



Vastgoedmaatschap MPC Holland 19

MPC Münchmeyer, Petersen **Capital** bv





INHOUDSOPGAVE

1	SAMENVATTING BELEGGINGSPROPOSITIE	4
2	MPC CAPITAL	8
2.1	ORGANISATIE	8
2.2	BELEGGINGSFILOSOFIE	9
3	ONTWIKKELINGEN OP DE NEDERLANDSE KANTORENMARKT	10
4	DE OBJECTEN VAN MPC HOLLAND 19	12
4.1	HAMBAKENWETERING 10 EN 10A TE DEN BOSCH	14
4.2	SYLVIUSLAAN 3 TE GRONINGEN	18
4.3	SLACHTHUISWEG 10 EN WEGTERSWEWEG 1 TE HENGELO	20
4.4	BISONSPoor 332 TE MAARSSSEN	24
4.5	HOGEWEG TE ZALTBOMMEL	26
5	FINANCIËLE UITGANGSPUNTEN	30
5.1	FONDSINVESTERINGEN	30
5.2	FINANCIERING	32
5.3	EXPLOITATIEPROGNOSE	34
6	FISCALE CONSEQUENTIES	36
6.1	ALGEMEEN	36
6.2	PROGNOSE FISCAAL RESULTAAT	38
7	JURIDISCHE ASPECTEN	40
7.1	STRUCTUUR	40
7.2	VERSLAGLEGGING	42
8	KANSEN EN RISICO'S	44
9	VERKLARINGEN	46
9.1	ACCOUNTANTSVERKLARING	46
9.2	VERKLARING MPC CAPITAL	46
10	DEELNAME IN MPC HOLLAND 19	47
BIJLAGE 1	TRACKRECORD VASTGOEDFONDSEN	48
BIJLAGE 2	TRACKRECORD SCHEEPSFONDSEN	49
BIJLAGE 3	CURRICULUM VITAE DIRECTIE	50
BIJLAGE 4	FISCALE ASPECTEN	51
BIJLAGE 5	MAATSCHAPSOVEREENKOMST	52
BIJLAGE 6	STICHTING BEWAARDER VASTGOEDMAATSCHAP MPC HOLLAND 19	57
BIJLAGE 7	OVEREENKOMST VAN BEHEER EN BEWARING	59
BIJLAGE 8	ONDERHANDSE VOLMACHT	62
BIJLAGE 9	STATUTEN MPC CAPITAL	63
BIJLAGE 10	ADVISEURS EN DEFINITIES	68



DE BELEGGINGS-PROPOSITIE



HET VASTGOED



DIVERSE ASPECTEN



BIJLAGEN

1 SAMENVATTING BELEGGINGSPROPOSITIE

In dit prospectus wordt u geïnformeerd over beleggen in Vastgoedmaatschap MPC Holland 19. Hieronder treft u de belangrijkste kenmerken van dit besloten onroerend goedgefonds aan.

KERNGEGEVENS VASTGOEDMAATSCHAP MPC HOLLAND 19

- juridische structuur : maatschap
- vennoten : 711 participanten
- participatie : f25.000 (excl. 3% emissiekosten)¹
- betaling : Deelnamesom in 2 termijnen, 43% uiterlijk op 1 april 2000 en 57% uiterlijk op 1 september 2000. Bij een deelnamesom van f25.000 resulteert dit in een betaling van f10.750 resp. f14.250.
- eigen vermogen (711 x f25.000) : f17.775.000
- vreemd vermogen (hypothecaire geldlening) : f33.000.000
- totale fondsinvestering : f50.775.000
- kantoorgebouwen
 1. Hambakenwetering 10 en 10a te Den Bosch
 2. Sylviuslaan 3 te Groningen
 3. Slachthuisweg 10 en Wegtersweg 1 te Hengelo
 4. Bisonspoor 332 te Maarssen
 5. Hogeweg te Zaltbommel
- exploitatierendement : gemiddeld 10,51%² per jaar voor belastingen (geprognosticeerd)³

MAATSCHAP

De Participanten vormen samen de Vastgoedmaatschap MPC Holland 19. 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 5 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 geldgever benevens de huurpenningen alleen het vastgoed als zekerheid. Bij eventuele tekorten kan zij de participanten niet aanspreken.

PARTICIPATIE

De minimale deelnamesom bedraagt f 25.000. De betaling van dit bedrag dient te geschieden in 2 termijnen, elk te storten op de rekening t.n.v. Stichting Bewaarder Vastgoedmaatschap MPC Holland 19. De deelnamesom kan in 2 termijnen worden voldaan, te weten 43% uiterlijk op 1 april 2000 en 57% uiterlijk op 1 september 2000. Bij een deelnamesom van f 25.000 resulteert dit in een betaling van f 10.750 resp. f 14.250. Na ontvangst van de eerste termijn vermeerderd met 3% emissiekosten over de deelnamesom wordt de participant in de maatschapakte opgenomen.

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 9 maanden.

RENDEMENT

Participeren in deze vastgoedmaatschap is een aantrekkelijke beleggingspropositie. Het gemiddelde exploitatierendement is 10,51% per jaar voor belastingen. Dit rendement is op conservatieve berekeningen gebaseerd.

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

EXPLOITATIERESULTAAT

Het exploitatieresultaat is het verschil tussen de huuropbrengsten en de exploitatiekosten van het onroerend goed. Deze kosten bestaan onder andere uit te betalen hypotheekrente, onroerende zaakbelasting, kosten van onderhoud, leegstands-reservering, verzekeringspenningen, alsmede een beheervergoeding en kosten van de maatschap. Het jaarlijkse exploitatieresultaat wordt verdeeld onder de participanten.

Het gemiddelde exploitatieresultaat voor belastingen is 10,51% per jaar. Jaarlijks en binnen twee weken na goedkeuring van de jaarrekening wordt de winst uitgekeerd.

Als voorschot ontvangen de participanten halfjaarlijks 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 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 aan het verkochte object te relateren bedrag van 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.

⁴ De huidige waarde is de aankoopwaarde van het onroerend goed vermeerderd met 6% overdrachtsbelasting en notaris kosten.



VERGUNNING VAN DE NEDERLANDSCHE BANK

De Vastgoedmaatschap MPC Holland 19 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 de bestuursleden van MPC Capital en de Stichting Bewaarder Vastgoedmaatschap MPC Holland 19 op betrouwbaarheid en deskundigheid getoetst, alsmede personen die middellijk of onmiddellijk bevoegd zijn deze bestuurders te benoemen of te ontslaan.

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 middels een rechtspersoon of door de fiscus als onroerend goed handelaar wordt aangemerkt. Voor nadere informatie over de fiscale aspecten verwijzen wij naar hoofdstuk 6 en 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 MPC Holland 19 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 9 maanden.

Er is voor gekozen om de rente van de hypothecaire geldlening tot en met 31 december 2006 te fixeren. 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 rente fixatieperiode 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 10,51% op jaarbasis
- De totale koopprijs¹ van de gebouwen bedraagt ca. 94% van de totale fondsinvestering
- De getaxeerde waarde van de panden is ruim f 850.000 hoger dan de aankoopprijs van het onroerend goed
- Vijf 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
- Overwegend (middel)lange en volledig geïndexeerde huurcontracten.
- Huurders uit diverse branches
- Een gunstige kantorenmarkt met goede vooruitzichten voor beleggers
- Deskundig vastgoedmanagement
- De hypothecaire geldlening is 'non-recourse'
- Gunstige financieringscondities: 5,90% per jaar tot en met 31 december 2006.
- De eventuele verkoopwinst van het onroerend goed is voor de particulier fiscaal onbelast
- Inflatiebestendige belegging

¹ Koopprijs incl. kosten koper (excl. BTW over nieuwbouw te Zaltbommel), alsmede liquiditeitsreserve.



2 MPC CAPITAL

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- en scheepsfondsen.

Alle prognoses van de MPC-fondsen, met een gezamenlijk geïnvesteerd vermogen van circa f 3,4 miljard, zijn gerealiseerd en in de meeste gevallen duidelijk overtroffen.

In 1994 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 Gooiland te Hilversum. De statuten van MPC Capital zijn als bijlage 9 in dit prospectus opgenomen. MPC Capital heeft per 1 januari 1999 een eigen vermogen van ruim f 3 miljoen. MPC Capital is net als MPC Capital Duitsland een onderneming van het Duitse handelshuis MPC Münchmeyer, Petersen GmbH & Co. Kg: een wereldwijd opererende organisatie die gespecialiseerd is in vastgoed- en scheepsfondsen (zie onderstaand organogram).

Inmiddels heeft MPC 36 scheeps- en 18 vastgoedfondsen met een gezamenlijke waarde van circa f 3,4 miljard geplaatst (zie trackrecord in bijlage 1 en 2).

Hiermee behoort MPC tot één van 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 780 miljoen geïnvesteerd in hoogwaardig commercieel onroerend goed.

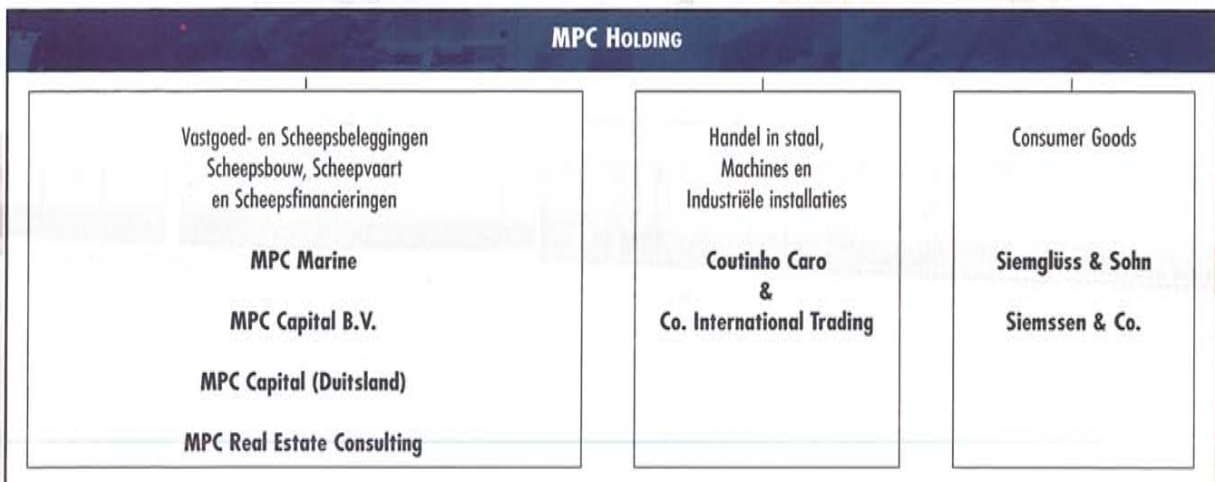
In augustus 1998 heeft MPC Capital met succes haar eerste Nederlandse Vastgoedmaatschap MPC Holland 12 opgericht. Vervolgens werd MPC Holland 16 in februari 1999 en MPC Holland 18 met een totale fondsinvestering van f 61.250.000 in oktober 1999 geplaatst. Met MPC Holland 19 brengt MPC Capital wederom een eersteklas vastgoedfonds op de Nederlandse markt.

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 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 zekere en hoog renderende vastgoedparticipaties met de waarde van het vastgoed 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 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 36 scheeps- en 18 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
- multi-funcionele kantoorgebouwen met een flexibele (huur)indeling
- goede diversiteit van huurders naar branche-activiteit
- de huur is niet hoger dan de markthuur
- voldoende reserves voor onvoorziene omstandigheden

RENDEMENTSCRITERIA

- combinatie van korte en (middel)lange huurcontracten
- voldoende huurpotentieel
- hoge objectwaarde gerelateerd aan de fondsinvestering door geringe fondskosten
- geringe fondskosten gedurende de gehele looptijd
- professioneel onroerend goed management
- actief fondsmanagement gedurende de gehele looptijd
- goede staat van onderhoud van de objecten

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

De grote vraag onder gebruikers van kantoorruimte in combinatie met lage rente zorgen ervoor dat het aantrekkelijk is om in commercieel vastgoed te beleggen. Het resultaat is dat de prijzen van kantoren in Nederland het afgelopen jaar verder in prijs zijn gestegen.

De 60 grootste Nederlandse institutionele beleggers en vastgoedfondsen hadden eind 1998 voor ca. f 135,5 miljard in vastgoed belegd. Uit onderzoek⁶ blijkt dat de Nederlandse investeerders hun vastgoedbeleggingen sterk willen uitbreiden. Vastgoedfondsen en institutionele beleggers hebben ruim f 19 miljard beschikbaar voor nieuwe vastgoed aankopen de komende 3 jaar. Zij wensen dit bedrag in eerste instantie te investeren in kantoren.

Ca. 50% van de beleggingen in Nederlands vastgoed geschiedt door buitenlandse beleggers. De gunstige vastgoedmarkt en de kracht van de Nederlandse economie zijn in het buitenland niet onopgemerkt gebleven. Hierbij komt dat de fiscale aspecten, juridische voorwaarden en gering valutarisico, alsmede de transparantie van de markt beleggen in Nederlands vastgoed extra aantrekkelijk maken. Uit onderzoek⁷ blijkt dat ca. één derde van de vastgoedinvesteringen, die door Duitse beleggers in het buitenland zijn gepleegd, het afgelopen jaar in Nederland zijn geïnvesteerd. Naast de Duitse beleggers zijn investeerders uit het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten actief op de Nederlandse kantorenmarkt.

De Duitse beleggers wensen tot het jaar 2001 ca. f 8,5 miljard in Nederlands vastgoed te investeren. Dit zou overeenkomen met een verdubbeling van hun vastgoedbeleggingen in Nederland. Marktontwikkelingen, alsmede rente- en beursontwikkelingen zijn mede bepalend in hoeverre zij hierin zullen slagen. De verwachting is echter, dat door de invoering van de euro en het wegvallen van de valutarisico's, de vraag vanuit het buitenland naar kantoorobjecten verder kan stijgen.

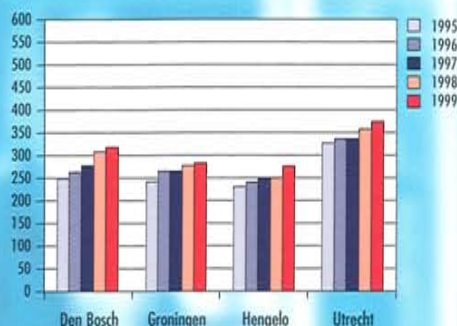
In Nederland is de vraag naar kantoorruimte nog immer hoog. Op diverse locaties is de vraag naar kantoren een stuk groter dan het aanbod. De verwachting is dat de huren lokaal ook komend jaar nog verder kunnen stijgen.

Eenzijds blijkt uit onderzoek dat één op de drie Europese multi-nationals haar hoofdkantoor in de afgelopen 7 jaar in de randstad heeft gevestigd. Het vestigingsklimaat, het fiscale klimaat, de verbindingen met het buitenland, de meertaligheid van de beroepsbevolking, alsmede de kantoorprijzen worden als belangrijkste reden genoemd. Anderzijds blijkt ook dat de mobiliteit in met name de Randstad zijn grenzen heeft. Bereikbaarheid en arbeidsmarktsituatie worden de komende jaren belangrijker als vestigingsfactor.

6) Taxateur Troostwijk en Universiteit van Amsterdam, 1999

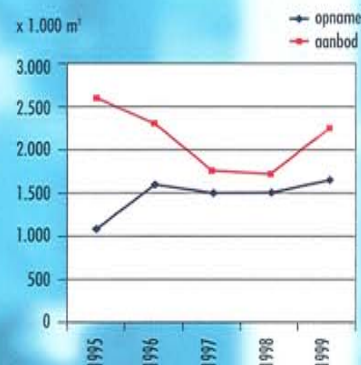
7) Taxateur Troostwijk Immobilienakademie GmbH, 1999

Huurprijzontwikkeling eersteklas kantoorruimte



Bron: DTZ Zadelhoff Research

Opname en aanbod van kantoorruimte op de vrije markt



Bron: DTZ Zadelhoff Research

Gebieden buiten de Randstad kunnen hiervan profiteren. Het bruto regionaal product in Zuid- en Oost-Nederland is de afgelopen jaren sterker gestegen dan in de Randstad. De regionale bedrijvigheid groeit in deze regio relatief hard. Hierbij komt dat bedrijven uit de Randstad nevenvestigingen elders in het land openen.

De tendens is dat bedrijven zich op de meest geschikte locatie vestigen. Zo vestigen veel productie- en distributiecentra zich in Zuid- en Oost-Nederland, waarbij de werkgelegenheid zich overwegend in kantoren bevindt.

Hierbij vindt dan ook vaak een concentratie of vervlechting van bedrijven plaats, die nauw met elkaar samenwerken, zoals bijvoorbeeld high-tech bedrijven in de regio Den Bosch.

Vastgoedmaatschap MPC Holland 19 sluit nauw aan bij deze ontwikkelingen. De panden, in combinatie met de huurders zijn stuk-voor-stuk goed courante beleggingsobjecten. De gunstige locaties en geografische spreiding gecombineerd met zakelijke dienstverleners en overheid als huurders zorgen ervoor dat het een eerste klas vastgoedportefeuille is. Een portefeuille met een uitstekend rendement en de waarde van de objecten als zekerheid.



HET VASTGOED



4 DE OBJECTEN VAN VASTGOEDMAATSCHAP MPC HOLLAND 19

MPC Capital heeft voor Vastgoedmaatschap MPC Holland 19 vijf kwalitatief hoogwaardige kantoorgebouwen geselecteerd:

- Hambakenwetering 10 en 10a te Den Bosch
- Sylviuslaan 3 te Groningen
- Slachthuisweg 10 en Wegtersweg 1 te Hengelo
- Bisonspoor 332 te Maarssen
- Hogeweg te Zaltbommel

Deze kwalitatief hoogwaardige kantoorgebouwen, zowel de nieuwbouw te Zaltbommel als de

bestaande kantoorgebouwen, zijn gesitueerd op goede locaties. De overwegend (middel)lange huurcontracten maken een goed exploitatierendement zowel op de korte als lange termijn mogelijk.

De diversiteit van de huurders in combinatie met de geografische spreiding van de objecten garandeert een optimale risico spreiding. Het betreft een langlopende en winstgevende vastgoedbelegging met eersteklas beleggingsobjecten als zekerheid.

Bisonspoor 332, Maarssen



Sylviuslaan 3, Groningen



Hogeweg, Zaltbommel



Slachthuisweg 10, Hengelo



Hambakenwetering 10, Den Bosch



HET VASTGOED

4.1 HAMBAKENWETERING 10 EN 10A TE DEN BOSCH

MARKT

Den Bosch is na Eindhoven de 2e kantorenstad van Noord-Brabant. In het bijzonder de High Tech branche is in deze regio ruimschoots vertegenwoordigd. De jaarlijkse opname van kantoorruimte is er de laatste jaren fors gestegen. Een direct gevolg is een aantrekkelijke stijging van de huurprijzen.

De stad is gelegen op een knooppunt van spoorwegen en 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. Tevens fungeert het gebied 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 ca. f 250 tot f 300 per m².

OBJECT

De kantoorpanden zijn gesitueerd in het kantorengebied aan de Hambakenwetering nr. 10 en 10a te Den Bosch in de onmiddellijke nabijheid van de A59. De panden zijn omstreeks 1986 resp. 1989 gebouwd. Door toepassing van dezelfde hoogwaardige materialen hebben de panden de uitstraling van één bouwvolume.

Ieder pand heeft zijn eigen toegang en entree. De gevels zijn opgetrokken uit een licht grijze steen met een lichte cementvoeg. Hierin zijn onderhoudsarme en wit gekleurde aluminium kozijnen geplaatst. Terwijl bij het pand op nr. 10a het metselwerk doorloopt tot de dakrand, zijn bij nr. 10 zogenaamde Tresa dakranden en idem geveloverstek aangebracht.

Zowel buiten als binnen is de afwerking verzorgd. Bij nr. 10 zijn de wanden in de centrale hal en trappenhuis bedekt met sierpleister en bestaan de vloeren uit natuursteen. Het trappenhuis en de hal op nr. 10a kenmerken zich door een meer ingetogen uitstraling. Het pand wordt centraal verwarmd middels paneelradiatoren en is (deels) voorzien van thermostaatkranen. De luchtbehandeling geschiedt door middel van centrale mechanische afzuiging.

Het verhuurbaar vloeroppervlak van deze panden bedraagt in totaal ca. 3.327 m². Het verhuurbaar vloeroppervlak van nr. 10 bedraagt ca. 2.275 m², dat is verdeeld over de begane grond en 1e tot en met 2e verdieping. Voor nummer 10a bedraagt het verhuurbaar vloeroppervlak in totaal ca. 1.052 m². De begane grond is door de automatiseringsgerichte bedrijven in gebruik als kantoorruimte en magazijnruimte met werkplaats. De kantoorruimte en de sanitaire voorzieningen op de etages zijn bereikbaar via de lift of via de hoofdtrap.

Op het eigen buitenterrein is er een overkapte riwielstalling aanwezig, alsmede ca. 40 parkeerplaatsen.

LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

Het gebouw is gesitueerd in het kantoreengebied Hambakenwetering. Het object is goed bereikbaar via de direct nabijgelegen aansluiting op de A59. Zowel de bereikbaarheid met eigen vervoer als per openbaar vervoer is goed.



Polar Systems



HET VASTGOED

HURDERS

Als huurder van nr. 10 treedt Imtech Systems BV op. Met een huur van f 286.575 per jaar heeft zij recht op het exclusieve gebruik van nr. 10 tot en met 30 april 2004.

Imtech Systems is een onderdeel van Internatio-Muller NV en bestaat uit gespecialiseerde hoogwaardige (systeem)bedrijven, die onder eigen naam op de markt actief zijn. Imtech Systems is een krachtige partij voor industriële systemen en software ontwikkeling. Deze bedrijven bieden opdrachtgevers technische totaaloplossingen aan en behoren tot de top in hun specifieke markten, zoals die van olie en gas, milieu- en procestechnologie, alsmede toegangs- en parkeersystemen.

Huurder van nr. 10a is de Modulair Info Groep BV. De huur bedraagt f 150.000 op jaarbasis en loopt voor de kantoorruimte resp. bedrijfsruimte tot en met 31 december 2000 resp. 31 maart 2001, waarna de overeenkomst kan worden voortgezet voor een aansluitende periode van 5 jaar. Modulair Info Groep BV levert eersteklas hard- en software systemen. Haar service omvat het geven van advies en verstrekken van opleiding tot en met de pre- aftersales bij geleverde 'IT-solutions'.

Polywest Group BV is een houdstermaatschappij van diverse werkmaatschappijen. Met een huurcontract tot en met 31 december 2004 huurt zij 640 m² kantoorruimte.

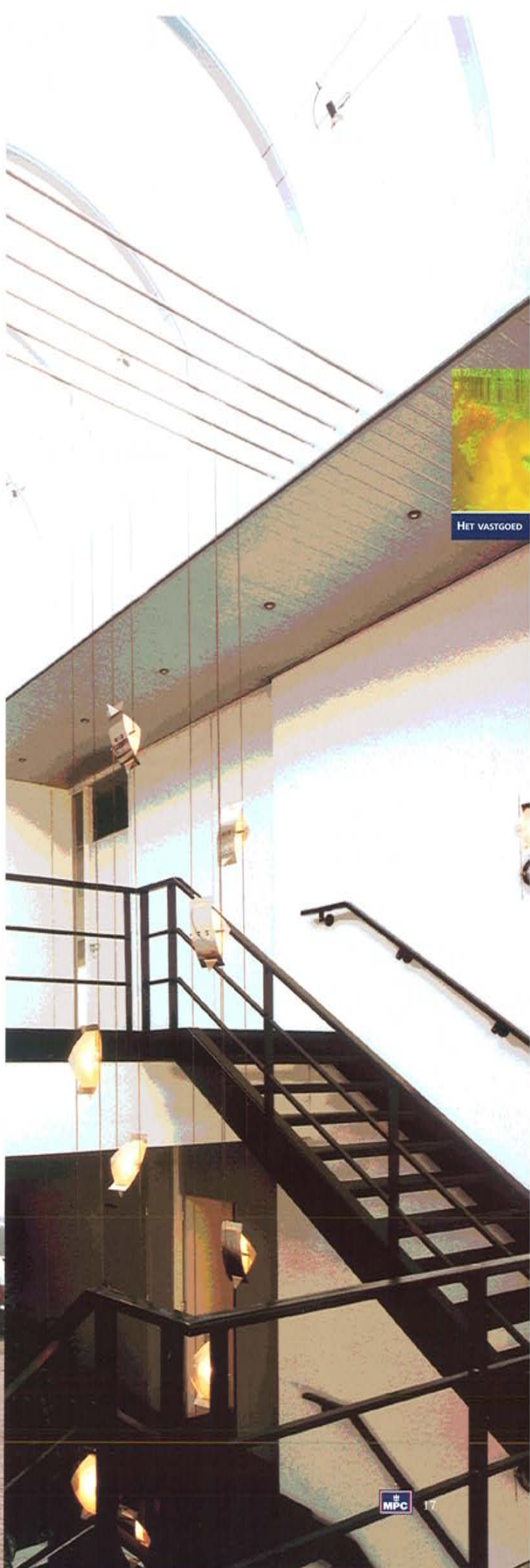
Resumerend, het betreft een courant kantoorgebouw met werkplaats en magazijnruimte op een gewilde kantorenlocatie in nabijheid van de A59.

Het pand wordt verhuurd aan moderne high-tech ondernemingen. De regio mag zich in een ruime belangstelling verheugen van de high-tech branche. De goede bereikbaarheid en indeling van het gebouw zorgen voor een ruime belangstelling voor dit object.

HURDER	m ²	PARKEERPLAATSEN	EINDDATUM HUURCONTRACT	HURBEDRAG
Imtech Sytems BV	ca. 834 bedrijfs ca. 903 kantoor		30-04-2004	f 286.575
Modulair Info Groep BV	ca. 720 kantoor ca. 230 opslag		31-12-2000 31-03-2001	f 150.000
Polywest Group BV	ca. 640 kantoor		31-12-2004	f 160.000
Totaal	ca. 3.327	40		f 596.575

KERNGEGEVENS

- Eigendomssituatie : eigen grond
- Bouwjaar : omstreeks 1986 - 1989
- Verhuurbare oppervlakte : 3.327 m²
- Parkeerfaciliteiten : ca. 40 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Jaarlijkse huuropbrengst : ca. f596.575 excl. BTW
- Indexering : jaarlijks, op basis van CBS prijsindexcijfers
- Technische aspecten : aluminium kozijnen met buiten zonwering, lift-installatie en luchtbehandeling middels centrale mechanische afzuiging.



4.2 SYLVIVUSLAAN 3 TE GRONINGEN

MARKT

Groningen is van oudsher een bestuurlijk centrum voor vele ondernemingen en instellingen. Naast een bestuurlijk centrum is het 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 biedt een goede zakelijke uitstraling. Ondernemingen als Price Waterhouse Coopers, Origin, CMG, almede diverse andere financiële dienstverleners hebben zich reeds hier gevestigd. Het kantorenpark is uitstekend gelegen ten opzichte van de snelwegen A7 (Groningen-Drachten) en A28 (Groningen-Assen). Aangezien het pand in de nabijheid van het Martini Ziekenhuis is gelegen, beschikt het gebied over goede openbaar vervoer verbindingen. De bereikbaarheid alsmede de goede uitstraling van het gebied hebben ertoe geleid dat het gebied zich in almaar groeiende populariteit mag verheugen.

Als gevolg van de vraag naar kantoorruimte onder de zakelijke dienstverlening is het aanbod van goede kantoren in dit gebied uiterst beperkt. Goede kantoorruimte op zowel de beleggers- als op de huurdersmarkt is er schaars en de huurprijzen hebben gelijke trend gehouden met de belangstelling voor dit gebied.

OBJECT

Het kantoorgebouw is gesitueerd in de kantorenwijk Corpus den Hoorn-Zuid. Het object is modern en geniet een zakelijke uitstraling. Met de aanwezigheid van ca. 30 parkeerplaatsen op eigen terrein is de parkeergelegenheid voldoende. Het verhuurbaar vloeroppervlak is ca. 1.645 m², verdeeld over 4 bouwlagen. Aan de achterzijde van het gebouw is een overkapte rijwielberging aanwezig.

De constructie is van beton en de gevel is uitgevoerd in lichte steen met een corresponderende lichte voeg. In het metselwerk zijn kozijnen met isolerend glas opgenomen met op de hoeken witte glaspuien. Binnen kenmerkt het gebouw zich door een verzorgde afwerking. In de entree zijn er keramische vloertegels aangebracht en is er schoonmetselwerk aanwezig. De 1e, 2e en 3e etage zijn middels een lift en de hoofdtrap toegankelijk. Tevens is een vluchtrap aan een zijde van het gebouw aangebracht. Het gebouw is voorzien van gewenste technische installaties, zoals deuren met intercom, verplaatsbare wanden en systeemplafond, centrale mechanische luchtverversing alsmede een lift- en beveiligingsinstallatie.



LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

Het gebouw is gesitueerd op de kantorenlocatie Corpes den Hoorn-zuid. Een gebied in de onmiddellijke nabijheid van de A28 en A7. Aangezien het pand in de nabijheid van het ziekenhuis is gelegen waarborgen diverse busverbindingen een goede bereikbaarheid met openbaar vervoer. Dit moderne kantoorgebouw is zowel met openbaar vervoer als met eigen vervoer goed te bereiken.

HURDER

Het pand wordt volledig verhuurd aan de regiopolitie Groningen. Dit korps zet zich in voor de veiligheid en leefbaarheid in de hele provincie Groningen.

Bij het korps zijn ca. 1.400 mensen werkzaam. Het pand wordt gebruikt als administratief kantoor.

De huur is aangegaan per 1 januari 2000 voor de duur van 5 jaar. De aanvangshuurprijs bedraagt f 403.025. Met een huuropbrengst van f 245 per m² is de huur marktconform. In combinatie met de looptijd en volledige verhuur aan de politie resulteert dit in een aantrekkelijke verhuursituatie.

Conclusie, dit uitstekend onderhouden en moderne kantoorpand bevindt zich in een kantorengedebied, waarvoor zowel de zakelijke dienstverlening als beleggers een grote belangstelling hebben.

In combinatie met de aantrekkelijke verhuursituatie betreft dit een eerste klas kantoorbelegging met een uitstekend rendement en courant vastgoed als zekerheid.

HURDER	m ²	PARKEERPLAATSEN	EINDDATUM HUURCONTRACT	HURBEDRAG
Regiopolitie Groningen	1.645 m ²	30	31-12-2004	f 403.025



KERNGEGEVENS

- Eigendomssituatie : eigen grond
- Bouwjaar : ca. 1990
- Verhuurbare oppervlakte : 1.645 m²
- Parkeerfaciliteiten : 30 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Jaarlijkse huuropbrengst : f 403.025 excl. BTW
- Indexering : jaarlijks, op basis van CBS prijsindexcijfers
- Technische aspecten : kozijnen met isolerende beglazing, deuren bij de hoofdentree met intercom, lift- en beveiligingsinstallaties.



HET VASTGOED

4.3 SLACHTHUISWEG 10 EN WEGTERSWEG 1 TE HENGELO

MARKT

Geheel in lijn met de landelijke tendens steeg de vraag naar kantoorruimte in de regio Enschede-Hengelo. Met als gevolg dat er in 1998 meer kantoorruimte werd opgenomen dan in 1997. Enkele relatief grote ondernemingen kozen voor nieuwe huisvesting in Hengelo in een markt, die doorgaans bepaald wordt door gebruikers met een beperkte ruimtebehoefte. Een ander kenmerk is dat er ter plaatse relatief weinig op risico wordt gebouwd. Hierdoor ontstaat een zekere schaarste in de markt. Met de ontwikkeling van de huidige plannen lijkt men aan de vraag tegemoet te kunnen komen. Ondernemingen kiezen voor vestiging in Hengelo vanwege de goede bereikbaarheid. Onderhavig object ligt in de nabijheid van A1 en A35.

OBJECT

Het pand bestaat uit 2 bouwdelen, bouwdeel 1 betreft het 'Edon-gebouw' en bouwdeel 2 het 'Castel-gebouw'. De entree van het 'Edon-gebouw' bestaat uit een met marmer beklede tochtsluis vanwaar men toegang heeft tot de immense centrale hal met een vide over 2 bouwlagen. Het 'Castel-gebouw' heeft een eigen entree met een aluminium vliesgevel voorzien van isolerend glas, die toegang geeft tot de lifthal, het trappenhuis en de overige ruimten.

De gevels zijn samengesteld uit metselwerk van een crèmekleurige baksteen, welke wordt aangevuld met een rode baksteen met grijze cementvoegen. De puin en buiten kozijnen zijn van gemoffeld aluminium met zonwering aan de buitenzijde. De dakrand heeft de vorm van een golfbeweging en is voorzien van een royale geveloverstek uitgevoerd in blauwe trespapanelen. Met natuursteen vloeren en met sierpleister afgewerkte wanden in de entrees, trappenhuis en lifthallen kenmerkt het gebouw zich door een verzorgde afwerking. Zowel binnen als buiten heeft het gebouw een luxe uitstraling.

Het totaal verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt ca. 5.644 m² en is verdeeld over de begane grond en de 1e tot en met de 4e verdieping. Op de begane grond bevinden zich sanitair- en kantoorruimten. Naast een bedrijfsrestaurant op de 1e etage bevindt zich op de 1e tot en met de 4e verdieping kantoorruimte met een filmzaal en diverse vergader ruimten. In de zogenaamde dakopbouw, welke met geprofileerde en geannodiseerde aluminium

gevelbeplating is bedekt, zijn de technische installaties ten behoeve van de verwarming, luchtbehandeling en de 3 liftinstallaties ondergebracht.

Met 85 parkeerplaatsen op eigen erf is de parkeergelegenheid voldoende. 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 stramien van 1.80 meter, waardoor een optimale benutting van de ruimte mogelijk is. Het pand is voorzien van moderne technische installaties zoals een modern systeem van centrale luchtbehandeling en uitgerust met moderne beveiligingsinstallaties tegen brand- en inbraak, alsmede een toegangscontrolesysteem.

LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

Het kantoorgebouw is gesitueerd in het zuidelijk deel van het Westermaatgebied, dat de belangrijkste kantorenlocatie van Hengelo is. Dit gebied is gelegen tussen de A1 en de ringweg door Hengelo. Het kantoorgebouw is met eigen vervoer derhalve goed bereikbaar. Een busverbinding zorgt voor een directe verbinding met het Centaal Station NS.

HURDER

Huurder van het Edon-gebouw is de N.V. Edon Groep. Met een geconsolideerde balans en omzet in miljarden guldens levert zij energie aan bijna 900.000 klanten in Noord- en Oost-Nederland. Zij behoort tot de grootste energieleveranciers





HET VASTGOED





van Nederland. Dit pand is volledig conform haar wensen gebouwd. Met de Edon Groep is een huurcontract van 10 jaar gesloten, ingaande omstreeks januari 2000.

Het CasTel-gebouw, zoals de naam doet vermoeden, wordt gebruikt door CasTel Twente N.V., dat een onderdeel is van de NV Edon Groep. Zij behoort tot de grootste kabelexploitanten van Nederland

en verzorgt hoofdzakelijk het transport van radio- en televisiesignalen aan ca. 700.000 huishoudens in Noord- en Oost-Nederland. Haar netwerk wordt ook gebruikt voor het leveren van internetdiensten en diverse telecommunicatiediensten aan de zakelijke markt. Dit kantoorpand accentueert de high-tech uitstraling van dit bedrijf.

HUURDER	m ²	PARKEERPLAATSEN	EINDDATUM HUURCONTRACT	HUURBEDRAG
NV Edon	ca. 5.644 m ²	85	ca. 31-12-2009	f1.531.386

Conclusie, het betreft een hoogwaardig kantoorpand, dat voldoet aan moderne architectonische en hoge technische normen.

Het kantoorgebouw beantwoordt volledig aan de specifieke wensen van de N.V. Edon. Zo sluit de high-tech uitstraling van het gebouw nauw aan bij de corporate identity van de onderneming.

Het huurcontract is aangegaan voor de duur van 10 jaar ingaande per 1 januari 2000. Gezien de kwaliteit van het kantoorgebouw, alsmede het rendement en de looptijd van het huurcontract betreft het een eersteklas vastgoedbelegging dat in de huidige beleggingsmarkt is aan te merken als bijzonder courant.

KERNGEGEVENS

- Eigendomssituatie : eigen grond
- Bouwjaar : omstreeks 1996 en 1997
- Verhuurbare oppervlakte : ca. 5.644 m²
- Parkeerfaciliteiten : ca. 85 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Jaarlijkse huuropbrengst : f1.531.386
- Indexering : jaarlijks, op basis van CBS prijsindexcijfers
- Technische aspecten : aluminium kozijnen met geïsoleerde beglazing voorzien van zonwering, drie liftinstallaties, modern en centraal ventilatiesysteem, een bedrijfsrestaurant, inbraak en brandbeveiligingsinstallaties, alsmede toegangscontrole installaties.



HET VASTGOED



4.4 BISONSPOOR 332 TE MAARSSSEN

MARKT

Onderhavig kantoorgebouw is gesitueerd in Maarssen/ Maarssenbroek dat deel uitmaakt van de regio Groot-Utrecht. Momenteel volgt Maarssen de trend welke zich in deze regio voordoet. De vraag naar kantoorruimte overtreft het aanbod ruimschoots.

In Maarssen/Maarssenbroek ontbreken de pure kantorenlocaties. Het object is in directe nabijheid van NS station Maarssen gelegen. De omliggende bebouwing van het onderhavige object bestaat voornamelijk uit woningen en het grootschalige winkelcentrum Bisonspoor. In dit winkelcentrum treft u een scala aan winkels aan, waaronder diverse supermarkten en horecagelegenheden. In de nabijheid bevinden zich tevens enkele andere kantoorgebouwen. De stand en de ligging van het object is zonder meer goed. Het pand mag zich dan ook verheugen in een ruime belangstelling van zowel beleggers als huurders.

OBJECT

Het kantoor is gesitueerd op enige minuten afstand van de afslag A2 en op ongeveer 8 kilometer afstand van het knooppunt Oudenrijn, waar de snelwegen A2 en A12 elkaar kruisen. Met eigen vervoer is het pand derhalve goed bereikbaar. Hierbij komt dat

het treinstation Maarssen zich op een loopafstand van 5 minuten bevindt. Diverse busverbindingen zorgen voor een directe verbinding met de stad Utrecht. Zowel de bereikbaarheid met eigen als openbaar vervoer is goed.

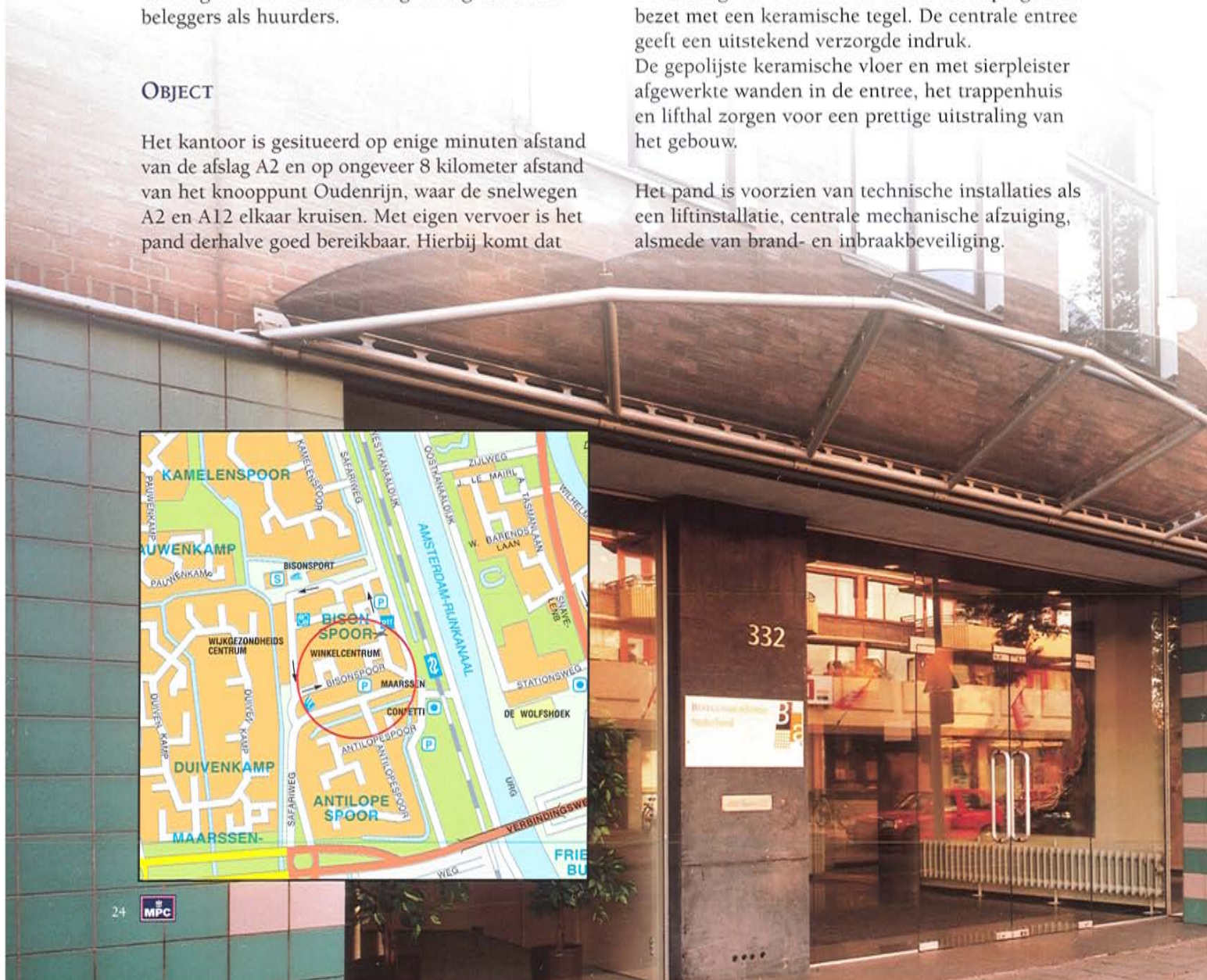
Op eigen terrein zijn er ca. 23 parkeerplaatsen. Tevens is er extra parkeergelegenheid op de openbare weg en in de 2 nabij gelegen parkeergarages alwaar parkeren geheel gratis is. De parkeergelegenheid is goed.

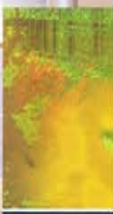
Met een metrage van 1.795 m² verdeeld over 3 bouwlagen biedt het pand functionele en moderne kantoorruimte. De gevels zijn uitgevoerd in een rode licht bezande strengpers steen met grijze voeg. In de gevel zijn kozijnen aangebracht met gemoffelde aluminium schuiframen voorzien van isolerend glas. Aan de buitenzijde is bij de kozijnen verticale zonwering aangebracht.

De entreegevel is tot aan de eerste verdiepingvloer bezet met een keramische tegel. De centrale entree geeft een uitstekend verzorgde indruk.

De gepolijste keramische vloer en met sierpleister afgewerkte wanden in de entree, het trappenhuis en lifthal zorgen voor een prettige uitstraling van het gebouw.

Het pand is voorzien van technische installaties als een liftinstallatie, centrale mechanische afzuiging, alsmede van brand- en inbraakbeveiliging.





HET VASTGOED

KERNGEGEVENS	
■ Eigendomssituatie	: eigen grond
■ Bouwjaar	: 1983
■ Verhuurbare oppervlakte	: 1.795 m ²
■ Parkeerfaciliteiten	: 23 parkeerplaatsen op eigen terrein
■ Jaarlijkse huuropbrengst	: f 446.505 excl. BTW
■ Indexering	: jaarlijks, op basis van CBS prijsindexcijfers
■ Technische aspecten	: kozijnen met aluminium schuiframen met buitenzonwering, tochtsluis bij de hoofdentree met dubbele hardglazen glasdeuren, liftinstallatie, lokale en centrale mechanische afzuiging, systeemplafond en systeemwanden als mede brand- en inbraakbeveiliging.

LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

Het kantoorgebouw is gesitueerd in de onmiddellijke nabijheid van het grootschalige winkelcentrum Bisonspoor. Deze gunstige ligging waarborgt een directe ontsluiting middels diverse busverbindingen. Hierbij komt dat het pand op slechts 5 minuten loopafstand van het NS-station Maarsse en op enkele autominuten van de A2 is gelegen. Het betreft derhalve een gebouw dat zowel met openbaar als met eigen vervoer goed bereikbaar is.

HURDER

Stichting Bestuursacademie Nederland huurt het kantoorgebouw volledig. Zij heeft het pand in gebruik als onderwijsinstituut. Zij vormen het onderwijsinstituut ten behoeve van de overheid. De diverse ruimten in het gebouw zijn in gebruik als lesruimten. De huuropbrengst bedraagt f 446.505, en wordt jaarlijks geïndexeerd. Het huurcontract heeft een looptijd van 10 jaar!

Resumerend, het betreft een functioneel kantoorgebouw, dat marktconform is verhuurd op basis van een contract met een looptijd van 10 jaar. De vraag naar kantoorruimte overtreft het aanbod ruimschoots. De huren en de waarde van het onroerend goed zijn stijgende in Maarsse. Deze tendens correspondeert met de ontwikkeling in de regio Groot-Utrecht. Deze ontwikkeling is voor de belegger in commercieel vastgoed gunstig.

HURDER	M ²	PARKEERPLAATSEN	EINDDATUM HUURCONTRACT	HURBEDRAG
Stichting Bestuursacademie Nederland	1.795 m ²	23	ca. 20-01-2010	f 446.505

4.5 HOGEWEG TE ZALTBOMMEL

MARKT

De gemeente Zaltbommel is direct gelegen aan de Waal halverwege Utrecht en Den Bosch langs de A2. Tot voor kort kenmerkte de kantorenmarkt zich aldaar door regionale bedrijvigheid. Met de komst van de nieuwe brug over de Waal en de ontwikkeling van het hoogwaardige bedrijvenpark 'De Waluwe' zijn de ontwikkelingen in een stroomversnelling gekomen en is de markt enigszins gelieerd geraakt met Den Bosch.

De kantorenmarkt in de regio Den Bosch is een groeimarkt, waar de vraag naar kantoren voortdurend toeneemt en snelweglocaties voor uitbreiding nauwelijks meer aanwezig zijn. Met het gevolg dat bedrijven in toenemende mate kiezen voor vestiging op het hoogwaardige en nieuwe bedrijventerrein als 'De Waluwe'.

Dit bedrijvenpark is direct gesitueerd aan de A2 (Amsterdam-Maastricht) en gelegen ten oosten van Zaltbommel. Het park biedt gunstige zichtlocaties met kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte aan. Bekende ondernemingen als Detron en Campina en de Holland Office Group hebben zich hier gevestigd. De huurprijzen variëren tussen f 250 en f 280 m²/jaar.

Met de ontwikkeling van het kantoor- en hotel-complex onder meer t.b.v. Golden Tulip wordt het hoge voorzieningenniveau van dit park geoptimaliseerd. Gepland is dat het object deel uitmaakt van deze verzameling van gebouwen, dat bestaat uit kantoren, congreszalen, restaurants en hoogwaardige voorzieningen als zwembad en auditorium.

OBJECT

Gesitueerd op een mooie zichtlocatie aan de A2 zal onderhavig object worden ontwikkeld ten behoeve van Vastgoedmaatschap MPC Holland 19. Een bouwvergunning is inmiddels verleend en volgens planning wordt het gebouw medio september 2000 opgeleverd. Met een metrage van ca. 2.901 m² verdeeld over een begane grond en 3 verdiepingen biedt dit pand hoogwaardige kantoorruimte.

Door de glazen wand, welke centraal aan de achterzijde van het gebouw is gelegen, geniet het gebouw een lichte en luxe uitstraling. Met moderne en hoogwaardige voorzieningen in de bakstenen gevel, zoals gemoffelde aluminium kozijnen voorzien van isolerende beglazing wordt het gebouw tot in de finesses afgewerkt. Vanuit het balkon over de gehele begane grond, alsmede vanaf het balkon op de derde etage geniet men uitzicht over een waterpartij.

LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

Het gebouw is gesitueerd op een prominente snelweglocatie aan de A2 (Utrecht-Maastricht) en derhalve uitstekend bereikbaar zowel vanuit het midden (bijvoorbeeld Utrecht) als het zuiden des lands. Met 58 parkeerplaatsen op eigen terrein (1 parkeerplaats per 50 m²) is de parkeergelegenheid voldoende. Direct gelegen naast een op- en afrit van de A2 en het NS-station op ca. 10 minuten loopafstand is de bereikbaarheid zonder meer goed te noemen. De omliggende bebouwing bestaat uit hoogwaardige kantoorpanden en hotelaccommodatie van dezelfde architectuur.



HUURDER

Het pand zal worden verhuurd aan 2 ondernemingen te weten A.K. Concept BV en Information Resources-GfK BV. Beide huurcontracten hebben een looptijd van 10 jaar!

Als grootste huurder treedt Information Resources-GfK BV op. Dit betreft een marktanalyse en opinie-onderzoekbureau. Zij vormt een onderdeel van twee

internationale ondernemingen met resp. Amerikaanse en Duitse aandeelhouders. De jaarlijkse huursom bedraagt ca. f 691.475.

A.K. Concept BV handelt onder de naam Albouw Kantoor Concept BV. Met een jaarlijkse huursom van ca. f 100.500 huurt zij ca. 386 m² kantoorruimte. Het betreft een nog jonge onderneming die als bedrijfsactiviteit heeft de verdere albouw en inrichting van kantoorruimten.

HUURDER	m ²	PARKEERPLAATSEN	EINDDATUM HUURCONTRACT	HUURBEDRAG
A.K. Concept BV	ca. 386 m ²	8	ca. 10 jaar na oplevering	ca. f100.500
Information Resources-GfK BV	ca. 2.515 m ²	50	ca. 10 jaar na oplevering	ca. f691.475
Totaal	ca. 2.901 m ²	58		ca. f791.975

HET VASTGOED



Moes & de MEYERE A'DAM

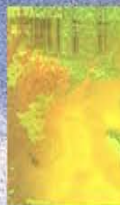
BTW OVER NIEUWBOUW

Aangezien het nieuwbouw betreft, is MPC Holland 19 BTW ad. 17,5% verschuldigd over de aankoopssom, welke ca. 3 maanden na levering van de fiscus kan worden terug ontvangen. In dit prospectus wordt ervan uitgegaan dat de huurder opteert voor BTW belaste verhuur, die de maatschap op zijn beurt dient af te dragen aan de fiscus.

Resumerend, dit nieuw te bouwen hoogwaardige kantoorgebouw is gelegen op een moderne kantorenlocatie aan de A2, de belangrijkste Noord-Zuid verbinding van Nederland. Dit gebied volgt de kantorenmarkt van regio Den Bosch, dat bij uitstek een groeimarkt is. De marktontwikkeling in combinatie met de moderne uitstraling en voorzieningen zoals restaurants en conferentiezalen van deze kantorenlocatie zorgen ervoor dat het een eerste klas vastgoedbelegging is.

KERNGEGEVENS

■ Eigendomssituatie	: eigen grond
■ Bouwjaar	: 2000
■ Verhuurbare oppervlakte	: ca. 2.901 m ²
■ Parkeerfaciliteiten	: 58 parkeerplaatsen op eigen terrein
■ Jaarlijkse huuropbrengst	: ca. f 791.975 excl. BTW
■ Indexering	: jaarlijks, op basis van CBS prijsindexcijfers
■ Technische aspecten	: gemoffelde aluminium kozijnen met isolerende beglazing, lokale mechanische afzuiging, alsmede een hydraulische liftinstallatie.



HET VASTGOED

5 FINANCIËLE UITGANGSPUNTEN

Het doel van MPC Holland 19 is gezamenlijk beleggen in kantoorgebouwen middels de aankoop en de exploitatie van 5 kantoorpanden. Participeren in MPC Holland 19 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*	GULDENS
Hambakenwetering 10 en 10a te Den Bosch	7.000.000
Sylviuslaan 3 te Groningen	4.875.000
Slachthuisweg 10 te Hengelo	18.500.000
Bisonspoor 332 te Maarssen	5.400.000
Hogeweg te Zaltbommel**	10.153.526
Totaal	45.982.526
Overdrachtsbelasting	1.854.000
Notaris (transportkosten)	75.000
Totaal	1.929.000
Totale koopprijs	47.857.526
BIJKOMENDE KOSTEN	
GULDENS	
Financieringskosten	45.000
Taxatiekosten t.b.v. verkrijgen financiering	40.000
Selectie en acquisitiekosten m.b.t. gebouwen	720.000
Plaatsingsrisikopremie	1.430.000
Oprichtingskosten maatschap	95.000
Marketingkosten	450.000
Niet verrekenbare BTW***	54.000
Totale bijkomende kosten	2.834.000
Liquiditeitsreserve	83.474
Totale fondsinvestering	50.775.000
Hypothecaire geldlening	33.000.000
Eigen vermogen	17.775.000
711 participaties à	25.000

5.1 FONDSINVESTERINGEN

De totale fondsinvestering bedraagt f 50.775.000. De samenstelling van dit bedrag blijkt uit het onderstaande 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 afsluit- en bereidingsprovisie voor het verstrekken van de hypothecaire geldlening.
- 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 inclusief kosten koper 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 notaris-, de selectie- en acquisitiekosten, de oprichtingskosten en de marketingkosten. Deze BTW kan de maatschap niet verrekenen, omdat het vastgoed te Groningen en Maarssen wordt verhuurd aan BTW vrijgestelde huurders.
- De plaatsingsrisikopremie is gelijk aan 3% van de aankoopprijs van het onroerend goed incl. kosten koper en betreft de kosten van de garantie, dat ongeacht plaatsing van alle 711 participaties, de Vastgoedmaatschap MPC Holland 19 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 vergunningsaanvraag 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.

* Het vastgoed met uitzondering van het kantoorgebouw in Zaltbommel is door MPC Capital B.V. aangekocht en wordt tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten aan de maatschap doorgeleverd.

** Dit pand wordt omstreeks 1 september 2000 geleverd aan de maatschap. Eerst dan wordt de koopsom ad f 10.153.526 voldaan. Derhalve kan de deelnamesom van f 25.000 in termijnen worden voldaan, te weten een 1e termijn van f 10.750 en een 2e termijn van f 14.250.

*** Er wordt van uitgegaan dat slechts Groningen en Maarssen worden verhuurd aan BTW vrijgestelde huurders. Hierdoor is geïmponeerd dat 23% van de BTW over de notaris-, selectie-, acquisitie-, oprichtings- en marketingkosten niet verrekenbaar is.

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 waarde⁸ 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 aan het verkochte object te relateren bedrag van 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.

⁸ Huidige waarde is aankoopwaarde van het onroerend goed vermeerderd met 6% overdrachtsbelasting en notariskosten.

5.2 FINANCIERING

De fondsinvestering van f 50.775.000 wordt gefinancierd middels eigen vermogen en met een hypothecaire geldlening van Rheinboden Hypothekenbank AG te Keulen.

Het eigen vermogen van f 17.775.000 vloeit voort uit de emissie van 711 participaties van f 25.000. MPC Holland 19 koopt omstreeks 1 april 2000 de panden aan met uitzondering van het pand te Zaltbommel. Dit betreft nieuwbouw, dat eerst omstreeks september 2000 aan de maatschap wordt geleverd. Eerst dan moet de koopprijs van f 10.153.526 worden voldaan.

De deelnamesom kan derhalve in 2 termijnen worden voldaan, te weten 43% uiterlijk op 1 april 2000 en 57% uiterlijk op 1 september 2000. Bij een deelnamesom van f 25.000 resulteert dit in een betaling van f 10.750 resp. f 14.250.

De hypothecaire geldlening bedraagt f 33.000.000; deze lening is 'non-recourse' van aard. Bij eventuele tekorten kan de geldgever de participanten niet aanspreken. Benevens de huurpenningen, die worden verpand aan de geldverstrekker, heeft de geldgever alleen het vastgoed als zekerheid ('non recourse').

FINANCIERING

Taxatiewaarde t.b.v. hypotheek	: f46.849.000
Taxateur	: DTZ Zadelhoff Taxaties, Utrecht
Hypothecaire lening	: f33.000.000
Geldverstrekker	: Rheinboden Hypothekenbank AG
Geldnemer	: Vastgoedmaatschap MPC Holland 19
Rentepercentage	: 5,90% tot en met 31 december 2006
Aflossing	: na een grace period van 3 kwartalen, aflossen middels kwartaaltermijnen van f 330.556 (ingaaude per 1-1-2001) en f 413.195 (ingaaude per 1-1-2003 tot 31-12-2006)
Rentebetaling	: per kwartaal achteraf
Afsluitprovisie	: nihil
Zekerheden	: het recht van een eerste bankhypotheek op het onroerend goed ('non recourse') en verpanding van de huurpenningen





DIVERSE ASPECTS

5.3 EXPLOITATIEPROGNOSE

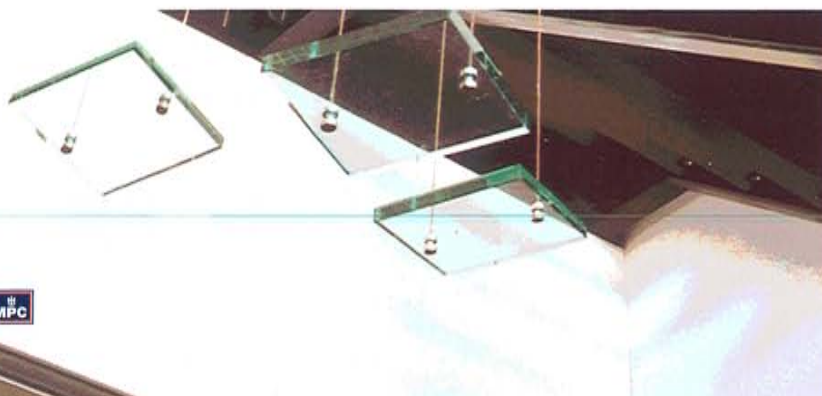
	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Huurinkomsten						
Hambakenwetering te Den Bosch	447.431	609.998	623.723	637.757	652.107	666.779
Sylviuslaan te Groningen	302.269	412.093	421.365	430.846	440.540	450.452
Slachthuisweg te Hengelo	1.148.540	1.565.842	1.601.073	1.637.097	1.673.932	1.711.595
Bisonspoor te Maarssen	334.879	456.551	466.823	477.327	488.067	499.049
Hogeweg te Zaltbommel	263.992	809.794	828.014	846.644	865.693	885.171
Totale huurinkomsten	2.497.110	3.854.278	3.940.998	4.029.671	4.120.339	4.213.046
Aantal maanden	9	12	12	12	12	12
Jaarlijkse huurinkomsten	2.497.110	3.854.278	3.940.998	4.029.671	4.120.339	4.213.046
Uitgaven						
Hypotheekrente (5,90% per jaar)	1.460.250	1.939.686	1.920.184	1.898.852	1.874.474	1.850.095
Onroerende zaak belasting	66.000	101.228	103.506	105.835	108.216	110.651
Verzekeringen*	30.000	20.450	20.910	21.380	21.861	22.353
Onderhoud (2,0% v.d. huur)	49.942	77.086	78.820	80.593	82.407	84.261
Reserve leegstandsvez (0,5% v.d. huur)	12.486	19.271	19.705	20.148	20.602	21.065
Beheervergoeding (5% v.d. huur)	124.855	192.714	197.050	201.484	206.017	210.652
Maatschapskosten (accountant e.d.)	10.000	10.225	10.455	10.690	10.931	11.177
Rente voorfinanciering**	35.182	-	-	-	-	-
Totale uitgaven	1.788.716	2.360.660	2.350.630	2.338.982	2.324.508	2.310.254
Exploitatieresultaat	708.394	1.493.618	1.590.368	1.690.689	1.795.831	1.902.792
Bruto winst per participatie	996	2.101	2.237	2.378	2.526	2.676
Bruto winst per participatie in %***	5,83%	8,40%	8,95%	9,51%	10,10%	10,70%
Gemiddeld bruto rendement	10,51%					
Planmatige winst per participatie	940	1.688	1.750	1.813	1.875	2.125
Planmatig uit te keren winst in %	5,50%	6,75%	7,00%	7,25%	7,50%	8,50%
Planmatig gemiddeld bruto rendement	8,54%					
Afflossing lening	0	-330.556	-330.556	-413.195	-413.195	-413.195
Jaarlijkse reservering	40.351	-36.751	15.562	-11.194	49.511	-21.278
Cumulatieve reservering****	123.825	87.074	102.636	91.442	140.953	119.674

* Verzekeringen zijn in het eerste jaar verhoogd met f15.000 i.b.v. uitgevoerde herbouwwaarde taxaties.

** Rente betreffende voorfinanciering van BTW Zaltbommel en rente over 5% aanbetaling op Zaltbommel.

*** Het rendement over 2000 is gebaseerd op een periode van 9 maanden i.p.v. 1 jaar. De berekening is als volgt: gedurende 5 maanden een inleg van f 10.750 en gedurende 4 maanden een inleg van f 25.000. Dit resulteert in een gemiddelde inleg van f17.083 over 9 maanden.

**** In de cumulatieve reservering van het eerste exploitatiejaar is tevens de liquiditeitsreserve opgenomen van f 83.474.



	2006	2007	2008	2009
	681.782	697.122	712.807	728.845
	460.587	470.950	481.546	492.381
	1.750.106	1.789.483	1.829.746	1.870.915
	510.278	521.759	533.499	545.503
	905.087	925.451	946.274	967.565
	4.307.840	4.404.765	4.503.872	4.605.209
	12	12	12	12
	4.307.840	4.404.765	4.503.872	4.605.209
	1.825.717	1.803.167	1.783.664	1.764.161
	113.141	115.687	118.290	120.952
	22.856	23.370	23.896	24.434
	86.157	88.095	90.077	92.104
	21.539	22.024	22.519	23.026
	215.392	220.238	225.194	230.260
	11.428	11.685	11.948	12.217
	-	-	-	-
	2.296.230	2.284.266	2.275.588	2.267.154
	2.011.610	2.120.499	2.228.284	2.338.055
	2.829	2.982	3.134	3.288
	11,32%	11,93%	12,54%	13,15%
	2.250	2.375	2.750	2.813
	9,00%	9,50%	11,00%	11,25%
	-413.195	-330.556	-330.556	-330.556
	-1.335	101.318	-57.522	7.811
	118.339	219.658	162.136	169.947

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

De maatschap beschikt per 1 april 2000 over 4 bestaande kantoorpanden. Medio september 2000 wordt een nog te bouwen kantoorpand te Zaltbommel verkregen. Aangezien Zaltbommel nieuwbouw betreft, dient de maatschap 17,5% BTW over de aankoopsom te voldoen. De BTW wordt middels een lening voorgefinancierd. Er wordt vanuit gegaan dat deze BTW na ca. 3 maanden door de fiscus wordt geretourneerd, waarmee deze lening kan worden afgelost.

De huurinkomsten van MPC Holland 19 bedragen ca. f 2.497.110 over 1 april 2000 tot en met 31 december 2000. De huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van CBS prijsindexcijfers. Voorzichtigheidshalve zijn wij uitgegaan van een jaarlijkse indexering van de huren met 2,25% per jaar.

Daarnaast heeft de maatschap uitgaven in de vorm van beheer- en overige exploitatiekosten, alsmede rentekosten van 5,90% per jaar over de hypothecaire geldlening van f 33.000.000. Deze rente is tot en met 31 december 2006 gefixeerd. In de prognose is gerekend met een zelfde rentepercentage voor de periode na expiratiedatum. Voorts wordt ervan uitgegaan dat de kosten zoals onderhouds- en maatschapskosten jaarlijks met 2,25% stijgen.

Na aftrek van de kosten van de huuropbrengsten resteert een exploitatieresultaat. Over een beleggingshorizon van 9 jaar en 9 maanden is een gemiddeld exploitatie rendement voor belastingen van 10,51% op jaarbasis geprognosticeerd. Na een aflossingsvrije periode van 3 kwartalen geschiedt aflossing op de hypothecaire geldlening van f 33.000.000 conform de leningovereenkomst middels kwartaaltermijnen. Na expiratiedatum van deze overeenkomst (per 31-12-2006) is gerekend met kwartaalaflossingen van f 330.556.

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