

Vastgoedmaatschap
MPC Holland 25

Het Jubileumfonds





MPC Holland 25

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	Objecten van Vastgoedmaatschap MPC Holland 25	12
4.1	'Origin', Kranenburg te Groningen	13
4.2	Zonnebaan 1 te Maarssen	16
4.3	'Science Center', Science Park Eindhoven 5029-5047 te Son & Breugel	20
4.4	Catharijnesingel 64 te Utrecht	23
4.5	'Kamperpoort', Meeuwenlaan 4-6 te Zwolle	26
5	Financiële uitgangspunten	29
5.1	Fondsinvesterings	29
5.2	Financiering	31
5.3	Exploitatieprognose	32
6	Fiscale aspecten	34
6.1	Prognose fiscaal resultaat	34
6.2	Algemeen	34
7	Juridische aspecten	36
7.1	Structuur	36
7.2	Verslaglegging	38
8	Kansen en risico's	40
9	Verklaringen	42
9.1	Accountantsverklaring	42
9.2	Verklaring MPC Capital BV	42
10	Deelname in MPC Holland 25	43
Bijlage 1	Fondsinvesterings in euro's	44
Bijlage 2	Exploitatieprognose in euro's	46
Bijlage 3	Prognose fiscaal resultaat in euro's	48
Bijlage 4	Trackrecord MPC-vastgoedfondsen	50
Bijlage 5	Trackrecord MPC-scheepsfondsen	52
Bijlage 6	Curricula Vitae directie	53
Bijlage 7	Fiscale aspecten	54
Bijlage 8	Maatschapsovereenkomst	55
Bijlage 9	Statuten Stichting Bewaarder Vastgoedmaatschap MPC Holland 25	60
Bijlage 10	Overeenkomst van Beheer en Bewaring	62
Bijlage 11	Onderhandse volmacht	64
Bijlage 12	Statuten MPC Capital BV	65
Bijlage 13	Adviseurs en definities	70

1 Samenvatting beleggingspropositie

In dit prospectus wordt u geïnformeerd over beleggen in Vastgoedmaatschap MPC Holland 25. Hieronder treft u de belangrijkste kenmerken van dit besloten onroerendgoedfonds aan.

Kerngegevens

- **Juridische structuur**
 - **Vennoten** maximaal 1.181 Participanten
 - **Participatie** minimaal f 25.000 (excl. 1,5% emissiekosten)¹
- **Eigen vermogen** f 29.525.000
- **Vreemd vermogen** f 54.000.000 (hypothecaire geldlening)
- **Totale fondsinvestering** f 83.525.000
 - **Kantoorgebouwen** Origin, Kranenburg te Groningen
Zonnebaan 1 te Maarssen
Science Park Eindhoven
5029- 5047 te Son & Breugel
Catharijnesingel 64 te Utrecht
Meeuwenlaan 4-6 te Zwolle
- **Exploitatierendement** gemiddeld 9,75 %² per jaar voor belastingen (geprognosticeerd)³

Maatschap

De Participanten vormen samen de Vastgoedmaatschap MPC Holland 25. Deze Maatschap is een samenwerkingsverband naar Nederlands Burgerlijk Recht.

Het doel van deze Maatschap is het realiseren van winst door middel van de aankoop en de exploitatie van een vijftal kantoorpanden. Deze panden zullen op termijn bij meerderheid van stemmen worden verkocht. De exploitatie van het Onroerend Goed zal naar evenredigheid van ieders kapitaaldeelname en voor rekening en risico van de Participanten geschieden.

Aangezien de hypothecaire geldlening 'non-recourse' is, heeft de 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 exclusief 1,5% emissiekosten. De betaling van dit bedrag dient in twee termijnen te worden voldaan, te weten 36% vóór 1 januari 2001 en 64% vóór 1 juli 2001⁴. Bij een deelnamesom van f 25.000 resulteert dit in een betaling van respectievelijk f 9.000 en f 16.000. Deze bedragen dienen te worden gestort op de rekening t.n.v. Stichting Bewaarder Vastgoedmaatschap MPC Holland 25. Na ontvangst van de eerste termijn vermeerderd met 1,5% emissiekosten over de totale deelnamesom, wordt de Participant in de maatschapsakte opgenomen.

Rendement

Het geprognosticeerde exploitatierendement bedraagt gemiddeld 9,75% per jaar voor belastingen over een periode van 10 jaar. Dit rendement is gebaseerd op conservatieve berekeningen.

Onroerend Goed

Courante kantoorpanden waaronder eersteklas nieuwbouw, gesitueerd op prominente snelweg- en centrumlocaties, vormen de solide basis voor een uitstekend exploitatierendement. Met geïndexeerde huurcontracten en betrouwbare huurders, zowel de overheid als gerenommeerde multinationals, biedt MPC Holland 25 de belegger zowel op korte als op lange termijn een aantrekkelijk rendement, zekerheid en bescherming tegen inflatie.

Exploitatieresultaat

Het exploitatieresultaat is het verschil tussen de huuropbrengsten en de exploitatiekosten van het Onroerend Goed. Deze kosten bestaan uit hypotheekrente, onroerende zaakbelasting, kosten van onderhoud, verzekeringspenningen, alsmede een beheervergoeding en overige kosten van de Maatschap. Na goedkeuring van de jaarrekening wordt het jaarlijkse exploitatieresultaat verdeeld onder de Participanten. Als voorschot ontvangen de Participanten per kwartaal een interimuitkering.

Verkoopopbrengst

Op voorstel van de Beheerder en na toestemming van de Maatschap kan het Onroerend Goed worden verkocht. De Beheerder kan een voorstel tot verkoop van het Onroerend Goed doen als de markt gunstig is en de waarde van het Onroerend Goed minimaal 120% van de totale koopprijs⁵ bedraagt. De verkoopopbrengst van het Onroerend Goed wordt verdeeld naar rato van ieders kapitaaldeelname.

Deze (winst)uitkering 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 de kosten voor het ontslaan van het Onroerend Goed uit hypothecair verband en op de verkooptransactie betrekking hebbende kosten.

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

een optimale inzet van de Beheerder en gelijkgerichtheid van alle betrokken partijen.

Vergunning van De Nederlandsche Bank N.V.

Vastgoedmaatschap MPC Holland 25 is een beleggingsinstelling in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen.

Ingevolge de Wet toezicht beleggingsinstellingen heeft De Nederlandsche Bank N.V. een vergunning verleend aan de Maatschap. Deze vergunning is afgegeven voor een periode van 3 maanden voor het aantrekken van Participanten.

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

- 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 beleggingshorizon van 10 jaar.
- 4) In dit prospectus wordt ervan uitgegaan dat de Maatschap per 1 januari 2001 wordt opgericht en dan de bestaande Objecten koopt. De verwachting is dat de nieuwbouw te Groningen omstreeks 1 juli opgeleverd wordt. Het wijzigen van deze leveringsdata kan ertoe leiden dat de betalingsdata zoals genoemd in dit prospectus veranderen.
- 5) De totale koopprijs is de aankoopprijs van het Onroerend Goed vermeerderd met betaalde overdrachtsbelasting en notariskosten.

Juridische structuur

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

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

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

Fiscus

Participeren in de onderhavige Maatschap kan voor 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 als rechtspersoon of door de fiscus als onroerendgoedhandelaar wordt aangemerkt. Voor nadere informatie over de fiscale aspecten verwijzen wij naar bijlage 7 in dit prospectus.

Langlopende belegging

In de regel is voor een optimaal rendement een looptijd van tenminste 7 jaar vereist. Een lange termijnvisie is aan te raden. Derhalve wordt de Maatschap aangegaan voor onbepaalde tijd. Uitgangspunt bij beleggen in MPC Holland 25 is een looptijd van 7 tot 10 jaar. Uittreden uit de Maatschap is slechts onder voorwaarden en beperkt mogelijk. In de prognose is uitgegaan van een beleggingshorizon van 10 jaar.

De rente van de hypothecaire geldlening is tot 31 december 2005 gefixeerd. Een langere rentefixatieperiode zou de verkoopmogelijkheden van het Onroerend Goed onnodig beperken en bovendien leiden tot hogere rente op de hypothecaire geldlening.

Na expiratie van de rentefixatieperiode is het mogelijk de rente opnieuw te fixeren voor een periode naar keuze, zodat optimaal op rente- en marktontwikkelingen kan worden geanticipeerd.

Belangrijkste voordelen

- Betrouwbaarheid en deskundigheid van MPC Capital
- Gemiddeld verwacht exploitatierendement van 9,75% op jaarbasis vóór belastingen
- De totale koopprijs⁶ van de kantoorgebouwen bedraagt ruim 93,9% van de totale fondsinvestering
- De getaxeerde waarde van de panden is ruim f 1.700.000 hoger dan de aankoopprijs van het Onroerend Goed.
- Vijf courante kantoorgebouwen
- De panden zijn gelegen op eigen grond en op prominente snelweg- en centrumlocaties
- Goede geografische spreiding van de gebouwen in Nederland
- Een goede mix van nieuwbouw en bestaande kantoorgebouwen
- Geïndexeerde en overwegend (middel)lange huurcontracten
- Betrouwbare huurders, waaronder enkele multinationals en de overheid⁷
- Een gunstige kantorenmarkt met goede vooruitzichten voor beleggers
- Deskundig vastgoedmanagement
- De hypothecaire geldlening is 'non-recourse' (zie pagina 36)
- Gunstige financieringscondities: 6,3% p.j. tot 31 december 2005
- De verkoopwinst van het Onroerend Goed is in principe fiscaal onbelast
- Inflatiebestendige belegging

6) Koopprijs inclusief kosten koper (exclusief BTW over nieuwbouw) en liquiditeitsreserve.

7) Met uitzondering van Science Center, waarvoor de verkoper tot 14 januari 2004 een maximale huurgarantie van f 254.000 op jaarbasis heeft verstrekt, die jaarlijks wordt geïndexeerd.



2 MPC Capital

2.1 Organisatie

MPC Capital is gespecialiseerd in het aanbieden van betrouwbare en hoogrenderende investeringen. MPC Capital beheert en initieert met succes solide scheeps-, vastgoed-, aandelen-, venture capital- en filmfondsen.

MPC Capital is opgericht door het traditierijke handelshuis MPC Münchmeyer, Petersen Capital AG, een wereldwijd opererend handelshuis met vele dochterondernemingen en meer dan 1.700 werknemers. MPC Capital AG is op 26 september 2000 met groot succes aan de beurs van Frankfurt en Hamburg genoteerd.

Inmiddels heeft de MPC Groep 43 scheeps- en 24 vastgoedfondsen met een gezamenlijke waarde van ruim f 3,9 miljard geplaatst (zie trackrecord in bijlage 4 en 5). Met MPC Holland 25 brengt MPC Capital een eerste klas jubileumfonds van f 83.525.000 op de Nederlandse markt. De MPC Groep behoort tot de grootste emissiehuizen van besloten vastgoed- en scheepsfondsen in Europa. Alleen al in Nederland is door MPC Capital en MPC Capital Duitsland voor meer dan f 1 miljard gulden

geïnvesteed in hoogwaardig commercieel vastgoed.

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 van de Kamer van Koophandel en Fabrieken van Gooi- en Eemland te Hilversum. De statuten van MPC Capital zijn als bijlage 12 in dit prospectus opgenomen. MPC Capital heeft per 31 december 1999 een eigen vermogen van ruim f 5 miljoen.

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. De heer drs. J.H. Wolters is statutair directeur en sinds 1995 verantwoordelijk voor de aankoop van het Nederlands vastgoed voor MPC Capital Duitsland en Nederland. De heer H.J.B. Zijlstra is algemeen directeur en in het bijzonder verantwoordelijk voor de financiering van de MPC-projecten. Voor de Curricula Vitae wordt verwezen naar bijlage 6 in dit prospectus.



2.2 Beleggingsfilosofie

MPC Capital is gespecialiseerd in het aanbieden van betrouwbare en hoog renderende vastgoedbeleggingen met de waardevastheid van het onroerend goed als zekerheid.

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

Aan ieder MPC-vastgoedfonds ligt deze kwaliteitsfilosofie ten grondslag, welke 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 en bescherming tegen inflatie.

Het trackrecord van MPC bewijst dat haar kwaliteitsfilosofie rendeert. Alle MPC-fondsen met een gezamenlijk geïnvesteerd vermogen van ruim f 3,9 miljard presteren goed. De meeste prognoses zijn duidelijk overtroffen. De prognoses van MPC zijn gebaseerd op minimaal te verwezenlijken rendementen. Voor MPC is kwaliteit en professionaliteit de grondslag voor continuïteit.

Zekerheidscriteria

courant vastgoed
goede locatie en bereikbaarheid van de objecten
geografische spreiding van de objecten
eigen grond eventueel met bebouwingspotentieel
combinatie van bestaande bouw en nieuwbouw
multi-functionele kantoorgebouwen met een flexibele (huur)indeling
voldoende reserves voor onvoorziene omstandigheden

Rendementscriteria

solide ondernemingen en overheid als huurders
overwegend (middel)lange huurcontracten
goede diversiteit van huurders naar branche-activiteit
voldoende huurpotentieel
de gemiddelde huur is niet hoger dan de markthuur
hoge objectwaarde gerelateerd aan de fondsinvestering
lage fondskosten gedurende de gehele looptijd
professioneel vastgoedmanagement
actief fondsmanagement gedurende de gehele looptijd

Inflatiebestendigheidscriteria

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

3 Ontwikkelingen op de Nederlandse kantorenmarkt

Beleggersmarkt

Als gevolg van de economische groei stijgt de vraag naar kantoorruimte voortdurend en staan de huurprijzen onder druk. Ondanks een lichte stijging van de rente zijn kantoren in Nederland ook in 1999 verder in prijs gestegen.

Beleggen in kantoren is aantrekkelijk. Uit onderzoek⁸ blijkt dat de Nederlandse investeerders hun vastgoedbeleggingen sterk willen uitbreiden. Zij wensen in eerste instantie te investeren in kantoren. Ook zijn de gunstige vastgoedmarkt en de kracht van de Nederlandse economie in het buitenland niet onopgemerkt gebleven. Circa 50% van de beleggingen in Nederlands vastgoed geschiedt door buitenlandse beleggers. De verwachting is dat door de invoering van de euro en het wegvallen van de valutarisico's de vraag vanuit het buitenland naar kantoorbeleggingen in Nederland verder stijgt.⁹

Fiscale aspecten, juridische voorwaarden, een gering valutarisico en transparantie van de markt kunnen ook als belangrijke redenen worden genoemd om in Nederlands vastgoed te investeren. Als actuele overweging om in vastgoed te investeren kan de snel oplopende inflatie worden genoemd. De inflatie is in juli 2000 gestegen tot 2,4% op jaarbasis en ligt daarmee bijna 1% hoger dan in maart 2000. Dit blijkt uit de consumentenprijsindexcijfers van het CBS.

De huurcontracten van MPC Holland 25 worden jaarlijks geïndexeerd op basis van deze prijsindex, zodat de participanten een uitstekende bescherming genieten tegen geldontwaarding. Door de volledig geïndexeerde huurcontracten en de rentevaste lening van 5 jaar kunnen de participanten juist profiteren van de oplopende inflatie.

Huurdersmarkt

In Nederland is de vraag naar kantoorruimte nog immer hoog. Door nieuwbouw kan enige verruiming in de krappe kantorenmarkt optreden. Echter, een groot gedeelte hiervan is in ontwikkeling en nog niet beschikbaar.¹⁰ Het resultaat is dat op diverse locaties de vraag naar kantoren een stuk groter is dan het huidige aanbod. Dit is bijvoorbeeld het geval in Zwolle. De krapte in de markt is nog steeds voelbaar en binnen 1 tot 2 jaar is een aanzienlijke inhaalvraag te verwachten, aldus DTZ Zadelhoff Zwolle in haar taxatierapport voor de Kamperpoort.

De verwachting is dat de opname van kantoorruimte in de komende 2 jaar een impuls krijgt. De vastgoedmarkt kan profiteren van de hoge investeringsbereidheid van het bedrijfsleven. Zo heeft één op de drie Europese multinationals haar hoofdkantoor gedurende de afgelopen 7 jaar in de Randstad gevestigd. De regio's Amsterdam en Utrecht zijn naar werkgelegenheid de meest actieve ict-gebieden van Nederland en staan ook internationaal volop in de belangstelling van deze snelgroeiende sector.

Nederland beschikt over een sterke positie bij het aantrekken van Europese vestigingen van Amerikaanse en Aziatische bedrijven. Als voorbeeld noemt Het Financieele Dagblad de komst van de Amerikaanse netwerkleverancier Cisco en de telecomaانبieder Worldcom. De laatste zal haar zenuwcentrum voor haar Europese activiteiten vestigen in een door MPC aangekocht kantoorgebouw van 40.000 m² te Amsterdam.

Inmiddels blijkt de groeikracht van de Nederlandse economie sterker dan aanvankelijk verwacht, aldus Het Financieele Dagblad in haar editie van 21 juli jl. Nederland maakt de langste aaneengesloten groeiperiode door sinds het CBS statistieken bijhoudt. Dit vertaalt zich voor de vastgoedmarkt in een voortdurend toenevende vraag naar hoogwaardige kantoorruimte.

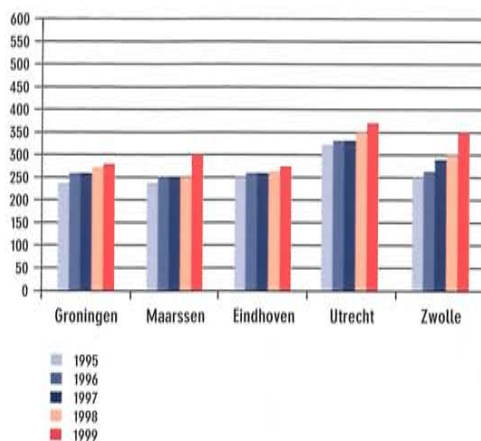
Keerzijde van de aanhoudende vraag naar kantoorruimte is de grens aan de mobiliteit in met name de Randstad. Daarom vestigen veel bedrijven zich langs de Nederlandse snelwegen. Want goede bereikbaarheid speelt op de lange termijn een belangrijke rol. De verwachting is dat dit de courantheid en de prijsontwikkeling van gunstig gelegen kantoorgebouwen ten goede komt.

Het bedrijventerrein Zonnebaan te Maarssen, het Science Park Eindhoven en het bedrijfspark Kranenburg te Groningen zijn kantorenparken, die gunstig gelegen zijn aan de Nederlandse snelwegen. Niet voor niets vestigt de automatiserder Origin zich aan de A7 te Groningen.

Ict-bedrijven in Eindhoven exporteren relatief vaak naar het buitenland, zelfs vaker dan bedrijven in Amsterdam. Vanuit Eindhoven liggen potentieel belangrijke markten in België en Duitsland als het ware om de hoek. Een bedrijvenpark als het Science Park Eindhoven voorziet dan ook in een behoefte van hightech bedrijven naar hoogwaardige en gunstig gelegen kantoorruimte.

MPC Holland 25 sluit nauw aan bij deze ontwikkelingen. Het betreft een solide vastgoedinvestering voor nú en in de toekomst.

Huurprijsontwikkeling eerste klas kantoorruimte



Bron: DTZ Zadelhoff Research

8) Taxateur Troostwijk en Universiteit van Amsterdam, 1999

9) Taxateur Troostwijk Immobilienakademie GmbH, 1999

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

4 Objecten van Vastgoedmaatschap MPC Holland 25

MPC Capital heeft een vijftal courante Objecten geselecteerd:

- 'Origin', Kranenburg te Groningen
- Zonnebaan 1 te Maarssen
- 'Science Center', Science Park Eindhoven 5029-5047 te Son & Breugel
- Catharijnesingel 64 te Utrecht
- 'Kamperpoort', Meeuwenlaan 4-6 te Zwolle

De Objecten, zowel de nieuwbouw te Groningen en Son & Breugel als de bestaande kantoorgebouwen, zijn gesitueerd op promi-

nente zichtlocaties. De kantoren zijn verhuurd aan betrouwbare huurders met goede marktperspectieven. Met een diversiteit aan volledig geïndexeerde huurcontracten is zowel op de korte als lange termijn een goed exploitatierendement gewaarborgd.

Tezamen met de verscheidenheid aan huurders en de geografische spreiding van de Objecten is zodoende een optimale risicospreiding gega-randeerd. MPC Holland 25 betreft een langlopende en winstgevende vastgoedbelegging met eersteklas kantoorobjecten als zekerheid.





4.1 'Origin'. Kranenburg te Groningen

Markt

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

Het langgerekte bedrijventerrein Kranenburg, dat sedert 1867 al op de kaarten voorkomt als de naam van een hoeve, is prominent gelegen aan de A7 ten westen van het Stadspark te Groningen. Waar zich voorheen het oorspronkelijke dal van de Drentse A bevond, stroomt tegenwoordig het verkeer over de A7. Langs deze levensader die Noord-Nederland met de Randstad verbindt, is een keur van gewilde kantorenlocaties ontstaan.

Projectontwikkelaar

Multi Development Corporation NV (hierna: MDC), Nederlands grootste onafhankelijke vastgoedontwikkelingsbedrijf, neemt een sterke positie in op de Europese vastgoedmarkt. Voor Origin ontwikkelt zij enkele kantoorgebouwen op diverse locaties in Nederland. MDC ontwikkelt en realiseert kantoren die het economische en sociale leven van de omgeving weerspiegelen en passen bij de plaatselijke cultuur. Daarom kiest zij voor goede locaties en voor het gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen.

Object

Prominent gesitueerd aan de A7 wordt door MDC het karakteristieke kantorengebouw 'Origin' ontwikkeld. Via de toegangspoort aan de snelweg worden de bezoekers uitgenodigd





om het terrein op te rijden dat verscholen ligt achter een door een landschapsarchitect aan te leggen groene wal van bomen en planten. Zowel aan de voor- als achterzijde van het gebouw bevinden zich parkeerplaatsen. Te voet betreedt men via een poort de binnenplaats van dit gebouw, dat zowel integriteit als autoriteit uitstraalt. Het op de principes van Feng Shui gebaseerde ontwerp is bepaald door MDC en nauwlettend afgestemd op de wensen van Origin.

Inmiddels is de bouwvergunning verleend. De oplevering van het gebouw geschiedt naar verwachting omstreeks juli 2001. De technische omschrijving gaat uit van een verhuurbaar kantooroppervlak van circa 4.517 m² en 93 parkeerplaatsen. Het exact aantal m² wordt bij oplevering door middel van een meetrapportage vastgesteld. Aan de hand hiervan kan de huur- en koopprijs uit de koopovereenkomst worden bijgesteld.

Het pand wordt gekenmerkt door zijn asymmetrische bouw, waardoor het een markante en expressieve uitstraling geniet. De buitengevel wordt uitgevoerd in metselwerk met plaatselijk vliesgevels, waarin aluminium kozijnen met isolerend zonreflecterend glas zijn gepland. Het pand wordt ontsloten via een tourniquet naar de centrale entree met vloeren van graniet en met sierpleister afgewerkte wanden. Dankzij de hoogwaardige en duurzame afwerking ontstaat in het gebouw zowel optisch als klimatologisch een optimaal leefklimaat.

Conform een technische omschrijving is uitgangspunt dat het pand wordt uitgerust met diverse moderne klimaatinstallaties, zodat bijvoorbeeld selectieve nachtventilatie in de zomer mogelijk is. Dankzij in de plafonds geïntegreerde units met verwarmings- c.q. koelelementen kan een optimale luchtbehandeling plaatsvinden. Voorts zijn een bliksemafleider-, een brandmeld- en ontruimingsinstallatie, alsmede een liftinstallatie en een gevelreinigingsinstallatie gepland.

Locatie en bereikbaarheid

Kantorengedouw 'Origin' is gesitueerd op een prominente zichtlocatie aan de A7 (Groningen-Amsterdam) en maakt deel uit van het plan-gebied Kranenburg. Dit project omvat de ontwikkeling van een aantrekkelijke woonwijk met een zone van hoogwaardige bedrijven op zichtlocatie, die als het ware de stadsentree van Groningen vormen. Via een directe verbinding met de kern van het Stadspark, de fraaie vijver bij het Stadsparkpaviljoen, ontstaat ook een prettig leefklimaat. Als uitgangspunt geldt namelijk het idee van de compacte stad. Dit betekent optimaal gebruik van voorzieningen waaronder een goede bereikbaarheid met openbaar vervoer.



Huurder

Het pand is volledig afgestemd op de wensen van het automatiseringsbedrijf Origin. Met meer dan 120 vestigingen in 30 landen en ruim 17.000 medewerkers is Origin gespecialiseerd in het verlenen van hoogwaardige it-services aan een reeks van grote ondernemingen. Zo onderhoudt zij contact met meer dan 100 multinationals uit de 'world's top 500'. Origin is op het



gebied van consulting, informatiebewerking, systeembewerking en applicatiemanagement toonaangevend.

Uitgaande van een verhuurbaar vloeroppervlakte van 4.517 m² en 93 parkeerplaatsen resulteert dit in een huuropbrengst van circa f 1.444.466. Het huurcontract duurt 7,5 jaar en vangt aan na de oplevering. Bij oplevering wordt het gebouw exact nagemeten. Eventuele afwijkingen in metrage zijn van invloed op de uiteindelijke huur- en koopprijs.

BTW over nieuwbouw

Aangezien het Object nieuwbouw betreft, is de Maatschap 19% BTW verschuldigd over de aankoopssom, welke circa 3 maanden na levering van de fiscus kan worden terugontvangen. In dit prospectus wordt ervan uitgegaan dat de huurder opteert voor belaste verhuur, die de Maatschap op haar beurt dient af te dragen aan de fiscus. Indien wordt verhuurd aan een niet-BTW plichtige ondernemer, wordt het bovenstaande omzetbelastingnadeel met de huurder gecompenseerd door een opslag op de huurprijs.

Huurder	m ²	Parkeerplaatsen	Expiratie huurcontract	Huur in f
Origin Nederland BV	4.517	93	7,5 jaar na oplevering	1.444.466

Conclusie

Dit architectonisch hoogwaardige kantoorgebouw is gesitueerd op een prominente zichtlocatie aan de A7. Vanuit de Randstad vormt het gebouw als het ware de entree van de stad Groningen. Bereikbaarheid en uitstraling zijn voor een kantoor van vitaal belang. En dus ook voor de belegger.

Kerngegevens MPC Holland 25

- **Eigendomssituatie** eigen grond
- **Bouwjaar** 2000
- **Verhuurbare oppervlakte** 4.517 m²
- **Parkeerfaciliteiten** 93 parkeerplaatsen op eigen terrein
- **Jaarlijkse huuropbrengst** f 1.444.466
- **Indexering** jaarlijks, op basis van CBS-prijsindexcijfers
- **Technische aspecten** moderne technische installaties zoals klimaat-, beveiligings-, gevelreinigings- en een liftinstallatie zijn gepland



4.2 Zonnebaan 1 te Maarssen

Markt

Het kantoor- en bedrijfsgebouw op de Zonnebaan te Maarssen ligt op een prominente zichtlocatie aan de A2. Diverse vooraanstaande bedrijven zoals Minolta, Adecco en Smith Food Group hebben zich op dit bedrijventerrein gevestigd.

Net zoals in andere plaatsen in de regio Utrecht overtreft in Maarssen de huidige vraag naar kantoorruimte het aanbod ruimschoots. De markt voor bedrijfsruimte vertoont reeds jaren een stabiel beeld en leegstand komt slechts bij uitzondering voor. Het gevolg van de aanhoudende krapte is dat zowel de huur- als de koopprijzen van dit soort gebouwen onder opwaartse druk staan.

Object

Dit markante pand (1986) met fraai aangelegde tuin is gelegen op een uitstekende snelweglocatie aan de A2. Het gebouw heeft een totaal vloeroppervlak van circa 6.687 m² verdeeld over 4 bouwlagen.

Na overschrijding van een op eigen terrein gelegen brug betreedt men het pand via een entree met een aluminium vliesgevel. Deze is volledig overkapt door een bouwlaag, waarin aan de onderzijde verlichting is aangebracht. De bezoeker verkrijgt direct een sierlijke en solide indruk van het gebouw.

De gevels zijn opgetrokken uit witte prefab betonelementen met witte en zwarte kozijnen voorzien van zonwerend, isolerend glas. Aan de buitenzijde zijn de kozijnen deels voorzien van uitvalschermen. Via een tochtsluis met glasdeuren betreedt men de centrale entree die is voorzien van keramische vloeren en plafond- en wandpanelen. Met uitzondering van de systeemwanden zijn de wanden van de kantoren en gangen voornamelijk afgewerkt met spuitpleister. Diverse technische installaties, zoals een centraal luchtbehandelingssysteem, zijn in de dakopbouw ondergebracht. Het gebouw is voorzien van centrale verwarming, 2 liften, diverse beveiligingsvoorzieningen zoals een brandmeldinstallatie en een bedrijfsrestaurant. De algemene uitstraling van het pand is, evenals het interieur, modern en goed verzorgd.



Locatie en bereikbaarheid

Gesitueerd aan een op- en afrit van de A2 (Amsterdam-Utrecht-Den Bosch) en aan de noordelijke rondweg om Utrecht (N230) is het gebouw per auto uitstekend bereikbaar. Voorts beschikt het bedrijventerrein Zonnebaan over een goede busverbinding met het Centraal Station Utrecht. Deze locatie in de directe nabijheid van het verkeersknooppunt Oudenrijn, kruispunt van de A2 en de A12 (Den Haag-Utrecht-Arnhem), is een uitstekende uitvalsbasis van waaruit heel Nederland bestreken kan worden: Amsterdam met Schiphol op circa 40 kilometer en de steden Rotterdam en Den Haag op circa 56 kilometer afstand gelegen. Met 154 parkeerplaatsen op eigen terrein en parkeergelegenheid op de openbare weg is de parkeergelegenheid goed.



Huurder

Met een jaarlijkse huursom van f 1.586.034 is het pand volledig verhuurd aan 2 ondernemingen, te weten Alfa Laval BV en Telecai Utrecht vof.

Alfa Laval BV huurt 2.943 m² kantoorruimte en 1.969 m² bedrijfsruimte tegen f 1.140.700. Alfa Laval is een internationaal gerenommeerde onderneming op het gebied van het ontwikkelen van innovatieve milieu- en proces-technologie. Zij ontwikkelt zuiveringsinstallaties en processen ten behoeve van de glasindustrie, olieraffinaderijen en scheepvaart. Circa 13.000 medewerkers in bijna 50 landen zorgen voor een jaarlijkse omzet van circa \$ 17 miljard. Daarnaast huurt het moderne kabelbedrijf Telecai Utrecht vof 1.360 m² kantoorruimte en 415 m² bedrijfsruimte ten bedrage van f 445.334¹¹.

Huurder	Kantoorruimte m ²	Bedrijfsruimte m ²	Parkeerplaatsen	Expiratie huurcontract	Huur in f
Alfa Laval	2.943	1.969	104	31-8-05	1.140.700
Telecai Utrecht	1.360	415	50	31-5-02	445.334 ¹¹
Totaal	4.303	2.384	154		1.586.034

Conclusie

Gelet op de stand en ligging, de bereikbaarheid, de ruime parkeermogelijkheden en de diverse gebruiksmogelijkheden, beoordeelt DTZ Zadelhoff Taxaties dit markante kantorengebouw met bedrijfsruimte op een prominente locatie aan de A2 en de rondweg Utrecht in relatie tot de marktsituatie als goed courant. Het betreft een bijzonder aantrekkelijk gebouw, dat qua vormgeving en functionaliteit goed bij een internationale onderneming als Alfa Laval past. Het betreft een vastgoedbelegging met potentieel en hoort daarom thuis in een jubileumfonds als Vastgoedmaatschap MPC Holland 25.

Kerngegevens MPC Holland 25

• Eigendomssituatie	eigen grond
• Bouwjaar	1986
• Verhuurbare oppervlakte	6.687 m ²
• Parkeerfaciliteiten	154 parkeerplaatsen op eigen terrein
• Jaarlijkse huuropbrengst	f 1.586.034
• Indexering	jaarlijks, op basis van CBS-prijsindexcijfers
• Technische aspecten	technische installaties zoals een centraal luchtbehandelings- systeem, 2 liften, diverse beveiligingsinstallaties en een bedrijfs- restaurant

11) Telecai Utrecht heeft 1.360 m² kantoorruimte en 415 m² bedrijfsruimte in gebruik. Op basis van de recent uitgevoerde meetrapportage huurt zij circa 37 m² bedrijfsruimte en circa 90 m² kantoorruimte teveel. Na expiratie van het huurcontract zal de huur worden aangepast aan de oppervlakte zoals vermeld in bovengenoemde meetstaat.



Het vastgoed



4.3 'Science Center', Science Park Eindhoven 5029-5047 te Son & Breugel

Markt

Met een kantorenvorraad van 1,1 miljoen m² behoort Eindhoven tot de belangrijkste kantorenconcentraties in Nederland. Multinationals als Philips en de Rabobank bezetten samen ruim 20% van deze voorraad. In 1999 kende de 'Lichtstad' een recordopname van 83.000 m² kantoorruimte, waarbij vooral middelgrote gebruikers kantoorruimte opnamen.

Opvallend is dat de nieuwbouw van kantoren in Eindhoven is achtergebleven ten opzichte van andere steden. Het tekort aan geschikte locaties binnen de gemeentegrenzen is de belangrijkste reden voor deze ontwikkeling. Derhalve geniet het Science Park Eindhoven (1986) te Son & Breugel, dat grenst aan de noordzijde van de gemeente Eindhoven en prominent is gelegen aan de A58, de belangstelling van vele ondernemingen. Het Science Park Eindhoven is ontwikkeld om technologisch hoogwaardige ondernemingen in een parkachtige omgeving te huisvesten.

Object

Het Object 'Science Center' betreft een vrijstaand kantoorgebouw (1989) op eigen grond, bestaande uit 2 kantoorvleugels van 3 bouwlagen verbonden door een centraal middengedeelte. Het V-vormige gebouw is uitgebreid met een extra vleugel, waardoor een T-vormig gebouw ontstaat. De nieuwbouw is per 20 juli 2000 opgeleverd. Met de markante nieuwe kantoorvleugel die grotendeels boven water is gebouwd, heeft het pand een verhuurbaar vloeroppervlakte van in totaal 3.108 m².

Het bestaande kantoorgebouw bestaat uit een constructie van beton met een vliesgevel van gemoffeld aluminium waarin blauwgrijze zonerende beglazing is aangebracht. De nieuwbouw is uitgevoerd in een abrikooskleurige gevelsteen in waalformaat. De kozijnen en vliesgevel zijn uitgevoerd in blauwgrijs gemoffeld aluminium en zijn voorzien van isolerende HR-beglazing. De afwerking is hoogwaardig, zodat een representatief geheel ontstaat.





Het vastgoed

Via de met slagboom en intercom-installatie afgesloten oprit heeft men toegang tot een voorplein, dat wordt omzoomd met beplanting en een waterpartij. Via de entree zijn het trappenhuis, de lift en de 3 kantoorvleugels bereikbaar.

Iedere verdieping is uitgerust met een toilet-groep, een pantry en een noodtrappenhuis. De etages zijn bereikbaar door middel van een 13-persoonslift. Het gehele pand is geïsoleerd, zodat er sprake is van een energiezuinig verbruik. Voor het koelen en ventileren van de diverse ruimten worden in de plafonds geïntegreerde units gemonteerd. Ook de bestaande kantoorruimten zijn voorzien van topkoeling.

Locatie en bereikbaarheid

Het Object is gesitueerd op een prominente zichtlocatie op het Science Park Eindhoven aan de noordzijde van de A58 (Tilburg-Breda) te Son & Breugel. Met toegangs- en uitvalswegen naar de A2, A58 en A67 en de ringbaan rond Eindhoven is het Object uitstekend bereikbaar vanuit zowel de Randstad, België als Duitsland. Met circa 69 parkeerplaatsen op eigen terrein is de parkeergelegenheid goed. Bushaltes waarborgen een snelle verbinding met het NS-station te Eindhoven.



Met de nieuw aan te leggen A50 (Eindhoven-Nijmegen), die ter hoogte van het Science Park Eindhoven op de A58 aansluit, verbetert de bereikbaarheid in de toekomst nog verder.

Huurder

De levering van dit Object geschiedt in deels verhuurde staat voor tenminste f 813.775 met een huurgarantie voor de ruimten, die nog niet zijn verhuurd. De huurgarantie bedraagt f 254.000 op jaarbasis voor een maximale periode van 3 jaar vanaf de levering. Zodra de leegstaande ruimten zijn verhuurd, wordt dit bedrag in mindering gebracht op de huurgarantie. De verkoper draagt zorg voor verhuur en de kosten hiervoor zijn voor diens rekening. De huurcontracten dienen in beginsel een looptijd van minimaal 5 jaar te hebben en worden ter instemming aan de koper voorgelegd.

Enige meerhuur boven de hiervoor genoemde minimale huuropbrengst zal contant worden gemaakt. Het contant maken geschiedt op basis van de looptijden van de huurovereenkomsten. Voor huurovereenkomsten van 5 jaar of langer zal een rekenrente van 5% worden aangehouden. Enige minderhuur beneden de hiervoor genoemde minimale huuropbrengst zal op basis van een brutoaanvangsrendement van 7,8% worden verrekend met de Maatschap.

Met een huur van f 469.000 per jaar is de Brink Groep Eindhoven de grootste huurder van 'Science Center'. Tot 20 juli 2005 heeft zij recht op het gebruik van circa 1.786 m² en 45 parkeerplaatsen ter plaatse. De Brink Groep is een innovatief en onafhankelijk bouwadviesbureau op het gebied van huisvesting, bebouwde omgeving en automatisering. Met circa 250 medewerkers verspreid over drie vestigingen in Nederland en een omzet van circa f 25 miljoen behoort deze onderneming tot de toonaangevende bouwadviseurs in Nederland.



Derks Huisman & Partners is een dynamisch bedrijf, dat zich bezighoudt met professionele dienstverlening in de informatietechnologie. Met een huur van f 90.775 heeft zij recht op het gebruik van circa 348 m² kantoorruimte en 10 parkeerplaatsen in 'Science Center' tot en met 30 september 2003, waarna zij de mogelijkheid heeft het huurcontract te verlengen. Haar activiteiten sluiten nauw aan bij het hightech profiel van het Science Park.

BTW over nieuwbouw

Aangezien het Object gedeeltelijk nieuwbouw betreft, is de Maatschap 19% BTW over de nieuwbouw verschuldigd, die circa 3 maanden na levering kan worden terugontvangen van de fiscus. Momenteel is de nieuwbouw compleet verhuurd aan de Brink Groep, welke heeft geopteerd voor belaste verhuur. Hierdoor is teruggave van de te betalen BTW mogelijk. Indien in de toekomst wellicht aan een nieuwe BTW-plichtige huurder wordt verhuurd, wordt het verschuldigde BTW-nadeel gecompenseerd door een opslag op de huurprijs.

Huurder	m ²	Parkeerplaatsen	Expiratie huurcontract	Huur in f
Brink Groep	1.786	45	20-7-2005	469.000
DHP	348	10	30-9-2003	90.775
Huurgarantie	974	14	n.v.t.	254.000
Totaal	3.108	69		813.775

Conclusie

Het kantoorgebouw met nieuwbouw in de vorm van een vleugel is gesitueerd op een prominente zichtlocatie aan de A58. Het exclusieve uiterlijk van het gebouw sluit aan bij het moderne karakter van dit door groen en water omzoomde kantorenpark, dat speciaal voor moderne ondernemingen uit de hightech sector is ontwikkeld. De nieuwbouw is in juli 2000 door de Brink Groep in gebruik genomen. De verkoper verstrekt voor een periode van 3 jaar een geïndexeerde huurgarantie voor de nog niet verhuurde ruimtes. Dit uitstekend gelegen kantorenpark mag zich in de grote belangstelling verheugen van moderne innovatieve ondernemingen. De Participant van MPC Holland 25 kan hiervan profiteren.

Kerngegevens MPC Holland 25

- **Eigendomssituatie** eigen grond
 - **Bouwjaar** 1989 en 2000
- **Verhuurbare oppervlakte** 3.108 m²
 - **Parkeerfaciliteiten** circa 69 parkeerplaatsen op eigen terrein
- **Jaarlijkse huuropbrengst** f 813.775 (incl. huurgarantie)
 - **Indexering** jaarlijks, op basis van CBS-prijsindexcijfers
- **Technische aspecten** technische installaties zoals topkoeling, lift- en beveiligingsinstallaties zoals brand- en toegangscontrolesysteem

4.4 Catharijnesingel 64 te Utrecht

Markt

De historische stad Utrecht ligt in het hart van Nederland en daarmee centraal in Europa. Het onderhavige pand is gelegen aan de deftige Catharijnesingel waar monumentale panden en hoogwaardige nieuwbouw elkaar afwisselen. Onder andere het Hof van Justitie en de Belastingdienst zijn hier gezeteld. De directe nabijheid van het Centraal Station, de goede bereikbaarheid, haar uitstekende voorzieningen en haar chique ligging zorgen ervoor dat dit een eerste klas centrumlocatie betreft.

Na Amsterdam kent Utrecht gemiddeld de hoogste huurprijzen van Nederland. In gemeten vloeroppervlakte is Utrecht de tweede kantorenstad van Nederland, waar moderne ict-ondernemingen en de hoofdkantoren van financiële concerns als Fortis en de Rabobank zijn gevestigd.

Sedert jaren overtreft de opname van kantoorruimte het aanbod in Utrecht. Zelden was het aanbod van kantoorruimte zo klein als in 1999. Door de aanhoudende krapte aan de aanbod-

zijde hield de druk op de kantorenmarkt onverminderd aan en zijn de huren in 1999 verder in prijs gestegen.

Met de uitvoering van het plan Utrecht Centrum Project (UCP) is enige verlichting op de kantorenmarkt te verwachten en ondergaat het centrum een belangrijke kwaliteitsimpuls. Dit project omvat naast de bouw van kantoren en winkels, de nieuwbouw van Utrecht CS, de aanleg van een nieuw stationsplein en het terugbrengen van water in een deel van de Catharijnesingel.

Object

Het fraai gelegen kantoorgebouw (1955) bestaat uit twee bouwdelen, te weten 4 bouwlagen aan de Catharijnesingel (voorgevel) en 2 bouwlagen met kap aan de rechterzijgevel. Het totaal verhuurbaar vloeroppervlakte bedraagt circa 1.852 m².

De voorgevels zijn uitgevoerd in een geglaazuurde vormbaksteen, terwijl de achterzijde is opgetrokken uit een roodbruine vormbaksteen.

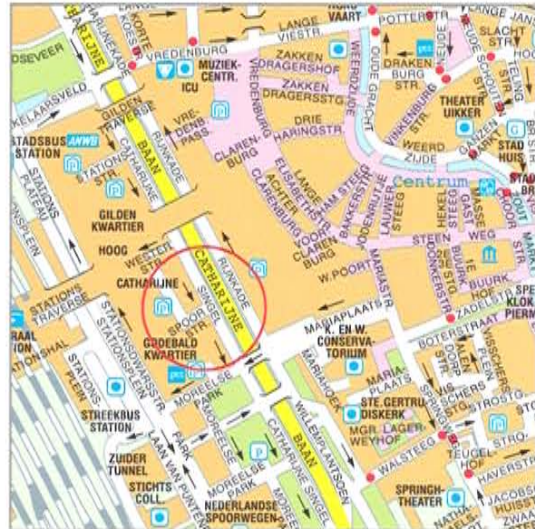


De kozijnen en ramen zijn uitgevoerd in geschilderd hardhout met uitvalscheren aan de zonzijde. Het gebouw wordt ontsloten door een centrale entree met tochtsluis. Binnen kenmerkt het gebouw zich door een eenvoudige verzorgde afwerking met plaatselijk natuurstenen vloeren en met sierpleister afgewerkte wanden in de entree, het trappenhuis en de lifthallen.

De technische installaties zijn deels ondergebracht in de kelder, waarin zich tevens een archief en fietsenstalling bevinden. Het gebouw wordt verwarmd door middel van stadsverwarming, waardoor de onderhoudskosten voor de verwarmingsinstallatie minimaal zijn. Op het dak zijn een koelmachine ten behoeve van de centrale koude-opwekking (1995) en een luchtbehandelingskast opgesteld. Het pand wordt verwarmd door paneelradiatoren die deels zijn voorzien van thermostatische radiatorkranen. Voorts is het pand voorzien van een liftinstallatie en diverse veiligheidsinstallaties zoals brandslanghaspels, een inbraakmeldinstallatie en een toegangscontrolesysteem.

Locatie en bereikbaarheid

Het pand ligt op circa 5 minuten loopafstand van Utrecht CS, het NS-busstation en het winkelcentrum Hoog Catharijne. Zowel het station als het oude centrum zijn in de directe nabijheid gelegen. Parkeren is mogelijk op de publieke parkeerplaatsen en in de diverse parkeergarages van Hoog Catharijne. Via de A2, A12 en A27 aan respectievelijk de westzijde, de zuidzijde en de oostzijde van de stad is het Object goed te bereiken.



Huurder

Het pand is volledig verhuurd aan de Rijksgebouwendienst, een organisatie van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Zij huurt dit Object voor de Rijksdienst, afdeling Belastingen. De Rijksgebouwendienst zorgt voor de huisvesting van de rijksoverheid. In dit kader beheert zij circa 3.000 gebouwen, waaronder 700 monumenten en paleizen. Dit maakt de Rijksgebouwendienst tot het grootste onroerendgoedbedrijf van Nederland. Voorts wenst zij een voorbeeldfunctie te vervullen in de voorbereiding en uitvoering van stedenbouw en locatiekeuze.

De huuropbrengsten bedragen f 481.582 per jaar en worden jaarlijks geïndexeerd. Inmiddels is het huurcontract dat zou eindigen op 31 oktober 2000 verlengd met een aansluitende periode van 5 jaar, dus tot 30 oktober 2005. Met de Rijksgebouwendienst als huurder beschikt Vastgoedmaatschap MPC Holland 25 over een eersteklas huurder, die prioriteit stelt aan huisvesting en daarom de huur wenst voort te zetten met een aansluitende periode van 5 jaar.

Huurder	m ²	Parkeerplaatsen	Expiratie huurcontract	Huur in f
Rijksgebouwendienst	1.852	n.v.t.	31-10-2005	481.582



Het vastgoed

Conclusie

Het Object betreft een functioneel kantoor-gebouw op een deftige locatie in het centrum van Utrecht. De Rijksgebouwendienst is als overheidsinstelling een zeer betrouwbare huurder. Daarnaast is haar stimulerende rol in de voorbereiding en uitvoering van stedenbouw een aanwinst voor Vastgoedmaatschap MPC Holland 25. Dit betreft een uitstekende kantorenbelegging met een eersteklas huurder in een markt, die sedert jaren wordt gekenmerkt door schaarste en stijgende huurprijzen.

Kerngegevens MPC Holland 25

- **Eigendomssituatie** eigen grond
 - **Bouwjaar** 1955
- **Verhuurbare oppervlakte** 1.852 m²
 - **Parkeerfaciliteiten** openbare parkeerplaatsen
- **Jaarlijkse huuropbrengst** f 481.582
 - **Indexering** jaarlijks, op basis van CBS-prijdsindexcijfers
- **Technische aspecten** entree met tochtsluis, stadsverwarming, diverse technische installaties ten behoeve van koude-opwekking en luchtbehandeling, alsmede lift- en veiligheidsinstallaties



4.5 'Kamperpoort'. Meeuwenlaan 4-6 te Zwolle

Markt

Zwolle is van oudsher een bestuurlijk centrum voor vele bedrijven en instellingen. De stad heeft een strategische functie voor een wijde regio, waarbij zij enerzijds fungeert als schakel tussen Noord-Nederland en de Randstad en anderzijds profiteert van de overvolle Randstad. Deze ontwikkelingen in combinatie met de voortdurende economische groei hebben ertoe geleid dat de opname van kantoorruimte in Zwolle over 1999 groter was dan het aanbod.

De regio Zwolle kampte met een groot tekort aan geschikt aanbod in 1999. De huurprijzen van eerste klas kantoren zijn de afgelopen 5 jaar met circa 40% gestegen. De marktsituatie is derhalve enigszins gespannen. Als gevolg van oplevering van nieuwbouw in 2000 is enige verruiming van het aanbod te verwachten. Onder andere dankzij een aanzienlijke inhaalvraag is de verwachting dat deze verruiming niet zal leiden tot leegstand.

Object

Het Object 'Kamperpoort' (1981) betreft een "multi tenant office building" dat direct gelegen is aan de A28 in het centrum van Zwolle. Met een verhuurbaar vloeroppervlak van 10.009 m² verdeeld over 7 bouwlagen, inclusief een kelder, biedt het huisvesting aan welgeteld 10 bedrijven.

De hoofdvorm van het gebouw bestaat uit een L-vorm waarvan elke vleugel afzonderlijk wordt ontsloten. Op maaiveldniveau voldoet één van de vleugels ook als overdekte parkeerplaats. De gevels zijn uitgevoerd in prefab beton-elementen en gemoffelde aluminium beplating ter hoogte van de verdiepingsvloeren. Op de begane grond is een deel uitgevoerd in schoon metselwerk. In de gevels zijn kozijnen met isolerend glas opgenomen met diverse uitvalschermen aan de zonzijde. Alle gevels zijn voorzien van glazenwasbalkons. Binnen kenmerkt het gebouw zich door een verzorgde afwerking met natuurstenen vloeren en met sierpleister afgewerkte wanden in de entree en lifthallen. Het pand is voorzien van technische installaties als mechanische luchtbehandeling, 4 lift- en diverse beveiligingsinstallaties.





Locatie en bereikbaarheid

Het gebouw is gesitueerd op een zichtlocatie aan de A28 in een wijk, waarvoor de gemeente Zwolle een structuurvisie Centrumzone heeft opgesteld. Met de uitvoering van dit plan kan deze kantorenlocatie in de toekomst verder aan kracht winnen. Het kantoorgebouw 'Kamperpoort' is zowel met openbaar vervoer als met eigen vervoer goed bereikbaar. Met 170 parkeerplaatsen op eigen terrein is de parkeer-gelegenheid gunstig.



Huurder

Welgeteld 10 ondernemingen uit voornamelijk de dienstverlenende sector zijn huurders van dit gunstig gelegen "multi tenant office building". De totale huuropbrengst bedraagt circa f 1.850.309. Onder de huurders bevinden zich gerenommeerde organisaties die (inter)nationale bekendheid genieten zoals ABN AMRO Bank NV, Deloitte & Touche, Randstad Automatiseringsdiensten en PTT Post BV. Dit betreft een kantorenobject met een unieke spreiding van huurders met een aantal vooraanstaande multinationals, die doorgaans als zeer betrouwbaar bekend staan.

Huurder	m ²	Parkeerplaatsen	Expiratie huurcontract	Huidige huur in f
ABN Amro Bank N.V.	2.425	49	31-07-2002	492.171
Avios Holding BV	445	10	31-10-2001	96.900
Deloitte & Touche	50	-	30-09-2002	4.167
Edisco BV	2.373	50	31-07-2006	561.644
EuroResorts BV	1.104	-	01-08-2001	86.220
GLIAGG	810	18	31-03-2004	182.332
Tempo Team Beheer	480	-	30-04-2005	100.000
PTT Post BV	910	20	31-03-2002	203.925
AT&T	72	-	31-10-2001	8.813
Randstad Automatiseringsdiensten	550	12	31-10-2001	114.137
Leegstand archief	52			
Overmaat V.V.O.	738	11		
Totaal	10.009	170		1.850.309



Het vastgoed

Conclusie

Het Object is met de diverse entrees en andere voorzieningen uitstekend geschikt als "multi tenant office building". In dit kantoorgebouw zijn een tiental ondernemingen gehuisvest, waarvan enkele tot Nederlands meest gerenommeerde behoren. Met haar ligging direct aan de A28 en de gunstige parkeergelegenheid biedt het functionele kantoorruimte op maat. Dankzij de geplande herstructurering van het gebied in combinatie met bestaande huurcontracten stelt dit Object de belegger in Vastgoedmaatschap MPC Holland 25 een aantrekkelijk huurpotentieel in het vooruitzicht.

Kerngegevens MPC Holland 25

- Eigendomssituatie eigen grond
 - Bouwjaar circa 1981
- Verhuurbare oppervlakte 10.009 m²
 - Parkeerfaciliteiten 170 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Jaarlijkse huuropbrengst f 1.850.309
 - Indexering jaarlijks, op basis van CBS-prijsindexcijfers
- Technische aspecten beveiligings- en 4 lift-installaties, alsmede installaties ten behoeve van mechanische ventilatie



5 Financiële uitgangspunten

Het doel van MPC Holland 25 is het gezamenlijk beleggen in kantoorgebouwen door de aankoop en de exploitatie van een vijftal courante kantoorpanden. Participeren in MPC Holland 25 geschiedt naar evenredigheid van ieders kapitaaldeelname en voor rekening en risico van de Participanten.

5.1 Fondsinvesteringen

De totale fondsinvestering bedraagt f 83.525.000. De samenstelling van dit bedrag blijkt uit het onderstaande investeringsoverzicht.

Koopprijs vastgoed ¹²	f	
Kranenburg te Groningen ¹³	18.839.000 v.o.n.	
Zonnebaan 1 te Maarssen	19.180.000 k.k.	
Science Park Eindhoven 5029-5047 te Son & Breugel	10.478.750 ¹⁴	
Catharijnesingel 64 te Utrecht	5.773.000 k.k.	
Meeuwenlaan 4-6 te Zwolle	21.382.000 k.k.	
Totaal		75.652.750
Overdrachtsbelasting	2.780.100	
Notaris (transportkosten)	100.000	
Totale koopprijs		78.532.850
Bijkomende kosten	f	
Financieringskosten	135.000	
Taxatiekosten	116.000	
Selectie- en acquisitiekosten	1.175.000	
Plaatsingsrisicopremie	2.353.000	
Oprichtingskosten Maatschap	100.000	
Marketingkosten	975.000	
Niet-verrekenbare BTW	133.075	
Totale bijkomende kosten		4.987.075
Liquiditeitsreserve	5.075	
Totale fondsinvestering		83.525.000
Hypothecaire geldlening	54.000.000	
Eigen vermogen	29.525.000	
1.181 Participaties à		25.000

Onderstaand wordt de post bijkomende kosten nader toegelicht. Hierbij wordt uitdrukkelijk verwezen naar artikel 2 van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring (zie bijlage 10).

- De financieringskosten omvatten de door de bank in rekening te brengen afsluitprovisie voor het verstrekken van de hypothecaire geldlening en de (voor)-financiering van de BTW.
- De taxatiekosten zijn de kosten van taxatie ten behoeve van het verkrijgen van de financiering en verzekeringen.
- De selectie- en acquisitiekosten betreffen de kosten ter zake van de selectie en de beoordeling van de gebouwen, het voeren van de onderhandelingen m.b.t. de aankoop van het vastgoed (makelaarsactiviteiten), alsmede de kosten van externe deskundigen.
- De plaatsingsrisicopremie is gelijk aan 3% van de aankoopprijs van het Onroerend Goed incl. kosten koper en betreft de kosten van het verkrijgen van de garantie dat, ongeacht plaatsing van alle 1.181 Participaties, MPC Holland 25 wordt opgericht. Deze garantie is afgegeven door MPC Real-Estate Holland CV.
- 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 N.V.
- De marketingkosten hebben betrekking op het samenstellen van het prospectus, het maken van de vooraankondiging, alsmede het plaatsen van advertenties, etc.
- De niet-verrekenbare BTW betreft de verschuldigde BTW over de notariskosten, de selectie- en acquisitiekosten, de oprichtingskosten en de marketingkosten. De Maatschap kan deze BTW niet verrekenen, omdat deels wordt verhuurd aan niet BTW-plichtige huurders.
- De post liquiditeitsreserve is een reservering voor onvoorziene uitgaven.



Toelichting op de verkoop

In beginsel wordt de Maatschap aangegaan voor onbepaalde tijd. 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 totale koopprijs¹⁵ bedraagt.

De verkoopopbrengst van het Onroerend Goed wordt verdeeld naar rato van ieders kapitaaldeelname. Op deze wijze kunnen de Participanten hun initiële inleg retour ontvangen en een winstuitkering verkrijgen.

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

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

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

5.2 Financiering

De fondsinvestering van f 83.525.000 wordt gefinancierd door middel van eigen vermogen en met een hypothecaire geldlening van Württembergische Hypothekenbank AG.

Het eigen vermogen van f 29.525.000 vloeit voort uit de emissie van 1.181 Participaties van f 25.000. In dit prospectus wordt ervan uitgegaan, dat MPC Holland 25 per 1 januari 2001 de panden aankoopt, met uitzondering van het kantoorpand te Groningen dat naar verwachting omstreeks juli 2001 wordt opgeleverd.

De deelnamesom kan derhalve in 2 termijnen worden voldaan, te weten 36% vóór 1 januari 2001 en 64% vóór 1 juli 2001. Bij een deelname van f 25.000 resulteert dit in een betaling van respectievelijk f 9.000 en f 16.000 (zie ook voetnoot 1 op pagina 5).

De hypothecaire geldlening bedraagt f 54.000.000 en is 'non-recourse' van aard: bij eventuele tekorten kan de geldgever de Participanten niet aanspreken. Bovendien de huurpenningen, die worden verpand aan de geldverstrekker, heeft de geldgever alleen het vastgoed als zekerheid.

Financiering

- **Taxatiewaarde**
t.b.v. hypotheek f 77.535.000¹⁶
- **Taxateur** DTZ Zadelhoff Taxaties, Utrecht
- **Hypothecaire lening** f 54.000.000
- **Geldverstrekker** Württembergische Hypothekenbank AG
- **Geldnemer** Vastgoedmaatschap MPC Holland 25
- **Rentepercentage** 6,3% p.j., tot 31 december 2005
- **Aflossing** na een aflossingsvrije periode van 4 jaar, met regelmatige maand-betalingen een aflossing van 1% per jaar op basis van een annuïteit.
- **Rentebetaling** maandelijks vooruit
- **Afsluitprovisie** 0,25% over de hoofdsom en het krediet t.b.v. de BTW-financiering
- **Zekerheden** het recht van een eerste bankhypotheek op het Onroerend Goed ('non recourse') en verpanding van de huurpenningen

- 12) Indien het vastgoed door MPC Capital wordt doorgeleverd aan de Maatschap, levert zij tegen de totale koopprijs en bijkomende kosten aan de Maatschap.
- 13) Deze koopsom is gebaseerd op een huuropbrengst van f 1.444.466 (prijsspeil 1 juli 2001). Bij oplevering wordt het gebouw nagemeten. Eventuele afwijkingen in metrage zijn van invloed op de uiteindelijke huur- en koopprijs van dit Object.
- 14) Omdat Science Center gedeeltelijk nieuwbouw betreft, is f 359.340 aan overdrachtsbelasting verschuldigd.
- 15) De totale koopprijs is de koopprijs van het Onroerend Goed vermeerderd met betaalde overdrachtsbelasting en notariskosten.
- 16) De nieuwbouw te Groningen en Son & Breugel zijn vrij op naam getaxeerd. De taxatiewaarde van de overige panden is op basis van kosten koper.

5.3 Exploitatieprognose

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Huurinkomsten							
Kranenburg te Groningen ¹⁷	722.233	1.465.531	1.502.169	1.539.723	1.578.216	1.617.671	1.658.113
Zonnebaan 1 te Maarssen	1.602.034	1.642.085	1.683.137	1.725.215	1.768.345	1.812.554	1.857.868
Science Park Eindhoven 5029-5047 te Son & Breugel	823.380	843.965	865.064	886.691	908.858	931.579	954.868
Catharijnesingel 64 te Utrecht	493.622	505.963	518.612	531.577	544.866	558.488	572.450
Meeuwenlaan 4-6 te Zwolle	1.881.785	1.928.830	1.977.015	2.026.477	2.077.139	2.129.067	2.182.294
Totale huurinkomsten	5.523.054	6.386.374	6.546.033	6.709.683	6.877.424	7.049.359	7.225.593
Uitgaven							
Hypotheekrente ¹⁸	3.402.000	3.402.000	3.402.000	3.402.000	3.383.213	3.346.975	3.308.387
Onroerende zaakbelasting	148.065	180.442	184.953	189.577	194.316	199.174	204.153
Verzekeringen	44.000	51.250	52.531	53.845	55.191	56.571	57.985
Onderhoud (2% v.d. huur)	110.461	127.727	130.921	134.194	137.548	140.987	144.512
Beheervergoeding (5% v.d. huur)	276.153	319.319	327.302	335.484	343.871	352.468	361.280
Maatschapskosten (accountant e.d.)	25.000	25.625	26.266	26.923	27.596	28.286	28.993
Rente BTW voorfinanciering	55.406	0	0	0	0	0	0
Totale uitgaven	4.061.085	4.106.363	4.123.973	4.142.023	4.141.735	4.124.461	4.105.310
Exploitatieresultaat	1.461.969	2.280.011	2.422.060	2.567.660	2.735.689	2.924.898	3.120.283
Bruto winst per Participatie	1.238	1.931	2.051	2.174	2.316	2.477	2.642
Bruto rendement per Participatie	7,28%	7,72%	8,20%	8,70%	9,27%	9,91%	10,57%
Gemiddeld bruto rendement voor belastingen	9,75%						
Winstuitkering per Participatie	1.190	1.875	1.875	1.938	1.938	2.000	2.000
Winstuitkering in %	7,00%	7,50%	7,50%	7,75%	7,75%	8,00%	8,00%
Gemiddelde winstuitkering in %	8,15%						
Aflossing lening	0	0	0	45.000 -	558.787 -	595.025 -	633.613 -
Jaarlijkse reservering	56.579	65.636	207.685	233.882	111.876 -	32.127 -	124.670
Cumulatieve liquiditeitsreservering ¹⁹	61.654	127.290	334.975	568.857	456.981	424.854	549.524

2008	2009	2010
1.699.566	1.742.055	1.785.606
1.904.315	1.951.923	2.000.721
978.740	1.003.209	1.028.289
586.761	601.430	616.466
2.236.851	2.292.772	2.350.091
7.406.233	7.591.389	7.781.173
3.267.296	3.223.541	3.176.948
209.257	214.488	219.850
59.435	60.921	62.444
148.125	151.828	155.623
370.312	379.569	389.059
29.718	30.461	31.223
0	0	0
4.084.143	4.060.808	4.035.147
3.322.090	3.530.581	3.746.026
2.813	2.989	3.172
11,25%	11,96%	12,69%
2.188	2.375	2.438
8,75%	9,50%	9,75%
674.704-	718.459-	765.052-
63.358	7.247	101.696
612.882	620.129	721.825

In nevenstaande exploitatieprognose treft u een weergave van het geprognosticeerde exploitatierendement over een beleggingshorizon van 10 jaar. In de prognose is ervan uitgegaan, dat de Maatschap per 1 januari 2001 wordt opgericht. De Maatschap beschikt in dat geval per 1 januari 2001 over 4 bestaande kantoorpanden.

Naar verwachting wordt omstreeks juli 2001 de nieuwbouw te Groningen opgeleverd. Over de nieuwbouw is de Maatschap 19% BTW over de aankoopsom verschuldigd. De BTW wordt door middel van een lening voorgefinancierd. Er wordt vanuit gegaan dat deze BTW na circa 3 maanden door de fiscus wordt geretourneerd, waarmee deze financiering kan worden afgelost.

De huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van CBS-prijs-indexcijfers. Voorzichtigheidshalve zijn wij uitgegaan van een jaarlijkse indexering van de huren met 2,5% per jaar, ingaande per 1 januari 2001.

Daarnaast heeft de Maatschap uitgaven in de vorm van beheer en overige exploitatiekosten, alsmede rentekosten van 6,3% per jaar over de hypothecaire geldlening van f 54.000.000. De rente is tot 31 december 2005 gefixeerd, waarna de lening gecontinueerd kan worden met een kortere rentevaste periode. Voorzichtigheidshalve is in de prognose zowel vóór als na bovengenoemde expiratedatum gerekend met eenzelfde rentepercentage.

Voorts wordt ervan uitgegaan dat de kosten, zoals onderhouds- en maatschapskosten, jaarlijks met 2,5% stijgen. Na aftrek van de kosten van de huuropbrengsten resteert een exploitatieresultaat. Over een beleggingshorizon van 10 jaar is een gemiddeld exploitatierendement voor belastingen van 9,75% op jaarbasis geprognosticeerd.

Na een aflossingsvrije periode van 4 jaar wordt de hypothecaire geldlening van f 54.000.000 afgelost met regelmatige maandbetalingen op basis van een annuïteit van 1% per jaar. Na expiratedatum van deze lening is gerekend met aflossingen op basis van eenzelfde annuïteit. Om deze aflossingen mogelijk te maken, wordt (half)jaarlijks gereserveerd uit het exploitatieresultaat.

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

- 17) De verwachting is dat de nieuwbouw te Groningen in juli 2001 wordt opgeleverd. Dit pand wordt dan exact nagemeten. Eventuele afwijkingen in metrage zijn van invloed op de huur- en koopprijs van dit Object.
- 18) De rente wordt maandelijks vooruitbetaald.
- 19) In de cumulatieve reservering van het eerste jaar is tevens de liquiditeitsreserve van f 5.075 opgenomen. De reservering dient voor onvoorziene omstandigheden, inclusief een reservering t.b.v. leegstand.

6 Fiscale aspecten

Fiscaal resultaat in guldens na invoering vermogensrendementsheffing		2001	2002	2003	2004
1. Bruto winst per Participatie		1.238	1.931	2.051	2.174
2. Forfaitair rendement ¹⁰	4%	680	1.000	1.000	1.000
3. Belasting over forfaitair rendement	30%	204	300	300	300
4. Netto winst per Participatie (1 minus 3)		1.034	1.631	1.751	1.874
5. Netto winst per Participatie in %		6,08%	6,52%	7,00%	7,50%
Gemiddelde netto winst	8,55%				

6.1 Prognose fiscaal resultaat

Bovenstaand is een prognose van het fiscaal resultaat weergegeven op basis van de vermogensrendementsheffing zoals deze per 1 januari 2001 wordt ingevoerd. De bovenstaande prognose beperkt zich tot de positie van de natuurlijke persoon die in Nederland woont en die rechtstreeks één Participatie houdt in de vastgoedmaatschap. In hoofdstuk 6.2 wordt het één en ander nader toegelicht.

6.2 Algemeen

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

Met ingang van 1 januari 2001 krijgt het inmiddels door de Tweede Kamer en de Eerste Kamer aanvaarde Wetsvoorstel Inkomstenbelasting 2001 kracht van wet. Hier is het zogenaamde boxenstelsel in opgenomen. Box 1 omvat de inkomsten uit werk en eigen woning. Box 2 betreft winst uit aanmerkelijk belang voor de directeur/groootaandeelhouder. Box 3 tenslotte, betreft de vermogensrendementsheffing als nieuwe vorm van inkomstenbelastingheffing over sparen en beleggen.

Vermogensrendementsheffing

Voor de Participanten werkt het nieuwe fiscale regime gunstig uit als de Participatie in Box 3 valt en als zodanig wordt belast met de vermogensrendementsheffing. Met de invoering van de vermogensrendementsheffing houdt de fiscus rekening met een forfaitair rendement van 4% over het vermogen (= bezittingen minus schulden). Het forfaitaire rendement van 4% wordt berekend over het gemiddelde van het vermogen op 1 januari en 31 december van enig jaar.

Door de invoering van de heffing over het forfaitaire rendement doen behalve het werkelijk behaalde rendement ook de werkelijk gemaakte kosten niet meer ter zake voor de belastingheffing. Dit betekent dat financieringsrente, kosten van onderhoud en alle andere kosten niet meer aftrekbaar zijn. Het forfaitaire rendement wordt belast tegen een belastingtarief 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. Per saldo wordt de Participant dus belast voor zijn of haar aandeel in het gemiddelde eigen vermogen van de vastgoedmaatschap.

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



Diverse aspecten

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
	2.316	2.477	2.642	2.813	2.989	3.172
	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
	300	300	300	300	300	300
	2.016	2.177	2.342	2.513	2.689	2.872
	8,06%	8,71%	9,37%	10,05%	10,76%	11,49%

Het heffingvrije vermogen per belastingplichtige bedraagt € 17.600 (f 38.785) en voor gezamenlijke partners € 35.200 (f 77.750). Over het meerdere wordt dus de vermogensrendementsheffing berekend.

Verkoopresultaat is onbelast

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

Deelname via besloten vennootschap

Indien wordt geparticipeerd door middel van een besloten vennootschap, zal de exploitatie-winst 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 opstellen.

Fiscaal advies

Zoals hiervoor opgemerkt, wordt de deelname van natuurlijke personen in de vastgoedmaatschap in beginsel gezien als een particuliere belegging. Deze wordt belast in Box 3. In specifieke gevallen kan het voorkomen dat het rendement fiscaal moet worden aangemerkt als winst uit onderneming of als andere inkomsten uit arbeid. Ook deelname in de vastgoedmaatschap door middel van een rechtspersoon leidt tot andere fiscale effecten. Het is daarom verstandig fiscaal advies in te winnen bij uw eigen fiscaal adviseur die goed op de hoogte is van uw fiscale positie.

- 20) De waarde van 1 Participatie wordt jaarlijks berekend over het gemiddelde eigen vermogen per Participatie per 1 januari en 31 december. Deze waarde kan afwijken van f 25.000 op grond van mutaties in het eigen vermogen van de Maatschap. Tevens kunnen eventuele stille reserves in het Onroerend Goed de waarde van uw Participatie beïnvloeden. Uitgangspunt is dat de waarde van 1 Participatie (in het economisch verkeer) minus de daaraan toe te rekenen schulden f 25.000 bedraagt vanaf het jaar 2002. Over het jaar 2001 is uitgegaan van een waardering in het economisch verkeer van f 17.000.

7 Juridische aspecten

7.1 Structuur

De Participanten vormen een maatschap naar Nederlands Burgerlijk Recht. MPC Holland 25 heeft als doel het voor gezamenlijke rekening en risico verwerven, exploiteren en beheren van het 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. Een 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 25 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 25 en wordt na voltekening totstandgebracht. De Maatschap is een samenwerkingsverband, waarbij voor gezamenlijke rekening en risico van de Participanten 5 kantoorgebouwen worden geëxploiteerd.

De Participanten gaan de Maatschap aan voor onbeperkte 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 is na de ingangsdatum van de Maatschap niet mogelijk.

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

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

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

Wijzigingen van de voorwaarden van de Maatschap kunnen plaatsvinden, waardoor rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd.

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 verkoop-

beslissing, zijn in laatste instantie voorbehouden aan de maatschapsvergadering.

Stichting

De Stichting Bewaarder Vastgoedmaatschap MPC Holland 25, gevestigd te Groningen, zal optreden als Bewaarder van het Onroerend Goed. De voornaamste taak van deze Stichting is het bewaren van het juridisch eigendom van het Onroerend Goed. Daarnaast verloopt het betalingsverkeer van de Maatschap onder verantwoordelijkheid van het Bestuur van de Stichting. Zij controleert of de Beheerder het beheer van de Maatschap volgens de begroting uitvoert. Bij verkoop van de Objecten dient het Bestuur van de Stichting voor akkoord mee te tekenen.

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

Beheerder

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

Daaronder vallen de volgende activiteiten:

- het innen van de huurpenningen;
- het voeren van de boekhouding;

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

Jaarlijks stelt de Beheerder een exploitatie-overzicht met een toelichting, alsmede een balans en een begroting op. In deze begroting is rekening gehouden met de te verwachten onderhouds- en verbouwingskosten.

Als bepaalde onderhoudskosten niet volgens begroting uitgevoerd kunnen worden, zal de Beheerder het Bestuur van de Maatschap hierover raadplegen.

Benevens 1,5% 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 25 opdragen aan Hanzevast Beheer BV. Deze professionele gebouwenbeheerder voert het beheer over al het onroerend goed van de reeds geplaatste MPC Capital Vastgoedfondsen. MPC Capital blijft echter zelf verantwoordelijk en aansprakelijk voor het beheer.

De volledige teksten van de Maatschaps-overeenkomst, de Statuten van de Stichting en de Overeenkomst van Beheer en Bewaring zijn respectievelijk opgenomen in de bijlagen 8, 9 en 10.