



MAX PROPERTY FUND I VASTGOEDOBBLIGATIES

**01/09/2016 – 31/08/2026
8% coupon + 50% winstdeling**

VERSIE 20 NOVEMBER 2018

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



Colofon

Dit Prospectus is op oorspronkelijk op 05 april 2017 gepubliceerd in verband met de Aanbieding en Uitgifte van Max Property Group Nederland Vastgoedobligaties door Max Property Fund B.V. ("MPF Obligaties").

De volledige Uitgifte van MPF Obligaties is reeds geplaatst en de MPF Obligaties worden niet meer aangeboden. Dit document betreft een geactualiseerde versie van het oorspronkelijke Prospectus in verband met opname van de MPF Obligaties op het Max Crowdfund fondsenplatform.

De Uitgifte van MPF Obligaties bedroeg € 2.400.000 en is verdeeld over 2.400 obligaties van € 1.000 ieder. De looptijd is 10 jaar van 01/09/2016 tot 31/08/2026. De obligaties worden afgelost tegen 100%, kennen een vaste rente van 8% per jaar, een Winstdeling van 50% van de (jaarlijkse) winst van Max Property Fund B.V. inclusief 50% van de gerealiseerde overwaarde van de vastgoedportefeuille aan het einde van de looptijd.



Het copyright op dit Prospectus © berust bij Max Property Fund 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 B.V. Dit Prospectus met de daarin vermelde informatie en berekeningen is maximaal 12 maanden na publicatie geldig. Na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover Max Property Fund B.V. en de 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 Obligaties door Max Property Fund B.V. Er wordt één (1) klasse MPF Obligaties uitgegeven. De Rentevergoeding bedraagt 8% per jaar, plus een Winstdeling van 50% van de (jaarlijkse) winst van Max Property Fund B.V. inclusief 50% van de gerealiseerde overwaarde van de vastgoedportefeuille aan het einde van de looptijd. De MPF Obligaties hebben een looptijd van maximaal tien (10) jaar van 01/09/2016 tot en met 31/08/2026.

De gelden van de MPF Obligaties 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 waar nog een goede mogelijkheid is om het vastgoed te verbeteren en een hoger energie certificaat te realiseren. Hierbij kan gedacht worden aan:

- 1-, 2-, 3- slaapkamer appartementen tot €125.000
- Rendement van minimaal 9% 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 brengt door middel van de uitgifte van de MPF Obligaties de wereld van de belegger en de wereld van vastgoed bij elkaar.

Wij streven ernaar om uit al het aangeboden vastgoed de juiste objecten te vinden zodat we niet alleen het beoogde rendement behalen, maar ook de omgeving verbeteren door na aankoop de appartementen naar een hoger kwaliteitsniveau te brengen.

Wij vinden een transparante en heldere communicatie met de MPF Obligatiehouders belangrijk. MPF Obligatiehouders ontvangen daarom iedere maand een (digitale) nieuwsbrief, ieder kwartaal inzicht in de financiële situatie van Max Property Fund 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 Obligatiehouders worden gewaarborgd.

Rotterdam, 20 november 2018

Directie Max Property Fund B.V.

INHOUDSOPGAVE

1.	Samenvatting	6
2.	Risicofactoren	13
3.	Het Fonds en betrokken partijen	16
3.1.	Visie: “Max Property Group brengt twee werelden samen”	16
3.2.	Fondsbeleid	16
3.3.	Investeringscriteria	16
3.4.	Investeringsproces	17
3.5.	Het Fonds	17
3.6.	Directie	17
3.7.	Aandeelhouders	18
3.8.	Afgenomen diensten binnen de Max Property Group	18
3.9.	Fondsadministrateur	19
3.10.	Toeziethouder	19
4.	MPF Obligaties	20
4.1.	Verschillende klassen	20
4.2.	Rentevergoeding	20
4.3.	Looptijd en aflossing	20
4.4.	Verbonden rechten	20
4.5.	Verhandelbaarheid	21
4.6.	Verzoek tot vervroegde Aflossing	21
4.7.	Zekerheden	21
4.8.	Register van MPF Obligatiehouders	21
4.9.	Stichting Obligatiehouders MPF	22
4.10.	Vergadering van MPF Obligatiehouders	22
4.11.	Informatie en verslaglegging	22
5.	Profiel MPF Obligatiehouder	24
6.	De Nederlandse woningmarkt	25
6.1.	Terugblik 2016 - Gebruikersmarkt	25
6.2.	Terugblik 2016 – Beleggingsmarkt	25
6.3.	Trends 2017 – Afvlakking prijsstijging	25
6.4.	Trends 2017 – Politieke onzekerheid	26
6.5.	Trends 2017 – Sterke segmentatie woonwensen	26
7.	Financiële aspecten	27

7.1.	Financieringsprognose	27
7.2.	Exploitatieprognose	28
7.3.	Aflossingsscenario's	31
8.	Juridische aspecten	33
8.1.	MPF Obligaties	33
8.2.	MPF Obligatiehouders	33
8.3.	Structuur van het Fonds.....	33
8.4.	Max Property Fund B.V.	34
8.5.	Stichting obligatiehouders MPF	34
8.6.	Rangorde vermogensverschaffers	34
8.7.	Wet op het Financieel Toezicht	35
8.8.	Besluit tot Uitgifte MPF Obligaties.....	35
8.9.	Verjaringstermijn	35
8.10.	Belangen.....	35
8.11.	Juridische beperkingen	35
9.	Fiscale aspecten	37
9.1.	Voorbehoud	37
9.2.	Het Fonds	37
9.3.	De MPF Obligatiehouders	37
10.	Verklaringen	39
10.1.	Verklaring van de Directie.....	39
	Bijlage I: Begrippen en definities	41
	Bijlage II: MPF Obligatievoorwaarden	43
	Bijlage III: Statuten Max Property Fund B.V.....	48
	Bijlage VI: Akte Trustovereenkomst.....	61

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 typen 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 Obligaties 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 Obligaties te investeren.</p>
A.2	Toestemming en voorwaarden voor het gebruik van het Prospectus door financiële intermediairs	Niet van toepassing. Max Property Fund 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 B.V. (hierna 'het Fonds') Handelsnaam: Max Property Fund
B.2	Vestigingsplaats, rechtsvorm, toepasselijke wetgeving en land van oprichting	Max Property Fund B.V. is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, opgericht in Nederland, statutair gevestigd te gemeente Kaag en Braassem, kantoorhoudende op het adres Brielselaan 85 te Rotterdam.
B.4b	Bekende tendensen in de sector	<p><i>N.B.: Hoofdstuk 6 'De Nederlandse woningmarkt' is niet geactualiseerd en de hierna vermelde marktontwikkelingen betreffen dus verouderde informatie van april 2017.</i></p> <p>Het Fonds investeert in woningen.</p>

In 2015 (gepubliceerd in 2016) is een onderzoek uitgevoerd naar het financieringsbeleid van Nederlandse particuliere vastgoedbeleggers door ING Real Estate Finance. Doel is inzicht te geven in de vastgoedmarkt in Nederland en de visie en verwachtingen van vastgoed beleggers.

Uit de samenvatting van dit onderzoek kwamen de volgende zaken naar voren:

Verwachtingen over groei, consolidatie, krimp (2015-2020)

Vergeleken met vorig jaar zijn er meer beleggers die verwachten te gaan groeien en minder beleggers die verwachten te consolideren. Dat zien we in alle regio's terug. De gestage afname van het percentage groeiers, met een dieptepunt in 2013, is gekeerd.

Portefeuillemix (2011-2020)

Het aandeel woning- en winkelbeleggingen blijft dominant in de landelijke portefeuille. Het aandeel kantoren neemt over de onderzoekjaren heen gestaag af.

Aan- en verkoopprognoses (2015-2020)

De aankoopprognose van woningen en overig vastgoed overstijgt fors de verkoopprognose. De aan- en verkoopprognose van bedrijfsruimten houden elkaar redelijk in evenwicht. De beleggers verwachten meer winkels en kantoren te verkopen dan aan te kopen.

(Huur)waardeontwikkeling (2015-2020)

Over de waardeontwikkeling van kantoren en winkels op A1-locaties zijn de beleggers neutraal tot licht positief gestemd, op andere locaties negatief. Over de markthuurwaardeontwikkeling van winkels op alle locaties zijn de beleggers negatief gestemd. Over woningbeleggingen zijn de beleggers positief gestemd.

LTV (2015-2020)

Opvallend is de wens van de beleggers de LTV (Loan to Value) terug te brengen naar 50% in 2020. Dat is een fors verdere verlaging ten opzichte van eerdere jaren. In de afgelopen jaren zijn daartoe kleine stapjes gezet; de gemiddelde LTV schommelt al jaren rond de 60-63%. De meeste beleggers vinden een LTV van 57% gezond voor de Nederlandse markt.

Rente en aflossing

Het landelijk gemiddelde aflossingspercentage (gewogen naar de leningsom van de betreffende beleggers) is 2,15%. De meeste beleggers betalen een spread tussen de 1,5% en 2,5%. Landelijk is de rente gestaag gedaald van 4,6% (2011) naar 3,76% (2015). De verwachting voor 2015-2020 is 3,7%.

Vaste en variabele financiering

We zien dat de beleggers geleidelijk aan meer vast financieren (landelijk van 47% (2013) naar 53% (2014) naar 57% in 2015).

Trends vastgoedfinancieringsmarkt

We hebben de beleggers ook dit jaar weer gevraagd spontaan de belangrijkste trends te noemen. In volgorde van belangrijkheid zien we dan het volgende:

1. Er wordt positiever gedacht over financiers en financieringsmogelijkheden, hoewel er nog veel kritiek is.
2. Daling van de rentes, de looptijd daarvan en de inflatie heeft bijzondere belangstelling van de belegger.
3. Onmogelijkheden vanwege te weinig financiers en mogelijkheden vanwege nieuwe financiers is een dominant thema.
4. Ondanks een positievere kijk op financiers zijn de risicoafdelingen van de banken 'de gebeten hond'.
5. Er lijkt meer vertrouwen in de markt, het economisch klimaat verschuift. Retail ligt moeilijk.
6. Er zijn serieuze vraagtekens bij de courantheid en kwaliteit van het vastgoed in de markt.

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><i>N.B.: Hoofdstuk 7 'Financiële aspecten' is niet geactualiseerd en de hierna opgenomen prognoses betreft dus verouderde informatie van april 2017. De meest recente jaarrekening en kwartaalrapportage zijn op aanvraag beschikbaar.</i></p> <p>Het Fonds beoogt per ultimo 2017 een vastgoedportefeuille opgebouwd te hebben ter waarde van € 6.000.000 (zie Hoofdstuk 7 van dit Prospectus).</p> <p>Er zijn geen verschillende klassen MPF Obligaties. Alle MPF Obligaties zijn rentedragend over de Nominale Waarde. De Rentevergoeding vangt aan op het moment van ontvangst van het deelnamebedrag en bedraagt 8% per jaar.</p> <p>De Rentevergoeding wordt per kwartaal achteraf betaalbaar gesteld en uitbetaald op vaste data (5 januari, 5 april, 5 juli en 5 oktober) 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	<p>Niet van toepassing. De meest recente jaarrekening van het Fonds is op aanvraag beschikbaar. De jaarrekening 2017 is voorzien van een goedkeurende controleverklaring. Hier is geen voorbehoud in opgenomen.</p>
B.12	Belangrijke historische financiële informatie	<p>De meest recente jaarrekening en kwartaalrapportage van het Fonds zijn op aanvraag beschikbaar.</p>
B.13	Recente gebeurtenissen die van bijzonder belang zijn	<p>Niet van toepassing.</p>

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 Obligaties en het aantrekken van additionele financiering met als doel het investeren in Nederlandse woningen.
B.16	Winst- stemrecht, zeggenschap	MAX PROPERTY GROUP B.V., mede behorend tot de Max Property Group, 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 Obligaties 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 Obligaties luiden op naam. De MPF Obligaties hebben een Nominale Waarde van duizend euro (€ 1.000) per stuk. De Rentevergoeding vangt aan op het moment van ontvangst van het deelnamebedrag en bedraagt 8% per jaar. De Rentevergoeding wordt per kwartaal achteraf betaalbaar gesteld.
C.2	Munteenheid	De MPF Obligaties worden uitgegeven in euro's.
C.5	Verhandelbaarheid	De MPF Obligaties zijn tussentijds slechts beperkt verhandelbaar. Door afwezigheid van een notering aan een secundaire markt zijn de MPF Obligaties niet onmiddellijk liquide te maken. De obligaties zullen wel verhandelbaar worden tussen goedgekeurde gebruikers op het Max Crowdfund 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 Obligaties als u tussentijds van uw belegging af wilt. Het kan ook voorkomen dat een potentiële koper niet wordt geaccepteerd door het Fonds of het Max Crowdfund 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 Obligaties 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 Obligatievoorwaarden (bijlage II van dit Prospectus).

C.8	Verbonden rechten	<p>De MPF Obligaties worden uitgegeven onder Nederlands recht. De MPF Obligaties geven recht op Rentevergoeding, Aflossing en Winstdeling. De MPF Obligaties vormen directe en onvoorwaardelijke verplichtingen van het Fonds.</p> <p>Het Fonds is met ingang na ontvangst van het deelnamebedrag rente verschuldigd over de uitstaande Hoofdsom. De MPF Obligatiehouders hebben op naam luidende vorderingen tot betaling van de Rentevergoeding, Winstdeling en Hoofdsom in euro's, op het Fonds.</p> <p>MPF Obligatiehouders worden ingeschreven in een Register van MPF Obligatiehouders. Op de MPF Obligaties zijn de MPF Obligatievoorwaarden van toepassing (bijlage II van dit Prospectus).</p> <p>Elke MPF Obligatiehouder heeft per duizend (1.000) euro aan Nominale Waarde één stem in de algemene vergadering van MPF Obligatiehouders. Deze stemverdeling houdt in dat er maximaal vierhonderdtachtig (2.400) stemmen beschikbaar zijn op een algemene vergadering van MPF Obligatiehouders. Zie artikel 9 van de MPF Obligatievoorwaarden voor alle besluiten waarover in de algemene vergadering van MPF Obligatiehouders gestemd kan worden.</p>
C.9	Rentevergoeding, Winstdeling en Aflossing	<p>Alle MPF Obligaties zijn rentedragend over de Nominale Waarde. De Rentevergoeding vangt aan op het moment van ontvangst van het deelnamebedrag en bedraagt 8% per jaar. De Rentevergoeding wordt per kwartaal achteraf betaalbaar gesteld en uitbetaald op vasta data (5 januari, 5 april, 5 juli en 5 oktober) na afloop van een volledig kalenderkwartaal waarover de Rentevergoeding verschuldigd is.</p> <p>Alle MPF Obligaties hebben recht op 50% winstdeling van de winst van Max Property Fund B.V. zoals omschreven in Bijlage I.</p> <p>De MPF Obligaties hebben een maximale looptijd van tien (10) jaar van 01/09/2016 tot en met 31/08/2026. De Aflossing van de MPF Obligaties wordt beoogd binnen 20 werkdagen na 31 augustus 2026 plaats te vinden, doch kan ook naar keuze van het Fonds uitgesteld worden. De MPF Obligaties zijn naar keuze van het Fonds ook geheel vervroegd aflosbaar vanaf 1 september 2019.</p> <p>Voor alle kenmerken van de MPF Obligaties wordt verwezen naar hoofdstuk 4 'MPF Obligaties' en bijlage II 'MPF Obligatievoorwaarden' van dit Prospectus. Voor de mogelijke aflossingsscenario's wordt verwezen naar paragraaf 7.3 'Aflossingsscenario's'.</p>
C.10	Rentevergoeding met een derivatencomponent	<p>Niet van toepassing. De Rentevergoedingen zijn vast en niet afhankelijk van een derivatencomponent.</p>

C.11	Gereguleerde markt of op andere gelijkwaardige markten	Niet van toepassing. De MPF Obligaties 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 Obligaties, zie voor meer informatie hoofdstuk 2.</p> <p>De belangrijkste materiële risico's specifiek voor het Fonds zijn prognoserisico, aflossingsrisico, financieringsvormrisico, vermogensstructuurrisico, risico onvoldoende vastgoed en inkomstenrisico.</p> <p>Ook thans nog niet bekende risico's kunnen van invloed zijn op de financiële positie van het Fonds. De MPF Obligatiehouder 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.</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 leningverstrekker 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 Obligaties dient ter (mede)financiering van, en zal uitsluitend aangewend worden voor, de aanschaf van woningen (de Portefeuille), dat voldoet aan het Fondsbeleid zoals in dit Prospectus omschreven.
E.3	Beschrijving voorwaarden	<p>De Aanbieding van MPF Obligaties staat open voor natuurlijke personen en rechtspersonen.</p> <p>Door het insturen van een ondertekend Inschrijfformulier en het overmaken van de gelden voor de aan te kopen MPF Obligaties 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 Obligaties en zich voordoen of worden geconstateerd tussen het tijdstip van het uitbrengen van dit Prospectus en de definitieve toewijzing van de MPF Obligaties.</p> <p>De maximale Uitgifte van MPF Obligaties bedroeg € 2.400.000 welke volledig is geplaatst. Inschrijving is niet meer mogelijk.</p> <p>De Emissiekosten bedroegen 2% over de toegewezen Nominale Waarde (inleg).</p>
E.4	Beschrijving van belangen	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 Obligaties 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.

E.7 Geraamde kosten voor MPF Obligatiehouder De Emissiekosten bedragen 2% over de toegewezen Nominale Waarde (inleg). Meerdere inschrijvingen zijn toegestaan en niet aan een maximum gebonden.

Naast de emissiekosten worden er geen andere kosten in rekening gebracht bij de MPF Obligatiehouders.

De emissiekosten worden aangewend om de opzetkosten, administratiekosten en marketingkosten te betalen.

2. Risicofactoren

In dit hoofdstuk worden de risico's van de MPF Obligaties beschreven. Het Fonds heeft als doel woningen aan te schaffen, mede met de door MPF Obligatiehouders verstrekte gelden. De koper van de MPF Obligaties, ofwel de MPF Obligatiehouder, verstrekt een lening aan het Fonds. In ruil hiervoor ontvangt de MPF Obligatiehouder ieder kwartaal een vaste Rentevergoeding, na uiterlijk tien (10) jaar 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 Obligatiehouder 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 Obligaties in waarde dalen en/of kunnen Rentevergoedingen en/of Winstdelingen en/of Aflossingen niet of slechts gedeeltelijk plaatsvinden. De MPF Obligatiehouder dient rekening te houden met deze risicofactoren.

Prognoserisico

De in dit Prospectus genoemde bedragen en percentages zijn, zoals genoemd in hoofdstuk 7, voornamelijk gebaseerd op veronderstellingen en geprognoseerde ontwikkelingen. Met name de veronderstelde jaarlijkse huurstijging en de veronderstelde jaarlijkse waardevermeerdering van de Portefeuille, zoals genoemd in hoofdstuk 7, zijn zeer bepalend voor het bedrijfsresultaat en daarmee zeer bepalend voor met name de geprognoseerde 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 geprognoseerde resultaten kunnen ook tegenvallen, als gevolg hiervan kunnen de MPF 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 MPF Obligaties wordt beoogd uiterlijk op 31 augustus 2026 plaats te vinden. De aflossingsverplichting rust op het Fonds. De prognose is dat de Aflossing kan plaatsvinden door herfinanciering of verkoop van de Portefeuille en de opgebouwde positieve liquiditeitspositie aan het einde van de looptijd (31 augustus 2026) van het Fonds. Desalniettemin kan het geval zijn dat de financiële positie van het Fonds niet toereikend is om aan (al) haar verplichtingen te kunnen voldoen. Als gevolg hiervan kunnen de MPF Obligaties in waarde dalen en/of kunnen Rentevergoedingen en/of Winstdelingen en/of Aflossingen niet of slechts gedeeltelijk plaatsvinden. Zie ook paragraaf 7.3 'Aflossingsscenario's' van dit Prospectus.

Risico van beperkte verhandelbaarheid

De MPF Obligaties zijn niet beursgenoteerd en daardoor niet verhandelbaar via een gereguleerde markt. De obligaties zullen wel verhandelbaar worden tussen goedgekeurde gebruikers op het Max Crowdfund fondsenplatform, een online platform gebaseerd op blockchaintechnologie, dat is ontwikkeld door de Max Property Group. Ondanks de verkoopmogelijkheid via het Max Crowdfund platform kan het zijn dat er op bepaald momenten geen koper is voor uw MPF Obligaties als u tussentijds van uw belegging af wilt. Het kan ook voorkomen dat een potentiële koper niet wordt geaccepteerd door het Fonds of het Max Crowdfund 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 Obligaties voor een lagere prijs moet verkopen.

Het Fonds is niet verplicht om MPF Obligaties in te kopen of deze eerder dan in de MPF Obligatievoorwaarden vermeld staat, aan het einde van de looptijd van tien (10) jaar, af te lossen.

Financieringsvormenrisico

Het Fonds schaft vastgoed (de Portefeuille) aan met de gelden die zij door Uitgifte van de MPF Obligaties aantrekt. Daarnaast kan de aanschaf van de Portefeuille deels worden gerealiseerd middels andere leenvormen, bijvoorbeeld in de vorm van hypothecaire leningen. De MPF 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 het Fonds onvoldoende zijn om alle schuldeisers te voldoen, de andere verstrekkers van vermogen voorrang hebben op de Obligatiehouders.

Vermogensstructuurrisico

De vermogensstructuur van het Fonds 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 MPF Obligaties in gevaar brengen. Het risico van de MPF Obligatiehouders (als verstrekkers van vreemd vermogen) wijkt daarom niet veel af van het risico dat zij zouden lopen als verstrekkers van eigen vermogen.

Het Fonds beoogt naast de MPF Obligaties additionele financiering aan te trekken wat een belangrijk positief effect zou hebben op de (exploitatie)resultaten. Financiering verkrijgen voor vastgoed is op dit moment lastig. Het is een reëel risico dat het Fonds geen additionele financiering kan verkrijgen. Dit leidt er hoogstwaarschijnlijk toe dat de exploitatieresultaten veel minder zullen zijn dan opgenomen in de prognoses.

Risico onvoldoende vastgoed

Het Fonds selecteert residentieel vastgoed (de Portefeuille) dat in aanmerking komt voor aanschaf door het Fonds. Het is mogelijk dat er een periode voorkomt waarin niet voldoende vastgoed kan worden gevonden en dat het Fonds daarom de beschikbare gelden niet direct investeert. De duur van de periode waarin geen vastgoed wordt aangeschaft kan een negatieve invloed hebben op het resultaat van het Fonds.

Inkomstenrisico

Het Fonds ontvangt huurinkomsten door de verhuur van de Portefeuille. Deze huurinkomsten zullen, naast het nakomen van verplichtingen die voortvloeien uit andere financieringsvormen, worden gebruikt om de Rentevergoeding, Winstdeling en Aflossing aan de MPF Obligatiehouders te voldoen. Leegstand van de Portefeuille en onvoorziene renovatiebenodigdheden kunnen de huurinkomsten negatief beïnvloeden. Als gevolg hiervan kunnen de MPF Obligaties in waarde dalen en/of kunnen Rentevergoedingen en/of Winstdelingen en/of Aflossingen niet of slechts gedeeltelijk plaatsvinden.

Debiteurenrisico

Door de aankoop van een obligatie wordt een lening verstrekt aan een uitgevende instelling, hierdoor loopt de leningverstrekker een debiteurenrisico.

Daarnaast bestaat ook het risico dat één of meerdere huurders niet aan hun betalingsverplichting jegens het Fonds kunnen voldoen, waardoor het Fonds mogelijk niet tegemoet kan komen aan haar verplichtingen jegens de MPF Obligatiehouders. Niet betaling 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 Obligaties nieuwe wetten, regelingen, belastingwetgeving of beleidswijzigingen doorvoeren die een negatieve invloed kunnen hebben op de waarde van de Portefeuille.

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

Renterisico

Het renterisico is het risico dat de marktrente gedurende de looptijd van de MPF Obligatie wijzigt. Als de marktrente stijgt zal het Fonds mogelijk een hogere rente moeten betalen op naast de MPF Obligaties aangetrokken financieringen, hetgeen een directe, negatieve impact heeft op de cashflow. Daardoor is het Fonds mogelijk niet meer in staat om haar verplichtingen jegens de MPF Obligatiehouders na te komen.

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

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 deelt in de beoogde winst en in de beoogde waardeverhoging 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

Max Property Fund investeert gespreid in vastgoed en meer specifiek in een portefeuille van woningen in Rotterdam en omstreken (de Portefeuille). 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 tussen de vijftig (50) en honderd (100) appartementen aan te schaffen. Op het moment van opstellen van deze versie van het Prospectus heeft het Fonds reeds 24 (vierentwintig) appartementen aangeschaft.

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 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 augustus 2026) aan te gaan. Het kan voorkomen dat objecten uit de Portefeuille 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 (8%). Met deze gelden wil het Fonds de Portefeuille 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 Portefeuille van minimaal 9%

- Huurder die is goedgekeurd door verhuurmakelaar Max Rentals 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 lokatie, 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 verhuurmakelaar Max Rentals 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 B.V. is opgericht d.d. 03/08/2016, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66593220 en statutair gevestigd in de gemeente Kaag en Braassem. 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 Immobolien, 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 belastingadvieskantoor acarius Steuerberatungsgesellschaft mbH te Duitsland.

3.7. AANDEELHOUDERS

De aandelen van het Fonds worden gehouden door MAX PROPERTY GROUP B.V. Op het moment van opstellen van dit Prospectus worden de aandelen van MAX PROPERTY GROUP 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 MAX PROPERTY GROUP 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 MAX PROPERTY GROUP B.V. gebracht zal worden. Als onderdeel van deze herstructurering zullen de bestaande aandeelhouders een deel van hun aandelen in MAX PROPERTY GROUP 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 Max Crowdfund 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 obligatiehouders en het verwerken van overdrachten.

3.9. FONDSADMINISTRATEUR

CONFIDON Breda B.V., handelend onder de naam confidon, fungeert als administrateur van het Fonds. Confidon 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 OBLIGATIES

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten van de MPF Obligaties beschreven. MPF Obligaties werden uitgegeven door het Fonds (Max Property Fund B.V.). De uitgifteperiode is gestart op 1 september 2016 en eindigde op 31 oktober 2017.

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

4.1. VERSCHILLENDE KLASSEN

Er zijn geen verschillende klassen in de MPF Obligaties. De MPF Obligaties worden uitgegeven onder Nederlands recht, gedenomineerd in euro's en luiden op naam. De MPF Obligaties worden op 100% van de Nominale Waarde uitgegeven door het Fonds, vermeerderd met 2% Emissiekosten. De maximale Uitgifte van MPF Obligaties bedraagt € 2.400.000.

4.2. RENTEVERGOEDING

Alle MPF Obligaties zijn rentedragend over de Nominale Waarde (inleg). De Rentevergoeding vangt aan op het moment van ontvangst van het deelnamebedrag en bedraagt 8% per jaar. De Rentevergoeding wordt per kwartaal achteraf betaalbaar gesteld en uitbetaald op vasta data (5 januari, 5 april, 5 juli en 5 oktober) na afloop van een volledig kalenderkwartaal waarover de Rentevergoeding verschuldigd is.

4.3. LOOPTIJD EN AFLOSSING

De MPF Obligaties hebben een looptijd van tien (10) jaar, van 1 september 2016 tot en met 31 augustus 2026. De Aflossing geschiedt vervolgens binnen 20 werkdagen na 31 augustus 2026. De MPF Obligaties zijn naar keuze van het Fonds geheel vervroegd aflosbaar vanaf 1 september 2019. Zie verder voor wijzigingen van de looptijd paragraaf 7.3 'Aflossingsscenario's' van dit Prospectus.

4.4. VERBONDEN RECHTEN

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

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

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

Elke MPF Obligatiehouder heeft per duizend (1.000) euro aan Nominale Waarde één stem in de algemene vergadering van MPF Obligatiehouders. Deze stemverdeling houdt in dat er maximaal tweeduizendvierhonderd (2.400) stemmen beschikbaar zijn op een algemene vergadering van MPF Obligatiehouders. Zie artikel 9 van de MPF Obligatievoorwaarden voor alle besluiten waarover in de algemene vergadering van MPF Obligatiehouders gestemd kan worden.

4.5. VERHANDELBAARHEID

De MPF Obligaties zijn tussentijds slechts beperkt handelbaar. De obligaties zullen handelbaar worden tussen goedgekeurde gebruikers op het Max Crowdfund 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 Obligatiehouder.

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

Bij overdracht van een MPF Obligatie zal het Max Crowdfund platform zorgdragen voor een tussentijdse renteberekening respectievelijk tot en vanaf de overdrachtsdatum voor respectievelijk de oude en nieuwe MPF Obligatiehouder. Er zal echter geen tussentijdse berekening plaatsvinden van Winstdeling. Bij overdracht wordt dus het volledige recht op Winstdeling overgedragen op de nieuwe MPF Obligatiehouder.

Bij overdracht zijn zowel de oude als de nieuwe MPF Obligatiehouder 1% administratiekosten over de Nominale Waarde verschuldigd aan het Fonds of het Max Crowdfund 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 Obligatiehouders kunnen een verzoek indienen bij het Fonds tot vervroegde Aflossing van een MPF Obligatie. 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 Obligatie worden afgelost tegen Nominale Waarde, onder aftrek van 1% administratiekosten.

Bij een ingewilligd verzoek tot vervroegde Aflossing van een MPF Obligatie 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 Obligatie volledig te vervallen. De Winstdeling voor de overige MPF Obligatiehouders valt hierdoor hoger uit.

4.7. ZEKERHEDEN

Het Fonds verplicht zich ten opzichte van ieder van de MPF Obligatiehouders om, zolang Aflossing niet heeft plaatsgevonden, het gehele uitstaande en geplaatste kapitaal van het Fonds 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.

Tijdens de looptijd van de MPF Obligaties 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 OBLIGATIEHOUDERS

Het Fonds houdt een register van MPF Obligatiehouders bij. Voor elke inschrijving in het register van MPF Obligatiehouders ontvangt de Inschrijver van een MPF Obligatie een bevestiging van inschrijving.

4.9. STICHTING OBLIGATIEHOUDERS MPF

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

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

Het Fonds streeft ernaar om uit de groep van MPF Obligatiehouders gepassioneerde en ervaren ondernemers of specialisten actief bij het Fonds te betrekken door deze als bestuursleden van de Stichting Obligatiehouders MPF aan te stellen. 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 Obligatiehouders geen geschikte personen gevonden kunnen worden, dan zal het Fonds zelf een nieuw bestuur aanstellen.

Onderdeel van de belangenbehartiging van de Obligatiehouders kan zijn dat de Stichting een hypotheekrecht verkrijgt op de Portefeuille 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 Portefeuille ontvangen. De Stichting, en daarmee de Obligatiehouders, komt daarmee op de tweede plaats na de hypothecaire financier.

4.10. VERGADERING VAN MPF OBLIGATIEHOUDERS

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

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 obligatiehouder 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. PROFIEL MPF OBLIGATIEHOUDER

Inschrijving is niet meer mogelijk. De volledige Uitgifte is geplaatst.

Indien u overweegt om via het Max Crowdfund fondsenplatform een MPF Obligatie over te nemen is het volgende van belang:

Door het risicodragende karakter van de MPF Obligaties 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 Obligaties, bevatten geen advies of aanbeveling tot Aankoop van de MPF Obligaties.

Iedere potentiële MPF Obligatiehouder dient te onderzoeken of hij/zij voldoet aan het hieronder aangegeven risicoprofiel voor MPF Obligatiehouders. Iedere MPF Obligatiehouder dient, naar de mening van het Fonds, zich op de hoogte te stellen van de volgende zaken:

- De MPF Obligatiehouder heeft kennis genomen van de volledige tekst van het Prospectus inclusief alle bijlagen.
- De MPF Obligaties betreffen een risicodragende belegging.
- Het Fonds heeft tot doel vastgoed, zoals in dit Prospectus beschreven, aan te schaffen.
- Er wordt sterk afgeraden om MPF Obligaties te kopen met geleend vermogen.
- De MPF Obligatiehouder 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.
- De MPF Obligatiehouder dient, in het geval de Rentevergoeding en/of Aflossing lager is dan verwacht, het mogelijk te ontstane verlies te kunnen compenseren met zijn of haar vermogen en/of andere inkomsten.
- De MPF Obligatiehouder is ervan op de hoogte dat het Fonds een lange termijn belegging is, aangezien de looptijd van de MPF Obligaties tien (10) jaar bedraagt.
- De MPF Obligatiehouder wordt aangeraden vooraf advies in te winnen alvorens in MPF Obligaties te beleggen. Op deze manier kan een verantwoorde afweging worden gemaakt of Aankoop van MPF Obligaties past bij het persoonlijke risicoprofiel van de betreffende MPF Obligatiehouder. Door de inschrijving op en/of de Aankoop van MPF Obligaties verklaart een (potentiële) MPF Obligatiehouder dat hij of zij deze verantwoorde afweging heeft gemaakt.

6. DE NEDERLANDSE WONINGMARKT

N.B. Dit hoofdstuk is niet geactualiseerd en bevat daardoor gedateerde informatie.

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.

De inhoud van dit hoofdstuk is volledig gebaseerd op het onderzoek¹ naar de Nederlandse woningmarkt dat jaarlijks wordt uitgevoerd door Jones Lang Lasalle (“JLL”). Het onderzoek bestaat uit twee delen, waar het eerste deel een terugblik naar 2016 is en het tweede deel kijkt naar de trends voor 2017.

6.1. TERUGBLIK 2016 - GEBRUIKERSMARKT

De markt voor koopwoningen werd in 2016 gekenmerkt door een toenemende vraag, terwijl het aanbod tegelijkertijd gestaag afnam. Deze ontwikkeling werd gedreven door de historisch lage hypotheekrente en de schenkingsvrijstelling ten behoeve van de aankoop van een eigen woning, waardoor het voor een grotere groep (jongeren) mogelijk is om een woning te kopen. De historisch lage rente voor koopwoningen heeft ook geleid tot een verandering in het gedrag van consumenten bij het afsluiten van hypotheekleningen. In tegenstelling tot in het verleden werden in 2016 meer hypotheekleningen met een rentevaste periode van 10- of 20 jaar afgesloten en is het aantal hypotheekleningen met een variabele hypotheekrente flink afgenomen. Deze verandering zorgt voor een lager risico op zogenaamde ‘bubbel vorming’, doordat het risico op een renteverhoging langjarig uitgesloten wordt door de hypotheekrente lang vast te zetten. Door de stijgende koopprijzen en de groeiende vraag naar flexibiliteit van met name jongeren, is ook de huurwoningmarkt in toenemende mate in trek. Een groot tekort aan woningen in het middensegment leidt tot toenemende ontwikkelactiviteit in de grote steden. Niet alleen nieuwbouw, maar ook transformatie van leegstaande kantoren zorgt voor toevoegingen aan de woningvoorraad. Echter doordat de huurprijzen ook stijgen, blijft de betaalbaarheid van huurwoningen onder druk staan. Hierdoor trekt een steeds grotere groep naar kleine woningen, waarvan de maandelijkse woonlasten betaalbaar blijven.

6.2. Terugblik 2016 – Beleggingsmarkt

Het totale beleggingsvolume over 2016 is uitgekomen op € 12,8 miljard. De woningmarkt zorgde voor een recordvolume van circa € 3,2 miljard van de activiteit en was daarmee de tweede grootste beleggingscategorie van Nederland. Het beleggingsvolume steeg met 14,8% in vergelijking met een jaar eerder. Het laatste kwartaal had hier een groot aandeel in, met € 1,4 miljard aan geregistreerde transacties. Een belangrijk deel (53%) van de beleggingen in 2016 betrof nieuwbouwwoningen, transformatieprojecten en alternatieve woningcategorieën als studentenwoningen.

De grootste transactie van het jaar was een portfolio overname door Patrizia Immobielien die voor € 152,5 miljoen de woningportefeuille van Holland Immo Group overnam. De vijf grootste beleggingen uit 2016 betroffen nagenoeg allemaal portfolio-transacties met een volume groter dan € 100 miljoen. Enkel de transactie van Plaza West in Haarlem betreft een nieuwbouw woningproject waarbij alle woningen in een afgebakend gebied gelegen zijn. Syntrus Achmea kocht namens enkele Nederlandse pensioenfondsen 542 woningen in dit project. Deze acquisitie betrof de grootste woningaankoop die Syntrus Achmea in haar geschiedenis deed. Dit tekent ook de grote interesse van zowel nationale als internationale beleggers voor de Nederlandse woningmarkt.

6.3. TRENDS 2017 – AFVLAKKING PRIJSTIJGING

Nadat de rente in 2016 een historisch laagste punt bereikte, klimt de rente langzaam maar gestaag. De woninglasten voor nieuwe hypotheekleningen gaan daardoor hoger uitvallen dan in 2016 het geval was. Daarnaast wordt de groep consumenten die de hogere woningprijzen kunnen betalen kleiner. Door de gestegen woningprijzen en de oplopende

¹ Bron: NVP (link: <http://www.jll.nl/netherlands/nl-nl/onderzoek/191/outlook-residential-2017>)

rente worden de maandlasten immers hoger. De combinatie van deze factoren zorgt voor een afvlakking van de prijsstijging.

Desalniettemin zal de gemiddelde prijsstijging in Nederland over 2017 rond de 5% uitkomen. Na 2017 wordt nog een milde prijsstijging verwacht, maar prijsstijgingen zoals die in 2016 voorkwamen (+8,9% volgens de [NVM](#)), worden niet meer verwacht. Dit komt hoofdzakelijk doordat de rente enigszins zal normaliseren. De belangrijkste drijfveer op korte termijn voor de normalisatie van de rente is de verkiezing van Trump als president van de Verenigde Staten, waardoor de rente in de V.S. al opgelopen is vanwege aangekondigde investeringen. Ook het naderen van het einde van het kwantitatieve verruimingsprogramma van de ECB gaat naar verwachting zorgen voor stijgende rentes.

6.4. TRENDS 2017 – POLITIEKE ONZEKERHEID

In maart 2017 vonden er Tweede Kamerverkiezingen plaats. Doordat de woningmarkt gevoelig is voor wet- en regelgeving en de partijprogramma's variëren omtrent de woningmarkt is het op dit moment onzeker welk effect de verkiezingen gaan hebben op de woningmarkt.

Enkele belangrijke onderwerpen welke als discussiepunt terugkomen zijn onder andere de snelheid van de afbouw van de hypotheekrenteaftrek, de hoogte van de maximale hypotheek en de structuur van het sociale woningstelsel in Nederland. Daarnaast heeft het bestaande kabinet besloten om geen structurele wijzigingen in het belastingstelsel door te voeren in haar regeerperiode, maar dit aan een volgende regering over te laten. Beslissingen met betrekking tot het fiscale stelsel in Nederland kunnen logischerwijs ook de woningmarkt gaan beïnvloeden.

6.5. TRENDS 2017 – STERKE SEGMENTATIE WOONWENSEN

De woonwensen lopen steeds verder uiteen. Grofweg zijn er een drietal segmenten te onderscheiden:

Jongeren (<30 jaar) zijn bereid in kleinere woonruimte te verblijven en hebben een onvoorspelbare toekomst. Daarom kiezen zij huurwoningen boven koopwoningen. Een vereiste voor jongeren is een leefbare omgeving, die zich vertaalt in een hoog voorzieningenniveau en horecagelegenheden in de buurt. Voor deze leeftijdsgroep is het lastig om een betaalbare middenklasse huurwoning te vinden. Kleinere woningen bieden voor deze groep een uitkomst.

Ouderen willen een ruimere woning die voldoet aan specifieke eisen zoals een gelijkvloers appartement en een lift in het gebouw. Deze steeds groter wordende groep wil wonen in een buurt of wijk met voldoende dagelijkse voorzieningen en horecagelegenheden. Met name de middelgrote steden voldoen aan deze criteria.

De woonwensen van *families* zijn in korte tijd sterk veranderd. Door de crisis konden vele jonge stellen, met een beginnend gezin, niet verhuizen naar grotere woonruimten, omdat ze hun bestaande woning niet verkocht kregen. Hierdoor nam het aantal jonge gezinnen in de stad toe, hetgeen geleid heeft tot meer voorzieningen in de stad. De bakfiets-gezinnen zijn inmiddels onderdeel van de stad en de stad wordt steeds meer ingericht op gezinnen met kinderen.

Voor vele gezinnen staat de betaalbaarheid van wonen in de stad echter onder druk en is er bovendien een gebrek aan ruimte en rust. Een steeds grotere groep gezinnen verplaatst zich daardoor richting de agglomeratie(steden). Het prijsherstel in deze steden, met hoogwaardige voorzieningen en een goede autobereikbaarheid, zet in 2017 door.

7. FINANCIËLE ASPECTEN

N.B. Dit hoofdstuk is niet geactualiseerd en bevat daardoor gedateerde informatie. De meest recente jaarrekening en kwartaalrapportage van het Fonds zijn op aanvraag beschikbaar.

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 Obligatiehouders verstrekte gelden. Ieder kwartaal ontvangt de MPF Obligatiehouder een Rentevergoeding en na tien (10) jaar de Nominale Waarde (inleg) van zijn MPF Obligaties. Daarnaast heeft de MPF Obligatiehouder recht op 50% 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. FINANCIERINGSPROGNOSE

Het Fonds beoogt middels verschillende financieringsvormen het Fonds en de Portefeuille van € 6.000.000 op te bouwen. De verschillende financieringsvormen betreffen eigen vermogen, de MPF Obligaties en alternatieve financieringsbronnen, bij voorkeur hypothecaire leningen.

Financiering Portefeuille	
MPF Obligaties	€ 2,4 mln. 40,0%
Additionele financiering	€ 3,6 mln. 60,0%
Totaal	€ 6,0 mln. 100,0%

Eigen vermogen

Het door de aandeelhouders gestorte kapitaal bedraagt € 10.000 en is onderverdeeld in 10.000 gewone aandelen van € 1 per stuk. Deze gelden zijn gebruikt om opstartkosten van het Fonds te voldoen.

MPF Obligaties

De maximale Uitgifte van MPF Obligaties bedraagt € 2.400.000. Op het moment van opstellen van dit Prospectus is er reeds voor € 1.195.000 aan MPF Obligaties uitgegeven. Het Fonds beoogt het restant van de MPF Obligaties vóór de einddatum van de Uitgifte van 1 september 2017 te hebben geplaatst, maar deze einddatum kan door het Fonds met maximaal 11 maanden worden opgeschoven.

Additionele financieringsbronnen

In het 2^e halfjaar van 2017 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 60% van de Portefeuillewaarde van € 6.000.000, dus voor een totaalbedrag van € 3.600.000. Het deel van de Portefeuille dat is aangeschaft met de gelden verkregen uit de Uitgifte van MPF Obligaties zal naar verwachting dus ook als onderpand dienen voor de hypothecaire leningen.

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.

7.2. EXPLOITATIEPROGNOSE

De exploitatiebegroting is gebaseerd op verwachte inkomsten en uitgaven van het Fonds en de Portefeuille. De cijfers zijn berekend per boekjaar, welke gelijk is aan een kalenderjaar. Het eerste jaar (2016) en laatste jaar (2026) zijn gebroken boekjaren. De periodes in het Financieel plan beginnen op één (1) september 2016 en eindigen op één en dertig (31) augustus 2026. Activa en passiva zijn, voor zover niet anders is vermeld, opgenomen tegen nominale waarde. De exploitatieprognose is opgesteld overeenkomstig de grondslagen volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW op het Fonds van toepassing zijn. De grondslagen voor de exploitatieprognose zijn consistent toegepast voor de gepresenteerde prognoseperiode.

In deze exploitatiebegroting zijn de uitgaven zoveel mogelijk gebaseerd op werkelijke uitgaven zoals reeds gedaan voor de woningen in de Portefeuille en waar nog niet uitgegeven, gebaseerd op contractuele verplichtingen of aannames. De totale kosten komen ten laste van het Fonds. Nog niet bekende kosten zijn geprognosticeerd.

Exploitatiebegroting											
<i>In € 000's, tenzij anders aangegeven</i>	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Baten											
Huurinkomsten	4,1	328,0	556,2	572,9	590,1	607,8	626,0	644,8	664,1	684,1	704,6
Waardevermeerdering Portefeuille	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.713,8
Totaal baten	4,1	328,0	556,2	572,9	590,1	607,8	626,0	644,8	664,1	684,1	2.418,4
Kosten											
Opstartkosten	21,5	32,7									
Leegstand/Reparaties/Marketing (1)	-	27,0	55,6	57,3	59,0	60,8	62,6	64,5	66,4	68,4	70,5
Beheerkosten (2)	0,1	9,8	16,7	17,2	17,7	18,2	18,8	19,3	19,9	20,5	72,6
Verhuurmakelaarskosten (3)	0,5	7,5	11,6	11,9	12,3	12,7	13,0	13,4	13,8	14,3	50,4
Directiekosten (4)	1,1	4,1	30,0	30,9	31,8	32,8	33,8	34,8	35,8	36,9	38,0
Fondsadministratie en Toezicht (5)	6,0	12,0	12,4	12,7	13,1	13,5	13,9	14,3	14,8	15,2	15,7
Accountants (6)	-	4,0	4,1	4,2	4,4	4,5	4,6	4,8	4,9	5,1	5,2
Totaal kosten	29,2	97,1	130,4	134,3	138,3	142,5	146,7	151,1	155,7	160,3	252,3
Operationele winst	(25,1)	230,9	425,8	438,6	451,8	465,3	479,3	493,6	508,5	523,7	2.166,1
Obligatierente	0,3	125,3	192,0	192,0	192,0	192,0	192,0	192,0	192,0	192,0	192,0
Rente additionele financiering	-	54,0	106,7	104,0	101,3	98,6	95,9	93,2	90,5	87,8	85,1
Winstdeling obligaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.719,9
Financiële baten & lasten	-	54,0	106,7	104,0	101,3	98,6	95,9	93,2	90,5	87,8	1.805,0
Bruto winst	(25,1)	176,9	319,2	334,7	350,5	366,8	383,4	400,5	418,0	436,0	361,1
Vennootschapsbelasting	-	30,4	67,3	71,2	75,1	79,2	83,4	87,6	92,0	96,5	77,8
Netto winst	(25,1)	146,6	251,9	263,5	275,4	287,6	300,1	312,9	326,0	339,5	283,3

Zowel bij de huurinkomsten als bij de kosten wordt er gerekend met een jaarlijkse stijging (indexatie) van 3%.

De kostenposten (1), (2), (3) en (4) zijn afhankelijk van de omvang van de Portefeuille. Als de waarde van de Portefeuille lager uitvalt, zullen deze kosten ook lager uitvallen.

Hieronder vindt een toelichting plaats per post:

Waardering Portefeuille

Aangekocht vastgoed wordt initieel gewaardeerd tegen aankoop prijs plus alle bijkomende kosten, zoals kosten koper, taxatiekosten en aankoopcourtages. Onderhoud en reparaties worden niet geactiveerd maar direct meegenomen in het resultaat. Investerings en renovaties met het doel de waarde van het object te verhogen worden wel geactiveerd. Minimaal om de drie (3) jaar wordt het vastgoed getaxeerd en vervolgens gewaardeerd tegen de getaxeerde waarde.

Het verschil met de vorige waardering wordt meegenomen in het resultaat. Er wordt dus niet afgeschreven op het vastgoed. Tot aan de eerste taxatie blijft de waardering dan ook ongewijzigd, behoudens er aanvullende investeringen worden gedaan in het object.

Ingaande boekjaar 2018, na voltooiing van de opbouw van de Portefeuille in 2017 tot € 6.000.000, 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 verkoop van de Portefeuille (gepland 2026) te verzilveren. Om die reden is de waardevermeerdering volledig in 2026 opgenomen.

Voorbeelden woningaankopen en rendementsberekeningen

Onderstaand een viertal voorbeelden van door het Fonds reeds aangekochte woningen. Per woning wordt het directe (huur) rendement getoond.

Huurinkomstenoverzicht 2017		1	2	3	4
Adres		Meester Arendstraat 50C	Polderlaan 3A1	Polderlaan 3A2	Pleinweg 112C
Aankoop		€ 63,500.00	€ 78,000.00	€ 122,000.00	€ 92,000.00
Kosten Koper		€ 2,422.00	€ 2,436.11	€ 2,436.11	€ 2,615.91
Aankoopcourtage		€ 952.50	€ 1,170.00	€ 1,830.00	€ 1,380.00
Totaal aankoop		€ 66,874.50	€ 81,606.11	€ 126,266.11	€ 95,995.91
Aankoopdatum		17 October 2016	11 November 2016	11 November 2016	09 December 2016
Begin datum huurovereenkomst		01 August 2016	16 June 2016	01 August 2016	12 December 2016
Lengte huurovereenkomst		1 jaar	1 jaar	1 jaar	31 May 2017
Huurovereenkomst verlengen voor (1 maand opzegtermijn)		1 juli 2017	1 juni 2017	1 augustus 2017	30 april 2017
Servicecontract CO apparaat		In proces	In proces	In proces	In proces
Energielabel		G	G	D	D
Borg is 1 maand huur	€ 6,540.00	€ 625.00	€ 865.00	€ 1,200.00	€ 850.00
Kale huur		€ 625.00	€ 650.00	€ 995.00	€ 850.00
Stoffering		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Service kosten		€ 15.00	€ 25.00	€ 25.00	€ 50.00
Voorshot water		€ 0.00	€ 20.00	€ 30.00	€ 0.00
Voorschot kabel		€ 0.00	€ 50.00	€ 50.00	€ 0.00
Voorschot stookkosten		€ 0.00	€ 120.00	€ 130.00	€ 0.00
Totaal te ontvangen		€ 640.00	€ 865.00	€ 1,230.00	€ 900.00
VVE		€ 101.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 73.33
Beheerkosten (Vivenda) 2,5 % + BTW		€ 19.36	€ 20.42	€ 30.86	€ 27.23
Verhuurkosten (Domic) 2 weken + BTW (over 18 maanden)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 50.00
WOZ waarde	Bron	€ 46,000.00	€ 52,000.00	€ 72,000.00	€ 78,000.00
Onroerendezaakbelasting (OZB)	0.12460%	€ 4.78	€ 5.40	€ 7.48	€ 8.10
Rioolheffing	€ 189.90	€ 15.83	€ 15.83	€ 15.83	€ 15.83
Afvalstoffenheffing (€332.90 (in Rotterdam voor huurder))	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Watersysteemheffing	0.015967%	€ 0.61	€ 0.69	€ 0.96	€ 1.04
Netto huur	€ 6,098.36	€ 498.43	€ 632.67	€ 964.89	€ 724.48
Jaarlijkse huur		€ 5,981.12	€ 7,591.98	€ 11,578.63	€ 8,693.80
Rendement		8.94%	9.30%	9.17%	9.06%

Aankoopcourtage

De aankoopcourtage bedraagt 1,5% (inclusief BTW) van de aankoopprijs van elk object en komt toe aan adviseurs en relaties die geschikte panden aanbrenge.

Huurinkomsten

De vermelde huurinkomsten betreffen de netto huurinkomsten. Deze zijn gesteld op 9% van de Aankoopwaarde, in lijn met de investeringscriteria. Ingaande boekjaar 2018 wordt gerekend met een jaarlijkse huurverhoging van 3%. Huurderving als gevolg van bijv. leegstand worden apart meegenomen in de kosten van Leegstand/Reparaties/Marketing (1).

Het Fonds verwacht 50 tot 100 appartementen te verwerven voor een totale waarde van € 6.000.000. Het Fonds heeft in het vierde kwartaal van 2016 vier (4) appartementen verworven, in 2017 in het eerste kwartaal ook vier (4) en in het tweede seven (7). In het derde kwartaal verwacht het Fonds tien (10) en in het vierde kwartaal de overige appartementen voor de Portefeuille te verwerven voor een totale investering van € 6.000.000.

Opstartkosten

De opstartkosten betreffen diverse kosten die gemaakt zijn voor de oprichting van het Fonds, zoals notariële kosten, marketingkosten voor de Uitgifte van de MPF Obligaties, 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.

Leegstand/Reparaties/Marketing

De kosten van Leegstand/Reparaties/Marketing (1) zijn kosten die worden gemaakt tijdens het verwerven van de Portefeuille en de looptijd van het Fonds. Onder deze kosten wordt onder andere verstaan de mogelijke leegstand van de Portefeuille tijdens het wisselen van huurders of renovaties, de niet geactiveerde renovatiekosten, de kleine reparatiekosten en de marketing van de Portefeuille voor verhuur. Deze kosten worden geraamd op 10% van de jaarlijkse huurinkomsten.

Beheerkosten

De beheerkosten (2) betreffen de vergoeding voor de Vastgoedbeheerder. Deze kosten bedragen 2,5% (+BTW) van de bruto huurinkomsten en zijn contractueel vastgelegd.

Verhuurmakelaarskosten

De verhuurmakelaarskosten (3) worden gemaakt ten behoeve van het verhuren van de Portefeuille en komen toe aan de verhuurmakelaar. Deze kosten zijn 50% (+BTW) van de eerste maand bruto huur en zijn contractueel vastgelegd.

Kosten directie

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 Portefeuillewaarde bedragen. Vergoedingen zullen pas in rekening worden gebracht zodra het bedrijfsresultaat van het fonds dit toestaat. Over het boekjaar 2016 en 2017 tot 1 september zijn daarom ook alleen werkelijk gemaakte kosten en geen vergoedingen in rekening gebracht aan het Fonds.

Uitbetaling van de vergoedingen zal ook alleen plaatsvinden nadat de rente van de additoele financiering, de afbetaling van de additionele financiering, de Rentevergoeding op de MPF Obligaties en de kosten (1), (2), (3), (5) en (6) zijn betaald. Gemaakte onkosten worden wel vergoed aan de Directie.

Fondsadministratie en Toezicht

De kosten van Fondsadministratie en Toezicht zijn de vaste vergoedingen voor de Fondsadministrateur en Toezichthouder. Deze vergoedingen zijn respectievelijk € 7.000 (+BTW) voor de Fondsadministrateur en € 3.000 (+BTW) voor de Toezichthouder, welke jaarlijks worden geïndexeerd en contractueel zijn vastgelegd. Aanvullend kunnen kosten in rekening worden gebracht ten behoeve van fiscale, juridische en administratieve advisering en meerwerkzaamheden. Deze zijn echter op dit moment niet voorzien.

Accountants

De accountantskosten zijn kosten ten behoeve van de controle van de jaarrekening van het Fonds. Deze kosten zijn geschat.

Obligatierente

De post obligatierente betreft de 8% Rentevergoeding op de MPF Obligaties. In de jaren 2016 en 2017 zijn in de Exploitatiebegroting de 2% Emissiekosten eerst in mindering gebracht.

Rente additionele financiering

De rente additionele financiering betreft de rente op de aanvullende financiering die het Fonds beoogt aan te trekken in het 2^e halfjaar van 2017. De vermelde rentebedragen zijn gebaseerd op een rentetarief van 3% per jaar en een jaarlijkse aflossing van € 90.000 op de hoofdsom van € 3,6 mln.

Winstdeling obligaties

De winstdeling obligaties betreft de Winstdeling van 50% die toekomt aan de MPF Obligatiehouders. De Winstdeling betreft 50% 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 Portefeuille.

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. 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 2026 de Winstdeling vast te stellen, na Verkoop van de Portefeuille en aflossing van de MPF Obligaties en additionele financiering. Indien de liquiditeitspositie dit toelaat, zulks ter beoordeling door het Fonds en de Toezichthouder, kan ook vóór 2026 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 Nederlandse vennootschapsbelasting kent twee schijven: Over de eerste schijf, tot een belastbaar bedrag van € 200.000 is 20% belasting verschuldigd, en over het meerdere 25%.

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

Fiscaal zal de Portefeuille in 30 jaar worden afgeschreven tot de WOZ-waarde. Vanwege de verwachte waardestijging zullen de afschrijvingen naar verwachting dus beperkt blijven. Bovendien vergroot dit ook de verkoopwinst bij verkoop van de Portefeuille. In de exploitatiebegroting is er daarom bij berekening van de vennootschapsbelasting geen rekening gehouden met de fiscale afschrijvingen.

Dividend aandeelhouders

Dividenduitkeringen aan de aandeelhouders zullen alleen gedaan worden als er ook tegelijkertijd Winstdeling wordt uitbetaald aan de MPF Obligatiehouders. Bovendien dient de dividenduitkering vooraf te worden goedgekeurd door de Toezichthouder. Deze zal de dividenduitkering alleen goedkeuren als dit de belangen van de MPF Obligatiehouders 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 datum van Aflossing van de MPF Obligaties is gepland op 31 augustus 2026, maar dit staat niet vast. Er zijn verschillende scenario's denkbaar voor aflossing van de MPF Obligaties. Combinaties van scenario's zijn ook mogelijk.

Verkoop van de Portefeuille, aflossing van de eventuele additionele financiering, Aflossing van de MPF Obligaties en opheffing van het Fonds worden in principe beoogd uiterlijk per 31 augustus 2026 plaats te vinden (Scenario 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 Portefeuille. Gedwongen verkoop van de Portefeuille 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 Portefeuille op te

schorten en als gevolg daarvan afwijken van de geplande datum van Aflossing van de MPF Obligaties. Het Fonds behoudt zich echter ook het recht voor om (zie de andere scenario's) de MPF Obligaties 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:

Scenario 1: Volledige aflossing in 2026 na verkoop de portefeuille

Zoals hiervoor beschreven is dit het voorkeurscenario. Het Fonds beoogt voor 31 augustus 2026 de Portefeuille te verkopen, de additionele financiering af te lossen en de MPF Obligaties volledig af te lossen.

Scenario 2: Geheel of gedeeltelijke aflossing in 2026 na herfinanciering

Het Fonds kan beslissen om in 2026 de Portefeuille niet of niet volledig te verkopen, bijvoorbeeld als naar haar mening op dat moment de verkoopopbrengst te laag is. Indien de Portefeuille dan toch zou worden verkocht, zouden de in het Fonds beschikbare middelen ontoereikend kunnen zijn om de MPF Obligaties (volledig) af te lossen. De MPF Obligaties 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 Obligaties dan geheel of gedeeltelijk worden afgelost. Het Fonds geeft echter geen garantie dat herfinanciering mogelijk is.

Scenario 3: Geheel of gedeeltelijke voortijdige aflossing

Het Fonds kan beslissen om (een deel) van de Portefeuille voortijdig (voor 2026) te verkopen als er bijv. een zodanig goede prijs geboden wordt, dat het in het belang van het Fonds en de MPF Obligatiehouders 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 Obligaties geheel of gedeeltelijk af te lossen. De MPF Obligatiehouders hebben hier geen zeggenschap over. In eerste instantie zullen die MPF Obligatiehouders afgelost worden die vrijwillig hun MPF Obligaties aanbieden. Maar het Fonds kan overgaan tot volledige aflossing van alle MPF Obligaties.

Scenario 4: Aflossing na 2026

Zoals hiervoor beschreven kunnen er redenen zijn, waarbij slechte marktprijzen de belangrijkste reden zou zijn, om verkoop van de Portefeuille in 2026 uit te stellen. Indien de Portefeuille niet wordt verkocht, zijn de liquide middelen van het Fonds vermoedelijk niet toereikend om de MPF Obligaties (volledig) af te lossen. Zoals in scenario 2 vermeld, kan het Fonds op zoek gaan naar vervangende financiering. Als dit niet lukt, kan het Fonds de MPF Obligaties niet in 2026 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 Portefeuille.

Informatieverschaffing naar de MPF Obligatiehouders

Middels de maandelijkse nieuwsbrieven zal het Fonds de MPF Obligatiehouders op de hoogte houden van de visie en verwachtingen van de Directie omtrent de marktontwikkelingen en de vermoedelijke aflosdatum. Uiterlijk 31 juli 2026 zal het Fonds de MPF Obligatiehouders informeren over welke keuzes gemaakt zijn.

8. JURIDISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de juridische aspecten van het Fonds en de MPF Obligaties beschreven. Het Fonds heeft als doel het aanschaffen van woningen (de Portefeuille), medegefinancierd met door MPF Obligatiehouders verstrekte gelden.

8.1. MPF OBLIGATIES

De MPF Obligaties worden uitgegeven onder Nederlands recht, gedenomineerd in euro's en luiden op naam. De MPF Obligaties 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 Obligaties hebben de volgende kenmerken:

De MPF Obligaties zijn op 100% van de Nominale Waarde uitgegeven door Max Property Fund B.V. (het Fonds), vermeerderd met 2% Emissiekosten. De Uitgifte van MPF Obligaties bedroeg € 2.400.000, verdeeld over 2.400 obligaties met een Nominale Waarde van € 1.000 per obligatie.

Bij aanvang van de Uitgifte per 1 september 2016 bedroeg de Nominale Waarde nog € 5.000 per obligatie. Ten behoeve van een betere verhandelbaarheid middels het Max Crowdfund fondsenplatform is per 6 november 2018 de Nominale Waarde gewijzigd naar € 1.000 per obligatie. Dienovereenkomstig is het aantal beschikbare MPF Obligaties verhoogd van 480 naar 2.400 stuks. Alle reeds uitstaande MPF Obligaties zijn tevens gesplitst in 5 nieuwe obligaties waardoor de rechten van de bestaande MPF Obligatiehouders zijn gewaarborgd.

De MPF Obligaties vormen directe en onvoorwaardelijke verplichtingen van het Fonds. MPF Obligaties zijn tussentijds slechts beperkt en pas na toestemming van het Fonds en het Max Crowdfund fondsenplatform verhandelbaar. Door afwezigheid van een notering aan een secundaire markt zijn de MPF Obligaties niet onmiddellijk liquide te maken.

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

8.2. MPF OBLIGATIEHOUDERS

De rechten en plichten van MPF Obligatiehouders zijn opgenomen in de MPF Obligatievoorwaarden, die als bijlage II in het Prospectus zijn opgenomen. De MPF Obligatiehouders 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 B.V. vormt 'het Fonds'. De financieringsstructuur van het Fonds bestaat uit Eigen Vermogen, de Uitgifte van MPF Obligaties en eventueel nog aan te trekken additionele financiering, waarvan de vorm nog niet bekend is. De MPF Obligatiehouders 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 MAX PROPERTY GROUP 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 Obligatiehouders zijn gebundeld in de Stichting Obligatiehouders MPF.

De administratie en rapportages 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 B.V.

Max Property Fund B.V., het Fonds, is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, opgericht in Nederland op 3 augustus 2016 voor onbepaalde duur en statutair gevestigd in de gemeente Kaag en Braassem. Het geplaatste kapitaal van het Fonds bedraagt € 10.000 en is onderverdeeld in 10.000 gewone aandelen van € 1 per stuk. Max Property Fund B.V. is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66593220.

Max Property Fund 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. het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn.

en al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

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

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

8.5. STICHTING OBLIGATIEHOUDERS MPF

Stichting Obligatiehouders MPF is een stichting naar Nederlands recht, opgericht in Nederland op 1 november 2016 voor onbepaalde tijd en statutair gevestigd in de gemeente Kaag en Braassem. De stichting heeft ten doel de belangen van de MPF Obligatiehouders 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 VI.

Op het moment van opstellen van het Prospectus is stichting bewaarbedrijf confidon, de Toezichthouder, de interim-bestuurder. Beoogd wordt om uiteindelijk een aantal MPF Obligatiehouders te benoemen als bestuursleden.

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

- a. het optreden als trustee met betrekking tot de obligatielening,
- b. het behartigen van de belangen van de obligatiehouders,
- c. het uitoefenen van de aan de obligaties verbonden rechten
- d. 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 Obligaties en gestort eigen vermogen. Daarnaast beoogt het Fonds additionele financiering aan te trekken, bijvoorbeeld in de vorm van hypothecaire leningen. De MPF Obligaties 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 Obligatiehouders. Het eigen vermogen komt in de rangorde op haar beurt weer achter de MPF Obligaties.

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 Obligaties 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 OBLIGATIES

Het besluit tot Uitgifte van MPF Obligaties met een maximum van € 2.400.000 is tot stand gekomen door een bestuursbesluit. De Directie is daartoe volgens de statuten van Max Property Fund 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 Obligaties 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 Obligaties hebben een looptijd van tien (10) jaar en lopen af op 31 augustus 2026, tenzij deze vervroegd worden afgelost. De datum van Aflossing van de MPF Obligaties 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, en alle overige direct betrokken entiteiten en personen hebben geen ander belang dan het realiseren van een succesvolle Uitgifte van de MPF Obligaties 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 Obligaties staat open voor natuurlijke personen en rechtspersonen. Niemand is gerechtigd in verband met de Aanbieding van MPF Obligaties 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 Obligaties in andere landen dan Nederland kunnen aan juridische beperkingen onderworpen zijn. Eenieder 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 Obligaties 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 Obligaties 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 Obligaties 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 Obligaties 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 Obligaties vallen onder de verplichtingen van Max Property Fund 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 Obligatiehouder, noch is deze samenvatting bedoeld om een behandeling te geven van de fiscale consequenties voor alle verschillende soorten MPF Obligatiehouders. MPF Obligatiehouders worden derhalve aangeraden om de fiscale gevolgen van Inschrijving op de MPF Obligaties 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 Obligatiehouders en de Aflossing van MPF Obligaties, is geen omzetbelasting verschuldigd.

Op de Rentevergoeding, de Winstdeling en de Aflossing worden door het Fonds geen bronheffingen ingehouden.

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 Obligatiehouder de relevante bedragen gerapporteerd. Dit kan bijvoorbeeld omvatten: De waarde van de MPF Obligaties, de uitbetaalde Rentevergoeding, de uitbetaalde Winstdeling en de uitbetaalde Aflossing.

9.3. DE MPF OBLIGATIEHOUDERS

Inkomstenbelasting

De MPF Obligaties gehouden door in Nederland woonachtige particuliere MPF Obligatiehouders worden in de regel belast in box 3 van de Wet Inkomstenbelasting 2001. Hierbij wordt ervanuit gegaan dat de MPF Obligaties niet gerekend (behoeven te) worden tot een ondernemingsvermogen en dat met betrekking tot de MPF Obligaties 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 ervanuit 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

schrijven en aan te houden forfaitaire rendementen worden vermeld op de website van de Nederlandse Belastingdienst (www.belastingdienst.nl).

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

Vennootschapsbelasting

Indien de MPF Obligaties behoren tot het ondernemingsvermogen van een in Nederland gevestigde entiteit die onderworpen is aan Nederlandse vennootschapsbelasting, wordt de MPF Obligatiehouder 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 Obligaties indien de schenker dan wel overledene die de MPF Obligaties 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 Obligatiehouders

Inkomsten uit of vermogenswinsten behaald door buiten Nederland gevestigde MPF Obligatiehouders 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 Obligatiehouder MPF Obligaties 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 Obligatiehouders zullen kunnen toepassen. Bij twijfel of onduidelijkheden kan een MPF Obligatiehouder het beste contact opnemen met een (belasting)adviseur of de Belastingdienst.

Jaaropgave

Na afloop van ieder kalenderjaar ontvangt elke MPB Obligatiehouder 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 Obligatiehouder.

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 Obligaties. 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 Obligaties, noch een aanbod of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van MPF Obligaties, 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 Obligaties is of niet. Het Prospectus verschijnt uitsluitend in de Nederlandse taal. Het Nederlandse recht is van toepassing. De MPF Obligaties 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 Obligaties 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 Portefeuille. 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.

Voorafgaand aan de oprichting van het Fonds heeft directielid A. Visser een viertal (4) woningen in Rotterdam aangekocht als testfase voor daadwerkelijke oprichting van het Fonds. Op die manier heeft hij daadwerkelijk in de praktijk kunnen vaststellen dat het beoogde Fondsbeleid en de rendementsdoelstellingen haalbaar waren. Na oprichting van het Fonds zijn deze panden overgedragen aan het Fonds. Deze overdracht heeft plaatsgevonden tegen de kostprijs (aankoopprijs, bijkomende kosten en financieringskosten) en bij aankoop door het Fonds voldeden deze woningen ook aan de investeringscriteria.

De Directie verklaart dat zij behoudens het hiervoor vermelde geen transacties verricht of heeft verricht met zijn bestuurders, personen of vennootschappen met wie zij in het Fonds verbonden is of met andere aan het Fonds gelieerde partijen. 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 (20 november 2018), geen handelingen verricht waarbij zij een belang had dat tegenstrijdig was met dat van het Fonds of MPF Obligatiehouders 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 (05 april 2017), betrokken bij een lopende procedure die een negatieve invloed kan hebben op de mogelijkheden van het Fonds om aan haar verplichtingen jegens MPF Obligatiehouders 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. Nog op te maken financiële documenten, als zijnde de jaarrekening en overige financiële informatie, zullen ter controle worden voorgelegd aan de Accountant van het Fonds.

De Directie verklaart dat er tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus inzage mogelijk is ten kantore van het Fonds, op 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 verklaringen wanneer het Prospectus gedeelten daarvan bevat of naar gedeelten daarvan verwijst.

Rotterdam, 20 november 2018

Directie Max Property Fund B.V.,

statutair gevestigd te gemeente Kaag en Braassem.

Bijlage I: Begrippen en definities

Aanbieding	Het aanbieden van MPF Obligaties met als doel de Uitgifte van MPF Obligaties.
Aankoop	Het moment waarop de Inschrijver de MPF Obligatie(s) verkrijgt.
Aanvangsdatum	De datum waarop de MPF Obligaties rentedragend worden, zijnde de datum van ontvangst van het deelnamebedrag.
Accountant	MDM Accountants B.V., ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 51931451.
Aflossing	De terugbetaling van MPF Obligaties aan MPF Obligatiehouders ter grootte van de (nog uitstaande) Nominale Waarde van de MPF Obligaties. De Aflossing geschiedt uiterlijk 1 september 2026.
Belegger	Een particulier (al dan niet via een rechtspersoon), die deelneemt in het Fonds door middel van Aankoop van MPF Obligaties, ook wel MPF Obligatiehouder genoemd.
Directie	Het statutaire bestuur van Max Property Fund B.V.
Emissiekosten	Bij het toewijzen van MPF Obligaties worden eenmalig 2% Emissiekosten, over de toegewezen Nominale Waarde, in rekening gebracht.
het Fonds	Max Property Fund 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 Portefeuille, zoals beschreven in paragraaf 3.1 en 3.2 van dit Prospectus.
Hoofdsom	De totale (nog uitstaande) Nominale Waarde van het aantal MPF Obligaties dat een MPF Obligatiehouder bezit of waarop de (potentiële) MPF Obligatiehouder wil inschrijven.
Inschrijfformulier	Het document waarmee de Inschrijver aangeeft MPF Obligaties te willen aankopen en verklaart kennis te hebben genomen van en akkoord te gaan met de in dit Prospectus genoemde MPF Obligatievoorwaarden.
Inschrijver(s)	De particulier of vennootschap die een intentie tot Aankoop van de MPF Obligaties kenbaar maakt.
MPF Obligatie(s)	De effecten aangeduid als MPF Obligaties, zoals beschreven in dit Prospectus in hoofdstuk 3.
MPF Obligatiehouder(s)	De particulier of vennootschap die in bezit is van één (1) of meer MPF Obligatie(s), onafhankelijk van de klasse van de MPF Obligatie(s), ook wel Belegger genoemd.

MPF Obligatieregister	Een register van MPF Obligatiehouders waarin de namen, adressen en bankrekeningnummers van alle MPF Obligatiehouders zijn opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de MPF Obligaties hebben verkregen, alsmede alle bijbehorende rechten en plichten.
MPF Obligatievoorwaarden	De voorwaarden waaronder het Fonds de MPF Obligaties uitgeeft, zoals opgenomen in bijlage II.
Nominale Waarde	Het bedrag waarvoor MPF Obligaties worden uitgegeven. De MPF Obligaties worden uitgegeven voor € 1.000 per stuk.
Portefeuille	De gezamenlijke benaming van het vastgoed dat het Fonds aanschafft.
Prospectus	Het onderhavige document en de daarvan integraal en onlosmakelijk deel uitmakende bijlagen ten aanzien van de Uitgifte van MPF Obligaties.
Rentevergoeding	De vaste vergoeding waarop de MPF Obligatiehouder recht heeft. De MPF Obligaties worden uitgegeven met een Rentevergoeding van 8%.
Stichting	Stichting Obligatiehouders MPF, statutair gevestigd te gemeente Kaag en Braassem en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 67183182.
Toezichthouder	Stichting bewaarbedrijf confidon, statutair gevestigd te Breda en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 57739854.
Uitgevende Instelling	Het Fonds, Max Property Fund B.V., statutair gevestigd te gemeente Kaag en Braassem en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 57474095.
Uitgifte	Het uitgeven van MPF Obligaties met als doel het vergaren van kapitaal voor Max Property Fund B.V.
Vervaldatum	De datum waarop de MPF Obligaties worden afgelost.
Werkdag	Een dag die niet een zaterdag, zondag of een in Nederland (algemeen) erkende feestdag is.
Winstdeling	De winstafhankelijke vergoeding waarop de MPF Obligatiehouder recht heeft. Deze betreft 50% van het cumulatieve resultaat voor belastingen van het Fonds, berekend op commerciële grondslagen, mits dit vanzelfsprekend een positief resultaat is.

BIJLAGE II: MPF OBLIGATIEVOORWAARDEN

De MPF Obligatievoorwaarden zijn opgesteld voor MPF Obligaties als uitgegeven door Max Property Fund B.V. De termen die in dit Prospectus en de MPF 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 Obligaties aanvaardt de houder van een MPF Obligatie (MPF Obligatiehouder) expliciet, onvoorwaardelijk en onherroepelijk deze MPF Obligatievoorwaarden.

1. MPF Obligaties

- 1.1. MPF Obligaties worden uitgegeven door Max Property Fund B.V. De Uitgifte geschiedt in overeenstemming met de, in deze MPF Obligatievoorwaarden beschreven, voorwaarden en procedures. MPF Obligatiehouders worden geacht voor het aangaan tot Aankoop van MPF Obligaties kennis te hebben genomen van de MPF Obligatievoorwaarden. De MPF Obligatievoorwaarden zijn bindend voor eenieder die MPF Obligaties hebben aangekocht en/of in bezit hebben.
- 1.2. De MPF Obligaties worden door het Fonds geadmistreerd en op naam gesteld. De MPF Obligaties hebben een Nominale Waarde van duizend euro (€ 1.000) per stuk. Voor MPF Obligaties geldt dat er bij Uitgifte 2% Emissiekosten in rekening gebracht worden.
- 1.3. De looptijd van de MPF Obligaties bedraagt maximaal tien (10) jaar met inachtneming van artikel 4.
- 1.4. De inschrijving voor de MPF Obligaties start op 1 september 2016 en eindigt op 1 september 2017 of op het moment dat de volledige Uitgifte van MPF Obligaties is voltekend. Max Property Fund B.V. houdt zich te allen tijde het recht voor om inschrijvingen voor MPF Obligaties 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 Obligaties worden gestorneerd op de bankrekening vanwaar het bedrag oorspronkelijk is gestort.
- 1.5. MPF Obligaties zijn overdraagbaar met dien verstande dat een MPF Obligatiehouder de MPF Obligaties niet kan overdragen indien een overdracht van MPF Obligaties in strijd is met de wet of deze MPF Obligatievoorwaarden.
- 1.6. De MPF Obligaties kunnen alleen worden overgedragen door deze via het Fonds of het Max Crowdfund fondsenplatform over te dragen en te laten administreren op naam van een ander natuurlijk persoon of rechtspersoon. De MPF Obligaties kunnen alleen onderhands worden verhandeld na acceptatie van de verkrijger door het Fonds en het Max Crowdfund fondsenplatform. Zonder uitdrukkelijke toestemming van het Fonds en het Max Crowdfund fondsenplatform is overdracht niet mogelijk en zal het Fonds een eventuele overdracht niet registreren in het register van MPF Obligatiehouders. Het Max Crowdfund fondsenplatform zal daarbij namens het Fonds de wettelijk verplichte controles uitvoeren op het gebied van cliëntacceptatie. Het bepaalde in dit artikel is van overeenkomstige toepassing op het vestigen van een recht van vruchtgebruik of recht van pand op een MPF Obligatie. Op grond van de Nederlandse wetgeving gaat het pandrecht bij overdracht van een MPF Obligatie aan een derde van rechtswege mee over op de derde.
- 1.7. Het Fonds houdt een register van MPF Obligatiehouders bij. Voor elke inschrijving in het register van MPF Obligatiehouders ontvangt de Inschrijver van een MPF Obligatie een bewijs van inschrijving.

2. Status

- 2.1. Alle MPF Obligaties vormen directe en onvoorwaardelijke verplichtingen, die onderling gelijk in rang zijn zonder enig verschil in preferentie, van het Fonds (Max Property Fund B.V.). Alle MPF Obligaties worden gelijkkelijk behandeld naar evenredigheid van de Nominale Waarde van iedere MPF Obligatie. 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 Obligaties zijn rentedragend over de Nominale Waarde. De Rentevergoeding vangt aan op het moment van ontvangst van het deelnamebedrag en bedraagt 8% per jaar. Per kalenderkwartaal zal dit 2% bedragen. De Rentevergoeding wordt per kwartaal achteraf betaalbaar gesteld en uitbetaald binnen vijf (5) Werkdagen na afloop van een volledig kalenderkwartaal waarover de Rentevergoeding verschuldigd is. De eerste Rentevergoeding wordt betaalbaar gesteld op 05 oktober 2016. De tweede Rentevergoeding wordt betaalbaar gesteld op 5 januari 2017, de derde op 5 april 2017, enzovoort.
- 3.2. Indien de Inschrijver na Aanvangsdatum MPF Obligaties krijgt toegewezen, vangt de Rentevergoeding aan vanaf het moment van ontvangst van het deelnamebedrag door Max Property Fund B.V. of door de notaris waar de Inschrijver op instructie van de Fondsadministrateur zijn deelnamebedrag naartoe heeft overgemaakt. De Rentevergoeding wordt per kwartaal achteraf betaalbaar gesteld en uitbetaald binnen vijf (5) Werkdagen na afloop van een volledig kalenderkwartaal waarover de Rentevergoeding verschuldigd is. 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 B.V.
- 3.3. Indien en voor zover de liquiditeitspositie van Max Property Fund 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 rentebetalingdatum wordt alsdan vermeerderd met de (het) niet betaalde (gedeelte van de) rente. Max Property Fund B.V. is dan een extra rente verschuldigd over dit niet betaalde bedrag vanaf de oorspronkelijke rentedatum tot de datum waarop betaling alsnog plaatsvindt. De rentevoet over dit verschuldigde bedrag is gelijk aan de 3-maands EURIBOR plus 1%.
- 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 B.V. een verandering van de Rentevergoeding van de MPF Obligaties willen doorvoeren, dan dient hiervoor een machtiging te worden gegeven door de algemene vergadering van MPF Obligatiehouders. 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 Obligaties, die na een periode van vijf (5) jaar na de Vervaldatum niet zijn opgeëist, vervallen ten bate van Max Property Fund B.V.
- 3.8. Het Fonds verplicht zich voorts ten opzichte van ieder van de MPF Obligatiehouders om, zolang Aflossing niet heeft plaatsgevonden, het gehele uitstaande en geplaatste kapitaal van Max Property Fund 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. Tenzij er voor 1 september 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 B.V. de MPF Obligaties tegen Nominale Waarde af op binnen 20 Werkdagen na 31 augustus 2026.
- 4.2. Max Property Fund B.V. kan besluiten tot een vervroegde Aflossing van MPF Obligaties. Max Property Fund B.V. dient een termijn van dertig (30) dagen aan te houden om MPF Obligatiehouders 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 B.V. kiest voor een vervroegde Aflossing dienen alle, en dus niet slechts

enkele, van de uitstaande MPF Obligaties evenredig te worden afgelost. Daarnaast kan Max Property Fund B.V. ook individuele verzoeken tot vervroegde Aflossing van MPF Obligatiehouders inwilligen, waardoor er niet evenredig wordt afgelost op alle uitstaande MPF Obligaties. Na 1 september 2019 zijn de MPF Obligaties bij elke datum van rentebetaling volledig af te lossen, rekening houdende met de in dit artikel genoemde voorwaarden.

- 4.3. Max Property Fund B.V. heeft te allen tijde het recht om MPF Obligaties op te kopen. De prijs komt bij het opkopen van MPF Obligaties door Max Property Fund B.V. tot stand door vraag en aanbod en kan tegen elke prijs plaatsvinden. Ingeval opkoop plaatsvindt door middel van inschrijving moeten alle MPF Obligatiehouders een gelijke mogelijkheid tot inschrijven worden geboden.
- 4.4. Alle MPF Obligaties die door of namens Max Property Fund B.V. worden aangekocht of afgelost worden onmiddellijk ingetrokken en kunnen nimmer opnieuw worden uitgegeven of verkocht.
- 4.5. Max Property Fund B.V. kan besluiten tot een verlenging van looptijd van de MPF Obligaties. 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 Obligaties dient de Nominale Waarde van, en de Emissiekosten over, de hem toegewezen MPF Obligaties te storten op de door Max Property Fund B.V. of de Fondsadministrateur aangegeven bankrekening.
- 5.2. Aan MPF Obligatiehouders 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 Obligaties, door of namens Max Property Fund 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 B.V. de vereiste inhouding of aftrek van de betreffende belastingen, heffingen, aanslagen of overheidskosten voor rekening van de MPF Obligatiehouders en betaalt Max Property Fund B.V. de MPF Obligatiehouders geen extra bedragen. Ten tijde van het publiceren van het Prospectus, te weten [20 november 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 B.V. zal de MPF Obligatiehouder 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

- 8.1. Deze stichting behartigt de collectieve belangen van de MPF Obligatiehouders en wint zo nodig collectief de zekerheidsrechten (hypotheek/pandrecht) uit. Het eigen, exclusieve vorderingsrecht houdt in dat de MPF Obligatiehouders hierbij ten behoeve en ten gunste van de Stichting expliciet afstand doen van alle vorderingsrechten die de MPF 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 daaropvolgende periode van afwikkeling. De MPF Obligatiehouders zijn niet gerechtigd eigen vorderingen en/of rechtstreekse acties jegens het Fonds in te stellen.
- 8.2. Het bestuur van de Stichting wordt benoemd door het Fonds gezamenlijk met de vergadering van MPF II Vastgoedobligatiehouders, waarbij zowel het Fonds als de vergadering van MPF II Vastgoedobligatiehouders één stem zal hebben. Het bestuur van de Stichting bestaat bij voorkeur uit een drietal MPF Obligatiehouders.

8.3. Inzake deze belangenbehartiging zijn er afspraken gemaakt tussen de stichting en Max Property Fund B.V., welke zijn vastgelegd in een trustakte.

9. Algemene vergadering van MPF Obligatiehouders

9.1. Een vergadering van MPF Obligatiehouders zal worden gehouden (a) indien Max Property Fund B.V. dit wenselijk acht, (b) indien het bestuur van de Stichting Obligatiehouders MPF dit wenselijk acht, of (c) op schriftelijk verzoek van de houders van ten minste 25% van het totale nominale bedrag aan uitstaande MPF Obligaties.

9.2. De vergadering van MPF Obligatiehouders zal worden uitgeschreven door Max Property Fund B.V. Max Property Fund B.V. roept de vergadering van MPF Obligatiehouders uiterlijk binnen een (1) maand, na ontvangst van het schriftelijk verzoek daartoe, bijeen. MPF Obligatiehouders zullen ten minste vijftien (15) dagen voor de dag waarop de vergadering wordt gehouden van Max Property Fund B.V. een oproepingsbrief voor de vergadering van MPF Obligatiehouders ontvangen. De oproepingsbrief moet de te bespreken onderwerpen bevatten, de plaats waar de vergadering van MPF Obligatiehouders zal worden gehouden alsmede een begeleidende toelichting daarop.

9.3. In spoedeisende gevallen, zulks ter beoordeling van Max Property Fund B.V., kan de oproepingstermijn ten aanzien van de vergadering van MPF Obligatiehouders 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 B.V. aan te wijzen persoon. Indien de door Max Property Fund B.V. aangewezen persoon niet ter vergadering aanwezig is of Max Property Fund 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 Obligatiehouder heeft per duizend (1.000) euro Nominale Waarde aan MPF Obligaties één stem in de algemene vergadering van MPF Obligatiehouders. Deze stemverdeling houdt in dat er maximaal tweeduizendvierhonderd (2.400) stemmen beschikbaar zijn op een algemene vergadering van MPF Obligatiehouders. Een MPF Obligatiehouder heeft het recht zich in de algemene vergadering van MPF Obligatiehouders te laten vertegenwoordigen door een schriftelijke gevolmachtigde.

10.2. Alle besluiten in de algemene vergadering van MPF Obligatiehouders kunnen worden genomen met een normale meerderheid (meer dan 50% van de uitgebrachte stemmen), tenzij voor het besluit volgens deze MPF 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 Obligatiehouders 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 Obligatiehouders uitgebrachte stemmen. Daarbij

moet tenminste twee derde ($\frac{2}{3}$) van het maximumaantal stemmen als bedoeld in artikel 9.1 aanwezig of vertegenwoordigd zijn op de desbetreffende algemene vergadering van MPF Obligatiehouders. Voor de volgende besluiten is er een gekwalificeerde meerderheid van MPF Obligatiehouders nodig:

- I. het verlagen van de Rentevergoeding van de MPF Obligaties;
- II. het veranderen van de data waarop de Rentevergoeding verschuldigd is;
- III. het verminderen van de uitstaande Hoofdsom van de MPF Obligaties;
- IV. het veranderen van de MPF Obligatievoorwaarden op een manier die nadelig is voor de MPF Obligatiehouders;

Indien in een in artikel 10.6 genoemde stemming niet minstens tweederde ($\frac{2}{3}$) van het maximumaantal stemmen als bedoeld in artikel 10.1 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 Obligatiehouders moet er sprake zijn van een gekwalificeerd meerderheidsbesluit, echter deze kan ook worden genomen zonder dat er tweederde ($\frac{2}{3}$) van het maximumaantal stemmen als bedoeld in artikel 9.1 aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

- 10.7. Bij de onderstaande onderwerpen kan de algemene vergadering van MPF Obligatiehouders 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 Obligatievoorwaarden op een manier die hogere lasten met zich meebrengt voor Max Property Fund B.V.
- 10.8. De MPF Obligatiehouders kunnen, mits de regels die hieromtrent gesteld zijn in acht zijn genomen, ook buiten de algemene vergadering van MPF Obligatiehouders besluiten nemen. Deze besluiten worden geadmistreerd door de Stichting en per ommegaande kenbaar gemaakt aan Max Property Fund B.V.

11. Wijziging MPF Obligatievoorwaarden

- 11.1. De Directie kan de MPF Obligatievoorwaarden zonder toestemming van de MPF Obligatiehouders aanpassen, als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- I. de belangen van de MPF Obligatiehouders 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 Obligatiehouders heeft toegestemd met deze wijzigingen en Max Property Fund B.V. hiermee heeft ingestemd.

12. Kennisgevingen

- 12.1. Alle kennisgevingen aan MPF Obligatiehouders dienen schriftelijk (ook per e-mail) te worden gedaan. Kennisgevingen zijn alleen rechtsgeldig als alle MPF Obligatiehouders de documenten toegezonden hebben gekregen op het in het register van MPF Obligatiehouders genoteerde (e-mail)adres.
- 12.2. Op het moment dat een MPF Obligatiehouder 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 B.V.

13. Toepasselijk recht en bevoegde rechter

- 13.1. Op de MPF Obligatievoorwaarden is het Nederlandse recht van toepassing.
- 13.2. De bevoegde Nederlandse rechter beslist in alle geschillen die verband houden met de MPF Obligatievoorwaarden. Max Property Fund B.V. heeft domicilie te gemeente Kaag en Braassem. Correspondentie ter attentie van Max Property Fund 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 B.V.

OPRICHTING BESLOTEN VENNOOTSCHAP

Heden, drie augustus tweeduizend zestien, verscheen voor mij, JONKHEER Mr. OTTO WILHELM DIETRICH CARL VON HERTZBERG, notaris gevestigd in de gemeente Kaag en Braassem:

de heer **Anne Visser**, wonende te #, geboren te Leimuiden op vijftwintig juli negentienhonderd drieënzestig, paspoort nummer #, afgegeven te # op # en gehuwd,

ten deze handelende in zijn hoedanigheid van algemeen directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Max Vastgoed Beheer B.V.**, statutair gevestigd te gemeente Kaag en Braassem, kantoorhoudende te 2451 AC Leimuiden, Dokter Stapenséastraat 41, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 65570391 en als zodanig die besloten vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende,

hierna ook te noemen: "oprichter".

De comparant verklaarde bij deze akte een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid op te richten en daarvoor de volgende statuten vast te stellen:

Naam en zetel

Artikel 1

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

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. het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe 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. Het nummer geldt als aanduiding.
2. Op schriftelijk verzoek van een aandeelhouder gericht aan het bestuur geeft het bestuur aan hem aandeelbewijzen af. Het aandeelbewijs vermeldt de naam van de vennootschap, de houder en het aantal gehouden aandelen met vermelding van de nummers en de datum van afgifte van het aandeelbewijs. Het bestuur vermeldt afgifte van een aandeelbewijs in het aandeelhoudersregister. De houder van een aandeelbewijs kan aan dit bewijs geen zelfstandig recht ontleen. Het bestuur trekt een aandeelbewijs in op schriftelijk verzoek van de houder daarvan tegen afgifte van het aandeelbewijs. Het bestuur is voorts bevoegd afgegeven aandeelbewijzen in te trekken indien onduidelijk is of het aandeelbewijs nog ten name staat van de houder van de aandelen of andere gegevens waarvan melding is gemaakt op het aandeelbewijs onjuist zijn. Intrekking van een aandeelbewijs geschiedt door aantekening daarvan in het aandeelhoudersregister. Het bestuur deelt degene die als houder van de desbetreffende aandelen in het aandeelhoudersregister is geregistreerd de intrekking schriftelijk onverwijld mede. De houder van het aandeelbewijs is na intrekking daarvan op initiatief van de vennootschap gehouden tot onverwijld afgifte van het aandeelbewijs aan de vennootschap.

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;
 - welke aandeelhouders niet gebonden zijn aan een statutaire eis of verplichting;
 - of aandelen stemrechtloos zijn;
 - 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;
 - voor welke aandelen een aandeelbewijs is afgegeven, aan wie en op welke datum;
 - overige vermeldingen die krachtens de wet in het register moeten worden aangetekend.
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. Indien aandelen waarvoor een aandeelbewijs is afgegeven zijn overgedragen wordt tevens vermeld of het aandeelbewijs is ingetrokken, of aan de verkrijger is overhandigd, met vermelding van de datum van intrekking of overhandiging.
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 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

Op aandelen kan geen vruchtgebruik of pandrecht worden gevestigd.

Certificaten

Artikel 9

1. Aan houders van certificaten van aandelen komt vergaderrecht toe. 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 aandelhoudersregister als bedoeld in artikel 7.

3. Indien aandeelbewijzen zijn afgegeven voor de geleverde aandelen dient het bestuur schriftelijk verzocht te worden het aandeelbewijs in te trekken.

Blokkeringsregeling/aanbiedingsplicht algemeen

Artikel 14

1. Overdracht van aandelen kan slechts plaatshebben, nadat de aandelen aan de mede-aandelhouders 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-aandelhouders, 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-aandelhouders tot koop van de aandelen. De vennootschap, voor zover houdster van aandelen in haar eigen kapitaal, is onder deze mede-aandelhouders slechts begrepen, indien de aanbieder bij zijn aanbod heeft verklaard daarmee in te stemmen.
De prijs zal - tenzij de aandelhouders eenparig anders overeenkomen - worden vastgesteld door een of meer onafhankelijke deskundigen, die door de aandelhouders 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 gereede 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-aandelhouders van de aanbieder en stelt vervolgens alle aandelhouders binnen veertien dagen, nadat haar de door de deskundigen vastgestelde of door de aandelhouders 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-aandelhouders bericht heeft ontvangen, dat het aanbod niet of niet volledig wordt aanvaard, hiervan onverwijld kennis aan de aanbieder.
7. De aandelhouders, 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 aandelhouders 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 aandelhouders.
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-aandelhouders 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 2015, 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. Een bestuurder neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien hij daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang bedoeld in lid 3. Wanneer hierdoor een bestuursbesluit niet kan worden genomen is het bestuur daartoe alsnog bevoegd.
6. Het bestuur is 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 aandeelhouders tevens bestuurders van de vennootschap zijn geldt ondertekening van de jaarrekening door alle bestuurders tevens als vaststelling in de zin van lid 1 mits alle vergadergerechtigden in de gelegenheid zijn gesteld om kennis te nemen van de opgemaakte jaarrekening en met de wijze van vaststelling hebben ingestemd. Deze vaststelling 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. Bij de berekening van het bedrag dat op ieder aandeel zal worden uitgekeerd deelt elk aandeel in een gelijk deel van de uitkering. Van de vorige zin kan telkens met instemming van alle aandeelhouders worden afgeweken.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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 in Nederland in de gemeente waar de vennootschap haar zetel heeft.
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 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.
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. Tot dat ogenblik wordt het voorzitterschap waargenomen door de in leeftijd oudste ter vergadering aanwezige bestuurder of bij gebreke daarvan door de in leeftijd oudste ter vergadering aanwezige persoon. De notulen van de vergadering worden gehouden door een door de voorzitter aangewezen notulist.
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.

BIJLAGE VI: AKTE TRUSTOVEREENKOMST

TRUSTOVEREENKOMST

Heden, twee november tweeduizend zestien, verschenen voor mij, Mr. Josephus Cornelis Johannes Maria van den Brekel, notaris te Breda:

1. mevrouw Susan Marie Pelzer, kantooradres 4811 AR Breda, Meerten Verhoffstraat 3, geboren te 's-Hertogenbosch op zevenentwintig mei negentienhonderd tweeëntachtig, ten deze handelend als gevolmachtigde van **Stichting Obligatiehouders MPF**, statutair gevestigd te gemeente Kaag en Braassem, kantoorhoudende te Leimuiden aan de Dokter Stapenséstraat 41, postcode 2451 AC, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 67183182,

hierna te noemen "stichting";

2. de heer Mr. Remy Jansen, kantooradres 4811 AR Breda, Meerten Verhoffstraat 3, geboren te 's-Gravenhage op dertien augustus negentienhonderd negenentachtig, ten deze handelend als gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Max Property Fund B.V.**, statutair gevestigd te gemeente Kaag en Braassem, kantoorhoudende te Leimuiden aan de Dokter Stapenséstraat 41, postcode 2451 AC, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 66593220,

hierna te noemen "Uitgevende Instelling".

De comparanten handelend als gemeld, verklaarden:

OVERWEGENDE DAT:

- de Uitgevende Instelling voor een totaalbedrag van € 2.400.000 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 brochure, inclusief bijlagen, hierna te noemen: "de Brochure".

2. KENMERKEN VAN DE OBLIGATIES

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

3. INWERKINGTREDING EN LOOPTIJD

Deze Trustakte treedt in op 26 oktober 2016 en blijft van kracht tot het moment waarop de werkzaamheden van de Stichting eindigen, zoals vermeld in artikel 9.

4. REGISTER VAN OBLIGATIEHOUDERS

- 4.1. De Stichting houdt een register bij waarin de naam, adres, woonplaats, emailadres, telefoonnummer(s) en het IBAN van iedere Obligatiehouder (en zijn rechtsgeldig vertegenwoordiger(s), indien van toepassing) worden vermeld. Daarnaast zal de Stichting alle werkzaamheden verrichten welke direct verband houden met en/of voortvloeien uit het bijhouden van voornoemd register.
- 4.2. Iedere Obligatiehouder is verplicht alle wijzigingen in voornoemde gegevens onverwijld schriftelijk mede te delen aan de Stichting. 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.

- 4.3. 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.

5. VORDERINGSRECHTEN EN ZEKERHEDEN

- 5.1. 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 goedgevoelen 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 daaropvolgende periode van afwikkeling. De Obligatiehouders zijn niet gerechtigd eigen vorderingen en/of rechtstreekse acties jegens de Uitgevende Instelling in te stellen.
- 5.2. 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.
- 5.3. De Uitgevende Instelling zal alle besluiten welke een wijziging inhouden van de Obligatievoorwaarden of welke invloed hebben op de rechtspositie van de Obligatiehouders ter voorafgaande schriftelijke goedkeuring voorleggen aan de Stichting.

6. VERGOEDING STICHTING

- 6.1. 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.
- 6.2. 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.

7. AANSPRAKELIJKHEID VAN DE STICHTING

- 7.1. 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.
- 7.2. De Stichting is niet aansprakelijk voor indirecte of gevolgschade.

8. VERPLICHTING TOT VERSTREKKING VAN INFORMATIE

- 8.1. De Uitgevende Instelling zal de Stichting te allen tijde tijdig en volledig op de hoogte stellen van alle informatie en documentatie welke aan de Obligatiehouders dient te worden verstrekt.
- 8.2. De Uitgevende Instelling zal de Stichting in het bijzonder 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 Max Capital Holding B.V., indien en voor zover deze ontwikkelingen redelijkerwijs gevolgen (zouden kunnen) hebben voor de Obligatiehouders.

9. BEËINDIGING VAN DE WERKZAAMHEDEN

- 9.1. De werkzaamheden van de Stichting zullen automatisch eindigen nadat de Obligaties volledig zijn afgelost, de verschuldigde rente en eventuele winstdeling is betaald en er geen verplichtingen meer jegens de Obligatiehouders bestaan in overeenstemming met het bepaalde in artikel 10 dan wel nadat de Uitgevende Instelling is ontbonden dan wel geliquideerd.
- 9.2. 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.
- 9.3. 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.

- 9.4. 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. De Stichting zal alsdan het register van Obligatiehouders en overige relevante bescheiden tegen finale kwijting aan deze nieuwe partij overhandigen.

10. VERGADERINGEN VAN OBLIGATIEHOUDERS

- 10.1. 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.
- 10.2. 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.

11. TOEPASSELIJK RECHT - GESCHILLEN

- 11.1. Op deze Trustakte is Nederlands recht van toepassing.
- 11.2. Alle geschillen naar aanleiding van deze Trustakte zullen in eerste instantie worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te 's-Gravenhage.