).

²⁹ Hoge Raad 6 juni 2024, ECLI:NL:HR:2024:704, ECLI:NL:HR:2024:705, ECLI:NL:HR:2024:771, ECLI:NL:HR:2024:756 en ECLI:NL:HR:2024:813.

³⁰ Hoge Raad 14 juni 2024, ECLI:NL:HR:2024:855, ECLI:NL:HR:2024:856, ECLI:NL:HR:2024:857 en ECLI:NL:HR:2024:860.

³¹ Hoge Raad 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1963.

³² Kamerstukken II 2024–2025, 36 706, nr. 2, Voorstel van wet tot wijziging van de Wet inkomstenbelasting 2001 (Wet tegenbewijsregeling box 3).

³³ Op 19 mei 2025 heeft Staatssecretaris Tjebbe van Oostenbruggen de Wet werkelijk rendement box 3 aangeboden aan de Tweede Kamer.

- (i) een onderneming of overige werkzaamheid van een met de Participant verbonden natuurlijk persoon;³⁴
- (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 drie schijven:

- belastingschijf 1: inkomen tot € 38.883 tegen een tarief van 35,75%;
- belastingschijf 2: inkomen van € 38.883 tot € 78.426 tegen een tarief van 37,56%; en
- belastingschijf 3: inkomen boven € 78.426 tegen een tarief van 49,50%.

Bovengenoemde inkomensgrenzen en belastingtarieven per belastingschijf gelden voor belastingjaar 2026 voor personen die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt of bereiken in 2026.

Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van de Objecten. Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn belastingaangifte wil opnemen, zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn belastingadviseur, 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 de Objecten. Participanten wordt geadviseerd in voorkomende gevallen de eigen belastingadviseur te raadplegen.

11.3.4 Schenk- en erfbelasting

In geval van overlijden van een Participant of in geval van schenking zal over de waarde in het economische verkeer van de Participatie(s) erfbelasting respectievelijk schenkbelasting zijn verschuldigd. De hoogte van het tarief (in 2026: 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 legatering of schenking via inkoop door het Fonds te lopen. Enkel een overgang in het kader van vererving (algemene titel) kan buiten het Fonds om lopen, mits wordt voldaan aan de overige Fondsvoorwaarden.

11.4 Fiscale behandeling Participaties: rechtspersonen

Voor in Nederland gevestigde en aan de vennootschapsbelasting onderworpen lichamen 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% (2026). Het lage tarief (over de eerste € 200.000) bedraagt 19% (2026).

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

³⁴ Verbonden persoon als bedoeld in artikel 3.91, tweede lid, onderdeel b van de Wet IB 2001.

Voor vennootschapsbelastingplichtige Participanten is rente op schulden aangegaan ter financiering van de aankoop van de Participaties in beginsel aftrekbaar, behoudens de toepassing van wettelijke renteaftrekbeperkingen zoals de generieke renteaftrekbeperking.

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 volgende boekjaren. Verliezen zijn onbeperkt voorwaarts verrekenbaar. Er geldt een maximum voor het bedrag van de verrekening met winsten. Winsten tot en met € 1.000.000 kunnen volledig met verliezen worden verrekend. Voor winsten hoger dan € 1.000.000 mag 50% van de winst worden verrekend met verliezen.

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

11.5 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 voor niet-woningen bedraagt sinds 1 januari 2023 10,4% voor beleggers. Voor woningen van beleggers is het overdrachtsbelastingtarief per 1 januari 2026 verlaagd van 10,4% naar 8%.

11.6 BTW

De BTW op (Exploitatie)kosten van de Objecten, kan niet in aftrek worden gebracht voor zover deze toerekenbaar is aan de van BTW-heffing vrijgestelde verhuur van woonruimten. Eventuele BTW op de (beheers)kosten die aan het Fonds in rekening wordt gebracht, kan eveneens niet in aftrek worden gebracht. Uitkeringen door het Fonds aan de Participanten zijn niet onderworpen aan BTW.

11.7 Dividendbelasting

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

12. Rapportage

12.1 Algemeen

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

Het boekjaar van het Fonds loopt gelijk met het kalenderjaar. Het eerste boekjaar van het Fonds loopt vanaf de datum waarop het Fonds is aangegaan (4 december 2025) tot en met 31 december 2026. Binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt de jaarrekening opgemaakt en aan alle Participanten toegestuurd. De jaarrekening zal door een externe accountant worden gecontroleerd. Deze jaarrekening wordt binnen zes maanden na afloop van het boekjaar vastgesteld door de Algemene Vergadering van Participanten. In de jaarrekening zal verslag worden gedaan van de periodieke taxatie van de Objecten alsmede van de intrinsieke waarde van het Fonds. De waardering van de activa en passiva geschiedt naar maatstaven die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd. Ten slotte verstrekt de Beheerder een invulhandleiding voor de fiscale aangifte in Box 3 en - voor Participanten die via een besloten vennootschap (BV) participeren - voor de vennootschapsbelasting.

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

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

12.2 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.

12.3 Hefboomfinanciering

Onder hefboomfinanciering wordt verstaan het beleggen door het Fonds met gelden die het Fonds heeft geleend. Zoals in hoofdstuk 9.3 is weergegeven, gaat het Fonds in beginsel uitsluitend een hypothecaire lening aan van in totaal € 17.600.000. Deze hypothecaire lening kan worden verlengd of worden overgesloten, tot een maximum hoofdsom van € 17.600.000. 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 € 17.625.000. Er is geen grenswaarde van toepassing voor de verhouding tussen het eigen vermogen en het vreemd vermogen van het Fonds.

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).

12.4 Liquiditeitsbeheer

Het liquiditeitsbeheer is beschreven in hoofdstuk 9.5.

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.

12.5 Grondslagen financiële verslaggeving

12.5.1 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 Richtlijnen voor jaarverslaggeving en de Wet op het financieel toezicht (Wft). De jaarrekening wordt opgesteld in euro. De belangrijkste grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals deze in de jaarrekening zullen worden gehanteerd, zijn onderstaand weergegeven.

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

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn gewaardeerd tegen reële waarde. De eerste waardering van deze vastgoedbeleggingen is tegen de verkrijgingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en direct toe te rekenen kosten zoals overdrachtsbelasting, indien

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

Financiële instrumenten

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

Huuropbrengsten

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

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

13. 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 XI te Eindhoven opgenomen Prognose Direct Rendement (paragraaf 10.2), Prognose Indirect Rendement (uit verkoop) (paragraaf 10.3) en Alternatieve rendementsscenario's (paragraaf 10.5) 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 XI. De prognose is gebaseerd op de veronderstellingen zoals opgenomen in hoofdstuk 10.2, 10.3 en 10.5 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 10.2, 10.3 en 10.5 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 10.2, de Prognose Indirect Rendement (uit

verkoop) zoals opgenomen in paragraaf 10.3 en de Alternatieve rendementsscenario's zoals opgenomen in paragraaf 10.5.

Naar ons oordeel zijn de grondslagen voor de opstelling van de rendementsprognose zoals opgenomen in hoofdstuk 12.5 van het prospectus in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Parking Fund Nederland XI.

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 XI en kan derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Eindhoven, 23 februari 2026

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: M. Houba RA

14. Participeren in Parking Fund Nederland XI

14.1 Doelgroep

Het Fonds richt zich op particuliere beleggers die beleggen in vastgoed(gerelateerde) producten, in het bijzonder beleggers die voor de gehele looptijd van het Fonds, van naar verwachting zeven tot tien jaar, die belegging wensen aan te houden.

Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. 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 parkeergarages in Den Haag en Eindhoven waarin het Fonds belegt. Het Fonds belegt uitsluitend in parkeergarages waarvan de inkomsten en waarde afhankelijk zijn van de ontwikkelingen in onder meer de markt van parkeergarages, wat leidt tot een hoger risicoprofiel dan bij een belegging met tevens spreiding in het type vastgoed. Negatieve ontwikkelingen in de parkeergaragesector 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). 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.

14.2 Inschrijfperiode en datum uitgifte en levering Participaties

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus. De inschrijfperiode eindigt ten vroegste op het moment dat alle aangeboden 4.384 Participaties zijn uitgegeven aan (reguliere) beleggers (niet zijnde tijdelijke beleggers). Indien niet alle aangeboden Participaties op de Emissiedatum van naar verwachting 14 april 2026 kunnen worden uitgegeven aan (reguliere) beleggers, blijven een of meer tijdelijke beleggers (automatisch) aan als Participant in het Fonds.

Een tijdelijke belegger is een belegger die beoogt tijdelijk als Participant aan het Fonds deel te nemen totdat de Participaties van die tijdelijke belegger zijn ingekocht door het Fonds tegen gelijktijdige uitgifte van hetzelfde aantal Participaties aan een of meer (reguliere) beleggers (d.i. beleggers die beogen gedurende de gehele looptijd van het Fonds deel te nemen, onverminderd de (beperkte) mogelijkheid tot overdracht van Participaties als beschreven in hoofdstuk 8.8.2 van het Prospectus). Een tijdelijke belegger neemt op gelijke wijze deel aan het Fonds, waarbij de voorwaarden waaronder een tijdelijke belegger deelneemt op twee punten afwijkt van de voorwaarden die van toepassing zijn voor de (reguliere) beleggers. De eerste afwijking betreft de termijn van de deelname, die voor een tijdelijke belegger beoogd is te eindigen op de Emissiedatum dan wel uiterlijk op 22 augustus 2026. Mochten de Participaties van de tijdelijke belegger binnen die termijn niet zijn ingekocht door het Fonds (tegen gelijktijdige uitgifte van hetzelfde aantal Participaties aan een of meer (reguliere) beleggers) dan blijft de tijdelijke belegger voor de gehele looptijd van het Fonds (automatisch en permanent) aan het Fonds verbonden als (reguliere) belegger (Participant). De tweede afwijking is dat, indien de Participaties van de tijdelijke beleggers niet op 14 april 2026 zijn ingekocht, de tijdelijke belegger van de Initiatiefnemer over de periode van 14 april 2026 tot en met 22 augustus 2026 een aanvulling op het rendement ontvangt (zodat het aan die tijdelijke belegger uit te keren rendement 9% op jaarbasis bedraagt, bestaande uit het Direct Rendement uit de exploitatie van het Fonds en de aanvulling door de Initiatiefnemer tot in totaal 9%). Als de Participaties van de tijdelijke belegger niet uiterlijk op 22 augustus 2026 zijn ingekocht, ontvangt de tijdelijke belegger van de Initiatiefnemer een aanvulling op het rendement (zodat het aan die tijdelijke belegger uit te keren rendement vanaf die datum van 22 augustus 2026 10% op jaarbasis bedraagt, bestaande uit het Direct Rendement uit de exploitatie van het Fonds en de aanvulling door de Initiatiefnemer tot in totaal 10%), ook als deze voor de gehele looptijd van het Fonds aan het Fonds verbonden blijft als (reguliere) belegger (Participant). Deze aanvullingen op het rendement worden vanaf de Emissiedatum betaald door de Initiatiefnemer en gaat derhalve niet ten koste van het rendement van het Fonds of de Participanten.

Als op de Emissiedatum alle 4.384 aangeboden Participaties worden uitgegeven en geleverd aan (reguliere) beleggers (niet zijnde tijdelijke beleggers), dan sluit op die datum de inschrijving. De beoogde Emissiedatum, de datum van uitgifte en levering van de Participaties, is 14 april 2026 of zoveel eerder of later als de Beheerder besluit.

Als op de Emissiedatum niet alle aangeboden 4.384 Participaties worden uitgegeven aan reguliere beleggers (niet zijnde tijdelijke beleggers):

- (a) eindigt de inschrijfperiode zodra het Fonds alle Participaties van alle tijdelijke beleggers heeft ingekocht en hetzelfde aantal Participaties heeft uitgegeven aan (reguliere) beleggers (niet zijnde tijdelijke beleggers) en uiterlijk op 23 februari 2027; en
- (b) wordt een gelijk aantal Participaties als van die tijdelijke beleggers wordt ingekocht, tegelijkertijd met die inkoop, door het Fonds uitgegeven en geleverd aan de (reguliere) beleggers op de laatste werkdag van iedere kalendermaand die zich na de Emissiedatum voor deelname hebben ingeschreven.

Zodra de Participaties zijn uitgegeven, ontvangt elke Participant kosteloos een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten.

De inkoop van Participaties van de tijdelijke beleggers op de Emissiedatum vindt plaats tegen een inkoopprijs van € 5.000 per Participatie. De uitgifteprijs van Participaties die op de Emissiedatum tegelijkertijd aan (reguliere) beleggers worden uitgegeven, vindt eveneens plaats tegen € 5.000 per Participatie te vermeerderen met Emissiekosten.

14.3 Inschrijven voor deelname

14.3.1 Deelname op de Emissiedatum

Door het volledig invullen en ondertekenen van het separaat bijgevoegde inschrijfformulier Parking Fund Nederland XI en toezending daarvan aan de Beheerder per e-mail of per gewone post of van het digitale inschrijfformulier via www.hollandimmogroup.nl/PFNXI-inschrijfformulier, geven beleggers te kennen deel te willen nemen als (reguliere) Participant in Parking Fund Nederland XI en verlenen zij volmacht aan de Beheerder om namens hen de Fondsvoorwaarden te aanvaarden en het Fonds aan te gaan. De minimale deelname bedraagt ten minste twee Participaties per belegger (tegen een uitgifteprijs van € 5.000 per Participatie). 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.

14.3.2 Deelname na de Emissiedatum

Als op de Emissiedatum niet alle 4.384 aangeboden Participaties worden uitgegeven aan reguliere beleggers (niet zijnde tijdelijke beleggers), blijft inschrijving voor deelname aan het Fonds voor

(reguliere) beleggers mogelijk. Voor de wijze van inschrijven wordt verwezen naar hoofdstuk 14.3.1 hierboven.

14.4 Toewijzing van inschrijvingen

Nadat de Beheerder inschrijvingen voor deelname heeft ontvangen, beslist de Beheerder welke inschrijvingen worden gehonoreerd (toegewezen). De Beheerder behoudt zich daarbij het recht voor om beleggers die inschreven voor een eerder fonds dat is geïnitieerd door de Initiatiefnemer en destijds geen participaties kregen toegewezen, gedurende een periode van twee weken na de datum van goedkeuring van het Prospectus voorrang te geven bij de toewijzing van de Participaties. Na deze periode van twee weken vindt de toewijzing van Participaties door de Beheerder plaats op volgorde van binnenkomst van de inschrijfformulieren. Verder behoudt de Beheerder zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen niet in aanmerking te nemen (waarbij een inschrijving niet voor een gedeelte niet in aanmerking kan worden genomen) (zie ook hoofdstuk 14.6 hierna).

Bij een toewijzing van Participaties zendt de Beheerder een schriftelijke bevestiging, waarin de datum van uitgifte van de Participaties, de (uiterste) datum van betaling van de uitgifteprijs voor de toegewezen Participaties (plus de verschuldigde Emissiekosten) - in beginsel 8 april 2026 - en het rekeningnummer van de Stichting zal zijn vermeld. Na de toewijzing van Participaties kan een inschrijving door een belegger niet meer worden ingetrokken.

14.5 Uitgifteprijs en Emissiekosten

De uitgifteprijs op de Emissiedatum bedraagt € 5.000 per Participatie (met een minimale afname van twee Participaties per belegger). De uitgifteprijs per Participatie na de Emissiedatum kan daarvan afwijken, en is te vinden op www.hollandimmogroup.nl/PFNXI-uitgifteprijs.

Bovenop de uitgifteprijs zijn Emissiekosten verschuldigd. 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.

Zonder betaling van de uitgifteprijs en/of de Emissiekosten worden geen Participaties uitgegeven.

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.

14.6 Intrekking aanbod tot deelname en niet in aanmerking nemen van een inschrijving

De Beheerder zal het aanbod tot deelname aan het Fonds en eventuele toewijzingen van Participaties intrekken indien op de Emissiedatum (naar verwachting 14 april 2026) niet ten minste 3.729 van de aangeboden Participaties kunnen worden uitgegeven aan (reguliere) beleggers (niet zijnde tijdelijke beleggers).

In geval van intrekking van het aanbod en eventuele toewijzingen vindt de emissie geen doorgang. In dat geval worden ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) onverwijld teruggestort.

Ook in het geval een inschrijving niet in aanmerking wordt genomen zoals bedoeld in hoofdstuk 14.4, worden eventuele ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) onverwijld teruggestort.

14.7 Publicatie sluiting of intrekking van de inschrijving en het resultaat van de aanbidding

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

Binnen twee weken na het sluiten van het aanbod tot deelname aan het Fonds publiceert de Beheerder het resultaat van de aanbidding op zijn website (www.hollandimmogroup.nl). Daarbij zal worden aangegeven of en hoeveel Participaties nog worden gehouden door tijdelijke beleggers.

15. Initiatiefnemer

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

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

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

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

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

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

Holland Immo Group BV heeft geen Raad van Commissarissen ingesteld.

16. Overige betrokken partijen

16.1 Stichting Parking Fund Nederland XI

Als bestuur van Stichting Parking Fund Nederland XI (de Stichting) treden op de heer drs. R.M. Weisz RA en mr. A.J. Oostenrijk MRE.

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 lid van de Raad van Advies bij diverse vastgoed gerelateerde instellingen in Nederland.

mr. A.J. Oostenrijk MRE 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 Oostenrijk verbonden aan RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV (RechtStaete), gevestigd te Amsterdam. Hij studeerde Nederlands en fiscaal recht aan de Universiteit van Amsterdam en volgde de postdoctorale opleiding "Master of Real Estate" aan de Amsterdam School of Real Estate. Verder begeleidt de heer Oostenrijk, als advocaat-belastingkundige, Nederlandse en buitenlandse cliënten bij het uitvoeren van vastgoedtransacties, met name op fiscaal terrein. Daarnaast is hij betrokken bij het realiseren van vastgoedprojecten, inclusief de structurering daarvan, alsmede bij aan vastgoed gerelateerde management- en beheerwerkzaamheden. De heer Oostenrijk is altijd in de fiscaal-juridische begeleiding van vastgoed werkzaam geweest, eerst bij Arthur Andersen en later bij RechtStaete.

16.2 Bewaarder

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

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

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

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

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

16.3 Taxateur

Als taxateur is Cushman & Wakefield VOF opgetreden, opgericht op 1 mei 1978, gevestigd en kantoorhoudend te Amsterdam en geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 33154480. De taxateur heeft geen LEI-code. 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. De taxateur die de taxatierapporten heeft ondertekend is als register taxateur (RT) ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

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

Comparatieve methode

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

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

Markt:

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

Locatie:

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

Onroerende zaak:

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

Huurwaardekapitalisatiemethode

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

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

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

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

Contante waardemethode (DCF)

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

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

- een bepaalde beschouwingsperiode;
- een geschat gemiddeld huurstijgingspercentage;
- een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de exploitatiekosten;
- de eindwaarde welke is de geschatte opbrengstwaarde aan het einde van de beschouwingsperiode.

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

Gecorrigeerde vervangingswaardemethode (DRC)

Bij het bepalen van de vervangingskosten wordt rekening gehouden met:

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

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

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

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

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

Bovenstaande taxatiemethoden zijn in overeenstemming met:

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

16.4 Acquisitie adviseur

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

16.5 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 11 van het Prospectus is lid van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs.

De bij Deloitte Accountants BV werkzame accountant, die het onderzoeksrapport in hoofdstuk 13 en de jaarrekeningen van de Beheerder over 2022 tot en met 2024 heeft getekend, is lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants.

De Beheerder verklaart dat tussen 1 juli 2025 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.

17. 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 11 van het Prospectus verstrekte informatie. Deloitte Accountants BV te Eindhoven (met statutaire zetel te Amsterdam) heeft de inhoud en inkleding van hoofdstuk 13 van het Prospectus bepaald en Cushman & Wakefield VOF heeft de inhoud en inkleding van de taxatierapporten bepaald (zie hoofdstuk 8.17 voor de vindplaats van de taxatierapporten). PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV, Deloitte Accountants BV respectievelijk Cushman & Wakefield VOF hebben ingestemd met opname in de huidige vorm en context van hoofdstuk 11, hoofdstuk 13 respectievelijk de taxatierapporten, waarin hun respectievelijke verklaringen of verslagen zijn opgenomen.

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

De Beheerder verklaart dat, voor zover haar bekend is, de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen. PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV verklaart dat, voor zover haar bekend is, de gegevens in hoofdstuk 11 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 weet en 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 IV en de via verwijzing in het Prospectus opgenomen informatie (zie hoofdstuk 8.17) worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Het inschrijfformulier vormt geen onderdeel van het Prospectus en is separaat bijgevoegd. Tot het moment van deelname in het Fonds kunnen potentiële beleggers geen rechten aan het Prospectus ontlelen. 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 XI, 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, 23 februari 2026, Holland Immo Group Beheer BV

Bijlage I - Fondsvoorwaarden van Parking Fund Nederland XI

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 de Objecten, exclusief aan de huurder doorbelaste servicekosten, BTW, ontvangen bedragen voor afkoop van huurcontracten en huurgaranties;
 - 'Emissiedatum': De datum waarop de met dit Prospectus aangeboden 4.384 Participaties aan de Participanten worden uitgegeven, naar verwachting op 14 april 2026.
 - 'Emissiekosten': drie procent (3%) van de Uitgifteprijs, vermenigvuldigd met het aantal toegekende en uit te geven Participaties;
 - 'Exploitatiekosten': uitgaven direct verbonden met, en toegewezen aan de verkrijging van Bruto-huurontvangsten uit de Objecten, zoals uitgaven voor onderhoud, premies voor verzekeringen, zakelijke lasten, en uitgaven voor technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer;
 - 'Exploitatieresultaat': de Bruto-huurontvangsten, vermeerderd met renteontvangsten dan wel verminderd met uitgaven aan rentekosten op de liquiditeitsreserve en verminderd met de uitgaven aan Exploitatiekosten, Fondskosten en - indien van toepassing - Rentekosten;
 - 'Fonds': het fonds voor gemene rekening als bedoeld in artikel 2, die het Fondsvermogen vormt;
 - 'Fondsactiva': de goederen waarvan de Stichting de juridische eigendom houdt of de rechthebbende is, zulks voor rekening en risico van de Participanten;
 - 'Fondskosten': uitgaven die worden gedaan om het Fonds te exploiteren en die niet rechtstreeks aan de exploitatie van de Objecten zijn toe te rekenen, inclusief de jaarlijkse uitgaven voor externe hertaxatie van de Objecten;
 - 'Fondspassiva': de verplichtingen die de Stichting op haar naam, al dan niet daartoe vertegenwoordigd door de Beheerder, aangaat voor rekening en risico van de Participanten;
 - 'Fondsvermogen': de gezamenlijke Fondsactiva en Fondspassiva;
 - 'Fondsvoorwaarden': deze fondsvoorwaarden van Parking Fund Nederland XI;
 - 'Geprognosticeerde Rendement': de prognose van het gemiddeld "Exploitatierendement" (zoals gedefinieerd in hoofdstuk 5 van het Prospectus) van 5,9% op jaarbasis van het Fonds, zoals weergegeven in hoofdstuk 10.2 van het Prospectus;
 - 'Hypothecaire Lening': een hypothecaire lening of leningen waarmee de Objecten (voor een deel) worden gefinancierd, zoals beschreven in hoofdstuk 9.3 van het Prospectus;
 - 'Inkoopprijs': het bedrag waartegen één (1) Participatie in het kader van een Overdracht middels Inkoop en Uitgifte wordt ingekocht door het Fonds die gelijk is aan de Uitgifteprijs voor uitgifte van één (1) Participatie in het kader van een Overdracht middels Inkoop en Uitgifte (zoals bepaald in artikel 5 lid 10);
 - 'Objecten': (de rechten op) het vastgoed als beschreven in hoofdstuk 7 van het Prospectus;
 - 'Overdracht middels Inkoop en Uitgifte': de inkoop van een of meerdere Participaties ten laste van het Fondsvermogen tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van een gelijk aantal Participaties;
 - 'Overgang onder Algemene Titel': de overgang onder algemene titel van Participaties van een Participant naar een of meer rechtsopvolgers;
 - 'Overwinst': de "Overwinst" zoals gedefinieerd in hoofdstuk 5 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 toegewezen heeft gekregen als beschreven in hoofdstuk 14 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 5 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 - indien van toepassing - aflossing op de Hypothecaire Lening;
- 'Stichting': Stichting Parking Fund Nederland XI, een stichting, 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 4 of (b) in het kader van een Overdracht middels Inkoop en Uitgifte zoals bepaald in artikel 5 lid 10;
- 'Vergadering': de vergadering van Participanten;
- 'Wetswijziging': elke wijziging in Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving of het effectief van toepassing worden daarvan, waaronder mede is begrepen nadere regelgeving die is afgekondigd door bevoegde instanties zoals de Autoriteit Financiële Markten of De Nederlandsche Bank NV.

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

Rechtsvorm, naam, duur en zetel

Artikel 2.

1. Het Fonds is of beoogt te zijn een volledig transparant fonds voor gemene rekening dat niet is onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting en dividendbelasting.
2. Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard (pactum sui generis) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting, die wordt beheerd 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 XI'.
4. Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd en houdt kantoor te Eindhoven.

Doel

Artikel 3.

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

Fondsvermogen

Artikel 4.

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

(Uitgifte, inkoop, overgang 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 middels Inkoop en Uitgifte. Deze beperking op de overdracht van Participaties maakt een geldige overdracht aan een ander dan het Fonds onmogelijk en is een (goederenrechtelijk) beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
3. In geval van een Overgang onder Algemene Titel is (zijn) de rechtsopvolger(s) van de Participant die rechtsvoorganger is, verplicht bij de Beheerder schriftelijk melding te doen van de Overgang onder Algemene Titel met vermelding van zijn (hun) gegevens bedoeld in artikel 8 lid 1. Het bepaalde in artikel 8 lid 6 is van overeenkomstige toepassing op bedoelde rechtsopvolger(s).
4. Op de Emissiedatum worden (maximaal) 4.384 Participaties uitgegeven tegen een Uitgifteprijs van elk EUR 5.000 (exclusief

Emissiekosten). In totaal wordt derhalve voor EUR 21.920.000 aan Participaties uitgegeven.

5. Na de Emissiedatum worden slechts Participaties ingekocht en uitgegeven in het kader van een Overdracht middels Inkoop en Uitgifte. Het is beoogd dat te allen tijde 4.384 Participaties uitstaan. De Beheerder is bevoegd om vaste of periodieke data vast te stellen waarop een Overdracht middels Inkoop en Uitgifte kan plaatsvinden.
6. 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.
7. Een verzoek tot Overdracht middels Inkoop en Uitgifte dient schriftelijk te worden gericht aan de Beheerder. Een Overdracht middels Inkoop en Uitgifte 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 middels Inkoop en Uitgifte als bedoeld in lid 8.
8. Uitsluitend de Beheerder is bevoegd te beslissen omtrent een verzoek tot Overdracht middels Inkoop en Uitgifte, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 5. Een verzoek tot Overdracht middels Inkoop en Uitgifte kan geheel of gedeeltelijk worden geweigerd en wordt in ieder geval geweigerd indien de Overdracht middels Inkoop en Uitgifte naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder (a) de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten, (b) de ordelijke liquidatie van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen, (c) de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden of (d) (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen.
9. Na ontvangst van een verzoek tot Overdracht middels Inkoop en Uitgifte bericht de Beheerder de verzoeker zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk omtrent het besluit op het verzoek als bedoeld in lid 7 onder aangeven, indien van toepassing, de datum waarop de Overdracht middels Inkoop en Uitgifte zal plaatsvinden. Bij een gedeeltelijke weigering van het verzoek tot Overdracht middels Inkoop en Uitgifte 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 middels Inkoop en Uitgifte Participaties overdraagt aan het Fonds ontvangt binnen 14 (veertien) dagen na de dag van Overdracht middels Inkoop en Uitgifte van de Stichting de Inkoopprijs voor de desbetreffende Participaties. De partij als bedoeld in de laatste volzin van lid 7 waaraan de desbetreffende Participaties in het kader van de hier bedoelde Overdracht middels Inkoop en Uitgifte 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 middels Inkoop en Uitgifte te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Stichting. Met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 8.8.2 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 middels Inkoop en Uitgifte ten laste van het Fondsvermogen mochten komen.
11. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot de in het kader van een Overdracht middels Inkoop en Uitgifte 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 verkrijging van Participaties

Artikel 6.

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

Vermindering Fondsvermogen, inkoop en intrekking Participaties

Artikel 7.

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 5 kan de Vergadering, op voorstel van de Beheerder, besluiten tot vermindering van

het Fondsvermogen door intrekking van Participaties. Intrekking van Participaties kan uitsluitend Participaties betreffen die zijn ingekocht.

Register van Participanten

Artikel 8.

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

Participaties behorende tot een gemeenschap

Artikel 9.

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

Oproepingen, mededelingen en rapportages

Artikel 10.

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

Beheerder, Stichting, Bewaarder

Artikel 11.

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

- verifiëren dat de ontvangsten als hiervoor bedoeld tijdig plaatsvinden;
- verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
- verifiëren dat de Fondsactiva op naam staan van de Stichting;
- verifiëren dat de waardering van het Fondsvermogen plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen; en

meer in het algemeen:

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

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

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

Vertegenwoordiging

Artikel 12.

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

Beheer en beschikking, juridische eigendom Fondsvermogen

Artikel 13.

1. Onverminderd het bepaalde in dit artikel en met inachtneming van het bepaalde in artikel 12 wordt onder het beheer als bedoeld in artikel 11 lid 1 uitdrukkelijk mede verstaan het verrichten van beheers- en beschikkingshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen.
2. De (uitvoering van de) volgende besluiten van de Beheerder respectievelijk de Stichting behoeven de goedkeuring van de Vergadering dan wel zijn onderworpen aan de volgende formaliteiten:

- a. de hiernavolgende besluiten van de Beheerder behoeven de goedkeuring van de Vergadering:
 - (i) tot verkoop en levering van de Objecten;
 - (ii) tot het bezwaren van goederen die behoren tot het Fondsvermogen, tenzij het betreft het vestigen van een recht van hypotheek op de Objecten in verband met 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 tot maximaal het bedrag van de over te sluiten Hypothecaire Lening;
 - (iv) tot het ter leen verstrekken van gelden indien en zodra (daardoor) het bedrag van de hier bedoelde ter leen verstrekte gelden € 25.000 of meer zou bedragen;
 - (v) tot het verlenen van doorlopende bevoegdheid de Beheerder te vertegenwoordigen;
 - (vi) tot wijziging van voorwaarden die zijn opgenomen in het Prospectus en die niet voortvloeien uit de Fondsvoorwaarden of de statuten van de Stichting;
 - (vii) tot het aangaan van een overeenkomst of verplichting in geval van een potentieel belangenconflict als bedoeld in hoofdstuk 8.14 van het Prospectus;
- b. de hiernavolgende besluiten van de Stichting behoeven de goedkeuring van de Vergadering:
 - (i) tot ontbinding van de Stichting, anders dan nadat het Fonds is ontbonden en het Fondsvermogen is vereffend;
 - (ii) juridische fusie of juridische splitsing van de Stichting;
 - (iii) tot wijziging van de statuten van de Stichting; en
 - (iv) het aanvragen van faillissement of surséance van betaling van de Stichting.

Het ontbreken van de goedkeuring zoals bedoeld onder a. of b. van dit lid tast de gebondenheid jegens enige derde niet aan.

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

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

Binnen de grenzen die bij of krachtens Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving daaraan zijn gesteld is het de Beheerder toegestaan een of meerdere van zijn taken uit te besteden aan een derde. Met uitzondering van de kosten voor de taxaties van de Objecten als beschreven in de hoofdstukken 10.2.6 en 10.2.7 van het Prospectus die ten laste van het Fonds

komen, komen de kosten voor uitbestede werkzaamheden voor rekening van de Beheerder.

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

Vergaderingen

Artikel 14.

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

In de jaarlijkse Vergadering wordt voorts behandeld hetgeen met inachtneming van artikel 15 leden 2 en 3 verder op de agenda is geplaatst.

3. Een Vergadering wordt bijeengeroepen zo dikwijls de Beheerder het wenselijk acht. Bovendien zal een Vergadering worden bijeengeroepen, zodra (a) een of meer Participanten die, al dan niet gezamenlijk, ten minste één tiende (1/10e) van alle uitstaande Participaties houden of (b) de Stichting of de Bewaarder, dit onder mededeling van de te behandelen onderwerpen, aan de Beheerder verzoekt, (c) sprake is van een potentieel belangenconflict als bedoeld in hoofdstuk 8.14 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 voorziet, is de Beheerder bevoegd de Vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren. De Beheerder, de Stichting en de Bewaarder hebben geen stemrecht in de Vergadering.

Besluitvorming buiten Vergadering

Artikel 18.

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

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

Artikel 19.

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

van de Stichting wordt in de gelegenheid gesteld zich in de Vergadering te verantwoorden en zich daarbij door een raadsman te doen bijstaan.

5. Gedurende de schorsing van de Beheerder respectievelijk de Stichting of het bestuur van de Stichting blijven de bepalingen van de Fondsvoorwaarden jegens de Beheerder respectievelijk de Stichting buiten toepassing.
6. In afwijking van het bepaalde in lid 5 is de Beheerder respectievelijk de Stichting of het bestuur van de Stichting gedurende een schorsing verplicht:
 - a. zich te onthouden van handelingen die kunnen leiden tot schade voor het Fonds;
 - b. op verzoek van de (vervangende) Beheerder respectievelijk (vervangende) Stichting of bestuur van de Stichting (rechts) handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn ter voorkoming van schade voor het Fonds; en
 - c. de (vervangende) Beheerder respectievelijk (vervangende) Stichting of bestuur van de Stichting inzage te verlenen in de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met betrekking tot het Fonds(vermogen) - die de geschorste Beheerder respectievelijk de Stichting of bestuur van de Stichting onder zich houdt - en/of daarvan kopieën te verstrekken.
7. Indien de Beheerder respectievelijk de Stichting of het bestuur van de Stichting verzoekt te worden ontslagen wordt een Vergadering bijeengeroepen 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 onverwijd 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 2026) per jaar voor het algemene beheer van het Fonds, welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI), voor het eerst op 1 januari 2027;
 - b. (i) 2,0% (exclusief BTW) van de Bruto-huurontvangsten voor het administratief en commercieel beheer van het Fonds;
(ii) 1,5% (exclusief BTW) van de Bruto-huurontvangsten voor het administratief, commercieel en technisch beheer van de Objecten;
 - c. 20% van de Overwinst, of zoveel minder als bepaald in lid 3; en
 - d. 1,0% (exclusief BTW) van de gerealiseerde verkoopprijs van de Objecten als verkoopprovisie voor het initiëren en begeleiden van de verkoop van de Objecten.
2. De vergoedingen als bedoeld onder a en b in lid 1 zijn telkens per kalenderkwartaal bij vooruitbetaling opeisbaar, voor het eerst op de dag waarop de Fondsvoorwaarden van kracht worden en wel te berekenen over het aantal dagen dat op die dag in het lopende kalenderkwartaal resteert (op basis van een jaar van 360 dagen). Het eventueel in enig kalenderkwartaal te veel aan de Beheerder betaalde vergoedingen als hier bedoeld wordt verrekend met de verschuldigde vergoedingen over het eerst daaropvolgende kalenderkwartaal. Op de dag van beëindiging van het Fonds wordt (eveneens op basis van een jaar van 360 dagen, overeenkomstig de wijze als bepaald in de eerste volzin van dit lid) het te veel aan betaalde vergoedingen als bedoeld in lid 1 onder a en b door de Beheerder gerestitueerd.
3. De vergoedingen als bedoeld onder c en d in lid 1 zijn opeisbaar zodra de Objecten (volledig) zijn verkocht en geleverd en de rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 25 lid 4 is afgelegd. Indien het Rendement minder bedraagt dan het Geprognosticeerde Rendement wordt voor het berekenen van de Overwinst waartoe de Beheerder gerechtigd is, de Overwinst verminderd met de contante waarde, uitgedrukt in euro, van het bedrag dat zich laat berekenen door van de contante waarde van het Geprognosticeerde Rendement de contante waarde van het Rendement (beide uitgedrukt in euro) in mindering te brengen.
4. In verband met de werkzaamheden van de Stichting voor het Fonds heeft iedere bestuurder daarvan recht op een vaste vergoeding van € 1.000 per 12 maanden (tenzij er één bestuurder is benoemd in welk geval de vergoeding € 2.000 per twaalf maanden bedraagt) (prijspeil 2026). Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI), voor het eerst op 1 januari 2027. 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 € 9.297 per jaar (exclusief BTW) (prijspeil 2026), ieder jaar bij vooruitbetaling verschuldigd. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI), voor het eerst op 1 januari 2027. Indien blijkt dat de Bewaarder meer tijd moet besteden aan de bewaarneming dan is geschat en de Bewaarder daarvoor een extra vergoeding in rekening wil brengen, dient de Bewaarder daarover met de Beheerder vroegtijdig te overleggen. De hier bedoelde vergoeding wordt, voor zover van toepassing, vermeerderd met omzetbelasting (BTW) en komt ten laste van het Fondsvermogen.
6. Onverminderd het bepaalde in het slot van artikel 13 lid 3 omtrent de kosten van uitbesteding door de Beheerder, komen alle overige kosten verband houdende met het beheer en de bewaring van het Fondsvermogen (waaronder kosten van de Accountant of andere accountants, adviseurs, advocaten, banken, dienstverleners in het kader van de exploitatie en de vervreemding van de Objecten en taxateurs) voor rekening van het Fonds. Alle (kosten)vergoedingen worden door het Fonds

aan de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder voldaan zonder dat daarbij enig beroep op korting en/of verrekening kan worden gedaan. Van de door de Stichting en de Bewaarder gemaakte kosten zenden zij aan de Beheerder een schriftelijk overzicht.

7. Het Resultaat dat met het Fondsvermogen wordt behaald komt, met inachtneming van het bepaalde in de leden 1, 4, 5 en 6, ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. Het positieve Resultaat dat met het Fondsvermogen in enig boekjaar wordt behaald, - voor zover van toepassing - vermeerderd met onttrekkingen dan wel verminderd met toevoegingen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het streven is deze uitkering per kwartaal te doen, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal.
8. De Beheerder is bevoegd te besluiten het positieve Resultaat over enig boekjaar geheel of gedeeltelijk niet uit te keren aan de Participanten en toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, indien naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder een uitkering kan leiden tot een zodanige solvabiliteit of liquiditeit dat het voortbestaan van het Fonds in gevaar kan komen.
9. De Beheerder doet de Participanten mededeling over de betaalbaarstelling van uitkeringen, de samenstelling daarvan en de wijze van betaalbaarstelling. Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren door verloop van vijf (5) jaar.
10. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de gerechtigdheid van Holland Immo Group BV (de initiatiefnemer van het Fonds) en de Beheerder tot de vergoedingen die zijn vermeld in het Prospectus.

Aanvaarding Fondsvoorwaarden

Artikel 23.

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

Wijziging Fondsvoorwaarden

Artikel 24.

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

Beëindiging Fonds, vereffening Fondsvermogen

Artikel 25.

1. De Vergadering kan besluiten tot beëindiging van het Fonds. Een besluit als bedoeld in artikel 13 lid 2 sub a onder (i), wat tot gevolg heeft dat geen (enkel onderdeel) van de Objecten nog langer onderdeel vormt van het Fondsvermogen, heeft, zodra dat gevolg is ingetreden, de beëindiging van het Fonds tot gevolg.
2. Indien het Fonds wordt beëindigd ingevolge lid 1 zal de Beheerder optreden als vereffenaar van het Fondsvermogen, tenzij de Vergadering een of meer andere vereffenaars benoemt.
3. Tijdens de vereffening blijven de Fondsvoorwaarden voor zover mogelijk van kracht.
4. Uit hetgeen na voldoening van alle verplichtingen die ten laste van het Fondsvermogen komen is overgebleven, wordt met

inachtneming van het bepaalde in artikel 22 lid 7 uitgekeerd. De vereffenaar legt in het kader van de vereffening rekening en verantwoording af aan de Participanten.

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

Toepasselijk recht en geschillen

Artikel 26.

1. De Fondsvoorwaarden worden beheerst door Nederlands recht.
2. Alle geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van de Fondsvoorwaarden dan wel nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, worden beslecht door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening te Den Haag of, indien het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening niet bevoegd is, overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.
3. Indien een geschil wordt beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut zal:
 - a. het scheidsgericht bestaan uit drie (3) arbiters tenzij alle partijen na het ontstaan van het geschil besluiten dat het scheidsgericht zal bestaan uit één (1) arbiter; en
 - b. het scheidsgericht 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.

Overgangsbepaling

Artikel 27.

1. Voor deze overgangsbepaling gelden de volgende (aanvullende) definities:
 - 'Reguliere Belegger': de Participant die beoogt gedurende de gehele looptijd van het Fonds deel te nemen aan het Fonds (onverminderd het bepaalde inzake Overdracht middels Inkoop en Uitgifte in deze Fondsvoorwaarden); en
 - 'Tijdelijke Belegger': de belegger die beoogt tijdelijk als Participant aan het Fonds deel te nemen totdat (a) de Participaties van de Tijdelijke Belegger zijn ingekocht door het Fonds tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van hetzelfde aantal Participaties aan een Reguliere Belegger of (b) de Tijdelijke Belegger te kennen geeft zijn Participaties niet langer te willen laten inkopen door het Fonds (en daarmee een Reguliere Belegger is).
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 10 vindt de inkoop van Participaties van een Tijdelijke Belegger tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties aan een Reguliere Belegger plaats tegen een Inkoopprijs respectievelijk Uitgifteprijs van € 5.000 (vijfduizend euro) per Participatie.
3. Dit artikel vervalt onmiddellijk zodra het Fonds geen Tijdelijke Beleggers meer heeft.

Slotbepaling, eerste boekjaar

Artikel 28.

1. Het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2026.
2. Dit artikel vervalt onmiddellijk na verloop van het eerste boekjaar.

Bijlage II - Statuten Stichting Parking Fund Nederland XI

Artikel 1

Naam en zetel

- 1.1 De Stichting draagt de naam: Stichting Parking Fund Nederland XI.
- 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 XI (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 (2) 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 (1) maand.
- 4.3 Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aan. Een bestuurder kan meer dan één (1) 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 (1) 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 (1) 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) per twaalf (12) maanden. De vergoeding zal worden uitgekeerd per dertig (30) december van een bepaald jaar of per einde van de benoemingsperiode, indien deze eindigt vóór dertig (30) 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) per bestuurder per twaalf maanden.

Artikel 6

Besluitvorming

- 6.1 Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of ten minste twee (2) 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 (7) 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 (7) 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 (1) stem.
Voor zover deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven worden alle bestuursbesluiten genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht. Staken de stemmen bij benoeming van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.
- 6.6 Alle stemmingen geschieden mondeling, tenzij een bestuurder schriftelijke stemming verlangt.
- 6.7 De vergaderingen worden geleid door de voorzitter. Bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
- 6.8 Van het verhandelde in de vergadering worden door de secretaris of door een door deze onder zijn verantwoordelijkheid en met instemming van het bestuur aangewezen persoon notulen opgemaakt. De notulen worden vastgesteld door het bestuur en ten blijke daarvan door de voorzitter en secretaris van de desbetreffende vergadering ondertekend. De vastgestelde notulen zijn ter inzage voor alle bestuurders. Afschriften worden aan hen kosteloos verstrekt.
- 6.9 Het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits alle bestuurders zich schriftelijk omtrent het desbetreffende voorstel hebben uitgesproken. Van een besluit buiten vergadering wordt onder bijvoeging van de ingekomen antwoorden door de secretaris een relaas opgemaakt, dat na medeondertekening door de voorzitter bij de notulen wordt gevoegd.
- 6.10 In alle geschillen omtrent stemmingen niet bij de statuten voorzien, beslist de voorzitter.
- 6.11 Een bestuurder neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien hij daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de Stichting als bedoeld in artikel 5.1. Wanneer hierdoor geen bestuursbesluit kan worden genomen, wordt het besluit genomen door het bestuur onder schriftelijke vastlegging van de overwegingen die aan het besluit ten grondslag liggen.

Artikel 7

Vertegenwoordiging

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

Holland Immo Group Beheer B.V. heeft de macht van substitutie en is voorts bevoegd de Stichting op grond van het vorenstaande te vertegenwoordigen indien deze (mede) optreedt namens zichzelf en/of een of meer anderen die betrokken

zijn bij de hiervoor bedoelde rechtshandelingen.

- 7.3 Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan één (1) of meer bestuurders alsook aan derden, om de Stichting binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen. Het bestuur kan voorts besluiten aan gevolmachtigden een titel te verlenen.
- 7.4 Het bestuur zal van het toekennen van doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid opgave doen bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel.
- 7.5 Indien een bestuurder of de vertegenwoordigingsbevoegde op grond van artikel 7.2 een tegenstrijdig belang heeft met de Stichting kan deze de Stichting niettemin vertegenwoordigen. Artikel 6.11 is van toepassing voor het aan de vertegenwoordigingshandeling ten grondslag liggende besluit ingeval van een tegenstrijdig belang.

Artikel 8

Reglementen

- 8.1 Het bestuur is bevoegd één (1) 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 (6) 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 (7) 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 (2) en niet later dan vier (4) 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 (7) jaar onder berusting van de door het bestuur aangewezen persoon.

Artikel 12

Financiering

De Stichting is te allen tijde onderworpen aan een schuldenlimiet van zesenzestig twee derde procent ($66 \frac{2}{3}\%$) van de totale activa die door de Stichting worden gehouden voor rekening en risico van het Fonds, berekend door de bedragen van alle uitstaande schulden die door de Stichting voor het Fonds zijn aangegaan (minus elk bedrag dat als liquiditeit op een bankrekening staat met betrekking tot genoemde schulden) te delen door de laatste marktwaarde van de totale activa die door de Stichting worden gehouden voor rekening en risico van het Fonds.

Artikel 13

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 éénendertig december tweeduizend vijftientig (31-12-2025).

Bijlage III - Kapitalisatie- en schuldenoverzicht per 31 december 2025

Parking Fund Nederland XI		31 december 2025	
kapitalisatie- en schuldenoverzicht		€	€
totaal kortlopende schulden (inclusief kortlopend deel van langlopende schulden)			37.492.171
gegarandeerd	-		
gedekt	-		
niet-gegarandeerd / ongedekt	37.492.171		
totaal langlopende schulden (exclusief kortlopend deel van langlopende schulden)			-
gegarandeerd	-		
gedekt	-		
niet-gegarandeerd / ongedekt	-		
totaal eigen vermogen			-1.261.175
participatiekapitaal	-		
herwaarderingsreserve	-		
overige reserves	-		
onverdeeld resultaat	-1.261.175		
totaal			36.230.996
netto schuldenpositie op de korte en lange termijn		31 december 2025	
		€	€
liquiditeit			
A. kasmiddelen	1.917.439		
B. kasequivalenten*	-		
C. overige kortlopende financiële activa*	-		
D. liquiditeit (A) + (B) + (C)			1.917.439
E. kortlopende financiële schulden (inclusief schuldinstrumenten, maar exclusief kortlopend deel van de langlopende schulden)	18.555.197		
F. Kortlopend deel van langlopende financiële schulden	18.936.974		
G. Kortlopende financiële schuldenlast (E + F)			18.555.197
H. netto kortlopende financiële schuldenlast (G -/- D)			16.637.758
I. langlopende financiële schulden (exclusief kortlopend deel en schuldinstrumenten)	-		
J. schuldinstrumenten	-		
K. langlopende handels- en overige schulden	-		
L. langlopende financiële schuldenlast (I + J + K)			-
M. totale financiële schuldenlast (H + L)			16.637.758
*) Er zijn geen indirecte of voorwaardelijke schulden.			

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

direct kasstroomoverzicht (prognose)	2026 8,5 maanden	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036 3,5 maanden	kasstromen 2026 - 2036
kasstroom uit beleggingsactiviteiten												
Bruto-huurlontvangsten	1.605.142	2.218.250	2.268.721	2.320.208	2.372.864	2.426.715	2.481.790	2.538.116	2.595.720	2.654.633	711.283	24.193.443
aankopen van beleggingen	-35.269.100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-35.269.100
verkopen van beleggingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42.607.197	42.607.197
verkoopuitgaven	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-639.108	-639.108
investeringskosten											-141.990	-141.990
uitgaven aan Exploitatiekosten en Fondskosten	-221.607	-301.177	-337.271	-315.122	-322.332	-360.865	-341.756	-344.969	-386.110	-360.936	-115.236	-3.407.382
uitgaven voor oprichting	-2.224.308	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2.224.308
winstuitkering Beheerder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-599.159	-599.159
totaal kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-36.109.873	1.917.073	1.931.450	2.005.086	2.050.532	2.065.851	2.140.034	2.193.147	2.209.610	2.293.697	41.822.987	24.519.593
kasstroom uit financieringsactiviteiten												
uitkering Direct Rendement*	-923.778	-1.293.289	-1.293.289	-1.293.289	-1.293.289	-1.293.289	-1.293.289	-1.293.289	-1.293.289	-1.293.289	-369.511	-12.932.891
uitkering Indirect Rendement**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2.396.635	-2.396.635
uitgaven aan rentekosten (hypotheaire lening)	-562.610	-787.654	-787.654	-787.654	-787.654	-787.654	-787.654	-790.782	-792.000	-792.000	-226.286	-7.889.600
hypotheaire lening	17.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.600.000
storting inleg Participanten	21.920.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.920.000
terugbetaling inleg Participanten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-21.920.000	-21.920.000
aflossing hypotheaire lening	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-17.600.000	-17.600.000
kosten hypotheaire lening	-1.336.897	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1.336.897
renteontvangsten liquiditeitsreserve	4.826	5.314	3.776	2.590	2.025	1.798	1.943	2.747	3.922	5.525	1.964	36.430
totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	36.701.542	-2.075.629	-2.077.167	-2.078.353	-2.078.918	-2.079.145	-2.079.000	-2.081.324	-2.081.367	-2.079.764	-42.510.467	-24.519.593
netto kasstroom	591.668	-158.556	-145.716	-73.267	-28.386	-13.294	61.033	111.823	128.243	213.933	-687.481	-
	uitkering	inleg Participanten	rendement 2026-2036	rendement gem. per jaar								
* totaal Direct Rendement	12.932.891	21.920.000	59,0%	5,9%								
** totaal Indirect Rendement	2.396.635	21.920.000	10,9%	1,1%								
Alle bedragen luiden in €.												







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

