



## Vastgoedmaatschap MPC Holland 18

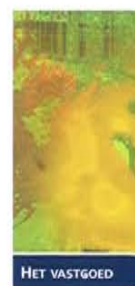
MPC Münchmeyer, Petersen **Capital** bv





# INHOUDSOPGAVE

1	SAMENVATTING BELEGGINGSPROPOSITIE	2
2	MPC CAPITAL	6
2.1	ORGANISATIE	6
2.2	BELEGGINGSFILOSOFIE	7
3	ONTWIKKELINGEN OP DE NEDERLANDSE KANTORENMARKT	8
4	OBJECTEN VAN VASTGOEDMAATSCHAP MPC HOLLAND 18	9
4.1	"BARCELONA", ENTRADA TE AMSTERDAM	10
4.2	GILDETROM 35-45 TE VEENENDAAL	14
4.3	WAARDGELDER 5-15 TE VEENENDAAL	17
4.4	BURGEMEESTER BURGERSLAAN 44 TE ROSMALEN	18
4.5	"PAULUS POTTER", DR. VAN DEENWEG 108 TE ZWOLLE	22
4.6	"DE IJSSELPOORT", KEULENSTRAAT 1 TE DEVENTER	24
5	FINANCIËLE UITGANGSPUNTEN	26
5.1	FONDSINVESTERINGEN	26
5.2	FINANCIERING	27
5.3	EXPLOITATIE-OVERZICHT	28
6	FISCALE CONSEQUENTIES	30
6.1	ALGEMEEN	30
6.2	FISCAAL RESULTAAT	32
7	JURIDISCHE ASPECTEN	34
7.1	STRUCTUUR	34
7.2	VERSLAGLEGGING	36
8	KANSEN EN RISICO'S	38
9	VERKLARINGEN	40
9.1	ACCOUNTANTSVERKLARING	40
9.2	VERKLARING MPC CAPITAL	40
10	DEELNAME IN VASTGOEDMAATSCHAP MPC HOLLAND 18	41
BIJLAGE 1	TRACKRECORD VASTGOEDFONDSEN	43
BIJLAGE 2	TRACKRECORD SCHEEPSFONDSEN	44
BIJLAGE 3	CURRICULUM VITAE DIRECTIE	45
BIJLAGE 4	FISCALE ASPECTEN	46
BIJLAGE 5	MAATSCHAPSOVEREENKOMST	47
BIJLAGE 6	STICHTING BEWAARDER VASTGOEDMAATSCHAP MPC HOLLAND 18	52
BIJLAGE 7	OVEREENKOMST VAN BEHEER EN BEWARING	54
BIJLAGE 8	ONDERHANDSE VOLMACHT	57
BIJLAGE 9	STATUTEN MPC CAPITAL	58
	ADVISEURS EN DEFINITIES	63



# 1 SAMENVATTING BELEGGINGSPROPOSITIE

In dit prospectus wordt u geïnformeerd over beleggen in Vastgoedmaatschap MPC Holland 18. Hieronder de belangrijkste kenmerken van dit besloten onroerend goedgefonds.

## KERNGEGEVENS VASTGOEDMAATSCHAP MPC HOLLAND 18

■ juridische structuur	: maatschap
■ vennoten	: 960 participanten
■ participatie	: f 25.000 (excl. 3% emissiekosten <sup>1)</sup> )
■ eigen vermogen (960 * f 25.000)	: f 24.000.000
■ vreemd vermogen (hypothecaire geldlening)	: f 37.250.000
■ totale fondsinvestering	: f 61.250.000
■ kantoorgebouwen	1. "Barcelona", Entrada 500 te Amsterdam 2. Gildeprom 35-45 te Veenendaal 3. Waardgelder 5-15 te Veenendaal 4. Burg. Burgerlaan 44 te Rosmalen 5. "Paulus Potter", Dr. van Deenweg 108 te Zwolle 6. "De IJsselpoort", Keulenstraat 1 te Deventer
■ exploitatierendement	: gemiddeld 11,82 % <sup>2)</sup> per jaar voor belastingen (geprognosticeerd) <sup>3)</sup>

## MAATSCHAP

De Participanten vormen samen de Vastgoedmaatschap MPC Holland 18. Deze Maatschap is een samenwerkingsverband naar Nederlands Burgerlijk Recht.

Het doel van deze maatschap is het realiseren van winst middels de aankoop en de exploitatie van zes kantoorpanden. Deze panden zullen op termijn bij meerderheid van stemmen worden verkocht. De exploitatie van het onroerend goed zal naar

- 1) Vergoeding voor de kosten van de emissie te betalen aan MPC Capital.
- 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 beschouwingsperiode van 9 jaar en 3 maanden.

evenredigheid van ieders kapitaaldeelname en voor rekening en risico van de participanten geschieden.

Voorts is de hypothecaire geldlening "non-recourse". Dit houdt in dat de geldgever benevens de huurpenningen alleen het vastgoed als zekerheid heeft. Bij eventuele tekorten kan zij de participanten niet aanspreken.

## RENDEMENT

Participeren in deze vastgoedmaatschap is een aantrekkelijke beleggingspropositie. Het gemiddelde exploitatierendement is 11,82 % per jaar voor belastingen. Dit rendement is gebaseerd op conservatieve berekeningen.

De geïndexeerde huurcontracten vormen een solide basis voor dit rendement. Met solvabele huurders zijn overwegend (middel)lange huurcontracten afgesloten. Voorts zijn de moderne en kwalitatief hoogwaardige kantoorpanden gelegen op goede zichtlocaties.

## 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, leegstandsreservering, verzekeringspenningen, alsmede een beheervergoeding en kosten van de maatschap.

Het jaarlijkse exploitatieresultaat wordt verdeeld onder de participanten. Het gemiddelde exploitatieresultaat voor belastingen is 11,82 % per jaar. Jaarlijks en binnen twee weken na goedkeuring van de jaarrekening wordt de winst uitgekeerd. Als voorschot ontvangen de participanten halfjaarlijks, respectievelijk eind maart en eind september, een interim-uitkering.

## 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 waarde\* 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.

De Beheerder ontvangt 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

De Vastgoedmaatschap MPC Holland 18 is een beleggingsinstelling in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen.

Ingevolge de wet toezicht beleggingsinstellingen heeft De Nederlandsche Bank een vergunning verleend aan de Maatschap. Deze vergunning is afgegeven voor de periode van het aantrekken van participaties.

In het kader van de vergunningsverlening zijn onder andere MPC Capital, de Stichting en de Bewaarder, alsmede hun bestuurders en aandeelhouders op betrouwbaarheid en deskundigheid getoetst.

\* De huidige waarde is aankoopwaarde van het onroerend goed minus BTW-toeslag over de aankoopprijs van Barcelona + 6% overdrachtsbelasting + notarijskosten.



## 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. Het onroerend goed zal worden 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 inkomen 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 middels een rechtspersoon of door de fiscus als onroerend goed handelaar wordt aangemerkt. Hierna worden de fiscale aspecten uitvoerig behandeld. Wij adviseren u hiervan goed nota te nemen.

## 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 MPC Holland 18 is een looptijd van 7 tot 10 jaar. Het uitreden uit de maatschap is slechts onder voorwaarden en beperkt mogelijk. In de prognose is uitgegaan van een beschouwingsperiode van 9 jaar en 3 maanden.

Er is voor gekozen om de rente van de hypothecaire geldlening te fixeren tot en met 31 juli 2006. Een langere rente fixatieperiode 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 in te springen op rente en onroerend goed marktontwikkelingen.

## DE BELANGRIJKSTE VOORDELEN

- Betrouwbaarheid en deskundigheid van MPC Capital.
- Gemiddeld exploitatierendement voor belastingen van 11,82 % op jaarbasis.
- De totale koopprijs<sup>5</sup> van de gebouwen bedraagt ruim 94 % van de totale fondsinvestering.
- De getaxeerde waarde van de panden is ruim f 1,3 miljoen hoger dan de aankoopprijs van het onroerend goed.
- Zes moderne en kwalitatief hoogwaardige kantoorgebouwen.
- De panden zijn gelegen op eigen grond en op mooie zichtlocaties.
- Goede geografische spreiding van de gebouwen in Nederland.
- Een goede mix van nieuwe en bestaande kantoorgebouwen.
- Een goede mix van korte en (middel)lange geïndexeerde huurcontracten.
- Solvabele huurders uit diverse branches.
- Een gunstige kantorenmarkt met goede vooruitzichten voor beleggers.
- De hypothecaire geldlening is "non-recourse".
- Gunstige financieringscondities: 5,28% p.j. tot en met 31 juli 2006.
- De eventuele verkoopwinst van het onroerend goed is voor de particulier fiscaal onbelast.
- Inflatiebestendige belegging.



<sup>5</sup> Koopprijs incl. kosten koper en BTW (voorstel Barcelona); alsmede liquiditeitsreserve.

## 2 MPC CAPITAL

### 2.1 DE ORGANISATIE

*MPC Capital is sinds 1998 actief op de Nederlandse markt en heeft als doel het initiëren en beheren van solide vastgoed- en scheepsfondsen. Alle prognoses van de MPC-fondsen, met een gezamenlijk geïnvesteerd vermogen van circa f 3,0 miljard, zijn gerealiseerd en in de meeste gevallen duidelijk overtroffen.*

In 1994 introduceerde MPC Capital Duitsland 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. Sindsdien is voor meer dan f 725 miljoen geïnvesteerd in hoogwaardig commercieel onroerend goed op diverse strategische locaties in Nederland.

MPC heeft inmiddels 28 scheeps- en 17 vastgoedfondsen met Nederlands vastgoed ter waarde van ruim f 3,0 miljard geplaatst (zie trackrecord in bijlage 1 en 2). Hiermede behoort MPC tot één van de grootste emissiehuizen van besloten Vastgoed- en Scheepsfondsen in Europa.

Vanwege de succesvolle beleggingen in Nederlands onroerend goed besloot MPC Holding in 1997 een Nederlandse vestiging te openen. In augustus 1998 heeft MPC Capital met succes haar eerste Nederlandse Vastgoedmaatschap MPC Holland 12 opgericht. Vervolgens werd in februari 1999 MPC Holland 16 geplaatst.

MPC Capital zal meer besloten vastgoedfondsen introduceren. Daarnaast worden ook scheepsfondsen in de vorm van commanditaire vennootschappen aangeboden, zoals bijvoorbeeld Scheepvaartonderneming m.s. Scheldediep C.V.

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 gespecialiseerd is in vastgoed -en scheepsfondsen (zie onderstaand organigram).

MPC Capital is statutair gevestigd te Huizen 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 Gooiland te Hilversum. De statuten van MPC Capital zijn bij dit prospectus als bijlage 9 integraal opgenomen. MPC Capital heeft per 1 januari 1999 een eigen vermogen van f 3.013.104,-.

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

De heer U. Oldehaver is statutair directeur en statutair directeur van MPC Capital Duitsland, alsmede initiator van de Duitse fondsen.

De heer drs. J.H. Wolters is statutair directeur en sinds 1995 verantwoordelijk voor de Nederlandse onroerend goed aankopen voor MPC Capital Duitsland.

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

#### MPC HOLDING

Vastgoed- en Scheepsbeleggingen  
Scheepsbouw, Scheepvaart  
en Scheepsfinancieringen

**MPC Marine**

**MPC Capital B.V.**

**MPC Capital (Duitsland)**

**MPC Real Estate Consulting**

Handel in staal,  
Machines en  
Industriële installaties

**Coutinho Caro  
&  
Co. International Trading**

Consumer Goods

**Siemglüss & Sohn**

**Siemssen & Co.**



## 2.2 DE BELEGGINGSFILOSOFIE

MPC Capital is gespecialiseerd in het aanbieden van zekere en hoog renderende vastgoedparticipaties met de waardevastheid van het vastgoed als zekerheid.

Aan ieder MPC-fonds ligt haar kwaliteitsfilosofie ten grondslag. Deze kwaliteits-filosofie 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 onderstaande zekerheids-, rendements-, alsmede inflatiebestendigheidscriteria kunnen doorstaan. Criteria die waarborgen dat de participaties in een vastgoedfonds van MPC aan een optimale opbrengst / zekerheid verhouding voldoen.

Deze criteria zijn een zichtbaar deel 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 prognoses van de 28 scheeps- en 17 vastgoedfondsen zijn gerealiseerd en in enkele gevallen duidelijk overtroffen. De prognoses van MPC zijn gebaseerd op minimaal te verwezenlijken rendementen. Voor MPC is kwaliteit en professionaliteit de grondslag voor continuïteit.

### ZEKERHEIDSCRITERIA

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

### RENDEMENTSCRITERIA

- hoge objectwaarde gerelateerd aan de fondsinvestering door geringe fondskosten
- geringe fondskosten gedurende de gehele looptijd
- professioneel onroerend-goedmanagement
- 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-prijnsindexcijfers
- ruime percelen in eigendom



### 3 ONTWIKKELINGEN OP DE NEDERLANDSE KANTORENMARKT

*In Nederland is een gunstige situatie ontstaan voor vastgoedbeleggingen. Als gevolg van de economische groei is de vraag naar kantoorruimte fors gestegen. De leegstand van kantoorruimten is nog nooit zo laag geweest. De schaarste op de markt heeft de huurprijzen omhoog gedreven. Voorts zal de invoering van de euro leiden tot een grotere vraag naar goede beleggingsobjecten. De verwachting is een verdere stijging van de prijzen van goede kantoren.*

Tot voor enkele jaren werd de Nederlandse kantorenmarkt als één van de weinigen niet geconfronteerd met scherpe prijsstijgingen van kantoren. Dit was het gevolg van de relatief hoge bouwproductie bij een zwakke economische ontwikkeling aan het begin van de jaren negentig. Als gevolg van de bouwstop en een krachtige economische groei van de laatste jaren is de vraag naar kantoorpanden groter dan het aanbod.

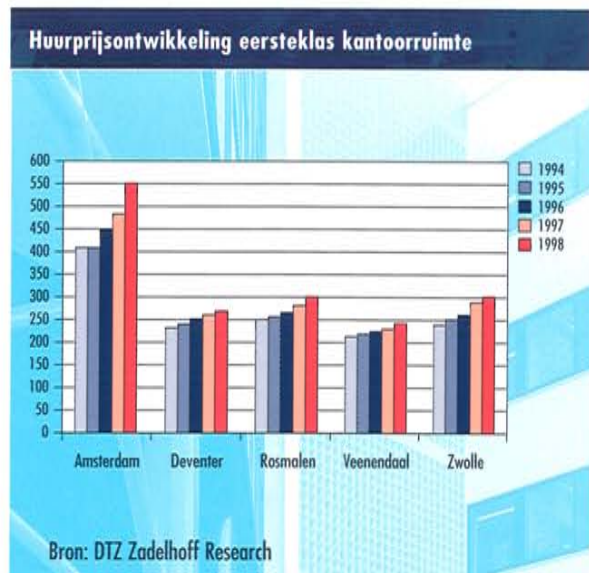
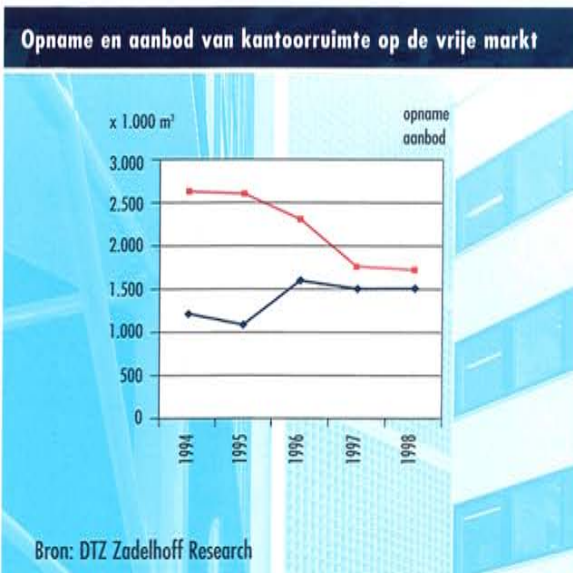
In 1997 is het direct beschikbare aanbod van kantoorruimte in ons land met circa 25% afgenomen. Ook in 1998 is het aanbod van kantoorruimte verder gedaald. Er is nauwelijks nog sprake van een structureel aanbod van kantoorruimte in de randstad. In 1998 bedroeg het leegstandspercentage minder dan 5% in ons land. Dit lage percentage maakt verhuizen moeilijk. Voor 1999 wordt een verdere daling van het aanbod verwacht.

Een direct gevolg van het geringe aanbod van kantoorruimte is een opwaartse druk op de huurprijzen van zowel nieuwe als bestaande kantoren. In 1998 zijn huurstijgingen van 25% en meer op de top-locaties in de Randstad gerealiseerd.

Deze gunstige marktontwikkeling voor vastgoedbeleggingen in combinatie met de lage rente, de sterke gulden en het vertrouwen in de Nederlandse economie zijn in het buitenland niet onopgemerkt gebleven. Bovendien Nederlandse beleggers zijn inmiddels beleggers uit Duitsland, het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten actief op de Nederlandse kantorenmarkt. Dit resulteerde in 1997 en 1998 in een toename van de investeringen in Nederlandse kantoren: het beleggingsvolume bedroeg resp. 8,0 miljard en 6,6 miljard gulden.

Deze stijging van beleggingen in commercieel vastgoed in combinatie met de lage rentestand heeft geleid tot lagere bruto aanvangsrendementen. Dit betekent dat beleggingsobjecten in prijs zijn gestegen. De verwachting is dat door invoering van de Euro nog meer internationale beleggers toetreden tot de Nederlandse markt. De vraag naar goede beleggingsobjecten neemt verder toe. De verwachting is dat de prijzen van eerste klas kantoren blijven stijgen.

MPC Holland 18 is er in geslaagd een zestal eerste klas kantoren op mooie zichtlocaties met goede huurders te verwerven. Door deelname in de maatschap kunnen particulieren profiteren van de gunstige markt in dit beleggingssegment.



## 4 DE OBJECTEN VAN VASTGOEDMAATSCHAP MPC HOLLAND 18

MPC Capital heeft voor Vastgoedmaatschap MPC Holland 18 zes kwalitatief hoogwaardige kantoorgebouwen geselecteerd:

- "Barcelona", Entrada 500 te Amsterdam;
- Gildetrom 35-45 te Veenendaal;
- Waardgelder 5-15 te Veenendaal;
- Burgemeester Burgerslaan 44 te Rosmalen;
- "Paulus Potter", Dr. Van Deenweg 108 te Zwolle
- "De IJsselpoort", Keulenstraat 1 te Deventer.

Deze kwalitatief hoogwaardige kantoorgebouwen, zowel de nieuwbouw "Barcelona" als de bestaande kantoorgebouwen, zijn gesitueerd op mooie zichtlocaties. De kantoren zijn verhuurd aan solvabele huurders. De combinatie van korte met (middel)-lange huurcontracten waarborgen een optimale risico spreiding. Kortom, het betreft een langlopende en winstgevende vastgoedbelegging met een beperkt risico.



## 4.1 "BARCELONA", ENTRADA 500 TE AMSTERDAM

### MARKT

*Voor beleggers is Amsterdam één van de meest aantrekkelijke vastgoedmarkten van Europa. Als financieel centrum van Nederland en met Schiphol als hoogwaardig distributiecentrum is Amsterdam een gewaardeerde vestigingsplaats voor internationale ondernemingen.*

De Amsterdamse kantorenmarkt wordt gekenmerkt door een grote vraag naar en een sterk afnemend aanbod van kantoorruimten. In 1998 werd ca. 525.000 m<sup>2</sup> aan kantoorruimte verhuurd. Daarentegen bedroeg het aanbod per januari 1999 slechts 145.000 m<sup>2</sup>.

Een stijging van de huurprijzen tot 25 % was het directe gevolg in Amsterdam. Per 1 januari 1999 bedraagt het leegstandspercentage in de regio Amsterdam slechts 3,5%. Dit zeer lage percentage maakt verhuizingen voor bedrijven bijna onmogelijk.

De verwachting is dat in 1999 meer kantoorruimte op de markt wordt gebracht, maar dat de opname d.w.z. de vraag naar kantoorruimte in dezelfde mate stijgt. De schaarste van kantoorruimte blijft bestaan. De verwachting is dat de huurprijzen in Amsterdam voorlopig verder stijgen.

### OBJECT

Het kantoorgebouw "Barcelona" maakt deel uit van het Entrada project. Een project dat ontwikkeld wordt door de Eurocommerce Robex Groep. Dit project omvat tevens de bouw van de kantoorpanden "Valencia" en "Sevilla". Een prominent project dat gerealiseerd wordt op een unieke zichtlocatie aan de zuidzijde van de Amsterdamse ringweg A10.

Het kantoor "Barcelona" is gelegen naast het metrostation "Van der Madeweg" en op loopafstand van het NS-station. Voorts is het pand gesitueerd op eigen grond en heeft een directe aansluiting op de Amsterdamse ringweg A10.

Het kantoor heeft een netto verhuurbare oppervlakte van 3.349 m<sup>2</sup> verdeeld over 6 etages. Met 63 parkeerplaatsen op eigen terrein is de parkeergelegenheid zéér goed.

MPC Capital heeft dit project reeds in een vroegtijdig stadium aangekocht. De opleveringsdatum is medio juli 1999. De koopprijs zal eerst worden voldaan bij afname.

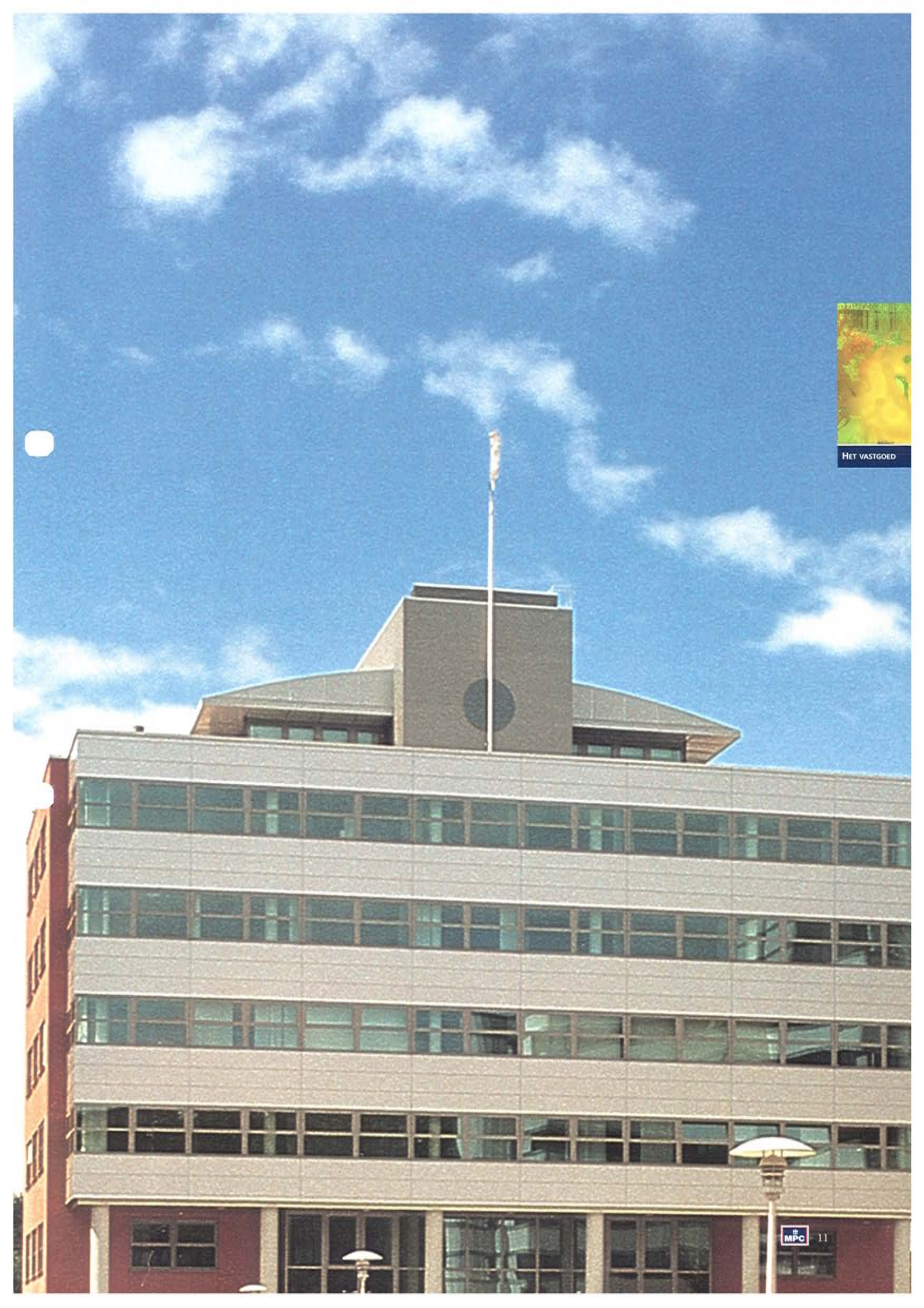
De entree van het gebouw is in marmer uitgevoerd, waardoor het gebouw een representatieve uitstraling heeft. Het kantoor bestaat uit een beton skelet met een stenen gemetselde gevel. Zonwerend glas bevindt zich in de gemoffelde aluminium kozijnen met aan de zonzijde buitenzonwering.

Het gebouw is zodanig ontwikkeld, dat het geschikt is voor meerdere huurders. De lay-out van het gebouw is functioneel en goed doordacht. De maatvoering is geënt op een stramen van 1.80 meter, waardoor een optimale benutting van de ruimte mogelijk is. Het pand is voorzien van topkoeling, een modern systeem van luchtbehandeling en uitgerust met een liftinstallatie.

### LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

Het kantoorgebouw "Barcelona" is direct gelegen aan de Ring (A10) van Amsterdam. Het pand is gesitueerd op eigen grond en heeft als het ware zijn eigen afrit vanaf de snelweg. Kortom, een uitstekende bereikbaarheid met de auto. Naast het project is een metro- en een busstation gelegen. Dit maakt het kantoor tot één van de best bereikbare in Amsterdam.





HET VASTGOED

## HURDER

Het Europese hoofdkantoor van Eureko wordt de enige huurder van "Barcelona". Eureko is een samenwerkingsverband tussen zes grote financiële conglomeraten van Europa, te weten Achmea uit Nederland, Friends Provident uit Groot Brittannië, Topdanmark uit Denemarken, WASA uit Zweden, BCP Atlantico uit Portugal en Gothaer uit Duitsland. Deze moederbedrijven zijn hoofdelijk aansprakelijk voor het huurcontract van 10 jaar. Een financieel sterkere huurder kan men zich niet wensen en dat voor een periode van 10 jaar!

HURDER	M <sup>2</sup> VVO	PARKEERPLAATSEN	EINDDATUM HUURCONTRACT	HURBEDRAG (PRIJSPEL 31-01-99)
Eureko	3.349 m <sup>2</sup>	63	15-07-2009	f 1.690.813

## BTW-TOESLAG

Aangezien "Barcelona" nieuwbouw is, is de vastgoedmaatschap BTW van 17,5% verschuldigd over de aankoopssom. Daar de huurder niet kan opteren voor belaste verhuur is teruggave van deze BTW niet mogelijk. Ter compensatie van deze niet verrekenbare BTW ontvangt de vastgoedmaatschap een geïndexeerde vergoeding van f 122 per m<sup>2</sup> gedurende de huurperiode van 10 jaar. Deze BTW-toeslag is verwerkt in de jaarlijkse huur.

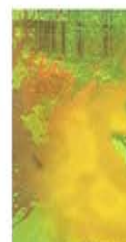


## KERNGEGEVENS

■ Eigendomssituatie	: eigen grond
■ Bouwjaar	: 1999
■ Verhuurbare oppervlakte	: 3.349 m <sup>2</sup>
■ Parkeerfaciliteiten	: 63, op eigen terrein
■ Jaarlijkse huuropbrengst <sup>1)</sup>	: f 1.690.813 (peildatum 31-01-1999)
■ Indexering	: jaarlijks, op basis van CBS prijsindexcijfers
■ Technische aspecten	: aluminium kozijnen met geïsoleerde beglazing, drie liftinstallaties, topkoeling als ventilatiesysteem en een bedrijfsrestaurant

Conclusie; het volledig nieuwe kantoorpand "Barcelona" maakt deel uit van een uniek project aan de Amsterdamse Ring A10. Het pand is gesitueerd op een prominente zichtlocatie en voorzien van 63 parkeerplaatsen op eigen grond met in nabijheid een metrostation. Huurder is een ijzersterk financieel conglomeraat voor een periode van 10 jaar. Het betreft derhalve een zéér aantrekkelijke vastgoedbelegging met grote potentie, waar u als belegger nu reeds van kunt profiteren.

1) Inclusief BTW-toeslag van f 122 per m<sup>2</sup> gedurende de huurperiode van 10 jaar.



HET VASTGOED



## 4.2 GILDETRON 35-45 TE VEENENDAAL

### MARKT

*De gemeente Veenendaal is gelegen in de provincie Gelderland langs de snelweg A12 (Utrecht-Arnhem). De A12 is één van de belangrijkste verbindingswegen van de Randstad naar Duitsland. De centrale ligging in Nederland en de ligging aan de A12 dragen bij aan de grote aantrekkingskracht van Veenendaal als vestigingsplaats voor bedrijvigheid.*

Veenendaal beschikt over zes kantoor- en bedrijn-parken. De vier belangrijkste zijn aan de A12 gelegen. Het onderhavige object is gelegen op het bedrijventerrein "De Faktorijs". Dit terrein werd traditioneel gekenmerkt door een grote vertegenwoordiging van de sectoren industrie en handel.

De distributie-activiteiten van de Nederlandse ondernemingen worden steeds meer gebundeld. Voorts worden deze activiteiten meer en meer verplaatst van het westen naar het midden en oosten van het land. In het bijzonder IT-gebonden organisaties en autodealers hebben zich recentelijk aan de A12 gevestigd. Het gebied Ede-Veenendaal is door haar ligging aan de A12 een strategische locatie voor de huisvesting van distributiecentra.

Vanwege de gunstige ligging van het onderhavige object aan de snelweg A12 en de in aanleg zijnde A30 is de verwachting dat de belangstelling, vanuit de transport- en distributiesector, verder zal toenemen. De huurprijzen van courante kantoorruimte

zijn er stijgende. In 1992 werd gemiddeld nog ca. f 190,- per m<sup>2</sup> betaald, thans liggen de gemiddelde huurniveaus boven f 235,-. Er is geen leegstand op het bedrijventerrein "De Faktorijs".

### OBJECT

Onderhavig kantoorgebouw aan de Gildetrom 35-45 heeft een totaal verhuurbare vloeroppervlakte van 1.514 m<sup>2</sup> verdeeld over slechts 2 bouwlagen. Het gebouw is opgeleverd in 1988 en voorzien van een ruime parkeergelegenheid. Met de aanwezigheid van 36 parkeerplaatsen op eigen terrein is de parkeergelegenheid goed.

Het pand staat op een betonpaalfundering. De gevels bestaan uit gecoate prefab betonelementen. De gevelkozijnen zijn van gemoffeld aluminium. De kozijnen zijn voorzien van beglazing met een isolerend karakter en buitenzonwering is aanwezig.

Het kantoorgebouw wordt verwarmd door een gasgestookt warmwater verwarmingssysteem. De ventilatie geschiedt middels een mechanisch afzuigstelsel en airconditioning. Door zijn indeling is het pand goed te verhuren aan meerdere huurders.





## LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

Het gebouw heeft een prominente ligging op het bedrijfsterrein "De FaktoriJ". De omliggende bebouwing bestaat uit enkele kantoorpanden van dezelfde architectuur.

Het gebouw is gelegen aan de A12 en goed bereikbaar met eigen vervoer. In de directe nabijheid van het gebouw is een bushalte aanwezig met een directe aansluiting naar het NS-Station van Veenendaal.

De bereikbaarheid verbetert verder door de in aanleg zijnde snelweg A30 (Ede-Barneveld). Hiermede wordt een directe aansluiting op de A1 (Amsterdam-Enschede-Duitsland) verkregen. Door aanlegging van de Betuwelijn zou het gebied nog verder aan logistieke kracht kunnen winnen.



## HURDER

Kender Thijssen Holding B.V. is een IT-onderneming. Kender Thijssen verhuurt en verkoopt computers aan bedrijven en instellingen. Zij biedt automatiseringsoplossingen op maat aan. Kender

Thijssen realiseerde een omzet van ruim f 123 miljoen in 1997. Het betreft een solvabele huurder met een sterke bedrijfsvoering. Voorts heeft de verkoper een huurgarantie van één jaar verstrekt, indien het huurcontract in 2001 niet wordt voortgezet.

HURDER	m <sup>2</sup> VVO	PARKEERPLAATSEN	EINDDATUM HUURCONTRACT	HURBEDRAG (PRIJSPEIL 31-01-99)
Kender Thijssen Holding B.V.	1.514 m <sup>2</sup>	36	14-08-2001	f 318.150

### KERNGEGEVENS

■ Eigendomssituatie	: eigen grond
■ Bouwjaar	: 1988
■ Verhuurbare oppervlakte	: 1.514 m <sup>2</sup>
■ Parkeerfaciliteiten	: 36 parkeerplaatsen op eigen terrein
■ Jaarlijkse huuropbrengst	: f 318.150 excl. BTW (peildatum 31-01-1999)
■ Indexering	: jaarlijks, op basis van CBS prijsindexcijfers
■ Technische aspecten	: aluminium kozijnen met zonreflecterende isolerende beglazing, automatische schuifdeuren bij de hoofdentree en liftinstallatie.

Door haar ligging aan de A12 is het object gelegen op een strategische locatie voor de huisvesting van handel en zakelijke dienstverlening. In de huidige markt is het object courant. De verwachting is dat door de in aanleg zijnde snelweg A 30 de belangstelling voor dit gebied verder zal toenemen.



## 4.3 WAARDGELDER 5-15 TE VEENENDAAL

### MARKT, OBJECT, LOCATIE EN BEREIKBAARHEID.

Het pand aan de Waardgelder 5-15 is naast het pand aan de Gildetrom 35-45 gelegen en volledig identiek hieraan. Wij wijzen voor gegevens omtrent markt, object, locatie, alsmede informatie omtrent de bereikbaarheid naar hetgeen hierboven vermeld is m.b.t.. het pand Gildetrom 35-45.

### HURDER

Huurder is ADP Nederland BV. Een computerservicebureau dat zich heeft gespecialiseerd in elektronische verwerking van bedrijfsadministraties. Het bedrijf is een dochteronderneming van Automatic Data Processing Inc. Deze grote Amerikaanse multi-national heeft circa 25.000 mensen in dienst, waarvan er circa 300 in Nederland werkzaam zijn.

### KERNGEGEVENS

■ Eigendomssituatie	: eigen grond
■ Bouwjaar	: 1988
■ Verhuurbare oppervlakte	: 1.518 m <sup>2</sup>
■ Parkeerfaciliteiten	: 35 parkeerplaatsen op eigen terrein
■ Jaarlijkse huuropbrengst	: f 318.150 excl. BTW (peildatum 31-01-1999)
■ Indexering	: jaarlijks, op basis van CBS prijsindexcijfers
■ Technische aspecten	: aluminium kozijnen met zonreflecterende isolerende beglazing, automatische schuifdeuren bij de hoofdentree en liftinstallatie.



HURDER	m <sup>2</sup> VVO	PARKEERPLAATSEN	EINDDATUM HUURCONTRACT	HUURBEDRAG (PRIJSPEIL 31-01-99)
ADP Nederland B.V.	1.518 m <sup>2</sup>	35	31-08-2004	f 318.150





PANFOX

GIWACON  
WAGEMAKER

## 4.4 BURGEMEESTER BURGERSLAAN 44 TE ROSMALEN

### MARKT

Rosmalen maakt deel uit van de regio 's-Hertogenbosch. Deze regio is na Eindhoven de 2e kantorenstad van Noord-Brabant. In het bijzonder is de High Tech branche er ruimschoots vertegenwoordigd. De jaarlijkse opname van kantoorruimte is er groter dan het aanbod. Een direct gevolg is stijgende huurprijzen.

De stad is gelegen op een knooppunt van spoorwegen en direct gelegen aan de A2. Ruim 3.750 bedrijven hebben de regio Den Bosch gekozen als vestigingsplaats. Ondernemingen als Akzo, Dupont, Panasonic, Nashua Tech, Océ Copiers, Philips en Heineken hebben zich hier gevestigd. Het gebied functioneert mede als overloopgebied van de Randstad. Een veelheid van verhuurtransacties vindt momenteel plaats in bestaande kantoorgebouwen op snelweglocaties. Thans bedraagt de huurprijs van moderne kantoorruimte er f 250,- tot f 300,- per m<sup>2</sup>.

### OBJECT

Het kantoor is gesitueerd op een zichtlocatie aan de A2. Het pand is gebouwd in een U-vorm van drie bouwlagen. Binnen de U-vorm is een mooie binnentuin aangelegd. Het verhuurbaar vloeroppervlak bedraagt 2.366 m<sup>2</sup>.

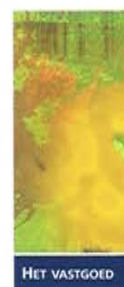
Op het eigen buitenterrein zijn er 74 parkeerplaatsen aanwezig. Met een parkeernorm van 1:32 en extra openbare parkeergelegenheid aan de overzijde van het pand is de parkeergelegenheid zeer goed. Het kantoor is in 1992 opgeleverd. Het kantoor geniet een hedendaagse moderne uitstraling in combinatie met efficiënte voorzieningen.

De entree wordt geflankeerd door twee kolossale kolommen. Dit geeft een klassieke doch moderne uitstraling aan het pand. De fundering is op palen van beton. De gevels zijn gemetseld uit een geel kleurige steen met rollagen van bruin mangaan. De kozijnen zijn van gemoffeld aluminium en bezet met zonwerende beglazing. Het gebouw is voorzien van lokale mechanische luchtbehandeling en centrale airconditioning.

De etages zijn bereikbaar middels lift of via de met marmercomposiet afgewerkte hoofdtrap. Iedere etage kan worden verhuurd als twee afzonderlijke kantoorunits met eigen sanitaire voorzieningen.

### LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

Het gebouw is gesitueerd op een mooie zichtlocatie aan de A2 in nabijheid van afrit Rosmalen. Verder zijn in de nabijheid gelegen een Mc Donald's wegrestaurant en een carpoolplaats. Door de directe ligging aan de A2 is het object goed bereikbaar via de A2, A59 en A50. Tevens is er een busverbinding aanwezig. Zowel de bereikbaarheid met eigen vervoer als per openbaar vervoer is goed.



HET VASTGOED



## HUURDERS

De grootste huurder is Panfox BV. Dit is één van de bekendere systeem- en software huizen in Nederland. Zij heeft een goede naam op het gebied van het 'IT solutions' en het geven van cursussen. Een huurder met goede perspectieven.

Een andere huurder is Wagemaker Beleggingen B.V. Zij maakt deel uit van Beheermij. Wagemaker B.V., die tevens eigenaar is van een bouwtechnisch ingenieursbureau. De kredietwaardigheid van deze huurder wordt gekwalificeerd als zeer goed.

HUURDER	m <sup>2</sup> VVO	PARKEERPLAATSEN	EINDDATUM HUURCONTRACT	HUURBEDRAG (PRIJSPEIL 31-01-99)
Panfox B.V.	1.562 m <sup>2</sup>	49	1-1-2004	f 369.630
Wagemaker Belegging B.V.	804 m <sup>2</sup>	25	1-2-2001	f 197.070



## KERNGEGEVENS

- Eigendomssituatie : eigen grond
- Bouwjaar : 1992
- Verhuurbare oppervlakte : 2.366 m<sup>2</sup>
- Parkeerfaciliteiten : 74 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Jaarlijkse huuropbrengst : f 566.700 excl. BTW (peildatum 31-01-1999)
- Indexering : jaarlijks, op basis van CBS prijsindexcijfers
- Technische aspecten : aluminium kozijnen met zonreflecterende en isolerende beglazing, automatische schuifdeuren bij de hoofdentree, liftinstallatie en luchtbehandeling middels mechanisch afzuiging en airconditioning.

Resumerend, het betreft een kwalitatief hoogwaardig en modern kantoorgebouw op een mooie zichtlocatie aan A2. Door de architectuur geniet het moderne pand een klassieke uitstraling. Tevens bestaat er een ruime belangstelling voor dit gebouw vanwege de goede bereikbaarheid en de goede parkeergelegenheid op eigen terrein.



HET VASTGOED

## 4.5 "PAULUS POTTER", DR. VAN DEENWEG 108 TE ZWOLLE

### MARKT

Zwolle is van oudsher een bestuurlijk centrum voor vele bedrijven en instellingen. De stad heeft een strategische centrum functie voor een wijde regio. Enerzijds fungeert het als schakel tussen Noord-Nederland en de Randstad, anderzijds profiteert het van de overvolle Randstad. In combinatie met de economische groei heeft dit ertoe geleid dat de vraag naar kantoorruimte er de afgelopen jaren groter was dan het aanbod.

De stad beschikt over twee belangrijke kantorenlocaties, te weten "Hanzeland" in de nabijheid van het NS-station en de "Oosterenk" aan de A28. De kantorenlocatie Oosterenk is gelegen langs de A28 en de Ceintuurbaan, zijnde de ringweg van Zwolle.

De Oosterenk is een populaire kantorenlocatie langs de snelweg. Als gevolg van de vraag naar kantoorruimte is het aanbod van goede kantoren er uiterst beperkt. De huurprijzen hebben vanaf 1986 een behoorlijke stijging doorgemaakt, waarbij de sterkste stijging is opgetreden in de periode vanaf 1995. De marktsituatie is er enigszins gespannen.

### OBJECT

Het kantoorgebouw "Paulus Potter" is gelegen op een zichtlocatie in de Oosterenk.

In 1993 is het gebouw opgeleverd. Het object is modern en geniet een luxe uitstraling. Met de aanwezigheid van 70 parkeerplaatsen op eigen terrein is de parkeergelegenheid goed. Het verhuurbaar vloeroppervlak bedraagt ca. 3620 m<sup>2</sup> verdeeld over 5 verdiepingen.

De constructie is van beton en de gevel bestaat deels uit (vlies)gevelplaten. De kozijnen zijn van gemoffeld aluminium en voorzien van getinte beglazing met isolerende werking. Het gebouw is voorzien van alle gewenste technische installaties, zoals automatische schuifdeuren, mechanische luchtverversing en liftinstallaties.

### LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

Het gebouw is gesitueerd op een zichtlocatie aan de ringweg van Zwolle. Het pand heeft via de ringweg Zwolle een directe aansluiting met de A28. Aangezien het pand in de nabijheid van het ziekenhuis is gelegen waarborgen diverse busverbindingen een goede bereikbaarheid met openbaar vervoer. Het moderne kantoorgebouw "Paulus Potter" is zowel met openbaar vervoer als met eigen vervoer goed te bereiken.





## HURDER

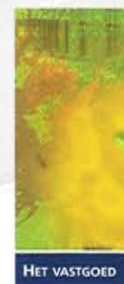
Het pand is volledig verhuurd aan de Rijksgebouwendienst ten behoeve van Senter. Senter is het Agentschap van het Ministerie van Economische Zaken. Dit agentschap is belast met

de uitvoering van het overheidsbeleid op het gebied van technologie, energie, milieu, export en internationale en Europese samenwerking. Andere opdrachtgevers zijn de Europese Unie en diverse ministeries.

HURDER	m <sup>2</sup> VVO	PARKEERPLAATSEN	EINDDATUM HUURCONTRACT	HUURBEDRAG (PRIJSPEIL 31-01-99)
Rijksgebouwendienst	3.620 m <sup>2</sup>	70	31-1-2003	f 1.234.140,-

In het laatst bekende boekjaar werkte Senter met een begroting van f 60,5 mln. Zij heeft reeds gebruik gemaakt van de verlengingsoptie in het huurcontract. Het voor haar ontwikkelde gebouw voldoet volledig aan haar wensen.

De "Paulus Potter" is een modern kantoorgebouw op één van de mooiste zichtlocaties van Zwolle. Door zijn ligging direct aan de A28 afslag Zwolle-noord en in nabijheid van het ziekenhuis is zowel de bereikbaarheid met eigen als openbaar vervoer goed. Kortom, het betreft een goed courant object in een markt waar sedert jaren de vraag naar kantoorruimte het aanbod ruimschoots overtreft.



HET VASTGOED

## KERNGEGEVENS

■ Eigendomssituatie	: eigen grond
■ Bouwjaar	: 1993
■ Verhuurbare oppervlakte	: 3.620 m <sup>2</sup>
■ Parkeerfaciliteiten	: 70 parkeerplaatsen op eigen terrein
■ Jaarlijkse huuropbrengst	: f 1.234.140,- excl. BTW (peildatum 31-01-1999)
■ Indexering	: jaarlijks, op basis van CBS prijsindexcijfers
■ Technische aspecten	: aluminium kozijnen met zonreflecterende en isolerende beglazing, automatische schuifdeuren bij de hoofdentree en liftinstallatie.

## 4.6 "De IJsselpoort", KEULENSTRAAT 1 TE DEVENTER.

### MARKT

*Met een kantorenvorraad van 190.000 m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak is Deventer na Zwolle en Enschede de derde kantorenstad van Overijssel. Als gevolg van de gezonde vraag zijn de huurprijzen van eerste klas kantoren er de afgelopen 10 jaar sneller gestegen dan de inflatie.*

De meeste kantoorruimte concentreert zich in het centrum en op het kantorengedebied "Hanzepark". Ondanks dat circa 55 % van alle panden in Deventer in eigen gebruik is, is er ook onder beleggers voldoende vraag naar goede kantoren. In het bijzonder gedurende de laatste 5 jaar was de stijging van de huurprijzen van eerste klas objecten behoorlijk. De verwachting is dat de huurprijzen van eerste klas objecten in Deventer verder stijgen.

### OBJECT

Het kantoor is gesitueerd op een mooie zichtlocatie langs de snelweg A1 (Hengelo-Amsterdam) in het kantorengedebied Hanzepark te Deventer. Met 72 parkeerplaatsen op eigen grond, groot 29,5 are, is de parkeergelegenheid zeer goed.

Het pand is kwalitatief hoogwaardig en heeft een statige uitstraling. Met een metrage van 2.641 m<sup>2</sup> verdeeld over vier bouwlagen biedt het huisvesting aan welgeteld zes bedrijven.

Het pand is voorzien van alle moderne technische installaties. Bovendien liften en buitenzonwering, is er een centraal mechanisch ventilatiesysteem in het pand aanwezig. Radiatoren voorzien van thermostaatkranen, alsmede lokale mechanische afzuiging maken het gebouw uitstekend geschikt voor meerdere huurders.

### LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

Het moderne en statige pand is gesitueerd op een mooie zichtlocatie langs de A1. Tevens is er naast de entree van het pand een bushalte aanwezig. Het betreft derhalve een snelweglocatie met openbaar vervoer verbinding naast de deur. Door deze ligging is een optimale bereikbaarheid gewaarborgd.



## HURDER

De EuroCommerce Robex Groep heeft het pand als "multi tenant office building" ontwikkeld. Het kantoor is verhuurd aan 6 bedrijven.

De totale huuropbrengst bedraagt f 702.281,-, inclusief inkomsten uit een huurgarantie. Rating bureaus beoordelen de huurders als (zeer) kredietwaardig. Voorts hebben de huurders een goede naam en uitstekende perspectieven in hun markt.

HURDER	m <sup>2</sup> VVO	PARKEERPLAATSEN	EINDDATUM HUURCONTRACT	HUURBEDRAG (PRIJSPEIL 31-01-99)
Maatschap Thien en Swanink	340 m <sup>2</sup>		31-08-2000	f 86.817,-
BCS	105 m <sup>2</sup>		14-10-2003	f 27.225,-
Repromotion CV	245 m <sup>2</sup>		31-03-2005	f 67.500,-
Ingenieursbureau Oranjewoud	317 m <sup>2</sup>		15-04-2003	f 79.730,-
DIT Interim Techniek	203 m <sup>2</sup>		30-11-2001	f 53.138,-
Huurgarantie <sup>1)</sup>	427 m <sup>2</sup>		-	f 114.090,-
Unicorn	332 m <sup>2</sup>		28-02-2003	f 91.980,-
Ingenieursbureau Oranjewoud	672 m <sup>2</sup>		15-04-2003	f 181.800,-
<b>Totaal</b>	<b>2641 m<sup>2</sup></b>	<b>72</b>		<b>f 702.281,-</b>

## KERNGEGEVENS

- Eigendomssituatie : eigen grond
- Bouwjaar : 1991
- Verhuurbare oppervlakte : 2.641 m<sup>2</sup>
- Parkeerfaciliteiten : 72 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Jaarlijkse huuropbrengst : f 702.281,- excl. BTW (peildatum 31-01-1999)
- Indexering : jaarlijks, op basis van CBS prijsindexcijfers
- Technische aspecten : aluminium kozijnen met zonreflecterende en isolerende beglazing, automatische schuifdeuren bij de hoofdentree en liftinstallatie.

Resumerend, het betreft een kwalitatief hoogwaardig pand met een statige uitstraling op een mooie zichtlocatie langs de snelweg A1. Het pand is ontwikkeld als "multi tenant office building" en daartoe zeer geschikt.



1) Benevens bovengenoemde huurinkomsten ontvangt de Maatschap inkomsten ter hoogte van f 114.090,00 van de verkoper uit hoofde van een huurgarantie. Deze huurgarantie is geïndexeerd en van kracht tot dat een nieuwe huurder is gevonden, waarmede een huurcontract van tenminste 5 jaren, alsmede een huurprijs, die hoger of gelijk is aan de huur van f 114.090,00 is overeengekomen.



HET VASTGOED

## 5 FINANCIËLE UITGANGSPUNTEN

Het doel van MPC Holland 18 is gezamenlijk beleggen in kantoorgebouwen middels de aankoop en de exploitatie van zes kantoorpanden. Participeren in MPC Holland 18 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.

### 5.1 FONDSINVESTERINGEN

De totale fondsinvestering bedraagt f 61.250.000. De samenstelling van dit bedrag blijkt uit het onderstaande investeringsoverzicht.

KOOPPRIJS VASTGOED <sup>1)</sup>	GULDENS
Barcelona, Entrada 500 te Amsterdam <sup>2)</sup>	20.477.313
Gildetrom 35-45 te Veenendaal	3.476.875
Waardgelder 5-15 te Veenendaal	3.476.000
Burg. Burgerslaan 44 te Rosmalen	6.981.075
Paulus Potter, Dr. van Deenweg 108 te Zwolle	13.440.000
De IJsselpoort, Keulenstraat 1 te Deventer	7.560.000
<b>Totaal</b>	<b>55.411.263</b>
Overdrachtsbelasting	2.096.037
Notaris (transportkosten)	100.000
<b>Totaal</b>	<b>2.196.037</b>
<b>Totale koopprijs</b>	<b>57.607.300</b>
BIJKOMENDE KOSTEN	GULDENS
Financieringskosten, (afsluitprovisie bank)	0
Taxatiekosten t.b.v. verkrijgen financiering	40.000
Selectie en acquisitiekosten m.b.t. gebouwen	831.000
Plaatsingsrisikopremie	1.660.000
Niet verrekenbare BTW	184.000
Oprichtingskosten maatschap	125.000
Marketingkosten (prospectus/advertenties ed)	750.000
<b>Totale bijkomende kosten</b>	<b>3.590.000</b>
Liquiditeitsreserve	52.700
<b>Totale fondsinvestering</b>	<b>61.250.000</b>
Hypothecaire geldlening	37.250.000
<b>Eigen vermogen</b>	<b>24.000.000</b>
960 participaties à	25.000

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 zijn op nihil gesteld, omdat over de hypothecaire geldlening géén afsluitprovisie verschuldigd is!
- De taxatiekosten zijn de kosten van taxatie ten behoeve van het verkrijgen van de financiering.
- De selectie- en acquisitiekosten zijn gelijk aan 1,5% van de aankoopprijs van het onroerend goed en 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 selectie- en acquisitiekosten, de oprichtingskosten en de marketingkosten.
- Deze BTW kan de maatschap niet verrekenen, omdat het vastgoed wordt verhuurd aan van BTW vrijgestelde huurders.
- De plaatsingsrisikopremie is gelijk aan 3% van de aankoopprijs van het onroerend goed en betreft de kosten van het verkrijgen van de garantie, dat ongeacht plaatsing van alle 960 participaties, de Vastgoedmaatschap MPC Holland 18 wordt opgericht. Deze garantie is afgegeven door MPC Real Estate 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 notariële volmachten, alsmede de vergunningaanvraag bij De Nederlandsche Bank.
- 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.

## 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 waarde<sup>3)</sup> 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.

De Beheerder ontvangt 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.

## 5.2 FINANCIERING

De fondsinvestering van f 61.250.000 wordt gefinancierd middels eigen vermogen en met een hypothecaire geldlening van Rheinboden Hypothekenbank AG te Keulen.

Het eigen vermogen van f 24.000.000 vloeit voort uit de emissie van 960 participaties van f 25.000. De hypothecaire geldlening bedraagt f 37.250.000 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 ("non recourse").

### FINANCIERING

Taxatiewaarde t.b.v. hypotheek	: f 56.715.000
Taxateur	: DTZ Zadelhoff Taxaties, Utrecht
Hypothecaire lening	: f 37.250.000
Geldverstrekker	: Rheinboden Hypothekenbank AG
Geldnemer	: Vastgoedmaatschap MPC Holland 18
Rentepercentage	: 5,28%, per jaar t/m 31 juli 2006
Aflossing	: aflossen middels kwartaaltermijnen, na een grace period van 5 kwartalen
Rentebetaling	: per kwartaal achteraf
Afsluitprovisie	: nihil
Zekerheden	: het recht van een eerste bankhypotheek op het onroerend goed ("non recourse")

1) Het onroerend goed te Veenendaal, alsmede de overige 4 kantoorgebouwen voor het geval dat de maatschap op 15 september nog niet is opgericht, zullen door MPC Capital worden aangekocht en tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten aan de maatschap worden doorgeleverd.  
2) Aangezien het kantoorgebouw Barcelona nieuwbouw is, dient over de aankoop BTW ten bedrage van f 3.049.813 te worden afgedragen. Deze BTW is in de koopprijs van Barcelona opgenomen. Ter compensatie van deze BTW-afdracht ontvangt de maatschap een huurtoeslag van f 122 per m<sup>2</sup> (jaarbasis) van de huurder gedurende de huurperiode van 10 jaar.  
3) De huidige waarde = aankoopwaarde minus BTW-toeslag Barcelona + 6% overdrachtsbelasting + notariële kosten.



### 5.3 EXPLOITATIEOVERZICHT

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
<b>Huurinkomsten</b>						
Gebouw Barcelona te Amsterdam	1.690.813	1.724.629	1.759.122	1.794.304	1.830.190	1.866.794
Gebouw Gildestroom te Veenendaal	318.150	324.513	331.003	337.623	344.375	351.263
Gebouw Waardgelder te Veenendaal	318.150	324.513	331.003	337.623	344.375	351.263
Gebouw B. Burgerslaan te Rosmalen	566.700	578.034	589.595	601.387	613.415	625.683
Gebouw Dr. van Deenweg te Zwolle	1.234.140	1.258.823	1.283.999	1.309.679	1.335.873	1.362.590
Gebouw Keulenstraat te Deventer	702.281	716.327	730.654	745.267	760.172	775.375
<b>Totale huurinkomsten</b>	<b>4.830.234</b>	<b>4.926.839</b>	<b>5.025.376</b>	<b>5.125.883</b>	<b>5.228.400</b>	<b>5.332.968</b>
Aantal maanden	3	12	12	12	12	12
<b>Jaarlijkse huurinkomsten</b>	<b>1.207.559</b>	<b>4.926.839</b>	<b>5.025.376</b>	<b>5.125.883</b>	<b>5.228.400</b>	<b>5.332.968</b>
<b>Uitgaven</b>						
Hypotheekrente (5.28 % per jaar)	491.700	1.966.800	1.954.801	1.921.712	1.886.805	1.851.026
Onroerende zaak belasting	30.891	126.035	128.556	131.127	133.750	136.425
Verzekeringen <sup>1)</sup>	20.000	20.400	20.808	21.224	21.648	22.081
Onderhoud (2.5% v.d. huur)	30.189	123.171	125.634	128.147	130.710	133.324
Reserve leegstandsvz (1% v.d.huur)	12.076	49.268	50.254	51.259	52.284	53.330
Beheervergoeding (5% v.d. huur)	60.378	246.342	251.269	256.294	261.420	266.648
Maatschapskosten (accountant e.d.)	25.000	25.500	26.010	26.530	27.061	27.602
Rente over BTW aankoop vastgoed	-	-	-	-	-	-
<b>Totale uitgaven</b>	<b>670.233</b>	<b>2.557.516</b>	<b>2.557.332</b>	<b>2.536.293</b>	<b>2.513.678</b>	<b>2.490.436</b>
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>537.326</b>	<b>2.369.323</b>	<b>2.468.044</b>	<b>2.589.590</b>	<b>2.714.722</b>	<b>2.842.532</b>
Bruto winst per participatie	560	2.468	2.571	2.697	2.828	2.961
Bruto winst per participatie in %	2.24%	9.87%	10.28%	10.79%	11.31%	11.84%
<b>Gemiddeld bruto rendement</b>	<b>11.82%</b>					
Planmatige winst per participatie	500	2.000	2.000	2.000	2.375	2.375
Planmatig uit te keren winst in %	2.00%	8.00%	8.00%	8.00%	9.50%	9.50%
<b>Planmatig gemiddeld bruto rendement</b>	<b>9.05%</b>					
Aflossing lening	0	0	(606.020)	(661.113)	(661.113)	(705.187)
Jaarlijkse reservering	57.326	449.323	(57.976)	8.477	(226.391)	(142.655)
Cumulatieve reservering <sup>2)</sup>	110.026	559.349	501.373	509.850	283.459	140.804

1) Verzekeringen zijn in het eerste jaar verhoogd met f 15.000 t.b.v. uitgevoerde herbouwwaarde taxaties

2) In de cumulatieve reservering van jaar 1998 is tevens de liquiditeitsreserve van f 52.700 opgenomen.

	2005	2006	2007	2008
	1.904.130	1.942.213	1.981.057	2.020.678
	358.288	365.454	372.763	380.218
	358.288	365.454	372.763	380.218
	638.197	650.961	663.980	677.260
	1.389.842	1.417.639	1.445.992	1.474.912
	790.883	806.701	822.835	839.292
	5.439.628	5.548.422	5.659.390	5.772.578
	12	12	12	12
	<b>5.439.628</b>	<b>5.548.422</b>	<b>5.659.390</b>	<b>5.772.578</b>
	1.813.137	1.773.286	1.731.543	1.687.619
	139.154	141.937	144.776	147.672
	22.523	22.973	23.432	23.901
	135.991	138.711	141.485	144.314
	54.396	55.484	56.594	57.726
	271.981	277.421	282.970	288.629
	28.154	28.717	29.291	29.877
	-	-	-	-
	2.465.336	2.438.529	2.410.091	2.379.738
	<b>2.974.292</b>	<b>3.109.893</b>	<b>3.249.299</b>	<b>3.392.840</b>
	3.098	3.239	3.385	3.534
	12.39%	12.96%	13.54%	14.14%
	2.375	2.438	2.438	2.438
	9.50%	9.75%	9.75%	9.75%
	(738.243)	(782.317)	(826.391)	(870.465)
	(43.951)	(12.424)	82.908	182.375
	96.853	84.429	167.337	349.712

In nevenstaande exploitatieprognose treft u een weergave van het geprognosticeerde exploitatierendement over een beschouwingsperiode van 9 jaar en 3 maanden aan. In de prognose is ervan uitgegaan, dat de Maatschap per 1 oktober 1999 wordt opgericht.

De maatschap koopt vijf bestaande kantoorpanden en een nieuw te bouwen kantoorpand 'Barcelona' aan. De panden worden verhuurd. Aangezien Barcelona nieuwbouw betreft, dient de maatschap 17,5% BTW over de aankoopssom te voldoen. Deze BTW is in de koopprijs van Barcelona opgenomen. De aankoopssom en bijkomende kosten worden gefinancierd met eigen vermogen, alsmede met een hypothecaire geldlening van f 37.250.000.

De huurinkomsten van de maatschap inclusief vergoeding BTW toeslag bedragen f 1.207.559 van 1 oktober 1999 tot en met 31 december 1999. De huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van CBS prijsindexcijfers. Voorzichtigheidshalve zijn wij uitgegaan van een jaarlijkse indexering van de huren met 2% per jaar, ingaande per 1/1/2000.

Daarnaast heeft de maatschap uitgaven in de vorm van beheer en overige exploitatiekosten, alsmede rentekosten van 5,28% per jaar over de hypothecaire geldlening van f 37.250.000. Deze rente is tot en met 31 juli 2006 gefixeerd. Gemakshalve is in de prognose gerekend met een zelfde rentepercentage voor de periode na expiratedatum. Voorts wordt ervan uitgegaan dat de kosten met ingang van 1/1/2000 jaarlijks met 2% stijgen.

Na aftrek van de kosten van de huuropbrengsten resteert een exploitatieresultaat. Over een beschouwingsperiode van 9 jaar en 3 maanden is een gemiddeld exploitatie rendement voor belastingen van 11,82% op jaarbasis geprognosticeerd.

Na een aflossingsvrije periode van 5 kwartalen geschiedt aflossing op de hypothecaire geldlening van f 37.250.000 middels kwartaaltermijnen. Totaal is een aflossing van f 5.850.849 gedurende de beschouwingsperiode gepland. 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 ASPECTE

## 6 FISCALE CONSEQUENTIES

### 6.1 ALGEMEEN

*Beleggen in een besloten maatschapvorm heeft fiscale voordelen. 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 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 waardedaling 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 privébelegging 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 geprognoseerde verkoopopbrengst.

Aangezien MPC Holland 18 bovendien 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 18 WAAROVER WORDT AFGESCHREVEN.

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

- Op het onroerend goed betrekking hebbende kosten, inclusief de notariskosten en overdrachtsbelasting kan jaarlijks voor een bepaald percentage worden afgeschreven. Hoewel in de bijgevoegde berekeningen geen rekening gehouden is met afschrijving op de selectie -en acquisitiekosten van de gebouwen, is fiscaal verdedigbaar dat over deze kosten wordt afgeschreven.
- Over de aankoopwaarde van de grond en aan de grond toe te rekenen kosten mag niet worden afgeschreven.
- De financieringskosten in de vorm van de afsluitprovisie (in casu nihil) en de taxatiekosten mogen in zijn geheel in het eerste jaar worden afgeschreven. Gemakshalve is er in de prognose geen rekening gehouden met de afschrijving over deze kosten.

Conform het bijgevoegde overzicht van het fiscaal resultaat wordt jaarlijks afgeschreven over een bedrag van f 46.085.840. In deze prognose is het bedrag, waarover wordt afgeschreven gelijk gesteld aan 80% van de aankoopsom van het onroerend goed vermeerderd met 80% van de te betalen notariskosten en overdrachtsbelasting. 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 middels een rechtspersoon of door de fiscus als onroerend goed handelaar wordt aangemerkt.

## DEELNAME VIA BESLOTEN VENNOOTSCHAP

Indien geparticipeerd wordt middels een vennootschap, bijvoorbeeld een besloten vennootschap, dan zal de exploitatiewinst gecorrigeerd met afschrijvingen en 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.

## FORFAITAIRE RENDEMENTSHEFFING

In de nota "Belastingen in de 21ste eeuw" zijn serieuze plannen van het Ministerie van Financiën opgenomen, die bovengenoemde fiscale werking zullen beïnvloeden. Als de forfaitaire rendementsheffing ingevoerd wordt, zal de fiscus rekening houden met een forfaitair rendement van 4% over de waarde van het vermogen. Dat is de waarde van het vermogensbestanddeel na aftrek van de daaraan toe te rekenen schulden op de peildatum.

Door de invoering van het forfaitair rendement doet 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 daaraan toe te rekenen schulden resteert.

Algemeen wordt verondersteld dat er serieus rekening mee moet worden gehouden, dat dit element uit de nota ingevoerd zal gaan worden. Voor zover op dit moment informatie voorhanden is, zou een dergelijke wijziging van het fiscale klimaat voor de participanten in MPC Holland 18 gunstig uitwerken. Het belang van afschrijvingen vervalt en het rendement wordt slechts voor de eerste 4% belast met 30% belasting. Met andere woorden, slechts 1,2% van de waarde van -uw aandeel in - het onroerend goed minus de daaraan toe te rekenen schulden moet aan de fiscus afgedragen worden.

Met de huidige fiscale regelgeving is het zo dat het rendement na aftrek van de afschrijvingen progressief wordt belast. Afhankelijk van uw belastbaar inkomen kan over dit bedrag maximaal 60% inkomstenbelasting verschuldigd zijn.



## 6.2 FISCAAL RESULTAAT

Onderstaand een prognose van het fiscaal resultaat.  
Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar  
paragraaf 6,1.

<b>Uitgangspunten</b>					
Waarde pand plus bijkomende kosten minus grond		46.085.840			
Eenmalige afschrijving financierings- en taxatiekosten		40.000			
<b>FISCAAL RESULTAAT</b>		<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>
<b>Voor alle vennoten samen</b>					
1. Exploitatieresultaat		537.326	2.369.323	2.468.044	2.589.590
2. Afschrijving	3%	<u>345.644</u>	<u>1.382.575</u>	<u>1.382.575</u>	<u>1.382.575</u>
3. Fiscaal resultaat (1 minus 2)		191.682	986.748	1.085.469	1.207.015
<b>Per participatie</b>					
4. Bruto winst per participatie		560	2.468	2.571	2.697
5. Afschrijving per participatie		<u>360</u>	<u>1.440</u>	<u>1.440</u>	<u>1.440</u>
6. Fiscaal resultaat (4 minus 5)		200	1.028	1.131	1.257
<b>7. Belastingen</b>	<b>60%</b>	120	617	678	754
8. Netto winst per participatie (4 minus 7)		440	1.851	1.892	1.943
9. Netto winst per participatie in %		1.76%	7.41%	7.57%	7.77%
<b>Gemiddeld netto winst</b>	<b>8.19%</b>				
<b>10. Belastingen</b>	<b>50%</b>	100	514	565	629
11. Netto winst per participatie (4 minus 10)		460	1.954	2.006	2.069
12. Netto winst per participatie in %		1.84%	7.82%	8.02%	8.28%
<b>Gemiddeld netto winst</b>	<b>8.79%</b>				
<b>13. Belastingen</b>	<b>36.35%</b>	73	374	411	457
14. Netto winst per participatie (4 minus 13)		487	2.094	2.160	2.240
15. Netto winst per participatie in %		1.95%	8.38%	8.64%	8.96%
<b>Gemiddeld netto winst</b>	<b>9.62%</b>				
<b>Na invoering forfaitaire rendementsheffing</b>					
16. Bruto winst per participatie		560	2.468	2.571	2.697
17. Forfaitaire rendement	4%	1.000	1.000	1.000	1.000
18. Belasting over forfaitaire winst	30%	300	300	300	300
19. Netto winst per participatie (16 minus 18)		260	2.168	2.271	2.397
20. Netto winst per participatie in %		1.04%	8.67%	9.08%	9.59%
<b>Gemiddeld netto winst</b>	<b>10.53%</b>				

2003	2004	2005	2006	2007	2008
2.714.722	2.842.532	2.974.292	3.109.893	3.249.299	3.392.840
<u>1.382.575</u>	<u>1.382.575</u>	<u>1.382.575</u>	<u>1.382.575</u>	<u>1.382.575</u>	<u>1.382.575</u>
1.332.147	1.459.957	1.591.717	1.727.318	1.866.724	2.010.265
2.828	2.961	3.098	3.239	3.385	3.534
<u>1.440</u>	<u>1.440</u>	<u>1.440</u>	<u>1.440</u>	<u>1.440</u>	<u>1.440</u>
1.388	1.521	1.658	1.799	1.945	2.094
833	912	995	1.080	1.167	1.256
1.995	2.048	2.103	2.160	2.218	2.278
7.98%	8.19%	8.41%	8.64%	8.87%	9.11%
694	760	829	900	972	1.047
2.134	2.201	2.269	2.340	2.412	2.487
8.54%	8.80%	9.08%	9.36%	9.65%	9.95%
504	553	603	654	707	761
2.323	2.408	2.496	2.585	2.678	2.773
9.29%	9.63%	9.98%	10.34%	10.71%	11.09%
2.828	2.961	3.098	3.239	3.385	3.534
1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
300	300	300	300	300	300
2.528	2.661	2.798	2.939	3.085	3.234
10.11%	10.64%	11.19%	11.76%	12.34%	12.94%



DIVERSE ASPECTS