



MAX PROPERTY FUND II VASTGOEDOBBLIGATIES

**01/11/2018 – 31/12/2028
6,25% coupon + 40% winstdeling**

29 OKTOBER 2018

**Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.
Geen prospectusplicht voor deze activiteit.**



Colofon

Dit Prospectus is op 29 oktober 2018 gepubliceerd in verband met de Aanbieding en Uitgifte van Max Property Fund II Vastgoedobligaties ("MPF II Vastgoedobligaties") door Max Property Fund II B.V.

De maximale Uitgifte van MPF II Vastgoedobligaties bedraagt € 2.495.000 en wordt verdeeld over 2.495 obligaties van € 1.000 ieder. De looptijd is (maximaal) 10 jaar en 2 maanden, van 01/11/2018 tot en met 31/12/2028. De obligaties worden afgelost tegen 100%, kennen een vaste rente van 6,25% per jaar, een bonusrente (Winstdeling) van 40% van de totale winst van Max Property Fund II B.V. inclusief 40% van de gerealiseerde overwaarde van de Vastgoedportefeuille aan het einde van de looptijd.



Het copyright op dit Prospectus © berust bij Max Property Fund II B.V. Niets uit deze uitgave mag geheel of gedeeltelijk worden overgenomen of vermenigvuldigd, in welke vorm dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Max Property Fund II B.V. Dit Prospectus met de daarin vermelde informatie en berekeningen is maximaal 24 maanden na publicatie geldig. Na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover aan Max Property Fund II B.V. en haar Directie bekend, zijn de gegevens in het Prospectus in overeenstemming met de werkelijkheid en zijn er geen gegevens weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zouden wijzigen.

Voorwoord

De termen die in dit Prospectus worden gehanteerd en die zijn aangeduid met een hoofdletter, hebben de betekenis zoals aangegeven in bijlage I: Begrippen en definities.

Voor u ligt het Prospectus inzake de uitgifte van MPF II Vastgoedobligaties door Max Property Fund II B.V. Er wordt één (1) klasse MPF II Vastgoedobligaties uitgegeven. De Rentevergoeding bedraagt 6,25% per jaar, plus een Winstdeling van 40% van de (jaarlijkse) winst van Max Property Fund II B.V. inclusief 40% van de gerealiseerde overwaarde van de Vastgoedportefeuille aan het einde van de looptijd. De MPF II Vastgoedobligaties hebben een looptijd van maximaal tien (10) jaar en twee (2) maanden van 01/11/2018 tot 31/12/2028.

De gelden van de MPF II Vastgoedobligaties worden gebruikt voor het aanschaffen van vastgoed in en rondom Rotterdam. Hierbij wordt vastgoed geselecteerd dat aan de onderkant van de markt ligt (starterswoningen) en dat (vrijwel) instapklaar is. Hierbij kan gedacht worden aan:

- 1-, 2-, 3- slaapkamer appartementen tot € 125.000,-
- Zowel losse appartementen als complexen
- Rendement van minimaal 8% op de totale aankoopwaarde
- Appartementen van na het bouwjaar 1960
- Energie label C of mogelijkheid tot verbetering naar een C (waar mogelijk)

Max Property Fund II B.V. brengt door middel van de uitgifte van de MPF II Vastgoedobligaties de wereld van de belegger en de wereld van vastgoed bij elkaar.

Deze obligatie-uitgifte betreft een vervolg op de succesvolle uitgifte door Max Property Fund B.V. ("MPF I"). MPF I heeft gedurende 2016-2017 ook € 2,5 mln. aan vastgoedobligaties uitgegeven en hiermee een woningenportefeuille in Rotterdam-Zuid aangekocht. Met MPF II wordt voortgebouwd op de ervaring opgedaan met MPF I. Echter zal MPF II zich hoofdzakelijk richten op de aankoop van instapklare woningen, waar MPF I zich richtte op het creëren van waardeinstijgingen door renovatie van woningen.

Wij vinden een transparante en heldere communicatie met de MPF II Vastgoedobligatiehouders belangrijk. MPF II Vastgoedobligatiehouders ontvangen daarom periodiek een (digitale) nieuwsbrief, ieder kwartaal inzicht in de financiële situatie van Max Property Fund II B.V. en wij vermelden op de website de ontwikkelingen omtrent het Fonds.

Wij staan voor een heldere en transparante bedrijfsvoering waarbij de belangen van de MPF II Vastgoedobligatiehouders worden gewaarborgd.

Rotterdam, 29 oktober 2018

Directie Max Property Fund II B.V.

INHOUDSOPGAVE

1.	Samenvatting	6
2.	Risicofactoren	12
3.	Het Fonds en betrokken partijen	15
3.1.	Visie: “Max Property Group brengt twee werelden samen”	15
3.2.	Fondsbeleid	15
3.3.	Investeringscriteria	15
3.4.	Investeringsproces	16
3.5.	Het Fonds	16
3.6.	Directie	16
3.7.	Aandeelhouders	17
3.8.	Afgenomen diensten binnen de Max Property Group	17
3.9.	Fondsadministrateur	18
3.10.	Toeziachter	18
4.	MPF II Vastgoedobligaties	18
4.1.	Verschillende klassen	18
4.2.	Rentevergoeding	18
4.3.	Looptijd en Aflossing	18
4.4.	Verbonden rechten	19
4.5.	Verhandelbaarheid	19
4.6.	Verzoek tot vervroegde Aflossing	19
4.7.	Zekerheden	20
4.8.	Register van MPF II Vastgoedobligatiehouders	20
4.9.	Stichting Obligatiehouders MPF II	20
4.10.	Vergadering van MPF II Vastgoedobligatiehouders	21
4.11.	Informatie en verslaglegging	21
5.	Inschrijven op MPF II Vastgoedobligaties	22
5.1.	Inschrijfprocedure	22
5.2.	Emissiekosten	22
5.3.	Voorbehoud	22
5.4.	Beleggingsprofiel	23
6.	De Nederlandse woningmarkt	24
6.1.	De vastgoedmarkt is booming	24
6.2.	Maatschappij	24

6.3.	Prijzen Rotterdamse koopwoningen stijgen het hardst	24
6.4.	Betaalbaarheid neemt af	25
6.5.	Hypotheekrente blijft laag	26
6.6.	Prinsjesdag: nauwelijks nieuwe maatregelen.....	27
7.	Financiële aspecten.....	28
7.1.	Financieringsprognose	28
7.2.	Exploitatieprognose	29
7.3.	Aflossingsscenario's	36
8.	Juridische aspecten.....	38
8.1.	MPF II Vastgoedobligaties.....	38
8.2.	MPF II Vastgoedobligatiehouders	38
8.3.	Structuur van het Fonds.....	38
8.4.	Max Property Fund II B.V.	39
8.5.	Stichting Obligatiehouders MPF II.....	39
8.6.	Rangorde vermogensverschaffers	39
8.7.	Wet op het Financieel Toezicht	40
8.8.	Besluit tot Uitgifte MPF II Vastgoedobligaties	40
8.9.	Verjaringstermijn	40
8.10.	Belangen.....	40
8.11.	Juridische beperkingen	40
9.	Fiscale aspecten	42
9.1.	Voorbehoud	42
9.2.	Het Fonds	42
9.3.	De MPF II Vastgoedobligatiehouders.....	42
10.	Verklaringen.....	44
10.1.	Verklaring van de Directie.....	44
	Bijlage I: Begrippen en definities	46
	Bijlage II: MPF II Obligatievoorwaarden.....	48
	Bijlage III: Statuten Max Property Fund II B.V.....	54
	Bijlage IV: Trustakte	65
	Bijlage V: Statuten Stichting Obligatiehouders MPF II.....	68

1. Samenvatting

In dit hoofdstuk wordt een samenvatting gegeven van het Prospectus. Deze samenvatting is opgebouwd uit informatieverplichtingen die worden aangeduid als 'Elementen'. Deze elementen zijn genummerd in de afdelingen A tot en met E.

Deze samenvatting bevat alle Elementen waarvan het is vereist die op te nemen in een samenvatting voor dit type effecten en deze Uitgevende Instelling. Omdat bepaalde Elementen niet vereist zijn om genoemd te worden, kan het voorkomen dat de nummering van de Elementen niet opvolgend is.

In het geval dat er geen relevante informatie te geven is bij een Element, volgt de opmerking: 'niet van toepassing', gevolgd door een korte toelichting.

Afdeling A		Inleiding en waarschuwingen
A.1	Waarschuwing	<p>Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus.</p> <p>Iedere beslissing om te beleggen in de MPF II Vastgoedobligaties moet zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Prospectus door de Belegger.</p> <p>Wanneer een vordering met betrekking tot de informatie in het Prospectus bij een rechterlijke instantie aanhangig wordt gemaakt, draagt de Belegger die als eiser optreedt volgens de nationale wetgeving van de lidstaten eventueel de kosten voor de vertaling van het Prospectus voordat de rechtsvordering wordt ingesteld.</p> <p>De Directie kan alleen wettelijk aansprakelijk worden gesteld indien de samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in de MPF II Vastgoedobligaties te investeren.</p>
A.2	Toestemming en voorwaarden voor het gebruik van het Prospectus door financiële intermediairs	Niet van toepassing. Max Property Fund II B.V. verleent geen toestemming aan financiële intermediairs voor het gebruik van het Prospectus.
Afdeling B		Uitgevende instelling
B.1	Officiële en handelsnaam	Statutaire naam: Max Property Fund II B.V. (hierna 'het Fonds') Handelsnaam: Max Property Group, MPG Nederland
B.2	Vestigingsplaats, rechtsvorm, toepasselijke wetgeving en land van oprichting	Max Property Fund II B.V. is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, opgericht in Nederland en statutair gevestigd op het adres Brielselaan 85 te Rotterdam.
B.4b	Bekende tendensen in de sector	<p>De vastgoedmarkt is booming</p> <p>De vastgoedmarkt trekt aan door de lage rentestand en de stijging van het beschikbare kapitaal bij beleggers (wereldwijd). Omdat in vastgoed relatief hoge rendementen kunnen worden</p>

gehaald, is het populair ten opzichte van andere beleggingscategorieën waar de rendementen lager zijn.

Maatschappij

Bevolkingskrimp zorgt in delen van ons land voor een dalend gebruik van vastgoed, terwijl de vraag in stedelijke gebieden door urbanisatie juist stijgt. Dit leidt tot een steeds verdere tweedeling in Nederland en zal naar verwachting ook leiden tot een toename van verschillen in waardeontwikkeling.

Prijzen Rotterdamse koopwoningen stijgen het hardst

Rotterdam heeft de hoofdstad en Utrecht van de troon gestoten als stad waar de huizen het snelst duurder worden: in Rotterdam lagen de prijzen in het eerste en tweede kwartaal van 2018 gemiddeld bijna 15 procent hoger dan een jaar eerder.

Betaalbaarheid

In Nederland leeft sterk het sentiment dat koophuizen steeds minder betaalbaar en minder bereikbaar worden, wat wordt bevestigd door verschillende indicatoren. Zo zijn de gemiddelde woonlasten op basis van een annuïteitenhypotheek jaar-op-jaar met 2,1 procentpunt naar 32,9 procent gestegen.

Hypotheekrente blijft laag

Zowel de ABN AMRO Bank als de Rabobank verwachten dat de hypotheekrente nog meerdere jaren laag blijft. Dit zorgt ervoor dat woningen nog altijd relatief goed betaalbaar zijn, ondanks de fors hogere waarderingen op de woningmarkt.

Prinsjesdag: nauwelijks nieuwe maatregelen

De op Prinsjesdag gepresenteerde Miljoenennota bevatte geen verrassingen voor woningbezitters. De uitzondering vormt de monumentenaftrek: die verdwijnt in 2019.

B.5	De groep	<p>Het Fonds is onderdeel van de Max Property Group, waar diverse vennootschappen in Nederland, Engeland en Duitsland toe behoren, die actief zijn in vastgoedinvesteringen, vastgoedbeheer, vastgoedverhuur en andere aanverwante activiteiten.</p>
B.9	Prognose	<p>Het Fonds beoogt per ultimo 2019 een Vastgoedportefeuille opgebouwd te hebben ter waarde van € 5.800.000 (zie Hoofdstuk 7 van dit Prospectus).</p> <p>Er zijn geen verschillende klassen MPF II Vastgoedobligaties. Alle MPF II Vastgoedobligaties zijn rentedragend over de Nominale Waarde. De Rentevergoeding vangt aan op het moment van ontvangst van het deelnamebedrag en bedraagt 6,25% per jaar.</p> <p>De Rentevergoeding wordt per kwartaal achteraf betaalbaar gesteld en uitbetaald binnen vijf (5) dagen na afloop van een volledig kalenderkwartaal waarover de Rentevergoeding verschuldigd is.</p>

B.10	Voorbehoud in de afgifte van verklaring betreffende de historische financiële informatie	Niet van toepassing. Het Fonds is een nieuw (2018) opgerichte vennootschap en heeft nog geen controle laten uitvoeren op de jaarrekening of tussentijdse cijfers.
B.12	Belangrijke historische financiële informatie	Niet van toepassing. Het Fonds is een nieuw (2018) opgerichte vennootschap en heeft nog geen jaarrekening of tussentijdse cijfers opgesteld.
B.13	Recente gebeurtenissen die van bijzonder belang zijn	Niet van toepassing. Het Fonds is een nieuw (2018) opgerichte vennootschap en er zijn geen recente gebeurtenissen van bijzonder belang geweest.
B.14	Afhankelijkheid van groepsmaatschappijen	Niet van toepassing. Max Property Fund II B.V. is niet afhankelijk van groepsmaatschappijen. De binnen de Max Property Group afgenomen diensten kunnen ook van derden worden betrokken.
B.15	Belangrijkste activiteiten	Het uitgeven van MPF II Vastgoedobligaties en het aantrekken van additionele financiering met als doel het investeren in Nederlandse woningen.
B.16	Winst- stemrecht, zeggenschap	DOMINIUM B.V., mede behorend tot de Max Property Group B.V., is houder van 100% van het winst- en stemrecht van Max Property Fund II B.V. De Directie van Max Property Fund II B.V. wordt gevoerd door directieleden/aandeelhouders van de Max Property Group.
B.17	Toegekende ratings	Niet van toepassing. Er is geen rating toegekend.
Afdeling C	Effecten	
C.1	Type en categorie effecten	De MPF II Vastgoedobligaties zijn effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht, onder de definitie van 'effect' sub b (een verhandelbare obligatie). De MPF II Vastgoedobligaties luiden op naam. De MPF II Vastgoedobligaties hebben een Nominale Waarde van vijfduizend euro (€ 5.000) per stuk. De Rentevergoeding vangt aan op het moment van ontvangst van het deelnamebedrag en bedraagt 6,25% per jaar. De Rentevergoeding wordt per kwartaal achteraf betaalbaar gesteld.
C.2	Munteenheid	De MPF II Vastgoedobligaties worden uitgegeven in euro's.
C.5	Verhandelbaarheid	De MPF II Vastgoedobligaties zijn tussentijds slechts beperkt verhandelbaar. Door afwezigheid van een notering aan een secundaire markt zijn de MPF II Vastgoedobligaties niet onmiddellijk liquide te maken. De obligaties zullen wel verhandelbaar worden tussen goedgekeurde gebruikers op het Dominium fondsenplatform, een online platform gebaseerd op blockchaintechnologie, dat is ontwikkeld door de Max Property Group. Desondanks kan het

zijn dat er op bepaald momenten geen koper is voor uw MPF II Vastgoedobligaties als u tussentijds van uw belegging af wilt.

Het kan ook voorkomen dat een potentiële koper niet wordt geaccepteerd door het Fonds of het Dominium platform. U loopt daarmee het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kan krijgen en uw belegging langer aan moet houden of uw MPF II Vastgoedobligaties voor een lagere prijs moet verkopen.

Het Fonds zal na acceptatie van de koper de overdracht erkennen indien de overdracht niet in strijd is met wet- en regelgeving en de MPF II Obligatievoorwaarden (bijlage II van dit Prospectus).

C.8 Verbonden rechten

De MPF II Vastgoedobligaties worden uitgegeven onder Nederlands recht. De MPF II Vastgoedobligaties geven recht op Rentevergoeding, Aflossing en Winstdeling. De MPF II Vastgoedobligaties vormen directe en onvoorwaardelijke verplichtingen van het Fonds.

Het Fonds is met ingang na ontvangst van het deelnamebedrag rente verschuldigd over de uitstaande Hoofdsom. De MPF II Vastgoedobligatiehouders hebben op naam luidende vorderingen tot betaling van de Rentevergoeding, Winstdeling en Hoofdsom in euro's, op het Fonds.

MPF II Vastgoedobligatiehouders worden ingeschreven in een Register van MPF II Vastgoedobligatiehouders. Op de MPF II Vastgoedobligaties zijn de MPF II Obligatievoorwaarden van toepassing (bijlage II van dit Prospectus).

Elke MPF II Vastgoedobligatiehouder heeft per duizend (1.000) euro aan Nominale Waarde één stem in de algemene vergadering van MPF II Vastgoedobligatiehouders. Deze stemverdeling houdt in dat er maximaal tweeduizendvierhonderdenvijfennegentig (2.495) stemmen beschikbaar zijn op een algemene vergadering van MPF II Vastgoedobligatiehouders. Zie artikel 9 van de MPF II Obligatievoorwaarden voor alle besluiten waarover in de algemene vergadering van MPF II Vastgoedobligatiehouders gestemd kan worden.

C.9 Rentevergoeding, Winstdeling en Aflossing

Alle MPF II Vastgoedobligaties zijn rentedragend over de Nominale Waarde. De Rentevergoeding vangt aan op het moment van ontvangst van het deelnamebedrag en bedraagt 6,25% per jaar. De Rentevergoeding wordt per kwartaal achteraf betaalbaar gesteld en uitbetaald binnen vijf (5) dagen na afloop van een volledig kalenderkwartaal waarover de Rentevergoeding verschuldigd is.

Alle MPF II Vastgoedobligaties hebben recht op 40% winstdeling van de winst van Max Property Fund II B.V. zoals omschreven in Bijlage I.

De MPF II Vastgoedobligaties hebben een (maximale) looptijd van tien (10) jaar en twee (2) maanden, van 1/11/2018 tot en met 31/12/2028. De Aflossing van de MPF II Vastgoedobligaties wordt beoogd binnen 20 Werkdagen na 31/12/2028 plaats te vinden, doch kan ook naar keuze van het Fonds uitgesteld worden. De MPF II Vastgoedobligaties zijn naar keuze van het Fonds ook geheel vervroegd aflosbaar vanaf 1 november 2021.

Voor alle kenmerken van de MPF II Vastgoedobligaties wordt verwezen naar hoofdstuk 4 'MPF II Vastgoedobligaties' en bijlage II 'MPF II Obligatievoorwaarden' van dit Prospectus. Voor de mogelijke aflossingsscenario's wordt verwezen naar paragraaf 7.3 'Aflossingsscenario's'.

C.10	Rentevergoeding met een derivatencomponent	Niet van toepassing. De Rentevergoedingen zijn vast en niet afhankelijk van een derivatencomponent.
C.11	Gereguleerde markt of op andere gelijkwaardige markten	Niet van toepassing. De MPF II Vastgoedobligaties zullen niet worden aangeboden op een gereguleerde markt of op een andere gelijkwaardige markt.
Afdeling D	Risico's	
D.2	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de Uitgevende Instelling	<p>In het algemeen kan gesteld worden dat aan beleggen risico's verbonden zijn. De algemene risico's gelden ook voor de MPF II Vastgoedobligaties, zie voor meer informatie hoofdstuk 2.</p> <p>De belangrijkste materiële risico's specifiek voor het Fonds zijn prognoserisico, financieringsrisico, inkomstenrisico, het risico van beperkte handelbaarheid, het risico van vervroegde Aflossing, het risico van de uitbetalingsrangorde, het risico door een beperkt eigen vermogen, aflossingsrisico, risico van onvoldoende vastgoed, een vermogensstructuurrisico, debiteurenrisico, politiek risico, rentrisico.</p> <p>Ook thans nog niet bekende risico's kunnen van invloed zijn op de financiële positie van het Fonds. De MPF II Vastgoedobligatiehouder loopt het risico dat, indien één (1) of meer van de genoemde risico's zich manifesteren, het Fonds (gedeeltelijk) niet in staat is aan haar financiële verplichtingen te voldoen. Als gevolg hiervan kunnen de obligaties in waarde dalen en/of kunnen Rentevergoedingen en/of Winstdelingen en/of Aflossingen niet of slechts gedeeltelijk plaatsvinden. De obligatiehouder dient rekening te houden met deze risicofactoren.</p>
D.3	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor obligaties	Door de aankoop van een obligatie wordt een lening verstrekt aan een uitgevende instelling. Hierdoor loopt de leningsverstrekker een debiteurenrisico. Daarnaast is het risico van beperkte handelbaarheid aanwezig.
Afdeling E	Aanbieding	
E.2b	Redenen voor de Aanbieding en bestemming van de opbrengsten	De Uitgifte van de MPF II Vastgoedobligaties dient ter (mede)financiering van, en zal uitsluitend aangewend worden voor, de aanschaf van vastgoed (de Vastgoedportefeuille), dat voldoet aan het Fondsbeleid zoals in dit Prospectus omschreven.

E.3	Beschrijving voorwaarden	<p>De Aanbieding van MPF II Vastgoedobligaties staat open voor natuurlijke personen en rechtspersonen.</p> <p>Door het aanmaken van een account op https://dominium.me, uw identificatiedocumentatie te uploaden, MPF II Vastgoedobligaties te bestellen en het overmaken van de gelden voor de aan te kopen MPF II Vastgoedobligaties is de inschrijving onherroepelijk geworden, tenzij er sprake is van nieuwe ontwikkelingen, materiële vergissingen of onjuistheden die van invloed zijn op de beoordeling van de MPF II Vastgoedobligaties en zich voordoen of worden geconstateerd tussen het tijdstip van het uitbrengen van dit Prospectus en de definitieve toewijzing van de MPF II Vastgoedobligaties.</p> <p>De maximale Uitgifte van MPF II Vastgoedobligaties bedraagt € 2.495.000. Inschrijving is mogelijk tot en met 31 oktober 2019. Indien er sprake is van overtekening van het Fonds zal toewijzing plaatsvinden op volgorde van binnenkomst van inschrijving.</p> <p>Het Fonds behoudt zich het recht voor de Aanbieding eerder te beëindigen dan 31 oktober 2019. Ook wordt het recht voorbehouden inschrijvingen niet in behandeling te nemen zonder opgave van reden.</p> <p>De Emissiekosten bedragen 2% over de toegewezen Nominale Waarde (inleg).</p> <p>Meerdere inschrijvingen zijn toegestaan en niet aan een maximum gebonden.</p> <p>In het geval er minder dan € 500.000 is ingeschreven op de MPF II Vastgoedobligaties, is het Fonds gerechtigd het initiatief tot Uitgifte van MPF II Vastgoedobligaties in te trekken. In het geval van intrekking worden de gelden voor de aan te kopen MPF II Vastgoedobligaties, en indien van toepassing de Emissiekosten, gerestitueerd of niet in rekening gebracht. Voorts is het Fonds te allen tijde gerechtigd de periode van inschrijving met maximaal 12 (12) maanden te verlengen.</p>
E.4	Beschrijving van belangen	<p>Het Fonds, de Directie en alle overige direct betrokken entiteiten en personen hebben geen ander belang dan het realiseren van een succesvolle Uitgifte van de MPF II Vastgoedobligaties en het opbouwen van een goed renderende Vastgoedportefeuille. Er is geen sprake van (mogelijke) tegenstrijdige belangen tussen deze partijen.</p> <p>Daarnaast is er geen sprake van (mogelijke) belangenconflicten tussen de verplichtingen van het Fonds en deze partijen.</p>
E.7	Geraamde kosten voor MPF II Vastgoedobligatiehouder	<p>De Emissiekosten bedragen 2% over de toegewezen Nominale Waarde (inleg).</p> <p>Naast de emissiekosten worden er geen andere kosten in rekening gebracht bij de MPF II Vastgoedobligatiehouders.</p>

2. Risicofactoren

In dit hoofdstuk worden de risico's van de MPF II Vastgoedobligaties beschreven. Het Fonds heeft als doel woningen aan te schaffen, mede met de door MPF II Vastgoedobligatiehouders verstrekte gelden. De koper van de MPF II Vastgoedobligaties, ofwel de MPF II Vastgoedobligatiehouder, verstrekt een lening aan het Fonds. In ruil hiervoor ontvangt de MPF II Vastgoedobligatiehouder ieder kwartaal een vaste Rentevergoeding, na de looptijd de Hoofdsom (inleg) retour en eventuele Winstdeling.

De risico-inventarisatie in dit hoofdstuk is niet uitputtend. Alle materiële risicofactoren zijn in dit hoofdstuk opgenomen. Ook thans nog niet bekende risico's kunnen van invloed zijn op de financiële positie van het Fonds. Deze onbekende risico's kunnen daardoor mede bepalen of het Fonds in staat is om aan (al) haar verplichtingen tot betaling van de Rentevergoeding, Winstdeling en terugbetaling van de Hoofdsom te voldoen.

De MPF II Vastgoedobligatiehouder loopt het risico dat, indien één (1) of meer van de in dit Prospectus genoemde risico's zich manifesteren, het Fonds (gedeeltelijk) niet in staat is aan haar financiële verplichtingen te voldoen. Als gevolg hiervan kunnen de MPF II Vastgoedobligaties in waarde dalen en/of kunnen Rentevergoedingen en/of Winstdelingen en/of Aflossingen niet of slechts gedeeltelijk plaatsvinden. De MPF II Vastgoedobligatiehouder dient rekening te houden met deze risicofactoren.

Financieringsrisico

Er is sprake van een financieringsrisico omdat Max Property Fund II B.V. beoogt de Vastgoedportefeuille te vergroten en mede te financieren middels hypothecaire financiering of andere financieringsbronnen. Dit betekent dat in het geval er geen hypothecaire financiering verkregen kan worden of de geldverstrekker op een later moment haar lening opeist, de financiële ruimte van Max Property Fund II B.V. om de Rente, Aflossing en Winstdeling aan de MPF II Vastgoedobligatiehouders te betalen, sterk kan afnemen. Daardoor kunnen de obligaties in waarde dalen en/of Rentevergoedingen en/of Winstdelingen en/of Aflossingen niet tijdig, niet of slechts gedeeltelijk plaatsvinden.

Vervroegde Aflossing

Er is sprake van het risico op vervroegde Aflossing omdat Max Property Fund II B.V. het recht heeft om vanaf 1 november 2021 de obligaties vervroegd af te lossen. Dit betekent voor u als belegger dat u niet langer rente ontvangt en dat uw bonusrente (Winstdeling) mogelijk lager uitvalt dan als de obligaties niet vervroegd waren afgelost.

Rangorde uitbetaling

Uitkering van het rendement gebeurt nadat de kosten van administratie, toezicht, accountant, de opstartkosten en overige kosten zijn voldaan. Het risico bestaat dat de uitgevende instelling onvoldoende liquide middelen overhoudt om het rendement uit te keren. Dit betekent voor u als belegger dat u de Rentevergoeding en bonusrente (Winstdeling) mogelijk later of helemaal niet ontvangt.

Ingeval van faillissement hebben de volgende uitkeringen voorrang op de uitbetaling van het rendement op de obligaties: de kosten van administratie, toezicht, accountant, de opstartkosten en overige kosten. Dit betekent voor u dat de obligaties in waarde kunnen dalen en/of Rentevergoedingen en/of Winstdelingen en/of Aflossingen niet tijdig, niet of slechts gedeeltelijk plaatsvinden.

Er is sprake van een risico omdat Max Property Fund II B.V. residentieel en (mogelijk) commercieel vastgoed aanschaf (de Vastgoedportefeuille) met de uit de Uitgifte verkregen gelden en daarnaast kan de aanschaf van de Vastgoedportefeuille deels worden gerealiseerd middels andere leenvormen, bijvoorbeeld in de vorm van hypothecaire leningen. De obligaties zullen veelal zijn achtergesteld op deze alternatieve vormen van financiering. De achterstelling komt voort uit eventuele convenanten die hierover worden gesloten. Achterstelling houdt in dat als de opbrengsten van Max Property Fund II B.V. onvoldoende zijn om alle schuldeisers te voldoen, de andere verstrekkers van vermogen voorrang hebben op de obligatiehouders.

Beperkt eigen vermogen

Het eigen vermogen van de uitgevende instelling is beperkt ten opzichte van het vreemd vermogen. Dit betekent dat de buffer aan eigen vermogen klein is waardoor bij tegenvallende resultaten de uitgevende instelling relatief snel niet meer aan haar verplichtingen op de obligaties zal kunnen voldoen. Het risicoprofiel van de obligaties lijkt daardoor op het risicoprofiel van aandelen.

Prognoserisico

De in dit Prospectus genoemde bedragen en percentages zijn, zoals genoemd in hoofdstuk 7, voornamelijk gebaseerd op veronderstellingen en geprognosticeerde ontwikkelingen. Met name de veronderstelde jaarlijkse huurstijging en de veronderstelde jaarlijkse waardevermeerdering van de Vastgoedportefeuille, zoals genoemd in hoofdstuk 7, zijn zeer bepalend voor het bedrijfsresultaat en daarmee zeer bepalend voor met name de geprognosticeerde winstdeling. Hoewel de opsteller van dit Prospectus zijn uiterste best heeft gedaan zijn ervaring en deskundigheid in te zetten bij de verduidelijking van deze cijfers, is het onmogelijk om een volledig accurate prognose te doen, aangezien niet alleen bekende gegevens maar ook (onzekere) toekomstige ontwikkelingen zijn meegenomen. De geprognosticeerde resultaten kunnen ook tegenvallen, als gevolg hiervan kunnen de obligaties in waarde dalen en/of Rentevergoedingen en/of Winstdelingen en/of Aflossingen niet tijdig, niet of slechts gedeeltelijk plaatsvinden.

Aflossingsrisico

De Aflossing van de obligaties wordt beoogd uiterlijk op 31 december 2028 plaats te vinden. De aflossingsverplichting rust op Max Property Fund II B.V. De prognose is dat de Aflossing kan plaatsvinden door herfinanciering of verkoop van de Vastgoedportefeuille en de opgebouwde positieve liquiditeitspositie aan het einde van de looptijd (31 december 2028) van Max Property Fund II B.V. Desalniettemin kan het geval zijn dat de financiële positie van Max Property Fund II B.V. niet toereikend is om aan (al) haar verplichtingen te kunnen voldoen. Als gevolg hiervan kunnen de obligaties in waarde dalen en/of Rentevergoedingen en/of Winstdelingen en/of Aflossingen niet tijdig, niet of slechts gedeeltelijk plaatsvinden. Zie ook paragraaf 7.3 'Aflossingsscenario's'.

Risico onvoldoende vastgoed

Max Property Fund II B.V. selecteert residentieel en (mogelijk) commercieel vastgoed dat in aanmerking komt voor aanschaf. Het is mogelijk dat er een periode voorkomt waarin niet voldoende vastgoed kan worden gevonden en dat Max Property Fund II B.V. dus daarom de beschikbare gelden niet direct investeert. Dit kan de uitkering van de Rentevergoeding, de Winstdeling en de Aflossing van de hoofdsom van de obligaties in gevaar brengen.

Vermogensstructuurrisico

De vermogensstructuur van Max Property Fund II B.V. is een structuur waarbij voornamelijk vreemd vermogen en beperkt eigen vermogen wordt ingebracht. Dit zorgt voor een hefboomeffect. Als de exploitatieresultaten of verkoopopbrengsten in negatieve zin afwijken van de prognoses, kan dit de uitkering van de Rentevergoeding, de Winstdeling en de Aflossing van de hoofdsom van de obligaties in gevaar brengen. Het risico van de obligatiehouders (als verstrekkers van vreemd vermogen) wijkt daarom niet veel af van het risico dat zij zouden lopen als verstrekkers van eigen vermogen.

Inkomstenrisico

Max Property Fund II B.V. ontvangt huurinkomsten door de verhuur van de Vastgoedportefeuille. Deze huurinkomsten zullen, naast het nakomen van verplichtingen die voortvloeien uit andere financieringsvormen, worden gebruikt om de Rentevergoeding, Winstdeling en Aflossing aan de obligatiehouders te voldoen. Leegstand van de Vastgoedportefeuille en onvoorziene renovatiebenodigdheden kunnen de huurinkomsten negatief beïnvloeden. Als gevolg hiervan kunnen de obligaties in waarde dalen en/of Rentevergoedingen en/of Winstdelingen en/of Aflossingen niet tijdig, niet of slechts gedeeltelijk plaatsvinden.

Debiteurenrisico

Door de aankoop van een obligatie wordt een lening verstrekt aan een uitgevende instelling waardoor de MPF II Vastgoedobligatiehouder een debiteurenrisico loopt ten opzichte van Max Property Fund II B.V. Dit risico wordt zo goed mogelijk gemitigeerd doordat de MPF II Vastgoedobligatiehouders gezamenlijk een recht van 2^e hypotheek krijgen op de Vastgoedportefeuille van Max Property Fund II B.V. ingeval er additionele financiering wordt aangetrokken en de financier instemt met deze 2^e hypotheekstelling.

Daarnaast bestaat ook het risico dat één of meerdere huurders niet aan hun betalingsverplichting jegens Max Property Fund II B.V. kunnen voldoen, waardoor Max Property Fund II B.V. mogelijk niet tegemoet kan komen aan haar verplichtingen jegens de obligatiehouders. Wanbetaling door één of meerdere huurders kan leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst met als gevolg leegstand en structurele derving van huurinkomsten.

Politiek risico

Nationale, Europese en lokale overheden kunnen tijdens de looptijd van de MPF II Vastgoedobligaties nieuwe wetten, regelingen, belastingwetgeving of beleidswijzigingen doorvoeren die een negatieve invloed kunnen hebben op de waarde van de Vastgoedportefeuille.

Ook internationale spanningen kunnen politiek risico met zich meebrengen, die direct of indirect de waarde van de Vastgoedportefeuille kunnen beïnvloeden.

Renterisico

Het renterisico is het risico dat de marktrente gedurende de looptijd van de obligatie wijzigt. Als de marktrente stijgt zal Max Property Fund II B.V. mogelijk een hogere rente moeten betalen op aangetrokken financieringen, hetgeen een directe, negatieve impact heeft op de cashflow. Daardoor is Max Property Fund II B.V. mogelijk niet meer in staat om haar verplichtingen jegens de obligatiehouders na te komen.

Voorts kan een stijgende marktrente (indien variabel afgesloten) een negatieve invloed hebben op de waarde van de Vastgoedportefeuille en daarmee de verkoopopbrengst.

Risico van beperkte handelbaarheid

De MPF II Vastgoedobligaties zijn niet beursgenoteerd en daardoor niet handelbaar via een gereguleerde markt. De obligaties zullen wel handelbaar worden tussen goedgekeurde gebruikers op het Dominium fondsenplatform, een online platform gebaseerd op blockchaintechnologie, dat is ontwikkeld door de Max Property Group. Desondanks kan het zijn dat er op bepaald momenten geen koper is voor uw MPF II Vastgoedobligaties als u tussentijds van uw belegging af wilt. Het kan ook voorkomen dat een potentiële koper niet wordt geaccepteerd door het Fonds of het Dominium platform. U loopt daarmee het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kan krijgen en uw belegging langer aan moet houden of uw MPF II Vastgoedobligaties voor een lagere prijs moet verkopen.

Ook kan het voorkomen dat indien de MPF II Vastgoedobligaties onderhands verhandeld worden de prijs van de MPF II Vastgoedobligaties lager is dan de aankoopprijs. Het Fonds is niet verplicht om MPF II Vastgoedobligaties in te kopen of deze eerder dan aan het einde van de looptijd van tien (10) jaar en 2 maanden, af te lossen.

3. Het Fonds en betrokken partijen

3.1. VISIE: “MAX PROPERTY GROUP BRENGT TWEE WERELDEN SAMEN”

Het Fonds is onderdeel van Max Property Group, waar diverse vennootschappen in Nederland, Engeland en Duitsland toe behoren, die actief zijn in vastgoedinvesteringen, vastgoedbeheer, vastgoedverhuur en andere aanverwante activiteiten. Max Property Group brengt de wereld van de particuliere belegger en de professionele vastgoedwereld bij elkaar. Dit doet zij door het creëren van vastgoedfondsen die obligaties uitgeven met een vaste rentevergoeding en daarnaast een winstdeling. Met de verkregen gelden wordt gespreid geïnvesteerd in vastgoed, tot op heden woningen.

De (kleine) particuliere belegger heeft hierdoor de mogelijkheid te investeren in een professioneel gespreide Vastgoedportefeuille en creëert daarmee een veel betere risicospreiding in zijn portefeuille dan hij individueel tot stand zou kunnen brengen. Tegelijkertijd is zijn risico beperkt door de vaste rentevergoeding terwijl hij wel voor deelt in de beoogde winst en in de beoogde waardestijging van het vastgoed. Op die manier wordt het beste van twee werelden bij elkaar gebracht.

De Nederlandse particuliere belegger heeft veel interesse in vastgoedbeleggingen en Max Property Group beoogt te voorzien in die behoefte.

3.2. FONDSBELEID

Het Fonds investeert gespreid in vastgoed en meer specifiek in een portefeuille van woningen in Rotterdam en omstreken (de Vastgoedportefeuille). Hierbij wordt vastgoed geselecteerd dat aan de onderkant van de markt zit. Dit zullen voornamelijk appartementen zijn. Deze appartementen zijn in het algemeen goed te verhuren en daardoor is er een lager risico op leegstand. Het Fonds heeft als doelstelling om voor in totaal € 5.800.000 aan vastgoed aan te schaffen.

Verder kijkt het Fonds ook naar de mogelijkheden om de waarde van het vastgoed (en de directe huurinkomsten) te verbeteren door middel van renovaties die bijv. de energiekwaliteit en/of de puntentelling naar een hoger niveau brengen. Er wordt niet geïnvesteerd in kantoorpanden of in ander commercieel vastgoed, tenzij het onderdeel is van een over te nemen portefeuille.

Het beleid is erop gericht om investeringen voor tien (10) jaar (tot en met 31 december 2028) aan te gaan. Het kan voorkomen dat objecten uit de Vastgoedportefeuille eerder worden verkocht, als er bijvoorbeeld een goede bieding wordt ontvangen. Het Fonds kan met de opbrengst van de verkoop nieuw vastgoed aankopen. Wordt besloten om dit niet te doen dan kunnen ontvangen middelen worden ingezet om verzoeken tot vervroegde Aflossing in te willigen.

Een belangrijk onderdeel van het fondsbeleid is de doelstelling om een additionele hefboomwerking te creëren door het aantrekken van aanvullende financieringsbronnen. Middels deze aanvullende financieringsbronnen wil het Fonds extra gelden lenen tegen een substantieel lagere rentevergoeding dan het Fonds betaalt aan de obligatiehouders (6,25%). Met deze gelden wil het Fonds de Vastgoedportefeuille uitbouwen, waarmee de winst en daarmee de Winstdeling voor de obligatiehouders vergroot wordt.

3.3. INVESTERINGSKRITERIA

Bij de selectie van woningen hanteert het Fonds de volgende criteria:

- Regio Rotterdam en omstreken
- Huurrendement op de totale aankoopprijs van minimaal 8%
- Huurder die is goedgekeurd door de verhuurmakelaar en Huurcheck Nederland

- Definitief Energie Certificaat (waar mogelijk zal dit verbeterd worden door renovaties tijdens leegstand)
- Actieve Vereniging van Eigenaren
- Geen grote renovaties in de nabije toekomst nodig

Incidenteel kan het Fonds gedeeltelijk afwijken van deze criteria en bijv. een appartement aankopen waar door investeringen of renovaties een waardesprong of hogere huur gerealiseerd kan worden.

Zie voor een volledig overzicht van de financiële uitgangspunten hoofdstuk 7 van dit Prospectus.

3.4. INVESTERINGSPROCES

Het Fonds krijgt regelmatig vastgoed aangeboden door makelaars en investeerders. Op basis van de locatie, conditie, huurmogelijkheden en rendement wordt een voorselectie gemaakt.

Na voorselectie volgt er een bezoek door een directielid van het Fonds en als het vastgoed wordt goedgekeurd wordt er een koopovereenkomst getekend.

Na overdracht bij de notaris wordt het pand direct in de verhuur gezet en als een huurder wordt goedgekeurd door de verhuurmakelaar wordt een huurovereenkomst getekend.

In de meeste gevallen duurt het proces van vastgoedselectie tot verhuur niet langer dan twee tot drie maanden.

3.5. HET FONDS

Max Property Fund II B.V. is opgericht d.d. 19/10/2018, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 72894695 en statutair gevestigd in de gemeente Rotterdam. Het Fonds is gevestigd op het adres Brielselaan 85, 3081 AB Rotterdam, Nederland. Het Fonds heeft geen andere bedrijfsactiviteiten dan invulling geven aan het hiervoor beschreven Fondsbeleid.

3.6. DIRECTIE

De Directie van Max Property Fund II B.V. wordt ingevuld door meerdere directieleden/aandeelhouders van de Max Property Group. De Directie heeft gezamenlijk complementaire kennis van en ervaring in het aankopen en verhuren van vastgoed. Als Directie van Max Property Group hebben zij inmiddels meerdere transacties succesvol afgerond.

De directieleden/aandeelhouders van Max Property Group bestaan uit de onderstaande personen:

Anne Visser

Anne Visser heeft een carrière gemaakt in de logistiek, en werkt momenteel naast zijn directeurschap bij Max Property Group nog bij SWA, een sociale diensten organisatie waar veel geestelijk en lichamelijk gehandicapte mensen werken. SWA telt meer dan 500 medewerkers en is marktleider in de productie en distributie van B2C promotiemateriaal. Zijn organisatorische vaardigheden, evenals zijn jarenlange interesse in vastgoed en vastgoedrenovatie, plaatst hem in een ideale positie om als directielid van Max Property Group te functioneren.

Esther Dekker

Esther Dekker heeft meer dan 10 jaar ervaring in de vastgoedwereld en beschikt nu over een schat aan ervaring op de Nederlandse vastgoedmarkt. Ze is hooggekwalificeerd om professioneel advies te geven over veel onroerend goed, heeft een postdoctorale titel behaald in sociale wetenschappen (gespecialiseerd in onroerend goed) en is lid van het VBO (Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed).

Edwin de Pijper

Gedurende de afgelopen 12 jaar heeft Edwin nauw samengewerkt met investeerders en woningzoekenden en heeft hierdoor onschatbare ervaring binnen de residentiële verhuur en de investeringen en verkoop van vastgoed ontwikkeld. Zijn kennis van de lokale markten en zijn begrip van woningselectie, zijn essentieel om te verzekeren dat het juiste huurrendement behaald kan worden. Hij is geboren en getogen in Rotterdam, heeft zijn hele carrière doorgebracht in de Rotterdamse markt en kent als geen ander deze markt. Hij is ook zeer ervaren in de onderliggende wet- en regelgeving zoals het huurpuntensysteem, sociale huurniveaus en lokale belastingen en heffingen.

Sven-Thomas Munte

Sven-Thomas Munte behaalde een MS in Biologie aan de Universiteit van Georgetown (Washington, DC) voordat hij zijn ontwikkeling voortzette bij het departement Invertebrate Animals in de National Zoo, Washington, DC. Sinds 1991 is hij eigenaar en Managing Director van vastgoedbeheerbedrijf Munte Immobiliën, dat ongeveer 3000 huurappartementen en bijna 70 huiseigenarengemeenschappen beheert in Duitsland.

Mark Lloyd

Mark Lloyd, samen met zijn langdurige zakenpartner, Jackie Reeves White, heeft 6 succesvolle bedrijven opgebouwd, waarvan er 2 succesvol zijn verkocht. Hij is eigenaar van een succesvolle Property Sourcing Company die zoekt naar ondergewaardeerde onroerend goed deals in het Verenigd Koninkrijk. Daarnaast is hij actief met Property Mastery Academy dat vastgoedbeleggers opleidt in heel Groot-Brittannië.

Marco Reimann

Marco Reimann studeerde economie af aan de Carl von Ossietzky Universiteit in Oldenburg (Duitsland) in 1996. Hij voltooide met succes zijn IREBS-vastgoedstudies in 2008 en de studie om in 2014 belastingadviseur te worden. Na voor Arthur Andersen te hebben gewerkt op het gebied van auditing (1996-2002), trad hij in dienst bij Ernst & Young. In 2005 werd hij Managing Director en, vanaf 2010, eigenaar van Acarius confidon Advisory te Duitsland.

3.7. AANDEELHOUDERS

De aandelen van Max Property Fund II B.V. worden gehouden door DOMINIUM B.V. Op het moment van opstellen van dit Prospectus worden de aandelen van DOMINIUM B.V. gehouden door Anne Visser (80%) en Fiori B.V. (20%), een 100% dochter van Caluro B.V., waarvan de directieleden Edwin de Pijper en Esther Dekker 100% van de aandelen bezitten.

Naast de hiervoor vermelde aandelenbelangen in DOMINIUM B.V. hebben de verschillende aandeelhouders/directieleden van Max Property Group ook afzonderlijke belangen in andere bedrijfsonderdelen van Max Property Group. Beoogd wordt om op korte termijn de aandelenstructuur te wijzigen, waarbij het grootste deel van de bedrijfsonderdelen onder DOMINIUM B.V. gebracht zal worden. Als onderdeel van deze herstructurering zullen de bestaande aandeelhouders een deel van hun aandelen in DOMINIUM B.V. overdragen aan de andere onder Directie genoemde personen en enkele andere sleutelfunctionarissen binnen Max Property Group.

3.8. AFGENOMEN DIENSTEN BINNEN DE MAX PROPERTY GROUP

Door het Fonds worden diensten afgenomen van andere bedrijfsonderdelen binnen de Max Property Group en worden kosten gedeeld met andere onderdelen binnen de groep.

Ten behoeve van het Fonds zullen andere bedrijfsonderdelen de selectie van de aan te kopen woningen verzorgen, fungeren als verhuurmakelaar en als vastgoedbeheerder. De verhuurmakelaar is verantwoordelijk voor de selectie van de juiste huurder voor het vastgoed, waarbij zij de kredietwaardigheid en betrouwbaarheid van potentiële huurders beoordeelt. De vastgoedbeheerder verzorgt de administratie en inning van de huren en waarborgsommen, de in- en uitcheck van nieuwe huurders en het (laten) verrichten van reparaties en renovaties. Middels het Dominium

fondsenplatform zullen intern de cliëntacceptatieprocedures en de administratie van de obligatie-uitgifte verzorgd gaan worden. Medewerkers van andere bedrijfsonderdelen zullen mogelijk ook ingezet worden bij het beantwoorden van vragen van (potentiële) obligatiehouders en het verwerken van de inschrijvingen.

3.9. FONDSADMINISTRATEUR

CONFIDON Breda B.V., handelend onder de naam confidon, fungeert als administrateur van het Fondconfidondon is gespecialiseerd in het verzorgen van de juridische, financiële en fiscale aspecten bij collectief belegde vermogens. Voor het Fonds verzorgt confidon onder andere de financiële administratie, het opstellen van de jaarrekening van het Fonds en het verzorgen van de fiscale aangiften. Indien nodig zal confidon ook assisteren met de cliëntacceptatieprocedures, het bijhouden van het register van obligatiehouders en de rentebetalingen. Confidon is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 20148948 en gevestigd op het adres Paardeweide 8, 4824 EH te Breda.

3.10. TOEZICHTHOUDER

Stichting bewaarbedrijf confidon, behorend tot dezelfde organisatie als de Fondsadministrateur, fungeert als Toezichthouder op de Uitgifte. De Toezichthouder controleert of het Fonds voldoet aan haar verplichtingen naar de obligatiehouders, zoals Rentebetalingen, (reservering van) Winstdeling en (vervroegde) Aflossingen en zich houdt aan het Prospectus. Stichting bewaarbedrijf confidon is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 57739854 en gevestigd op het hetzelfde adres als de Fondsadministrateur.

4. MPF II VASTGOEDOBLIGATIES

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten van de MPF II Vastgoedobligaties beschreven. MPF II Vastgoedobligaties worden uitgegeven door het Fonds (Max Property Fund II B.V.). De uitgifteperiode start op 1 november 2018 en eindigt op 31 oktober 2019.

De Uitgifte geschiedt in overeenstemming met de, in dit Prospectus beschreven MPF II Obligatievoorwaarden (bijlage II) en procedures. MPF II Vastgoedobligatiehouders worden geacht voor het aangaan tot de Aankoop van MPF II Vastgoedobligaties kennis te hebben genomen van de MPF II Obligatievoorwaarden. De Uitgifte van de MPF II Vastgoedobligaties dient ter (mede)financiering van, en zal uitsluitend aangewend worden voor, de aankoop van vastgoed (de Vastgoedportefeuille), een en ander conform het Fondsbeleid zoals in dit Prospectus omschreven.

4.1. VERSCHILLENDE KLASSEN

Er zijn geen verschillende klassen in de MPF II Vastgoedobligaties. De MPF II Vastgoedobligaties worden uitgegeven onder Nederlands recht, gedenomineerd in euro's en luiden op naam. De MPF II Vastgoedobligaties worden op 100% van de Nominale Waarde uitgegeven door het Fonds, vermeerderd met 2% Emissiekosten. De maximale Uitgifte van MPF II Vastgoedobligaties bedraagt € 2.495.000.

4.2. RENTEVERGOEDING

Alle MPF II Vastgoedobligaties zijn rentedragend over de Nominale Waarde (inleg). De Rentevergoeding vangt aan op het moment van ontvangst van het deelnamebedrag en bedraagt 6,25% per jaar. De Rentevergoeding wordt per kwartaal achteraf betaalbaar gesteld en uitbetaald binnen vijf (5) dagen na afloop van een volledig kalenderkwartaal waarover de Rentevergoeding verschuldigd is.

4.3. LOOPTIJD EN AFLOSSING

De MPF II Vastgoedobligaties hebben een looptijd van maximaal tien (10) jaar en twee (2) maanden en lopen af op 31 december 2028, tenzij deze vervroegd worden afgelost of de Aflossing wordt uitgesteld. De exacte looptijd per obligatie is afhankelijk van het moment van uitgifte van de betreffende obligatie. Daarnaast heeft het Fonds de

bevoegdheid tot vervroegde Aflossing vanaf 1 november 2021 en tevens de bevoegdheid tot verlenging van de Looptijd tot na 31 december 2028. De Aflossing is gepland binnen 20 Werkdagen na 31 december 2028. Zie verder voor wijzigingen van de looptijd paragraaf 7.3 'Aflossingsscenario's' van dit Prospectus.

4.4. VERBONDEN RECHTEN

De MPF II Vastgoedobligaties worden uitgegeven onder Nederlands recht. De MPF II Vastgoedobligaties geven recht op Rentevergoeding, Aflossing en eventuele Winstdeling. De MPF II Vastgoedobligaties vormen directe en onvoorwaardelijke verplichtingen van het Fonds (Max Property Fund II B.V.).

Het Fonds is na ontvangst van het deelnamebedrag rente verschuldigd over de uitstaande Hoofdsom. De MPF II Vastgoedobligatiehouders hebben op naam luidende vorderingen tot betaling van de Rentevergoeding, de Hoofdsom en eventuele Winstdeling, in euro's, op het Fonds.

MPF II Vastgoedobligatiehouders worden ingeschreven in een register van MPF II Vastgoedobligatiehouders. Op de MPF II Vastgoedobligaties zijn de MPF II Obligatievoorwaarden van toepassing (bijlage II van dit Prospectus).

Elke MPF II Vastgoedobligatiehouder heeft per duizend (1.000) euro aan Nominale Waarde één stem in de algemene vergadering van MPF II Vastgoedobligatiehouders. Deze stemverdeling houdt in dat er maximaal tweeduizendvierhonderdenvijfennegentig (2.495) stemmen beschikbaar zijn op een algemene vergadering van MPF II Vastgoedobligatiehouders. Zie artikel 9 van de MPF II Obligatievoorwaarden voor alle besluiten waarover in de algemene vergadering van MPF II Vastgoedobligatiehouders gestemd kan worden.

4.5. VERHANDELBAARHEID

De MPF II Vastgoedobligaties zijn tussentijds slechts beperkt verhandelbaar. De obligaties zullen verhandelbaar worden tussen goedgekeurde gebruikers op het Dominium fondsenplatform, een online platform gebaseerd op blockchaintechnologie, dat is ontwikkeld door de Max Property Group. Bij overdracht is de verkoopprijs volledig vrij te bepalen tussen de oude en nieuwe MPF II Vastgoedobligatiehouder.

Op het Dominium platform zullen de MPF II Vastgoedobligaties geadmistreerd worden als cryptografische tokens en mutaties zullen vastgelegd worden in de Dominium blockchain. Op het moment van opstellen van dit prospectus is het Dominium platform nog niet volledig ontwikkeld. Voor instructies hoe gebruik gemaakt kan worden van deze handelsmogelijkheid kan de MPF II Vastgoedobligatiehouder contact opnemen met de Max Property Group.

Bij overdracht van een MPF II Vastgoedobligaties zal het Fonds zorgdragen voor een tussentijdse renteberekening respectievelijk tot en vanaf de overdrachtsdatum voor respectievelijk de oude en nieuwe MPF II Vastgoedobligatiehouder. Er zal echter geen tussentijdse berekening plaatsvinden van Winstdeling. Bij overdracht wordt dus het volledige recht op Winstdeling overgedragen op de nieuwe MPF II Vastgoedobligatiehouder.

Bij overdracht zijn zowel de oude als de nieuwe MPF II Vastgoedobligatiehouder 1% administratiekosten over de Nominale Waarde verschuldigd aan het Fonds of het Dominium platform.

Het hiervoor bepaalde is van overeenkomstige toepassing op het vestigen van een recht van vruchtgebruik of recht van pand op een MPF Obligatie.

4.6. VERZOEK TOT VERVROEGDE AFLOSSING

MPF II Vastgoedobligatiehouders kunnen een verzoek indienen bij het Fonds tot vervroegde Aflossing van een MPF II Vastgoedobligatie. Het Fonds is niet verplicht gehoor te geven aan dit verzoek. Indien de liquiditeitspositie dit toelaat kan het Fonds onder goedkeuring van de Toezichthouder het verzoek tot vervroegde aflossing inwilligen.

In dat geval zal de betreffende MPF II Vastgoedobligaties worden afgelost tegen Nominale Waarde, onder aftrek van 1% administratiekosten.

Bij een ingewilligd verzoek tot vervroegde Aflossing van een MPF II Vastgoedobligaties zal het Fonds zorgdragen voor een tussentijdse renteberekening tot de aflosdatum. Er zal echter geen tussentijdse berekening plaatsvinden van Winstdeling. Bij vrijwillige vervroegde Aflossing komt dus het recht op Winstdeling voor de betreffende MPF II Vastgoedobligaties volledig te vervallen. De Winstdeling voor de overige MPF II Vastgoedobligatiehouders valt hierdoor hoger uit.

4.7. ZEKERHEDEN

Het Fonds verplicht zich ten opzichte van ieder van de MPF II Vastgoedobligatiehouders om, zolang Aflossing niet heeft plaatsgevonden, het gehele uitstaande en geplaatste kapitaal van het Fonds niet aan derden te verkopen, te ruilen, te schenken, in te brengen in een vennootschap of op andere wijze geheel of gedeeltelijk te vervreemden of met pandrecht of enig ander beperkt recht te bezwaren.

Tijdens de looptijd van de MPF II Vastgoedobligaties zal het Fonds alleen de mogelijkheid hebben om dividend uit te keren aan de aandeelhouders als er tegelijkertijd ook Winstdeling wordt uitbetaald aan de obligatiehouders.

4.8. REGISTER VAN MPF II VASTGOEDOBLIGATIEHOUDERS

Het Fonds houdt een register van MPF II Vastgoedobligatiehouders bij. Voor elke inschrijving in het register van MPF II Vastgoedobligatiehouders ontvangt de Inschrijver van een MPF II Vastgoedobligatie een bevestiging van inschrijving.

4.9. STICHTING OBLIGATIEHOUDERS MPF II

De MPF II Vastgoedobligatiehouders worden verenigd in de Stichting Obligatiehouders MPF II (de Stichting). De Stichting heeft als enige doelstelling om de belangen van de MPF II Vastgoedobligatiehouders gezamenlijk te behartigen tegenover het Fonds. Bij inschrijving op de MPF II Vastgoedobligaties verstrekt de MPF II Vastgoedobligatiehouder een onvoorwaardelijke volmacht om zich te laten vertegenwoordigen door de Stichting Obligatiehouders MPF II.

Inzake deze belangenbehartiging zijn er afspraken gemaakt tussen de Stichting en het Fonds, welke zijn vastgelegd in een trustovereenkomst, welke is opgenomen in bijlage IV.

Het Fonds streeft ernaar om uit de groep van MPF II Vastgoedobligatiehouders gepassioneerde en ervaren ondernemers of specialisten actief bij het Fonds te betrekken door deze als bestuursleden van de Stichting Obligatiehouders MPF II aan te stellen. In eerste instantie wordt het bestuur op interim-basis ingevuld door directieleden van Max Property Group, maar na verloop van tijd zal er een selectie worden gemaakt uit de MPF II Vastgoedobligatiehouders. De selectie wordt gedaan door de directie van het Fonds en vindt plaats op basis van ervaring, deskundigheid en achtergrond. Mochten er uit de groep van MPF II Vastgoedobligatiehouders geen geschikte personen gevonden kunnen worden, dan zal het Fonds zelf een nieuw bestuur aanstellen.

Onderdeel van de belangenbehartiging van de MPF II Vastgoedobligatiehouders kan zijn dat de Stichting een hypotheekrecht verkrijgt op de Vastgoedportefeuille en/of pandrechten op de huuropbrengsten. Deze rechten zijn nog niet gevestigd, in afwachting van de aan te trekken additionele financiering. Het nu al vestigen van dergelijke rechten zou het verkrijgen van de additionele financiering kunnen bemoeilijken. Een verbod op het verlenen van dergelijke zekerheden kan namelijk onderdeel zijn van de voorwaarden van bijv. hypothecaire leningen. Het Fonds zal daarom na het verkrijgen van de additionele financiering de mogelijkheden tot het verlenen van zekerheden aan de Stichting beoordelen. Wanneer bijvoorbeeld een hypothecaire lening is aangetrokken, kan de Stichting mogelijk wel

een tweede recht van hypotheek op de Vastgoedportefeuille ontvangen. De Stichting, en daarmee de MPF II Vastgoedobligatiehouders, komt daarmee op de tweede plaats na de hypothecaire financier.

4.10. VERGADERING VAN MPF II VASTGOEDOBLIGATIEHOUDERS

Een vergadering van MPF II Vastgoedobligatiehouders zal worden gehouden (a) indien het Fonds dit wenselijk acht, (b) indien het bestuur van de Stichting Obligatiehouders MPF II dit wenselijk acht, of (c) op schriftelijk verzoek van de houders van ten minste 25% van het totale nominale bedrag aan uitstaande MPF II Vastgoedobligaties.

4.11. INFORMATIE EN VERSLAGLEGGING

Max Property Group hecht grote waarde aan een transparante en heldere communicatie met de obligatiehouders in haar fondsen. Zij heeft daarom de volgende informatieverstrekking ingericht:

Nieuwsbrief

Regelmatig zal een (digitale) nieuwsbrief verschijnen, speciaal bedoeld voor de obligatiehouders. In deze nieuwsbrief worden de voornaamste ontwikkelingen, die van belang zijn voor de obligatiehouders, toegelicht.

Beveiligde omgeving website

Iedere MPF II Vastgoedobligatiehouder ontvangt toegangsgegevens tot het beveiligde deel van de Max Property Group website. Hier kunnen de Vastgoedportefeuilles, kwartaalrapportages en jaarverslagen van de fondsen worden ingezien.

Jaarverslag

De MPF II Vastgoedobligatiehouders worden minimaal één (1) keer per jaar door de Directie van het Fonds geïnformeerd middels een jaarverslag met daarin een verslag van de directie en de jaarrekening (de balans, de winst- en verliesrekening en een toelichting hierop). Binnen zes (6) maanden na afloop van elk boekjaar zal dit jaarverslag door het Fonds worden opgesteld en na controle door de Accountant (ingående boekjaar 2019) worden vastgesteld. Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar. De jaarrekening zal worden opgesteld door de Fondsadministrateur met inachtneming van de wettelijke vereisten en op basis van in Nederland algemeen aanvaarde commerciële waarderingsgrondslagen. Ook het jaarverslag zal beschikbaar worden gesteld in de beveiligde omgeving van de website. MPF II Vastgoedobligatiehouders die geen e-mailadres hebben opgegeven kunnen een afschrift van deze documenten schriftelijk aanvragen bij het Fonds of de Fondsadministrateur.

5. INSCHRIJVEN OP MPF II VASTGOEDOBLIGATIES

In dit hoofdstuk wordt de procedure van inschrijven op de MPF II Vastgoedobligaties beschreven. De inschrijving op de Uitgifte van MPF II Vastgoedobligaties wordt afgehandeld door het Dominium fondsenplatform.

5.1. INSCHRIJFPROCEDURE

De aanbiedingsperiode begint op 1 november 2018 en eindigt op 31 oktober 2019.

De aanbiedingsperiode eindigt voortijdig zodra alle MPF II Vastgoedobligaties zijn uitgegeven. Indien per de beoogde einddatum nog niet alle MPF II Vastgoedobligaties zijn uitgegeven kan de aanbiedingsperiode ook worden verlengd.

De uitgiftedatum van de MPF II Vastgoedobligaties wordt individueel vastgesteld bij elke aankoop en is gelijk aan de dag waarop de gelden zijn ontvangen. De renteberekening begint ook op de uitgiftedatum.

Beleggers dienen zich op de volgende manier in te schrijven:

1. Lees het Prospectus en win waar nodig financieel advies in omtrent uw voorgenomen investering.
2. Maak een account aan op <https://dominium.me>.
3. Verzamel en upload de benodigde documenten zoals een kopie identiteitsbewijs voor goedkeuring van Clearance Level 1 en 2. Zie hiervoor ook deze YouTube video: <https://youtu.be/rzmXLa5gQC4> (alleen in het Engels op dit moment).
4. Nadat u bent goedgekeurd voor Clearance Level 2 kunt u direct de MPF II Vastgoedobligaties bestellen via uw Dashboard op <https://dominium.me>
5. Nadat u uw bestelling heeft gedaan ontvangt u automatisch betaalinstructies.
6. Na ontvangst van uw betaling en afronding van de identificatieprocedures krijgt u automatisch een finale inschrijfbevestiging toegestuurd.

5.2. EMISSIEKOSTEN

De Emissiekosten bedragen 2% over de toegewezen Nominale Waarde (inleg). Naast de emissiekosten worden er bij Inschrijving geen andere kosten in rekening gebracht bij de MPF II Vastgoedobligatiehouders.

5.3. VOORBEHOUD

De maximale Uitgifte van MPF II Vastgoedobligaties bedraagt € 2.495.000, verdeeld over 2.495 obligaties met een Nominale Waarde van € 1.000 per obligatie. Inschrijving is mogelijk tot en met 31 oktober 2019. Indien er sprake is van overtekening van de Uitgifte zal toewijzing plaatsvinden op volgorde van binnenkomst van inschrijving. Het Fonds behoudt zich het recht voor de Aanbieding eerder te beëindigen, voordat het maximum van de Uitgifte is bereikt. Ook wordt het recht voorbehouden inschrijvingen niet in behandeling te nemen zonder opgave van reden.

In het geval er minder dan € 500.000 is ingeschreven op MPF II Vastgoedobligaties, is het Fonds gerechtigd het initiatief tot Uitgifte van MPF II Vastgoedobligaties in te trekken of stop te zetten.

In het geval van overtekening en/of intrekking en/of stopzetting worden de gelden voor de aan te kopen MPF II Vastgoedobligaties, en indien van toepassing de Emissiekosten, gerestitueerd of niet in rekening gebracht. Voorts is het Fonds te allen tijde gerechtigd de periode van inschrijving met maximaal twaalf (12) maanden te verlengen.

Door het aanmaken van een account op <https://dominium.me>, uw identificatiedocumentatie te uploaden, MPF II Vastgoedobligaties te bestellen en het overmaken van de gelden voor de aan te kopen MPF II Vastgoedobligaties is de inschrijving onherroepelijk geworden, tenzij er sprake is van nieuwe ontwikkelingen, materiële vergissingen of onjuistheden die van invloed zijn op de beoordeling van de MPF II Vastgoedobligaties en zich voordoen of worden geconstateerd tussen het tijdstip van het uitbrengen van dit Prospectus en de definitieve toewijzing van de MPF II Vastgoedobligaties.

5.4. BELEGGINGSPROFIEL

Door het risicodragende karakter van de MPF II Vastgoedobligaties is het niet aan te raden dat een ieder deelneemt die zich niet kan permitteren zijn gelden geheel of gedeeltelijk te verliezen. Dit Prospectus en andere publicaties verband houdend met de Uitgifte van de MPF II Vastgoedobligaties, bevatten geen advies of aanbeveling tot Aankoop van de MPF II Vastgoedobligaties.

De MPF II Vastgoedobligaties zijn geschikt voor beleggers die op zoek zijn naar een vast rendement met opwaarts potentieel, welke wordt gerealiseerd door middel van gespreide investering in vastgoed, geselecteerd en beheerd door vastgoedspecialisten en die tevens voldoen aan dit risicoprofiel:

Iedere MPF II Vastgoedobligatiehouder dient, naar de mening van Max Property Fund II B.V., zich op de hoogte te stellen van de volgende zaken:

- De MPF II Vastgoedobligatiehouder heeft kennisgenomen van de volledige tekst van het Prospectus inclusief alle bijlagen.
- De MPF II Vastgoedobligaties betreffen een risicodragende belegging.
- Max Property Fund II B.V. heeft tot doel vastgoed aan te schaffen in Rotterdam en omstreken.
- De opbrengsten van de MPF II Vastgoedobligatie zijn daardoor afhankelijk van de exploitatie en waardeontwikkeling van vastgoed.
- Er wordt sterk afgeraden om MPF II Vastgoedobligaties te kopen met geleend vermogen.
- De MPF II Vastgoedobligatiehouder dient voldoende liquiditeit aan te houden om op de (middel) lange termijn te kunnen blijven voldoen aan zijn of haar financiële andere verplichtingen, inclusief onvoorziene uitgaven, zonder afhankelijk te zijn van de opbrengsten van de MPF II Vastgoedobligatie.
- De MPF II Vastgoedobligatiehouder dient, in het geval de Rentevergoeding en/of Aflossing en/of Winstdeling lager is dan verwacht, het mogelijk te ontstane verlies te kunnen compenseren met zijn of haar vermogen en/of andere inkomsten.
- De MPF II Vastgoedobligatiehouder is ervan op de hoogte dat het Fonds een lange termijn belegging is, aangezien de looptijd van de MPF II Vastgoedobligaties tien (10) jaar en twee (2) maanden bedraagt.
- De MPF II Vastgoedobligatiehouder wordt aangeraden vooraf advies in te winnen alvorens in MPF II Vastgoedobligaties te beleggen. Op deze manier kan een verantwoorde afweging worden gemaakt of aankoop van MPF II Vastgoedobligaties past bij het persoonlijke risicoprofiel van de betreffende MPF II Vastgoedobligatiehouder. Door de inschrijving op en/of de aankoop van MPF II Vastgoedobligaties verklaart een (potentiële) MPF II Vastgoedobligatiehouder dat hij of zij deze verantwoorde afweging heeft gemaakt.

De MPF II Vastgoedobligaties zijn niet geschikt voor beleggers die het zich niet kunnen permitteren hun gelden geheel of gedeeltelijk te verliezen en/of die niet voldoen aan het hierboven genoemde risicoprofiel.

6. DE NEDERLANDSE WONINGMARKT

In dit hoofdstuk wordt de Nederlandse woningmarkt beschreven. Dit hoofdstuk is geschreven ter verduidelijking van de Nederlandse woningmarkt en dient te worden gelezen als achtergrondinformatie.

Bronnen:

- Rabobank Cijfers en Trends, www.rabobank.nl
- Kwartaalbericht Woningmarkt, RaboResearch, <https://economie.rabobank.com>
- De ABN AMRO Woningmarktmonitor, www.abnamro.nl

6.1. DE VASTGOEDMARKT IS BOOMING

Door de aantrekkende economie en de lage rente trekt de vastgoedmarkt op dit moment aan. Er wordt zowel meer verhuurd als geïnvesteerd door beleggers. Huurders hechten meer belang aan flexibiliteit en willen zich niet meer voor een lange huurperiode vastleggen. Hierdoor worden locatie, courantheid en exploitatiemogelijkheden voor vastgoedbeleggers steeds belangrijker.

De vastgoedmarkt trekt aan door de lage rentestand en de stijging van het beschikbare kapitaal bij beleggers (wereldwijd). Omdat in vastgoed relatief hoge rendementen kunnen worden gehaald, is het populair ten opzichte van andere beleggingscategorieën waar de rendementen lager zijn. Het gevolg is dat de vraag naar vastgoed toeneemt en de prijzen stijgen. Dit is vooral te merken in stedelijke gebieden. De vastgoedmarkt is erg conjunctuurgevoelig. Verandering in financiële markten kan tot een snelle ommekeer leiden.

Binnen de vastgoedmarkt zorgt de conjunctuur voor verschillen per deelsector. Vooral de vraag naar woningen, logistiek vastgoed (dat profiteert van e-commerce) en de hotelsector (toerisme en zakelijke markt) stijgt. De particuliere woningmarkt is een markt met veel vraag en weinig aanbod. Hier verwacht de Rabobank een aanhoudende vraag.

6.2. MAATSCHAPPIJ

Bevolkingskrimp zorgt in delen van ons land voor een dalend gebruik van vastgoed, terwijl de vraag in stedelijke gebieden door urbanisatie juist stijgt. Dit leidt tot een steeds verdere tweedeling in Nederland en zal naar verwachting ook leiden tot een toename van verschillen in waardeontwikkeling.

Een steeds grotere groep bedrijven en consumenten is minder bereid om langjarige verplichtingen aan te gaan voor hun huisvesting. Zij gaan over tot huur in plaats van koop. Deze verschuiving van koop naar huur is gunstig voor professionele vastgoedbeleggers.

Tegelijkertijd leidt een verschuiving van langlopende naar kortlopende huurcontracten tot minder inkomenszekerheid bij vastgoedbeleggers.

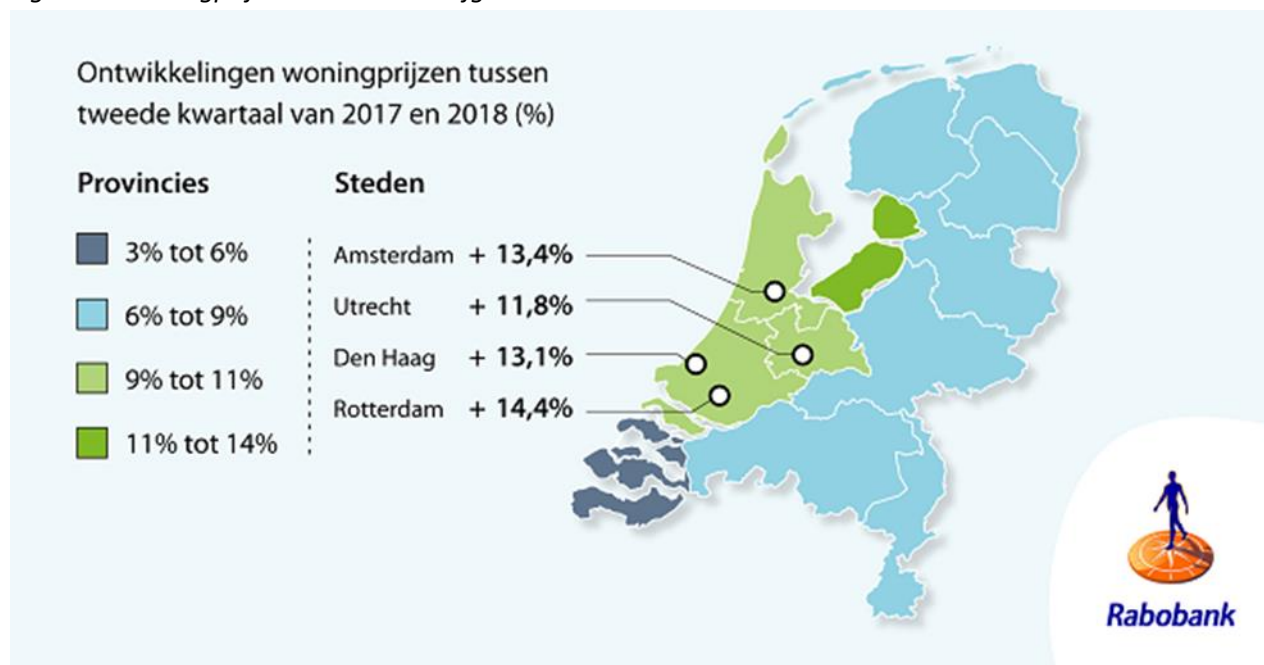
6.3. PRIJZEN ROTTERDAMSE KOOPWONINGEN STIJGEN HET HARDST

De woningprijzen in heel Nederland zijn in het tweede kwartaal van 2018 iets minder hard gestegen dan in het eerste kwartaal: toen was de prijsstijging bijna 9 procent, tussen april en juni werd gemiddeld 8,8 procent meer betaald. Sinds het voorjaar van 2014 werden de prijsstijgingen vrijwel elk kwartaal juist groter en groter. De Rabobank verwacht dat het tweede kwartaal een voorbode is voor de komende achttien maanden en dat de prijsgroei langzaam wat stoom verliest.

Rotterdam heeft de hoofdstad en Utrecht van de troon gestoten als stad waar de huizen het snelst duurder worden: in Rotterdam lagen de prijzen in het eerste en tweede kwartaal van 2018 gemiddeld bijna 15 procent hoger dan een jaar eerder. Ook in Den Haag gingen de prijzen in het eerste kwartaal hard omhoog. Die twee steden moeten wel van

verder komen: in Nederland werd gemiddeld 278.000 euro betaald voor een huis, terwijl Rotterdam daar met 239.000 euro flink onder zit. In Utrecht hadden kopers daarentegen ruim 327.000 euro over voor een huis, in Amsterdam zelfs bijna 445.000 euro. Die haast duizelingwekkende prijzen weerspiegelen hoe groot de mismatch nog altijd is tussen de vraag naar woningen en het relatief kleine aanbod dat maar mondjesmaat van de grond lijkt te komen.

Figuur 1: Woningprijzen Rotterdam stijgen het hardst

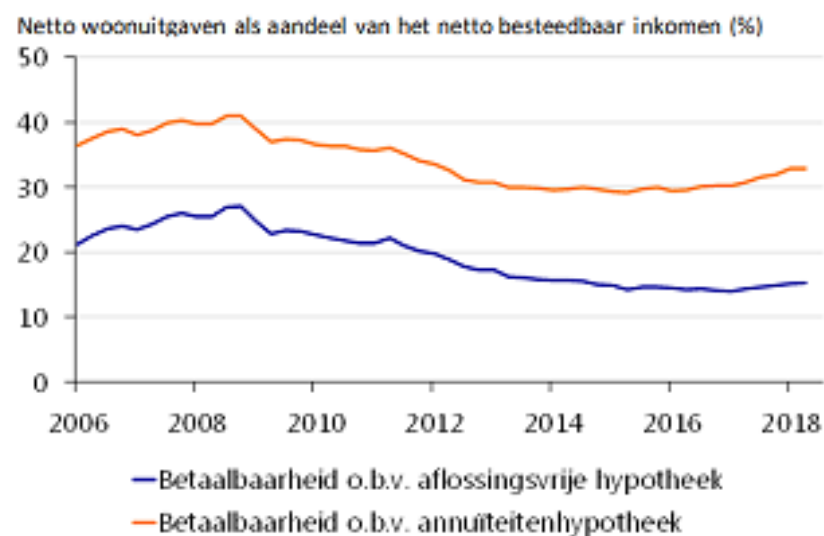


Bron: CBS, Rabobank

6.4. BETAALBAARHEID NEEMT AF

In Nederland leeft sterk het sentiment dat koophuizen steeds minder betaalbaar en minder bereikbaar worden, wat wordt bevestigd door verschillende indicatoren. Kijken we bijvoorbeeld naar de betaalbaarheidsindex van onderzoeksbureau Calcasa, dan wordt duidelijk dat de gemiddelde woonlasten op basis van een annuïteitenhypothec een groeiend aandeel van het netto-inkomen opslokt. Zo is de woonquote voor een annuïteitenhypothec jaar-op-jaar met 2,1 procentpunt naar 32,9 procent gestegen (zie figuur 2).

Figuur 2: Woonlasten stijgen



Bron: Calcasa, Rabobank

Wel is het zo dat de woonlasten van huiseigenaren nog steeds fors lager liggen dan vóór de crisis, toen de verhouding tussen gemiddelde woonuitgaven en het gemiddelde besteedbare inkomen rond de 40 procent lag. Ook cijfers van DNB bevestigen dit beeld, maar laten wel zien dat de betaalbaarheid onder koopstarters in de steden daadwerkelijk is verslechterd. Ondanks de lage rente is de financieringslast van deze groep gemiddeld zelfs hoger dan vóór de crisis, en lijkt het een kwestie van maanden voordat de piek in woonlasten uit de tweede helft van 2008 wordt ingehaald.

Dat de betaalbaarheid door de hoge woningprijzen onder druk staat, kan twee belangrijke gevolgen hebben. Aan de ene kant heeft het gevolgen voor het aantal verkopen van bestaande en nieuwe huizen, omdat de mediane huizenkoper die steeds vaker niet meer kan financieren met enkel een hypotheek. Dit zou betekenen dat de vraag naar koopwoningen afneemt en er dus minder concurrentie zal zijn tussen potentiële kopers. Dat kan op korte termijn leiden tot lagere prijsstijgingen of zelfs prijsdalingen.

Op zijn beurt kan een lagere vraag leiden tot problemen voor doorstromers: hebben zij een nieuw huis op het oog, dan zullen ze in de meeste gevallen wel eerst een koper moeten vinden voor hun oude woning. In het huidige klimaat lijkt dit nog geen probleem: zeker in de grote steden zijn particuliere beleggers massaal ingestapt op de woningmarkt en hoeven verkopers nauwelijks moeite te doen om een appartement of andere starterswoning aan de man te brengen (zie boven). Maar de vraag is of dit in de toekomst ook zo eenvoudig zal zijn. Door de ontwikkeling van de hypotheekrente in de afgelopen jaren, met eerst een forse daling van de gemiddelde rentes, gevolgd door een stabiel laag niveau, was de vraag naar koopwoningen onder zowel eigenaar-bewoners als beleggers hoog. Zou de hypotheekrente geleidelijk weer stijgen, dan valt te verwachten dat het belang van beleggers op de woningmarkt zal afnemen. Niet alleen wordt hun rendement door hogere rentelasten gedrukt, alternatieve beleggingen zullen bovendien weer aantrekkelijker worden.

In dat geval zal de wegvallende vraag vanuit beleggers moeten worden opgevangen door kopers die zelf in het huis gaan wonen. Gezien de groeiende betaalbaarheids- en bereikbaarheidsproblematiek onder starters en een gedeelte van de doorstromers lijkt dat tegen de huidige prijsniveaus vooral in de grote steden moeilijk houdbaar. Een prijscorrectie in Amsterdam en mogelijk ook in andere steden is in dat geval een realistisch scenario.

Figuur 3: Financieringslast starters stijgt fors in de laatste drie jaar



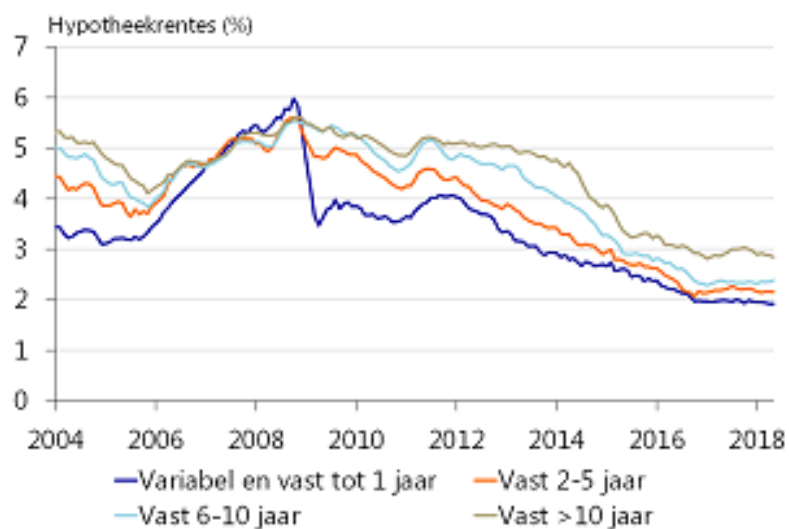
Bron: DNB, Rabobank

6.5. HYPOTHEEKRENTE BLIJFT LAAG

Zowel de ABN AMRO Bank als de Rabobank verwachten dat de hypotheekrente nog meerdere jaren laag blijft. Dit zorgt ervoor dat woningen nog altijd relatief goed betaalbaar zijn, ondanks de fors hogere waarderingen op de woningmarkt. De woningmarkt wordt sterk gedreven door de renteontwikkeling. Mede onder invloed van het beleid

van de centrale bank is de rente fors gedaald. En het vooruitzicht is dat de rente voorlopig laag blijft, zowel bij korte als bij lange rentelooptijden.

Figuur 4: Hypotheekrente blijft op een laag niveau



Bron: DNB, Rabobank

6.6. PRINSJESDAG: NAUWELIJKS NIEUWE MAATREGELEN

De op Prinsjesdag gepresenteerde Miljoenennota bevatte geen verrassingen voor woningbezitters. De uitzondering vormt de monumentenaftrek: die verdwijnt in 2019. Eigenaren van rijksmonumenten mogen niet langer 80% van de onderhoudskosten van de belasting aftrekken. De regering wil de fiscale monumentenaftrek, waar in 2018 een bedrag van EUR 67 miljoen mee gemoeid is, vervangen door een subsidieregeling. Het kabinet Rutte II kwam eerder met een vergelijkbaar voorstel, maar trok dat weer in. Reden voor de wijziging is dat de Belastingdienst niet kan beoordelen of het onderhoud goed is uitgevoerd, noch of de bewoner de belastingteruggave voor een rechtmatig doel heeft ingezet, criteria waar een subsidieregeling kennelijk beter aan kan voldoen. Eigenaren van rijksmonumenten zijn ongelukkig met de wijziging. In tegenstelling tot aftrekmogelijkheden zijn subsidiepotten namelijk eindig. Bovendien zijn eigenaren bij een subsidieregeling minder zeker dat zij aanspraak maken op een tegemoetkoming. Tot slot vrezden zij de administratieve rompslomp die subsidies met zich meebrengen.

7. FINANCIËLE ASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de financiële aspecten van het Fonds beschreven. Het Fonds heeft als doel woningen aan te schaffen, mede met de door MPF II Vastgoedobligatiehouders verstrekte gelden. Ieder kwartaal ontvangt de MPF II Vastgoedobligatiehouder een Rentevergoeding en na het einde van de Looptijd de Nominale Waarde (inleg) van zijn MPF II Vastgoedobligaties. Daarnaast heeft de MPF II Vastgoedobligatiehouder recht op 40% Winstdeling.

De in dit hoofdstuk genoemde bedragen en percentages zijn gebaseerd op opgebouwde ervaringen van de Directie en worden door de Directie als redelijk beschouwd. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van de prognose, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen. Hoewel de Directie van het Fonds zijn uiterste best heeft gedaan haar ervaring en deskundigheid in te zetten bij de verduidelijking van deze cijfers, is het onmogelijk om een volledig accurate prognose te doen, aangezien niet alleen bekende gegevens maar ook (onzekere) toekomstige ontwikkelingen zijn meegenomen.

7.1. FINANCIERINGS-PROGNOSE

Het Fonds beoogt middels verschillende financieringsvormen het Fonds en de Vastgoedportefeuille op te bouwen. De verschillende financieringsvormen betreffen de MPF II Vastgoedobligaties en alternatieve financieringsbronnen, bij voorkeur hypothecaire leningen.

Fondskapitaal	Scenario 1	Scenario 2
MPF II Vastgoedobligaties	€ 2,495 Mln.	€ 2,495 Mln.
Hypothecaire financiering	€ 3,505 Mln.	€ 0,000 Mln.
Totaal	€ 6,000 Mln.	€ 2,495 Mln.
Minus liquiditeitsreserve	€ 0,200 Mln.	€ 0,300 Mln.
Portefeuille	€ 5,800 Mln.	€ 2,195 Mln.

MPF II Vastgoedobligaties

De maximale Uitgifte van MPF II Vastgoedobligaties bedraagt € 2.495.000. Het Fonds beoogt alle MPF II Vastgoedobligaties vóór de einddatum van de Uitgifte van 31 oktober 2019 te hebben geplaatst, maar deze einddatum kan door het Fonds worden opgeschoven.

Hypothecaire financiering

Begin 2019 beoogt het Fonds additionele financiering, bij voorkeur hypothecaire (bank)financiering, aan te trekken. De Directie verwacht op basis van haar ervaring dat er hypothecaire financiering verkregen kan worden tot ongeveer 60% van de waarde van de Vastgoedportefeuille. De gehele Vastgoedportefeuille, inclusief het deel dat is aangeschaft met de gelden verkregen uit de Uitgifte van MPF II Vastgoedobligaties zal naar verwachting als onderpand dienen voor de hypothecaire leningen.

Alternatieve financiering

Het verkrijgen van (bank)financiering voor vastgoed (tegen gunstige voorwaarden) is op dit moment lastig. Mocht hypothecaire (bank)financiering niet mogelijk zijn, dan zal het Fonds alternatieven onderzoeken. In de huidige financieringsmarkt zijn steeds meer alternatieven voorhanden. Gedacht kan dan worden aan (een combinatie van) eigen vermogen stortingen, achtergestelde leningen, crowdfunding en/of overbruggingskredieten.

Liquideitsreserve

De liquideitsreserve betreft een buffer die door het Fonds wordt aangehouden om de initiële opstartkosten en initiële onderbenutting van kapitaal tijdens het opbouwen van de Vastgoedportefeuille op te vangen.

Exploitatiescenario's 1 en 2

De Directie houdt er rekening mee dat additionele financiering niet direct in 2019 verkregen kan worden, maar pas later gedurende de Looptijd, omdat het Fonds historie dient op te bouwen om in aanmerking te komen voor aanvullende financiering. Om die reden worden in de prognoses 2 scenario's getoond: Exploitatiescenario 1 gaat uit van het verkrijgen van additionele financiering in 2019 terwijl exploitatiescenario 2 uitgaat van het verkrijgen van additionele financiering in 2021. Door deze vertraging vallen de huurinkomsten en de winst en daarmee ook de geprognoseerde Winstdeling lager uit in exploitatiescenario 2.

Zoals vermeld onder Hoofdstuk 2 Risico's blijft er daarnaast ook het risico bestaan dat door het Fonds in het geheel geen aanvullende financiering verkregen kan worden.

Eigen vermogen

Het door de aandeelhouder gestorte kapitaal bedraagt € 1.000 en is onderverdeeld in 1.000 gewone aandelen van € 1 per stuk.

7.2. EXPLOITATIEPROGNOSE

Algemeen

De exploitatiebegroting is gebaseerd op verwachte inkomsten en uitgaven van het Fonds. De cijfers zijn berekend per boekjaar, welke gelijk is aan een kalenderjaar. Het eerste jaar van het Fonds, 2018, is buiten beschouwing gelaten, omdat dit maar 2 maanden betreft (november en december 2018).

Activa en passiva zijn, voor zover niet anders is vermeld, opgenomen tegen nominale waarde. De exploitatieprognose is opgesteld overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde commerciële waarderingsgrondslagen. De grondslagen voor de exploitatieprognose zijn consistent toegepast voor de gepresenteerde prognoseperiode.

In de exploitatieprognoses zijn de uitgaven zoveel mogelijk gebaseerd op ervaringen opgedaan bij MPF I, gebaseerd op contractuele verplichtingen of aannames. De totale kosten komen ten laste van het Fonds. Nog niet bekende kosten zijn geprognosticeerd.

Exploitatiescenario 1

Resultatenrekening												
In (€) 000's, tenzij anders vermeld	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Verkoop	Totaal
Huurinkomsten												
Gemiddelde omvang portefeuille (m2)	1.362	2.723	2.723	2.723	2.723	2.723	2.723	2.723	2.723	2.723	0	25.869
Gemiddelde huur (€ per m2)	170	174	178	182	187	192	197	202	207	212	0	1.901
Huurinkomsten	231	474	485	496	509	523	536	550	564	577	0	4.945
Leegstand en reparaties	35	71	73	74	76	78	80	83	85	87	0	742
Overige exploitatiekosten	10	20	21	22	22	23	24	24	25	26	0	216
Netto huurinkomsten	187	382	391	400	411	422	432	443	454	465	0	3.987
Operationele kosten												
Platform funding fee	75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	75
Kosten vastgoedbeheer	14	29	29	30	31	32	32	33	34	35	0	299
Kosten verhuurmakelaar	4	9	9	9	10	10	10	10	11	11	0	93
Directiekosten	15	29	30	31	32	33	34	35	36	37	0	309
Fondsadministratiekosten	12	12	12	13	13	13	14	14	14	14	0	131
Kosten externe accountant	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	0	55
Totale operationele kosten	125	84	86	88	91	93	95	98	100	103	0	963
Operationeel resultaat	61	298	305	312	320	329	337	345	354	362	0	3.023
Hypothecaire rente	12	68	67	65	63	61	60	58	56	54	0	564
Obligatierente	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156	0	1.559
	-107	74	83	91	101	111	122	132	142	152	0	900

Waardestijging portefeuille	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.547	1.547
Verkoopkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	73	73
(Reservering) winstdeling obligatiehouders	0	0	20	36	40	45	49	53	57	61	590	949
Netto resultaat voor belasting	-107	74	63	54	61	67	73	79	85	91	884	1.424
Vennootschapsbelasting	0	0	5	9	10	11	16	18	19	20	197	304
Netto resultaat na belasting	-107	74	58	46	51	55	57	61	66	71	688	1.120

Samenvatting kasstroomoverzicht

<i>In (€) 000's, tenzij anders vermeld</i>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Verkoop	Totaal
Opbrengst obligatieuitgifte	2.495	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.495
Ontvangst hypotheekgelden	605	2.900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.505
Portefeuilleaankopen	2.900	2.900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.800
Netto resultaat	-107	74	58	46	51	55	57	61	66	71	-197	236
Portefeuilleverkoop	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.274	7.274
Aflossing hypotheek	0	88	88	88	88	88	88	88	88	88	2.716	3.505
Aflossing obligaties	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.495	2.495
(Reservering) winstdeling obligatiehouders	0	0	20	36	40	45	49	53	57	61	-949	-949
Netto kasstroom	93	-13	-10	-6	4	12	18	26	35	44	916	1.120
Liquiditeitsaldo	93	80	70	64	68	80	98	125	160	204	1.120	

Balans

<i>In (€) 000's, tenzij anders vermeld</i>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Verkoop	Totaal
Activa												
Vastgoedportefeuille	2.900	5.800	5.974	6.153	6.338	6.528	6.724	6.926	7.133	7.347	0	
Liquiditeiten	93	80	70	64	68	80	98	125	160	204	1.120	
Passiva												
Hypotheek	605	3.417	3.330	3.242	3.155	3.067	2.979	2.892	2.804	2.716	0	
Obligaties	2.495	2.495	2.495	2.495	2.495	2.495	2.495	2.495	2.495	2.495	0	
Winstdeling reservering	0	0	20	56	97	141	190	243	299	360	0	
Eigen vermogen (al incl. waardestijging)	-107	-33	199	424	660	905	1.158	1.421	1.695	1.980	1.120	

Exploitatiescenario 2

Resultatenrekening

<i>In (€) 000's, tenzij anders vermeld</i>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Verkoop	Totaal
Huurinkomsten												
Gemiddelde omvang portefeuille (m2)	515	1.031	2.707	2.707	2.707	2.707	2.707	2.707	2.707	2.707	0	23.202
Gemiddelde huur (€ per m2)	170	174	178	182	187	192	197	202	207	212	0	1.901
Huurinkomsten	88	179	482	493	506	520	533	547	560	574	0	4.482
Leegstand en reparaties	13	27	72	74	76	78	80	82	84	86	0	672
Overige exploitatiekosten	4	8	20	21	21	22	23	23	24	25	0	191
Netto huurinkomsten	71	145	389	398	409	420	431	441	452	463	0	3.618
Operationele kosten												
Platform funding fee	75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	75
Kosten vastgoedbeheer	5	11	29	30	31	31	32	33	34	35	0	271
Kosten verhuurmakelaar	2	3	9	9	10	10	10	10	11	11	0	85
Directiekosten	5	11	29	30	31	32	32	33	34	35	0	273
Fondsadministratiekosten	12	12	12	13	13	13	14	14	14	14	0	131
Kosten externe accountant	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	0	55
Totale operationele kosten	105	43	85	87	89	92	94	96	99	101	0	890
Operationeel resultaat	-34	102	305	311	320	328	337	345	353	362	0	2.728
Hypothecaire rente	0	0	70	68	67	65	63	61	60	58	0	512
Obligatierente	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156	0	1.559
	-190	-54	79	87	97	107	118	128	138	148	0	657
Waardestijging portefeuille	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.391	1.391
Verkoopkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	71	71
(Reservering) winstdeling obligatiehouders	0	0	0	0	7	43	47	51	55	59	528	791
Netto resultaat voor belasting	-190	-54	79	87	90	64	71	77	83	89	792	1.186
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	2	10	11	14	18	20	176	251
Netto resultaat na belasting	-190	-54	79	87	88	54	59	63	64	69	616	935

Samenvatting kasstroomoverzicht												
<i>In (€) 000's, tenzij anders vermeld</i>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Verkoop	Totaal
Opbrengst obligatieuitgifte	2.495	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.495
Ontvangst hypotheekgelden	0	0	3.505	0	0	0	0	0	0	0	0	3.505
Portefeuilleaankopen	1.098	1.098	3.505	0	0	0	0	0	0	0	0	5.700
Netto resultaat	-190	-54	79	87	88	54	59	63	64	69	-176	143
Portefuilleverkopen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.020	7.020
Aflossing hypotheek	0	0	0	88	88	88	88	88	88	88	2.892	3.505
Aflossing obligaties	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.495	2.495
(Reservering) winstdeling obligatiehouders	0	0	0	0	7	43	47	51	55	59	-791	-791
Netto kasstroom	1.207	-1.151	79	-1	8	9	19	26	32	40	667	935
Liquiditeitsaldo	1.207	56	135	134	142	151	170	196	228	268	935	
Balans												
<i>In (€) 000's, tenzij anders vermeld</i>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Verkoop	
<i>Activa</i>												
Vastgoedportefeuille	1.098	2.195	5.766	5.939	6.117	6.300	6.490	6.684	6.885	7.091	0	
Liquiditeiten	1207	56	135	134	142	151	170	196	228	268	935	
<i>Passiva</i>												
Hypotheek	0	0	3.505	3.417	3.330	3.242	3.155	3.067	2.979	2.892	0	
Obligaties	2.495	2.495	2.495	2.495	2.495	2.495	2.495	2.495	2.495	2.495	0	
Winstdeling reservering	0	0	0	0	7	50	97	149	204	263	0	
Eigen vermogen (al incl. waardeinstijging)	-190	-244	-100	160	426	664	912	1.170	1.435	1.710	935	

Samenvatting kerncijfers

Kerncijfers (Exploitatiescenario 1)												
<i>In (€) 000's, tenzij anders vermeld</i>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Verkoop	Total
Netto huurinkomsten	187	382	391	400	411	422	432	443	454	465	0	3.987
Operationeel resultaat	61	298	305	312	320	329	337	345	354	362	0	3.023
Operationele resultaat %	33%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	0%	76%
Netto bedrijfsresultaat	-107	74	58	46	51	55	57	61	66	71	0	432
Netto bedrijfsresultaat %	-57%	19%	15%	11%	12%	13%	13%	14%	15%	15%	0%	11%
Eigen vermogen	-107	-33	199	424	660	905	1.158	1.421	1.695	1.980	1.120	
(Reservering) winstdeling	0	0	20	36	40	45	49	53	57	61	590	949
Investering	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Obligatierente	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	0,0%	62,5%
Winstdeling	0,0%	0,0%	0,8%	1,5%	1,6%	1,8%	1,9%	2,1%	2,3%	2,4%	23,6%	38,1%
Rendement obligatiehouders	6,3%	6,3%	7,0%	7,7%	7,9%	8,0%	8,2%	8,4%	8,5%	8,7%	23,6%	100,6%
Rendement obligatiehouders												
Exploitatiescenario 1	6,3%	6,3%	7,0%	7,7%	7,9%	8,0%	8,2%	8,4%	8,5%	8,7%	23,6%	100,6%
Exploitatiescenario 2	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,5%	8,0%	8,1%	8,3%	8,5%	8,6%	21,2%	94,2%

Aannames

De exploitatieprognoses en daarmee het geprognoseerde rendement zijn gebaseerd op de volgende aannames:

Aannames		
	Eenheid	# Opmerking/toelichting
Kapitaal		
Obligatiekapitaal	€ mln.	2,495
Hypotheek ratio	% of capital	58,4%
Hypothecair kapitaal	€ mln.	3,505
Totaal fondskapitaal	€ mln.	6,000
Liquiditeitsreserve	€ mln.	0,200 Exploitatiescenario 1
	€ mln.	0,300 Exploitatiescenario 2
Initiële portefeuillewaarde	€ mln.	5,800 Fondskapitaal minus liquiditeitsreserve
Financiering		
Hypotheekrente	% p.j.	2,0%
Aflossing hypotheek	% p.j.	2,5%
Obligatierente	% p.j.	6,25%
Winstdeling obligatiehouders	% van winst Fonds	40,0%
Platform funding fee	% van obligatiekapitaal	3,03% Eenmalig, inclusief BTW
Aan- en verkopen		
Gemiddelde aankoopprijs	€ per m2	2.000,0
Renovatiekosten	€ per m2	50,0
Diverse kosten	€ per m2	0,0
Aankoopkosten	% aankoopprijs	4,0% Aankoopmakelaar, overdrachtsbelasting, notaris
Waardering € per m2	€ per m2	2.130,0
Verkoopkosten	% verkoopprijs	1,0% Verkoopkosten bij afstoten portefeuille
Portefeuille		
Omvang	m2	2.723
Huurinkomsten	€ per m2	170,0
Benuttingsgraad eerste jaar	%	50,0% Correctie voor doorlooptijd aankopen en initiële leegstand
Huurverhoging	% p.j.	2,5%
Waardestijging vastgoed	% p.j.	3,0%
Kosten		
Leegstand en reparaties	% huur	15,0% Inclusief BTW
Overige exploitatiekosten	% portefeuille	0,35% Belastingen, heffingen, taxatiekosten
Kosten vastgoedbeheer	% huur	6,05% Inclusief BTW
Kosten verhuurmakelaar	% huur	1,89% Inclusief BTW
Gemiddelde huurperiode	jaren	3,0
Directiekosten	% portefeuille	0,50% Salarissen, reiskosten
Fondsadministratiekosten	€ p.j.	12.000 Administratie, toezicht, jaarverslagen, etc
Kosten externe accountant	€ p.j.	5.000 Controle van de jaarrekening
Inflatiecorrectie op de kosten	% p.j.	2,0%

Hieronder vindt een toelichting plaats van de belangrijkste posten uit de prognoses en aannames:

Huurinkomsten

De vermelde huurinkomsten zijn gebaseerd op het totale aantal m2 van de Vastgoedportefeuille, dat gebaseerd is op de verwachte aankoopprijs per m2 en de verwachte huurprijs per m2. In het eerste jaar is bij beide scenario's rekening gehouden met een onderbenutting van het opgehaalde obligatiekapitaal ("Benuttingsgraad eerste jaar"). Hierdoor wordt er voorzichtigheidshalve rekening mee gehouden dat opgehaalde gelden niet direct renderend kunnen worden geïnvesteerd als gevolg van de benodigde doorlooptijd bij de afwikkeling van vastgoedaankopen.

Er wordt gerekend met een jaarlijkse huurstijging van 2,5%.

Aankoopkosten

De aankoopkosten betreffen de bijkomende kosten bij aankoop van vastgoed. Belangrijkste onderdelen hierin zijn de 2% overdrachtsbelasting, 1% selectievergoeding (intern binnen de Max Property Group), de notariskosten en de over deze kosten en vergoedingen verschuldigde BTW.

Verkoopkosten

De verkoopkosten betreffen de kosten bij verkoop van de Vastgoedportefeuille aan het einde van de Looptijd en worden berekend over de geprognoseerde opbrengst van de Vastgoedportefeuille.

Platform funding fee

Middels het tot de groep behorende Dominium fondsenplatform zullen marketingactiviteiten voor de obligatie-uitgifte, de cliëntacceptatieprocedures en de administratie van de obligatie-uitgifte verzorgd gaan worden. Deze werkzaamheden worden intern binnen de Max Property Group uitgevoerd. De vergoeding voor deze interne dienstverlening bedraagt eenmalig 2,5% van de nominale waarde van de uitgegeven MPF II Vastgoedobligaties, te verhogen met BTW.

Leegstand en reparaties

Onder deze kosten wordt onder andere verstaan de mogelijke leegstand van de Vastgoedportefeuille tijdens het wisselen van huurders of renovaties, de niet geactiveerde renovatiekosten, de kleine reparatiekosten.

Overige exploitatiekosten

Onder deze kosten vallen onder andere de (gemeentelijke) belastingen en heffingen en de kosten van periodieke taxaties van het onroerend goed.

Kosten vastgoedbeheer

De vastgoedbeheerder verzorgt de administratie en inning van de huren en waarborgsommen, de in- en uitcheck van nieuwe huurders en het (laten) verrichten van reparaties en renovaties. Deze werkzaamheden worden intern binnen de Max Property Group uitgevoerd. De vergoeding hiervoor bedraagt 5% van de huuropbrengsten, te verhogen met BTW.

Kosten verhuurmakelaar

De verhuurmakelaar is verantwoordelijk voor de selectie van de juiste huurder voor het vastgoed, waarbij zij de kredietwaardigheid en betrouwbaarheid van potentiële huurders beoordeelt. Deze werkzaamheden worden intern binnen de Max Property Group uitgevoerd. De vergoeding hiervoor bedraagt eenmalig 50% van de maandelijkse huur, te verhogen met BTW.

Directiekosten

De kosten directie betreffen de vergoedingen (salarissen of management fees) van de directieleden van het Fonds en (hun) kosten ten behoeve van het beheren van het Fonds. Deze kostenpost zal gemiddeld over de looptijd van het Fonds maximaal 0,5% van de totale waarde van de Vastgoedportefeuille bedragen.

Vergoedingen zullen zal pas in rekening worden gebracht zodra het bedrijfsresultaat van het fonds dit toestaat. Uitbetaling van de vergoedingen zal alleen plaatsvinden nadat betaling van de rente van de additionele financiering, de afbetaling van de additionele financiering, de Rentevergoeding op de MPF II Vastgoedobligaties en alle vergoedingen en kosten aan derden is gewaarborgd. Gemaakte onkosten worden wel vergoed aan de Directie.

Fondsadministratiekosten

Dit betreft de vaste jaarlijkse vergoedingen aan de Fondsadministrateur en Toezichthouder, welke jaarlijks worden geïndexeerd. Aanvullend kunnen kosten in rekening worden gebracht ten behoeve van fiscale, juridische en administratieve advisering en meerwerkzaamheden.

Kosten externe accountant

De accountantskosten zijn kosten ten behoeve van de controle van de jaarrekening van het Fonds. Er is nog geen accountant aangesteld en deze kosten zijn dan ook geschat. Omdat het eerste boekjaar, 2018, slechts 2 maanden bevat, november en december 2018 zal de eerste controle plaatsvinden over het boekjaar 2019.

Hypothecaire rente

Dit betreft de rente op de hypothecaire of alternatieve financiering die het Fonds beoogt aan te trekken.

Obligatierente

De post obligatierente betreft de 6,25% Rentevergoeding op de MPF II Vastgoedobligaties. In de jaren 2016 en 2017 zijn in de Exploitatiebegroting de 2% Emissiekosten eerst in mindering gebracht.

Winstdeling obligaties

De winstdeling obligaties betreft de Winstdeling van 40% die toekomt aan de MPF II Vastgoedobligatiehouders. De Winstdeling betreft 40% van het cumulatieve resultaat voor belastingen, mits dit vanzelfsprekend een positief resultaat is. Het is belangrijk te beseffen dat het vermelde bedrag aan Winstdeling grotendeels gebaseerd is op prognoses en aannames, zoals de verwachte jaarlijkse huurstijging en de verwachte waardevermeerdering van de Vastgoedportefeuille. Bovendien is de Winstdeling ook afhankelijk van de stand van de aangetrokken financiering over 10 jaar. Indien de geldverstrekkers tussentijds hun voorwaarden wijzigen waardoor het Fonds meer of minder rente en/of aflossing gaat betalen, valt ook de Winstdeling hoger of lager uit. De MPF II Vastgoedobligatiehouders kunnen geen aanspraak maken op een hogere Winstdeling doordat uitgangspunten positiever bleken te zijn dan de werkelijke situatie bij vaststelling van de Winstdeling.

Bij vervroegde aflossing op initiatief van het Fonds zal ook Winstdeling worden berekend maar valt de Winstdeling vermoedelijk wel lager uit.

Als een MPF II Vastgoedobligatiehouder op eigen verzoek tussentijds zijn MPF II Vastgoedobligaties aanbiedt ter aflossing door het Fonds, vervalt zijn recht op Winstdeling volledig. De Winstdeling voor de overige MPF II Vastgoedobligatiehouders valt hierdoor hoger uit.

De Winstdeling wordt berekend over het cumulatieve resultaat voor belastingen, berekend op basis van de commerciële grondslagen. (Aanloop)verliezen worden dus eerst in mindering gebracht. Pas als het cumulatieve resultaat positief is, ontstaat er recht op Winstdeling. In de prognoses is dit ook zichtbaar doordat de reservering winstdeling obligaties in het eerste jaar nihil is.

Indien er over de gehele Looptijd van de Uitgifte geen positief cumulatief resultaat wordt behaald, is er geen recht op Winstdeling.

De Winstdeling zal jaarlijks door de Fondsadministrateur worden gereserveerd over het cumulatieve resultaat van het Fonds tot op dat moment en zal worden gespecificeerd in de jaarrekening. Beoogd wordt om in 2028 de Winstdeling vast te stellen, na Verkoop van de Vastgoedportefeuille en Aflossing van de MPF II Vastgoedobligaties en additionele financiering. Indien de liquiditeitspositie dit toelaat, zulks ter beoordeling door het Fonds en de Toezichthouder, kan ook vóór 2028 een tussentijdse uitkering van Winstdeling plaatsvinden. Dit is echter nog niet voorzien en daarom niet opgenomen in de exploitatiebegroting.

Vennootschapsbelasting

Het Fonds is vennootschapsbelastingplichtig en zal jaarlijks worden belast over haar netto belastbare winst. De vennootschapsbelasting kent 2 schijven, tot € 200.000 en vanaf € 200.000. De tarieven van de vennootschapsbelasting worden de komende jaren stapsgewijs verlaagd tot 15% in de eerste schijf en 20,5% in de tweede schijf (2021). De in de prognoses opgenomen bedragen zijn berekend op basis van het tarief wat elk jaar geldt en met verrekening van een eventueel aanloopverlies.

De Winstdeling betreft een kostenpost voor het Fonds en is dan ook aftrekbaar voor de vennootschapsbelasting.

Fiscaal zal de Vastgoedportefeuille in 30 jaar worden afgeschreven tot de WOZ-waarde. Vanwege de verwachte waardeinstijging zullen de afschrijvingen naar verwachting dus beperkt blijven. Bovendien wordt dit fiscaal weer teniet gedaan bij verkoop van de Vastgoedportefeuille. In de exploitatiebegroting is er daarom bij berekening van de vennootschapsbelasting geen rekening gehouden met de fiscale afschrijvingen.

Waardering Vastgoedportefeuille

De Vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd tegen reële waarde en er wordt derhalve niet op afgeschreven. Onder reële waarde wordt verstaan de waarde van het onroerend goed bij onderhandse verkoop in verhuurde staat, condities "kosten koper". Bij eerste verwerking wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs, zijnde de aankoopprijs vermeerderd met alle bijkomende kosten. In de bijkomende kosten worden onder meer opgenomen de acquisitiekosten, 2% overdrachtsbelasting, notariskosten, 1% makelaarskosten, kadastrale kosten, externe due diligence kosten en taxatiekosten. Uitgaven daterend van na de aankoop worden toegevoegd aan de verkrijgingsprijs wanneer aannemelijk is dat daaruit toekomstige economische baten zullen volgen. Alle andere uitgaven, zoals reparatie en onderhoud, komen direct ten laste van het resultaat van de periode waarin die kosten zijn gemaakt.

Het onroerend goed wordt (roulerend) elke 3 jaar getaxeerd door een externe taxateur en vervolgens gewaardeerd tegen de aldus verkregen taxatiewaarde. De externe taxateur is onafhankelijk en in het bezit van een erkende en relevante beroepskwalificatie en heeft recente ervaring met de locatie en de categorie van het te waarderen onroerend goed. In de jaren dat er geen externe taxatie plaatsvindt wordt de reële waarde intern vastgesteld.

De uit herwaardering voortkomende winsten of verliezen worden opgenomen in het resultaat in de periode dat de wijziging wordt doorgevoerd. Voor het ongerealiseerde deel van de positieve waardeverandering wordt een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves. Indien van toepassing wordt tevens een latente belastingverplichting gevormd. De herwaarderingsreserve en latente belastingverplichting vallen aan het einde van de Looptijd weer vrij als de Vastgoedportefeuille wordt afgestoten. Gedurende de Looptijd leiden deze posten ook niet tot kasstromen. Ten behoeve van de eenvoud zijn deze posten dan ook niet opgenomen in de prognoses.

Ingaande boekjaar 2021 wordt een waardevermeerdering begroot van gemiddeld 3% per jaar. Hoewel deze waardevermeerdering tussentijds bij taxaties reeds gedeeltelijk in het resultaat zal worden opgenomen, wordt beoogd deze pas bij het afstoten van de Vastgoedportefeuille (gepland 2028) te verzilveren. Om die reden is de waardevermeerdering volledig in 2028 opgenomen.

Geen opstartkosten

Er zijn geen opstartkosten in de prognoses opgenomen. De opstartkosten komen namelijk niet voor rekening van het Fonds maar worden door aandeelhouder DOMINIUM B.V. gedragen. Het voor haar rekening nemen van deze kosten is onderdeel van de afspraken die zijn gemaakt inzake de interne dienstverlening aan het Fonds door andere onderdelen van de Max Property Group, waaronder DOMINIUM B.V. De opstartkosten betreffen diverse kosten die gemaakt zijn voor de oprichting van het Fonds, zoals notariële kosten, marketingkosten voor de Uitgifte, opstartkosten in rekening gebracht door de Fondsadministrateur en de kosten voor het opstellen van brochures en het Prospectus. In deze kosten zijn geen vergoedingen begrepen voor de Aandeelhouders of de Directie.

Dividend aandeelhouders

Dividenduitkeringen aan de aandeelhouders zullen alleen gedaan worden als er ook tegelijkertijd Winstdeling wordt uitbetaald aan de MPF II Vastgoedobligatiehouders. Bovendien dient de dividenduitkering vooraf te worden goedgekeurd door de Toezichthouder. Deze zal de dividenduitkering alleen goedkeuren als dit de belangen van de MPF II Vastgoedobligatiehouders niet schaadt. Met name zal de Toezichthouder controleren of de liquiditeitspositie en -prognose toereikend is/blijft zodat het Fonds aan haar verplichtingen inzake de Rentevergoeding, Winstdeling en Aflossing kan blijven voldoen.

7.3. AFLOSSINGSCENARIO'S

De Aflossing van de MPF II Vastgoedobligaties is gepland op of binnen 2 weken na 31 december 2028, maar dit staat niet vast. Er zijn verschillende scenario's denkbaar voor Aflossing van de MPF II Vastgoedobligaties. Combinaties van scenario's zijn ook mogelijk.

Verkoop van de Vastgoedportefeuille, aflossing van de eventuele additionele financiering, Aflossing van de MPF II Vastgoedobligaties en opheffing van het Fonds worden in principe beoogd uiterlijk per 31 december 2028 plaats te vinden (Aflossingsscenario 1). Dit scenario heeft de duidelijke voorkeur van de Directie.

Er kunnen echter ontwikkelingen zijn op politiek vlak of op de financiële markten waardoor de omstandigheden minder gunstig worden voor verkoop van de Vastgoedportefeuille. Gedwongen verkoop van de Vastgoedportefeuille zou dan kunnen leiden tot een relatief lage verkoopopbrengst. Dit zou een lagere of geen Winstdeling tot gevolg kunnen hebben en zelfs een volledige Aflossing in gevaar brengen. Om die redenen kan het Fonds besluiten de verkoop van de Vastgoedportefeuille op te schorten en als gevolg daarvan afwijken van de geplande datum van Aflossing van de MPF II Vastgoedobligaties. Het Fonds behoudt zich echter ook het recht voor om (zie de andere scenario's) de MPF II Vastgoedobligaties vervroegd af te lossen, bijvoorbeeld als de Directie een verslechtering van de marktprijzen verwacht.

Op basis van het hierboven staande zijn de volgende scenario's denkbaar:

Aflossingsscenario 1: Volledige Aflossing in 2028 na verkoop de Vastgoedportefeuille

Zoals hiervoor beschreven is dit het voorkeursscenario. Het Fonds beoogt voor 31 december 2028 de Vastgoedportefeuille te verkopen, de additionele financiering af te lossen en de MPF II Vastgoedobligaties volledig af te lossen.

Aflossingsscenario 2: Geheel of gedeeltelijke Aflossing in 2028 na herfinanciering

Het Fonds kan beslissen om in 2028 de Vastgoedportefeuille niet of niet volledig te verkopen, bijvoorbeeld als naar haar mening op dat moment de verkoopopbrengst te laag is. Indien de Vastgoedportefeuille dan toch zou worden verkocht, zouden de in het Fonds beschikbare middelen ontoereikend kunnen zijn om de MPF II Vastgoedobligaties (volledig) af te lossen. De MPF II Vastgoedobligaties blijven dan geheel of gedeeltelijk actief. Het Fonds zal zich in die situatie inspannen om vervangende financiering (herfinanciering) aan te trekken. Met deze verkregen gelden kunnen de MPF II Vastgoedobligaties dan geheel of gedeeltelijk worden afgelost. Het Fonds geeft echter geen garantie dat herfinanciering mogelijk is.

Aflossingsscenario 3: Geheel of gedeeltelijke voortijdige Aflossing

Het Fonds kan beslissen om (een deel) van de Vastgoedportefeuille voortijdig (voor 2028) te verkopen als er bijv. een zodanig goede prijs geboden wordt, dat het in het belang van het Fonds en de MPF II Vastgoedobligatiehouders is om van die gelegenheid gebruik te maken. Met uit de verkoop verkregen middelen beoogt het Fonds nieuw vastgoed aan te kopen. Het kan echter voorkomen dat het Fonds geen nieuw vastgoed aankoopt, omdat het aanbod bijv. niet voldoet aan de investeringscriteria. Het Fonds kan dan besluiten de MPF II Vastgoedobligaties geheel of gedeeltelijk af te lossen. De MPF II Vastgoedobligatiehouders hebben hier geen zeggenschap over. In eerste instantie zullen die

MPF II Vastgoedobligatiehouders afgelost worden die vrijwillig hun MPF II Vastgoedobligaties aanbieden. Maar het Fonds kan overgaan tot volledige Aflossing van alle MPF II Vastgoedobligaties.

Aflossingsscenario 4: Aflossing na 2028

Zoals hiervoor beschreven kunnen er redenen zijn, waarbij slechte marktprijzen de belangrijkste reden zou zijn, om verkoop van de Vastgoedportefeuille in 2028 uit te stellen. Indien de Vastgoedportefeuille niet wordt verkocht, zijn de liquide middelen van het Fonds vrijwel zeker niet toereikend om de MPF II Vastgoedobligaties (volledig) af te lossen. Zoals in Aflossingsscenario 2 vermeld, kan het Fonds op zoek gaan naar vervangende financiering. Als dit niet lukt, kan het Fonds de MPF II Vastgoedobligaties niet in 2028 aflossen en zal de Aflossing uitgesteld worden. Vermoedelijk zal Aflossing in die situatie voor onbepaalde tijd worden uitgesteld, om te voorkomen dat het Fonds op enig moment alsnog moet overgaan tot gedwongen verkoop van de Vastgoedportefeuille.

Informatieverschaffing naar de MPF II Vastgoedobligatiehouders

Middels de periodieke nieuwsbrieven zal het Fonds de MPF II Vastgoedobligatiehouders op de hoogte houden van de visie en verwachtingen van de Directie omtrent de marktontwikkelingen en de vermoedelijke aflosdatum. Uiterlijk 31 oktober 2028 zal het Fonds de MPF II Vastgoedobligatiehouders informeren over welke keuzes gemaakt zijn.

8. JURIDISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de juridische aspecten van het Fonds en de MPF II Vastgoedobligaties beschreven. Het Fonds heeft als doel het aanschaffen van woningen (de Vastgoedportefeuille), mede gefinancierd met door MPF II Vastgoedobligatiehouders verstrekte gelden.

8.1. MPF II VASTGOEDOBLIGATIES

De MPF II Vastgoedobligaties worden uitgegeven onder Nederlands recht, gedenomineerd in euro's en luiden op naam. De MPF II Vastgoedobligaties zijn effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht, onder de definitie van 'effect' sub b (een verhandelbare obligatie). De MPF II Vastgoedobligaties hebben de volgende kenmerken:

De MPF II Vastgoedobligaties worden op 100% van de Nominale Waarde uitgegeven door Max Property Fund II B.V. (het Fonds), vermeerderd met 2% Emissiekosten. De maximale Uitgifte van MPF II Vastgoedobligaties bedraagt € 2.495.000, verdeeld over 2.495 obligaties met een Nominale Waarde van € 1.000 per obligatie. De MPF II Vastgoedobligaties vormen directe en onvoorwaardelijke verplichtingen van het Fonds. MPF II Vastgoedobligaties zijn tussentijds slechts beperkt en pas na toestemming van het Fonds en het Dominium fondsenplatform verhandelbaar. Door afwezigheid van een notering aan een secundaire markt zijn de MPF II Vastgoedobligaties niet onmiddellijk liquide te maken.

Voor alle kenmerken van de MPF II Vastgoedobligaties verwijzen wij u naar hoofdstuk 4 'MPF II Vastgoedobligaties' en bijlage II 'MPF II Obligatievoorwaarden' van dit Prospectus.

8.2. MPF II VASTGOEDOBLIGATIEHOUDERS

De rechten en plichten van MPF II Vastgoedobligatiehouders zijn opgenomen in de MPF II Obligatievoorwaarden, die als bijlage II in het Prospectus zijn opgenomen. De MPF II Vastgoedobligatiehouders hebben geen zeggenschap over de bedrijfsvoering van het Fonds. Het Bestuur van het Fonds is bij de bepaling en uitvoering van haar beleid gebonden aan dit Prospectus.

8.3. STRUCTUUR VAN HET FONDS

Max Property Fund II B.V. vormt 'het Fonds'. De financieringsstructuur van het Fonds bestaat uit de Uitgifte van MPF II Vastgoedobligaties en eventueel nog aan te trekken additionele financiering, waarvan de vorm nog niet bekend is. De MPF II Vastgoedobligatiehouders zijn schuldeisers van het Fonds en hebben geen aandelen of stemrecht in de algemene vergadering van aandeelhouders. De aandelen en het stemrecht in de algemene vergadering van aandeelhouders rust volledig bij DOMINIUM B.V., onderdeel van de Max Property Group.

De Directie van het Fonds wordt ingevuld door directieleden/aandeelhouders van de Max Property Group, bestaande uit de heer Anne Visser, mevrouw Esther Dekker, de heer Edwin de Pijper, de heer Sven-Thomas Munte, de heer Mark Lloyd en de heer Thomas Reimann.

De belangen van de MPF II Vastgoedobligatiehouders zijn gebundeld in de Stichting Obligatiehouders MPF II.

De administratie en rapportages van het Fonds worden verzorgd door CONFIDON Breda B.V. ('de Fondsadministrateur') en door stichting bewaarbedrijf confidon wordt toezicht uitgeoefend op de Uitgifte ('de Toezichthouder').

Het Fonds past de Nederlandse corporate governance code ("Code Tabaksblat") niet toe omdat het Fonds niet beursgenoteerd is.

8.4. MAX PROPERTY FUND II B.V.

Max Property Fund II B.V., het Fonds, is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, opgericht in Nederland op 19 oktober 2018 voor onbepaalde duur en statutair gevestigd in de gemeente Rotterdam. Het geplaatste kapitaal van het Fonds bedraagt € 1.000 en is onderverdeeld in 1.000 gewone aandelen van € 1 per stuk. Max Property Fund II B.V. is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 72894695.

Max Property Fund II B.V. heeft in overeenstemming met haar statuten ten doel:

- a. het aankopen, verkopen, verhuren en beheren van residentieel onroerend goed in Nederland;
- b. het uitgeven van obligaties;
- c. het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met, het besturen van, alsmede het (doen) financieren van andere ondernemingen, met welke rechtsvorm dan ook;
- d. het verstrekken en aangaan van geldleningen, het beheren van en het beschikken over registergoederen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden van anderen;
- e. alles in de ruimste zin en voorts het verrichten van alle handelingen, welke met het vorenstaande in de meest uitgebreide betekenis verband houden of daaraan bevorderlijk kunnen zijn.

Gedurende de looptijd van de MPF II Vastgoedobligaties zal Max Property Fund II B.V. geen andere activiteiten ontplooiën dan al het geen met voorgenoemde activiteiten te maken heeft.

De statuten van Max Property Fund II B.V. zijn opgenomen in bijlage III.

8.5. STICHTING OBLIGATIEHOUDERS MPF II

Stichting Obligatiehouders MPF II is een stichting naar Nederlands recht, opgericht in Nederland op 19 oktober 2018 voor onbepaalde tijd en statutair gevestigd in de gemeente Rotterdam. De stichting heeft ten doel de belangen van de MPF II Vastgoedobligatiehouders te behartigen. Inzake deze belangenbehartiging zijn er afspraken gemaakt tussen de stichting en het Fonds, welke zijn vastgelegd in een trustakte, welke is opgenomen in bijlage IV.

Op het moment van opstellen van het Prospectus is DOMINIUM B.V. de interim-bestuurder. Beoogd wordt om uiteindelijk een aantal MPF II Vastgoedobligatiehouders te benoemen als bestuursleden.

Stichting Obligatiehouders MPF II, heeft in overeenstemming met haar statuten ten doel:

Het optreden als trustee met betrekking tot de obligatielening, het behartigen van de belangen van de obligatiehouders, het uitoefenen van de aan de obligaties verbonden rechten en ten slotte al hetgeen met het vorenstaande in de ruimste zin verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, één en ander met inachtneming van de trustakte.

8.6. RANGORDE VERMOGENSVERSCHAFFERS

De financieringsstructuur van het Fonds bestaat uit de Uitgifte van MPF II Vastgoedobligaties en eventueel nog aan te trekken additionele financiering, waarvan de vorm nog niet bekend is. De MPF II Vastgoedobligaties zullen hoogstwaarschijnlijk zijn achtergesteld op de additionele financieringsbronnen. Achterstelling houdt in dat als de opbrengsten van het Fonds onvoldoende zijn om alle schuldeisers tegemoet te komen, de andere verstrekkers van vermogen voorrang hebben op de MPF II Vastgoedobligatiehouders. Het eigen vermogen (de aandeelhouders) komt in de rangorde op haar beurt weer achter de MPF II Vastgoedobligaties.

8.7. WET OP HET FINANCIËEL TOEZICHT

Het Fonds is niet vergunningplichtig onder de Wet op het financieel toezicht (Wft) aangezien zij geen vergunningplichtige activiteiten uitoefent. Uitgifte van de MPF II Vastgoedobligaties is ook geen vergunningplichtige activiteit.

Het Fonds is tevens niet gehouden c.q. vrijgesteld van de prospectusplicht, aangezien de in artikel 53 van de Vrijstellingsregeling Wft genoemde '€ 5 miljoen-vrijstelling' van toepassing is. De vrijstelling van de prospectusplicht geldt voor aanbiedingen aan het publiek, voor zover het effecten betreft die deel uitmaken van een aanbieding waarbij de totale tegenwaarde van de aanbieding binnen de Europese Economische Ruimte, berekend over een periode van 12 maanden, minder dan € 5 miljoen bedraagt.

8.8. BESLUIT TOT UITGIFTE MPF II VASTGOEDOBLIGATIES

Het besluit tot Uitgifte van MPF II Vastgoedobligaties met een maximum van € 2.495.000 is tot stand gekomen door een bestuursbesluit. De Directie is daartoe volgens de statuten van Max Property Fund II B.V. zelfstandig bevoegd. Voor dit bestuursbesluit is volgens de statuten geen goedkeuring of machtiging van de aandeelhoudersvergadering vereist.

De Directie is niet voornemens om gedurende de looptijd van de MPF II Vastgoedobligaties nieuwe uitgiftes van obligaties te doen.

8.9. VERJARINGSTERMIJN

Vorderingen betreffende de Hoofdsom en de Rentevergoeding verjaren vijf (5) jaar na de datum waarop de betreffende betaling verschuldigd werd. De datum waarop de Rentevergoeding betaalbaar werd gesteld, is gelijk aan de datum waarop de betaling van de Rentevergoeding verschuldigd werd. De MPF II Vastgoedobligaties hebben een looptijd van maximaal tien (10) jaar en twee (2) maanden en lopen af op 31 december 2028, tenzij deze vervroegd worden afgelost of de Aflossing wordt uitgesteld. De datum van Aflossing van de MPF II Vastgoedobligaties is in dit kader tevens de datum waarop de betaling van de Hoofdsom verschuldigd wordt. Zie voor wijzigingen in de looptijd paragraaf 7.3 'Aflossingsscenario's van dit Prospectus.

8.10. BELANGEN

Het Fonds, de Directie, de Aandeelhouder en alle overige direct betrokken entiteiten en personen hebben geen ander belang dan het realiseren van een succesvolle Uitgifte van de MPF II Vastgoedobligaties en het opbouwen van een goed renderende Vastgoedportefeuille. Er is geen sprake van (mogelijke) tegenstrijdige belangen tussen deze partijen.

Daarnaast is er geen sprake van (mogelijke) belangenconflicten tussen de verplichtingen van het Fonds en deze partijen.

8.11. JURIDISCHE BEPERKINGEN

De Aanbieding van MPF II Vastgoedobligaties staat open voor natuurlijke personen en rechtspersonen. Niemand is gerechtigd in verband met de Aanbieding van MPF II Vastgoedobligaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Indien zodanige informatie is verschaft of zodanige verklaringen zijn afgelegd, dient op dergelijke informatie of dergelijke verklaringen niet te worden vertrouwd als ware deze verstrekt of afgelegd door of namens het Fonds. De verspreiding van het Prospectus en de Uitgifte en Aanbieding van MPF II Vastgoedobligaties in andere landen dan Nederland kunnen aan juridische beperkingen onderworpen zijn. Een ieder die buiten Nederland in het bezit komt van het Prospectus dient zich te overtuigen van en zich te houden aan dergelijke beperkingen. Onder geen omstandigheden vormt de informatie in het Prospectus een aanbieding tot verkoop of een uitnodiging voor een aanbieding tot Aankoop noch vindt er enige verkoop van MPF II

Vastgoedobligaties plaats in de Verenigde Staten (V.S.) of enig ander rechtsgebied waar dergelijke aanbieding of uitnodiging of verkoop onrechtmatig zou zijn. Met name zijn en worden MPF II Vastgoedobligaties niet geregistreerd onder de U.S. Securities Act van 1933, als gewijzigd, (de Securities Act) of de wetgeving van enige staat van de Verenigde Staten (V.S.) of enig ander rechtsgebied en MPF II Vastgoedobligaties mogen niet worden aangeboden of verkocht binnen de V.S. of aan, of ten behoeve van of voor rekening van V.S. personen (als gedefinieerd in Regulation S van de Securities Act) behoudens uit hoofde van een vrijstelling van of als onderdeel van een transactie die niet onderworpen is aan de registratieverplichtingen van de Securities Act en overige toepasselijke staats- of nationale wetgeving. De MPF II Vastgoedobligaties zullen niet worden aangeboden op een gereguleerde markt of op een andere gelijkwaardige markt. Er is geen rating toegekend. De Rentevergoeding en Aflossing van de MPF II Vastgoedobligaties vallen onder de verplichtingen van Max Property Fund II B.V. De financiële situatie van het Fonds kan de (terug)betaling negatief beïnvloeden. Rendementen uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst.

9. FISCALE ASPECTEN

9.1. VOORBEHOUD

De hieronder gegeven samenvatting van bepaalde Nederlandse fiscale gevolgen is gebaseerd op de wetgeving en jurisprudentie zoals van kracht op de datum van deze Prospectus en is onderhevig aan veranderingen in de wet, de wetsuitleg en de wetstoepassing. Deze veranderingen kunnen optreden met terugwerkende kracht.

De hieronder gegeven samenvatting bedoelt geen volledige beschrijving te geven van alle fiscale overwegingen die relevant zijn voor een MPF II Vastgoedobligatiehouder, noch is deze samenvatting bedoeld om een behandeling te geven van de fiscale consequenties voor alle verschillende soorten MPF II Vastgoedobligatiehouders. MPF II Vastgoedobligatiehouders wordt derhalve aangeraden om de fiscale gevolgen van Inschrijving op de MPF II Vastgoedobligaties met hun eigen belastingadviseur te bespreken.

9.2. HET FONDS

Het Fonds is belastingplichtig voor de Nederlandse vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting kent 2 schijven, tot € 200.000 en vanaf € 200.000. De tarieven van de vennootschapsbelasting worden de komende jaren stapsgewijs verlaagd tot 15% in de eerste schijf en 20,5% in de tweede schijf (2021).

Het Fonds is niet belastingplichtig voor de omzetbelasting (BTW) omdat de verhuur van woningen niet BTW-plichtig is. Als gevolg hiervan is de BTW op door het Fonds gemaakte kosten ook niet terug te vorderen en vormt dit kosten voor het Fonds. Over de inleg van MPF II Vastgoedobligatiehouders en de Aflossing van MPF II Vastgoedobligaties, is geen omzetbelasting verschuldigd.

Op de Rentevergoeding, de Winstdeling en de Aflossing is het Fonds op het moment van opstellen van het Prospectus niet verplicht om bronheffingen in te houden. De Nederlandse regering overweegt om een bronbelasting in te voeren. Op basis van wat bekend is over dit voornemen op het moment van opstellen van dit Prospectus zou het Fonds nog steeds niet verplicht zijn om een bronheffing in te houden.

Het Fonds zal jaarlijks de relevante bedragen rapporteren aan de Nederlandse Belastingdienst in het kader van de verplichtingen onder Common Reporting Standard. Afhankelijk van de door de Belastingdienst opgelegde verplichtingen worden voor elke MPF II Vastgoedobligatiehouder de relevante bedragen gerapporteerd. Dit kan bijvoorbeeld omvatten: De (nominale) waarde van de MPF II Vastgoedobligaties, de uitbetaalde Rentevergoeding, de uitbetaalde Winstdeling en de uitbetaalde Aflossing.

9.3. DE MPF II VASTGOEDOBLIGATIEHOUDERS

Inkomstenbelasting

De MPF II Vastgoedobligaties gehouden door in Nederland woonachtige particuliere MPF II Vastgoedobligatiehouders worden in de regel belast in box 3 van de Wet Inkomstenbelasting 2001. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat de MPF II Vastgoedobligaties niet gerekend (behoeven te) worden tot een ondernemingsvermogen en dat met betrekking tot de MPF II Vastgoedobligaties geen resultaat uit overige werkzaamheden wordt behaald. Binnen box 3 wordt het vermogen belast met toepassing van de zogenaamde vermogensrendementsheffing. De werkelijk ontvangen rente, dividenden of vermogenswinsten zijn fiscaal niet van belang.

De vermogensrendementsheffing is jaarlijks verschuldigd over een forfaitair rendement van de waarde van de bezittingen minus de schulden op 1 januari, rekening houdend met bepaalde vrijstellingen en verminderd met het heffingsvrije vermogen en eventuele toeslagen op het heffingsvrije vermogen (de zogenaamde grondslag sparen en beleggen). Bij de belastingheffing wordt er vanuit gegaan dat er een hoger rendement wordt behaald naar mate de

grondslag sparen en beleggen hoger is. Er gelden daarom meerdere schijven waarbij het aan te houden forfaitaire rendement oploopt. Over het totale forfaitaire rendement is 30% inkomstenbelasting verschuldigd. De actuele schijven en aan te houden forfaitaire rendementen worden vermeld op de website van de Nederlandse Belastingdienst (www.belastingdienst.nl).

Indien de MPF II Vastgoedobligaties gerekend (dienen te) worden tot een ondernemingsvermogen of dat met betrekking tot de MPF II Vastgoedobligaties resultaat uit overige werkzaamheden wordt behaald, is het daadwerkelijk gerealiseerde inkomen onderworpen aan de heffing van inkomstenbelasting.

Vennootschapsbelasting

Indien de MPF II Vastgoedobligaties behoren tot het ondernemingsvermogen van een in Nederland gevestigde entiteit die onderworpen is aan Nederlandse vennootschapsbelasting, wordt de MPF II Vastgoedobligatiehouder belast op basis van de voor hem geldende fiscale regels.

Schenkings- en successierechten

Mogelijk zullen in Nederland schenkingsrechten en successierechten verschuldigd zijn ter zake van een schenking respectievelijk nalatenschap van de MPF II Vastgoedobligaties indien de schenker dan wel overledene die de MPF II Vastgoedobligaties in bezit heeft of had in Nederland woonachtig is of was, dan wel geacht wordt of werd te zijn.

Buiten Nederland wonende of gevestigde MPF II Vastgoedobligatiehouders

Inkomsten uit of vermogenswinsten behaald door buiten Nederland gevestigde MPF II Vastgoedobligatiehouders zullen in het algemeen niet onderworpen zijn aan Nederlandse inkomsten- of vennootschapsbelasting, tenzij er een specifieke verbondenheid met Nederland is, zoals een (deel van een) onderneming die wordt gedreven met behulp van een vaste inrichting in Nederland. Het kan niet worden uitgesloten dat een vaste inrichting aanwezig wordt geacht indien een MPF II Vastgoedobligatiehouder MPF II Vastgoedobligaties houdt in het kader van een onderneming.

Alleen ten gevolge van het houden van een MPF Obligatie, zal een Participant geen inwoner worden, of geacht worden inwoner te zijn, van Nederland.

Voorbehoud

Deze informatie is een algemene aanbeveling die de meeste MPF II Vastgoedobligatiehouders zullen kunnen toepassen. Bij twijfel of onduidelijkheden kan een MPF II Vastgoedobligatiehouder het beste contact opnemen met een (belasting)adviseur of de Belastingdienst.

Jaaropgave

Na afloop van ieder kalenderjaar ontvangt elke MPF II Vastgoedobligatiehouder binnen drie maanden een opgave van het Fonds met de gegevens die relevant zijn voor de belastingaangifte. Het juist en volledig invullen van de belastingaangifte is de verantwoordelijkheid van elke MPF II Vastgoedobligatiehouder.

10. VERKLARINGEN

Dit Prospectus is opgesteld met het doel informatie te verstrekken over de Het Fonds en de betrokken partijen voor zover relevant voor de Aanbieding van de MPF II Vastgoedobligaties. De vormgeving en de in dit Prospectus opgenomen informatie en publicatiewijze zijn gebaseerd op de Prospectusrichtlijn en de Verordening van de Europese Commissie van 29 april 2004 (Nr. 809/2004). Er is naar gestreefd om zo volledig mogelijk te voldoen aan de genoemde Prospectusrichtlijn, doch het Prospectus voldoet niet aan alle eisen van de Prospectusrichtlijn.

De afgifte en verspreiding van het Prospectus kunnen in bepaalde rechtsgebieden onderworpen zijn aan wettelijke beperkingen. De Directie verzoekt personen die in het bezit komen van het Prospectus zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. Het Prospectus houdt geen aanbod in of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van enig product anders dan MPF II Vastgoedobligaties, noch een aanbod of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van MPF II Vastgoedobligaties, zoals aangeboden, in enige jurisdictie waar dit volgens de daar geldende regelgeving niet geoorloofd is. De Directie aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor enige schending van zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of deze een mogelijke koper van MPF II Vastgoedobligaties is of niet. Het Prospectus verschijnt uitsluitend in de Nederlandse taal. Het Nederlandse recht is van toepassing. De MPF II Vastgoedobligaties zijn, noch zullen worden, genoteerd aan de Effectenbeurs van Euronext Amsterdam of enig andere officiële effectenbeurs.

Niemand is gerechtigd in verband met de Aanbieding van MPF II Vastgoedobligaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Indien zodanige informatie is verschaft of zodanige verklaringen zijn afgelegd, dient op dergelijke informatie of dergelijke verklaringen niet te worden vertrouwd als ware deze verstrekt of afgelegd door of namens de Het Fonds.

Het Fonds, de Directie en alle overige direct betrokken entiteiten en personen hebben geen ander belang dan het initiëren van fondsen met als doel het verwerven van de Vastgoedportefeuille. Er is geen sprake van (mogelijke) tegenstrijdige belangen tussen deze partijen. Daarnaast is er geen sprake van (mogelijke) belangenconflicten tussen de verplichtingen van het Fonds en deze partijen.

10.1. VERKLARING VAN DE DIRECTIE

De Directie neemt verantwoordelijkheid voor de in het Prospectus verstrekte informatie en verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover haar bekend, de gegevens in het Prospectus overeenstemmen met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

De Directie verklaart dat daar waar in het Prospectus van een derde afkomstige informatie is opgenomen, deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover zij weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden. Waar externe bronnen zijn gebruikt is een voetnoot ter verwijzing opgenomen in dit Prospectus.

De Directie verklaart dat geen informatie bekend te maken valt inzake de volgende aspecten ten aanzien van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen:

- veroordelingen in verband met fraudemisdrijven in de voorafgaande vijf (5) jaar;
- door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties;
- verklaring van onbekwaamheid door de rechterlijke instantie in de voorafgaande vijf (5) jaar om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van het Fonds of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van het Fonds.

Klachten over het Fonds kunnen schriftelijk bij de Directie worden ingediend. Na ontvangst van de klacht zal deze in het eerstvolgende directieoverleg van de Directie worden behandeld.

De Directie verklaart dat er geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitragezaken zijn (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van het Fonds, hangende zijn of kunnen worden ingeleid) over de periode van ten minste de voorafgaande twaalf (12) maanden, welke een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van het Fonds en/of het Fonds. De deskundigheid en integriteit van de Directie is niet getoetst door De Nederlandsche Bank of de Stichting Autoriteit Financiële Markten.

De Directie verklaart dat zij geen transacties verricht of heeft verricht met bestuurders, personen of vennootschappen met wie zij in het Fonds verbonden is of met andere aan het Fonds gelieerde partijen, anders dan zoals beschreven in hoofdstuk 3 van dit Prospectus. De Directie heeft niet het voornemen om nieuwe transacties te verrichten op met op enigerlei wijze aan zich verbonden partijen, anders dan zoals beschreven in hoofdstuk 3 van dit Prospectus.

De Directie heeft, op het moment waarop de tekst van het Prospectus werd afgesloten (29 oktober 2018), geen handelingen verricht waarbij zij een belang had dat tegenstrijdig was met dat van het Fonds of MPF II Vastgoedobligatiehouders of waarbij een met het Fonds verbonden partij betrokken was. Noch het Fonds, noch enige van het Fonds deel uitmakende vennootschap of rechtspersoon is, bij het afsluiten van de tekst van dit Prospectus (29 oktober 2018), betrokken bij een lopende procedure die een negatieve invloed kan hebben op de mogelijkheden van het Fonds om aan haar verplichtingen jegens MPF II Vastgoedobligatiehouders te voldoen.

De Directie verklaart dat zij niet bekend is met gegevens over bekende omstandigheden, trends, onzekerheden, eisen, verplichtingen of gebeurtenissen waarvan redelijkerwijze kan worden aangenomen dat zij tenminste in het lopende boekjaar wezenlijke gevolgen kunnen hebben voor de vooruitzichten van het Fonds.

De financiële informatie in dit Prospectus is niet aan een accountantscontrole onderworpen. De jaarrekening zal jaarlijks ter controle worden voorgelegd aan de Accountant van het Fonds, welke nog niet is aangesteld, ingaande het boekjaar 2019.

De Directie verklaart dat er tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus inzage mogelijk is ten kantore van het Fonds, op afspraak, tijdens Werkdagen, tijdens kantooruren, van de volgende documenten (of afschriften daarvan), indien toepasselijk:

- akte van oprichting en statuten van het Fonds;
- het volledige financieel plan, welke ten grondslag ligt aan hoofdstuk 7 van dit Prospectus;
- alle verslagen, briefwisseling en andere documenten, alsmede door deskundigen op verzoek van het Fonds opgestelde verklaringen wanneer het Prospectus gedeelten daarvan bevat of naar gedeelten daarvan verwijst.

Rotterdam, 29 oktober 2018

Directie Max Property Fund II B.V.,
statutair gevestigd te Rotterdam.

BIJLAGE I: BEGRIPPEN EN DEFINITIES

Aanbieding	Het aanbieden van MPF II Vastgoedobligaties met als doel de Uitgifte van MPF II Vastgoedobligaties.
Aankoop	Het moment waarop de Inschrijver de MPF II Vastgoedobligatie(s) verkrijgt.
Aanvangsdatum	De datum waarop de MPF II Vastgoedobligaties rentedragend worden, zijnde de datum van ontvangst van het deelnamebedrag.
Accountant	De Accountant van Max Property Fund II B.V., welke nog niet is aangesteld.
Aflossing	De terugbetaling van MPF II Vastgoedobligaties aan MPF II Vastgoedobligatiehouders ter grootte van de (nog uitstaande) Nominale Waarde van de MPF II Obligaties.
Belegger(s)	Een particulier (al dan niet via een rechtspersoon), die deelneemt in het Fonds door middel van Aankoop van MPF II Vastgoedobligaties, ook wel MPF II Vastgoedobligatiehouder genoemd.
Directie	Het statutaire bestuur van Max Property Fund II B.V.
Emissiekosten	Bij het toewijzen van MPF II Vastgoedobligaties worden eenmalig 2% Emissiekosten, over de toegewezen Nominale Waarde, in rekening gebracht.
het Fonds	Max Property Fund II B.V.
Fondsadministrateur	CONFIDON Breda B.V. ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 20148948.
Fondsbeleid	De beleggingsfilosofie van het Fonds alsmede het houden aan de investeringscriteria bij het verwerven van de Vastgoedortefeuille, zoals beschreven in paragraaf 3.1, 3.2 en 3.3 van dit Prospectus.
Hoofdsom	De totale (nog uitstaande) Nominale Waarde van het aantal MPF II Vastgoedobligaties dat een MPF II Vastgoedobligatiehouder bezit of waarop de (potentiële) MPF II Vastgoedobligatiehouder wil inschrijven.
Inschrijver(s)	De particulier of vennootschap die een intentie tot Aankoop van de MPF II Vastgoedobligaties kenbaar maakt.
MPF II Vastgoedobligatie(s)	De effecten aangeduid als MPF II Vastgoedobligaties, zoals beschreven in dit Prospectus in hoofdstuk 3.
MPF II Vastgoedobligatiehouder(s)	De particulier of vennootschap die in bezit is van één (1) of meer MPF Vastgoedobligatie(s), ook wel Belegger genoemd.

MPF II Obligatieregister	Een register van MPF II Vastgoedobligatiehouders waarin de namen, adressen en overige gegevens van alle MPF II Vastgoedobligatiehouders zijn opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de MPF II Vastgoedobligaties hebben verkregen, alsmede alle bijbehorende rechten en plichten.
MPF II Obligatievoorwaarden	De voorwaarden waaronder het Fonds de MPF II Vastgoedobligaties uitgeeft, zoals opgenomen in bijlage II.
Nominale Waarde	Het bedrag waarvoor MPF II Vastgoedobligaties worden uitgegeven. De MPF II Vastgoedobligaties worden uitgegeven voor € 1.000 per stuk.
Prospectus	Het onderhavige document en de daarvan integraal en onlosmakelijk deel uitmakende bijlagen ten aanzien van de Uitgifte van MPF II Vastgoedobligaties.
Rentevergoeding	De vaste vergoeding waarop de MPF II Vastgoedobligatiehouder recht heeft. De MPF II Vastgoedobligaties worden uitgegeven met een Rentevergoeding van 6,25%.
Stichting	Stichting Obligatiehouders MPF II, statutair gevestigd te Rotterdam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 72894539.
Toezichthouder	Stichting bewaarbedrijf confidon, statutair gevestigd te Breda en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 57739854.
Uitgevende Instelling	Het Fonds, Max Property Fund II B.V., statutair gevestigd te Rotterdam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 72894695.
Uitgifte	Het uitgeven van MPF II Vastgoedobligaties met als doel het vergaren van kapitaal voor Max Property Fund II B.V.
Vastgoedportefeuille	De gezamenlijke benaming van het vastgoed dat het Fonds aanschaft.
Vervaldatum	De datum waarop de MPF II Vastgoedobligaties worden afgelost.
Werkdag(en)	Een dag die niet een zaterdag, zondag of een in Nederland (algemeen) erkende feestdag is.
Winstdeling	De winstafhankelijke vergoeding, ook wel bonusrente genoemd, waarop de MPF II Vastgoedobligatiehouder recht heeft. Deze betreft 40% van het cumulatieve resultaat voor belastingen van het Fonds, berekend op commerciële grondslagen, mits dit vanzelfsprekend een positief resultaat is.

BIJLAGE II: MPF II OBLIGATIEVOORWAARDEN

De MPF II Obligatievoorwaarden zijn opgesteld voor MPF II Vastgoedobligaties als uitgegeven door Max Property Fund II B.V. De termen die in dit Prospectus en de MPF II Obligatievoorwaarden worden gehanteerd en die zijn aangeduid met een hoofdletter, hebben de betekenis zoals aangegeven in bijlage I: Begrippen en definities.

Door Aankoop van de MPF II Vastgoedobligaties aanvaardt de houder van een MPF II Vastgoedobligatie (MPF II Vastgoedobligatiehouder) expliciet, onvoorwaardelijk en onherroepelijk deze MPF II Obligatievoorwaarden.

1. MPF II Vastgoedobligaties

- 1.1. MPF II Vastgoedobligaties worden uitgegeven door Max Property Fund II B.V. De Uitgifte geschiedt in overeenstemming met de, in deze MPF II Obligatievoorwaarden beschreven, voorwaarden en procedures. MPF II Vastgoedobligatiehouders worden geacht voor het aangaan tot Aankoop van MPF II Vastgoedobligaties kennis te hebben genomen van de MPF II Obligatievoorwaarden. De MPF II Obligatievoorwaarden zijn bindend voor eenieder die MPF II Vastgoedobligaties hebben aangekocht en/of in bezit hebben.
- 1.2. De MPF II Vastgoedobligaties worden door het Fonds geadmistreerd en op naam gesteld. De MPF II Vastgoedobligaties hebben een Nominale Waarde van duizend euro (€ 1.000) per stuk. Voor MPF II Vastgoedobligaties geldt dat er bij Uitgifte 2% Emissiekosten in rekening gebracht worden.
- 1.3. De looptijd van de MPF II Vastgoedobligaties bedraagt tien (10) jaar en twee (2) maanden met inachtneming van artikel 4.
- 1.4. De inschrijving voor de MPF II Vastgoedobligaties start op 1 november 2018 en eindigt op 31 oktober 2019 of op het moment dat de volledige Uitgifte van MPF II Vastgoedobligaties is voltekend. Max Property Fund II B.V. houdt zich te allen tijde het recht voor om inschrijvingen voor MPF II Vastgoedobligaties te weigeren of niet te effectueren. Een weigering, of niet effectueren van een inschrijving, kan gebeuren met of zonder opgave van reden. Alle gelden die zijn gestort voor niet geëffectueerde of niet ingeschreven MPF II Vastgoedobligaties worden gestorneerd op de bankrekening vanwaar het bedrag oorspronkelijk is gestort.
- 1.5. MPF II Vastgoedobligaties zijn overdraagbaar met dien verstande dat een MPF II Vastgoedobligatiehouder de MPF II Vastgoedobligaties niet kan overdragen indien een overdracht van MPF II Vastgoedobligaties in strijd is met de wet of deze MPF II Obligatievoorwaarden.
- 1.6. De MPF II Vastgoedobligaties kunnen alleen worden overgedragen door deze via het Fonds of het Dominium fondsenplatform over te dragen en te laten administreren op naam van een ander natuurlijk persoon of rechtspersoon. De MPF II Vastgoedobligaties kunnen alleen onderhands worden verhandeld na acceptatie van de verkrijger door het Fonds en het Dominium fondsenplatform. Zonder uitdrukkelijke toestemming van het Fonds en het Dominium fondsenplatform is overdracht niet mogelijk en zal het Fonds een eventuele overdracht niet registreren in het register van obligatiehouders. Het Fonds zal daarbij namens het fonds de wettelijk verplichte controles uitvoeren op het gebied van cliëntacceptatie. Voor de levering van een MPF II Vastgoedobligatie is vereist een daartoe bestemde onderhandse akte en mededeling daarvan aan het Fonds door de vervreemder of de verkrijger. Vervolgens worden de MPF II Vastgoedobligaties in het register verplaatst van de vervreemder naar de verkrijger. Het bepaalde in dit artikel is van overeenkomstige toepassing op het vestigen van een recht van vruchtgebruik of recht van pand op een MPF II Vastgoedobligatie. Op grond van de Wet gaat het pandrecht bij overdracht van een MPF II Vastgoedobligatie aan een derde van rechtswege mee over op de derde.
- 1.7. Het Fonds houdt een register van MPF II Vastgoedobligatiehouders bij. Voor elke inschrijving in het register van MPF II Vastgoedobligatiehouders ontvangt de Inschrijver van een MPF II Vastgoedobligatie een bewijs van inschrijving.

2. Status

- 2.1. Alle MPF II Vastgoedobligaties vormen directe en onvoorwaardelijke verplichtingen, die onderling gelijk in rang zijn zonder enig verschil in preferentie, van het Fonds (Max Property Fund II B.V.). Alle MPF II

Vastgoedobligaties worden gelijkkelijk behandeld naar evenredigheid van de Nominale Waarde van iedere MPF II Vastgoedobligatie. Dat geldt ook voor de betaling van de Rentevergoeding. Dit is in lijn met het grondbeginsel van 'gelijkheid van schuldeisers' zoals opgenomen in artikel 3:277 van het Burgerlijk Wetboek. Deze gelijkheid betekent dat procentueel iedere schuldeiser gelijkkelijk in het verlies draagt.

3. Rente en betaalbaarstelling

- 3.1. Alle MPF II Vastgoedobligaties zijn rentedragend over de Nominale Waarde. De Rentevergoeding vangt aan op het moment van ontvangst van het deelnamebedrag en bedraagt 6,25% per jaar. Per kalenderkwartaal zal dit 1,5625% bedragen. De Rentevergoeding wordt per kwartaal achteraf betaalbaar gesteld en uitbetaald binnen vijf (5) dagen na afloop van een volledig kalenderkwartaal waarover de Rentevergoeding verschuldigd is. De eerste Rentevergoeding wordt uitbetaald op 5 januari 2019. De tweede Rentevergoeding wordt betaalbaar gesteld op 5 april 2019, de derde op 5 juli 2019, enzovoort.
- 3.2. Indien de Inschrijver na de Aanvangsdatum MPF II Vastgoedobligaties krijgt toegewezen, vangt de Rentevergoeding aan vanaf het moment van ontvangst van het deelnamebedrag door Max Property Fund II B.V. of door de partij waar de Inschrijver op instructie van het Fonds zijn deelnamebedrag naartoe heeft overgemaakt. Bij de berekening van de eerste Rentevergoeding wordt uitgegaan van het werkelijk aantal dagen die in het desbetreffende kwartaal zijn verstreken sinds het moment van ontvangst van het deelnamebedrag door Max Property Fund II B.V.
- 3.3. Indien en voor zover de liquiditeitspositie van Max Property Fund II B.V. (naar het uitsluitend oordeel van de Directie en Fondsadministrateur) niet toereikend is om de Rentevergoeding op een vervaldatum volledig uit te keren, wordt de betaling geheel of gedeeltelijk opgeschort. De verschuldigde rente op de eerstvolgende rentebetaldatum wordt alsdan vermeerderd met de (het) niet betaalde (gedeelte van de) rente.
- 3.4. Berekening van onderbroken Rentevergoeding vindt plaats over een periode die korter is dan een vol jaar, en wordt berekend op basis van het feitelijke aantal dagen in de periode met ingang van de datum waarop rente begint aan te groeien (de aangroeidatum) tot de datum waarop deze verschuldigd wordt, gedeeld door het feitelijke aantal dagen met ingang van de aangroeidatum tot de eerstvolgende datum van betaalbaarstelling van de Rentevergoeding.
- 3.5. Alle betaalbaar gestelde bedragen worden overgemaakt op het bij het Fonds bekend zijnde bankrekeningnummer. Alle bedragen worden betaalbaar gesteld in euro's.
- 3.6. Mocht Max Property Fund II B.V. een verandering van de Rentevergoeding van de MPF II Vastgoedobligaties willen doorvoeren, dan dient hiervoor een machtiging te worden gegeven door de algemene vergadering van MPF II Vastgoedobligatiehouders. Voor deze machtiging is een gekwalificeerde meerderheid (als genoemd in lid 6 van artikel 9) noodzakelijk.
- 3.7. Alle vorderingen waaronder inbegrepen de vordering tot betaling van de Rentevergoeding of de betaling van de Hoofdsom van de MPF II Vastgoedobligaties, die na een periode van vijf (5) jaar na de Vervaldatum niet zijn opgeëist, vervallen ten bate van Max Property Fund II B.V.
- 3.8. Het Fonds verplicht zich voorts ten opzichte van ieder van de MPF II Vastgoedobligatiehouders om, zolang Aflossing niet heeft plaatsgevonden, het gehele uitstaande en geplaatste kapitaal van Max Property Fund II B.V. niet te verkopen, te ruilen, te schenken, in te brengen in een vennootschap of op andere wijze geheel of gedeeltelijk te vervreemden of met pandrecht of enig ander beperkt recht te bezwaren.

4. Aflossing

- 4.1. In geval er binnen een periode van zes (6) maanden na 1 november 2018 geen vastgoed wordt aangeschaft door het Fonds, zal Max Property Fund II B.V. de MPF II Vastgoedobligaties gelijkkelijk aflossen naar evenredigheid van de Nominale Waarde van de MPF II Vastgoedobligaties. Dit betekent dat de op dat moment tot Max Property Fund II B.V. behorende liquiditeiten, na het voldoen van de overige schuldeisers, aan de MPF II Vastgoedobligatiehouders worden uitgekeerd naar rato van de Hoofdsom van de door iedere MPF II Vastgoedobligatiehouder gehouden MPF II Vastgoedobligaties. Als gevolg hiervan zal de Aflossing lager zijn dan de Hoofdsom.

- 4.2. Tenzij er voor 1 mei 2019 vervroegd Aflossing heeft plaatsgevonden, of deze datum is verlengd als bepaald in dit artikel of een vermindering van de Nominale Waarde heeft plaatsgevonden, in overeenstemming met dit artikel, lost Max Property Fund II B.V. de MPF II Vastgoedobligaties tegen Nominale Waarde af op 31 december 2028.
- 4.3. Max Property Fund II B.V. kan besluiten tot een vervroegde Aflossing van MPF II Vastgoedobligaties. Max Property Fund II B.V. dient een termijn van dertig (30) dagen aan te houden om MPF II Vastgoedobligatiehouders op de hoogte te stellen van deze vervroegde Aflossing. Een vervroegde Aflossing kan zowel geheel als gedeeltelijk plaatsvinden. Op het moment dat Max Property Fund II B.V. kiest voor een vervroegde Aflossing dienen alle, en dus niet slechts enkele, van de uitstaande MPF II Vastgoedobligaties evenredig te worden afgelost. Daarnaast kan Max Property Fund II B.V. ook individuele verzoeken tot vervroegde Aflossing van MPF II Vastgoedobligatiehouders inwilligen, waardoor er niet evenredig wordt afgelost op alle uitstaande MPF II Vastgoedobligaties. Na 1 november 2021 zijn de MPF II Vastgoedobligaties bij elke datum van rentebetaling volledig af te lossen, rekening houdende met de in dit artikel genoemde voorwaarden.
- 4.4. Max Property Fund II B.V. heeft te allen tijde het recht om MPF II Vastgoedobligaties op te kopen. De prijs komt bij het opkopen van MPF II Vastgoedobligaties door Max Property Fund II B.V. tot stand door vraag en aanbod en kan tegen elke prijs plaatsvinden. Ingeval opkoop plaatsvindt door middel van inschrijving moeten alle MPF II Vastgoedobligatiehouders een gelijke mogelijkheid tot inschrijven worden geboden.
- 4.5. Alle MPF II Vastgoedobligaties die door of namens Max Property Fund II B.V. worden aangekocht of afgelost worden onmiddellijk ingetrokken en kunnen nimmer opnieuw worden uitgegeven of verkocht.
- 4.6. Max Property Fund II B.V. kan besluiten tot een verlenging van looptijd van de MPF II Vastgoedobligaties. Dat heeft tot gevolg dat de Aflossing op een latere datum zal plaatsvinden en dat de Rentevergoeding doorloopt.

5. Betalingen

- 5.1. De Inschrijver op de MPF II Vastgoedobligaties dient de Nominale Waarde van, en de Emissiekosten over, de hem toegewezen MPF II Vastgoedobligaties te storten op de door Max Property Fund II B.V. aangegeven bankrekening.
- 5.2. Aan MPF II Vastgoedobligatiehouders zullen enkel de in het Prospectus opgenomen kosten in rekening worden gebracht.
- 5.3. Op het moment dat bij betalingen door het Fonds aan de MPF II Vastgoedobligatiehouders de in dit Prospectus vastgelegde termijnen worden overschreden, zijn hier geen vergoedingen of rentes voor verschuldigd door Max Property Fund II B.V.

6. Belastingen

- 6.1. Alle betalingen ter zake van de MPF II Vastgoedobligaties, door of namens Max Property Fund II B.V., worden gedaan zonder inhouding of aftrek voor of wegens huidige of toekomstige belastingen, heffingen, aanslagen of overheidskosten van welke aard ook, tenzij de inhouding of aftrek van de belastingen door de wet wordt vereist. In dat geval verwerkt Max Property Fund II B.V. de vereiste inhouding of aftrek van de betreffende belastingen, heffingen, aanslagen of overheidskosten voor rekening van de MPF II Vastgoedobligatiehouders en betaalt Max Property Fund II B.V. de MPF II Vastgoedobligatiehouders geen extra bedragen. Ten tijde van het publiceren van het Prospectus, te weten [29 oktober 2018], worden er geen ingrijpende wijzigingen in de wet- en regelgeving verwacht en zijn er geen inhoudingen of aftrek voor of wegens huidige of toekomstige belastingen, heffingen, aanslagen of overheidskosten van welke aard ook bekend. Max Property Fund II B.V. zal de MPF II Vastgoedobligatiehouder op de hoogte stellen indien hij verplicht is tot een dergelijke inhouding of aftrek.

7. Verjaring

- 7.1. Alle vorderingen met betrekking tot de Rentevergoeding en Aflossing van de Nominale Waarde vervallen binnen een periode van drie (3) jaar na de datum waarop de desbetreffende betaling verschuldigd werd, met uitzondering van vorderingen die reeds ingediend zijn.

8. Stichting Obligatiehouders MPF II

- 8.1. Deze stichting behartigt de collectieve belangen van de MPF II Vastgoedobligatiehouders en wint zo nodig collectief de zekerheidsrechten (hypotheek/pandrecht) uit. Het eigen, exclusieve vorderingsrecht houdt in dat de MPF II Vastgoedobligatiehouders hierbij ten behoeve en ten gunste van de Stichting expliciet afstand doen van alle vorderingsrechten die de MPF II Vastgoedobligatiehouders uit hoofde van de MPF II Obligatievoorwaarden op enig moment hebben en aldus onherroepelijk de Stichting als lasthebber en vertegenwoordiger aanstellen gedurende de looptijd van de Obligaties en de daarop volgende periode van afwikkeling. De MPF II Vastgoedobligatiehouders zijn niet gerechtigd eigen vorderingen en/of rechtstreekse acties jegens het Fonds in te stellen. Het bestuur van de Stichting wordt benoemd door MPF en bestaat bij voorkeur uit een drietal MPF II Vastgoedobligatiehouders. Tot benoeming van het definitieve bestuur zal DOMINIUM B.V. als interim-bestuur fungeren.
- 8.2. Inzake deze belangenbehartiging zijn er afspraken gemaakt tussen de Stichting en Max Property Fund II B.V., welke zijn vastgelegd in een trustakte.

9. Algemene vergadering van MPF II Vastgoedobligatiehouders

- 9.1. Een vergadering van MPF II Vastgoedobligatiehouders zal worden gehouden (a) indien Max Property Fund II B.V. dit wenselijk acht, (b) indien het bestuur van de Stichting Obligatiehouders MPF II dit wenselijk acht, of (c) op schriftelijk verzoek van de houders van ten minste 25% van het totale nominale bedrag aan uitstaande MPF II Vastgoedobligaties.
- 9.2. De vergadering van MPF II Vastgoedobligatiehouders zal worden uitgeschreven door Max Property Fund II B.V. Max Property Fund II B.V. roept de vergadering van MPF II Vastgoedobligatiehouders uiterlijk binnen een (1) maand, na ontvangst van het schriftelijk verzoek daartoe, bijeen. MPF II Vastgoedobligatiehouders zullen ten minste vijftien (15) dagen voor de dag waarop de vergadering wordt gehouden van Max Property Fund II B.V. een oproepingsbrief voor de vergadering van MPF II Vastgoedobligatiehouders ontvangen. De oproepingsbrief moet de te bespreken onderwerpen bevatten, de plaats waar de vergadering van MPF II Vastgoedobligatiehouders zal worden gehouden alsmede een begeleidende toelichting daarop.
- 9.3. In spoedeisende gevallen, zulks ter beoordeling van Max Property Fund II B.V., kan de oproepingstermijn ten aanzien van de vergadering van MPF II Vastgoedobligatiehouders worden teruggebracht tot zeven (7) dagen, de dag van de vergadering en de oproeping niet meegerekend.
- 9.4. De vergaderingen van Obligatiehouders worden voorgezeten door een door Max Property Fund II B.V. aan te wijzen persoon. Indien de door Max Property Fund II B.V. aangewezen persoon niet ter vergadering aanwezig is of Max Property Fund II B.V. geen persoon heeft aangewezen, wordt de vergadering van Obligatiehouders voorgezeten door een door de vergadering uit haar midden aan te wijzen persoon.

10. Stemmingen

- 10.1. Elke MPF II Vastgoedobligatiehouder heeft per duizend (1.000) euro Nominale Waarde aan MPF II Vastgoedobligaties één stem in de algemene vergadering van MPF II Vastgoedobligatiehouders. Deze stemverdeling houdt in dat er maximaal tweeduizendvierhonderdvijfennegentig (2.495) stemmen beschikbaar zijn op een algemene vergadering van MPF II Vastgoedobligatiehouders. Een MPF II Vastgoedobligatiehouder heeft het recht zich in de algemene vergadering van MPF II Vastgoedobligatiehouders te laten vertegenwoordigen door een schriftelijke gevolmachtigde.
- 10.2. Alle besluiten in de algemene vergadering van MPF II Vastgoedobligatiehouders kunnen worden genomen met een normale meerderheid (meer dan 50% van de uitgebrachte stemmen), tenzij voor het besluit volgens deze MPF II Obligatievoorwaarden een gekwalificeerde meerderheid nodig is om tot een geldig besluit te komen.
- 10.3. Op stemmen over personen en bijzondere stemmingen na, geschieden alle stemmen mondeling. In geval van stemmingen over personen en bijzondere stemmingen geschieden de stemmingen schriftelijk en zullen deze met ongetekende stembriefjes plaatsvinden.
- 10.4. Alle blanco, alsmede ongeldig uitgebrachte, stemmen zullen niet meetellen in de stemming en worden beschouwd als niet uitgebracht.

- 10.5. Indien bij een verkiezing van personen niemand de meerderheid van de uitgebrachte stemmen heeft verkregen, vindt een tweede vrije stemming plaats. Heeft vervolgens weer niemand de meerderheid verkregen, dan vinden herstemmingen plaats, totdat één (1) persoon de meerderheid van de uitgebrachte stemmen heeft verkregen, of tussen twee (2) personen is gestemd en de stemmen staken. Bij gemelde herstemmingen wordt telkens gestemd tussen de personen op wie bij de voorafgaande stemming is gestemd, uitgezonderd de persoon op wie bij de voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen is uitgebracht. Is bij de voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen op meer dan één (1) persoon uitgebracht, dan wordt door loting uitgemaakt op wie van die personen bij de nieuwe stemming geen stemmen meer kunnen worden uitgebracht. Ingeval bij een stemming tussen twee (2) personen de stemmen staken, beslist het lot wie van beiden is gekozen.
- 10.6. In sommige gevallen kan een besluit op de algemene vergadering van MPF II Vastgoedobligatiehouders alleen worden genomen met een gekwalificeerde meerderheid. Een gekwalificeerde meerderheid wordt gezien als drie vierde ($\frac{3}{4}$) van de op de algemene vergadering van MPF II Vastgoedobligatiehouders uitgebrachte stemmen. Daarbij moet tenminste twee derde ($\frac{2}{3}$) van het maximum aantal stemmen als bedoeld in artikel 9.1 aanwezig of vertegenwoordigd zijn op de desbetreffende algemene vergadering van MPF II Vastgoedobligatiehouders. Voor de volgende besluiten is er een gekwalificeerde meerderheid van MPF II Vastgoedobligatiehouders nodig:
- I. het verlagen van de Rentevergoeding van de MPF II Vastgoedobligaties;
 - II. het veranderen van de data waarop de Rentevergoeding verschuldigd is;
 - III. het verminderen van de uitstaande Hoofdsom van de MPF II Vastgoedobligaties;
 - IV. het veranderen van de MPF II Obligatievoorwaarden op een manier die nadelig is voor de MPF II Vastgoedobligatiehouders;
- Indien in een in artikel 9.6 genoemde stemming niet minstens tweederde ($\frac{2}{3}$) van het maximum aantal stemmen als bedoeld in artikel 9.1 aanwezig of vertegenwoordigd zijn, wordt binnen een periode van een maand een tweede vergadering uitgeschreven. Bij deze tweede vergadering gelden dezelfde voorwaarden als bij de eerste vergadering. Ook in deze tweede algemene vergadering van MPF II Vastgoedobligatiehouders moet er sprake zijn van een gekwalificeerd meerderheidsbesluit, echter deze kan ook worden genomen zonder dat er tweederde ($\frac{2}{3}$) van het maximum aantal stemmen als bedoeld in artikel 9.1 aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
- 10.7. Bij de onderstaande onderwerpen kan de algemene vergadering van MPF II Vastgoedobligatiehouders slechts besluiten nemen met goedkeuring van de Directie:
- I. het veranderen van de data waarop de Rentevergoeding verschuldigd is;
 - II. het veranderen van de MPF II Obligatievoorwaarden op een manier die hogere lasten met zich meebrengt voor Max Property Fund II B.V.
- 10.8. De MPF II Vastgoedobligatiehouders kunnen, mits de regels die hieromtrent gesteld zijn in acht zijn genomen, ook buiten de algemene vergadering van MPF II Vastgoedobligatiehouders besluiten nemen. Deze besluiten worden geadmistreerd door de Stichting en per ommegaande kenbaar gemaakt aan Max Property Fund II B.V.

11. Wijziging MPF II Obligatievoorwaarden

- 11.1. De Directie kan de MPF II Obligatievoorwaarden zonder toestemming van de MPF II Vastgoedobligatiehouders aanpassen, als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- I. de belangen van de MPF II Vastgoedobligatiehouders worden niet geschaad;
 - II. de verandering van niet-materiële aard is.
- 11.2. Overige wijzigingen van onderhavige voorwaarden zijn mogelijk mits er een gekwalificeerde meerderheid (als genoemd in lid 6 van artikel 10) van MPF II Vastgoedobligatiehouders heeft toegestemd met deze wijzigingen en Max Property Fund II B.V. hiermee heeft ingestemd.

12. Kennisgevingen

- 12.1. Alle kennisgevingen aan MPF II Vastgoedobligatiehouders dienen schriftelijk (ook per e-mail) te worden gedaan. Kennisgevingen zijn alleen rechtsgeldig als alle MPF II Vastgoedobligatiehouders de documenten toegezonden hebben gekregen op het in het register van MPF II Vastgoedobligatiehouders genoteerde adres.
- 12.2. Op het moment dat een MPF II Vastgoedobligatiehouder een kennisgeving wil doen dient deze kennisgeving schriftelijk (ook per e-mail) te worden gedaan en verzonden te worden naar het (e-mail) adres van Max Property Fund II B.V.

13. Toepasselijk recht en bevoegde rechter

- 13.1. Op de MPF II Obligatievoorwaarden is het Nederlandse recht van toepassing.
- 13.2. De bevoegde Nederlandse rechter beslist in alle geschillen die verband houden met de MPF II Obligatievoorwaarden. Max Property Fund II B.V. heeft domicilie te Rotterdam. Correspondentie ter attentie van Max Property Fund II B.V. kan gestuurd worden naar het adres: Brielselaan 85, 3081 AB Rotterdam, Nederland of per email aan info@maxpropertygroup.com.

BIJLAGE III: STATUTEN MAX PROPERTY FUND II B.V.

OPRICHTING BESLOTEN VENNOOTSCHAP

Heden, negentien oktober tweeduizend achttien, verschijnt voor mij, mr. Iris Catharina Johanna Maria Eekman-van der Wee, notaris gevestigd te Rotterdam:

mevrouw Rosa Maria de Aguiar Baptista, geboren te Santa Cruz op tweeëntwintig september negentienhonderdzesenzestig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende Wevershoekstraat 380, 3083 CZ Rotterdam,

te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, en als schriftelijk gevolmachtigde van: de heer **Anne Visser**, geboren te Leimuiden op vijftwintig juli negentienhonderd drieënzestig, wonende #, legitimatie: Nederlands paspoort, kenmerk #, uitgegeven te # op #, gehuwd met mevrouw #;

te dezen handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

DOMINIUM B.V., statutair gevestigd te gemeente Kaag en Braassem, kantoorhoudende Brielselaan 85, 3081 AB Rotterdam, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 65570391, en als zodanig deze vennootschap vertegenwoordigend

DOMINIUM B.V., hierna te noemen: (de) oprichter.

Van de volmachtgeving blijkt uit een onderhandse akte houdende volmacht, welke aan deze akte is gehecht.

De comparante, handelend als gemeld, verklaart:

- zij richt hierbij, namens de volmachtgever, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid op; deze zal hierna worden aangeduid als "de vennootschap";
- en stelt daarvoor de volgende statuten vast:

Naam en zetel

Artikel 1

1. De vennootschap draagt de naam: **Max Property Fund II B.V.**
2. De vennootschap heeft haar zetel in de gemeente Rotterdam.

Doel

Artikel 2

De vennootschap heeft ten doel:

- a. het aankopen, verkopen, verhuren en beheren van residentieel onroerend goed in Nederland;
- b. het uitgeven van obligaties;
- c. het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met, het besturen van, alsmede het (doen) financieren van andere ondernemingen, met welke rechtsvorm dan ook;
- d. het verstrekken en aangaan van geldleningen, het beheren van en het beschikken over registergoederen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden van anderen;
- e. alles in de ruimste zin en voorts het verrichten van alle handelingen, welke met het vorenstaande in de meest uitgebreide betekenis verband houden of daaraan bevorderlijk kunnen zijn.

Kapitaal en aandelen

Artikel 3

1. Het kapitaal van de vennootschap bestaat uit een of meer aandelen van één euro (€ 1,00) elk. Op deze aandelen kan in de algemene vergadering stemrecht worden uitgeoefend, tenzij bij de uitgifte van aandelen is bepaald dat daaraan geen stemrecht in de algemene vergadering is verbonden. De laatstbedoelde aandelen worden in deze statuten als stemrechtloos aangeduid.
2. De statuten kunnen aan aandelen noch aan het aandeelhouderschap verplichtingen van verbintenisrechtelijke aard verbinden. Een besluit tot wijziging van deze statutaire bepaling kan slechts worden genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin alle aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Artikel 4

1. De aandelen luiden op naam en zijn doorlopend genummerd van 1 af.
2. Aandeelbewijzen kunnen niet worden afgegeven.

Artikel 5

1. a. Uitgifte van aandelen (daaronder begrepen het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen) geschiedt krachtens een besluit van de algemene vergadering.
- b. De algemene vergadering stelt in dit besluit tevens vast of aan de uit te geven aandelen al dan niet stemrecht in de algemene vergadering is verbonden, alsmede de koers en de voorwaarden van de uitgifte, met inachtneming van deze statuten.
- c. De koers van uitgifte mag niet beneden pari zijn.
- d. De algemene vergadering kan haar bevoegdheid tot het nemen van de besluiten sub a en b bedoeld aan een ander vennootschapsorgaan overdragen en kan deze overdracht herroepen.
- e. Voor de uitgifte van een aandeel is voorts vereist een daartoe bestemde, ten overstaan van een notaris met plaats van vestiging in Nederland verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn.
2. Bij uitgifte van aandelen heeft iedere aandeelhouder een voorkeursrecht naar evenredigheid van het gezamenlijke bedrag van zijn aandelen, behoudens het bepaalde in de wet. Het voorkeursrecht is niet overdraagbaar. Het voorkeursrecht kan niet worden beperkt of uitgesloten.

Artikel 6

1. Bij het nemen van het aandeel moet daarop het nominale bedrag worden gestort. Bedongen kan worden dat een deel van het nominale bedrag eerst behoeft te worden gestort na verloop van een bepaalde tijd of nadat het bestuur het zal hebben opgevraagd.
2. Storting op een aandeel moet in geld geschieden voor zover niet een andere inbreng is overeengekomen. Storting in een andere geldeenheid dan die waarin het nominale bedrag van de aandelen luidt kan slechts geschieden met toestemming van het bestuur.

Aandeelhoudersregister

Artikel 7

1. Het bestuur houdt een register waarin zijn opgenomen:
 - de namen en de adressen van alle aandeelhouders;
 - het door hen gehouden aantal aandelen, met vermelding van de datum waarop zij de aandelen hebben verkregen, de datum van erkenning of betekening en of aan die aandelen stemrecht in de algemene vergadering is verbonden;
 - het op ieder aandeel gestorte bedrag;
 - de namen en adressen van hen die een recht van vruchtgebruik of pandrecht op aandelen hebben, met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen, de datum van erkenning of betekening, alsmede met vermelding welke aan de aandelen verbonden rechten hun overeenkomstig artikel 8 toekomen;
 - de namen en adressen van de houders van certificaten van aandelen waaraan vergaderrecht is verbonden, met vermelding van de datum waarop het vergaderrecht aan hun certificaat is verbonden en de datum van erkenning of betekening.
2. Het register wordt regelmatig bijgehouden, met dien verstande dat elke wijziging van de hiervoor in lid 1 vermelde gegevens zo spoedig mogelijk in het register wordt aangetekend; daarin wordt mede aangetekend elk verleend ontslag van aansprakelijkheid voor nog niet gedane stortingen, met vermelding van de datum waarop het ontslag is verleend.
3. Aandeelhouders en anderen van wie gegevens ingevolge dit artikel in het register moeten worden opgenomen, verschaffen aan het bestuur tijdig de nodige gegevens. Indien tevens een elektronisch adres bekend wordt gemaakt met als doel opneming in het aandeelhoudersregister, houdt deze bekendmaking tevens de instemming in om alle kennisgevingen en mededelingen alsmede oproepingen voor een vergadering langs elektronische weg te krijgen toegezonden.
4. Het bestuur verstrekt desgevraagd aan een hiervoor in lid 1 bedoelde persoon om niet een uittreksel uit het register met betrekking tot zijn recht op een aandeel. Rust op het aandeel een recht van vruchtgebruik of een pandrecht, dan vermeldt het uittreksel aan wie de in artikel 8 bedoelde rechten toekomen.
5. Het bestuur legt het register ten kantore van de vennootschap ter inzage van de vergadergerechtigden. Onder vergadergerechtigden worden in deze statuten verstaan: aandeelhouders, vruchtgebruikers en pandhouders aan wie de in artikel 8 lid 3 bedoelde rechten toekomen, alsmede aan houders van certificaten van aandelen waaraan bij of krachtens de statuten vergaderrecht is verbonden.

De gegevens van het register omtrent niet-volgestorte aandelen zijn ter inzage van een ieder; afschrift of uittreksel van deze gegevens wordt ten hoogste tegen kostprijs verstrekt.

Vruchtgebruik/pandrecht

Artikel 8

1. Op aandelen kan vruchtgebruik worden gevestigd. De aandeelhouder heeft het stemrecht op de aandelen waarop vruchtgebruik is gevestigd voor zover aan die aandelen stemrecht is verbonden. In afwijking daarvan komt het aan aandelen verbonden stemrecht toe aan de vruchtgebruiker:
 - indien het een vruchtgebruik is, als bedoeld in de artikelen 4:19 en 4:21 Burgerlijk Wetboek, tenzij bij de vestiging van het vruchtgebruik door partijen of de kantonrechter op de voet van artikel 4:23 lid 4 Burgerlijk Wetboek anders is bepaald, of
 - indien dit bij de vestiging van het vruchtgebruik is bepaald of nadien schriftelijk tussen de aandeelhouder en de vruchtgebruiker is overeengekomen, mits zowel deze bepaling als - bij overdracht van het vruchtgebruik - de overgang van het stemrecht is goedgekeurd door de algemene vergadering.
2. Op aandelen kan pandrecht worden gevestigd. De aandeelhouder heeft het stemrecht op de aandelen waarop pandrecht is gevestigd voor zover aan die aandelen stemrecht is verbonden. In afwijking daarvan komt het aan aandelen verbonden stemrecht toe aan de pandhouder:
 - indien dit bij de vestiging van het pandrecht is bepaald, al dan niet onder opschortende voorwaarde, of nadien schriftelijk tussen de aandeelhouder en de pandhouder is overeengekomen, mits zowel deze bepaling als - bij overdracht van het pandrecht - de overgang van het stemrecht is goedgekeurd door de algemene vergadering.
3. De aandeelhouder die geen stemrecht heeft en de vruchtgebruiker of pandhouder die stemrecht heeft, hebben vergaderrecht. De vruchtgebruiker of pandhouder die geen stemrecht heeft, heeft vergaderrecht, indien bij de vestiging of overdracht van het vruchtgebruik of pandrecht niet anders is bepaald.

Certificaten

Artikel 9

1. Met instemming van de betrokken certificaathouders kan de algemene vergadering het vergaderrecht ontnemen.
2. Certificaten aan toonder van aandelen mogen niet worden uitgegeven. Indien in strijd hiermee is gehandeld kunnen, zolang certificaten aan toonder uitstaan, de aan de desbetreffende aandelen verbonden rechten niet worden uitgeoefend.

Gemeenschap

Artikel 10

Indien aandelen, beperkte rechten daarop of voor aandelen uitgegeven certificaten tot een gemeenschap behoren, kunnen de deelgenoten zich slechts door één schriftelijk aan te wijzen persoon tegenover de vennootschap doen vertegenwoordigen.

Verkrijging van eigen aandelen

Artikel 11

1. Verkrijging door de vennootschap van niet volgestorte aandelen in haar kapitaal is nietig.
2. De vennootschap mag, behalve om niet, geen volgestorte eigen aandelen verkrijgen indien het eigen vermogen, verminderd met de verkrijgingsprijs, kleiner is dan de reserves die krachtens de wet of de statuten moeten worden aangehouden of indien het bestuur weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de verkrijging niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.
3. De vorige leden gelden niet voor aandelen die de vennootschap onder algemene titel verkrijgt.
4. Onder het begrip aandelen in dit artikel zijn certificaten daarvan begrepen.

Kapitaalvermindering

Artikel 12

1. De algemene vergadering kan besluiten tot vermindering van het geplaatste kapitaal door intrekking van aandelen of door het bedrag van aandelen bij statutenwijziging te verminderen.
2. In dit besluit moeten de aandelen waarop het besluit betrekking heeft worden aangewezen en moet de uitvoering van het besluit zijn geregeld.
3. Kapitaalvermindering dient overigens te geschieden met inachtneming van het dienaangaande in de wet bepaalde.

Levering van aandelen

Artikel 13

1. Voor de levering van een aandeel of de levering van een beperkt recht daarop is vereist een daartoe bestemde, ten overstaan van een notaris met plaats van vestiging in Nederland verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn.
2. De levering van een aandeel werkt mede van rechtswege tegenover de vennootschap. Behoudens in het geval dat de vennootschap zelf bij de rechtshandeling partij is, kunnen de aan het aandeel verbonden rechten eerst worden uitgeoefend nadat de vennootschap de rechtshandeling heeft erkend of de akte aan haar is betekend overeenkomstig het in de wet daaromtrent bepaalde, dan wel de vennootschap deze overdracht heeft erkend door inschrijving in het aandeelhoudersregister als bedoeld in artikel 7.

Blokkeringsregeling/aanbiedingsplicht algemeen

Artikel 14

1. Overdracht van aandelen kan slechts plaatshebben, nadat de aandelen aan de mede-aandeelhouders te koop zijn aangeboden op de wijze als hierna is bepaald.
2. Een aandeelhouder behoeft zijn aandelen niet aan te bieden indien de overdracht geschiedt met schriftelijke toestemming van de mede-aandeelhouders, binnen drie maanden nadat zij allen hun toestemming hebben verleend.
3. De aandeelhouder die een of meer aandelen wil overdragen - hierna te noemen: "de aanbieder" - deelt aan het bestuur mede, welke aandelen hij wenst over te dragen.
Deze mededeling geldt als een aanbod aan de mede-aandeelhouders tot koop van de aandelen. De vennootschap, voor zover houdster van aandelen in haar eigen kapitaal, is onder deze mede-aandeelhouders slechts begrepen, indien de aanbieder bij zijn aanbod heeft verklaard daarmee in te stemmen.
De prijs zal - tenzij de aandeelhouders eenparig anders overeenkomen - worden vastgesteld door een of meer onafhankelijke deskundigen, die door de aandeelhouders in gemeenschappelijk overleg worden benoemd.
Komen zij hieromtrent binnen twee weken na ontvangst van de in lid 5 bedoelde kennisgeving van het aanbod niet tot overeenstemming, dan zal de meest gerede partij aan de voorzitter van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie de benoeming van drie onafhankelijke deskundigen verzoeken.
4. De in het vorige lid bedoelde deskundigen zijn gerechtigd tot inzage van alle boeken en bescheiden van de vennootschap en tot het verkrijgen van alle inlichtingen, waarvan kennisneming voor hun prijsvaststelling dienstig is.
5. Het bestuur brengt het aanbod binnen twee weken na de ontvangst van de mededeling, bedoeld in lid 3, ter kennis van de mede-aandeelhouders van de aanbieder en stelt vervolgens alle aandeelhouders binnen veertien dagen, nadat haar de door de deskundigen vastgestelde of door de aandeelhouders overeengekomen prijs is medegedeeld, van die prijs op de hoogte.
6. In afwijking van het bepaalde in lid 8 geeft het bestuur, indien zij voor het verstrijken van de daar bedoelde termijn reeds van alle mede-aandeelhouders bericht heeft ontvangen, dat het aanbod niet of niet volledig wordt aanvaard, hiervan onverwijld kennis aan de aanbieder.
7. De aandeelhouders, die de aangeboden aandelen willen kopen, geven daarvan kennis aan het bestuur binnen twee weken nadat zij overeenkomstig lid 5 op de hoogte zijn gesteld van de prijs.
8. Het bestuur wijst alsdan de aangeboden aandelen aan gegadigden toe en geeft daarvan kennis aan de aanbieder en aan alle aandeelhouders binnen twee weken na het verstrijken van de in lid 7 vermelde termijn. Voor zover geen toewijzing heeft plaats gehad, geeft het bestuur daarvan eveneens binnen gemelde termijn kennis aan de aanbieder en aan alle aandeelhouders.
9. De toewijzing van aandelen door het bestuur aan gegadigden geschiedt als volgt:
 - a. naar evenredigheid van de nominale waarde van het aandelenbezit van de gegadigden;
 - b. voor zover toewijzing naar evenredigheid niet mogelijk is, zal loting beslissen.
 Aan de vennootschap kunnen slechts aandelen worden toegewezen voor zover de mede-aandeelhouders daarop niet hebben gereflecteerd.
Aan niemand kunnen meer aandelen worden toegewezen dan waarop hij heeft gereflecteerd.
10. De aanbieder blijft bevoegd zijn aanbod in te trekken mits dit geschiedt binnen een maand nadat hem bekend is geworden aan welke gegadigde hij al de aandelen waarop het aanbod betrekking heeft, kan verkopen en tegen welke prijs.

11. De gekochte aandelen moeten tegen gelijktijdige betaling van de koopsom worden geleverd binnen acht dagen na verloop van de termijn, gedurende welke het aanbod kan worden ingetrokken.
12. Indien de aanbieder zijn aanbod niet heeft ingetrokken kan hij de aangeboden aandelen vrijelijk overdragen binnen drie maanden nadat door de kennisgeving bedoeld in lid 6 of 8 vaststaat, dat het aanbod niet of niet volledig is aanvaard.
13. De in lid 3 bedoelde deskundigen zullen bij het vaststellen van de prijs naar billijkheid bepalen te wiens laste de kosten van de prijsvaststelling komen. Zij kunnen aangeven dat daarbij mede bepalend is of de aanbieder al dan niet zijn aanbod intrekt.
14. Het in dit artikel bepaalde vindt zoveel mogelijk overeenkomstige toepassing bij vervreemding door de vennootschap van door haar ingekochte of op andere wijze verkregen aandelen.
15. Het in dit artikel bepaalde blijft buiten toepassing indien de aandeelhouder krachtens de wet tot overdracht van zijn aandeel aan een eerdere houder verplicht is.

Bijzondere aanbiedingsplicht

Artikel 15

1.
 - a. Ingeval van overlijden van een aandeelhouder, zomede ingeval hij het vrije beheer over zijn vermogen verliest, alsook ingeval van ontbinding van een huwelijksgoederengemeenschap dan wel goederengemeenschap krachtens geregistreerd partnerschap van een aandeelhouder, moeten zijn aandelen worden aangeboden met inachtneming van het in de navolgende leden bepaalde.
 - b. Eenzelfde verplichting tot aanbieding bestaat indien het stemrecht op aandelen niet meer toekomt aan de vruchtgebruiker en het vruchtgebruik is gevestigd op grond van artikel 4:19 of 4:21 Burgerlijk Wetboek, dan wel bij het einde van een dergelijk vruchtgebruik.
 - c. Voorts bestaat er eenzelfde verplichting tot aanbieding ingeval een aandeelhouder-rechtspersoon wordt ontbonden of de aandelen van een aandeelhouder-rechtspersoon ten gevolge van een juridische fusie of splitsing onder algemene titel overgaan.
 - d. Voorts bestaat er eenzelfde verplichting tot aanbieding ingeval de zeggenschap over de onderneming van een aandeelhouder-rechtspersoon direct of indirect overgaat op een of meer anderen, zoals bedoeld in het SER-besluit Fusiegedragsregels 2000, ook indien die regels niet van toepassing zijn.
2. Ingeval een verplichting tot tekoopaanbieding bestaat, is het bepaalde in artikel 14 van overeenkomstige toepassing met dien verstande, dat de aanbieder:
 - a. niet het recht heeft zijn aanbod in te trekken overeenkomstig lid 10 van dat artikel;
 - b. zijn aandelen kan behouden, indien van het aanbod geen of geen volledig gebruik wordt gemaakt.
3. Degenen, die tot tekoopaanbieding van één of meer aandelen zijn gehouden, dienen binnen dertig dagen na het ontstaan van die verplichting - in het geval in lid 6 sub b bedoeld na verloop van de daar genoemde termijn - van hun aanbieding aan het bestuur kennis te geven. Bij gebreke daarvan zal het bestuur de tot de aanbieding verplichte personen mededeling doen van dit verzuim en hen daarbij wijzen op de bepaling van de vorige zin. Blijven zij in verzuim de aanbieding binnen acht dagen alsnog te doen, dan zal de vennootschap de aandelen namens de desbetreffende aandeelhouder(s) te koop aanbieden en indien van het aanbod volledig gebruik wordt gemaakt, de aandelen aan de koper tegen gelijktijdige betaling van de koopsom leveren; de vennootschap is alsdan daartoe onherroepelijk gevolmachtigd.
4. De vennootschap zal, ingeval van overdracht van aandelen met toepassing van het in het vorige lid bepaalde, de opbrengst na aftrek van alle terzake vallende kosten uitkeren aan hem of hen, namens wie de aanbieding is geschied.
5. Zolang de aandeelhouder in verzuim is te voldoen aan de verplichting tot aanbieding van aandelen op grond van het bepaalde in dit artikel, is het aan die aandelen verbonden stemrecht, het recht op deelname aan de algemene vergadering en het recht op uitkeringen opgeschort.
6. De verplichting ingevolge lid 1 geldt niet:
 - a. indien alle mede-aandeelhouders binnen drie maanden na het ontstaan van de aanbiedingsplicht schriftelijk hebben verklaard akkoord te zijn gegaan met de nieuwe aandeelhouder(s);
 - b. indien de aandelen zijn gaan behoren tot een gemeenschap waartoe naast degene van wiens zijde de aandelen in de gemeenschap zijn gevallen nog één of meer andere personen gerechtigd zijn, voor zover de aandelen binnen een jaar na de ontbinding van de gemeenschap zijn toegedeeld aan degene van wiens zijde de aandelen in de gemeenschap zijn gevallen.

Bestuur

Artikel 16

1. De vennootschap heeft een bestuur, bestaande uit een door de algemene vergadering te bepalen aantal van één of meer bestuurders.
2. Bestuurders worden door de algemene vergadering benoemd en kunnen te allen tijde door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen.
De algemene vergadering kan één of meer bestuurders de titel algemeen directeur verlenen en te allen tijde ontnemen.
3. Het bestuur is belast met het besturen van de vennootschap. Bij de vervulling van hun taak richten de bestuurders zich naar het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.
Het bestuur dient zich te gedragen naar de aanwijzingen van de algemene vergadering. Het bestuur is gehouden de aanwijzingen op te volgen, tenzij deze in strijd zijn met het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.
De algemene vergadering is bevoegd bij een daartoe strekkend besluit, besluiten van het bestuur of een of meer daartoe op grond van een reglement bevoegde bestuurders aan haar voorafgaande goedkeuring te onderwerpen. Die besluiten dienen duidelijk te worden omschreven en schriftelijk aan het bestuur te worden meegedeeld.
4. Het bestuur kan een schriftelijk reglement vaststellen waarbij nadere regels worden gegeven omtrent zijn besluitvorming en met welke taak iedere bestuurder meer in het bijzonder zal worden belast. Bij dit reglement kan worden bepaald dat een of meer bestuurders rechtsgeldig kunnen besluiten omtrent zaken die tot zijn respectievelijk hun taak behoren.
5. Alle besluiten van het bestuur waaromtrent bij reglement geen grotere meerderheid is voorgeschreven, worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
6. Het bestuur is na voorafgaande goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders bevoegd te besluiten tot het aanstellen van functionarissen met een doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid en het vaststellen van hun bevoegdheid en titulatuur.
7. Ingeval van ontstentenis of belet van een bestuurder blijven de overige bestuurders met het bestuur belast. Bij ontstentenis of belet van alle bestuurders berust het bestuur van de vennootschap tijdelijk bij één door de algemene vergadering daartoe aangewezen persoon. De algemene vergadering heeft het recht om ook ingeval van ontstentenis of belet van één of meer, doch niet alle bestuurders, een persoon als bedoeld in de vorige zin, aan te wijzen die alsdan mede met het bestuur is belast.
8. De bezoldiging en de verdere arbeidsvoorwaarden worden voor iedere bestuurder afzonderlijk vastgesteld door de algemene vergadering.

Vertegenwoordiging

Artikel 17

1. Het bestuur vertegenwoordigt de vennootschap. Daarnaast komt de bevoegdheid tot vertegenwoordiging slechts mede toe aan:
 - a. iedere bestuurder met de titel "algemeen directeur" en iedere bestuurder met de titel "directeur A", afzonderlijk;
 - b. twee gezamenlijk handelende bestuurders, waarbij tevens geldt dat een bestuurder met de titel "directeur B" en/of een bestuurder met de titel "directeur C", slechts met een bestuurder met de titel "directeur A", gezamenlijk kan handelen.
2. In alle gevallen waarin de vennootschap een tegenstrijdig belang heeft met één of meer bestuurders, wordt de vennootschap niettemin op de hiervoor gemelde wijze vertegenwoordigd.

Jaarrekening

Artikel 18

1. Het boekjaar van de vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Jaarlijks wordt binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar van de vennootschap, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, door het bestuur een jaarrekening opgemaakt, die voor de aandeelhouders ter inzage wordt gelegd ten kantore van de vennootschap.
Binnen deze termijn legt het bestuur ook het jaarverslag ter inzage, tenzij de vennootschap op grond van de wet is vrijgesteld van de verplichting een jaarverslag op te maken.

De jaarrekening wordt ondertekend door alle bestuurders.

Indien daaraan enige handtekening ontbreekt, wordt daarvan onder opgave van reden melding gemaakt.

3. a. De vennootschap verleent opdracht tot onderzoek van de jaarrekening, tenzij zij daarvan is vrijgesteld op grond van de wet en de algemene vergadering heeft besloten geen opdracht tot onderzoek te verstrekken. Tot het verlenen van de opdracht is de algemene vergadering steeds bevoegd. Gaat deze daartoe niet over, dan komt het bestuur deze bevoegdheid toe.
De opdracht kan te allen tijde worden ingetrokken door de algemene vergadering en door degene die haar heeft verleend.
- b. De opdracht wordt verleend aan een daartoe op grond van de wet bevoegde accountant. De aanwijzing van een accountant wordt door generlei voordracht beperkt.
- c. Degene aan wie de opdracht is verstrekt, brengt van zijn onderzoek schriftelijk verslag uit aan het bestuur.
4. De vennootschap zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, en voor zover een jaarverslag is opgesteld, dit jaarverslag en de krachtens artikel 2:392 lid 1 Burgerlijk Wetboek toe te voegen gegevens vanaf de oproeping voor de algemene vergadering, bestemd voor haar behandeling, te haren kantore aanwezig zijn. De aandeelhouders en andere vergadergerechtigden kunnen de stukken aldaar inzien en er kosteloos een afschrift van verkrijgen.

Vaststelling jaarstukken

Artikel 19

1. De jaarrekening wordt vastgesteld door de algemene vergadering.
Het jaarverslag wordt vastgesteld door het bestuur.
2. Nadat het voorstel tot vaststelling van de jaarrekening aan de orde is geweest, zal aan de algemene vergadering het voorstel worden gedaan om kwijting te verlenen aan de bestuurders voor het door hen in het desbetreffende boekjaar gevoerde beleid, voor zover van dat beleid uit de jaarrekening blijkt of dat beleid aan de algemene vergadering bekend is gemaakt.
3. Indien alle vergadergerechtigden tevens bestuurders van de vennootschap zijn geldt ondertekening van de jaarrekening door alle bestuurders tevens als vaststelling in de zin van lid 1 en strekt tevens tot kwijting aan de bestuurders.

Winstbestemming

Artikel 20

1. De algemene vergadering is bevoegd tot bestemming van de winst die door de vaststelling van de jaarrekening is bepaald en tot vaststelling van uitkeringen, voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet of deze statuten moeten worden aangehouden.
2. Een besluit dat strekt tot uitkering heeft geen gevolgen zolang het bestuur geen goedkeuring heeft verleend.
Het bestuur weigert slechts de goedkeuring indien het weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.
3. Indien de vennootschap na een uitkering niet kan voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden, zijn de bestuurders die dat ten tijde van de uitkering wisten of redelijkerwijs behoorden te voorzien jegens de vennootschap hoofdelijk verbonden voor het tekort dat door de uitkering is ontstaan met de wettelijke rente vanaf de dag van de uitkering. Artikel 2:248 lid 5 Burgerlijk Wetboek is van overeenkomstige toepassing. Niet verbonden is de bestuurder die bewijst dat het niet aan hem te wijten is dat de vennootschap de uitkering heeft gedaan en dat hij niet nalatig is geweest in het treffen van maatregelen om de gevolgen daarvan af te wenden. Degene die de uitkering ontving terwijl hij wist of redelijkerwijs behoorde te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zou kunnen voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden is gehouden tot vergoeding van het tekort dat door de uitkering is ontstaan, ieder voor ten hoogste het bedrag of de waarde van de door hem ontvangen uitkering. Indien de bestuurders de vordering uit hoofde van de eerste zin hebben voldaan, geschiedt de in de derde zin bedoelde vergoeding aan de bestuurders naar evenredigheid van het gedeelte dat door ieder der bestuurders is voldaan. Ten aanzien van een schuld uit hoofde van de eerste of derde zin is de schuldenaar niet bevoegd tot verrekening. Het bepaalde in dit lid is niet van toepassing op uitkeringen in de vorm van aandelen in het kapitaal van de vennootschap of bijschrijvingen op niet volgestorte aandelen.
4. Met een bestuurder wordt voor de toepassing van lid 3 gelijkgesteld degene die het beleid van de vennootschap heeft bepaald of mede heeft bepaald, als ware hij bestuurder. De vordering kan niet worden ingesteld tegen een door de rechter benoemde bewindvoerder.

5. Bij de berekening van iedere uitkering tellen de aandelen, die de vennootschap in haar kapitaal houdt dan wel waarvan zij certificaten van aandelen houdt niet mede, tenzij deze aandelen of certificaten van aandelen belast zijn met een vruchtgebruik of pandrecht of van aandelen certificaten zijn uitgegeven ten gevolge waarvan het winstrecht toekomt aan de vruchtgebruiker, de pandhouder of de houder van die certificaten.
6. Bij de berekening van het bedrag, dat op ieder aandeel zal worden uitgekeerd, komt slechts het bedrag van de verplichte stortingen op het nominale bedrag van de aandelen in aanmerking. Van de vorige zin kan telkens met instemming van alle aandeelhouders worden afgeweken.
7. De vennootschap mag ook tussentijds uitkeringen doen. Het in dit artikel bepaalde is dan van overeenkomstige toepassing.

Dividend

Artikel 21

Het dividend staat vanaf een maand na de vaststelling ter beschikking van de aandeelhouders, tenzij de algemene vergadering een andere termijn vaststelt. De vorderingen verjaren door verloop van vijf jaar.

Dividenden waarover niet binnen vijf jaar na de beschikbaarstelling is beschikt, vervallen aan de vennootschap.

Algemene vergadering

Artikel 22

1. De algemene vergaderingen worden gehouden ter plaatse als bij de oproeping bepaald.
2. Tenzij de jaarrekening over het voorgaande boekjaar is vastgesteld overeenkomstig artikel 19 lid 3 wordt jaarlijks ten minste één algemene vergadering gehouden of besloten als bedoeld in artikel 26 uiterlijk binnen zes maanden na afloop van het boekjaar.
Besluitvorming in of buiten vergadering vindt plaats over:
 - a. de jaarrekening;
 - b. het jaarverslag, tenzij de vennootschap op grond van de wet is vrijgesteld van de verplichting een jaarverslag op te maken;
 - c. het voorstel om kwijting te verlenen aan de bestuurders voor het door hen in het desbetreffende boekjaar gevoerde beleid, voor zover van dat beleid uit de jaarrekening blijkt of dat beleid aan de algemene vergadering bekend is gemaakt;
 - d. onderwerpen, die op de agenda zijn geplaatst door het bestuur;
 - e. onderwerpen, waarvan de behandeling schriftelijk is verzocht door een of meer vergadergerechtigden, die alleen of gezamenlijk ten minste een honderdste gedeelte van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen, indien de vennootschap het verzoek niet later dan op de dertigste dag vóór die van de vergadering heeft ontvangen en mits geen zwaarwichtig belang van de vennootschap zich daartegen verzet en welke onderwerpen worden opgenomen in de oproeping of op dezelfde wijze aangekondigd als de hiervoor sub d. bedoelde onderwerpen;
 - f. hetgeen verder ter tafel wordt gebracht, met dien verstande dat omtrent onderwerpen die niet in de oproepingsbrief of in een aanvullende oproepingsbrief met inachtneming van de voor de oproeping gestelde termijn zijn vermeld, niet wettig kan worden besloten, tenzij alle vergadergerechtigden ermee hebben ingestemd dat de besluitvorming over die onderwerpen plaatsvindt en de bestuurders voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid zijn gesteld advies uit te brengen.
3. Ingeval van een verlengingsbesluit als bedoeld in artikel 18 lid 2 wordt de vergadering waarin behandeling van de jaarrekening en het jaarverslag aan de orde komt uitgesteld overeenkomstig dat besluit.
4. Andere algemene vergaderingen worden gehouden zo dikwijls daartoe door het bestuur wordt opgeroepen. Het bestuur is tot zodanige oproeping verplicht wanneer één of meer vergadergerechtigden, die alleen of gezamenlijk ten minste een honderdste gedeelte van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen, aan het bestuur schriftelijk en onder nauwkeurige opgave van de te behandelen onderwerpen het verzoek richten een algemene vergadering bijeen te roepen. Het bestuur treft de nodige maatregelen, opdat de algemene vergadering binnen vier weken na het verzoek kan worden gehouden, tenzij een zwaarwichtig belang van de vennootschap zich daartegen verzet.
Indien het bestuur niet binnen vier weken tot oproeping is overgegaan, zodanig dat de vergadering binnen zes weken na het verzoek kan worden gehouden, zijn de verzoekers zelf tot bijeenroeping bevoegd.

Bijeenroeping algemene vergadering

Artikel 23

1. Iedere vergadergerechtigde is bevoegd, in persoon of bij schriftelijke gevolmachtigde, de algemene vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren met dien verstande dat deze volmacht slechts kan worden verstrekt aan een andere vergadergerechtigde, een advocaat, notaris, kandidaat-notaris, registeraccountant of accountant-administratieconsulent. Aan de eis van schriftelijkheid van de volmacht wordt voldaan indien de volmacht elektronisch is vastgelegd.
Bij de vaststelling in hoeverre een aandeelhouder aanwezig of vertegenwoordigd is, wordt geen rekening gehouden met aandelen waarvan de wet bepaalt, dat daarvoor geen stem kan worden uitgebracht.
2. De oproeping tot een algemene vergadering geschiedt door middel van oproepingsbrieven gericht aan de adressen van de vergadergerechtigden, zoals deze zijn vermeld in het register van aandeelhouders.
3. Indien de vergadergerechtigde hiermee instemt kan de oproeping geschieden door een langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht aan het adres dat door hem voor dit doel aan de vennootschap is bekendgemaakt.
4. De oproeping vermeldt de te behandelen onderwerpen. Aan algemene vergaderingen kan worden deelgenomen en gestemd door middel van een elektronisch communicatiemiddel indien dit bij de oproeping is vermeld.
5. Omtrent onderwerpen waarvan de behandeling niet bij de oproeping is aangekondigd met inachtneming van de voor oproeping gestelde termijn, kan niet wettig worden besloten, tenzij het besluit met algemene stemmen wordt genomen in een vergadering waarin het gehele geplaatste kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is.
6. De oproeping geschiedt niet later dan op de achtste dag vóór die van de vergadering. Is de oproepingstermijn niet in acht genomen of heeft geen oproeping plaatsgehad, dan kunnen geen wettige besluiten worden genomen, tenzij alle vergadergerechtigden ermee hebben ingestemd dat de besluitvorming over die onderwerpen plaatsvindt en de bestuurders voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid zijn gesteld om advies uit te brengen.
7. Bestuurders hebben het recht tot het bijwonen van de algemene vergadering en hebben als zodanig een adviserende stem.

Voorzitterschap algemene vergadering

Artikel 24

1. De algemene vergadering voorziet zelf in haar voorzitterschap. De notulen van de vergadering worden gehouden door een door de voorzitter aangewezen notulist. De voorzitter kan ook zichzelf daartoe aanwijzen.
2. Zowel de voorzitter als degene die de vergadering heeft belegd, kan bepalen dat van het verhandelde in de algemene vergadering een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt. Het proces-verbaal wordt mede door de voorzitter ondertekend. De kosten daarvan zijn voor rekening van de vennootschap.
3. Indien geen notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden de notulen van het verhandelde in de algemene vergadering door de voorzitter en de notulist van die vergadering vastgesteld en ten blijke daarvan door hen ondertekend.
4. Het bestuur houdt van de genomen besluiten aantekening. Indien het bestuur niet ter vergadering is vertegenwoordigd, wordt door of namens de voorzitter van de vergadering een afschrift van de genomen besluiten zo spoedig mogelijk na de vergadering aan het bestuur verstrekt. De aantekeningen liggen ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders en certificaathouders. Aan ieder van dezen wordt desgevraagd afschrift of uittreksel van deze aantekeningen verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs.

Besluitvorming

Artikel 25

1. Ieder aandeel, niet zijnde een stemrechtloos aandeel, geeft recht op het uitbrengen van één stem.
2. Alle besluiten van de algemene vergadering waaromtrent bij de wet of bij deze statuten geen grotere meerderheid is voorgeschreven, worden genomen bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
3. Stemming over zaken geschiedt mondeling, over personen wordt bij ongetekende briefjes gestemd. Indien bij stemming over personen bij de eerste stemming niet de volstreekte meerderheid is verkregen, wordt een herstemming gehouden tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich hebben verenigd.
4. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.
5. Blanco stemmen worden als niet uitgebrachte stemmen beschouwd.

6. Voor een aandeel dat toebehoort aan de vennootschap of aan een dochtermaatschappij daarvan, kan in de algemene vergadering geen stem worden uitgebracht; evenmin voor een aandeel waarvan een hunner de certificaten houdt. Vruchtgebruikers en pandhouders van aandelen, die aan de vennootschap en haar dochtermaatschappijen toebehoren, zijn evenwel niet van hun stemrecht uitgesloten, indien het vruchtgebruik of pandrecht was gevestigd voordat het aandeel aan de vennootschap of een dochtermaatschappij daarvan toebehoorde.
De vennootschap of een dochtermaatschappij daarvan kan geen stem uitbrengen voor een aandeel waarop zij een recht van vruchtgebruik of een pandrecht heeft.
Bij de vaststelling in hoeverre het kapitaal ter vergadering vertegenwoordigd is, wordt geen rekening gehouden met aandelen, waarvoor op grond van het vorenstaande geen stem kan worden uitgebracht.
7. Indien zulks bij de oproeping is vermeld is iedere aandeelhouder bevoegd om, in persoon of bij schriftelijk gevolmachtigde, door middel van een elektronisch communicatiemiddel aan de algemene vergadering deel te nemen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, mits de aandeelhouder via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter vergadering en kan deelnemen aan de beraadslaging.
8. De algemene vergadering is bevoegd bij reglement voorwaarden te stellen aan het gebruik van het elektronische communicatiemiddel. Indien de algemene vergadering van deze bevoegdheid gebruik heeft gemaakt, worden de voorwaarden bij de oproeping bekend gemaakt.
9. De leden 7 en 8 zijn van overeenkomstige toepassing op een certificaathouder.
10. Stemmen die voorafgaand aan de algemene vergadering via een elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, doch niet eerder dan op de dertigste dag voor die van de vergadering, worden gelijkgesteld met stemmen die ten tijde van de vergadering worden uitgebracht.

Besluitvorming buiten de algemene vergadering

Artikel 26

1. Besluitvorming van aandeelhouders kan op andere wijze dan in een vergadering geschieden, mits alle vergadergerechtigden met deze wijze van besluitvorming schriftelijk of langs elektronische weg hebben ingestemd. De stemmen worden schriftelijk uitgebracht. Aan het vereiste van schriftelijkheid van de stemmen wordt tevens voldaan indien het besluit onder vermelding van de wijze waarop ieder der aandeelhouders heeft gestemd schriftelijk of elektronisch is vastgelegd. De bestuurders worden voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen.
2. Indien besluitvorming plaatsvindt overeenkomstig lid 1 zijn alle vereisten omtrent quorum en gekwalificeerde meerderheid zoals bij de wet of deze statuten bepaald van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat buiten vergadering ten minste zoveel stemmen dienen te worden uitgebracht als het quorum vereist voor het desbetreffende besluit.

Bijzondere besluiten

Artikel 27

1. Besluiten tot wijziging van deze statuten of tot ontbinding van de vennootschap kunnen slechts worden genomen in een algemene vergadering, waarin ten minste twee derden van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is, met een meerderheid van ten minste drie vierden van de uitgebrachte stemmen.
2. Is dit kapitaal niet vertegenwoordigd, dan wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, te houden binnen één maand na de eerste, maar niet eerder dan vijftien dagen daarna, waarin ongeacht het dan vertegenwoordigde kapitaal, de in lid 1 bedoelde besluiten kunnen worden genomen met een meerderheid van ten minste drie vierden van de uitgebrachte stemmen.
Bij de oproeping tot deze nieuwe vergadering moet worden vermeld dat het een tweede vergadering betreft met inachtneming van het in artikel 2:230 lid 3 Burgerlijk Wetboek bepaalde.
3. Een statutaire regeling waarbij aan certificaathouders vergaderrecht is toegekend kan slechts met instemming van de betrokken certificaathouders worden gewijzigd. De vorige zin is van overeenkomstige toepassing op vruchtgebruikers en pandhouders.
4. Een besluit tot statutenwijziging dat specifiek afbreuk doet aan enig recht van houders van aandelen van een bepaalde soort of aanduiding behoeft een goedkeurend besluit van deze groep van aandeelhouders, onverminderd het vereiste van instemming waar dit uit de wet voortvloeit.

Kennisgevingen en mededelingen

Artikel 28

1. Kennisgevingen en andere mededelingen door of aan de vennootschap of het bestuur geschieden per brief of langs elektronische weg. Kennisgevingen bestemd voor aandeelhouders, vruchtgebruikers, pandhouders en certificaathouders worden verstuurd aan de adressen als vermeld in het aandeelhoudersregister. Kennisgevingen bestemd voor het bestuur worden verstuurd aan het adres van de vennootschap.
2. Mededelingen die krachtens de wet of de statuten aan de algemene vergadering moeten worden gericht, kunnen geschieden door middel van opneming in de oproepingsbrieven.

Ontbinding

Artikel 29

1. Na ontbinding van de vennootschap geschiedt de vereffening door de bestuurders, tenzij de algemene vergadering anders bepaalt.
2. Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van deze statuten zoveel mogelijk van kracht. Het daarin bepaalde omtrent bestuurders is dan van toepassing op de vereffenaars.
3. Hetgeen na de voldoening van de schuldeisers van het vermogen van de ontbonden vennootschap is overgebleven wordt uitgekeerd aan de aandeelhouders in verhouding tot ieders bezit aan aandelen.
4. De vennootschap blijft na haar ontbinding voortbestaan voor zover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is.

Slotbepaling

Artikel 30

Aan de algemene vergadering behoort, binnen de door de wet en deze statuten gestelde grenzen, alle bevoegdheid, die niet aan anderen is toegekend.

Slotverklaringen

De comparante verklaarde tenslotte:

A. BESTUUR, BOEKJAAR, GEPLAATST KAPITAAL

1. Voor de eerste maal worden tot bestuurder van de vennootschap, benoemd:
 - de heer **Edwin Richard de Pijper**, geboren te Piershil op zes juni negentienhonderdnegenenzestig, wonende #, gemeente #, legitimatie: rijbewijs, kenmerk #, uitgegeven te # op #, gehuwd, tot directeur A; en
 - mevrouw **Esther Linda Dekker**, geboren te Dordrecht op zesentwintig december negentienhonderdvierentachtig, wonende #, gemeente #, legitimatie: paspoort, kenmerk #, uitgegeven te # op #, gehuwd, tot directeur A.
2. Het eerste boekjaar van de vennootschap eindigt op éénendertig december tweeduizend achttien.
3. Bij de oprichting zijn geplaatst duizend (1.000) aandelen, genummerd 1 tot en met 1.000, vertegenwoordigende een geplaatst kapitaal van duizend euro (€ 1.000,00).
4. In het geplaatste kapitaal wordt deelgenomen door de oprichter, DOMINIUM B.V., voornoemd.
5. De geplaatste aandelen worden volgestort op de wijze en onder de bepalingen hierna sub B en C vermeld. Waar daarbij sprake is van:
 - de vennootschap, wordt daaronder verstaan de bij deze akte opgerichte vennootschap; en
 - de oprichter, wordt daaronder verstaan, DOMINIUM B.V., voornoemd.

B. STORTING IN GELD

De geplaatste aandelen worden door de oprichter volgestort in geld.

C. AANVAARDING STORTING

De onder B bedoelde storting zal plaatsvinden zo spoedig mogelijk na het oprichten van de vennootschap en zal door de vennootschap worden aanvaard.

De comparante is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE,

in minuut is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijke opgave van en het geven van een toelichting op de inhoud van deze akte aan de comparante, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparante en mij, notaris, ondertekend, en zijn alle pagina's van deze akte door mij, notaris, van een paraaf voorzien.

BIJLAGE IV: TRUSTAKTE

TRUSTOVEREENKOMST

Heden, negentien oktober tweeduizend achttien, verschijnen voor mij, mr. Iris Catharina Johanna Maria Eekman-van der Wee, notaris gevestigd te Rotterdam:

1. mevrouw Rosa Maria de Aguiar Baptista, geboren te Santa Cruz op tweeëntwintig september negentienhonderd zesenzestig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende Wevershoekstraat 380, 3083 CZ Rotterdam, te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, en als schriftelijk gevolmachtigde van:

de heer Anne Visser, geboren te Leimuiden op vijftwintig juli negentienhonderd drieënzestig, wonende #, legitimatie: Nederlands paspoort, kenmerk #, uitgegeven te # op #, gehuwd;

bij het verstrekken van de volmacht handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

DOMINIUM B.V., statutair gevestigd te gemeente Kaag en Braassem, kantoorhoudende Brielselaan 85, 3081 AB Rotterdam, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 65570391, en als zodanig deze vennootschap vertegenwoordigend

deze vennootschap handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van de stichting:

een stichting Stichting Obligatiehouders MPF II, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende Brielselaan 85, 3081 AB Rotterdam, van welke stichting in verband met haar oprichting op heden nog geen inschrijving in het Handelsregister heeft plaatsgevonden en overeenkomstig het bepaalde in haar statuten rechtsgeldig bevoegd deze stichting te vertegenwoordigen;

hierna te noemen "Stichting";

2. mevrouw Marrigje Ariaantje Quist, geboren te Rotterdam op veertien januari negentienhonderd zevenenvijftig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende Wevershoekstraat 380, 3083 CZ Rotterdam, te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, en als schriftelijk gevolmachtigde van:

mevrouw Esther Linda Dekker, geboren te Dordrecht op zesentwintig december negentienhonderd vierentachtig, wonende #, gemeente #, legitimatie: paspoort, kenmerk #, uitgegeven te # op #, gehuwd;

te dezen handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

Max Property Fund II B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende Brielselaan 85, 3081 AB Rotterdam, van welke vennootschap in verband met haar oprichting op heden nog geen inschrijving in het Handelsregister heeft plaatsgevonden en overeenkomstig het bepaalde in haar statuten rechtsgeldig bevoegd deze vennootschap te vertegenwoordigen;

hierna te noemen "Uitgevende Instelling".

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

OVERWEGENDE DAT:

- de Uitgevende Instelling voor een totaalbedrag van twee miljoen vierhonderd vijfnegentig duizend euro (€ 2.495.000,00), Obligaties wenst uit te geven;
- de Uitgevende Instelling verlangt dat de Stichting de collectieve belangen van de Obligatiehouders behartigt en zo nodig zekerheidsrechten uitwint; en;
- de Stichting zich bereid heeft verklaard deze rol te vervullen en werkzaamheden te verrichten.

ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

1. DEFINITIES

Alle in deze Trustakte met een hoofdletter gedefinieerde termen hebben de betekenis zoals vastgelegd in de partijen bekende prospectus, hierna te noemen: "het Prospectus".

2. KENMERKEN VAN DE OBLIGATIES

De kenmerken van de Obligaties zijn beschreven in het Prospectus. De Obligatievoorwaarden zijn van toepassing op alle Obligaties.

3. INWERKINGTREDING EN LOOPTIJD

Deze Trustakte treedt in op heden en blijft van kracht tot het moment waarop de werkzaamheden van de Stichting eindigen, zoals vermeld in artikel 10.

4. VORDERINGSRECHTEN EN ZEKERHEDEN

1. De Stichting zal als schuldeiser een eigen, exclusief vorderingsrecht jegens de Uitgevende Instelling hebben tot nakoming door de Uitgevende Instelling van al haar verplichtingen jegens de Obligatiehouders onder de Obligatievoorwaarden. De Stichting zal tevens naar eigen goeddunken doch te allen tijde met inachtneming van de belangen van de Obligatiehouders over de rechten van de Obligatiehouders uit hoofde van de Obligatievoorwaarden kunnen beschikken. Het eigen, exclusieve vorderingsrecht houdt in dat de Obligatiehouders hierbij ten behoeve en ten gunste van de Stichting expliciet afstand doen van alle vorderingsrechten die de Obligatiehouders uit hoofde van de Obligatievoorwaarden op enig moment hebben en aldus onherroepelijk de Stichting als lasthebber en vertegenwoordiger aanstellen gedurende de looptijd van de Obligaties en de daarop volgende periode van afwikkeling. De Obligatiehouders zijn niet gerechtigd eigen vorderingen en/of rechtstreekse acties jegens de Uitgevende Instelling in te stellen.
2. De rechten van de Obligatiehouders, zowel jegens de Uitgevende Instelling als jegens derden, worden zonder tussenkomst of medewerking van of ruggespraak met de Obligatiehouders uitgeoefend door de Stichting, met uitzondering van die gevallen waarin de Obligatiehouders op grond van wet- en regelgeving of jurisprudentie moeten worden geraadpleegd. De Stichting treedt op voor, namens en in het belang van de Obligatiehouders.
3. De Uitgevende Instelling zal alle besluiten welke naar het redelijk oordeel van de Uitgevende Instelling een materiële wijziging inhouden van de Obligatievoorwaarden of welke materiële invloed hebben op de rechtspositie van de Obligatiehouders ter voorafgaande schriftelijke goedkeuring voorleggen aan de Stichting.

5. VERPLICHTING TOT VERSTREKKING VAN INFORMATIE

De Uitgevende Instelling zal de Stichting te allen tijde tijdig en volledig op de hoogte stellen van alle ontwikkelingen ten aanzien van het vermogen van de Uitgevende Instelling en haar aandeelhouder(s), indien en voor zover deze ontwikkelingen redelijkerwijs gevolgen (zouden kunnen) hebben voor de Obligatiehouders.

6. REGISTER VAN OBLIGATIEHOUDERS

1. De Uitgevende Instelling houdt een register bij waarin de naam, adres, woonplaats, emailadres en overige contactgegevens van iedere Obligatiehouder (en zijn rechtsgeldig vertegenwoordiger(s), indien van toepassing) worden bijgehouden. Op eerste verzoek van de Stichting zal de Uitgevende Instelling het actuele register van Obligatiehouders aan de Stichting doen toekomen.
2. Iedere Obligatiehouder is verplicht alle wijzigingen in voornoemde gegevens onverwijld schriftelijk mede te delen aan de Uitgevende Instelling of de door haar ingeschakelde administrateur. Alle gevolgen welke voortvloeien uit of verband houden met het door een Obligatiehouder niet of niet tijdig verrichten van voornoemde mededeling(en), komen volledig voor rekening en risico van de Obligatiehouder en kunnen niet worden tegengeworpen aan de Stichting en/of de Uitgevende Instelling.
3. De Stichting en/of de Uitgevende Instelling kunnen alle mededelingen, kennisgevingen, oproepingen en overige correspondentie rechtsgeldig richten aan het emailadres van de Obligatiehouder zoals opgenomen in het register.

7. VERGADERINGEN VAN OBLIGATIEHOUDERS

1. Vergaderingen van Obligatiehouders vinden plaats overeenkomstig artikel 9 van de van de statuten van de Stichting. De Stichting is bevoegd, maar niet verplicht om besluiten welke door de Stichting dienen te worden genomen of goedgekeurd, aan de vergadering van Obligatiehouders voor te leggen.
2. Elke wijziging van deze Trustakte die naar het redelijk oordeel van de Uitgevende Instelling en de Stichting van materiële aard is en/of de belangen van de Obligatiehouders schaadt dient te worden goedgekeurd door de vergadering van Obligatiehouders.

8. VERGOEDING STICHTING

1. De vergoeding voor de Stichting voor de uit hoofde van deze Trustakte te verrichten werkzaamheden wordt bij afzonderlijke overeenkomst vastgesteld en komt voor rekening van de Uitgevende Instelling.
2. Indien en voor zover de Stichting het noodzakelijk acht een onderzoek te gelasten naar het beleid van de Uitgevende Instelling en/of enige door de Uitgevende Instelling door middel van de Obligaties gefinancierde groepsmaatschappij, zullen de kosten voor een dergelijk onderzoek, al dan niet uitgevoerd door derden, door de Uitgevende Instelling worden vergoed, waarbij voor bedragen boven de tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) voorafgaand goedkeuring door de Uitgevende Instelling nodig is.

9. AANSPRAKELIJKHEID VAN DE STICHTING

1. Indien de Uitgevende Instelling en/of enige Obligatiehouder schade lijdt als gevolg van een toerekenbare tekortkoming van de Stichting in de uitoefening van haar werkzaamheden is de Stichting slechts aansprakelijk indien er sprake is van opzet of grove nalatigheid van de Stichting.
2. De Stichting is niet aansprakelijk voor indirecte of gevolgschade.

10. BEËINDIGING VAN DE WERKZAAMHEDEN

1. De werkzaamheden van de Stichting zullen automatisch eindigen nadat de Obligaties volledig zijn afgelost, de verschuldigde Rentevergoeding en eventuele Winstdeling is betaald en er geen verplichtingen meer jegens de Obligatiehouders bestaan in overeenstemming met het bepaalde in artikel 7 dan wel nadat de Uitgevende Instelling is ontbonden dan wel geliquideerd.
2. De Stichting is gerechtigd haar werkzaamheden te staken door schriftelijke kennisgeving aan de Uitgevende Instelling en de Obligatiehouders met inachtneming van een termijn van ten minste 6 maanden. De Stichting kan evenwel haar werkzaamheden niet staken indien en zo lang er geen nieuwe partij is aangewezen die bereid is de werkzaamheden uit hoofde van deze Trustakte te verrichten.
3. De Obligatiehouders kunnen besluiten dat de Stichting niet langer de werkzaamheden uit hoofde van deze Trustakte verricht mits dit besluit wordt genomen met een twee derde meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste de helft van de Obligatiehouders aanwezig en/of vertegenwoordigd is en mits in dezelfde vergadering een nieuwe partij wordt aangewezen die bereid is de werkzaamheden uit hoofde van deze Trustakte te verrichten.
4. Deze nieuwe partij zal dezelfde rechten en verplichtingen hebben als de Stichting, waarbij eventuele zekerheidsrechten die ten behoeve van de Stichting zijn gevestigd, zullen worden overgedragen aan dan wel (tegen verval van het oude recht en met behoud van de rangorde) worden gevestigd ten gunste van deze nieuwe partij.
5. De Stichting zal alsdan alle relevante bescheiden tegen finale kwijting aan deze nieuwe partij overhandigen.

11. TOEPASSELIJK RECHT - GESCHILLEN

1. Op deze Trustakte is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen naar aanleiding van deze Trustakte zullen in eerste instantie worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Rotterdam.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE,

in minuut is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijke opgave van en het geven van een toelichting op de inhoud van deze akte aan de verschenen personen, hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, en zijn alle pagina's van deze akte door mij, notaris, van een paraaf voorzien.

BIJLAGE V: STATUTEN STICHTING OBLIGATIEHOUDERS MPF II

OPRICHTING STICHTING

Heden, negentien oktober tweeduizend achttien, verscheen voor mij, mr. Iris Catharina Johanna Maria Eekman-van der Wee, notaris gevestigd te Rotterdam:

mevrouw Rosa Maria de Aguiar Baptista, geboren te Santa Cruz op tweeëntwintig september negentienhonderdzesenzestig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende Wevershoekstraat 380, 3083 CZ Rotterdam,

te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, en als schriftelijk gevolmachtigde van:

mevrouw **Esther Linda Dekker**, geboren te Dordrecht op zesentwintig december negentienhonderd vierentachtig, wonende #, gemeente #, legitimatie: paspoort, kenmerk #, uitgegeven te # op #, gehuwd ;

te dezen handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

Max Property Fund II B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende Brielselaan 85, 3081 AB Rotterdam, van welke vennootschap in verband met haar oprichting op heden nog geen inschrijving in het Handelsregister heeft plaatsgevonden en overeenkomstig het bepaalde in haar statuten rechtsgeldig bevoegd deze vennootschap te vertegenwoordigen;

Max Property Fund II B.V. hierna te noemen "de oprichter".

De comparante, handelend als gemeld, verklaart bij deze akte, namens voormelde vennootschap, een stichting in het leven te roepen en daarvoor de volgende statuten vast te stellen:

STATUTEN:

BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN.

Artikel 1.

In deze statuten wordt verstaan onder:

- a. bestuur: het bestuur van de stichting;
- b. obligatie: de delen waarin de obligatielening is verdeeld, of, indien zulks uit de context blijkt, het daarmee corresponderende aandeel in het verzameldepot ten aanzien van de obligaties als bedoeld in artikel 9 Wet giraal effectenverkeer;
- c. obligatiehouder: een houder van een of meer obligaties;
- d. obligatielening: de door de uitgevende instelling uit te geven obligatielening, bestaande uit tweeduizend vierhonderdvijfennegentig (2.495) obligaties, als omschreven in het bijbehorende prospectus;
- e. schriftelijk: door enig (elektronisch) communicatiemiddel voor zover dat wettelijk of in de jurisprudentie wordt aangemerkt als geldig schriftelijk bewijs;
- f. stichting: Stichting Obligatiehouders MPF II", statutair gevestigd te gemeente Rotterdam;
- g. trustakte: de akte tussen de stichting en de uitgevende instelling waarbij onder meer de voorwaarden worden vastgelegd voor het behartigen van de belangen van de houders van de obligaties door de stichting;
- h. uitgevende instelling: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Max Property Fund II B.V., statutair gevestigd te gemeente Rotterdam.

NAAM EN ZETEL.

Artikel 2.

1. De stichting draagt de naam: **Stichting Obligatiehouders MPF II.**
2. Zij heeft haar zetel in de gemeente Rotterdam.

DOEL.

Artikel 3.

De stichting heeft ten doel het optreden als trustee met betrekking tot de obligatielening, het behartigen van de belangen van de obligatiehouders, het uitoefenen van de aan de obligaties verbonden rechten en ten slotte al hetgeen met het vorenstaande in de ruimste zin verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, één en ander met inachtneming van de trustakte.

BESTUUR.Artikel 4.

1. Het bestuur van de stichting bestaat uit ten minste één bestuurder. Het aantal bestuurders wordt (met uitzondering van het eerste bestuur) bepaald door de directie van de uitgevende instelling gezamenlijk met de vergadering van obligatiehouders waarbij tevens geldt dat zowel de directie van de uitgevende instelling als de vergadering van obligatiehouders hierbij één (1) stem zal hebben en het bepaalde, opgenomen in artikel 5 lid 9, tweede tot en met achtste volzin, van deze statuten van toepassing zal zijn.
2. Bestuurders worden (met uitzondering van het eerste bestuur) benoemd en ontslagen door de directie van de uitgevende instelling gezamenlijk met de vergadering van obligatiehouders, waarbij tevens geldt dat zowel de directie van de uitgevende instelling als de vergadering van obligatiehouders hierbij één (1) stem zal hebben en het bepaalde, opgenomen in artikel 5 lid 9, tweede tot en met achtste volzin, van deze statuten van toepassing zal zijn.
3. Het bestuur kiest uit zijn midden een voorzitter en een secretaris en een penningmeester.
4. In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien.
5. Mocht in het bestuur om welke reden dan ook een lid ontbreken, dan vormen de overblijvende bestuurders of vormt het enige overblijvende bestuurslid niettemin een wettig bestuur.
6. Mocht om welke reden dan ook er geen bestuursleden meer in functie zijn, dan heeft de uitgevende instelling het recht om nieuwe bestuurders te benoemen, wiens benoeming bekrachtigd dient te worden door een direct hierna uit te schrijven vergadering van obligatiehouders.

BESTUURSVERGADERINGEN EN BESTUURSBESLUITEN.Artikel 5.

1. De bestuursvergaderingen worden gehouden ter plaatse als bij de oproeping bepaald.
2. Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls een bestuurslid zulks wenselijk oordeelt, doch in ieder geval vóór elke bijeenkomst van obligatiehouders waarin stemrecht op de betreffende obligaties kan worden uitgeoefend.
3. De bestuursvergaderingen worden bijeengeroepen door de voorzitter. De oproeping geschiedt schriftelijk ten minste zeven dagen tevoren, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend.
4. De oproeping vermeldt, behalve plaats en tijdstip van de vergadering, de te behandelen onderwerpen.
5. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter van het bestuur; bij diens afwezigheid wijst de vergadering zelf haar voorzitter aan.
6. Van het verhandelde in de vergaderingen worden notulen gehouden door één van de aanwezigen, door de voorzitter daartoe aangezocht. De notulen worden vastgesteld en getekend door degene, die in de vergadering als voorzitter heeft gefungeerd.
7. Een bestuurslid kan zich ter vergadering door een medebestuurder laten vertegenwoordigen op overlegging van een schriftelijke, ter beoordeling van de voorzitter van de vergadering voldoende, volmacht.
8. Het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits alle bestuursleden in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk hun mening te uiten. Van een aldus genomen besluit wordt onder bijvoeging van de ingekomen antwoorden een relaas opgemaakt, dat na ondertekening door de voorzitter bij de notulen wordt gevoegd.
9. Ieder bestuurslid heeft het recht tot het uitbrengen van één stem.
Alle bestuursbesluiten worden genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin alle in functie zijnde bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming, is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit voorzover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel. Wordt onmiddellijk na het uitspreken van een oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming. Bij een staken van stemmen komt geen besluit tot stand.
Ook indien de door de statuten gegeven voorschriften voor het oproepen en het houden van vergaderingen niet in acht zijn genomen kunnen geldige besluiten worden genomen.
10. Alle stemmingen ter vergadering geschieden mondeling, tenzij de voorzitter een schriftelijke stemming gewenst acht of één van de stemgerechtigden dit voor de stemming verlangt.
Schriftelijke stemming geschiedt bij ongetekende, gesloten briefjes.
11. Blanco stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht.

12. In alle geschillen omtrent stemmingen, niet bij de statuten voorzien, beslist de voorzitter.
13. Zolang het bestuur slechts uit één bestuurder bestaat, is al hetgeen in deze statuten is bepaald omtrent oproeping en wijze van vergaderen niet van toepassing en oefent de enige bestuurder alle bestuurstaken uit.

BESTUURSBEVOEGDHEID.

Artikel 6.

1. Het bestuur is belast met het besturen van de stichting.
2. Het bestuur is niet bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen en tot het aangaan van overeenkomsten, waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt.

VERTEGENWOORDIGING.

Artikel 7.

1. De stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur.
2. Het bestuur kan functionarissen met algemene of beperkte vertegenwoordigingsbevoegdheid aanstellen. Ieder van hen vertegenwoordigt de stichting met inachtneming van de begrenzing aan zijn bevoegdheid gesteld. De titulatuur van deze functionarissen wordt door het bestuur bepaald.

EINDE BESTUURSLIDMAATSCHAP.

Artikel 8.

Het bestuurslidmaatschap van een bestuurder eindigt:

- a. door zijn overlijden of –voorzoover de bestuurder een rechtspersoon is zodra hij ophoudt te bestaan bijvoorbeeld als gevolg van ontbinding, juridische fusie of juridische splitsing;
- b. bij verlies van het vrije beheer over zijn vermogen;
- c. door schriftelijke ontslagneming (bedanken);
- d. door ontslag op grond van artikel 298 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;
- e. door ontslag door de directie van de uitgevende instelling gezamenlijk met de vergadering van obligatiehouders.

VERGADERING VAN OBLIGATIEHOUDERS.

Artikel 9.

1. De vergadering van obligatiehouders bestaat uit de houders van obligaties.
2. De vergadering van obligatiehouders kan zo vaak door de stichting bijeengeroepen worden als nodig wordt geacht.
3. De wijze van oproeping en verdere bepalingen omtrent de vergadering van obligatiehouders zijn vermeld in het prospectus.

BOEKJAAR EN JAARSTUKKEN.

Artikel 10.

1. Het boekjaar van de stichting is gelijk aan het boekjaar van de uitgevende instelling.
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de stichting, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de stichting kunnen worden gekend.
3. Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een balans en een staat van baten en lasten van de stichting (hierna tezamen ook te noemen: jaarstukken) te maken en op papier te stellen.
4. Het bestuur kan, alvorens tot vaststelling van de in lid 3 bedoelde stukken over te gaan, deze doen onderzoeken door een door hem aan te wijzen deskundige.
5. De in dit artikel genoemde stukken liggen na vaststelling ter inzage ten kantore van de stichting voor de obligatiehouders.
6. De jaarstukken worden gedurende ten minste de door de wet voorgeschreven termijn bewaard.
7. De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, uitgezonderd de op papier gestelde balans en staat van baten en lasten, kunnen op een andere gegevensdrager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging geschiedt met juiste en volledige weergave van de gegevens en deze gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd leesbaar kunnen worden gemaakt.

REGLEMENT.Artikel 11.

1. Het bestuur is bevoegd een reglement vast te stellen, waarin die onderwerpen worden geregeld, welke niet in deze statuten zijn vervat.
2. Het reglement mag niet met de wet of deze statuten in strijd zijn.
3. Het bestuur is te allen tijde bevoegd het reglement te wijzigen of op te heffen.

STATUTENWIJZIGING.Artikel 12.

1. Het bestuur is bevoegd deze statuten te wijzigen.
2. De wijziging moet op straffe van nietigheid bij notariële akte tot stand komen.
Tot het verlijden van die akte is ieder bestuurslid bevoegd.

ONTBINDING EN VEREFFENING.Artikel 13.

1. Het bestuur is bevoegd de stichting te ontbinden, met inachtneming van het bepaalde, opgenomen in artikel 10 van een nader op te stellen trustakte.
2. Bij het besluit tot ontbinding wordt tevens de bestemming van het liquidatiesaldo vastgesteld.
3. Na de ontbinding geschiedt de vereffening door de bestuurders.
4. Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden stichting gedurende de bij de wet voorgeschreven termijn onder berusting van de door de vereffenaars aangewezen persoon.
5. Op de vereffening zijn overigens de bepalingen van Titel 1, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

SLOTBEPALING.Artikel 14.

In alle gevallen, waarin zowel de wet als deze statuten niet voorzien, beslist het bestuur.

SLOTVERKLARING.

Tenslotte verklaarde de comparante, handelend als gemeld, ter uitvoering van het bepaalde in artikel 4 leden 1 en 2, dat voor de eerste maal tot bestuurder van de stichting wordt benoemd:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **DOMINIUM B.V.**, statutair gevestigd te gemeente Kaag en Braassem, kantoorhoudende Brielselaan 85, 3081 AB Rotterdam, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 65570391.

De comparante is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE,

in minuut is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijke opgave van en het geven van een toelichting op de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparante en mij, notaris, ondertekend, en zijn alle pagina's van deze akte door mij, notaris, van een paraaf voorzien.