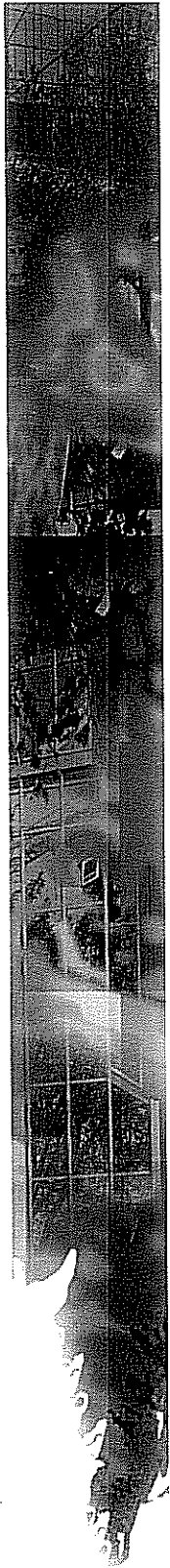




Vastgoedmaatschap MPC Holland 24

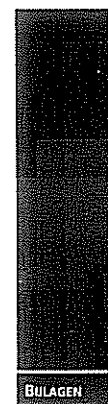
MPC Münchmeyer, Petersen Capital bv





INHOUDSOPGAVE

1	SAMENVATTING BELEGGINGSPROPOSITIE	4
2	MPC CAPITAL BV	8
2.1	ORGANISATIE	8
2.2	BELEGGINGSFILOSOFIE	9
3	ONTWIKKELINGEN OP DE NEDERLANDSE KANTORENMARKT	10
4	OBJECTEN VAN VASTGOEDMAATSCHAP MPC HOLLAND 24	12
4.1	CENTRAL TRADE PARC II TE CAPELLE A/D IJSSEL	14
4.2	LAAN CORPUS DEN HOORN 200 TE GRONINGEN	18
4.3	LEIDSCHEPOORT TE LEIDSCHEMAM	20
5	FINANCIËLE UITGANGSPUNTEN	22
5.1	FONDSINVESTERINGEN	22
5.2	FINANCIERING	24
5.3	EXPLOITATIEPROGNOSE	26
6	FISCALE CONSEQUENTIES	28
6.1	PROGNOSE FISCAAL RESULTAAT	28
6.2	ALGEMEEN	30
7	JURIDISCHE ASPECTEN	32
7.1	STRUCTUUR	32
7.2	VERSLAGLEGGING	34
8	KANSEN EN RISICO'S	36
9	VERKLARINGEN	38
9.1	ACCOUNTANTSVERKLARING	38
9.2	VERKLARING MPC CAPITAL BV	38
10	DEELNAME IN MPC HOLLAND 24	39
Bijlage 1	TRACKRECORD VASTGOEDFONDSEN	40
Bijlage 2	TRACKRECORD SCHEEPSFONDSEN	42
Bijlage 3	CURRICULA VITAE DIRECTIE	43
Bijlage 4	FISCALE ASPECTEN	44
Bijlage 5	MAATSCHAPSOVEREENKOMST	45
Bijlage 6	STICHTING BEWAARDER VASTGOEDMAATSCHAP MPC HOLLAND 24	50
Bijlage 7	OVEREENKOMST VAN BEHEER EN BEWARING	52
Bijlage 8	ONDERHANDSE VOLMACHT	54
Bijlage 9	FONDSINVESTERINGEN IN EURO'S	55
Bijlage 10	EXPLOITATIEPROGNOSE IN EURO'S	56
Bijlage 11	FISCAAL RESULTAAT IN EURO'S	58
Bijlage 12	STATUTEN MPC CAPITAL BV	60
Bijlage 13	ADVISEURS EN DEFINITIES	65



1 SAMENVATTING BELEGINGSPROPOSITIE

In dit prospectus wordt u geïnformeerd over beleggen in Vastgoedmaatschap MPC Holland 24. Hieronder treft u de belangrijkste kenmerken van dit besloten onroerendgoedfonds aan.

MAATSCHAP

De Participanten vormen samen de Vastgoedmaatschap MPC Holland 24. Deze Maatschap is een samenwerkingsverband naar Nederlands Burgerlijk Recht.

Het doel van deze Maatschap is het realiseren van winst door middel van de aankoop en de exploitatie van een vijftal kantoorpanden. Deze panden zullen op termijn bij meerderheid van stemmen worden verkocht. De exploitatie van het Onroerend Goed zal naar evenredigheid van ieders kapitaaldeelname en voor rekening en risico van de Participanten geschieden. Aangezien de hypothecaire geldlening 'non-recourse' is, heeft de geldverstrekker benevens de huurpenningen alleen het vastgoed als zekerheid. Bij eventuele tekorten kan zij de Participanten niet aanspreken.

KERNGEGEVENS VASTGOEDMAATSCHAP MPC HOLLAND 24

■ juridische structuur	: Maatschap
■ vennoten	: maximaal 647 Participanten
■ participatie	: f25.000 (excl. 3% emissiekosten) ¹
■ eigen vermogen	: f16.175.000 (647 x f25.000)
■ vreemd vermogen (hypothecaire geldlening)	: f24.000.000
■ totale fondsinvestering	: f40.175.000
■ kantoorgebouwen	: Central Trade Parc II te Capelle a/d IJssel Laan Corpus den Hoorn 200 te Groningen Landschapport te Leidschendam
■ exploitatierendement	: gemiddeld 9,42% ² per jaar voor belastingen (geprognosticeerd) ³

1) Vergoeding voor de kosten van de emissie te betalen aan MPC Capital BV.

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

3) De geprognosticeerde rendementen zijn berekend over een beleggingshorizon van 9 jaar en 3 maanden.

PARTICIPATIE

De minimale deelnamesom bedraagt f 25.000 exclusief 3% emissiekosten. De deelnamesom kan in 2 termijnen worden voldaan, te weten 44% uiterlijk op 20 september 2000 en 56% uiterlijk vóór 23 maart 2001. Bij een deelnamesom van f 25.000 resulteert dit in een betaling van f 11.000 respectievelijk f 14.000. Deze bedragen dienen te worden gestort op de rekening t.n.v. Stichting Bewaarder Vastgoedmaatschap MPC Holland 24. Na ontvangst van de eerste termijn vermeerderd met 3% emissiekosten over de deelnamesom, wordt de Participant in de maatschapsakte opgenomen.

RENDEMENT

Participeren in deze vastgoedmaatschap is een aantrekkelijke beleggingspropositie. Het geprognosticeerde exploitatierendement bedraagt gemiddeld 9,42% per jaar voor belastingen over een periode van 9 jaar en 3 maanden. Dit rendement is gebaseerd op conservatieve berekeningen.

Moderne en hoogwaardige kantoorpanden waaronder eersteklas nieuwbouw, gesitueerd op prominente snelweglocaties, vormen een solide basis voor een uitstekend exploitatierendement. Met geïndexeerde (middel)lange huurcontracten, betrouwbare huurders, zowel de overheid als solvabele multinationals, is Vastgoedmaatschap MPC Holland 24 een belegging, die zowel op korte als lange termijn uitzicht biedt op een uitstekend rendement en de belegger bovendien zekerheid en bescherming tegen inflatie biedt.

EXPLOITATIERESULTAAT

Het exploitatieresultaat is het verschil tussen de huuropbrengsten en de exploitatiekosten van het Onroerend Goed. Deze kosten bestaan uit te betalen hypotheekrente, onroerende zaakbelasting, kosten van onderhoud, reservering, verzekeringspenningen, alsmede een beheervergoeding en kosten van de Maatschap. Het jaarlijkse exploitatieresultaat wordt verdeeld onder de Participanten. Jaarlijks na goedkeuring van de jaarrekening wordt de winst uitgekeerd. Als voorschot ontvangen de Participanten halfjaarlijks een interimuitkering.

VERKOOPOPBRENGST

Op voorstel van de Beheerder en na toestemming van de Maatschap kan het Onroerend Goed worden verkocht. De Beheerder kan een voorstel tot verkoop van het Onroerend Goed doen als de markt gunstig is en de waarde van het Onroerend Goed minimaal 120% van de huidige waarde⁴ is.

Uit de verkoopopbrengst van het Onroerend Goed ontvangen de Participanten hun aan het verkochte Object te relateren bedrag der initiële inleg retour, alsmede een winstuitkering naar rato van hun kapitaaldeelname.

Deze winstuitkering bestaat uit de reeds betaalde aflossingen op de hypothecaire geldlening en uit 75% van de 'kale' verkoopwinst.

De 'kale' verkoopwinst is de verkoopopbrengst van het Onroerend Goed minus de initiële inleg van de Participanten, het pro resto en het afgeloste deel van de hypothecaire geldlening vermeerderd met kosten voor het ontslaan van het Onroerend Goed uit hypothecair verband en op de verkooptransactie betrekking hebbende kosten.

Behalve de vergoeding zoals opgenomen in artikel 2 van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring ontvangt de Beheerder uitsluitend een performance fee van 25% over de 'kale' verkoopwinst. De performance fee waarborgt een optimale inzet van de Beheerder en gelijkgerichtheid van alle betrokken partijen.

VERGUNNING VAN DE NEDERLANDSCHE BANK N.V.

Vastgoedmaatschap MPC Holland 24 is een beleggingsinstelling in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen.

Ingevolge de Wet toezicht beleggingsinstellingen heeft De Nederlandsche Bank N.V. een vergunning verleend aan de Maatschap. Deze vergunning is afgegeven voor de periode van het aantrekken van Participaties.

In het kader van de vergunningverlening zijn onder andere de bestuursleden van MPC Capital en de Stichting Bewaarder Vastgoedmaatschap MPC Holland 24 op betrouwbaarheid en deskundigheid getoetst, alsmede personen die middellijk of onmiddellijk bevoegd zijn deze bestuurders te benoemen of te ontslaan.

⁴) De huidige waarde is de aankoopwaarde van het Onroerend Goed vermeerderd met 6% overdrachtsbelasting en notariële kosten.



JURIDISCHE STRUCTUUR

De Wet toezicht beleggingsinstellingen bepaalt dat het Onroerend Goed wordt bewaard door een separate rechtspersoon.

Het juridisch eigendom van het Onroerend Goed zal worden ingebracht in een Stichting. De Maatschap wordt beheerd door MPC Capital.

De relatie tussen enerzijds de Maatschap en anderzijds de Stichting en MPC Capital wordt in een tripartiete Overeenkomst van Beheer en Bewaring vastgelegd.

FISCUS

Participeren in onderhavige Maatschap kan voor de Participanten fiscaal aantrekkelijk zijn.

De inkomsten uit exploitatie worden aangemerkt als inkomsten uit vermogen en worden fiscaal direct toegerekend aan de participanten naar rato van hun kapitaaldeelname.

In beginsel is de winst bij verkoop van het Onroerend Goed geheel belastingvrij, tenzij de Participant deelneemt door middel van een rechtspersoon of door de fiscus als onroerendgoed-handelaar wordt aangemerkt. Voor nadere informatie over de fiscale aspecten verwijzen wij naar bijlage 4 in dit prospectus.

LANGLOPENDE BELEGGING

Beleggen in onroerend goed kan een aantrekkelijk rendement opleveren. In de regel is voor een optimaal rendement, tenminste een looptijd van minimaal zeven jaar nodig. Een lange termijnvisie is derhalve aan te raden.

Uitgangspunt bij beleggen in Vastgoedmaatschap MPC Holland 24 is een looptijd van 7 tot 10 jaar. Het uittreden uit de Maatschap is slechts onder voorwaarden en beperkt mogelijk. In de prognose is uitgegaan van een beleggingshorizon van 9 jaar en 3 maanden.

Er is voor gekozen om de rente van de hypothecaire geldlening voor een termijn van 5 jaar te fixeren. Een langere rentefixatieperiode zou de verkoopmogelijkheden van het Onroerend Goed onnodig beperken en bovendien leiden tot hogere rente op de hypothecaire geldlening.

Na expiratie van de rentefixatieperiode is het mogelijk de rente opnieuw te fixeren voor een periode naar keuze. Hierdoor is het mogelijk optimaal te anticiperen op rente en onroerend-goedmarktontwikkelingen.

DE BELANGRIJKSTE VOORDELEN

- Betrouwbaarheid en deskundigheid van MPC Capital
- Geprognosticeerd exploitatierendement voor belastingen van gemiddeld 9,42% op jaarbasis over een periode van 9 jaar en 3 maanden
- De totale koopprijs⁵ van de kantoorgebouwen bedraagt ruim 93,8% van de totale fondsinvestering
- De getaxeerde waarde van de panden is ruim f 700.000 hoger dan de aankooprijzen van het Onroerend Goed⁶
- 5 hoogwaardige kantoorgebouwen
- De panden zijn gelegen op eigen grond en op prominente snelweglocaties
- Goede geografische spreiding van de gebouwen in Nederland
- Een goede mix van nieuwe en bestaande kantoorgebouwen
- Overwegend middellange en volledig gindexeerde huurcontracten
- Solvabele multinational en overheid als huurders⁷
- Een gunstige kantorenmarkt met goede vooruitzichten voor beleggers
- Deskundig vastgoedmanagement
- De hypothecaire geldlening is 'non-recourse' (zie pagina 24)
- Gunstige financieringscondities: 6,05% p.j. tot 31 mei 2005
- De eventuele verkoopwinst van het Onroerend Goed is voor de particulier fiscaal onbelast
- Inflatiebestendige belegging

5) Koopprijs inclusief kosten koper (excl. BTW over nieuwbouw Central Trade Parc II), alsmede liquiditeitsreserve

6) Zowel het kantoorpand te Landschendam als de nog te bouwen panden te Copelle a/d IJssel worden vrij op naam gekocht, dat wil zeggen dat de kosten koper voor rekening van de verkoper zijn (zie het overzicht fondsinvesteringen pagina 22). De taxatiewaarde van deze panden is echter op basis van kosten koper. Door 6% overdrachtsbelasting in mindering te brengen op de vrij op naam aankooprijzen wordt de aankooprijzen herleid tot een koopprijs kosten koper, er kan een vergelijking worden gemaakt tussen de aankooprijzen en de taxatiewaarde (zie pagina 24).

7) Met uitzondering van de nieuwbouw Central Trade Parc II, waarvoor de verkoper een huurgarantie van f 816.380 heeft verstrekt.

2 MPC CAPITAL BV

2.1 DE ORGANISATIE

MPC Münchmeyer, Petersen Capital BV (hierna: MPC Capital) is sinds 1998 actief op de Nederlandse markt en heeft als doel het initiëren en beheren van solide vastgoed-, scheeps-, filmfondsen en venture capital. Alle MPC-fondsen met een gezamenlijk geïnvesteerd vermogen van ruim f 3,7 miljard presteren goed. De meeste MPC-prognoses zijn duidelijk overtroffen.

In 1995 introduceerde MPC Capital Duitsland (zie bijlage 2) haar eerste beleggingsfonds. Vanwege de ruime ervaring met scheepsbouw en scheepsfinancieringen werd gekozen voor een scheepsfonds.

MPC Capital Duitsland plaatste in 1995 het eerste beleggingsfonds met Nederlands vastgoed. Vanwege de succesvolle beleggingen in Nederlands onroerend goed besloot MPC Münchmeyer, Petersen GmbH & Co. KG in 1997 een Nederlandse vestiging te openen.

MPC Capital is statutair gevestigd te Huizen (kantoorhoudende te Hilversum) en is op 9 januari 1998 opgericht als een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid en onder nummer 32067248 ingeschreven in het handelsregister in de Kamer van Koophandel en Fabrieken van Gooi- en Eemland te Hilversum. De statuten van MPC Capital zijn als bijlage 12 in dit prospectus opgenomen. MPC Capital heeft per 31 december 1999 een eigen vermogen van ruim f 5 miljoen.

MPC Capital is net als MPC Capital Duitsland een dochteronderneming van het Duitse handelshuis MPC Münchmeyer, Petersen GmbH & Co.KG: een wereldwijd opererende organisatie die met

name gespecialiseerd is in vastgoed- en scheepsfondsen (zie onderstaand organogram). Inmiddels heeft MPC 38 scheeps- en 23 vastgoedfondsen met een gezamenlijke waarde van ruim f 3,6 miljard geplaatst (zie trackrecord in bijlage 1 en 2).

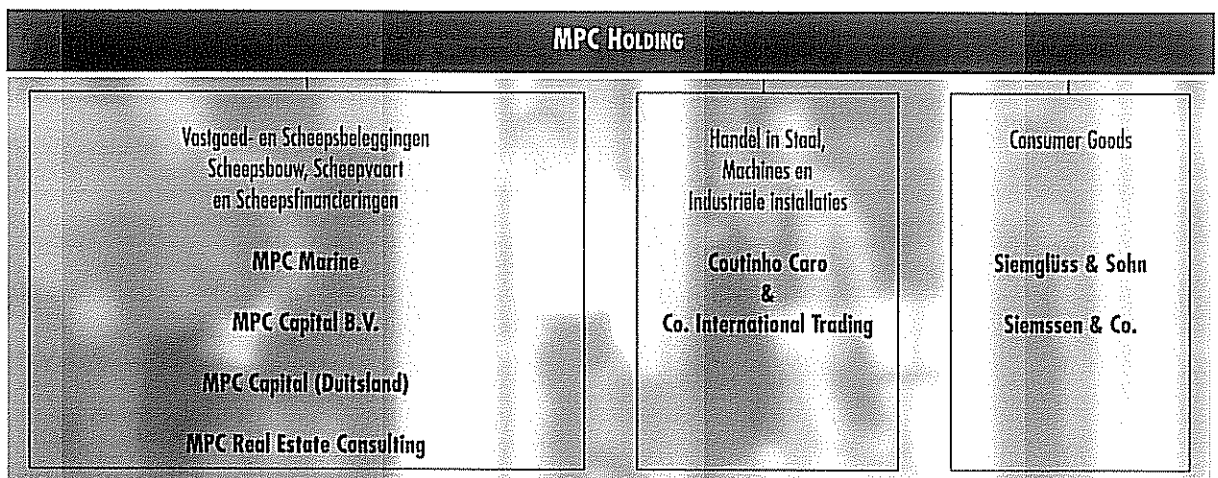
Hiermede behoort MPC tot de grootste emissiehuizen van besloten vastgoed- en scheepsfondsen in Europa. Alleen al in Nederland is door MPC Capital en MPC Capital Duitsland voor meer dan f 1 miljard geïnvesteerd in hoogwaardig commercieel onroerend goed.

In augustus 1998 heeft MPC Capital met succes haar eerste Nederlandse Vastgoedmaatschap MPC Holland 12 opgericht. Vervolgens werden MPC Holland 16 en MPC Holland 18 in respectievelijk februari 1999 en oktober 1999 geplaatst. In februari en mei 2000 werden respectievelijk MPC Holland 19 en 21 geïnitieerd. Met MPC Holland 24 brengt MPC Capital wederom een eerste klas vastgoedfonds op de Nederlandse markt.

De directie van MPC Capital wordt gevoerd door de navolgende drie directeuren.

De heer U. Oldehaver is statutair directeur, alsmede statutair directeur van MPC Capital Duitsland en initiator van de Duitse fondsen. De heer drs. J.H. Wolters is statutair directeur en sinds 1995 verantwoordelijk voor de Nederlandse onroerendgoedaankopen voor MPC Capital Duitsland en Nederland.

De heer H.J.B. Zijlstra is algemeen directeur en voormalig kantoordirecteur van de FGH Bank te Eindhoven. Voor de Curricula Vitae wordt verwezen naar bijlage 3 in dit prospectus.



2.2 DE BELEGGINGSFILOSOFIE

MPC Capital is gespecialiseerd in het aanbieden van betrouwbare en hoogrenderende vastgoedparticipaties met de waardevastheid van het onroerend goed als zekerheid.

Aan ieder MPC-fonds ligt haar kwaliteitsfilosofie ten grondslag. Deze kwaliteitsfilosofie waarborgt dat de objecten door kwaliteit en ligging ook in economisch minder voorspoedige tijden hun waarde behouden. De door MPC gekozen objecten bieden niet alleen een zeker en hoog huurrendement, maar bieden de belegger in economisch mindere tijden zekerheid, alsmede bescherming tegen inflatie.

MPC biedt alleen participaties aan die de toets van nevenstaande zekerheids-, rendements-, alsmede inflatiebestendigheidscriteria kunnen doorstaan. Criteria die waarborgen dat de participaties in een vastgoedfonds van MPC aan een optimale opbrengst-/zekerheidsverhouding voldoen.

Deze criteria geven duidelijk blijk van de door de gehele organisatie doorgevoerde kwaliteitsfilosofie. Als eerste Duitse beleggingsinstelling werd haar deskundigheid van zaken en uitstekende service met DIN en ISO 9002 gecertificeerd. Dit betekent, onder andere, dat alle gegevens extern worden gecontroleerd alvorens publicatie plaatsvindt.

Het trackrecord van MPC bewijst dat haar kwaliteitsfilosofie rendeert. Alle MPC-fondsen met een gezamenlijk geïnvesteerd vermogen van ruim f 3,7 miljard presteren goed. De meeste prognoses zijn duidelijk overtroffen. De prognoses van MPC zijn gebaseerd op minimaal te verwezenlijken rendementen. Voor MPC is kwaliteit en professionaliteit de grondslag voor continuïteit.

ZEKERHEIDSCRITERIA

- hoogwaardige en courante kantoorobjecten
- goede locatie en bereikbaarheid van de objecten
- geografische spreiding van de objecten
- eigen grond eventueel met bebouwingspotentieel
- combinatie van bestaande bouw en nieuwbouw
- multi-functionele kantoorgebouwen met een flexibele (huur)indeling
- betrouwbare huurders
- goede diversiteit van huurders naar branche-activiteit
- de huur is niet hoger dan de markthuur
- voldoende huurpotentieel
- combinatie van (middel)lange huurcontracten
- goede staat van onderhoud van de objecten

RENDEMENTSCRITERIA

- hoge objectwaarde gerelateerd aan de fondsinvestering
- geringe fondskosten gedurende de gehele looptijd
- professioneel onroerendgoedmanagement
- actief fondsmanagement gedurende de gehele looptijd
- voldoende reserves voor onvoorziene omstandigheden

INFLATIEBESTENDIGHEIDSCRITERIA

- inflatiebestendigheid door geïndexeerde huurcontracten
- jaarlijkse aanpassing van de huursom op basis van CBS-prijsindexcijfers
- ruime percelen in eigendom



3 ONTWIKKELINGEN OP DE NEDERLANDSE KANTORENMARKT

BELEGGERSMARKT

De grote vraag onder gebruikers van kantoorruimte in combinatie met een relatief lage rentestand zorgen ervoor dat het aantrekkelijk is om in commercieel vastgoed te beleggen. Het resultaat is dat de kantoren in Nederland in 1999 opnieuw in prijs zijn gestegen.

De 60 grootste Nederlandse institutionele beleggers en vastgoedfondsen hadden eind 1998 voor circa f 135,5 miljard in vastgoed belegd. Uit onderzoek⁸ blijkt dat de Nederlandse investeerders hun vastgoedbeleggingen sterk willen uitbreiden. Zij wensen in eerste instantie te investeren in kantoren.

Daarnaast geschiedt circa 50% van de beleggingen in Nederlands vastgoed door buitenlandse beleggers. De gunstige vastgoedmarkt en de kracht van de Nederlandse economie zijn in het buitenland niet onopgemerkt gebleven. Fiscale aspecten, juridische voorwaarden en gering valutarisico, alsmede de transparantie van de markt zorgen ervoor dat beleggen in Nederlands vastgoed extra aantrekkelijk is.

Zo blijkt uit onderzoek⁹ dat circa één derde van de vastgoedbeleggingen in 1999, die door Duitse beleggers in het buitenland zijn gepleegd, in Nederland zijn geïnvesteerd. Daarnaast zijn investeerders uit het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten op de Nederlandse kantorenmarkt actief.

De verwachting is dat door de invoering van de euro en het wegvallen van de valutarisico's de vraag vanuit het buitenland naar kantoorbeleggingen verder zal stijgen.

HUURDERSMARKT

In Nederland is de vraag naar kantoorruimte nog immer hoog. Zowel in de 4 grote steden als in de rest van Nederland stijgt het aanbod van kantoorruimte. Van dit aanbod is circa 71% nog in ontwikkeling en derhalve nog niet direct beschikbaar.¹⁰ Zodat op diverse locaties de vraag naar kantoren een stuk groter is dan het huidige aanbod.

De verwachting is dat de opname van kantoorruimte in de komende 2 jaar een impuls krijgt van de economische voorspoed. De vastgoedmarkt kan profiteren van de hoge investeringsbereidheid van het bedrijfsleven, dat immers sedert 1993 floreert dankzij economische groei. Zo heeft één op de drie Europese multinationals haar hoofdkantoor gedurende de afgelopen 7 jaar in de Randstad gevestigd.

Ook de verwachtingen voor de komende 2 jaar, met een groeivoet van het bruto binnenlands product van boven de 3,5%, zijn een grote stimulans, aldus Het Financieel Dagblad in haar artikel naar aanleiding van de resultaten van het halfjaarlijkse vastgoedonderzoek. Hierbij komt dat Nederland beschikt over een sterke positie bij het aantrekken van Europese vestigingen van Amerikaanse en Aziatische bedrijven. Zij noemt als voorbeeld de komst van de Amerikaanse Netwerkleverancier Cisco naar Amsterdam.

Keerzijde van de aanhoudende vraag naar kantoorruimte is dat de mobiliteit in met name de Randstad zijn grenzen heeft. Bereikbaarheid, alsmede arbeidsmarktsituatie door geringe werkloosheid worden de komende jaren belangrijker als vestigingsfactor. De tendens is dat bedrijven zich op de meest geschikte locatie vestigen. In concreto kan dit hetzij in de Randstad zijn, hetzij op andere gunstig gelegen locaties zoals een snelweglocatie aan de A2 of A28 (bijvoorbeeld Laan Corpus den Hoorn te Groningen). Locatie is voor vele kantoorgebruikers nog immer de belangrijkste vestigingsfactor, waarbij goede bereikbaarheid zwaar telt.

Daarom vestigen veel bedrijven zich langs de Nederlandse snelwegen. Langs deze snelwegen treft men een keur van nieuwe kantoorparken met overwegend dienstverlenende bedrijven aan. Het Central Trade Parc II te Capelle a/d IJssel en Forepark te Leidschendam zijn sprekende voorbeelden van succesvolle nieuwbouw langs respectievelijk de A12 en A4. De gunstige bereikbaarheid van deze snelweglocaties speelt hierbij zeker op lange termijn een belangrijke rol. De verwachting is dat dit de courantheid en de prijsontwikkeling van deze kantoorgebouwen in de toekomst ten goede komt.

8) Taxateur Troostwijk en Universiteit van Amsterdam, 1999

9) Taxateur Troostwijk Immobilienakademie GmbH, 1999

10) Halfjaarlijkse enquête van Het Financieel Dagblad naar het aanbod van commercieel onroerend goed, april 2000



HET VASTGOED

MPC

4 DE OBJECTEN VAN VASTGOEDMAATSCHAP MPC HOLLAND 24

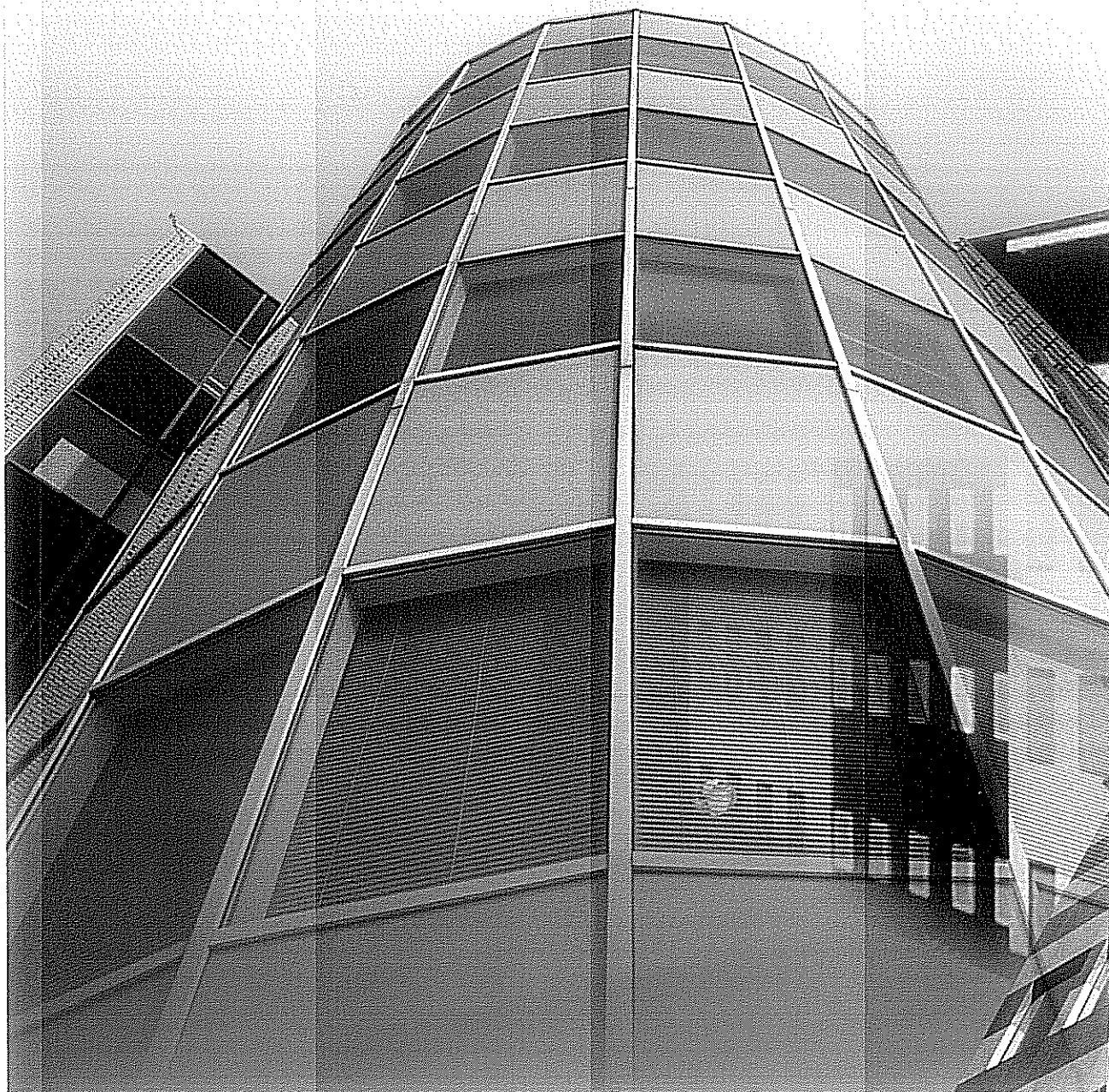
MPC Capital heeft een vijftal hoogwaardige kantoorobjecten geselecteerd:

- Central Trade Parc II te Capelle a/d IJssel (drie kantoorvilla's),
- Laan Corpus den Hoorn 200 te Groningen,
- Leidschepoort te Leidschendam.

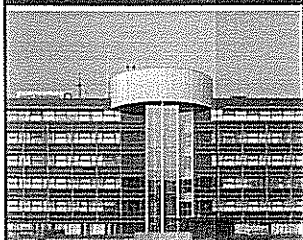
Zowel de nieuwbouw Central Trade Parc II als de bestaande kantoorgebouwen in Leidschendam en Groningen zijn gesitueerd op prominente snelweglocaties en op eigen grond. De gunstige ligging in combinatie met de kwaliteit van de gebouwen bewerkstelligen dat het courante Objecten met een chique uitstraling zijn.

Met uitzondering van Central Trade Parc II dat een drietal nog te bouwen luxe kantoorvilla's betreft, zijn de kantoren verhuurd aan solvabele huurders met uitstekende perspectieven in hun markt. De ontwikkelaar van Central Trade Parc II neemt de kosten van verhuur voor zijn rekening en heeft als zekerheidsstelling een huurdepot verstrekt.

De kantorenportefeuille van Vastgoedmaatschap MPC Holland 24 bestaat uit een vijftal hoogwaardige kantoorgebouwen, waarvoor zowel onder beleggers als huurders een ruime belangstelling bestaat. Het betreft een langlopende en winstgevende vastgoedbelegging met eerste klas kantoorobjecten als zekerheid.



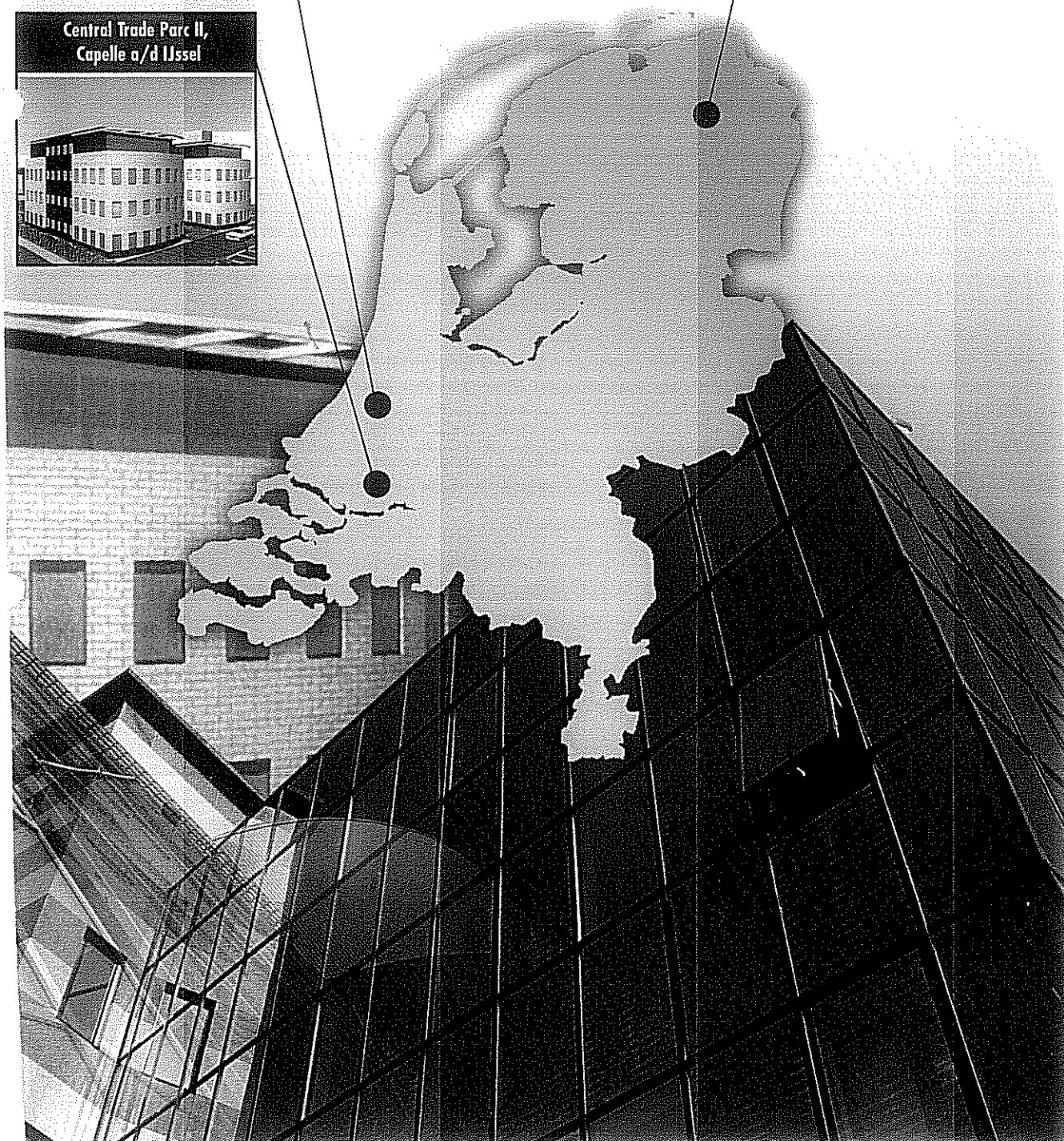
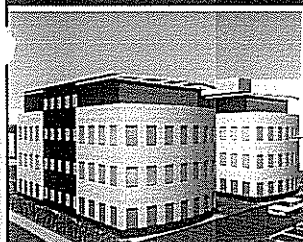
Leidschepoort, Leidschendam



Laan Corpus den Hoorn, Groningen



Central Trade Parc II,
Capelle a/d IJssel



4.1 CENTRAL TRADE PARC II TE CAPELLE A/D IJSSEL

MARKT

Capelle a/d IJssel heeft zich in de loop der jaren sterk geprofileerd als vestigingsplaats voor kantoren. De gunstige ligging ten opzichte van Rotterdam en het feit dat op eigen grond kan worden gebouwd, hebben daar in belangrijke mate toe bijgedragen. Capelle a/d IJssel kent drie belangrijke concentratiegebieden: het Hoofdweggebied, waar het nog te bouwen kantoorobject Central Trade Parc II is gesitueerd, het kantorenpark Rivium en de wijk Oostgaarde/Middelwatering. Het Hoofdweggebied herbergt de meeste kantoren.

Als het gaat om de locatiekeuze, geven veel huurders in Capelle a/d IJssel er de voorkeur aan zich te vestigen in het Hoofdweggebied of in het kantorenpark Rivium. Beide locaties zijn immers goed per auto te bereiken. De gemiddelde huurprijzen van eersteklas kantoorruimten in Capelle a/d IJssel zijn de afgelopen 5 jaar gestegen van circa f 250 tot f 300 p/m².

OBJECTEN

Tot de portefeuille van Vastgoedmaatschap MPC Holland 24 behoren 3 van de 4 nog te bouwen karakteristieke kantoorvilla's (bouwjaar 2000/2001), welke deel uitmaken van het representatieve kantorenpark Central Trade Parc II. Dit kantorenpark vormt de tweede fase in de ontwikkeling van het Central Trade Parc en is gesitueerd aan de Cypresbaan te Capelle a/d IJssel in de directe nabijheid van de autosnelweg A20.

Central Trade Parc II kenmerkt zich door zijn combinatie van moderne functionaliteit en expressieve architectuur. Het kantorenpark bestaat uit 4 kantoorvilla's met een luxe uitstraling, waarvan er 3 ten behoeve van Vastgoedmaatschap MPC Holland 24

worden gebouwd, te weten gebouw A, B en C. Deze kantoorgebouwen, gesitueerd rondom een fraai binnenplein, variëren in grootte van 1.084 m², 792 m² en 792 m² verdeeld over respectievelijk 4, 3 en 3 bouwlagen, welke alle 3 worden voorzien van een glazen 'pent-office' met witgemoffelde pergola. De representatieve kantoorvilla's worden omzoomd door groenstroken, zodat het ruimtelijk totaalbeeld dat ontstaat volledig correspondeert met de hoge kwaliteit van de kantoorvilla's.

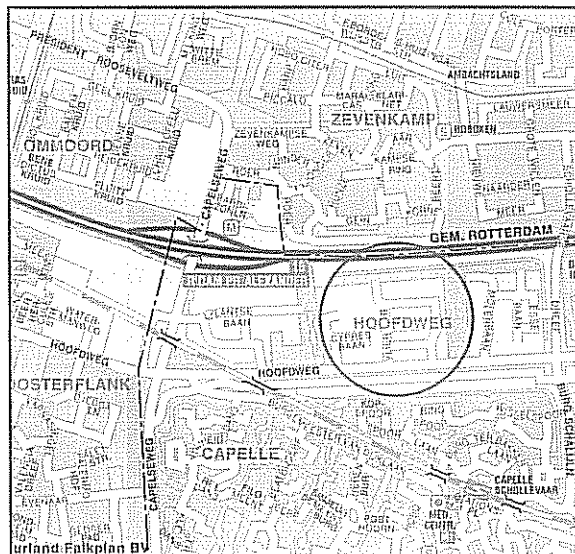
De gevels worden opgetrokken uit een bijzondere afwisseling tussen creme-wit en zwartkleurig metselwerk met gemoffelde aluminium buitenkozijnen, voorzien van isolerende zonwerende beglazing, waardoor de panden een luxe uitstraling genieten. De ontsluiting van de kantoorvilla's vindt plaats via een overdekte entreepartij aan de pleinzijde. Op de begane grond wordt ieder gebouw uitgerust met een entreehal met tochtsluis voorzien van automatische schuifpuien, alsmede een kern met dubbele toiletgroep en een pantry. De overige etages met kantoorruimten zijn te betreden via een 8-persoonslift en trap.

De kantoorruimten worden op een stramien met een veelvoud van 1.800 mm ingedeeld. Deze toegepaste stramienmaat is zeer marktconform en biedt huurders de meest optimale indelingsmogelijkheid. Conform een concept-technische omschrijving is uitgangspunt dat de panden uitgerust worden met moderne installaties als beveiligingsinstallaties en een uitgebalanceerd ventilatiesysteem werkend met 100% buitenlucht. Een modern luchtbehandelingssysteem zoals nacht- en topkoeling is gepland, zodat een optimale ventilatie van de kantoorruimten mogelijk is. Voorts beschikken de gebouwen over stadsverwarming, waardoor de onderhoudskosten voor de verwarmingsinstallatie tot een minimum worden beperkt.

LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

Het Central Trade Parc II heeft een uitstekende ligging met royale parkeergelegenheid in het recentelijk ontwikkelde Hoofdweggebied, een modern en recentelijk aangelegd bedrijvenpark met voornamelijk representatieve kantoren. De bereikbaarheid vanaf Rijksweg A20 is goed met een directe aansluiting op de ring van Rotterdam en uitstekende verbindingen richting Utrecht, Den Haag en het zuiden van het land via de snelwegen A12, A13 en A16. Op eigen grond bevinden zich 61 parkeerplaatsen. Met een parkeernorm van 1:43 is de parkeergelegenheid uitstekend.

Tevens zijn aan de Hoofdweg, in de directe nabijheid van het gebouw, bushaltes gelegen. De buslijnen hebben directe verbindingen naar Rotterdam en Gouda. Op minder dan een kilometer afstand is een NS-station met directe verbindingen naar Rotterdam Centraal en Gouda gelegen. De bereikbaarheid met zowel eigen als openbaar vervoer is uitstekend.



HUURDERS

Met de verkoper is een overeenkomst gesloten met betrekking tot de koop van een drietal nieuw te bouwen kantoorgebouwen in het Central Trade Parc II te Capelle a/d IJssel. Onderstaand de belangrijkste uitgangspunten.

De verwachting is dat de oplevering in het 2e kwartaal van 2001 plaatsvindt of in ieder geval voor de 1e ingebruikname. Overeengekomen is dat de verkoper zorg draagt voor de verhuur ten bedrage van f 816.380. Een mindere huuropbrengst wordt met de koopsom verrekend op basis van een Bruto Aanvangsrendement (BAR) van 8,6%. Leegstand leidt niet tot verrekening, hiervoor geldt het onderstaande huurdepot.

Een meeropbrengst wordt aan de verkoper vergoed op basis van een contante waardeberekening van 6% gedurende de looptijd van de overeenkomst, welke is gecorrigeerd met de inflatie.

De kosten van de eerste verhuur zijn volledig voor rekening van de verkoper. Als zekerheidsstelling geeft deze bij oplevering een bedrag van f 816.380 in depot bij de notaris, waaruit maandelijks een bedrag gelijk aan de begrote maandhuur kan worden voldaan, voorzover de gebouwen of gedeelten daarvan nog niet verhuurd zijn. De verkoper is nooit meer verschuldigd dan f 816.380.

Het depot wordt gesplitst in 2 gedeelten, 50% voor het kantoorgebouw A en 50% voor de gebouwen B en C tezamen. Bij verhuur van het gebouw A danwel de gebouwen B en C betaalt de notaris de helft van het betreffende depotdeel aan de verkoper uit en

wordt de andere helft aan het andere depotdeel toegevoegd en blijft in depot tot deze gebouwen zijn verhuurd. Bij deelverhuur geschiedt uitbetaling van de depotgedeelten aan de verkoper pro rata.

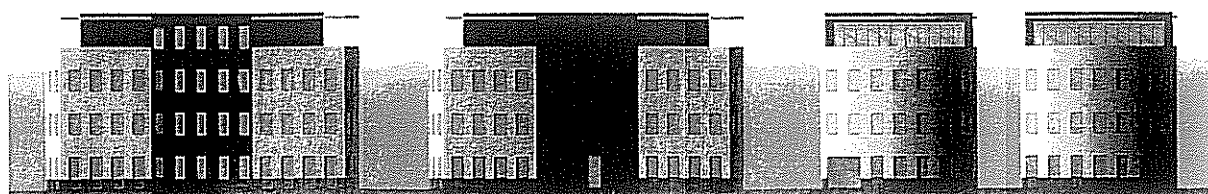
De huurders dienen een bankgarantie te overleggen en conveniërend te zijn, dat wil zeggen het dient een huurder van goede naam en faam met een goede solvabiliteit te betreffen. Voorts dienen de huurovereenkomsten minimaal een looptijd van 5 jaar te hebben.

In diverse door MPC Capital BV beheerde kantoorgebouwen, die in de directe omgeving van de Cypresbaan staan, zoals kantoorgebouw De Vlier aan Ligusterbaan 1 en Rietbaan, bedraagt de bezettingsgraad 100%. Gedurende de jaren dat MPC als beheerder optrad, was met uitzondering van een aantal huurderswisselingen altijd sprake van volledige bezetting.

BTW OVER NIEUWBOUW

Aangezien het nieuwbouw betreft, is MPC Holland 2+ BTW ad 17,5% verschuldigd over de aankoop-som, welke circa 3 maanden na levering van de fiscus kan worden terugontvangen. In dit prospectus wordt ervan uitgegaan dat de huurder opteert voor belaste verhuur, die de Maatschap op haar beurt dient af te dragen aan de fiscus. Indien wordt verhuurd aan een niet-BTW plichtige ondernemer, dan wordt bovenstaand omzetbelastingnadeel gecompenseerd door een opslag op de huurprijs.

HUURDER	m ²	PARKEERPLAATSEN	EXPIRATIE HUURCONTRACT	HUUR	HUURDEPOT
N.N.B.	2.668 m ²	61	N.N.B.	N.N.B.	f 816.380



KERNGEGEVENS VASTGOEDMAATSCHAP MPC HOLLAND 24

■ Eigendomssituatie	: eigen grond
■ Bouwjaar	: 2000/2001
■ Verhuurbare oppervlakte	: 2.668 m²
■ Parkeerfaciliteiten	: 61 parkeerplaatsen op eigen terrein
■ Jaarlijkse huuropbrengst	: n.n.b.
■ Technische aspecten	: aluminium kozijnen met zonwerende dubbele beglazing, elektrisch bedienbare automatische deuren bij de hoofdentree, moderne technische installaties als brandbeveiligingsinstallaties, stadsverwarming, een luchtbehandelingssysteem met een uitgebalanceerd ventilatiesysteem, werkend met 100% buitenlucht en nacht- en topkoeling zijn gepland.

CONCLUSIE

Drie nog te bouwen karakteristieke kantoorvilla's (bouwjaar 2000/2001), gesitueerd rondom een fraai binnenplein, die deel uitmaken van het representatieve kantorenpark Central Trade Parc II. De kantoorgebouwen, voorzien van een glazen 'pent-office', variëren in grootte van 1.084 m², 792 m² en 792 m² verdeeld over respectievelijk 4, 3 en 3 bouwlagen. De kwaliteit van de kantoorvilla's, die worden omzoomd door riante groenstroken, sluit aan bij hun uitstekende ligging in de directe nabijheid van de A20. Zowel voor de professionele kantoorgebruiker als de belegger zijn het aantrekkelijke kantoorgebouwen. Als blijk van vertrouwen heeft de verkoper een huurdepot verstrekt, zodat in het eerste jaar na oplevering geen huurinkomsten ontbreken.



4.2 LAAN CORPUS DEN HOORN 200 TE GRONINGEN

MARKT

Groningen is van oudsher een bestuurlijk centrum voor vele ondernemingen en instellingen. Daarnaast is de stad een belangrijke vestigingsplaats voor de commerciële dienstverlening in Noord-Nederland. Als gevolg van de economische groei is de vraag naar kantoorruimte onder de zakelijke dienstverleners de afgelopen jaren fors toegenomen en zijn de huurprijzen gestegen.

De kantorenwijk Corpus den Hoorn Zuid biedt een goede zakelijke uitstraling. Ondernemingen als PricewaterhouseCoopers, Origin, CMG en vele andere financiële dienstverleners hebben zich hier reeds gevestigd. Haar uitstekende ligging ten opzichte van de snelwegen A7 (Groningen-Drachten) en A28 (Groningen-Assen) en goede uitstraling leiden tot een almaar groeiende populariteit van dit kantorengedebiet.

Door de vraag naar kantoorruimte onder de zakelijke dienstverlening is het aanbod van goede kantoren uiterst beperkt. Goede kantoorruimte op zowel de beleggers- als op de huurdersmarkt is schaars, zodat de huurprijzen gelijke tred hebben kunnen houden met de toenemende belangstelling voor dit gebied. Gedurende de afgelopen 5 jaar zijn de huurprijzen van eerste klas kantoorruimten in Groningen van circa f 240 tot circa f 295 p/m² gestegen.

OBJECT

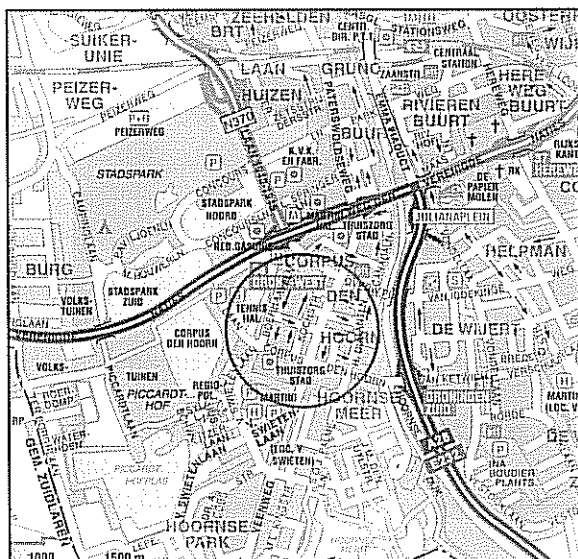
Het kantoorgebouw (1987/1988) met royale tuin is gesitueerd in de directe nabijheid van de op- en afrit A28 aan het Noord Willemskanaal en vormt als het ware de entree van het moderne kantorenpark Corpus den Hoorn Zuid te Groningen. Door een vliesgevel met zonwerende beglazing in zwarte aluminium kozijnen en een kopgevel opgesierd met witgrijs en rosegrijs granieten natuursteen geniet het Object een luxe uitstraling.

Binnen biedt het gebouw circa 2.675 m² aan moderne kantoorruimte verspreid over een begane grond en 3 verdiepingen. In de centrale trappenhuis kern is dezelfde soort natuursteen verwerkt als in de gevel. De etages zijn bereikbaar door middel van een lift. Het pand is voorzien van technische installaties zoals mechanische ventilatie, brand- en braakbeveiligingsinstallaties, alsmede een gevelonderhoudsinstallatie. De inrichting is smaakvol en verzorgd.

LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

Het gebouw is gesitueerd op een prominente snelweglocatie aan de A28. Door haar ligging in de onmiddellijke nabijheid van een op- en afrit is het gebouw goed bereikbaar, ook vanuit de Randstad via de A7. Met 80 parkeerplaatsen op eigen terrein is de parkeergelegenheid uitstekend.

Tevens zorgen diverse goede busverbindingen voor een goede bereikbaarheid. Voor het Object bestaat onder moderne kantoorgebruikers, zoals zakelijke dienstverleners, veel belangstelling.



HUURDER	m ²	PARKEERPLAATSEN	EXPIRATIE HUURCONTRACT	HUUR
Seaftrade Groningen BV	circa 1.510	58	31-5-2010	f 442.450
SNN	circa 1.165	22	31-12-2006	f 331.375
Totaal	circa 2.675	80		f 773.825

HUURDERS

Seatrade Groningen BV

Het pand is volledig verhuurd op basis van middel-lange en volledig geïndexeerde huurcontracten van respectievelijk 10 en circa 6,5 jaar. Met een jaarlijkse huuropbrengst van f 442.450 (ingående per 1 juni 2000) is Seatrade Groningen BV de grootste huurder.

Zij maakt deel uit van de Seatrade Group, die inmiddels 50 jaar bestaat. Naast het management van haar eigen koelschepen verzorgt zij met succes het scheepsmanagement voor andere rederijen. Als één van de marktleiders in dit segment combineert zij eersteklas scheepsmanagement met scherpe prijsstelling. Het voeren van een technische dienst zoals het plannen en controleren van dokbeurten, financieel management, het werven en selecteren van bekwame bemanning, alsmede inkoopbeheer en het verzorgen van de bevrachting behoort tot haar specialiteiten.

Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN)

Samenwerkingsverband Noord-Nederland (hierna: SNN) is een samenwerking tussen de 3 provincies Groningen, Friesland en Drenthe, waar de Commissaris van de Koningin in Drenthe voorzitter van is. In SNN-verband ontwikkelen deze provincies een gezamenlijk beleid. Namens de 3 provincies onderhandelt zij met het kabinet over de zaken die voor deze provincies van belang zijn. Tot haar kerntaak behoort het versterken van

KERNGEGEVENS VASTGOEDMAATSCHAP MPC HOLLAND '24

■ Eigendomssituatie	: eigen grond
■ Bouwjaar	: circa 1987/1988
■ Verhuurbare oppervlakte	: 2.675 m ²
■ Parkeerfaciliteiten	: 80 parkeerplaatsen op eigen terrein
■ Jaarlijkse huuropbrengst	: f 773.825 excl. BTW
■ Indexering	: jaarlijks, op basis van CBS prijsindexcijfers
■ Technische aspecten	: gemoffelde aluminium kozijnen met isolerende en zonwerende beglazing, lift- en beveiligingsinstallaties, alsmede een mechanisch ventilatiesysteem.

de ruimtelijk-economische structuur van Noord-Nederland. Het SNN vervult hierbij een stimulerende en coördinerende rol tussen bedrijfsleven, maatschappelijke organisaties en andere overheden.

CONCLUSIE

Het Object betreft een modern kantoorgebouw met een goede zakelijke uitstraling en royale parkeergelegenheid op een prominente locatie aan de A28. Het pand is volledig verhuurd aan betrouwbare huurders als Seatrade Groningen BV en SNN op basis van huurcontracten van respectievelijk 10 en circa 6,5 jaar. Deze aantrekkelijke verhuursituatie waarborgt een uitstekend rendement met als zekerheid de waarde van courant vastgoed, in een markt waar het huidige aanbod beperkt is.



4.3 LEIDSCHEPOORT, MIDDENWEG 31-53 TE LEIDSCHENDAM

MARKT

De gemeente Leideschendam behoort tot de agglomeratie Den Haag. Het kantoorgebouw is duidelijk zichtbaar vanaf de A4 en is in de directe nabijheid van de afslag 8 (Leidschendam) gelegen. Op korte afstand ligt het verkeersknooppunt Prins Clausplein, alwaar de A4 en A12 elkaar kruisen. Derhalve bestaan uitstekende verbindingen naar de 4 grootste steden van Nederland: Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht.

Het Object is strategisch gelegen ten opzichte van de belangrijke mainports als luchthaven Schiphol en de Rotterdamse haven, zodat een centralere ligging in de Randstad bijna niet mogelijk is.

Het kantoorgebouw maakt deel uit van het bedrijven-terrein Forepark dat ten zuiden van de A4 is gelegen. In de nabijheid zijn diverse bekende ondernemingen gevestigd. Het gebied biedt volop mogelijkheden. Zo wordt in de omgeving een nieuwe woonwijk ontwikkeld en is men begonnen met de aanleg van de Landscheidingsweg, waardoor aansluiting wordt verkregen op de A44 (Den Haag - Leiden). Daarnaast is de verwachting dat Forepark in het kader van het project Randstadrail een eigen station krijgt. Kortom, het gebied is volop in ontwikkeling en wint in de nabije toekomst verder aan kracht als strategisch gelegen kantorenlocatie.

OBJECT

Het kantoorgebouw bestaat uit 7 bouwlagen en heeft een verhuurbaar vloeroppervlak van circa 4.538 m². De parkeerplaats biedt plaats aan 101 auto's. Met een parkeernorm van 1:45 is de parkeergelegenheid uitstekend. De parkeergarage is onder de hoofdingang op maaiveldhoogte gelegen, die met trappen is verbonden met de op de 1e verdieping aangebrachte tuin, die de inleiding vormt tot de entree van het gebouw. De entree is verzorgd met een fraai vormgegeven receptie en een vloerafwerking van natuursteen.

De gevel aan de noordzijde bestaat uit beton en rode baksteen met gele spekbanden met plaatselijk een band van blauwgeglazuurde steen. De zuidgevel is uitgevoerd in een aluminium vliesgevel voorzien van meerbladig isolerend glas met panelen van zwart geëmailleerd glas, waarin een glazen wand aan de voorzijde van het trappenhuis is opgenomen, die wordt afgewisseld met aluminium vliesgevelplaten. De dakopbouw ten behoeve van

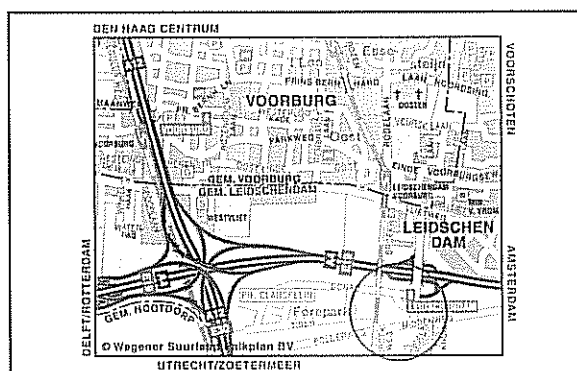
de technische installaties is samengesteld uit geïsoleerde aluminium gevelelementen. Door de toegepaste architectuur ontstaat een licht en ruimtelijk vormgegeven gebouw met een kwalitatief hoogstaande en stijlvolle uitstraling.

Het gebouw is voorzien van 2 liftinstallaties, een modern luchtbehandelingssysteem zoals lokale mechanische afzuiging en topkoeling en diverse beveiligingsvoorzieningen. Een deel van de radiatoren zijn voorzien van thermostatische radiatorkranen, waardoor de mogelijkheid bestaat in diverse ruimtes afzonderlijk de temperatuur te regelen. Op de bovenste etage is het gebouw uitgerust met aluminium zonwering. Het interieur geeft een verzorgde indruk en is van goede kwaliteit en behoeft derhalve weinig onderhoud.

Op het aangrenzende perceel wordt in 2000/2001 nog een kantoorgebouw met eenzelfde architectuur gebouwd. MPC Capital BV heeft hierop een eerste optie om dit nog te realiseren gebouw aan te kopen. Dit deel behoort niet tot Vastgoedmaatschap MPC Holland 2+.

LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

Het pand is prominent gelegen aan de A4 in de directe nabijheid van het verkeersknooppunt Prins Clausplein. De verbindingen met Utrecht, Rotterdam, Den Haag en Amsterdam, waaronder de luchthaven Schiphol, zijn zodoende uitstekend. Met de aanleg van de Landscheidingsweg wordt aansluiting verkregen op de A44 (Den Haag - Leiden). Voorts is het gebouw uitgerust met 101 voornamelijk overdekte parkeerplaatsen, waardoor de parkeergelegenheid uitstekend is. Daarnaast is de verwachting dat Forepark een eigen station krijgt, zodat het gebied in de nabije toekomst verder aan kracht wint als strategisch gelegen kantorenlocatie.



HURDER

Met een huurder als Lucent Technologies Nederland BV wordt beschikt over een huurder van wereldformaat. Lucent Technologies is de op 6 na grootste onderneming ter wereld in marktwaarde¹¹. Op het speelveld van telecommunicatie en informatie-technologie is Lucent Technologies één van de sterkste partijen. Zij ontwikkelt, bouwt en levert een breed scala van publieke en particuliere netwerken, communicatiesystemen en -software, consumenten- en zakelijke telefoonsystemen en micro-elektronica. Daarmee realiseren 150.000 medewerkers in meer dan 90 landen een omzet van ruim 38 miljard dollar, waarmee zij behoort tot de grootste en meest innovatieve ondernemingen ter wereld. Het betreft een organisatie met een heldere ambitie: de 'absolute' nummer 1 worden in het opslaan, transporteren, oproepen en toegankelijk maken van informatie. Met een jaarlijkse huuropbrengst van f 1.384.090, ingaande per 1 januari 2000 tot en met 31 december 2004, is MPC Holland 24 verzekerd van een eerste klas huurder van wereldformaat. Inmiddels heeft Lucent Technologies zich gecommitteerd om nog eens 2 verdiepingen van het naastgelegen nog te bouwen kantoorgebouw te huren. Na oplevering wordt dit gebouw waarschijnlijk door MPC overgedragen aan een andere MPC Vastgoedmaatschap. Hieruit blijkt eens te meer het commitment van Lucent Technologies Nederland BV om verder te expanderen in het kantoorgebouw Leidschepoort.

Additionele inkomsten van f 11.000 worden jaarlijks verkregen uit 2 huurcontracten met KPN Vastgoed en Proximus Nederland BV als huurders van een GSM-opstelpunt, die in overeenstemming hiermede een antennesysteem en bijbehorende voorzieningen op het dak hebben geplaatst.

KERNGEGEVENS VASTGOEDMAATSCHAP MPC HOLLAND 24

Eigendomssituatie	: eigen grond
Bouwjaar	: 1992
Verhuurbare oppervlakte	: circa 4.538 m ²
Parkeerfaciliteiten	: circa 101 parkeerplaatsen
Jaarlijkse huuropbrengst	: f 1.395.090
Indexering	: jaarlijks, op basis van CBS prijsindexcijfers
Technische aspecten	: onderhoudsarme aluminium kozijnen met geïsoleerde beglazing, 2 liftinstallaties, mechanische ventilatie met topkoeling, een bedrijfsrestaurant, beveiligingsinstallaties zoals een braak- en een toegangscontrolesysteem.

CONCLUSIE

Het Object betreft een hoogwaardig kantoorpand op een strategische locatie aan de A4. Het gebouw voldoet volledig aan moderne architectonische en hoge technische normen zoals Lucent Technologies Nederland BV die stelt aan haar huisvesting. De hightech-uitstraling van het gebouw sluit nauw aan bij haar 'corporate identity'. Het huurcontract is aangegaan voor de duur van 5 jaar, ingaande per 1 januari 2000. Tevens is overeengekomen dat zij nog eens 2 extra verdiepingen huurt in een naastgelegen nog te ontwikkelen kantoorgebouw. Hieruit blijkt haar voornemen om in de Leidschepoort verder te bouwen aan haar wereldwijde expansie. Dit betreft een eerste klas kantorenbelegging op een strategische locatie, waarvan u als belegger nu en op de lange termijn kunt profiteren.

Lucent Technologies

HURDER	m ²	PARKEERPLAATSEN	EXPIRATIE HUURCONTRACT	Huur
Lucent Technologies Nederland BV	circa 4.538	101	31-12-2004	f 1.384.090
GSM-antennes	-	-	-	f 11.000
Totaal	circa 4.538	101	-	f 1.395.090

11 Forbes 2000 Annual Directory op www.forbes.com

MPC

5 FINANCIËLE UITGANGSPUNTEN

Het doel van MPC Holland 24 is gezamenlijk beleggen in kantoorgebouwen door de aankoop en de exploitatie van een vijftal courante kantoorgebouwen. Participeren in MPC Holland 24 geschiedt naar evenredigheid van ieders kapitaaldeelname en voor rekening en risico van de Participanten. De exploitatiewinst wordt per halfjaar aan de Participanten uitgekeerd.

In beginsel wordt de Maatschap aangegaan voor onbepaalde tijd. Op voorstel van de Beheerder en bij meerderheid van stemmen kan worden besloten om het Onroerend Goed te verkopen. De Beheerder zal het voorstel tot verkoop doen als de markt gunstig is om te verkopen.

KOOPPRIJS VASTGOED ¹²	GULDENS
Central Trade Parc II te Capelle a/d IJssel	9.550.000 v.o.n.
Loan Corpus den Hoorn 200 te Groningen	9.500.000 k.k.
Leidschepoort te Leidschendam	18.047.000 v.o.n.
Totaal	37.097.000
Overdrachtsbelasting	570.000
Notaris (transportkosten)	15.000
Totaal	585.000
Totale koopprijs	37.682.000
BIJKOMENDE KOSTEN	GULDENS
Financieringskosten, zijnde afsluitprovisie bank	60.000
Taxatiekosten t.b.v. verkrijgen financiering	45.000
Selectie- en acquisitiekosten m.b.t. de gebouwen	665.000
Plaatsingsrisicopremie	1.130.000
Oprichtingskosten Maatschap	95.000
Marketingkosten (prospectus, advertenties e.d.)	450.000
Niet-verrekenbare BTW	24.379
Totaal	2.469.379
Liquiditeitsreserve	23.621
Totale fondsinvestering	40.175.000
Hypothecaire geldlening	24.000.000
Eigen vermogen	16.175.000
647 participaties a	25.000

12) Indien het vastgoed door Hanze Vast CV wordt doorgeleverd aan de Maatschap, levert zij tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten aan de Maatschap.

5.1 FONDSINVESTERINGEN

De totale fondsinvestering bedraagt f 40.175.000. De samenstelling van dit bedrag blijkt uit het nevenstaande investeringsoverzicht. Onderstaand wordt de post bijkomende kosten nader toegelicht. Voorts wordt hierbij uitdrukkelijk verwezen naar artikel 2 van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring.

- De financieringskosten omvatten de door de bank in rekening te brengen afsluitprovisie voor het verstrekken van de hypothecaire geldlening en de (voor) financiering van de BTW.
- De taxatiekosten zijn de kosten van taxatie ten behoeve van het verkrijgen van de financiering en verzekeringen.
- De selectie- en acquisitiekosten betreffen de kosten ter zake van de selectie en de beoordeling van de gebouwen, het voeren van de onderhandelingen m.b.t. de aankoop van het vastgoed (makelaarsactiviteiten), alsmede de kosten van externe deskundigen.
- De niet-verrekenbare BTW betreft de verschuldigde BTW over de notaris-, de selectie- en acquisitiekosten, de oprichtingskosten en de marketingkosten, omdat de huurder SNN niet BTW-plichtig is. In alle berekeningen in dit prospectus wordt ervan uitgegaan dat alle huurders van MPC Holland 24 (met uitzondering van SNN) BTW-plichtig zijn. Indien Central Trade Parc II aan niet-BTW plichtige huurders wordt verhuurd, dan is de niet-verrekenbare BTW over bovenstaande kosten voor rekening van de Maatschap.
- De plaatsingsrisicopremie is gelijk aan 3% van de aankoopprijs van het Onroerend Goed incl. kosten koper en betreft de kosten van het verkrijgen van de garantie, dat ongeacht plaatsing van alle 647 Participaties, de Vastgoedmaatschap MPC Holland 24 wordt opgericht. Deze garantie is afgegeven door MPC Real Estate Holland C.V.
- De oprichtingskosten zijn de kosten voor de oprichting van de Maatschap en de Stichting, kosten van de accountant, juridisch en fiscaal advies, de volmachten, alsmede de vergunning-aanvraag bij De Nederlandsche Bank N.V.
- De marketingkosten hebben betrekking op het samenstellen van het prospectus, het maken van de vooraankondiging, alsmede het plaatsen van advertenties, etc.
- De post liquiditeitsreserve is een reservering voor onvoorziene uitgaven inclusief een reservering ten behoeve van leegstand.

TOELICHTING OP DE VERKOOP

Op voorstel van de Beheerder en na toestemming van de Maatschap kan het Onroerend Goed worden verkocht. De Beheerder kan voorstellen het Onroerend Goed te verkopen als de markt gunstig is en de waarde van het Onroerend Goed minimaal 120% van de huidige waarde¹³⁾ is.

Uit de verkoopopbrengst van het Onroerend Goed ontvangen de Participanten hun aan het Onroerend Goed te relateren bedrag der initiële inleg retour, alsmede een winstuitkering naar rato van hun kapitaaldeelname. Deze winstuitkering bestaat uit de reeds betaalde aflossingen op de hypothecaire geldlening en uit 75% van de 'kale' verkoopwinst.

De 'kale' verkoopwinst is de verkoopopbrengst van het Onroerend Goed minus de initiële inleg van de Participanten, het pro resto en het afgeloste deel van de hypothecaire geldlening vermeerderd met kosten voor het ontslaan van het Onroerend Goed uit hypothecair verband en op de verkooptransactie betrekking hebbende kosten.

Behalve de vergoeding zoals opgenomen in artikel 2 van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring ontvangt de Beheerder uitsluitend een performance fee van 25% over de 'kale' verkoopwinst. Deze performance fee waarborgt een blijvende inzet van de Beheerder en gelijkgerichtheid van alle betrokken partijen.

¹³⁾ De huidige waarde is de aankoopwaarde van het Onroerend Goed vermeerderd met 6% overdrachtsbelasting en notariële kosten.

5.2 FINANCIERING

De fondsinvestering van f 40.175.000 wordt gefinancierd door middel van eigen vermogen en met een hypothecaire geldlening van Württembergische Hypothekenbank AG te Stuttgart.

Het eigen vermogen van f 16.175.000 vloeit voort uit de emissie van 647 participaties van f 25.000. MPC Holland 24 koopt per 1 oktober 2000 de panden aan met uitzondering van Central Trade Parc II te Capelle a/d IJssel. Dit betreft nieuwbouw, die naar verwachting in het tweede kwartaal van 2001 aan de Maatschap wordt geleverd.

De deelnamesom kan derhalve in 2 termijnen worden voldaan, te weten 44% uiterlijk op 20 september 2000 en 56% vóór 23 maart 2001. Bij een deelnamesom van f 25.000 resulteert dit in een betaling van f 11.000 resp. f 14.000.

De hypothecaire geldlening bedraagt f 24.000.000 en deze lening is 'non-recourse' van aard: bij eventuele tekorten kan de geldgever de Participanten niet aanspreken. Bovendien de huurpenningen, die worden verpand aan de geldverstrekker, heeft de geldgever alleen het vastgoed als zekerheid.

FINANCIERING	
Taxatiewaarde i.b.v. hypotheek	: f 36.211.000 (k.k.)
Taxateur	: DTZ Zadelhoff Taxaties, Utrecht
Hypothecaire lening	: f 24.000.000
Geldverstrekker	: Württembergische Hypothekenbank AG
Geldnemer	: Vastgoedmaatschap MPC Holland 24
Rentepercentage	: 6,05% p.j. tot 31 mei 2005
Aflossing	: na een aflossingsvrije periode van 4 jaar; vervolgens met regelmatige kwartaalbetalingen een aflossing van 1% per jaar op basis van een annuïteit.
Rentebetaling	: per kwartaal vooraf
Afsluitprovisie	: 0,25% over de hoofdsom en het krediet ten behoeve van de BTW-financiering
Zekerheden	: het recht van een eerste bankhypotheek op het Onroerend Goed ('non recourse') en verpanding van de huurpenningen.



DIVERSE ASPECT

5.3 EXPLOITATIEPROGNOSE

	2000 ¹⁴	2001 ¹⁴	2002	2003	2004	2005
Huurinkomsten						
Central Trade Parc II te Capelle a/d IJssel	0	612.285	834.749	853.530	872.734	892.371
Laan Corpus den Hoorn 200 te Groningen	773.825	791.236	809.039	827.242	845.855	864.887
Leidscheport te Leidschendam	1.395.090	1.426.480	1.458.576	1.491.394	1.524.950	1.559.261
Totale huurinkomsten	2.168.915	2.830.001	3.102.364	3.172.166	3.243.539	3.316.519
Aantal maanden	3	12	12	12	12	12
Jaarlijkse huurinkomsten	542.229	2.830.001	3.102.364	3.172.166	3.243.539	3.316.519
Uitgaven						
Hypotheekrente ¹⁵	363.000	1.452.000	1.452.000	1.452.000	1.452.000	1.442.787
Onroerende zaakbelasting	13.750	74.643	76.322	78.039	79.795	81.590
Verzekeringen	5.625	23.006	23.524	24.053	24.594	25.147
Onderhoud (2% v.d. huur)	10.845	56.600	62.047	63.443	64.871	66.330
Beheervergoeding (5% v.d. huur)	27.111	141.500	155.118	158.600	162.177	165.826
Maatschapskosten (accountant e.d.)	10.000	10.225	10.455	10.690	10.931	11.177
Totale BTW voorfinanciering	-	18.802	-	-	-	-
Totale uitgaven	430.331	1.776.776	1.779.466	1.786.833	1.794.368	1.792.857
Exploitatieresultaat	111.898	1.053.225	1.322.898	1.385.333	1.449.171	1.523.662
Bruto winst per Participatie	173	1.628	2.045	2.141	2.240	2.355
Bruto winst per Participatie in %	1,57%	7,57%	8,18%	8,56%	8,96%	9,42%
Gemiddeld bruto rendement	9,42%					
Planmatige winst per Participatie	138	1.505	1.938	2.000	2.000	2.000
Planmatig uit te keren winst in %	1,25%	7,00%	7,75%	8,00%	8,00%	8,00%
Planmatig gemiddeld bruto rendement	8,22%					
Aflossing lening	0	0	0	0	-60.000	-249.213
Jaarlijkse reservering	22.612	79.490	69.012	91.333	95.171	-19.551
Cumulatieve reservering ¹⁴	46.233	125.723	194.735	286.068	381.239	361.688

2006	2007	2008	2009
912.449	932.979	953.971	975.435
884.347	904.245	924.591	945.394
1.594.344	1.630.217	1.666.897	1.704.402
3.391.140	3.467.441	3.545.459	3.625.231
12	12	12	12
3.391.140	3.467.441	3.545.459	3.625.231

1.427.364	1.410.987	1.393.595	1.375.128
83.426	85.303	87.222	89.184
25.713	26.292	26.884	27.489
67.823	69.349	70.909	72.505
169.557	173.372	177.273	181.262
11.428	11.685	11.948	12.217
-	-	-	-
1.785.311	1.776.988	1.767.831	1.757.785

1.605.829	1.690.453	1.777.628	1.867.446
2.482	2.613	2.747	2.886
9,93%	10,45%	10,99%	11,55%
2.188	2.188	2.250	2.375
8,75%	8,75%	9,00%	9,50%
-264.636	-281.014	-298.405	-316.872
-74.443	-6.197	23.473	13.949
287.245	281.048	304.521	318.470

14) Het exploitatieresultaat en het rendement over 2000 zijn gebaseerd op een periode van 3 maanden en in 2001 wordt ervan uitgegaan dat Central Trade Parc II per 1 april wordt opgeleverd.

15) De rente wordt kwartaalgewijs vooruitbetaald.

16) In de cumulatieve reservering van het eerste jaar is tevens de liquiditeitsreserve van f 23.621 opgenomen. De reservering dient voor onvoorziene omstandigheden inclusief een reservering t.b.v. leegstand.

In nevenstaande exploitatieprognose treft u een weergave van het geprognosticeerde exploitatierendement over een beleggingshorizon van 9 jaar en 3 maanden aan. In de prognose is ervan uitgegaan, dat de Maatschap, per 1 oktober 2000 wordt opgericht.

De Maatschap beschikt per 1 oktober 2000 over 2 bestaande kantoorpanden. In het 2e kwartaal 2001 wordt de nieuwbouw Central Trade Parc II opgeleverd en aangekocht. Over de nieuwbouw is de Maatschap 17,5% BTW over de aankoopssom verschuldigd. De BTW wordt door middel van een lening voorgefinancierd. Er wordt vanuit gegaan dat deze BTW na circa 3 maanden door de fiscus wordt geretourneerd, waarmee deze financiering kan worden afgelost.

De huurinkomsten van MPC Holland 24 bedragen circa f 542.229 over de periode 1 oktober 2000 tot en met 31 december 2000. De huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van CBS prijsindexcijfers. Voorzichtigheidshalve is uitgegaan van een jaarlijkse indexering van de huren met 2,25% per jaar, ingaande 1/1/2001.

Daarnaast heeft de Maatschap uitgaven in de vorm van beheer en overige exploitatiekosten, alsmede rentekosten van 6,05% per jaar over de hypothecaire geldlening van f 24.000.000. Deze rente is tot 31 mei 2005 gefixeerd. In de prognose is gerekend met eenzelfde rentepercentage voor de periode na expiratedatum. Voorts wordt ervan uitgegaan dat de kosten zoals onderhouds- en maatschapskosten met ingang van 1/1/2001 jaarlijks met 2,25% stijgen.

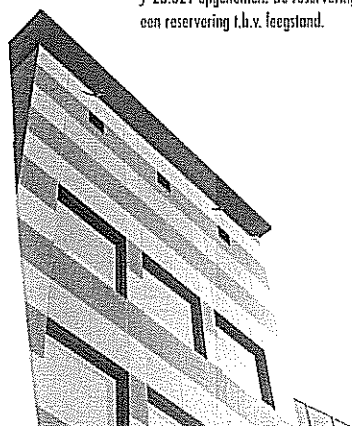
Na aftrek van de kosten van de huuropbrengsten resteert een exploitatieresultaat. Over een beleggingshorizon van 9 jaar en 3 maanden is een gemiddeld exploitatierendement voor belastingen van 9,42% op jaarbasis geprognosticeerd.

Na een aflossingsvrije periode van 4 jaar geschiedt aflossing op de hypothecaire geldlening van f 24.000.000 vervolgens met regelmatige kwartaalbetalingen van 1% per jaar op basis van een annuïteit. Na expiratedatum van deze overeenkomst (per 31-05-2005) is gerekend met aflossingen op basis van eenzelfde annuïteit. Om deze aflossingen mogelijk te maken, wordt (half) jaarlijks gereserveerd uit het exploitatieresultaat.

De winstuitkering aan de Participanten is om deze reden lager dan het exploitatieresultaat. Op deze wijze wordt bereikt dat het uit te keren rendement jaarlijks constant blijft en zelfs kan toenemen, alsmede de vermogenspositie van de Participanten steeds beter wordt.



DIVERSE ASPECTEN



6 FISCALE CONSEQUENTIES

6.1 PROGNOSE FISCAAL RESULTAAT

Onderstaand is een prognose van het fiscaal resultaat weergegeven op basis van het huidige regime en het nieuwe regime. Met het nieuwe regime wordt bedoeld de vermogensrendementsheffing

zoals deze per 1 januari 2001 wordt ingevoerd. Daarom is voor 2000 nog de prognose naar huidig recht vermeld, waarbij ervoor gekozen is om het rendement bij het huidige inkomstenbelastingtarief van maximaal 60% te vermelden. De onderstaande prognose beperkt zich tot de positie van de

FISCAAL RESULTAAT		2000	2001	2002	2003
Voor alle vennoten samen					
1. Exploitatieresultaat		111.898			
2. Afschrijving 3%		<u>239.970</u>			
3. Fiscaal resultaat (1 minus 2)		-128.080			
Per participatie					
4. Bruto winst per Participatie		173			
5. Afschrijving per Participatie		<u>371</u>			
6. Fiscaal resultaat (4 minus 5)		-198			
7. Belastingen	60%	-119			
8. Netto winst per Participatie (4 minus 7)		292			
9. Netto winst per Participatie in %		2,65%			
10. Belastingen	50%	-99			
11. Netto winst per Participatie (4 minus 10)		272			
12. Netto winst per Participatie in %		2,47%			
13. Belastingen	36,35%	-72			
14. Netto winst per Participatie (4 minus 13)		245			
15. Netto winst per Participatie in %		2,23%			
Na invoering vermogensrendementsheffing					
16. Bruto winst per Participatie			1.628	2.045	2.141
17. Forfaitair rendement ¹⁷⁾	4%		1.000	1.000	1.000
18. Belasting over forfaitair rendement	30%		300	300	300
19. Netto winst per Participatie (16 minus 18)			1.328	1.745	1.841
20. Netto winst per Participatie in %		2,65%	6,18%	6,98%	7,36%
Gemiddelde netto winst	8,35%				

17) De waarde van 1 Participatie wordt jaarlijks berekend over het gemiddelde eigen vermogen per Participatie per 1 januari en 31 december.

Deze waarde kan afwijken van f 25.000 op grond van mutaties in het eigen vermogen van de Maatschap. Tevens kunnen eventuele stille reserves in het Onroerend Goed de waarde van uw Participatie beïnvloeden. Uitgangspunt is dat de waarde van 1 Participatie (in het economisch verkeer) minus de daaraan toe te rekenen schulden f 25.000 bedraagt vanaf het jaar 2002. Over het jaar 2000 en 2001 is uitgegaan van een waardering in het economisch verkeer van respectievelijk f 11.000 en f 21.500.

6.2 ALGEMEEN

Beleggen in een besloten maatschapvorm heeft fiscale voordelen voor particulieren. Een maatschap heeft een besloten karakter als gevolg van minder flexibele toe- en uittreding van de participanten. Fiscaal gezien is de maatschap dan fiscaal transparant. Dit betekent, dat het exploitatieresultaat en de kosten van de maatschap fiscaal direct worden toegerekend aan de vennoten naar rato van hun deelname.

AFSCHRIJVINGEN VERREKENEN MET EXPLOITATIERESULTAAT

De individuele vennoten dienen hun aandeel in het exploitatieresultaat op te geven bij hun aangifte inkomstenbelasting. Deze winsten worden in de regel gezien als inkomsten uit vermogen en worden progressief belast. Dit houdt mede in dat de individuele vennoot op dat aandeel (zijn aandeel in) de afschrijving en andere aftrekbare kosten in mindering kan brengen.

AFSCHRIJVEN OP ZAKELIJK ONROEREND GOED

Afschrijven is een tegemoetkoming voor de waarde-daling als gevolg van slijtage en een reservering voor de vervanging van (onderdelen van) de gebouwen. Bijvoorbeeld de technische installaties zoals de centrale warmtevoorzieningen, liften, etc. zullen periodiek vervangen moeten worden.

Afschrijven op zakelijk onroerend goed houdt in dat jaarlijks een bepaald percentage van de kostprijs van het onroerend goed, minus de waarde van de grond, in mindering mag worden gebracht op uw belastbaar inkomen. Als vennoot bent u gerechtigd tot de winst van de maatschap naar rato van uw aandeel in de totale maatschap. Daardoor bent u ook gerechtigd tot een navenant aandeel in de afschrijving.

Welk afschrijvingspercentage de fiscus toestaat, is op voorhand niet te zeggen. In een besluit van 7 mei 1998 heeft de Staatssecretaris zijn visie op afschrijvingen op onroerende zaken, die als privé-belegging gehouden worden, bekend gemaakt.

Voor het bepalen van het afschrijvingspercentage moet naar het oordeel van de Staatssecretaris worden aangesloten bij de beleggingsduur in het vastgoed en de geprognosticeerde verkoopopbrengst.

Aangezien MPC Holland 24 voornemens is het vastgoed voor langere termijn te exploiteren en de toekomstige marktontwikkeling niet bekend is, is in bijgaande rendementsberekening uitgegaan van een afschrijvingspercentage van 3% van de aankoopprijs van het vastgoed minus de waarde van de grond. Dit percentage komt overeen met de afschrijvingspercentages op het Nederlands vastgoed van de reeds geplaatste fondsen van MPC Capital in Duitsland en Nederland.

INVESTERINGEN VAN MPC HOLLAND 24 WAAROVER WORDT AFGESCHREVEN

De Participanten mogen de afschrijvingen van hun belastbaar inkomen aftrekken. Met betrekking tot de post afschrijvingen kan een driedeling worden gemaakt.

1. Op het Onroerend Goed betrekking hebbende kosten, inclusief de notariskosten en overdrachtsbelasting, kunnen jaarlijks voor een bepaald percentage worden afgeschreven. Aangezien verdedigbaar is dat op de selectie- en acquisitiekosten fiscaal mag worden afgeschreven wegens hun samenhang met het vastgoed, zijn ook deze kosten meegenomen in de fiscale afschrijving.
2. Over de aankoopwaarde van de grond en aan de grond toe te rekenen kosten mag niet worden afgeschreven.
3. De financieringskosten in de vorm van taxatiekosten mogen in zijn geheel in het eerste jaar worden afgeschreven. De afsluitprovisie, evenals andere vooruitbetaalde rente, mag in aftrek worden gebracht naar rato van de looptijd van de lening. Gemakshalve is er in de prognose geen rekening gehouden met de afschrijving over deze kosten.

Conform het bijgevoegde overzicht van het fiscaal resultaat wordt in 2000 afgeschreven over een bedrag van f 24.379.103.

In deze prognose is het bedrag, waarover wordt afgeschreven gelijkgesteld aan 80% van de aankoopsom van het Onroerend Goed vermeerderd met 80% van de te betalen notariskosten en overdrachtsbelasting en de selectie- en acquisitiekosten. Gemakshalve is ervan uitgegaan, dat de waarde van de grond 20% van de aankoopsom bedraagt, waar niet over mag worden afgeschreven.

VERKOOPRESULTAAT VAN HET ONROEREND GOED IS ONBELAST

In beginsel is de (eventuele) winst bij verkoop van het Onroerend Goed geheel belastingvrij, tenzij de Participant deelneemt door middel van een rechtspersoon of door de fiscus als onroerendgoed-handelaar wordt aangemerkt.

DEELNAME VIA BESLOTEN VENNOOTSCHAP

Indien geparticipeerd wordt door middel van een besloten vennootschap, zal de exploitatiewinst gecorrigeerd met afschrijvingen en de verkoopwinst worden betrokken in de heffing van de vennootschapsbelasting.

INVULINSTRUCTIE

Na afloop van het kalenderjaar zal de fiscaal adviseur van de Maatschap de Participanten informeren over de voor aangifte benodigde gegevens.

De fiscaal adviseur zal jaarlijks een invulinstructie voor de aangifte inkomstenbelasting en vermogensbelasting opstellen.

FISCAAL ADVIES

Voor natuurlijke personen worden de maatschap-inkomsten gezien als inkomen uit vermogen.

In specifieke gevallen kan het voorkomen dat het rendement fiscaal aangemerkt moet worden als winst uit onderneming of als andere inkomsten uit arbeid. Het is daarom verstandig fiscaal advies in te winnen bij uw eigen fiscaal adviseur die goed op de hoogte is van uw fiscale positie.

NIEUW REGIME: BELASTINGHERZIENING 2001

Op 14 september 1999 is het wetsvoorstel Wet inkomstenbelasting 2001 ingediend bij de Tweede Kamer. De Tweede Kamer en de Eerste Kamer hebben inmiddels het Wetsvoorstel Inkomstenbelasting 2001 aanvaard. Hierin is opgenomen het voorstel tot invoering van een vermogensrendementsheffing zoals hieronder omschreven. Voor de Participanten, die onder het huidige inkomstenbelastingtarief 50 en 60% vallen, werkt dit nieuwe fiscale regime gunstig uit.

Met de invoering van de vermogensrendementsheffing houdt de fiscus rekening met een forfaitair rendement van 4% over het vermogen (= bezittingen minus schulden). Het forfaitaire rendement van 4% wordt berekend over het gemiddelde van het vermogen op 1 januari en 31 december van enig jaar.

Door de invoering van het forfaitaire rendement doen behalve het werkelijk behaalde rendement ook de werkelijk gemaakte kosten niet meer ter zake voor de belastingheffing. Dit betekent dat financieringsrente, kosten van onderhoud en alle andere aftrekbare kosten niet meer aftrekbaar zijn. Het forfaitaire rendement wordt belast tegen een voorgesteld tarief van 30%, zodat een feitelijke heffing van 1,2% over de waarde van het aandeel in het Onroerend Goed minus de daaraan toe te rekenen schulden resteert.

De vermogensrendementsheffing wordt berekend over het totale vermogen van een belastingplichtige. De waarde van de eigen woning en de daarop betrekking hebbende hypotheek wordt niet tot de grondslag van de vermogensrendementsheffing gerekend.

Het heffingsvrije vermogen per belastingplichtige bedraagt 17.000 Euro (f 37.463) en voor gezamenlijke partners 34.000 Euro (f 74.926). Over het meerdere wordt dus de forfaitaire rendementsheffing berekend.



7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 STRUCTUUR

De Participanten vormen een Maatschap naar Nederlands Burgerlijk Recht. De vastgoedmaatschap heeft als doel het voor gezamenlijke rekening en risico verwerven, exploiteren en beheren van Onroerend Goed. Het beheer van de Maatschap geschiedt door en onder verantwoordelijkheid van MPC Capital.

De Maatschap heeft als beleggingsinstelling, na toetsing, een vergunning verkregen van De Nederlandsche Bank N.V. Eén van de eisen van De Nederlandsche Bank N.V. is dat de activa van een beleggingsfonds zijn afgescheiden van het vermogen van de Beheerder. De activa moeten in bewaring worden gegeven bij een onafhankelijke derde. Voor MPC Holland 24 is dat de Stichting.

De taakverdeling en de verantwoordelijkheden van en tussen de drie betrokken partijen, de Maatschap, de Beheerder en de Stichting worden vastgelegd in de Overeenkomst van Beheer en Bewaring.

MAATSCHAP

De in Groningen gevestigde Maatschap is genaamd Vastgoedmaatschap MPC Holland 24 en wordt na voltekening opgericht. De Maatschap is een samenwerkingsverband, waarbij voor gezamenlijke rekening en risico van de Participanten 5 kantoorgebouwen worden geëxploiteerd.

De Participanten gaan de Maatschap aan voor onbepaalde tijd. De Participanten kunnen, op voordracht van de Beheerder of het bestuur van de Maatschap, bij meerderheid van stemmen besluiten (een deel van) het Onroerend Goed te verkopen, indien de te realiseren verkoopwinst daartoe aanleiding geeft.

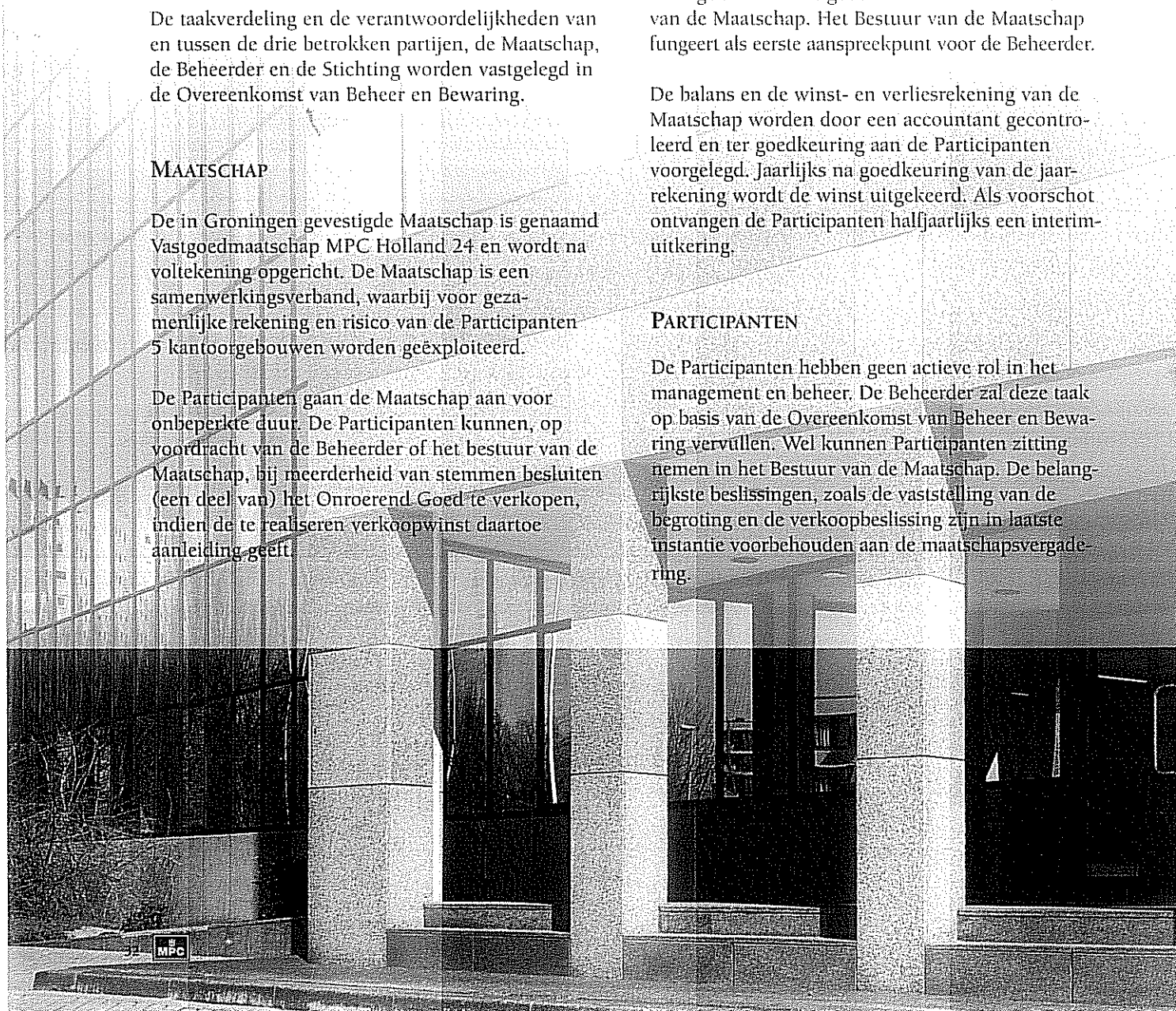
Uitbreiding van het aantal Participaties is na de ingangsdatum van de Maatschap niet mogelijk. De verhandelbaarheid van de Participaties is beperkt. Indien geen van de Participanten de Participaties wil kopen, kan slechts met toestemming van alle Participanten aan een derde worden verkocht. Van dit besloten karakter van de Maatschap kan niet worden afgeweken. Op deze wijze wordt onder andere de fiscale transparantie gewaarborgd.

De Maatschap kiest uit haar midden het Bestuur, bestaande uit een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. Het Bestuur is belast met het besturen van de Maatschap. Minimaal eens per jaar zal een maatschapsvergadering worden gehouden. Daarin zullen het exploitatieresultaat en de begroting voor het nieuwe boekjaar worden besproken. De Beheerder is belast met het management en het gebouwenbeheer ten behoeve van de Maatschap. Het Bestuur van de Maatschap fungeert als eerste aanspreekpunt voor de Beheerder.

De balans en de winst- en verliesrekening van de Maatschap worden door een accountant gecontroleerd en ter goedkeuring aan de Participanten voorgelegd. Jaarlijks na goedkeuring van de jaarrekening wordt de winst uitgekeerd. Als voorschot ontvangen de Participanten halfjaarlijks een interim-uitkering.

PARTICIPANTEN

De Participanten hebben geen actieve rol in het management en beheer. De Beheerder zal deze taak op basis van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring vervullen. Wel kunnen Participanten zitting nemen in het Bestuur van de Maatschap. De belangrijkste beslissingen, zoals de vaststelling van de begroting en de verkoopbeslissing zijn in laatste instantie voorbehouden aan de maatschapsvergadering.



STICHTING

De Stichting Bewaarder Vastgoedmaatschap MPC Holland 24, gevestigd te Groningen, zal optreden als Bewaarder van het Onroerend Goed. De voornaamste taak van deze Stichting is het bewaren van het juridisch eigendom van het Onroerend Goed. Daarnaast verloopt het betalingsverkeer van de Maatschap onder verantwoordelijkheid van het Bestuur van de Stichting. Zij controleert of de Beheerder het beheer van de Maatschap volgens de begroting uitvoert. Bij verkoop van de Objecten dient het Bestuur van de Stichting voor akkoord mee te tekenen.

Het Bestuur van de Stichting bestaat uit twee leden en wordt voorgezeten door notarisklerk P.T. van der Wal van notariskantoor Van Hoogdalem te Groningen. Als secretaris/penningmeester zal optreden de heer drs. C.M. Kraaijeveld van Hemert, die werkzaam is als zelfstandig makelaar-adviseur onroerende zaken te Rotterdam. In de statuten van de Stichting is vastgelegd dat het juridisch eigendom van het Onroerend Goed in bewaring is gegeven aan de Stichting. Het economisch eigendom berust bij de Maatschap.

BEHEERDER

MPC Capital is de Beheerder van de Maatschap. Deze besloten vennootschap is statutair gevestigd te Huizen (kantoorhoudende te Hilversum). Het technisch, administratief en financieel beheer van de Objecten zal volgens de overeenkomst van Beheer en Bewaring door haar worden uitgevoerd.

Daaronder vallen de volgende activiteiten:

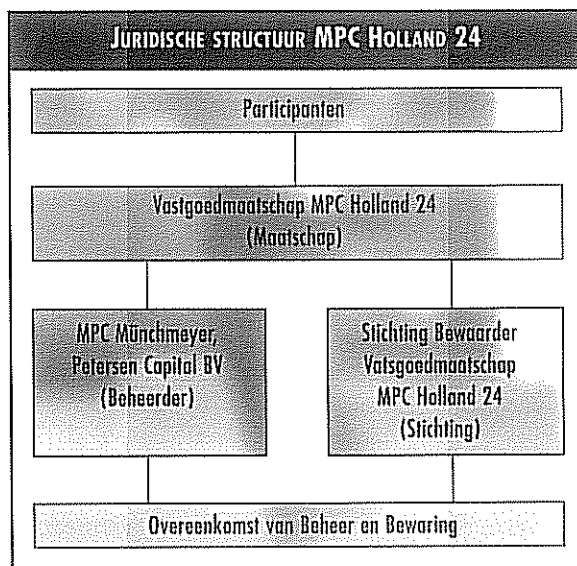
- het innen van de huurpenningen;

- het voeren van de boekhouding;
- het afsluiten van huurcontracten;
- het voorkomen van leegstand;
- het onderhouden van contact met de huurders;
- het opstellen en het uitvoeren van onderhouds- en reparatieplannen (jaarlijkse begroting); en
- het voorbereiden en uitvoeren van de verkoop.

Jaarlijks stelt de Beheerder een exploitatie-overzicht met een toelichting, alsmede een balans en een begroting op. In deze begroting is rekening gehouden met de te verwachten onderhouds- en verbouwingskosten. Als bepaalde onderhoudskosten niet volgens begroting uitgevoerd kunnen worden, zal de Beheerder het Bestuur van de Maatschap hierover raadplegen.

Behalve 3% emissiekosten éénmalig te voldoen bij inschrijving ontvangt de Beheerder een jaarlijkse beheervergoeding van 5% van de geïncasseerde jaarhuur van de Objecten, alsmede de vergoedingen als omschreven in artikel 2 van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring. MPC Capital zal het feitelijk gebouwenbeheer van MPC Holland 24 opdragen aan Hanzevast Beheer B.V. Deze professionele gebouwenbeheerder voert het beheer over al het onroerend goed van de reeds in Duitsland en Nederland geplaatste MPC Capital Vastgoedfondsen. MPC Capital blijft echter zelf verantwoordelijk en aansprakelijk voor het beheer.

De volledige teksten van de Maatschapsovereenkomst, de Statuten van de Stichting en de Overeenkomst van Beheer en Bewaring zijn resp. opgenomen als Bijlage 5, 6 en 7.



7.2 VERSLAGLEGGING

Het Bestuur van de Maatschap informeert door middel van de Beheerder de Participanten minimaal één keer per jaar over de voortgang en de financiële resultaten. Hoewel de mogelijkheid bestaat dat grote beleggers participeren, zijn wij hier thans niet van op de hoogte. Voor nadere informatie hieromtrent verwijzen wij naar de toelichting bij de jaarrekening.

De jaarlijkse maatschapsvergadering van Participanten heeft onder andere als doel het bespreken van de begroting en de jaarrekening, die bestaat uit:

- een balans,
- een winst- en verliesrekening en
- een toelichting.

Daarnaast zullen in de maatschapsvergadering de ontstane vacatures in het Bestuur van de Maatschap ingevuld worden. De Participanten kunnen zich in de maatschapsvergadering laten vertegenwoordigen door derden.

Het boekjaar van de Maatschap is gelijk aan het kalenderjaar. In de jaarrekening zal het Onroerend Goed worden gewaardeerd op basis van de kostprijs verminderd met de afschrijving. De jaarrekening wordt uiterlijk 4 maanden na het verstrijken van het boekjaar opgemaakt door de Beheerder.

De intrinsieke waarde van de Maatschap wordt tot 1 januari 2002 berekend in Nederlandse guldens, daarna in Euro's.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten.

Alle bijkomende kosten welke niet direct toe te rekenen zijn aan het Onroerend Goed, worden geactiveerd en afgeschreven in 3 tot 5 jaar.

De gebouwen worden gewaardeerd tegen aanschafprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs). Deze aanschafprijs omvat onder andere overdrachtsbelasting en notariskosten, alsmede selectie- en acquisitiekosten.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage van de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de verwachte economische levensduur. Hierbij wordt een afschrijvingspercentage gehanteerd van 3. Over de grondwaarde wordt niet afgeschreven. Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het Object verlengen.

Vorderingen worden gewaardeerd op de nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid. Voor verwachte kosten inzake periodiek onderhoud van panden, installaties e.d. wordt eveneens een voorziening gevormd. Activa en passiva worden opgenomen tegen nominale waarde. De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.



DIVERSE ASPEC