

Accountantskamer

Procedurenummer: 11/02072 Wtra AK
Zitting: 30 januari 2012
Inzake: SOBI namens P1 Holding B.V.
Tegen: Drs. P.J.A.M. Jongstra RA
Advocaat mr. J.C.J. Wouters

Mijnheer de voorzitter,
Leden van de Accountantskamer,

De toelichting op de klacht omvat de volgende onderdelen.

1. Inleiding
2. Q-Park is een zuiver dienstverlenend bedrijf
3. Een zuiver dienstverlenend bedrijf heeft vastgoed voor eigen gebruik
4. Het verweerschrift doet een poging om de 2e alinea van IAS 40.5 buiten spel te zetten
5. Een parkeerovereenkomst bevat geen lease
6. Brief Raad van Bestuur Q-Park is onvolledig en geeft onjuiste voorstelling van zaken
7. CFROI-analyse illustreert dat Q-Park haar eigen vermogen te gunstig presenteert
8. Brief van dhr Hordijk mist betekenis
9. Brief van dhr Van der Wel mist betekenis
10. Conclusie

1: Inleiding

De klacht houdt in dat Ernst & Young ten onrechte goedkeurende accountantsverklaringen heeft afgegeven voor de jaarrekeningen 2008 en 2009 van de parkeeronderneming Q-Park NV wegens het ten onrechte presenteren van door haar zelf geëxploiteerde onroerende zaken als vastgoedbeleggingen.

Samengevat stellen SOBI en P1 dat betrokkene in het verweerschrift veel aandacht heeft besteed aan de 1^e alinea van IAS 40.5, maar zorgvuldig heeft vermeden in te gaan op de 2^e alinea van IAS 40.5, die overtuigend duidelijk maakt dat de onroerende zaken die het zuiver dienstverlenende bedrijf Q-Park aanhoudt voor de levering van haar diensten dienen te worden verantwoord als *vastgoed voor eigen gebruik* of - indien aangehuurd - in het geheel niet of anders als immateriële activa op de balans dienen te worden gepresenteerd, maar zeker niet als *vastgoedbelegging*.

Betrokkene heeft een uitgebreid verweerschrift ingediend, waarin de aandacht wordt afgeleid van en niet wordt ingegaan op dit duidelijke voorschrift in de IFRS. In plaats daarvan probeert betrokkene om met een stelsel argumenten recht te praten wat krom is, namelijk dat Q-Park als enige parkeeronderneming ter wereld¹ ervoor gekozen heeft om haar financiële stakeholders voor te spiegelen dat de voor haar dienstverlening gebruikte, mede door inzet van vele andere activa geëxploiteerde parkeervoorzieningen (waarvan naar schatting 70%² van derden is aangehuurd) haar eigen vastgoedbeleggingen zouden zijn.

¹ Zie Bijlage A en B voor voorbeelden van jaarverslagen van twee ondernemingen met (divisies met) een zeer vergelijkbaar ondernemingsprofiel aan Q-Park: National Car Parks (MEIF II CP Holdings 1 Ltd) en Schiphol NV. Deze zijn illustratief voor het punt dat met uitzondering van Q-Park geen enkele andere parkeeronderneming de door haar geëxploiteerde parkeerfaciliteiten als 'vastgoedbelegging' presenteert. Ook de jaarrekening van Schiphol NV is instructief, aangezien Schiphol NV zowel vastgoedbeleggingen (Schiphol Real Estate) alsook parkeerfaciliteiten in eigendom heeft. De langjarig aan derden verhuurde onroerende zaken van Schiphol Real Estate zijn correct verantwoord als vastgoedbeleggingen; de door Schiphol zelf of door derden beheerde parkeerfaciliteiten niet.

² Berekening: betrokkene geeft in §5.8 (p13) van het verweerschrift aan dat de 'vastgoedbeleggingen' van Q-Park bestaan uit de parkeergarages en parkeerterreinen die Q-Park zelf exploiteert. Uit §5.9 (p13) van het verweerschrift mag worden opgemaakt dat parkeerplaatsen in beheer voor derden niet tot de 'vastgoedbeleggingen' worden gerekend. Q-Park had volgens haar jaarrekening in 2009 459.770 parkeerplaatsen van derden aangehuurd, 195.570 parkeerplaatsen in beheer voor derden, en 178.829 parkeerplaatsen in eigendom. Derhalve was in 2009 naar schatting $(459.770) / (459.770 + 178.829) = 70\%$ van de door Q-Park als haar eigen 'vastgoedbeleggingen' gepresenteerde parkeerfaciliteiten van andere eigenaren aangehuurd.

Zoals met behulp van CFROI-analyse is aangetoond, worden hierdoor het eigen vermogen, de resultaten, de risico's en de rendementen van Q-Park structureel te gunstig voorgesteld.

Betrokkene heeft onder meer aangevoerd dat Ernst & Young slechts een marginale toetsing hoeft uit te voeren van een *judgement call* van de Raad van Bestuur van Q-Park, die conform IAS 40.14 criteria dient op te stellen en volgens IAS 40.75 dient te vermelden op basis waarvan op bestendige wijze beoordeeld kan worden of onroerende zaken vastgoedbeleggingen of vastgoed voor eigen gebruik zijn.

Betrokkene verwijst daarbij naar een brief van de Raad van Bestuur van Q-Park dd 18 november 2011 (bijlage 1 bij het verweerschrift). Uit deze brief blijkt echter dat de Raad van Bestuur van Q-Park A) dergelijke criteria in het geheel niet heeft ontwikkeld of althans niet vermeldt; B) zich met behulp van een cirkelredenatie achter haar aandeelhouders en zakenbanken probeert te verschuilen, wier beoordelingen naar verwachting nu juist mede afhankelijk zijn van de goedkeurende verklaringen van Ernst & Young; en C) op minimaal drie punten een aantoonbaar onjuiste voorstelling van zaken geeft.

Deze pleitnota onderbouwt nogmaals, mede op basis van het verweerschrift van betrokkene, dat Ernst & Young de jaarrekeningen 2008 en 2009 van Q-Park van afkeurende accountsverklaringen had moeten voorzien, aangezien deze in strijd zijn met de geldende IFRS.

2: Q-Park is een zuiver dienstverlenend bedrijf

Over één zaak zijn partijen het eens: Q-Park is een zuiver dienstverlenend bedrijf.

Betrokkene geeft in §9.11 (p27), §13.5 (p49) en §14.6 (p51) van het verweerschrift aan dat Q-Park een zuiver dienstverlenend bedrijf is. Ook Q-Park zelf geeft dat duidelijk aan. Zo wordt het immers consistent verwoord in de jaarverslagen van de onderneming, in de jaarrekeningen³, op de website en ook in de commerciële brochures van Q-Park, zoals '*Customer Satisfaction: Operations, Products & Services*'⁴ en '*Your Quest – Our Quality*'⁵. Het meest nog maakt de op www.q-park.com gepubliceerde bedrijfsfilm⁶ van Q-Park duidelijk dat Q-Park een zuiver dienstverlenend bedrijf is.

Niet alleen illustreren Q-Park's jaarverslagen, website, brochures en bedrijfsfilm dat de onderneming een zuiver dienstverlenend bedrijf is; bovendien tonen zij overtuigend duidelijk aan:

- welke bedrijfsmatige activiteiten de onderneming ontplooit om haar diensten te verlenen; en
- welke andere activa (naast parkeergarages, parkeerterreinen en straatparkeerplaatsen, hierna genoemd 'parkeerfaciliteiten') de onderneming inzet om haar diensten te verlenen.

De bedrijfsmatige activiteiten zijn in hoofdstuk 1 van de tuchtklacht opgesomd. In aanvulling daarop wordt hieronder weergegeven welke andere activa (naast de parkeerfaciliteiten) de onderneming inzet om haar diensten te verlenen, en waaraan de door de dienstverlening gegenereerde kasstromen derhalve mede kunnen worden toegerekend (in alfabetische volgorde, niet limitatief):

1. babyverzorgingsruimtes
2. bandenpompen
3. beheerdersruimtes
4. betaalautomaten

³ Zoals in hoofdstuk 2 en 4.1 van de tuchtklacht vastgesteld, definieert Q-Park de door haar ontvangen *parkeergelden* in de toelichtingen op de jaarrekeningen als '*in het verslagjaar aan derden in rekening gebrachte bedragen voor verleende diensten*'. Q-Park presenteert die parkeergelden (82% van de omzet in 2009) correct separaat van daarvan geheel verschillende soorten inkomsten, zoals de post *huuropbrengsten* (4% van de omzet in 2009). Deze ontvangt de onderneming voor enkele langjarig aan andere parkeerexploitanten verhuurde parkeerfaciliteiten. Een voorbeeld hiervan is de in voetnoot 8 van de tuchtklacht genoemde, door Q-Park aan het Parkeerbedrijf van de Gemeente Amsterdam verhuurde parkeergarage bij de Amsterdam Arena, waarbij Q-Park als passieve vastgoedbelegger optreedt en het Parkeerbedrijf van de Gemeente Amsterdam het exploitatierisico loopt. SOBI is eens dat dat inderdaad wél een vastgoedbelegging van Q-Park is.

⁴ Zie Bijlage C: brochure van Q-Park: '*Customer Satisfaction: Operations, Products & Services*'.

⁵ Zie Bijlage D: brochure van Q-Park: '*Your Quest – Our Quality*'.

⁶ Zie Bijlage E: film van Q-Park: '*QCR Movie*', gedownload op 19 december 2011 van www.q-park.com, inclusief Nederlandse vertaling.

5. beveiligingssystemen
6. bewegwijzering
7. boodschapafhaalpunten
8. brandblusapparaten
9. camera's en opnameapparatuur
10. centrale intercominstallaties
11. centrale managementsystemen
12. datawarehousesystemen
13. drinkwaterunits
14. fietsparkings
15. geurmachines
16. gevelreclame
17. handkassa's
18. hartdefibrillatoren
19. hoorapparaatuitzendapparatuur
20. in- en uitritterminals
21. informatieborden / infopanelen
22. intranetsysteem ten behoeve centrale verslaglegging
23. krantenmachines
24. lokale intercomsystemen
25. loyaliteitsprogramma's
26. meldkamerkoppelingen
27. mobiele telefoonapplicaties
28. mobiele netwerken
29. muziekinstallaties
30. narrowcasting door middel van audiovisuele displays
31. netwerkapparatuur (routers, patchkasten)
32. openbaarvervoer-combikaarten
33. oplaadpunten voor elektrische auto's
34. Q-Park Cards
35. Q-Park Control Rooms
36. Q-Park Keys (met bijbehorende ontvangers/zenders en backofficesystemen)
37. Q-Park Voordeelprogramma's met o.a. BCC, Debitel, Délifrance, Palthe en andere retailers
38. rolhekken
39. schrobmachines
40. slagbomen
41. snellaadpunten voor elektrische auto's
42. speedgates
43. stadsplattegronden
44. starthulpapparatuur
45. toepassing huisstijl op alle parkeerfaciliteiten
46. toiletten en toiletten voor mindervaliden
47. verlichting met intelligente sturing
48. vluchtrouteborden
49. wachtruimtes
50. winkelwagens.

Samenvattend is duidelijk dat Q-Park een zuiver dienstverlenend bedrijf dat zeer veel bedrijfsmatige activiteiten ontplooit en naast de parkeerfaciliteiten zeer veel andere activa inzet om haar diensten te verrichten. Dit alles zit besloten in de parkeervereenkomsten die Q-Park volgens §7.5.2 met haar klanten sluit en die geformaliseerd is in het parkeerticket, waarmee Q-Park volgens betrokkene in §9.2 van het verweerschrift haar klanten een uitgebreid dienstenpakket aanbiedt.

3: Een zuiver dienstverlenend bedrijf heeft vastgoed voor eigen gebruik

Partijen zijn eens dat Q-Park een zuiver dienstverlenend bedrijf is. Partijen zijn slechts verdeeld over de vraag of het zuiver dienstverlenende bedrijf Q-Park volgens de IFRS *vastgoedbeleggingen* kan hebben.

Het antwoord op deze vraag is helder. De 2^e alinea van IAS 40.5 stelt eenduidig dat onroerende zaken die worden aangehouden voor de levering van diensten geen vastgoedbeleggingen, maar *vastgoed voor eigen gebruik* zijn:

IAS 40.5: Vastgoed voor eigen gebruik is een onroerende zaak die (door de eigenaar of door de lessee op grond van een financiële lease) wordt aangehouden voor gebruik in de productie of de levering van goederen of diensten of voor bestuurlijke doeleinden.

Strikt genomen is de tuchtklacht hiermee voldoende onderbouwd. Q-Park is een zuiver dienstverlenend bedrijf. Reeds derhalve zijn de onroerende zaken die zij in eigendom heeft *vastgoed voor eigen gebruik*, geen vastgoedbeleggingen. Ter verder bewijs kan ook gekeken worden naar de overige bepalingen in IAS 40 die het verschil tussen vastgoedbeleggingen en vastgoed voor eigen gebruik verduidelijken. Dat zijn IAS 40.7, IAS 40.11, IAS 40.12 en IAS 40.13. Deze kunnen als volgt worden samengevat:

Figuur 1: vastgoedbeleggingen vs. vastgoed voor eigen gebruik

Bij een <i>vastgoedbelegging</i>:	Bij <i>vastgoed voor eigen gebruik</i>:
1. worden kasstromen <u>gegenereerd</u> die grotendeels onafhankelijk zijn van de <u>andere activa</u> van de entiteit (IAS 40.7);	1. worden kasstromen <u>gegenereerd</u> die ook aan de <u>andere activa</u> van de entiteit kunnen worden toegerekend (IAS 40.7);
<i>en/of</i>	<i>en/of</i>
2. vormen <u>aanvullende diensten</u> een onbelangrijke component van de totale overeenkomst (IAS 40.11);	2. vormen de <u>verleende diensten</u> een belangrijke component van de totale overeenkomst (IAS 40.12);
<i>(voorbeeld: een vastgoedbelegger die naast huur alleen beveiligings- en onderhoudsdiensten biedt)</i>	<i>(voorbeeld: een hoteleigenaar die zijn hotelgasten een compleet dienstenpakket biedt)</i>
<i>en/of</i>	<i>en/of</i>
3. besteedt de eigenaar van de onroerende zaak de meeste dagelijkse werkzaamheden uit en treedt hij in hoofdzaak op als <u>passieve investeerder</u> (IAS 40.13).	3. besteedt de eigenaar van de onroerende zaak slechts enkele dagelijkse werkzaamheden uit en blijft hij in <u>aanzienlijke mate blootgesteld aan schommelingen in de kasstromen die met zijn activiteiten worden gegenereerd</u> (40.13).
<i>(voorbeeld: een hoteleigenaar die de meeste verantwoordelijkheden aan derden uitbesteedt)</i>	<i>(voorbeeld: een hoteleigenaar die slechts enkele verantwoordelijkheden aan derden uitbesteedt)</i>

Het is zonneklaar dat elke parkeeronderneming, dus ook Q-Park, op basis van alle drie criteria in de rechterkolom valt: *vastgoed voor eigen gebruik*. Tenzij uiteraard de entiteit *geen* omvattende bedrijfsmatige activiteiten ontplooit, *geen* andere activa inzet om de kasstromen te optimaliseren (maar daarvoor een parkeerexploitant contracteert), *geen* diensten aan het parkerend publiek aanbiedt, *de meeste werkzaamheden* aan een parkeerexploitant *uitbesteedt*, en in hoofdzaak als *passieve investeerder* optreedt - in welk geval de entiteit een parkeervastgoedbeleggingsfonds zou zijn.

Een goed voorbeeld van een parkeervastgoedbeleggingsfonds is het Bouwfonds European Parking Fund⁷, dat investeert in parkeervoorzieningen die zij langjarig verhuurt aan zuiver dienstverlenende parkeerbedrijven als NCP, Q-Park en VINCI Park (zie pagina's 38-39 van Bijlage F), die veel bedrijfsmatige activiteiten ontplooiën en zeer veel andere activa inzetten om een uitgebreid dienstenpakket aan het parkerend publiek aan te bieden. Het Bouwfonds European Parking Fund heeft in die gevallen dus *vastgoedbeleggingen* met zeer stabiele kasstromen⁸. NCP, Q-Park en VINCI Park daarentegen dienen de parkeervoorzieningen die zij in deze gevallen op basis van operationele leasecontracten voor de levering van hun diensten aanhouden in het geheel niet of anders als immateriële activa op de balans te presenteren, en zeker niet als vastgoedbelegging.

Ik zal nogmaals aangeven waarom de onroerende zaken die een parkeeronderneming exploiteert in de rechterkolom van Figuur 1 vallen.

1. Ten eerste worden er geen kasstromen gegenereerd die grotendeels onafhankelijk zijn van de andere activa van de entiteit. Dat zou betekenen dat parkeerfaciliteiten als vanzelf zouden vollopen, hetgeen *volstrekt in tegenspraak is met het bestaansrecht van een parkeeronderneming*, wier kernexpertise en bestaansrecht *nu juist immers precies bestaat uit* het inzetten van een totaalpakket van bedrijfsmatige activiteiten en andere activa op parkeerfaciliteiten, om deze aldus rendabel te kunnen exploiteren – voor eigen rekening en risico (in eigendom of aangehuurd) of voor derden (vastgoedbeleggers en gemeentes).

Het is belangrijk zich te realiseren dat de reeds opgesomde activa, waaraan vanuit het perspectief van IAS 40 wordt gerefereerd als *andere activa*, de *primaire bedrijfsmiddelen* zijn waarover iedere parkeeronderneming moet beschikken, en die zij moet inzetten om haar diensten te kunnen verlenen aan het parkerend publiek, aan gemeentes en/of aan vastgoedbeleggers. Precies daar ligt de kern van het bestaansrecht van een parkeeronderneming.

Een parkeerbedrijf zonder deze *primaire bedrijfsmiddelen* zou geen parkeerbedrijf zijn. Zonder de inzet van deze primaire bedrijfsmiddelen zouden parkeerfaciliteiten immers geen of significant minder kasstroom opleveren.

Naast deze primaire bedrijfsmiddelen heeft een parkeeronderneming uiteraard onroerende zaken nodig om haar diensten aan het parkerend publiek, aan gemeentes en aan vastgoedbeleggers te kunnen verlenen. De wijze waarop een parkeeronderneming over die onroerende zaken beschikt is echter van secundair belang. Die kunnen aangehuurd zijn van derden, beheerd worden voor derden, of in eigendom zijn.

Dat blijkt ook uit de praktijk. De meeste parkeerondernemingen hebben hun parkeerfaciliteiten voornamelijk van derden aangehuurd of voor derden in beheer, en slechts voor een klein percentage of in het geheel niets in eigendom. Zo ook Q-Park: Q-Park had in 2009 55% van haar parkeerplaatsen aangehuurd van derden, 23% voor derden in beheer, en slechts 21% zelf in eigendom.

Een parkeeronderneming kan dus niet bestaan zonder de primaire bedrijfsmiddelen waaraan in IAS 40.7 wordt gerefereerd als *andere activa*. Het feit dat Q-Park het bestaan van deze activa minimaliseert en zelfs ontkent, is in volstrekte tegenspraak met het feit dat zij aangeeft een zuiver dienstverlenend parkeerbedrijf te zijn, en eveneens in volstrekte tegenspraak met hoe alle andere parkeerbedrijven hiermee conform IFRS omgaan.

Het argument van betrokkene dat de andere activa bij Q-Park slechts zouden bestaan uit slagbomen en betaalautomaten, en dat er zelfs geen andere activa zouden bestaan – dat wordt letterlijk gesteld – is derhalve een onjuiste voorstelling van zaken. Ook het argument dat het kapitaalsbeslag van de andere activa bij Q-Park procentueel minimaal is gaat niet aan. Dat lijkt immers procentueel alleen zo door de wijze waarop Q-Park haar zogenaamde vastgoedbeleggingen, waarvan meer dan 70% van

⁷ Zie Bijlage F: Informatiememorandum Bouwfonds European Parking Fund III dd 24 juni 2011.

⁸ Elke maand wordt immers hetzelfde bedrag aan huurpenningen gerealiseerd. De exploitanten van de parkeerfaciliteiten daarentegen hebben zeer schommelende kasstromen. Deze zijn afhankelijk van de in de tuchtklacht genoemde factoren P, Q en T. Parkeerfaciliteiten zijn complementair aan de eindbestemming, waardoor de kasstromen geheel afhankelijk zijn van het bezoek van de automobilisten.

derden is aangehuurd, in strijd met de IFRS kwantitatief zo groot op de balans presenteert. Bovendien schrijft Q-Park hierop af, terwijl zij haar zogenaamde vastgoedbeleggingen herwaardeert.

Tot slot moet met name ook gekeken worden naar het kwalitatieve effect van de in andere activa gedane investeringen. Juist die andere activa maken het verschil en zorgen ervoor dat het beheer en de exploitatie geoptimaliseerd worden als onderdeel van het totale concept van dienstverlening. Juist die andere activa maken het verschil tussen onveilige, donkere, lege parkeerbakken en hoogwaardige parkeergarages met een kwalitatief hoog serviceniveau. Juist die andere activa dragen bij aan hogere parkeergelden – zelfs als deze een klein deel van de kostprijs uitmaken.

Het is dus overtuigend duidelijk dat de kasstromen die Q-Park genereert ook kunnen worden toegerekend aan c.q. mede worden veroorzaakt door de inzet van het totaalpakket van haar bedrijfsmatige activiteiten en andere activa.

2. Ten tweede biedt het zuiver dienstverlenende bedrijf Q-Park, zoals duidelijk blijkt uit de jaarverslagen, website, brochures en bedrijfsfilm⁹, een uitgebreid, compleet dienstenpakket. Er is geen sprake van dat deze een onbelangrijke component van de parkeervereenkomsten vormen: Q-Park onderscheidt zich nu juist in het bijzonder door het uitgebreide, complete dienstenpakket dat zij haar klanten biedt.

Betrokkene voert het verweer dat het percentage ‘aanvullende diensten’ (IAS 40.11) beperkt is. De in §11.4.2 van het verweerschrift genoemde ‘aanvullende diensten’ die Q-Park tegen afzonderlijke betaling op grond van aparte overeenkomsten aanbiedt staan echter geheel los van de parkeervereenkomst.

Q-Park blinkt als parkeeronderneming juist uit door kwalitatief hoogwaardige dienstverlening en het hoge serviceniveau dat zij biedt. Die zijn in belangrijke mate bepalend voor de omvang van de gerealiseerde parkeergelden. De verleende diensten (IAS 40.12) vormen juist een belangrijke component van de totale overeenkomst (zijnde de parkeervereenkomst).

3. Ten derde besteedt Q-Park het beheer van haar parkeervoorzieningen niet aan derden uit, maar voert zij dit juist zelf uit. Dit zegt de Raad van Bestuur ook in haar brief van 18 november 2011. Er is geen sprake van dat Q-Park de meeste dagelijkse werkzaamheden zou uitbesteden en in hoofdzaak als passieve investeerder zou optreden. Integendeel: Q-Park is een volledig verticaal geïntegreerde parkeeronderneming die vrijwel alle componenten van de waardeketen in eigen beheer heeft. Dat heeft vele voordelen. Het betekent echter ook, precies conform IAS 40.13, dat de onderneming anders dan een passieve investeerder in aanzienlijke mate blootgesteld is aan schommelingen in de kasstromen die met de activiteiten worden gegenereerd.

4: Het verweerschrift doet een poging om de 2^e alinea van IAS 40.5 buiten spel te zetten

Uit het verweerschrift worden twee zaken duidelijk. Ten eerste heeft betrokkene argumenten ontwikkeld die inhoudelijk onjuist zijn en/of de in de tuchtklacht genoemde punten als ‘niet van belang’ verklaren. Ten tweede vormt het verweerschrift een poging om het gestelde in de 2^e alinea van IAS 40.5 buiten spel te zetten. In het verweerschrift wordt dan ook nauwelijks gerefereerd aan de duidelijke regel in de 2^e alinea van IAS 40.5 dat onroerende zaken die worden aangehouden voor de levering van diensten verantwoord dienen te worden als *vastgoed voor eigen gebruik*, niet als vastgoedbelegging.

Het door betrokkene aangevoerde stelsel van argumenten zou ook opgaan voor ieder ander dienstverlenend bedrijf dat gebruik maakt van onroerende zaken, óók indien deze grotendeels of zelfs uitsluitend van derden worden aangehuurd. Er bestaan vele voorbeelden van dergelijke dienstverlenende bedrijven, zoals alle andere parkeerbedrijven dan Q-Park, hotelbedrijven, instant-officebedrijven en zelfs tankopslagbedrijven.

⁹ Zie o.a. Bijlagen C, D en E.

Om logische redenen hebben veel van dergelijke dienstverlenende bedrijven net als Q-Park afnemend, zo weinig mogelijk of in het geheel geen onroerende zaken in eigendom en huren zij deze zoveel mogelijk of uitsluitend aan, of exploiteren zij deze zoveel mogelijk voor derden, aangezien dat tot minder kapitaalsbeslag leidt en meer financiële ruimte biedt om het niet-gebruikte kapitaal te investeren in de kwaliteit van de dienstverlening, andere activa dan onroerende zaken en/of (internationale) groei.

Voor al dergelijke dienstverlenende bedrijven zou het van groot voordeel zijn als zij het gestelde in de 2^e alinea van IAS 40.5 met het door betrokkene aangevoerde stelsel van argumenten buiten spel zouden kunnen zetten, aangezien zij dan A) meer financiële ruimte zouden hebben om kapitaal te investeren in de kwaliteit van de dienstverlening, andere activa dan onroerende zaken en/of (internationale) groei, terwijl zij zich tegelijkertijd B) richting hun financiële stakeholders zouden kunnen voordoen als solide institutionele vastgoedbeleggingsfondsen met het bijbehorende beperkte risicoprofiel en de bijbehorende beperkte rendementsvereiste.

5: Een parkeerovereenkomst bevat geen lease

Hoewel Q-Park een zuiver dienstverlenend bedrijf is, stelt betrokkene dat Q-Park parkeerplaatsen aan individuele automobilisten zou verhuren en derhalve vastgoedbeleggingen heeft. Betrokkene baseert zich daarbij op het begrip lease in IAS 17. Betrokkene lijkt IFRIC 4 echter over het hoofd te hebben gezien. IFRIC 4 is vastgesteld ter nadere verduidelijking van IAS 17. Indien namelijk onduidelijk is of een overeenkomst een lease bevat, dan maakt IFRIC 4 duidelijk dat er doorslaggevende criteria zijn. Voor een lease dient de overeenkomst namelijk een *specifiek actief* te betreffen. Daarnaast dient de gebruiker (de automobilist) *zeggenschap over het gebruik van het actief* (de parkeerplaats) te hebben.

Deze vereisten zijn bij parkeren *niet* van toepassing. IFRIC 4 maakt duidelijk dat niet-gespecificeerd (mede)gebruik van capaciteit geen lease is. Dat is precies het geval bij parkeren: een automobilist gebruikt niet een specifieke parkeerplaats, maar een van vele beschikbare parkeerplaatsen in een parkeerfaciliteit, en kan gedurende de parkeerovereenkomst ook van parkeerplaats wisselen. Omgekeerd kan de parkeeronderneming de auto volgens de algemene voorwaarden ook naar een andere parkeerplaats (doen) verplaatsen. Een automobilist die bij Q-Park parkeert gaat derhalve geen lease aan, maar neemt een dienst af van de zuiver dienstverlenende parkeeronderneming Q-Park.

6: Brief Raad van Bestuur Q-Park is onvolledig en geeft onjuiste voorstelling van zaken

Aangenomen moet worden dat het stelsel van argumenten voortkomt uit de *judgement call* van de Raad van Bestuur van Q-Park, die immers conform IAS 40.14 criteria dient op te stellen - en conform IAS 40.75 dient te vermelden - op basis waarvan op bestendige wijze beoordeeld kan worden of de door de onderneming gebruikte onroerende zaken vastgoedbeleggingen of vastgoed voor eigen gebruik zijn. Hiertoe heeft betrokkene als bijlage 1 een brief van de Raad van Bestuur van Q-Park dd 18 november 2011 bijgesloten, waarin volgens §11.5.2 (p39) van het verweerschrift de conform IAS 40.14 vereiste criteria beschreven moeten zijn.

Deze brief van de Raad van Bestuur van Q-Park wekt verbazing.

In de eerste plaats is de brief onvolledig. De brief bevat namelijk in het geheel geen criteria op basis waarvan op bestendige wijze beoordeeld kan worden of de door Q-Park gebruikte onroerende zaken vastgoedbeleggingen of vastgoed voor eigen gebruik zijn. Nergens wordt gerefereerd aan enige paragraaf uit IAS 40. De Raad van Bestuur geeft samengevat eigenlijk alleen aan dat Q-Park de door haar gebruikte onroerende zaken altijd als vastgoedbeleggingen heeft opgevoerd. Dit nu was reeds bekend, en is precies het onderwerp van de tuchtklacht. Voor wat betreft de gezochte criteria is de brief van de Raad van Bestuur van Q-Park derhalve zonder betekenis.

Verder valt op dat de Raad van Bestuur van Q-Park zich met behulp van een cirkelredenatie achter haar aandeelhouders en zakenbanken probeert te verschuilen, wier beoordelingen naar verwachting nu juist mede afhankelijk zijn van de goedkeurende verklaringen van Ernst & Young.

Maar het meest nog springt in het oog dat de Raad van Bestuur van Q-Park een aantoonbaar onjuiste voorstelling van zaken geeft over een in 2007 door Rabobank geplaatst financieel product genaamd 'Quality Parking 2007' en bovendien een feitelijke onwaarheid vermeldt over een rating van Fitch Ratings.

Ten eerste wekt de Raad van Bestuur van Q-Park in de brief de indruk dat de onderneming in 2007 een lening van €300m zou hebben uitgegeven, die een rating van Fitch Ratings en Standard & Poor's zou hebben gekregen, waarmee Fitch Ratings en Standard & Poor's een oordeel over c.q. vertrouwen in Q-Park en daarmee haar vastgoedbeleggingen zouden uitspreken. Dit is niet juist.

Zoals uit het informatiememorandum van Quality Parking 2007¹⁰ en de *presale notes* van Fitch Ratings¹¹ en Standard & Poor's¹² uit 2007 blijkt, heeft Q-Park een bedrag van €300m hypothecair van Rabobank geleend, met als zekerheid 23 parkeergarages in Nederland en Engeland. Rabobank heeft het kapitaalsbeslag en het kredietrisico vervolgens door middel van een van Q-Park onafhankelijk financieel instrument doorgeplaatst bij andere beleggers. De ratings van Fitch Ratings en Standard & Poor's refereren derhalve aan de kredietwaardigheid van dit financiële instrument. De zin *'Deze beide rating agencies spreken daarmee een zeer hoge graad van vertrouwen uit in onze onderneming en daarmee in onze vastgoedbeleggingen'* is derhalve onjuist.

Ten tweede stelt de Raad van Bestuur van Q-Park dat Fitch Ratings haar rating na een eerdere verlaging van AAA naar AA recent zou hebben verhoogd naar AA+. Dit is niet juist. Blijkens de bijgesloten informatie van Fitch Ratings dd 15 januari 2011¹³ is de rating van Fitch Ratings op 14 september 2011 (na een eerdere afwaardering van AAA naar AA in juli 2009) herbevestigd op AA (met de nieuwe aanvulling *sf*, die aangeeft dat het een gestructureerd financieel product betreft). De zin *'Inmiddels heeft Fitch de rating echter weer op AA+ gebracht'* is derhalve onjuist.

Dit is van belang, omdat de zin *'Inmiddels heeft Fitch de rating echter weer op AA+ gebracht'* gevolgd wordt door de zin *'Deze beide rating agencies spreken daarmee een zeer hoge graad van vertrouwen uit in onze onderneming [...]',* waarna tot slot onjuist wordt geconcludeerd *'[...] en daarmee in onze vastgoedbeleggingen'*, die nu juist precies onderwerp van de tuchtklacht zijn.

7: CFROI-analyse illustreert dat Q-Park haar eigen vermogen te gunstig presenteert

Ten aanzien van de reactie op de in de tuchtklacht gepresenteerde CFROI-analyse moet helaas geconcludeerd worden dat betrokkene slechts concluderende dwalingen presenteert. Enkele voorbeelden.

1. Betrokkene stelt dat er geen rekening wordt gehouden met de door Q-Park gerapporteerde waardeinstijgingen (het indirecte rendement). Dat is inderdaad juist, want dan zou immers een fundamenteel foute CFROI zijn berekend. De CFROI is op kasstromen gebaseerd, niet op ongerealiseerde en dus niet in kasstromen tot uitdrukking gebrachte waardeinstijgingen.
2. Betrokkene stelt dat geen rekening wordt gehouden met inflatie. Dat is juist, aangezien niet alleen de omzet, maar ook de kosten inflatoir belast zijn. Het kan zelfs zo zijn dat de kosten wel stijgen met inflatie of meer, en de omzet niet of minder stijgt. Door de vrije kasstromen met 2% te laten stijgen zou een veel te grote nettostijging ontstaan, aangezien het een winststijging (omzetstijging minus kostenstijging) van 2% zou veronderstellen.

¹⁰ Zie Bijlage G: Informatiememorandum Quality Parking 2007 dd 25 april 2007.

¹¹ Zie Bijlage H: Presale note van Fitch Ratings ten aanzien van Quality Parking 2007 dd 30 april 2007.

¹² Zie Bijlage I: Presale note van Standard & Poor's ten aanzien van Quality Parking 2007 dd 30 april 2007.

¹³ Zie Bijlage J: Rating Fitch Ratings van Quality Parking 2007 dd 15 januari 2012: AA *sf* (niet AA+).

3. Betrokkene stelt dat de CFROI aanzienlijk wordt beïnvloed door de verslaglegging. Dat is juist, maar aanzienlijk minder dan de traditionele maatstaven. Ook de kritiek op 2% economische afschrijving is gezocht.
4. Betrokkene stelt dat de rendementseisen niet zouden worden beïnvloed door de financieringsverhoudingen binnen de onderneming. Hiervan is de logica ver te zoeken. Dit zou betekenen dat 95% eigen vermogen en 5% vreemd vermogen tot dezelfde rendementseisen zou leiden als 5% eigen vermogen en 95% vreemd vermogen, hetgeen uiteraard onjuist is.

Een CFROI-analyse dient het perspectief van een investeerder, niet het perspectief van de accountant. De CFROI-benadering erkent dat het inderdaad mogelijk is dat er door een investeerder onjuiste aannames in de berekening worden gemaakt, juist ook omdat een investeerder niet alle informatie heeft waartoe het management en de accountant wel toegang toe hebben. Echter als dit consequent gebeurt, dan kunnen onjuiste aannames in de tijd geen impact hebben op de meting van de verbetering of verslechtering van de economische performance van de onderneming. In de CFROI-analyse is 12 jaar historische performance van Q-Park onder de loep genomen bij een consistente analysemethodiek. Het is uitgesloten dat over een zo lange termijn een subjectieve aanname invloed heeft op de delta in de performance. In de CFROI-methodiek wordt dit aspect vastgehouden door te spreken van waardecreatie in relatie tot waarderealitatie. Economische waardecreatie is de delta (verbetering of verslechtering) in de waarderealitatie.

De conclusies van de CFROI-analyse van prof dr Blommaert staan overeind: de onderneming is over de jaren 1998 tot en met 2009 in geen enkel jaar in staat is geweest om waarde te realiseren, c.q. heeft in ieder van deze jaren waarde vernietigd. De CFROI-analyse onderbouwt getalsmatig de stelling uit de tuchtklacht dat het eigen vermogen, de resultaten, de risico's en de rendementen van Q-Park, door de wijze waarop de jaarrekeningen worden gepresenteerd, structureel te gunstig worden voorgesteld.

8: Brief van dhr Hordijk mist betekenis

Betrokkene heeft een brief van prof dr Aart Hordijk, directeur van de ROZ, ontvangen en in zijn verweerschrift verwerkt. Deze blijkt te reageren op een stelling die niet in de tuchtklacht is verwoord.

In hoofdstuk 7 van de tuchtklacht is aangegeven dat de indices van de Investment Property Databank (IPD) niet open staan voor *gebouwen waarop geen huurcontract met een huurtermijn en een huurprijs is vastgesteld, en evenmin voor gebouwen die aangehuurd zijn van andere eigenaren en worden geëxploiteerd op basis van kortetermijncontracten.*

In zijn reactie verandert de heer Hordijk deze tekst om onduidelijke redenen eerst in de door SOBI niet verwoorde stelling dat de indices van de IPD niet open zouden staan voor *'leegstaande gebouwen of gebouwen zonder huurcontract'*. Dat nu is een volstrekt andere stelling, die hij vervolgens correct ontkennend beantwoordt. Aangezien de stelling geheel anders is, mist de brief van de heer Hordijk betekenis.

In de tuchtklacht is aangegeven dat de indices van de IPD niet open staan voor gebouwen waarop geen huurcontract met een huurtermijn en een huurprijs is vastgesteld, en evenmin voor gebouwen die aangehuurd zijn van andere eigenaren en worden geëxploiteerd op basis van kortetermijncontracten. Voorts is in de tuchtklacht aangegeven dat dat logisch is, omdat gebouwen waarop geen huurcontract met een huurtermijn en een huurprijs is vastgesteld of gebouwen die van derden worden aangehuurd en worden geëxploiteerd op basis van kortetermijncontracten *uiteindelijk* geen indirect rendement kunnen opleveren. Dat is volgens SOBI immers precies aan de orde bij Q-Park.

Ter onderbouwing hiervan wordt verwezen naar de ten tijde van de publicatie van de tuchtklacht geldende IPD Index Guide¹⁴ met daarin definities van en toelichtingen op de indices van de IPD. Op pagina 13 staat vermeld: *'A property is excluded from market measures where [...] it is predominantly owner occupied [or] [...] it is held on a short leasehold with less than 25 years term remaining'*. Bovendien heeft de IPD (overigens niet zijnde de ROZ) desgevraagd aanvullend bevestigd dat *'properties held by owners for their own use in the*

¹⁴ Zie Bijlage K: IPD Index Guide 2011.

course of running their business are excluded from the index' en dat 'properties leased from other owners / lessors and operated on the basis of short-term rentals are not included in the IPD indices'.

Dit nu onderbouwt precies de tekst in de tuchtklacht, en tevens het in de tuchtklacht gemaakte punt dat institutionele beleggers bij een institutioneel vastgoedbeleggingsfonds naar verwachting geen onderneming met het risicoprofiel van een zuiver dienstverlenend bedrijf zullen verwachten.

9: Brief van dhr Van der Wel mist betekenis

Betrokkene heeft op 20 januari 2012 als aanvullende productie een brief van prof dr mr F. Van der Wel RA ingebracht. Deze blijkt uit te gaan van onjuiste uitgangspunten, en bovendien niet alle van toepassing zijnde regels in acht te nemen.

Ten eerste blijkt uit de brief van de heer Van der Wel niet dat hij getoetst heeft of een parkeerovereenkomst een lease bevat. Uit IAS 17 en IFRIC 4 blijkt dat dit niet het geval is.

Ten tweede gaat de heer Van der Wel er vanuit dat Q-Park alleen *parkeergarages* als vastgoedbelegging opvoert. Dat is niet juist. Q-Park presenteert naast parkeergarages ook *parkeerterreinen* die zij van derden aanhuurt of in eigendom heeft, en zelfs *straatparkeerplaatsen* die zij van derden aanhuurt (in België, Frankrijk en Zweden) als haar eigen vastgoedbeleggingen.

Ten derde gaat de heer Van der Wel er abusievelijk van uit dat voor de verwerving van parkeergelden slechts parkeergarages zouden nodig zijn, en dat *'andere activa niet of nauwelijks noodzakelijk zijn'*. In §3.1 van deze pleitnota is reeds aangetoond dat deze aanname per definitie niet van toepassing is op een parkeeronderneming, wier kernexpertise en bestaansrecht nu juist immers precies bestaat uit het inzetten van andere activa op parkeerfaciliteiten, om deze aldus rendabel te kunnen exploiteren.

Ten vierde refereert de heer Van der Wel aan de 'aanvullende diensten' uit IAS 40.11. De door betrokkene genoemde aanvullende diensten maken echter geen onderdeel uit van de parkeerovereenkomst en zijn derhalve noch een belangrijke, noch een onbelangrijke component van de parkeerovereenkomst. Bij Q-Park gaat het conform IAS 40.12 juist om een uitgebreid, compleet pakket aan verleende diensten die wel degelijk een belangrijke component van de parkeerovereenkomst vormen.

Ten vijfde verzuimt de heer Van der Wel in het geheel om aandacht te besteden aan IAS 40.13, waaruit blijkt dat een eigenaar van een onroerende zaak die slechts enkele dagelijkse werkzaamheden uitbesteedt en door de in de tuchtklacht genoemde volatiliteit in P, Q en T in aanzienlijke mate blootgesteld blijft aan schommelingen in de kasstromen die met zijn activiteiten worden gegenereerd, zoals exact van toepassing is op Q-Park, deze niet als vastgoedbelegging maar als vastgoed voor eigen gebruik dient te verantwoorden.

Tot slot lijkt de heer Van der Wel over het hoofd te hebben gezien dat Q-Park de enige parkeeronderneming ter wereld is die haar onroerende zaken, waarvan 70% van derden is aangehuurd, als haar eigen vastgoedbelegging op de balans zet, zonder daarbij conform IAS 40.14 en IAS 40.75 de criteria te vermelden op basis waarvan op bestendige wijze beoordeeld kan worden of de door Q-Park gebruikte onroerende zaken vastgoedbeleggingen of vastgoed voor eigen gebruik zijn.

10: Conclusie

Q-Park is een zuiver dienstverlenend bedrijf dat zeer veel bedrijfsmatige activiteiten ontplooit en zeer veel andere activa inzet om haar diensten te verrichten. Q-Park heeft 55% van haar parkeerplaatsen aangehuurd van derden, 23% voor derden in beheer, en slechts 21% zelf in eigendom.

Q-Park scheidt als enige parkeeronderneming ter wereld de fictie dat zij een institutioneel vastgoedbeleggingsfonds zou zijn, en dat zelfs de door haar aangehuurde en door haar zelf geëxploiteerde parkeerfaciliteiten haar eigen vastgoedbeleggingen zouden zijn. Q-Park is daarbij niet alleen tegen de geest

van de standaard ingegaan, maar heeft ook de uitersten van de IFRS opgezocht en is daar vervolgens ruim overheen gegaan. Hierdoor worden het eigen vermogen, de resultaten, de risico's en de rendementen van Q-Park structureel te gunstig voorgesteld en haar financiële stakeholders benadeeld.

De parkeervoorzieningen die Q-Park in eigendom of op basis van financiële leasecontracten aanhoudt voor de levering van haar diensten classificeren als vastgoed voor eigen gebruik en dienen deze te worden gepresenteerd op basis van IAS 16 (Materiële vaste activa); niet als vastgoedbelegging.

Aangezien de parkeervoorzieningen die Q-Park in eigendom of op basis van financiële leasecontracten aanhoudt voor de levering van haar diensten niet voldoen aan de definitie van vastgoedbelegging, kunnen de parkeervoorzieningen die Q-Park op basis van operationele leasecontracten aanhoudt voor de levering van haar diensten conform IAS 40.6 evenmin worden aangemerkt als vastgoedbelegging. Deze dienen in het geheel niet op de balans te worden gepresenteerd, of te worden worden gepresenteerd op basis van IAS 38 (Immateriële activa).

Met het voorgaande is aangetoond dat Ernst & Young ten onrechte een goedkeurende accountantsverklaring heeft afgegeven voor de jaarrekeningen 2008 en 2009 van Q-Park.

Gemachtigde,

Pieter Lakeman
voorzitter SOBI
30 januari 2012