



Vastgoedmaatschap MPC Holland 21

MPC Münchmeyer, Petersen **Capital** bv





INHOUDSOPGAVE

1	SAMENVATTING BELEGGINGSPROPOSITIE	4
2	MPC CAPITAL BV	8
2.1	ORGANISATIE	8
2.2	BELEGGINGSFILOSOFIE	9
3	ONTWIKKELINGEN OP DE NEDERLANDSE KANTORENMARKT	10
4	HET VASTGOED VAN MPC HOLLAND 21	12
4.1	JANSBUITENSINGEL 20 TE ARNHEM	14
5	FINANCIËLE UITGANGSPUNTEN	20
5.1	FONDSINVESTERINGEN	20
5.2	FINANCIERING	22
5.3	EXPLOITATIEPROGNOSE	24
6	FISCALE CONSEQUENTIES	26
6.1	PROGNOSE FISCAAL RESULTAAT	26
6.2	ALGEMEEN	28
7	JURIDISCHE ASPECTEN	30
7.1	STRUCTUUR	30
7.2	VERSLAGLEGGING	32
8	KANSEN EN RISICO'S	34
9	VERKLARINGEN	36
9.1	ACCOUNTANTSVERKLARING	36
9.2	VERKLARING MPC CAPITAL BV	36
10	DEELNAME IN MPC HOLLAND 21	37
BIJLAGE 1	TRACKRECORD VASTGOEDFONDSEN	38
BIJLAGE 2	TRACKRECORD SCHEEPSFONDSEN	40
BIJLAGE 3	CURRICULUM VITAE DIRECTIE	41
BIJLAGE 4	FISCALE ASPECTEN	42
BIJLAGE 5	MAATSCHAPSOVEREENKOMST	43
BIJLAGE 6	STICHTING BEWAARDER VASTGOEDMAATSCHAP MPC HOLLAND 21	48
BIJLAGE 7	OVEREENKOMST VAN BEHEER EN BEWARING	50
BIJLAGE 8	ONDERHANDSE VOLMACHT	53
BIJLAGE 9	STATUTEN MPC CAPITAL BV	54
BIJLAGE 10	ADVISEURS EN DEFINITIES	59



1 SAMENVATTING BELEGGINGSPROPOSITIE

In dit prospectus wordt u geïnformeerd over beleggen in Vastgoedmaatschap MPC Holland 21. Hieronder treft u de belangrijkste kenmerken van dit besloten onroerend goedsfonds aan.

MAATSCHAP

De participanten vormen samen de Vastgoedmaatschap MPC Holland 21. 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 het kantoorgebouw Jansbuitensingel 20 te Arnhem. De exploitatie van het onroerend goed zal naar evenredigheid van ieders kapitaaldeelname en voor rekening en risico van de participanten geschieden. Dit pand zal op termijn bij meerderheid van stemmen worden verkocht.

KERNGEGEVENS VASTGOEDMAATSCHAP MPC HOLLAND 21

■ juridische structuur	: maatschap
■ vennoten	: 238 participanten
■ participatie	: f25.000 (excl. 3% emissiekosten) ¹
■ eigen vermogen (238 x f25.000)	: f5.950.000
■ vreemd vermogen (hypothecaire geldlening)	: f8.500.000
■ totale fondsinvestering	: f14.450.000
■ kantoorgebouw	: Jansbuitensingel 20 te Arnhem
■ exploitatierendement	: gemiddeld 8,67% ² per jaar voor belastingen (geprognosticeerd) ³

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

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

3) De geprognosticeerde rendementen zijn berekend over een beleggingshorizon van 9 jaar en 7 maanden.

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

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. Dit bedrag, vermeerderd met 3% emissiekosten over de deelnamesom, dient vóór 30 juni 2000 te zijn gestort op de rekening t.n.v. Stichting Bewaarder Vastgoedmaatschap MPC Holland 21.

RENDEMENT

Participeren in deze vastgoedmaatschap is een aantrekkelijke beleggingspropositie. Het gemiddelde exploitatierendement is 8,67% per jaar voor belastingen. Dit rendement is op conservatieve berekeningen gebaseerd.

De geïndexeerde huurcontracten vormen een solide basis voor dit rendement. Met huurders uit diverse branches is een mix van korte en (middel)lange huurcontracten afgesloten.

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 8,67% 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 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.

Behalve de vergoeding zoals opgenomen in artikel 2 van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring ontvangt de Beheerder uitsluitend een performance fee van 25% over de 'kale' verkoopwinst.

De performance fee waarborgt een optimale inzet van de Beheerder en gelijkgerichtheid van alle betrokken partijen.

VERGUNNING VAN DE NEDERLANDSCHE BANK

De Vastgoedmaatschap MPC Holland 21 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 21 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.

De Tweede Kamer heeft inmiddels het wetsvoorstel Inkomsten Belasting 2001 aanvaard. Naar alle waarschijnlijkheid treedt de voorgestelde wetgeving per 1 januari 2001 in werking. Voor participanten in MPC Holland 21, die belasting betalen conform het huidige inkomstenbelastingtarief van 50% en 60% resulteert dit in een fiscaal gunstigere situatie. Voor nadere informatie over de fiscale aspecten verwijzen wij naar hoofdstuk 6 en bijlage 4 van 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 21 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 beleggingshorizon van 9 jaar en 7 maanden.

Er is voor gekozen om de rente van de hypothecaire geldlening voor een termijn van 5 jaar 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 8,67% op jaarbasis
- De totale koopprijs⁵⁾ van de gebouwen bedraagt ruim 94,5% van de totale fondsinvestering
- Een modern en kwalitatief hoogwaardig kantoorgebouw
- Het pand is gelegen op eigen grond en op een A1 kantoorlocatie
- Mix van korte en (middel)lange volledig geïndexeerde huurcontracten
- Een gunstige kantorenmarkt in Arnhem met goede vooruitzichten voor beleggers
- Deskundig vastgoedmanagement
- De hypothecaire geldlening is 'non-recourse'
- Gunstige financieringscondities: 5,9% per jaar tot 30 juni 2005
- De eventuele verkoopwinst van het onroerend goed is voor de particulier fiscaal onbelast
- Inflatiebestendige belegging



DE BELEGGINGS-
PROPOSITIE

⁵⁾ Koopprijs inclusief kosten koper en liquiditeitsreserve

2 MPC CAPITAL BV

2.1 DE ORGANISATIE

MPC Münchmeyer, Petersen Capital bv (hierna: MPC Capital) is sinds 1998 actief op de Nederlandse markt en heeft als doel het initiëren en beheren van solide vastgoed- en scheepsfondsen. Alle prognoses van de MPC-fondsen, met een gezamenlijk geïnvesteerd vermogen van ruim f 3,6 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 (hierna MPC); een wereldwijd opererende organisatie die gespecialiseerd is in vastgoed- en scheepsfondsen (zie onderstaand organogram).

Inmiddels heeft MPC 37 scheeps- en 20 vastgoedfondsen met een gezamenlijke waarde van circa f 3,6 miljard geplaatst (zie trackrecord in bijlage 8 en 9).

Hiermee behoort MPC Capital 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 ca. f 900 miljoen geïnvesteerd in hoogwaardig commercieel onroerend goed.

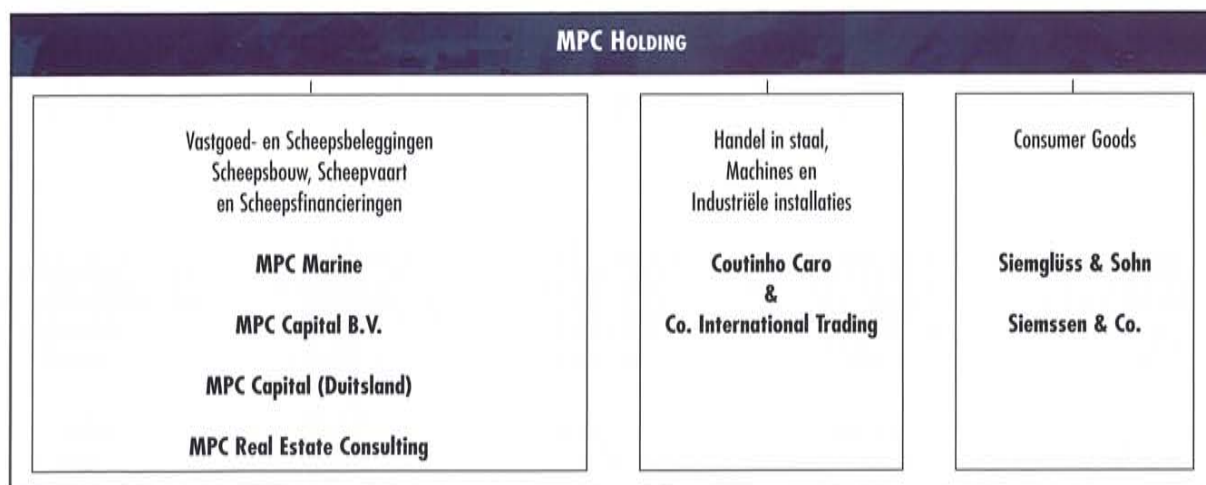
In augustus 1998 heeft MPC Capital met succes haar eerste Nederlandse Vastgoedmaatschap MPC Holland 12 opgericht. Vervolgens werd MPC Holland 16 in februari 1999 en MPC Holland 18 met een totale fondsinvestering van f 61.250.000 in oktober 1999 geplaatst. Tenslotte is in maart 2000 MPC Holland 19 onder grote belangstelling volgetekend. Met MPC Holland 21 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 Capital gekozen objecten bieden niet alleen een zeker en hoog huurrendement, maar bieden de belegger in economisch mindere tijden zekerheid, alsmede bescherming tegen inflatie.

MPC Capital 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 Capital bewijst dat haar kwaliteits-filosofie rendeert. Alle prognoses van de 37 scheeps- en 20 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

- courant kantoor
- uitstekende locatie en bereikbaarheid
- eigen grond
- kantoorgebouw met een flexibele (huur)indeling
- goede diversiteit van huurders naar branche-activiteit
- hoge objectwaarde gerelateerd aan de fondsinvestering
- reserves voor onvoorziene omstandigheden

RENDEMENTSCRITERIA

- solide ondernemingen als betrouwbare huurders
- combinatie van korte en (middel)lange huurcontracten
- voldoende huurpotentieel
- huur is niet hoger dan markthuur
- lage fondskosten
- professioneel onroerend goed management
- actief fondsmanagement gedurende de gehele looptijd

INFLATIEBESTENDIGHEIDSCRITERIA

- inflatiebestendigheid door 100% geïndexeerde huurcontracten
- jaarlijkse aanpassing van de huursom op basis van CBS-prijsindexcijfers
- ruime percelen in eigendom



3 ONTWIKKELINGEN OP DE NEDERLANDSE KANTORENMARKT

BELEGGERSMARKT

De grote vraag onder gebruikers van kantoorruimte in combinatie met 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 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. Zij wensen in eerste instantie te investeren in kantoren.

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

Zo blijkt uit onderzoek⁷ dat ca. één derde van de vastgoed investeringen in het afgelopen jaar, die door Duitse beleggers in het buitenland zijn gepleegd, in Nederland zijn geïnvesteerd. Daarnaast zijn investeerders uit het Verenigd Koninkrijk en Verenigde Staten op de Nederlandse kantorenmarkt actief. De verwachting is dat door de invoering van de euro en het wegvallen van de valutarisico's, de vraag vanuit het buitenland naar kantoorbeleggingen verder zal stijgen.

HURDERSMARKT

In Nederland is de vraag naar kantoorruimte nog immer hoog. Op diverse locaties is de vraag naar kantoren een stuk groter dan het aanbod. Arnhem is met een totale kantoorvoorraad van bijna 800.000 vierkante meter een van de belangrijkste kantoren-steden in Oost-Nederland. In 1999 kende de stad een gerealiseerde vraag van bijna 40.000 vierkante meter. Voor 2000 wordt een vergelijkbare opname verwacht. De verwachting is dat de huren ook in 2000 nog verder kunnen stijgen.⁸



Naar een nieuw stationsgebied

Eén op de drie Europese multinationals heeft haar hoofdkantoor in de afgelopen 7 jaar in de Randstad gevestigd. Anderzijds blijkt ook dat de mobiliteit in met name de Randstad zijn grenzen heeft. Bereikbaarheid en arbeidsmarktsituatie worden de komende jaren belangrijker als vestigingsfactor. Gebieden buiten de randstad profiteren hiervan. 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.

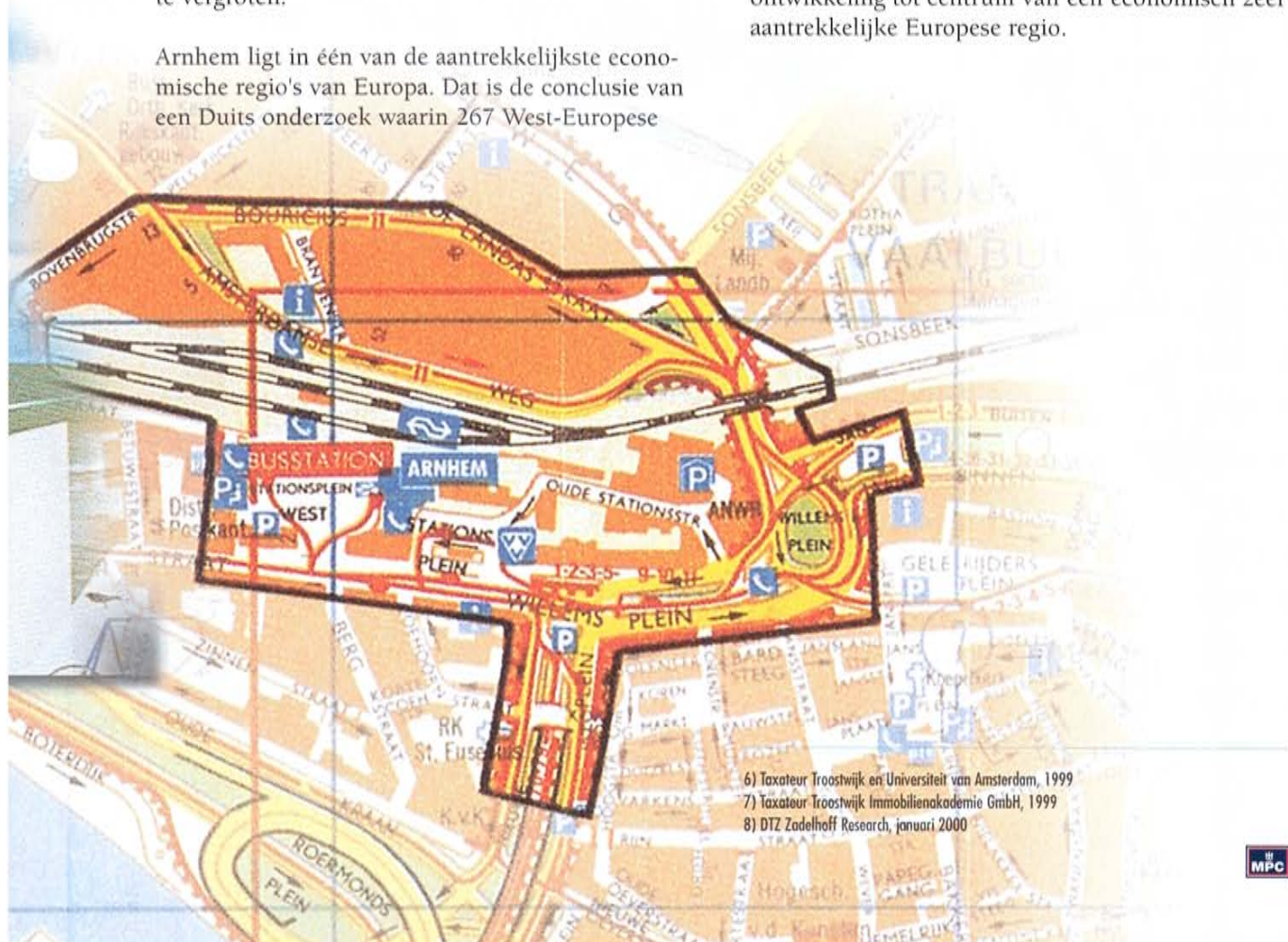
De tendens is dat bedrijven zich op de meest geschikte locatie vestigen. Zo vestigen veel productie- en distributiecentra zich in het Zuid- en Oost-Nederland, waarbij de werkgelegenheid zich overwegend in kantoren bevindt. Vanwege de gunstige ligging van Arnhem aan de A12, de belangrijkste verbindingsweg tussen Europoort en het Roergebied, treft men in de regio een concentratie of vervlechting van transport- en distributiebedrijven aan, die nauw met elkaar samenwerken. Deze sector is tevens speerpunt in het economisch beleid van de stad om de internationale concurrentiepositie en de economische groei van de regio verder te vergroten.

Arnhem ligt in één van de aantrekkelijkste economische regio's van Europa. Dat is de conclusie van een Duits onderzoek waarin 267 West-Europese

regio's met elkaar worden vergeleken. De voornaamste criteria in het onderzoek, uitgevoerd door het zakenblad *Wirtschaftswoche* in samenwerking met een sociaal-economisch onderzoeksbureau, betreffen economisch-geografische factoren zoals geografische ligging, de bestaande infrastructuur en bereikbaarheid, het investeringsklimaat én de aanwezigheid van een kennisomgeving. Daarnaast speelden in het onderzoek ruimte en natuurschoon, zaken die Arnhem en omgeving ruimschoots bieden, een belangrijke rol.

Hierbij komt dat het Arnhemse Centraal Station en directe omgeving daarvan in de periode tot 2010 compleet worden vernieuwd. Het project, waarmee een investering van zo'n 1,2 miljard gulden is gemoed, heeft de naam Arnhem-Centraal gekregen en heeft als doel het station en een aantal omliggende gebieden een forse nieuwe impuls te geven. Werkgelegenheid en aantrekkingskracht van de stad zullen sterk toenemen door de bouw van dure kantoren en winkels.

Het project omvat tevens het gereedmaken van het Arnhemse station tot halteplaats van de hoge snelheidstrein (HSL-Oost). Met de uitvoering van Arnhem Centraal zet Arnhem een forse stap in haar ontwikkeling tot centrum van een economisch zeer aantrekkelijke Europese regio.



6) Taxateur Troostwijk en Universiteit van Amsterdam, 1999
 7) Taxateur Troostwijk Immobilienakademie GmbH, 1999
 8) DTZ Zadelhoff Research, januari 2000

4 HET VASTGOED VAN MPC HOLLAND 21

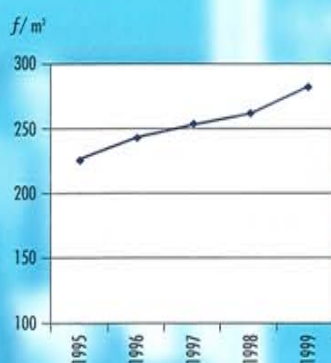
MPC Capital heeft het courante kantoorgebouw aan de Jansbuitensingel 20 te Arnhem als beleggingsobject geselecteerd.

Dit courante kantoorgebouw is gesitueerd op een uitstekende kantorenlocatie in de nabijheid van het N.S. stationsgebied. Een gebied dat door de uitvoering van het project Arnhem Centraal een belangrijke kwaliteitsverbetering ondergaat.

Daarnaast zijn de kantoorruimtes verhuurd aan diverse onder-nemingen met uitstekende perspectieven in hun markt. Er is geen leegstand in het gebouw. De huurcontracten bieden zicht op een goed exploitatierendement.

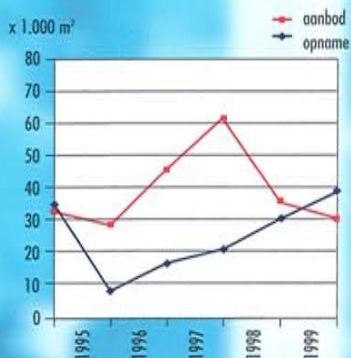
Het betreft een langlopende en winstgevende vastgoedbelegging met een eerste klas beleggingsobject als zekerheid.

Huurprijswontwikkeling eerste klas kantoorruimte in Arnhem



Bron: DTZ Zadelhoff Research

Opname en aanbod van kantoorruimte op vrije markt Arnhem



Bron: DTZ Zadelhoff Research



melchemie holland

HET VASTGOED

melchemie holland

staff planning

BDO BDO CampsObers
Accountants
Rechtsadviseurs
Management Consultants

4.1 JANSBUITENSINGEL 20 TE ARNHEM

DE MARKT

De regio Arnhem is de 5e kantorenstad van Nederland en vervult steeds meer een internationale functie. Het gebied is gelegen aan de snelweg A12 (Den Haag-Utrecht-Oberhausen) en vormt een levendige schakel tussen het Roergebied en Euro-poort. Vanwege de gunstige ligging zijn met name de transport- en distributiesector speerpunt in het beleid om de internationale concurrentiepositie en economische groei van de regio verder te vergroten.

Het is een levendige economische regio met een dynamisch centrum van activiteiten op diverse gebieden. Gespecialiseerde dienstverlenende bedrijven op het terrein van handel, techniek en automatisering zijn er sterk vertegenwoordigd. Naast de kantoren van onder andere BASF, Arcadis, Akzo en ING Postbank is ook de industriële bedrijvigheid in Arnhem van belang.

Arnhem heeft na Eindhoven de grootste kantorenconcentratie buiten de randstad. De huidige kantorenvorraad bedraagt ca. 800.000 m². Arnhem heeft naar verhouding veel werkgelegenheid in de dienstverlenende sectoren. Sedert 1995 is de opname van kantoorruimte in Arnhem sterk toegenomen. In de periode 1992-1999 is de gemiddelde huurprijs van circa 230 gulden tot ca. 280 gulden per m² gestegen. De kantorenmarkt in Arnhem heeft zich goed ontwikkeld.

Met de uitvoering van het project Arnhem Centraal – waarmee een investering van zo'n 1,2 miljard gulden is gemoeid – wordt de kwaliteit van de stad als woon- en werkplek verder vergroot. Door de vernieuwing van het Arnhemse Centraal Station en de herstructurering van de directe omgeving wordt uitvoering gegeven aan het belangrijkste stedenbouwkundige plan sinds de Arnhemse wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog. Hierdoor krijgt het station en een aantal omliggende gebieden een forse nieuwe impuls. Het wegennet in het hele project wordt volledig vernieuwd. Werkgelegenheid en aantrekkingskracht van de stad zullen sterk toenemen door de bouw van dure kantoren en winkels. Het project omvat tevens het gereedmaken van het Arnhemse station tot halteplaats van de hoge snelheidstrein (HSL-Oost). Met de uitvoering van Arnhem Centraal zet Arnhem een forse stap in haar ontwikkeling tot centrum van een economisch zeer aantrekkelijke Europese regio.

HET GEBOUW

Het totale verhuurbare vloeroppervlak bedraagt ca. 3.675 m² en is verdeeld over de begane grond en de eerste tot en met de zesde verdieping. Het kantoorverzamelgebouw is net buiten het winkelhart van Arnhem en in de nabijheid van het NS-stationsgebied gelegen. De uitvoering van het project Arnhem Centraal heeft een positieve invloed op de kwaliteit van dit pand als vestigingslocatie. Tevens zorgen diverse uitvalswegen voor een uitstekende verbinding naar de Randstad enerzijds en Nijmegen en Apeldoorn, maar ook het Roergebied anderzijds. De locatie staat dan ook bekend als een echte A1 kantorenlocatie.

De ontsluiting van het pand vindt plaats middels een centrale entree, die in het midden van het gebouw is gelegen. De gevels zijn uitgevoerd in witte - beige keramische handvormsteen met een witte voeg waarin bruine kozijnen zijn opgenomen. De kozijnen met isolerend glas zijn aan de buitenzijde voorzien van zonwering.

Via een draaideur en tochtsluis met automatische schuifdeuren heeft men toegang tot dit moderne kantoorgebouw. Binnen kenmerkt het gebouw zich door een verzorgde afwerking met op de begane grond een natuurstenen vloer en sierpleister als wandafwerking. Het trappenhuis, de lifthallen en kantoren op de verdiepingen zijn veelal voorzien van tapijt. De kantoren zijn door de huurders naar eigen inzicht ingericht met verplaatsbare wanden en systeemplafonds. De diverse ruimtes worden verwarmd middels paneelradiatoren. De luchtbehandeling geschiedt middels een centrale mechanische afzuiginginstallatie. Tevens is het gebouw uitgerust met 2 liftinstallaties en voorzien van beveiligingsinstallaties, zoals een brand- en een toegangscontrolesysteem.

Aan de achterzijde van het gebouw op eigen erf bevindt zich een uit 2 verdiepingen bestaande parkeervoorziening voor 85 auto's (waarvan ca. 27 parkeerplaatsen op gehuurde grond), die voorzien is van een automatische slagboominstallatie. Alle parkeerplaatsen zijn bereikbaar via een onderdoort aan de Jansbuitensingel.



LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

Dit moderne kantoorgebouw is net buiten het winkelhart van Arnhem gesitueerd en gelegen in de nabijheid van het NS-stationsgebied. Diverse uitvalswegen en de A12 (Den Haag-Oberhausen) bewerkstelligen een uitstekende verbinding naar de Randstad enerzijds en het Roergebied anderzijds. De bereikbaarheid met openbaar vervoer als met de auto is dan ook goed. De locatie staat daarom ook bekend als een echte A1 kantorenlocatie. Als gevolg van het project Arnhem Centraal zal de bereikbaarheid en kwaliteit van het zakelijke centrum, alsmede de aantrekkelijkheid van de regio in zijn geheel verder worden vergroot.



HUURDERS

Het kantoorgebouw is een multi-tenant office, dat wil zeggen geschikt voor verhuur aan meerdere huurders. Als huurder fungeren voornamelijk dienstverlenende ondernemingen.

PM BEHEER BV

Als huurder van de linkervleugel op de begane grond treedt al meer dan 12 jaar de holding-maatschappij PM Beheer BV op. Met een huur van f 32.032,08 per jaar heeft zij recht op het gebruik van deze kantoorruimte. In het handelsverkeer opereert zij onder de naam Hotel Inntel Groep en houdt zich voornamelijk bezig met de exploitatie en het beheren van hotels. Zo bezit de Hotel Inntel Groep diverse luxe hotels in de grote steden van Nederland. Als voorbeeld zijn te noemen, Hotel Inntel Amsterdam-centre en Hotel Inntel Rotterdam Centre. Maar ook in steden als Zaandam en Zutphen biedt zij haar gasten modern hotelcomfort aan.

QUIRASSE BV

Opererend onder de handelsnaam Spankracht projectdetachering Quirasse BV maakt zij met Staff Planning Nederland BV deel uit van een internationale uitzendorganisatie. Beide huren kantoorruimte op de begane grond, waarvan Quirasse BV met een huursom van f 37.036,56 145 m² voor haar rekening neemt. Zij houdt zich bezig met het detacheren van voornamelijk hoger opgeleid personeel op projectbasis. Als werkgebieden zijn te noemen de financiële, administratieve en commerciële dienstverlening, maar ook de deelgebieden logistiek en P&O behoren tot haar werkterrein.

STAFF PLANNING NEDERLAND BV

Als zustermaatschappij van Quirasse huurt Staff Planning Nederland BV ca. 194 m² aan de rechterzijde op de begane grond. De huur bedraagt f 56.834,76 op jaarbasis en loopt tot 14 juni 2002. Zij houdt zich voornamelijk bezig met het werven

ETAGE-VLEUGEL	HUURDERS PER 1-1-2000	m ²	PARKEERPL.	JAARHUUR	LOOPTIJD HUUR
b.g. links	PM Beheer BV	137	4	32.032,09	01-09-87/30-08-02
b.g. achter	Quirasse BV	145	3	37.036,56	01-07-98/14-06-02
b.g.rechts	Staff Planning Nederland BV	194	3	56.834,76	15-06-92/14-06-02
1e links	Architektenbureau Veldman en ir. W.A.M. Hoogslag BV	185	4	55.025,00	01-09-99/
1e rechts	BDO CampsObers Groep	145	30	270.592,80	01-01-96/31-12-00
1e achter		298			
2e links		240			
2e achter		145			
2e rechts	243				
3e links	Autotelex BV	263	6	77.792,78	01-01-93/31-12-02
3e achter	Kamerbeek Makelaars BV	145	8	112.375,00	01-01-00/31-12-09
3e rechts		220			
4e geheel	Melchemie Holland BV	1.317	27	331.707,07	01-01-95/31-12-04
5e geheel					
6e geheel					
Antenne	Libertel Netwerk BV	-	-	9000,00	01-01-00/01-01-15
Totaal		ca. 3.677	85	982.396,06	

en bemiddelen van middelbaar en hoger kaderpersoneel. Hoewel ook secretariële personeel wordt geholpen bij het vinden van een geschikte baan. Haar werkwijze richt zich erop dat de kandidaat na een termijn van 3 maanden in dienst treedt bij haar opdrachtgever.

Met haar netwerk van 15 vestigingen opereert zij succesvol in dit aantrekkelijke werkterrein, dat zich afspeelt tussen enerzijds de wensen van de hoger opgeleide en anderzijds het vinden van de juiste kandidaat voor één van haar duizenden opdrachtgevers.

ARCHITEKTENBUREAU VELDMAN EN IR. W.A.M. HOOGESLAG BV

Met ingang van 1 september 1999 huurt dit architectenbureau, handelsnaam Arca Architecten, tegen een huurprijs van f 55.025,00 ca. 185 m² kantoorruimte aan de linkerzijde op de 1e etage, alsmede 4 parkeerplaatsen. Dit veelzijdige bureau houdt zich naast het ontwerpen van woningen bezig met het ontwerpen van hoogwaardige utiliteitsbouw zoals kantoren en bedrijfsgebouwen.

BDO CAMPSOBERS GROEP

BDO is een Nederlandse organisatie op het gebied van accountancy, belastingadvies en consultancy. Ruim 1.100 vennoten en medewerkers verlenen een groot aantal diensten, zoals controle en samenvatting van jaarrekeningen en belastingadviezen. Tot het dienstenpakket behoren tevens advisering en ondersteuning met betrekking tot personeel en organisatie, automatisering, bedrijfseconomische vraagstukken, administratieve organisatie, subsidies en juridische advisering.

Tegen een huursom van f 270.592,80 huurt dit gerenommeerde advieskantoor ca. 1.071 m² tot 1 januari 2001, waarna de Kamerbeek Groep als huurder van deze kantoorruimte zal optreden. Beide organisaties hebben een uitstekende reputatie en positie in hun markt.

AUTOTELEX BV

Sedert 1993 huurt deze moderne uitgever kantoorruimten op de 3e verdieping. Autotelex-Expertise is reeds 35 jaar marktleider op het gebied van taxaties van personen- en bedrijfswagens. In dit marktsegment leveren zij producten met de hoogst mogelijke kwaliteit, zowel digitaal als in boekvorm. De huuropbrengst bedraagt f 77.792,78 en wordt jaarlijks geïndexeerd. Het huurcontract loopt nog tot en met 31 december 2002.

KAMERBEEK MAKELAARS BV

Dit betreft een sterk landelijk opererende makelaarsorganisatie met vestigingen in heel Nederland. Met een jaarlijkse huursom van f 112.375 huurt deze makelaarsorganisatie ca. 365 m² kantoorruimten op de derde verdieping, alsmede 8 parkeerplaatsen. Haar activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bemiddelen bij de koop en verkoop, huur en verhuur van onroerende goederen, alsmede verzorgt zij de verstrekking van hypotheek en verzekeringen. Ten kantore aan de Jansbuitensingel zijn met name de échte vastgoedspecialisten op het gebied van de aan- en verkoop en (ver)huur van commercieel vastgoed zoals kantoren en bedrijfspanden werkzaam. De Kamerbeek Groep is voor vele een solide partner en als huurder een aanwinst voor de belegger.



MELCHEMIE HOLLAND BV

Als huurder van de 4e, 5e en 6e etage treedt op Melchemie Holland BV. Dit betreft een moderne handelsonderneming, die internationaal opereert in 3 commerciële handelsdivisies, te weten de divisie zwembadchemicaliën, agro-producten en ijzersulfaat. Deze laatste stof wordt onder andere toegepast voor het zuiveren van water, de productie van veevoeder, alsmede voor de fabricage van cement en meststoffen. Een eigen logistiek divisie zorgt – behalve voor een optimale logistieke ondersteuning – voor sterke banden met leveranciers in diverse landen. De jaarlijkse huursom bedraagt f 331.707,08 (prijsspeil januari 2000) en wordt jaarlijks geïndexeerd. De huur is ingegaan op 1 januari 1995 en loopt tot en met 31 december 2004.

HUUROVERZICHT PER 1-1-2001

Aangezien per 1 januari 2001 de Kamerbeek Groep de huurder BDO en ARCA Architecten zal vervangen is onderstaand een huuroverzicht per 01-01-2001 opgenomen. Indexering van de huren is in deze huurstaat nog niet opgenomen. Naar alle waarschijnlijkheid zullen de huuropbrengsten feitelijk dan ook hoger zijn met uitzondering van de huursom van de Kamerbeek Groep, dat eerst per 1 januari 2001 ingaat.

Indien van een conservatieve huurprijsontwikkeling wordt uitgegaan en derhalve van een jaarlijkse indexatie van 2,25%, bedraagt de totale huuropbrengst f 1.067.956 per 1 januari 2001.

In de exploitatieprognose zoals opgenomen in hoofdstuk 6, gaan wij voorzichtigheidshalve uit van deze huurprijsontwikkeling.

ETAGE-VLEUGEL	HUURDERS PER 1-1-2001	m ²	PARKEERPL.	JAARHUUR	LOOPTIJD HUUR
b.g. links	PM Beheer BV	137	4	32.032,09	01-09-87/30-08-02
b.g. achter	Quirasse BV	145	3	37.036,56	01-07-98/14-06-02
b.g.rechts	Staff Planning Nederland BV	194	3	56.834,76	15-06-92/14-06-02
1e links	Kamerbeek Groep BV	185	34	396.400,00	01-01-01/31-12-09
1e rechts		145			
1e achter		298			
2e links		240			
2e achter		145			
2e rechts		243			
3e links	Autotelex BV	263	6	77.792,78	01-01-93/31-12-02
3e achter	Kamerbeek Makelaars BV	145	8	112.375,00	01-01-00/31-12-09
3e rechts		220			
4e geheel	Melchemie Holland BV	1.317	27	331.707,07	01-01-95/31-12-04
5e geheel					
6e geheel					
Antenne	Libertel Netwerk BV	-	-	9000,00	01-01-00/01-01-15
Totaal		ca. 3.677	85	1.053.178,26⁹⁾	

9) Conform de koopovereenkomst bedraagt de huuropbrengst tenminste f 1.052.505,82

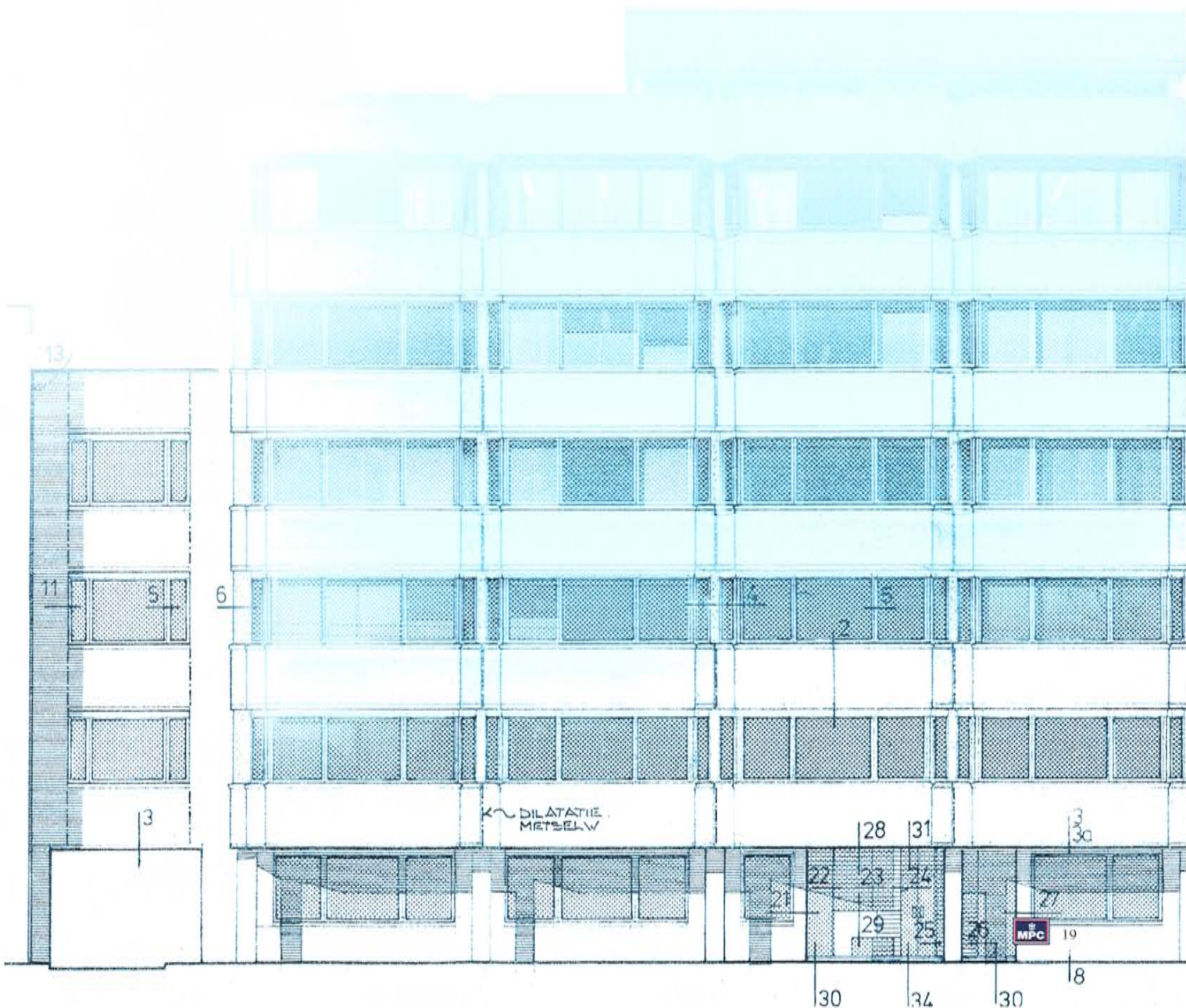
KAMERBEEK GROEP BV

Per 1 januari 2001 zal de Kamerbeek Groep de huurders BDO CampsObers en Arca Architecten vervangen. Met een jaarlijkse huursom van f 396.400 (prijsspeil 01-01-2001) heeft zij recht op het gebruik van de gehele 1e en 2e etage van de Jansbuitensingel 20. De Kamerbeek Groep is een geïntegreerde financiële dienstverlener voor hoofdzakelijk bedrijven.

Zij is gespecialiseerd in het adviseren omtrent verzekeringen, pensioenen en vastgoed. Haar diepgaande deskundigheid op bovengenoemde terreinen en haar omvang maken het mogelijk om relaties uiterst accuraat en tot in de finesses van een geïntegreerd advies te bedienen. De goede ontwikkeling van het bedrijf in combinatie met het 5 jarige huurcontract maken haar een solide huurder.

CONCLUSIE

De locatie van het object, in nabijheid van uitvalswegen en station NS, zorgen ervoor dat het een echte A1 kantorenlocatie betreft. In combinatie met de huurders, overwegend dienstverleners met goede perspectieven in hun markt, ontstaat hierdoor een zeer aantrekkelijk beleggingsobject. Hierbij komt dat de kantorenmarkt in Arnhem als gevolg van het project Arnhem Centraal een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ondergaat. Behalve de bereikbaarheid en kwaliteit van de locatie vergroot dit de aantrekkelijkheid van de regio Arnhem en Nijmegen als echte kantorenlocatie. De regio is hard op weg om de 4e kantorenlocatie van Nederland te worden en zal hierdoor óók in toenemende mate internationaal in de belangstelling komen te staan.



5 FINANCIËLE UITGANGSPUNTEN

Het doel van MPC Holland 21 is het gezamenlijk beleggen in het kantoorgebouw Jansbuitensingel 20 te Arnhem. Participeren in MPC Holland 21 geschiedt naar evenredigheid van ieders kapitaal-deelname 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 ¹⁰	GULDENS
Jansbuitensingel 20 te Arnhem	12.900.000
Overdrachtsbelasting	774.000
Notaris (transportkosten)	10.000
Totale koopprijs	13.684.000
BIJKOMENDE KOSTEN	GULDENS
Financieringskosten, zijnde afsluitprovisie bank	22.000
Taxatiekosten t.b.v. verkrijgen financiering	20.000
Selectie en acquisitiekosten m.b.t. gebouwen	190.000
Plaatsingsrisikopremie	390.000
Oprichtingskosten maatschap	10.000
Marketingkosten (prospectus, advertenties e.d.)	75.000
Totale bijkomende kosten	707.000
Liquiditeitsreserve	59.000
Totale fondsinvestering	14.450.000
Hypothecaire geldlening	8.500.000
Eigen vermogen	5.950.000
238 participaties à	25.000

5.1 FONDSINVESTERINGEN

De totale fondsinvestering bedraagt f 14.450.000. 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 afsluitprovisie 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 ca. 1,5% van de aankoopprijs van het onroerend goed exclusief 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 plaatsingsrisikopremie is gelijk aan ca. 3% van de aankoopprijs van het onroerend goed excl. kosten koper en betreft de kosten van de garantie, dat ongeacht plaatsing van alle 238 participaties, de Vastgoedmaatschap MPC Holland 21 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.

¹⁰) Het kantoorgebouw te Arnhem is door Hanze Vast C.V. aangekocht en wordt tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten aan de maatschap doorgeleverd.

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 waarde¹¹ 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.

¹¹) De huidige waarde is aankoopwaarde van het onroerend goed vermeerderd met 6% overdrachtsbelasting en notarijskosten

5.2 FINANCIERING

De fondsinvestering van f 14.450.000 wordt gefinancierd middels eigen vermogen en met een hypothecaire geldlening van Württembergische Hypothekenbank AG te Stuttgart.

Het eigen vermogen van f 5.950.000 vloeit voort uit de emissie van 238 participaties van f 25.000. MPC Holland 21 koopt uiterlijk per 1 juni 2000 het pand aan de Jansbuitensingel 20.

De hypothecaire geldlening bedraagt f 8.500.000 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	: f12.900.000
Taxateur	: Nolthenius Panhuizen
Hypothecaire lening	: f8.500.000
Geldverstrekker	: Württembergische Hypothekenbank AG
Geldnemer	: Vastgoedmaatschap MPC Holland 21
Rentepercentage	: 5,9% p.j. tot 30 juni 2005
Afflossing	: na aflossingsvrije periode van 4 jaar aflossing ruim 1% per jaar over de hoofdsom (op basis van een annuïteit van f 146.625 per jaar)
Rentebetaling	: per kwartaal vooraf
Afsluitprovisie	: 0,25% over de hoofdsom
Zekerheden	: het recht van een eerste bank- hypotheek op het onroerend goed (‘non recourse’) en verpanding van de huurpenningen.

lland

Papendal
Openluchtmuseum
Burgers' Zoo
Valkenhuizen
Park Hoge Veluwe
→

staff planning

P

BDO BDO CampsObers
Accountants
Belastingadviseurs
Management Consultants



DIVERSE ASPECTS



MPC 23

5.3 EXPLOITATIEPROGNOSE

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Huurinkomsten						
Jansbuitensingel te Arnhem	573.064	1.067.956	1.091.985	1.120.555	1.145.767	1.171.547
Aantal maanden	7	12	12	12	12	12
Jaarlijkse huurinkomsten ¹²	573.064	1.067.956	1.091.985	1.120.555	1.145.767	1.171.547
Uitgaven						
Hypotheekrente (5,9% per jaar) ¹³	292.542	501.500	501.500	501.500	501.187	497.018
Onroerende zaak belasting	26.000	45.000	46.013	47.048	48.107	49.189
Verzekeringen ¹⁴	7.917	5.113	5.228	5.346	5.466	5.589
Onderhoud (2,0% v.d. huur)	11.461	21.359	21.840	22.331	22.915	23.431
Beheervergoeding (5% v.d. huur)	28.653	53.398	54.599	55.828	57.288	58.577
Maatschapskosten (accountant e.d.)	8.000	8.180	8.364	8.552	8.744	8.941
Huur parkeerplaatsen	3.500	6.135	6.273	6.414	6.558	6.706
Totale uitgaven	378.073	640.685	643.817	647.019	650.265	649.451
Exploitatieresultaat	194.991	427.271	448.168	473.536	495.502	522.096
Bruto winst per participatie	819	1.795	1.883	1.990	2.082	2.194
Bruto winst per participatie in % ¹⁵	3,28%	7,18%	7,53%	7,96%	8,33%	8,77%
Gemiddeld bruto rendement	8,67%					
Planmatige winst per participatie	750	1.750	1.750	1.875	1.875	2.000
Planmatig uit te keren winst in %	3,00%	7,00%	7,00%	7,50%	7,50%	8,00%
Planmatig gemiddeld bruto rendement	7,59%					
Aflossing lening	0	0	0	0	-42.813	-89.482
Jaarlijkse reservering	16.491	10.771	31.668	27.286	6.439	-43.386
Cumulatieve reservering ¹⁶	75.491	86.262	117.930	145.216	151.655	108.269

	2006	2007	2008	2009
	1.197.907	1.224.860	1.252.419	1.280.598
	12	12	12	12
	1.197.907	1.224.860	1.252.419	1.280.598
	491.621	485.898	479.830	473.396
	50.296	51.428	52.585	53.768
	5.715	5.844	5.975	6.109
	23.958	24.497	25.048	25.612
	59.895	61.243	62.621	64.030
	9.142	9.348	9.558	9.773
	6.857	7.011	7.169	7.330
	647.484	645.269	642.786	640.018
	550.423	579.591	609.633	640.580
	2.313	2.435	2.561	2.692
	9,25%	9,74%	10,25%	10,77%
	2.000	2.000	2.063	2.125
	8,00%	8,00%	8,25%	8,50%
	-94.879	-100.602	-106.670	-113.104
	-20.456	2.989	12.088	21.726
	87.813	90.802	102.890	124.615

- 12 Zie toelichting huuroverzicht per 1/1/2001 in hoofdstuk 4.
Conform markthuur wordt per 1 januari 2003 uitgegaan van een huurstijging met f4.000
i.v.m. expiratie huurcontract PM Beheer BV.
- 13 De rente op de hypothecaire geldlening wordt kwartaalsgewijs vooruitbetaald.
- 14 Verzekeringen zijn in het eerste jaar verhoogd met f5.000 t.b.v. uitgevoerde
herbouwvoorwaarden taxaties.
- 15 Het rendement over 2000 is gebaseerd op een periode van 7 maanden i.p.v. 1 jaar.
- 16 In de cumulatieve reservering van het eerste exploitatiejaar is tevens de liquiditeitsreserve
van f59.000 opgenomen.

In nevenstaande exploitatieprognose treft u een weergave van het geprognosticeerde exploitatierendement over een beleggingshorizon van 9 jaar en 7 maanden aan. In de prognose is ervan uitgegaan, dat de Maatschap per 1 juni 2000 wordt opgericht.

De maatschap beschikt per 1 juni 2000 over het kantoorgebouw Jansbuitensingel 20. De huurinkomsten bedragen ca. f 573.064 over 1 juni 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 5,9% per jaar over de hypothecaire geldlening van f 8.500.000. Deze rente is tot 30/6/2005 gefixeerd. In de prognose is gerekend met een zelfde rentepercentage voor de periode na expiratedatum. Voorts wordt ervan uitgegaan dat de kosten zoals onderhouds- en maatschapkosten jaarlijks met 2,25% stijgen.

Na aftrek van de kosten van de huuropbrengsten resteert een exploitatieresultaat. Over een beleggingshorizon van 9 jaar en 7 maanden is een gemiddeld exploitatierendement voor belastingen van 8,67% op jaarbasis geprognosticeerd. Conform de leningovereenkomst wordt de hypothecaire geldlening na een aflossingsvrije periode van 4 jaar afgelost door middel van een annuïteit, waarbij de jaarlijkse aflossing ongeveer gelijk is aan een aflossing van 1% over de hoofdsom.

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 PROGNOSE FISCAAL RESULTAAT

Onderstaand een prognose van het fiscaal resultaat. In dit overzicht is zowel de huidige fiscale regelgeving, alsmede de forfaitaire rendementsheffing opgenomen. Aangezien de forfaitaire rendements-

heffing waarschijnlijk eerst per 1 januari 2001 wordt ingevoerd, is ervoor gekozen om in de berekening van het forfaitaire rendement over 2000 nog het rendement naar huidig recht bij 60% IB op te nemen. In hoofdstuk 6.2 wordt het één en ander nader toegelicht.

Uitgangspunten					
Waarde pand plus bijkomende kosten minus grond			10.947.200		
Enmalige afschrijving financierings- en taxatiekosten			42.000		
FISCAAL RESULTAAT		2000	2001	2002	2003
Voor alle vennoten samen					
1. Exploitatieresultaat		194.991	427.271	448.168	473.536
2. Afschrijving	3,00%	<u>191.576</u>	<u>328.416</u>	<u>328.416</u>	<u>328.416</u>
3. Fiscaal resultaat (1 minus 2)		3.415	98.855	119.752	145.120
Per participatie					
4. Bruto winst per participatie		819	1.795	1.883	1.990
5. Afschrijving per participatie		<u>805</u>	<u>1.380</u>	<u>1.380</u>	<u>1.380</u>
6. Fiscaal resultaat (4 minus 5)		14	415	503	610
7. Belastingen	60%	9	249	302	366
8. Netto winst per participatie (4 minus 7)		811	1.546	1.581	1.624
9. Netto winst per participatie in %		3,24%	6,18%	6,32%	6,50%
Gemiddelde netto winst	6,77%				
10. Belastingen	50%	7	208	252	305
11. Netto winst per participatie (4 minus 10)		812	1.588	1.631	1.685
12. Netto winst per participatie in %		3,25%	6,35%	6,53%	6,74%
Gemiddelde netto winst	7,09%				
13. Belastingen	37,95%	5	158	191	231
14. Netto winst per participatie (4 minus 13)		814	1.638	1.692	1.758
15. Netto winst per participatie in %		3,26%	6,55%	6,77%	7,03%
Gemiddelde netto winst	7,47%				
Na invoering forfaitaire rendementsheffing					
16. Bruto winst per participatie		819	1.795	1.883	1.990
17. Forfaitaire rendement ¹⁷	4%	1.000	1.000	1.000	1.000
18. Belasting over forfaitair rendement	30%	300	300	300	300
19. Netto winst per participatie (16 minus 18)		519	1.495	1.583	1.690
20. Netto winst per participatie in %		3,24%	5,98%	6,33%	6,76%
Gemiddelde netto winst	7,53%				

17) Uitgangspunt is dat de waarde van 1 participatie (in het economische verkeer) minus de daar aan toe te rekenen schulden f 25.000 bedraagt. De waarde van de participatie kan afwijken van f 25.000 op grond van mutaties in het eigen vermogen van de maatschap. Tevens kunnen eventuele stille reserves in het onroerend goed de waarde van uw participatie beïnvloeden.



	2004	2005	2006	2007	2008	2009
	495.502	522.096	550.423	579.591	609.633	640.580
	<u>328.416</u>	<u>328.416</u>	<u>328.416</u>	<u>328.416</u>	<u>328.416</u>	<u>328.416</u>
	167.086	193.680	222.007	251.175	281.217	312.164
	2.082	2.194	2.313	2.435	2.561	2.692
	<u>1.380</u>	<u>1.380</u>	<u>1.380</u>	<u>1.380</u>	<u>1.380</u>	<u>1.380</u>
	702	814	933	1.055	1.182	1.312
	421	488	560	633	709	787
	1.661	1.705	1.753	1.802	1.853	1.905
	6,64%	6,82%	7,01%	7,21%	7,41%	7,62%
	351	407	466	528	591	656
	1.731	1.787	1.846	1.908	1.971	2.036
	6,92%	7,15%	7,39%	7,63%	7,88%	8,14%
	266	309	354	401	448	498
	1.816	1.885	1.959	2.035	2.113	2.194
	7,26%	7,54%	7,83%	8,14%	8,45%	8,78%
	2.082	2.194	2.313	2.435	2.561	2.692
	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
	300	300	300	300	300	300
	1.782	1.894	2.013	2.135	2.261	2.392
	7,13%	7,57%	8,05%	8,54%	9,05%	9,57%



DIVERSE ASPEC

6.2 ALGEMEEN

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

AFSCHRIJVINGEN VERREKENEN MET EXPLOITATIERESULTAAT

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

AFSCHRIJVEN OP ZAKELIJK ONROEREND GOED

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

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

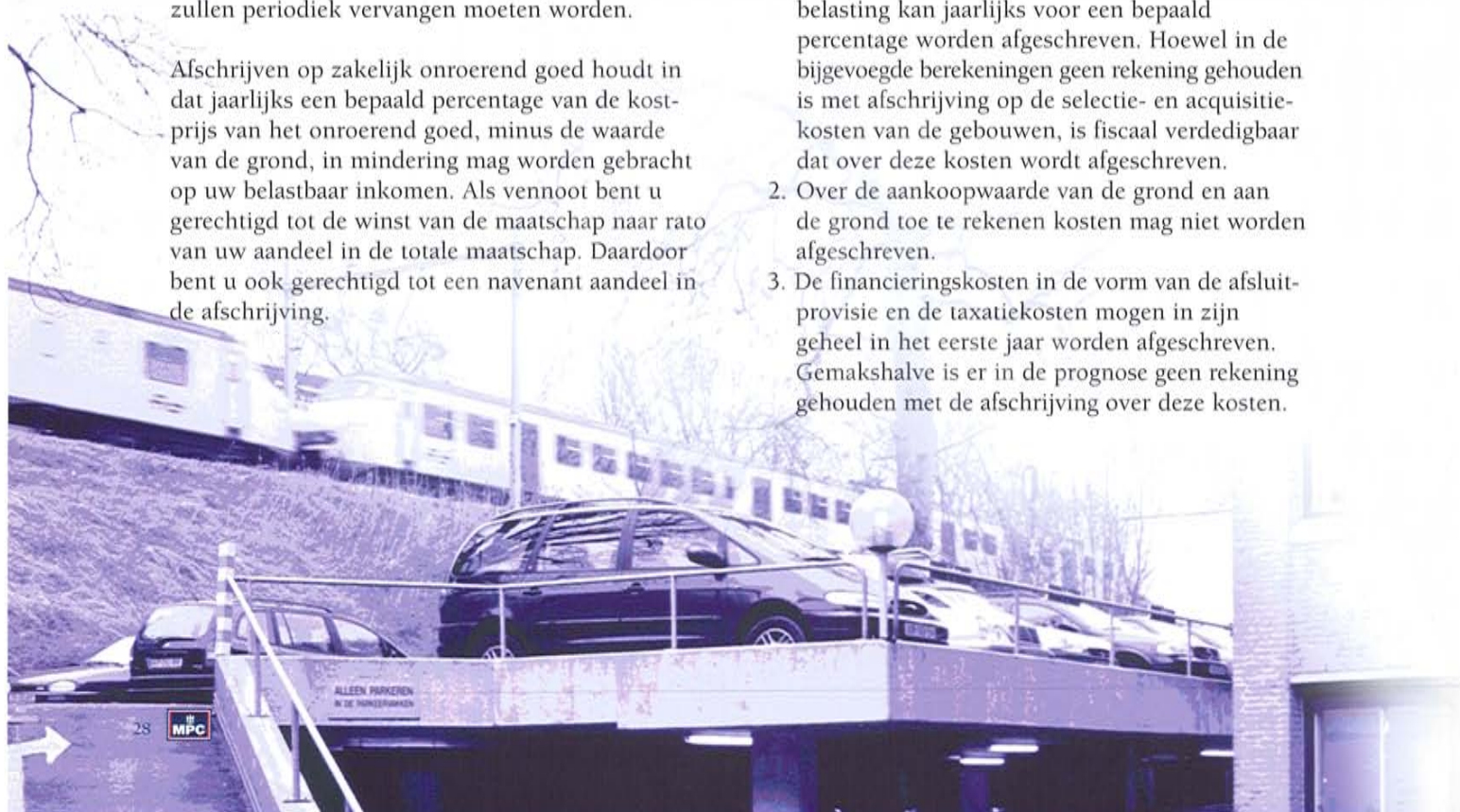
Welk afschrijvingspercentage de fiscus toestaat is op voorhand niet te zeggen. In een besluit van 7 mei 1998 heeft de Staatssecretaris zijn visie op afschrijvingen op onroerende zaken, die als privé-belegging gehouden worden bekend gemaakt.

Voor het bepalen van het afschrijvingspercentage moet naar het oordeel van de Staatssecretaris worden aangesloten bij de beleggingsduur in het vastgoed en de geprognosticeerde verkoopopbrengst. Aangezien MPC Holland 21 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 21 WAAROVER WORDT AFGESCHREVEN

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

1. Op het onroerend goed betrekking hebbende kosten, inclusief de notariskosten en overdrachtsbelasting 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.
2. Over de aankoopwaarde van de grond en aan de grond toe te rekenen kosten mag niet worden afgeschreven.
3. De financieringskosten in de vorm van de afsluitprovisie 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 10.947.200, exclusief eenmalige afschrijving van de financierings- en taxatiekosten van f 42.000 in 2000. 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 door middel van een besloten vennootschap, 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.

BELASTINGHERZIENING 2001

Op 14 september 1999 is het wetsvoorstel Wet inkomstenbelasting 2001 ingediend bij de Tweede Kamer. De voorgestelde wetgeving zal de bovengenoemde fiscale werking beïnvloeden.

Voorgesteld wordt om een vermogensrendementsheffing in te voeren over een forfaitair rendement. Als de vermogensrendementsheffing wordt ingevoerd, zal de fiscus rekening houden met een forfaitair rendement van 4% over het vermogen (= bezittingen minus schulden). Het forfaitair rendement van 4% wordt berekend over het gemiddelde van het vermogen op 1 januari en 31 december van enig jaar.

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

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

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

De Tweede Kamer heeft inmiddels het Wetsvoorstel Inkomstenbelasting 2001 aanvaard. Hierin is opgenomen het voorstel tot invoeren van een vermogensrendementsheffing zoals hierboven omschreven. Voor zover op dit moment informatie voorhanden is, werkt een dergelijke wijziging van het fiscale klimaat voor de participanten, die onder het huidige inkomstenbelastingtarief 50 en 60% vallen, gunstig uit. Men streeft ernaar om deze wetswijziging met ingang van 1 januari 2001 in te voeren.



DIVERSE ASPECT

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 STRUCTUUR

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

De Maatschap heeft als beleggingsinstelling, na toetsing, een vergunning verkregen van De Nederlandsche Bank N.V. Eén van de eisen van De Nederlandsche Bank N.V. is dat de activa van een beleggingsfonds zijn afgescheiden van het vermogen van de Beheerder. De activa moeten in bewaring worden gegeven bij een onafhankelijke derde. Voor MPC Holland 21 is dat de Stichting.

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

MAATSCHAP

De in Groningen gevestigde Maatschap is genaamd Vastgoedmaatschap MPC Holland 21 en wordt na voltekening opgericht. De Maatschap is een samenwerkingsverband, waarbij voor gezamenlijke rekening en risico van de participanten 1 kantoorgebouw wordt geëxploiteerd.

De participanten gaan de Maatschap aan voor onbepaalde duur. De participanten kunnen, op voordracht van de Beheerder of het bestuur van de maatschap, bij meerderheid van stemmen besluiten (een deel van) het onroerend goed te verkopen, indien de te realiseren verkoopwinst daartoe aanleiding geeft.

Uitbreiding van het aantal participaties van 238 is na de ingangsdatum van de Maatschap niet mogelijk. De verhandelbaarheid van de participaties is beperkt. Indien geen van de participanten de participaties wil kopen, kan slechts met toestemming van alle participanten, aan een derde worden verkocht. Van dit besloten karakter van de maatschap kan niet worden afgeweken. Op deze wijze wordt onder andere de fiscale transparantie gewaarborgd.

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

De balans en de winst- en verliesrekening van de Maatschap worden door een accountant gecontroleerd en ter goedkeuring aan de participanten voorgelegd. Jaarlijks en binnen twee weken na goedkeuring van de jaarrekening wordt de winst uitgekeerd. Als voorschot ontvangen de participanten halfjaarlijks een interimuitkering.

PARTICIPANTEN

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



STICHTING

De Stichting Bewaarder Vastgoedmaatschap MPC Holland 21, gevestigd te Groningen, zal optreden als Bewaarder van het onroerend goed. De voornaamste taak van deze Stichting is het bewaren van het juridisch eigendom van het onroerend goed. Daarnaast verloopt het betalingsverkeer van de Maatschap onder verantwoordelijkheid van het Bestuur van de Stichting. Zij controleert of de Beheerder het beheer van de Maatschap volgens de begroting uit-voert. Bij verkoop van de objecten dient het Bestuur van de Stichting voor akkoord mee te tekenen.

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

BEHEERDER

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

Daaronder vallen de volgende activiteiten:

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

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

Benevens 3% emissiekosten éénmalig te voldoen bij inschrijving ontvangt de Beheerder een jaarlijkse beheervergoeding van 5% van de geïncasseerde jaarhuur van de objecten, alsmede de vergoedingen als omschreven in artikel 2 van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring. MPC Capital zal het feitelijk gebouwenbeheer van MPC Holland 21 opdragen aan Hanzevast Beheer B.V. Deze professionele gebouwenbeheerder voert het beheer over al het onroerend goed van de reeds in Duitsland en Nederland geplaatste MPC Capital Vastgoedfondsen. MPC Capital blijft echter zelf verantwoordelijk en aansprakelijk voor het beheer.

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

JURIDISCHE STRUCTUUR MPC HOLLAND 21



7.2 VERSLAGLEGGING

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

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

- balans
- winst- en verliesrekening
- toelichting

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

Het boekjaar van de Maatschap loopt gelijk aan het kalenderjaar. In de jaarrekening zal het onroerend goed worden gewaardeerd op basis van de kostprijs verminderd met de afschrijving. De jaarrekening wordt uiterlijk vier maanden na het verstrijken van het boekjaar opgemaakt door de Beheerder.

De intrinsieke waarde van de Maatschap wordt tot 1 januari 2001 berekend in Nederlandse guldens, daarna in Euro's.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

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

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

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

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

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



DIVERSE ASPECT

8 KANSEN EN RISICO'S

Investeren of beleggen in vastgoed kent een aantal risico's, die inherent zijn aan vastgoed.

In het rendement op de belegging zit voor de belegger een compensatie voor het gelopen risico ingesloten. Een goed inzicht in de aspecten die het rendement kunnen beïnvloeden, kan het vertrouwen in het beleggen in MPC Holland 21 doen toenemen.

BEZETTINGSGRAAD

Als huurcontracten aflopen hebben de huurders de mogelijkheid te verhuizen, waardoor leegstand kan optreden. Nieuwe huurders kunnen wensen hebben ten aanzien van de voorzieningen. Het pand kan tijdelijk leeg komen te staan in verband met verbouwingswerkzaamheden. Ook kan een huurder failliet gaan, zodat de huurovereenkomst wordt ontbonden en tijdelijk geen huurinkomsten gegenereerd zouden kunnen worden.

Hierdoor ontstaat leegstand of anders gezegd een onvolkomen bezettingsgraad. Bij de meeste vastgoedfondsen schommelt de leegstand tussen de drie en acht procent.

BEZETTINGSGRAAD MPC HOLLAND 21

Op het moment van verwerven van het onroerend goed door MPC Holland 21 is de bezettingsgraad 100%. Het resultaat is dat er geen opbrengsten ontbreken. MPC Capital heeft na een grondige analyse van de huurders geen signalen, dat er grote onvolkomenheden in de bezettingsgraad zouden kunnen optreden.

Het vastgoed van MPC Holland 21 is een 1e klas kantoorgebouw met een combinatie van korte en (middel)lange huurcontracten. De leegstand van objecten in de betreffende regio's is beperkt, waardoor het moeilijk is voor ondernemingen om geschikte huisvesting te vinden. In de regio Arnhem overtrof de opname het aanbod van kantoorruimten ruimschoots in 1999.

DEBITEUREN

De huurders zijn bij aankoop van het onroerend goed, dan wel bij het aangaan van de huurovereenkomst getoetst op betrouwbaarheid en betalingsmoraal.

Bij organisaties als Graydon of Dun & Bradstreet is de kredietwaardigheid van de huurders getoetst.

DEBITEUREN MPC HOLLAND 21

Tot op heden zijn geen achterstanden in de betaling van de huurpenningen opgetreden.

Er is een goede mix van huurders naar branche-activiteiten. Voorts fungeert een overheidsinstelling als huurder van een MPC Holland 21 object.

ONDERHOUD

De staat van onderhoud kan grote financiële gevolgen hebben. Een grondige periodieke technische inspectie en een gedegen onderhoudschema van de Beheerder moeten verrassingen voorkomen. Doorgaans wordt een reservering opgenomen voor onderhoud. Er worden in de regel investeringscriteria opgesteld die de verhuurbaarheid van het object op lange termijn garanderen. Zelfs een nieuw kantoorgebouw is over tien jaar aan onderhoud toe en zal dan aan de gestelde eisen moeten worden aangepast. De beheerder speelt hierbij een grote rol.

ONDERHOUD MPC HOLLAND 21

De staat van onderhoud van het object van MPC Holland 21 is goed. Op korte termijn zijn geen grote uitgaven te verwachten met betrekking tot het onderhoud. De gebouwenbeheerder van de maatschap is Hanzevast Beheer B.V. te Groningen. Zij onderhoudt nauwe contacten met de huurders en inspecteert regelmatig de technische staat van de panden.

HUUR

In economisch slechtere tijden kunnen de huren onder druk komen te staan. De leegstand in de markt neemt dan toe en de huurprijzen dalen. Lagere huurprijzen zetten de exploitatiewinst onder druk, maar leiden ook tot een lagere verkoopopbrengst van een object.

In een aantrekkende markt stijgen de huurinkomsten. Momenteel stijgen de huren en is de leegstand beperkt. De verwachting is dat deze tendens van stijgende huren en schaarste van goede objecten zich voorlopig zal voortzetten.

HUUR MPC HOLLAND 21

MPC Capital is gespecialiseerd in het aanbieden van vastgoedparticipaties met een hoog rendement met de waarde van het vastgoed als zekerheid. Deze deskundigheid ziet men terug in de keuze voor het object van MPC 21.

Naast de kwaliteit en de locatie is het object overwegend verhuurd op basis van een mix van korte en (middel)langlopende huurcontracten. Voor de belegger van MPC 21 vormen deze contracten de basis voor een aantrekkelijk en duurzaam exploitatierendement.

Aan ieder MPC vastgoedfonds ligt haar kwaliteitsfilosofie ten grondslag, die waarborgt dat de objecten door ligging en kwaliteit ook in economisch minder voorspoedige tijden hun waarde zoveel mogelijk behouden. De objecten vormen niet alleen de basis voor een huurrendement, maar moeten de belegger ook in economisch mindere tijden zekerheid en bescherming tegen inflatie bieden. De overwegend langlopende huurcontracten dragen hieraan bij.

MPC biedt alleen participaties aan, die de toets van haar investeringscriteria en haar fondscriteria kunnen doorstaan. Criteria die deel uitmaken van

haar kwaliteitsfilosofie en waarborgen, dat de aangeboden vastgoedparticipaties aan een optimale opbrengst/zekerheid verhouding voldoen.

Het trackrecord van MPC Capital toont aan dat haar kwaliteitsfilosofie rendeert. Alle prognoses zijn gerealiseerd en in de meeste gevallen duidelijk overtroffen.

POLITIEK

Een onzekere factor bij vastgoedbeleggingen is de politiek. De bepalingen ten aanzien van bodemverontreiniging, de bestemmingsplannen, de huurbescherming en de fiscale regelgeving beïnvloeden het rendement van vastgoedbeleggingen. Theoretisch is het mogelijk, dat door nieuwe regelgeving het resultaat van vastgoedbeleggingen wijzigt. Met uitzondering van Wetsvoorstel wet Inkomstenbelasting 2001 worden geen ingrijpende wijzigingen in de relevante wetgeving verwacht.

POLITIEKE FACTOREN MPC HOLLAND 21

De voornaamste wijziging die op de politieke agenda staat is de forfaitaire rendementsheffing opgenomen in de nota 'Belastingplan voor de 21ste Eeuw'. Indien deze fiscale wetswijziging in de huidige vorm wordt aangenomen, heeft dit een positief effect op het beleggingsresultaat van participanten in MPC Holland 21, die vallen onder het inkomstenbelastingtarief van 50 en 60%.



DIVERSE ASPECT