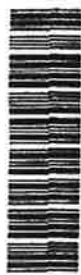




Aangetekend verstuurd

Strikt vertrouwelijk

Stichting Vastgoedbelang Mouzon Capital Opera Living
het bestuur
Frederiksplein 51
1017 XL AMSTERDAM



0858603

Datum 26 mei 2011

Ons kenmerk

Pagina 1 van 2

Telefoon

E-mail

Betreft Verzoek om informatie

Geacht bestuur,

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) vraagt uw aandacht voor het volgende.

De toezichthouders van de AFM zijn op grond van de Wet handhaving consumentenbescherming (Whc) belast met het toezicht op de naleving van de bepalingen van afdeling 3A van Titel 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.

De AFM stelt een onderzoek in naar de Stichting Vastgoedbelang Mouzon Capital Opera Living (de Stichting) met betrekking tot de uitgifte van obligaties voor het project "Opera Living". Dit onderzoek is er op gericht een oordeel te vormen over de vraag in hoeverre de Stichting de genoemde bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek naleeft.

Wij verzoeken u in het kader van het onderzoek binnen 10 werkdagen na dagtekening van deze brief de volgende vragen te beantwoorden en/of de volgende gegevens te verstrekken.

1. In de e-mail van 20 mei 2011 aan de AFM heeft de heer Van der Kooij aangegeven dat het project Opera Living succesvol (boven verwachting) is verkocht.
 - a. De AFM ontvangt daarvan graag één of meer bewijsstukken.
 - b. Hoe zijn de obligatiehouders geïnformeerd over de verkoop van het project? De AFM ontvangt daarvan graag bewijsstukken zoals nieuwsbrieven.
 - c. Zijn de obligatiehouders reeds uitbetaald (aflossing van de inleg en uitkering van de rente)? De AFM ontvangt daarvan graag bewijsstukken voor zover dit niet al blijkt uit de onder 4. bedoelde rekeningafschriften.

27-05-2011

Stichting Autoriteit Financiële Markten

Vijzelgracht 50
1017 HS AMSTERDAM

Amsterdam, 9 juni 2011

Betreft: Antwoord op uw verzoek om informatie de dato 26 mei 2011

Geachte

Bijgaand treft u de opgevraagde gegevens aan. Gaarne maak ik middels dit begeleidende schrijven gebruik om de documenten nader toe te kunnen lichten. In de ordner en deze begeleidende brief houden we de door u aangegeven volgorde aan.

Sub 1.a ---- onder Bijlage 1 in de Ordner.

Bijgaand treft u aan de getekende koopovereenkomst met ConReal Immobilien GmbH van 29 Maart 2011. De verkoop heeft plaatsgevonden op basis van een factor 21 over de toekomstige maand huurinkomsten maal 12 (aldus de jaarhuurinkomsten). Dit kunt u terugvinden op pagina 9, § 3.1 van de koopovereenkomst, geel gemarkeerd. Deze factor ligt aanzienlijk boven de verwachting. In het taxatierapport welke was aangehecht aan het Investeringsmemorandum werd destijds uitgegaan van een verwachte factor van 18.

Sub 1.b --- onder Bijlage 2 in de Ordner.

Bijgaand treft u de relevante nieuwsbrieven aan de obligatiehouders aan waarvan de op verkoop zinspelende en informerende passages geel zijn gemarkeerd. De obligatiehouders zijn reeds concreet medio 2010 geïnformeerd over het feit dat wij in de eindfase van onderhandeling waren. De koper wenste echter diverse aanpassingen op de bouwwerken. In de maanden december, januari en februari hebben wij door de architect deze aanpassingen geheel teken technisch laten doorvoeren, het bestek laten aanpassen en op financiële haalbaarheid laten toetsen. Medio maart is daar duidelijkheid over gekomen en is vervolgens de koopovereenkomst gesloten. Vervolgens dienden nieuwe, aangepaste, vergunningen te worden aangevraagd op basis van de aangepaste wensen van de koper.

Directie:

kantoor Duitsland:
Große Gallusstraße 18
60311 Frankfurt am Main
BONDSREPUBLIEK DUITSLAND

0858850

10-06-2011

- Op de bankrekening afschriften komt een storting van de heer _____ voor. Oorspronkelijk was heer _____ obligatiehouder. Met hem is echter een overeenkomst gesloten dat hij een directe rechtsverhouding heeft met EQUAL en niet langer met de stichting. Wel voert de stichting een louter administratieve rol in deze. EQUAL heeft in overeenstemming met de heer _____ vervolgens een achtergestelde lening ten opzichte van de Stichting (en daarmee de obligatiehouders) verstrekt aan Opera Living om de meerkosten van de brandveiligheid in het project aan te passen. Hierover hebben wij de obligatiehouders in een tweetal nieuwsbrieven welke in Bijlage 2 zijn opgenomen geïnformeerd. Er is op gewezen dat de meerkosten binnen Opera Living niet ten laste komen van de Obligatiehouders of hun positie (of die van de stichting) verder kan verzwakken. De heer _____ is derhalve geen Obligatiehouder en komt niet voor in het register.
- Met uitzondering van wat marketing en kantoor kosten hebben er verder geen mutaties op de rekening van de Stichting plaatsgevonden. In Juli is er foutief vanaf de stichtingsrekening een tweetal bedragen afgeboekt door onjuiste vermelding van de betalingsopdrachtgever in het interne electronic banking systeem. Dit is in dezelfde week gecorrigeerd.
- Alle rentebetalingen aan de obligatiehouders hebben conform de Bepalingen Private Placement Stichting Mouzon Capital Opera Living plaatsgevonden en zijn stipt uitgevoerd. Er zijn geen achterstanden met rentebetalingen aan Obligatiehouders.

De Stichting Vastgoed Belang Mouzon Capital Opera Living biedt gaarne aan eventueel aanvullende documentatie aan te leveren of mondelinge toelichtingen te verschaffen indien gewenst.

Hopende U hiermede voldoende geïnformeerd te hebben,

Hoogachtend,

Directie:

kantoor Duitsland:
Große Gallusstraße 16
60311 Frankfurt am Main
BONDSREPUBLIEK DUITSLAND

10-06-2011

Opera
Living

Private Placement

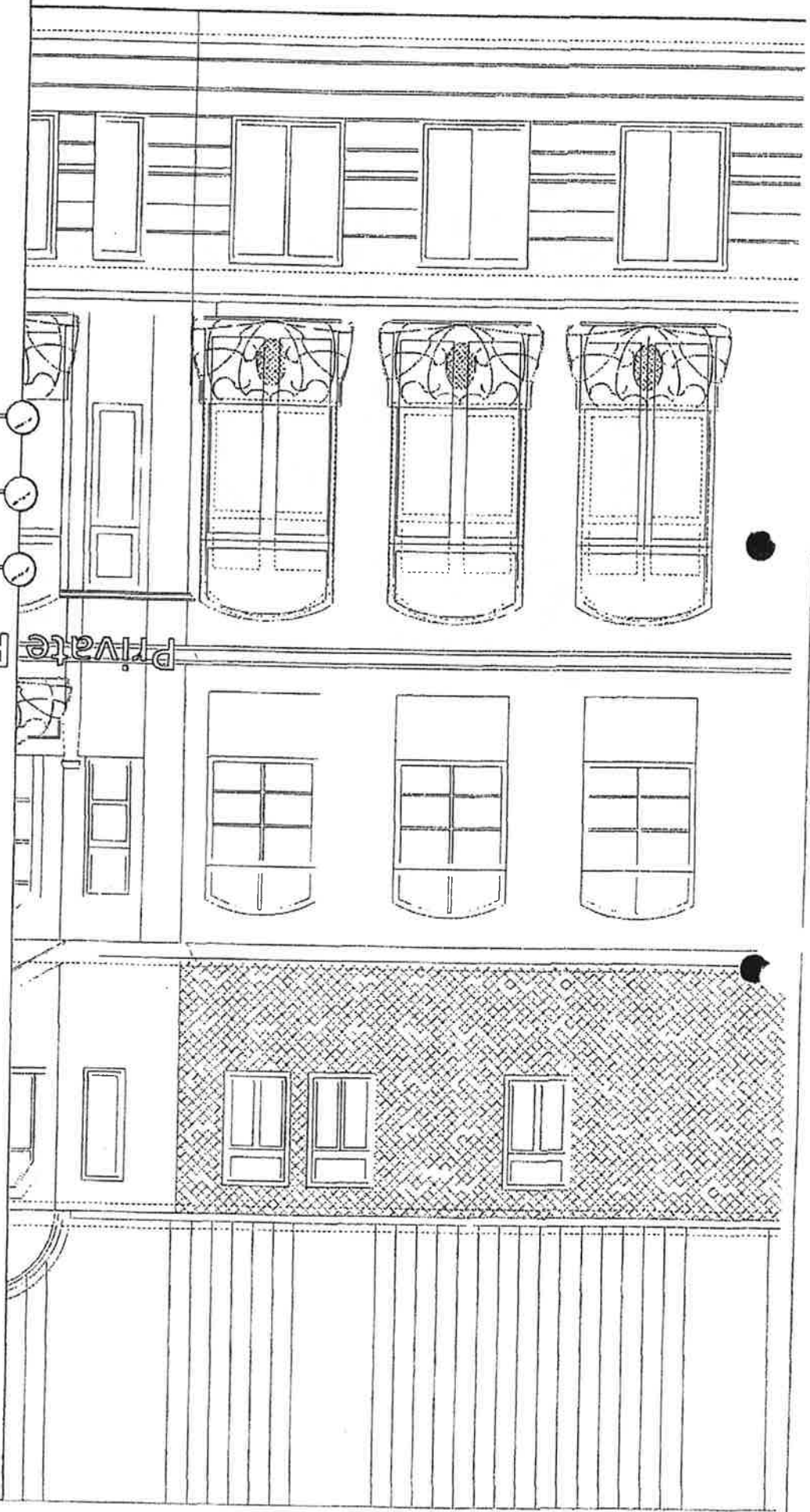
Absolute toplocatie

Frankfurt - Duitsland

Rendement 18 %

Graag willen wij u via deze brochure laten ken-
nis maken met een beleg-
gingsmogelijkheid op ab-
solute toplocatie in het
financiële hart van Duits-
land, Frankfurt am Main.
In deze brochure wordt
beknopt omschreven in
wat voor soort object
wordt belegd en volgens
welke constructie.

10-06-2011

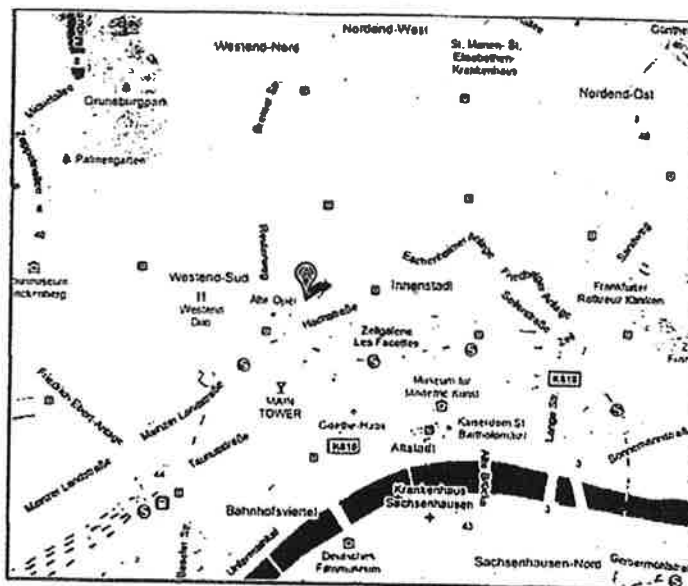


De objecten

De locatie van de gebouwen is uniek. Door het vele groen en de omvang van de tuin is het project als een oase van rust gelegen tegen het drukke centrum van Frankfurt, in het Westend-kwartier. Het Frankfurter Westend geldt als de meest geliefde woonomgeving in de regio.

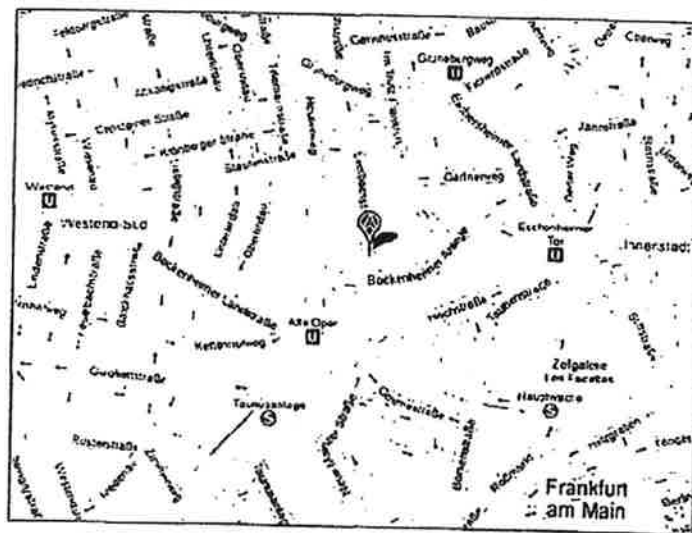
Het project is inmiddels in eigendom overgenomen van een bank, die de nieuwe villa's en de parkeergarage reeds in ruwbouw heeft gerealiseerd. Daardoor zijn de totale kosten die gemoeid zullen zijn met de afbouw te overzien en precies te calculeren. Het monumentale gebouw dient nog geheel te worden gerenoveerd. Na realisatie ontstaan maar liefst 21 woonappartementen op hoogwaardig niveau. In totaal beslaan deze appartementen ongeveer 2.500 m². Een aantal is voorzien van ruime balkons. De grootte van de appartementen varieert van 55 m² tot 230 m². In de ondergrondse parkeergarage worden 32 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is voor een binnenstedelijke locatie als deze zeer uitzonderlijk. De begane grond van het monumentale gebouw, zo'n 380 m² alsmede 100 m² opslagruimte, heeft een kantoorbestemming en is daardoor goed verhuurbaar. De bovengestegen etages zijn alle aangewezen voor bewoning. Daarin zullen dan ook hoogwaardige appartementen worden ontwikkeld. Op het achterterrein worden

8 buitenparkeerplaatsen gerealiseerd. De totale huurwaarde van het hele complex bedraagt na realisatie ongeveer € 800.000,00. Het project zal als eindbelegging worden verkocht met een vraagprijs van € 15.500.000,00. De verkoop zal direct bij de start van de werkzaamheden in handen worden gegeven van zowel Engel & Völkers als ook Jones Lang LaSalle. Beide makelaarsorganisaties kunnen bogen op een uitgebreid netwerk, zeer ruime ervaring en een uitermate overtuigend track record in dit segment van de vastgoedmarkt. Gezien de absolute toplocatie zal een verkoop geen problemen opleveren. De totale aankoopssom inclusief kosten bedroeg afgerond ongeveer € 7.950.000,00. De bijkomende kosten voor het afbouwen van het project bedragen € 4.250.000,00. Voor de rente tijdens de bouw tot het moment van verkoop is een ruime reservering genomen van € 500.000,00. De totale investering komt daarmee op € 12.700.000,00. De oplevering van de gebouwen zal conform planning in september



Overzicht van de binnenstad van bankenmetropool Frankfurt am Main.

Op absolute toplocatie direct tegen het centrum aan het Opern Platz gelegen in de chique en meest gewilde woonwijk Westend. De locatie is te vergelijken met het Amsterdamse museumplein.



In totaal wordt voor een bedrag van € 3.200.000,00 aan obligatieleningen uitgegeven via Stichting Vastgoedbelang Mouzon Capital Opera Living in twee tranches. De voorwaarden van beide tranches verschillen. De totale voorfinanciering is reeds door de initiatiefnemer van

het fonds gedaan en het project is gestart. De obligatieleningen zijn per tranche, gezien de omvang en karakter, niet vergunningplichtig volgens de Wet op het financieel toezicht (Wft) en staan niet onder toezicht van de AFM.

Rendement en looptijd

Het totale obligatievolume van tranche I en tranche II tezamen bedraagt maximaal € 3.200.000. Betreffende obligatielening tranche I: De vaste rente bedraagt 8 % op jaarbasis uitkeerbaar per het einde van elke maand. Het leningbedrag wordt te allen tijde door Stichting Vastgoedbelang Mouzon Capital Opera Living binnen 24 maanden na uitgifte terugbetaald of zoveel eerder indien verkoop van het project heeft plaatsgevonden. De looptijd is derhalve maximaal 24 maanden. Afhankelijk van de verkoopsom wordt, naast de rente, ook een bonus uitgekeerd van minimaal 2 % oplopend tot 14,5 %. In een gemiddeld scenario komt de bonus uit op een percentage van 8,25 %. De doelstelling is om de verkoop en terugbetaling in 2010 te laten plaatsvinden zodat de verwachte looptijd van de lening minder dan een jaar is. Gezien de absolute toplocatie is een voortvarende verkoop aannemelijk. Het verwachte gemiddelde totale rendement bestaande uit rente en bonus voor 2010 is dan ook 16,25 %. De minimale deelnamesom bedraagt € 15.000,00 per obligatiehouder. Het totale tranchevolume bedraagt maximaal € 2.400.000,00. Betreffende obligatielening tranche II: De vaste rente bedraagt 9 % op jaarbasis uitkeerbaar per het einde van elke maand. Het leningbedrag wordt te allen tijde door Stichting

Vastgoedbelang Mouzon Capital Opera Living binnen 24 maanden na uitgifte terugbetaald of zoveel eerder als verkoop van het project heeft plaatsgevonden. De looptijd is derhalve maximaal 24 maanden. Afhankelijk van de verkoopsom wordt, naast de rente, ook een bonus uitgekeerd van minimaal 2 % oplopend tot 14,5 %. In een gemiddeld scenario komt de bonus uit op een percentage van 8,25 %. De doelstelling is om de verkoop en terugbetaling in 2010 te laten plaatsvinden zodat de verwachte looptijd



Voorraanzicht aan de Bockenheimer Anlage.

van de lening minder dan een jaar is. Gezien de absolute toplocatie is een voortvarende verkoop aannemelijk. Het verwachte gemiddelde totale rendement bestaande uit rente en bonus voor 2010 is dan ook 17,25 %. De minimale deelnamesom bedraagt € 50.000,00 per obligatiehouder. Het totale tranchevolume bedraagt minimaal € 800.000,00.

Risico's

Aan een dergelijk hoog rendement kleven natuurlijk ook hogere risico's. De gebruikelijke risico's bij projectontwikkeling moeten in ieder

geval in ogenschouw worden genomen. Mogelijke risico's die het rendement kunnen beïnvloeden zijn:

- Verkoop in 2010 blijkt niet realiseerbaar. In dat geval wordt de vaste rente doortbetaald tot het moment dat het project is verkocht of de aflooptdatum na 24 maanden is verstreken.
- De verkoopprijs van € 13.000.000,00 in het down scenario wordt niet gehaald. Een minimale bonus van 2 % wordt vergoed.
- De aannemer gaat, ondanks door hem gestelde garantie, failliet of komt zijn afspraken niet na. Hierdoor zal vertraging optreden die ook allerlei extra kosten met zich meebrengt. Deze kosten komen ten laste van de

Participatie en fiscaliteit

Participanten verstrekken een obligatielening tegen een vast rentepercentage van genoemde 8 % voor tranche I respectievelijk 9 % voor tranche II op jaarbasis aan Stichting Vastgoedbelang Mouzon Capital Opera Living, inclusief een bonusverwachting bij verkoop met een vaste ondergrens van 2 %. Deze bonus kan oplopen tot maximaal 14,5 %. Het jaarrendement kan alleen vastgesteld worden aan de hand van het moment van verkoop van het project. De lening dient door de stichting bij verkoop te worden afgelost uiterlijk binnen 24 maanden. Deelname en storting dient vanaf 1 februari 2010 plaats te vinden vanaf minimaal € 15.000,00 voor tranche I en € 50.000,00 voor tranche II.

De obligatielening wordt verstrekt aan een Nederlandse stichting en betreft de halve een zogenaamde Box 3 belegging. Daar participanten niet direct zelf in Duitsland beleggen maar via de stichting, worden zij in Duitsland niet belastingplichtig en hoeven daar geen aangifte te doen. De stichting zelf wordt wel belastingplichtig in Duitsland en neemt deze belastingdruk voor haar rekening. Iedere participant dient de lening, rentevergoeding en uit te keren bonus in diens eigen belastingaangifte in Nederland op te nemen.



Voorraanzicht van de kleinste van 3 nieuwbouvilla's. Onder de drie villa's bevindt zich een parkeergarage voor 32 auto's. De achterste villa's beschikken over een zeer ruime stadstuin in een groene oase van rust.

Bijlagen behorende bij private placement "Opera Living":

- ☐ 1. Taxatierapport "Opera Living"
- ☐ 2. Afschrift bouwdepot FGH Bank
- ☐ 3. Afschrift uitstaande lening FGH Bank
- ☐ 4. Aannemovereenkomst
- ☐ 5. Statuten stichting Vastgoedbelang Mouzon Capital Opera Living

10-06-2011



2. a) Herr , geb. am

b) Herr geb. am

beide von Person bekannt und beide geschäftsansässig

beide handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die

ConReal Immobilien GmbH mit dem Sitz in Frankfurt am Main (AG Frankfurt am Main, HRB 41044)

Postanschrift: Lyoner Straße 15, 60528 Frankfurt am Main

- "Käufer" -

als deren gemeinsam vertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Geschäftsführer, was der Notar aufgrund heute erfolgter Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main, HRB 41044, gemäß § 21 BNotO bescheinigt.

Der Notar hat sich davon überzeugt, dass der Erschienene zu 1. der deutschen Sprache hinreichend mächtig ist.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass er vor der Protokollierung die Beteiligten darüber zu befragen hat, ob bei der nachstehend beurkundeten Angelegenheit er selbst oder mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundene Personen außerhalb einer Amtstätigkeit bereits tätig waren oder sind. Die Beteiligten erklärten, dass dies nicht der Fall ist.

Die Erschienenen erklärten zur Beurkundung Folgendes:

GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG MIT AUFLASSUNG UND BAUVERPFLICHTUNG

Vorbemerkungen

1. Betriebsveräußerung

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass im Fall der Veräußerung des ganzen oder des wesentlichen Teils des Vermögens des Verkäufers zu dessen Vertretung ein Beschluss der Gesellschafter des Verkäufers erforderlich sein kann, in dem diese der nachfolgenden Veräußerung des Kaufgegenstandes an den Käufer zugestimmt haben.

Die Gesellschafter des Verkäufers haben in der Gesellschafterversammlung am 26. Februar 2011 einen entsprechenden Beschluss gefasst. Eine Kopie ist zu Beweis- zwecken als Anlage beigelegt.

1.1.2 Blätter 1210 bis 1253:

Jeweils Miteigentumsanteile an dem Grundstück Gemarkung Frankfurt Bezirk 11 Flur 116 Flurstück 2/5, Gebäude- und Freifläche, Leerbachstraße 12, 12a, 12b, 2.525 qm groß,

jeweils verbunden mit dem Sondereigentum an je einer Wohnung, im Aufteilungsplan mit A 1 bis A 6, B 7 bis B 17, C 18 bis C 28 sowie Doppelparker 29/30 bis Doppelparker 59/60 bezeichnet, Sondernutzungsrechte sind einzelnen Wohnungseinheiten zugeordnet.

Unter den lfd. Nrn. 2/zu 1 bis 12/zu 1 sind Herrschvermerke für verschiedene Grunddienstbarkeiten (Wege- und Fahrrechte, Leitungsrechte) eingetragen.

Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters notwendig; die Zustimmung kann durch einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer ersetzt werden.

1.2 Grundbuchliche Belastungen

Der vorstehende Grundbesitz ist wie folgt belastet:

(a) In Abl. II:

Blatt 1209:

Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Recht zur Errichtung von Grenzanlagen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung 11, Blatt 906, BestVerz. Nr. 2 und 3 (Flur 116, Flst. 28 und 29);

Lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung 11, Blatt 906, BestVerz. Nr. 1, 2 und 3 (Flur 116, Flst. 28, 29 und 30);

Blätter 1210 bis 1253:

Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 116 Flurstücke 4, 5, 6, 7, 8, 36, 37, 38, 41 und 42;

Lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Bau- und Nutzungsbeschränkung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 116 Flurstück 1, 2, soweit Gewinn 11 Nr. 70 A und 73 in Betracht kommt, Flur 117, Flurstücke 10, 8, soweit Gewinn 11 Nr. 68 in Betracht kommt, Flur 117 Flurstück 16, soweit Gewinn 11 Nr. 74 in Betracht kommt, Flur 116, Flurstück 41, Flur 117, Flurstück 15, Flur 116, Flurstücke 4, 5, 6, 7, 8, Flur 117, Flurstück 11;

- lfd. Nr. 12: Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Bezirk 11 Blatt 930 (Flur 116 Flurstück 2/5), vermerkt gemäß § 9 Abs. 3 GBO;
- lfd. Nr. 13: Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Bezirk 11 Blatt 930 (Flur 116 Flurstück 2/5), vermerkt gemäß § 9 Abs. 3 GBO;
- lfd. Nr. 15: Grunddienstbarkeit (Recht zur Errichtung von Grenzgaragen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung 11 Blatt 906, BestVerz. Nr. 2 und 3 (Flur 116, Flurstück 28 und 29), vermerkt gemäß § 9 Abs. 3 GBO

(b) In Abt. III:

Blatt 1209 und Blätter 1210 bis 1253:

- Lfd. Nr. 4: EUR 13.600.000,00 Buchgrundschild für FGH Bank N.V., Utrecht, Niederlande; 18 % Zinsen; 10 % Nebenleistung einmalig; vollstreckbar nach § 800 ZPO; Gesamthaft in den Blättern 1209 – 1253;
- Lfd. Nr. 5: EUR 1.000.000,00 Buchgrundschild für New HBU II N.V., Amstelveen, Niederlande; 18 % Zinsen, 10 % Nebenleistung einmalig; vollstreckbar nach § 800 ZPO; Gesamthaft in den Blättern 1209 – 1253;

Ferner Blätter 1209 und Blätter 1210 bis 1223 und 1225 bis 1234:

- Lfd. Nr. 6: EUR 1.000,00 Sicherungshypothek für Notar Frankfurt am Main;

Ferner Blatt 1209:

- Lfd. Nr. 7: EUR 21.764,41 Sicherungshypothek nebst 8 % Zinsen über dem jeweiligen Basiszinssatz aus EUR 8.330,00 ab 29.05.2009, aus EUR 8.330,00 ab 05.06.2009, aus EUR 3.878,81 ab 12.06.2009 sowie 5 % Zinsen über dem jeweiligen Basiszinssatz aus EUR 713,10 ab 07.09.2009 für MMZ Architekten GmbH, Frankfurt am Main;

§ 2 Verkauf

2.1 Verkauf

Der Verkäufer verkauft an den Käufer den Grundbesitz gemäß § 1.1 mit seinen wesentlichen Bestandteilen und mit allem Zubehör, insgesamt nachfolgend "Kaufgegenstand" genannt. Bestandteil des Verkaufs ist die Erbringung der Baumaßnahmen nach Maßgabe der §§ 5 bis 8.

2.2 Verwalterzustimmung/Schließung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchblätter

- 2.2.1 Der Verkäufer ist alleiniger Eigentümer des in den Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchblättern 1210 bis 1253 verzeichneten Grundbesitzes; die Zustimmung des Verwalters ist daher zur Veräußerung nicht notwendig.
- 2.2.2 Der Verkäufer als derzeitiger und der Käufer als künftiger alleiniger Eigentümer des in den Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchblättern 1210 bis 1253 verzeichneten Grundbesitzes bewilligen und beantragen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 WEG die Schließung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher.

2.3 Belastungen in Abt. II

Die in § 1.2 (a) genannten Belastungen werden vom Käufer vorbehaltlich der nachfolgenden Regelung ohne Anrechnung auf den Kaufpreis wie folgt übernommen:

- 2.3.1 Die im Grundbuch von Frankfurt Bezirk 11 Blatt 1209 eingetragenen Belastungen Abt. II Nrn. 1 und 2 werden vom Käufer übernommen.
- 2.3.2 Die in den Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern von Frankfurt Bezirk 11 Blätter 1210 bis 1253 eingetragenen Belastungen
 - (a) Abt. II Nrn. 1 bis 5 und 15 werden vom Käufer übernommen.
 - (b) Abt. II Nr. 6 bis 13 werden vom Käufer nicht übernommen und sind spätestens mit Eigentumsumschreibung auf ihn im Grundbuch zu löschen. Der Verkäufer als Eigentümer des dienenden und herrschenden Grundstücks Flur 116 Flurstück 2/5 bewilligt und beantragt die Löschung dieser Rechte im Grundbuch.

Im Hinblick auf §§ 9 GBO, 876 Abs. 2 BGB wird der Notar beauftragt, den Antrag auf Löschung der Dienstbarkeiten frühestens zusammen mit dem Antrag auf Löschung der Grundpfandrechte (S. § 2.4) im Grundbuch zu stellen.

Bei bis zum 15.10.2011 noch unvermieteten Gewerbeflächen ist wegen der vom Verkäufer gemäß § 14 übernommenen Erstvermietungsgarantie unabhängig von einer Vermietung die Jahresnettomiete mit einem Betrag von EUR 18,00/m²/Monat für Büroflächen, EUR 5,00/m²/Monat für Lagerflächen und EUR 160,00/Stellplatz/Monat für Stellplätze (jeweils Miete ohne Nebenkostenzahlung / Nebenkostenvorauszahlung und ohne Umsatzsteuer) anzusetzen und unter Zugrundelegung der gemäß § 14.1.2 (a) maßgeblichen Flächen und der Anzahl der Stellplätze zu berechnen.

- 3.1.3 Auf der Grundlage der Mietkalkulation gemäß Anlage 3.1.3 zur Bezugsurkunde in Höhe von EUR 728.196,00 p.a. ergäbe sich danach ein Kaufpreis in Höhe von EUR 15.292.116,00. Maßgeblich ist die tatsächliche gemäß den noch zu schließenden Mietverträgen vereinbarte Miete bzw. die in der Erstvermietungsgarantie gemäß § 14 vereinbarte Miete, soweit eine Drittvermietung dieser Flächen nicht bis zum 30.06.2012 erfolgt ist.

3.2 Zusätzliche Kaufpreise; Nachberechnung zum 31.12.2011, zum 31.03.2012 und zum 30.06.2012

Jeweils zum 31.12.2011, zum 31.03.2012 und zum 30.06.2012 findet zur Ermittlung eines zusätzlichen Kaufpreises eine Nachberechnung statt. Hierbei werden die in der Zeit vom 16.10.2011 bis zum 31.12.2011 (für die Nachberechnung zum 31.12.2011) bzw. in der Zeit vom 01.01.2012 bis zum 31.03.2012 (für die Nachberechnung zum 31.03.2012) nach Maßgabe der Regelungen in § 13.3 erfolgten Nachvermietungen bei den Wohnflächen und die etwa erfolgten tatsächlichen Vermietungen bislang unvermieteter Gewerbeflächen sowie die in der Zeit vom 01.04.2012 bis zum 30.06.2012 (für die Nachberechnung zum 30.06.2012) die etwa erfolgten tatsächlichen Vermietungen bislang unvermieteter Gewerbeflächen berücksichtigt. Der zusätzliche Kaufpreis wird wie folgt ermittelt:

- 3.2.1 Wird bei Nachvermietungen gemäß § 13.3 eine höhere Jahresnettomiete erzielt, als sie der Kaufpreisermittlung gemäß § 3.1 zunächst zugrunde gelegt wurde (d.h. es erfolgt eine Nachvermietung oberhalb EUR 14,00/m²/Monat; Stellplätze: für den Doppelparker-Pkw-Stellplatz oberhalb EUR 160,00/Stellplatz/Monat und für den Einzel-Pkw-Stellplatz oberhalb EUR 250,00/Stellplatz/Monat), wird die übersteigende Jahresnettomiete mit dem Faktor 21,0 multipliziert. Der sich ergebende Betrag ist zusätzlicher Kaufpreis.
- 3.2.2 Wird bei der Vermietung der Gewerbeflächen nach Maßgabe von § 14 eine höhere Jahresnettomiete erzielt, als sie der Kaufpreisermittlung gemäß § 3.1 zunächst zugrunde gelegt wurde (d.h. es erfolgt eine Vermietung oberhalb EUR 18,00/m²/Monat für Büroflächen, EUR 5,00/m²/Monat für Lagerflächen und EUR 160,00/Stellplatz/Monat für Stellplätze) wird die übersteigende Jahresnettomiete mit dem Faktor 21,0 multipliziert. Der sich ergebende Betrag ist ebenfalls zusätzlicher Kaufpreis.

fällt somit Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe an. Der Käufer ist nach § 13b Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, Abs. 2 Satz 1 UStG Schuldner der Umsatzsteuer. Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Käufer Rechnungen zu erteilen, die die Anforderungen der §§ 14, 14a UStG erfüllen. Der Verkäufer erklärt, dass er hinsichtlich der vorstehend bezeichneten Büro- und Lagerflächen und Pkw-Stellplätzen und in Bezug auf die im Zeitpunkt der Übergabe bestehenden Mietverhältnisse nach § 9 Abs. 1 und 2 UStG wirksam zur Umsatzsteuer optieren wird.

Der Verkäufer bestätigt, dass er Unternehmer im Sinne des § 2 UStG ist und die Veräußerung im Rahmen seines Unternehmens ausführt. Der Käufer garantiert, dass er Unternehmer im Sinne des § 2 UStG ist und der Erwerb des Kaufgegenstandes für sein Unternehmen erfolgt. Der Verkäufer verpflichtet sich, in der Umsatzsteuervoranmeldung für den Voranmeldungszeitraum, in den der Verkauf (Besitzübergang) fällt, eine Geschäftsveräußerung im Ganzen zu erklären.

- 3.3.3 Sollte das zuständige Finanzamt den vorstehend vom Verkäufer erklärten Teilverzicht und die damit verbundene Aufteilung der Gebäudeflächen nicht anerkennen, ist der Verkäufer verpflichtet und berechtigt, den teilweisen Verzicht auf die Steuerbefreiung durch eine notariell zu beurkundenden Vertragsergänzung nach Maßgabe der Anforderungen des zuständigen Finanzamtes und im rechtlich zulässigen größtmöglichen Umfang nachzuerklären. Die insoweit entstehenden Kosten tragen die Parteien je zur Hälfte.

3.4 Abgeltung von Leistungen vor Vertragsabschluss

Mit dem Kaufpreis sind auch alle vor Vertragsabschluss vom Verkäufer erbrachten Leistungen abgegolten.

§ 4 Kaufpreisfälligkeit, Kaufpreiszahlung und Kaufpreissicherheit

4.1 Fälligkeit des Kaufpreises gemäß § 3.1

Der Kaufpreis gemäß § 3.1 ist am 31.10.2011 zur Zahlung fällig, wenn bis spätestens 22.10.2011 folgende Voraussetzungen vorliegen:

- 4.1.1 Der Notar hat dem Käufer gemäß § 4.4 schriftlich bestätigt, dass folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- (a) Die Vormerkung gemäß § 19 ist im Grundbuch eingetragen. Der Vormerkung gegenüber sind nur die sich aus § 1.2 ergebenden Belastungen und solche Belastungen wirksam bzw. gehen ihr im Rang vor, deren Eintragung der Käufer zugestimmt hat.

Der zusätzliche Kaufpreis, der sich aus der Nachberechnung zum 31.03.2012 ergibt, ist am 15.04.2012 zur Zahlung fällig, wenn der Verkäufer dem Käufer bis zum 07.04.2012 eine schriftliche und nach Maßgabe von § 3.2 erfolgende Berechnung des zusätzlichen Kaufpreises nebst Auflistung der jeweils dafür maßgeblichen abgeschlossenen weiteren Mietverträge und Beifügung der Originale dieser Mietverträge übergeben hat.

Der zusätzliche Kaufpreis, der sich aus der Nachberechnung zum 30.06.2012 ergibt, ist am 15.07.2012 zur Zahlung fällig, wenn der Verkäufer dem Käufer bis zum 07.07.2012 eine schriftliche und nach Maßgabe von § 3.2 erfolgende Berechnung des zusätzlichen Kaufpreises nebst Auflistung der jeweils dafür maßgeblichen abgeschlossenen weiteren Mietverträge und Beifügung der Originale dieser Mietverträge übergeben hat.

4.3 Vorfällige Zahlungen

Der Käufer ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, auch ohne Vorliegen der Zahlungsvoraussetzungen (oder einzelner von ihnen) Zahlung zu leisten. Bestehende Verpflichtungen des Verkäufers, für den Eintritt der Zahlungsvoraussetzungen Sorge zu tragen, bleiben dadurch unberührt.

4.4 Notarbestätigung

Der Notar wird beauftragt, den Parteien das Vorliegen der Voraussetzungen zu § 4.1.1 schriftlich per Telefax zu bestätigen. Die Voraussetzungen zu § 4.1.2, 4.1.3, und 4.1.4 und 4.1.5 stellen die Parteien selbst fest.

4.5 Zahlung Gerichtskosten und Grunderwerbsteuer

Der Käufer ist verpflichtet, die von ihm gemäß § 17 geschuldeten Notar- und Gerichtskosten und die Grunderwerbsteuer unverzüglich zu bezahlen.

4.6 Konten für Kaufpreiszahlungen

Soweit nicht gemäß § 4.8.2 anders vorgesehen, sind Zahlungen nur auf folgende Konten zu leisten:

(a) in Höhe von EUR 238.000,00 auf das Konto

bei der Deutsche Bank AG

Kontoinhaber: Jones Lang Lasalle,
unter Angabe des Verwendungszwecks: Maklercourtage Opera Living

4.8.3 Die Grundpfandrechtsgläubiger werden hiermit von den Parteien unwider-
ruflich angewiesen, die vollzugsfähigen Löschungunterlagen - ggf. mit die-
sem Vertrag nicht widersprechenden Treuhandaufgaben - dem beurkunden-
den Notar zur Verfügung zu stellen.

4.8.4 Der Verkäufer tritt hiermit mit Wirkung vom Tag der Zahlung des Kaufprei-
ses aus den Grundpfandrechten entstandene/entstehende Eigentümergrund-
schulden sowie etwaige Ansprüche auf Rückgewähr solcher Grundpfand-
rechte bzw. Rückübertragung solcher Rückgewähransprüche an den dies an-
nehmenden Käufer ab.

4.8.5 Der Notar hat über die mit der vorliegenden Ablösung verbundenen Gefah-
ren belehrt.

4.9 Kaufpreissicherheit

Der Käufer wird dem Verkäufer innerhalb von zwei Wochen nach Beurkundung die-
ses Vertrages zur Sicherheit für den Anspruch des Verkäufers gegen den Käufer auf
Zahlung des Kaufpreises nach § 3.1 nach diesem Vertrag eine selbstschuldnerische,
unwiderrufliche und unbedingte und mit dem Verzicht auf das Recht zur Hinterlegung,
dem Verzicht auf die Einrede der Vorausklage (§ 771 BGB) und dem Verzicht auf die
Einrede der Anfechtbarkeit oder Aufrechenbarkeit (§ 770 BGB) versehenen Bürg-
schaft einer deutschen Bank oder Sparkasse in Höhe eines Betrages von
EUR 2.500.000,00 übergeben ("Kaufpreisbürgschaft"). Der Bürge muss sich in der
Bürgschaft verpflichten, auf erste Anforderung Zahlung zu leisten, sofern ihm die
Kaufpreisfälligkeit nach erfolglosem Ablauf einer gemäß § 4.7 gesetzten Nachfrist
von drei Wochen nachgewiesen ist. Die Bürgschaft muss die Vereinbarung enthalten,
dass Forderungen aus der Bürgschaft nicht vor den gesicherten Ansprüchen verjähren.

Die Kaufpreisbürgschaft ist nach Zahlung des Kaufpreises gemäß § 3.1 an den Käufer
zurückzugeben.

§ 5 Bauverpflichtung

5.1 Herstellung der Baulichkeiten

Der Verkäufer schuldet dem Käufer die schlüsselfertige und bezugsfertige Herstel-
lung der Baulichkeiten unter Einschluss der bereits bestehenden Bausubstanz als ein-
heitliches Werk i.S.d. Werkvertragsrechts des BGB (einschließlich aller Leistungen
der Planung und sonstiger zur Fertigstellung erforderlicher Leistungen) nach Maßga-
be der Regelungen dieses Vertrages.

5.2 Maßgebliche Unterlagen

Maßgeblich für die Herstellung der Baulichkeiten sind die folgenden Unterlagen, die
die vertragliche Beschaffenheit beschreiben:

- 5.6.3 Rechtzeitige und ausreichende Einweisung des vom Käufer benannten Verwalters in die Bedienung aller technischer Anlagen.
- 5.6.4 Lieferung aller Bestands- und Revisionspläne sowie Aushändigung der Bedienungsunterlagen und -vorschriften für Betrieb, Unterhalt und Wartung aller technischer Anlagen und sonstiger wartungsbedürftiger Gebäudeteile.
- 5.6.5 Die Herbeiführung der erforderlichen Abnahmen und Übernahmeprüfungen durch Behörden, Bezirksschornsteinfegermeister, Sachverständige und den TÜV einschließlich aller notwendigen Materialüberprüfungen einschließlich der Tragung der hierfür entstehenden Kosten und Gebühren.
- 5.6.6 Lieferung des Energieausweises.

5.7 Baukontrolle

Der Käufer ist berechtigt, den Bau stets durch eigene Beauftragte zu kontrollieren und den Kaufgegenstand nach vorheriger Anmeldung und in Abstimmung mit dem Verkäufer zu diesem Zweck zu betreten. Der Verkäufer verpflichtet sich zu kooperativer Zusammenarbeit mit den vom Käufer beauftragten Architekten und Ingenieuren.

Zwischen dem Verkäufer und dem Käufer besteht Einigkeit, dass dem Käufer, auch insoweit seinem Vertreter, ein umfassendes Informations-, Auskunfts- und Einsichtsrecht gegenüber dem Verkäufer hinsichtlich aller das Grundstück, das Gebäude und das Bauvorhaben betreffenden wirtschaftlichen, technischen, baulichen und rechtlichen Angelegenheiten und Unterlagen zusteht; dies schließt die Berechtigung des Käufers und seines Vertreters ein, insoweit auch jederzeit an Besprechungen und Verhandlungen teilzunehmen, um sich auf dem Grundstück bzw. im Gebäude vom Baufortschritt des Bauvorhabens und der Einhaltung der vereinbarten Leistungen, etc. zu überzeugen.

Nicht unerhebliche Abweichungen von bzw. Änderungen an den in Anlage 5.2.1 beigefügten Plänen und Beschreibungen sind dem Käufer bzw. dessen Vertreter vor Ausführung zur Freigabe vorzulegen.

Der Verkäufer wird den Käufer über alle besonderen Vorkommnisse auf der Baustelle, insbesondere über etwaige Beanstandungen oder Anordnungen von Behörden unverzüglich informieren, insbesondere auch über nennenswerte Bauverzögerungen.

5.8 Bemusterungen

Bemusterungen finden, soweit in den Baubeschreibungen (Anlage 5.2.1 zur Bezugsurkunde oder Anlage 5.2.1/19 zu dieser Urkunde) vorgesehen, auf der Baustelle statt; sie sind rechtzeitig zu terminieren.

Sonstige Teilabnahmen sind ausgeschlossen.

Auch Mängelbeseitigungsarbeiten sind förmlich abzunehmen.

8.2 Abnahmeprotokolle

Es sind jeweils von den Vertragsparteien Abnahmeprotokolle zu erstellen und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.

Die Abnahme wird weder durch eine frühere Benutzung, Inbetriebnahme oder behördliche Abnahme noch durch die Mitteilung des Verkäufers über die Fertigstellung ersetzt.

8.3 Voraussetzungen für die Abnahme

8.3.1 Die Abnahme kann erst nach Vorliegen aller zur Benutzung und Inbetriebnahme des Gebäudes erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Abnahmen erfolgen. Ferner ist Abnahmevoraussetzung, dass der Verkäufer den Zeitpunkt der abschließenden Fertigstellung gemäß der Landesbauordnung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde angezeigt hat und dass die Nutzungsvoraussetzungen gemäß der Landesbauordnung vorliegen.

8.3.2 Soweit die Bauaufsichtsbehörde Bauzustandsbesichtigungen gemäß der Landesbauordnung durchführt, ist der Verkäufer verpflichtet, hierüber die Erteilung einer Bescheinigung gemäß der Landesbauordnung zu verlangen. Soweit die Behörde bei Bauzustandsbesichtigungen Mängel beanstandet, sind diese vom Verkäufer unverzüglich zu beseitigen. Soweit es sich um Beanstandungen handelt, die dazu führen, dass die Behörde die Nutzung des Kaufgegenstandes nicht zulässt oder einschränkt, sind sie vor Abnahme zu beheben.

8.3.3 Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden.

8.4 Bei und nach Abnahme zu übergebende Unterlagen

8.4.1 Zur Abnahme gemäß § 8.1 sind dem Käufer zu übergeben:

- (a) die Baugenehmigung der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Frankfurt am Main mit allen Bestandteilen und Nachträgen,
- (b) alle Prüfzertifikate, Abnahmebescheinigungen etc. von staatlichen und hierfür besonders bestimmten Stellen (insbesondere Abnahmebescheinigungen des TÜV) für diejenigen Anlagen, die einer solchen Abnahme bedürfen,
- (c) alle Bedienungs- und Pflegeanleitungen und Handbücher für alle technischen Anlagen,

- 9.2.1 Der Kaufgegenstand ist nicht von Dritten überbaut und andere Grundstücke sind nicht vom Kaufgegenstand aus überbaut. Hiervon ausgenommen ist eine mögliche Überbauung durch den Eigentümer des Grundstücks Flur 116, Flurstücke Nrn. 28, 29. Dies ist dem Käufer bekannt.
- 9.2.2 Es bestehen bei Abschluss des Kaufvertrages keine rechtshängigen Rechtsstreitigkeiten mit Dritten und keine behördlichen Rechtsbehelfsverfahren, die sich unmittelbar oder mittelbar auf den Kaufgegenstand beziehen.
- 9.2.3 Denkmalschutz besteht nur hinsichtlich Bauteil D.
- 9.2.4 Der Kaufgegenstand liegt nicht in einem Gebiet,
- (a) das förmlich als Sanierungs-, Entwicklungs- oder Stadtumbaugebiet festgelegt ist oder
 - (b) für das vorbereitende Untersuchungen zur Ausweisung als Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet (§§ 141 Abs. 3, 165 Abs. 4 BauGB) eingeleitet wurden.

9.3 Umweltschäden und Bodendenkmäler

- 9.3.1 Die Gewährleistung für Umweltschäden und Bodendenkmäler ist ausgeschlossen, soweit der Vertrag nicht nachstehend abweichende Regelungen enthält.
- 9.3.2 Dem Verkäufer sind keine Umweltschäden und Bodendenkmäler auf dem Kaufgegenstand bekannt. Der Käufer kennt den Auszug aus dem Altlastenkataster, der keine diesbezüglichen Hinweise enthält.
- 9.3.3 Der Verkäufer steht abweichend von § 9.3.1 jedoch dafür ein, dass keine Umweltschäden seit Inbesitznahme durch ihn entstanden sind. Bei nachgewiesenem Verstoß gegen diese Einstandspflicht stellt der Verkäufer den Käufer von allen öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen Verpflichtungen aus Ansprüchen von Behörden und/oder Dritten frei.
- 9.3.4 Umweltschäden im Sinne dieses Vertrages sind Belastungen des Bodens, der Bodenluft, des Sickerwassers, der Oberflächengewässer oder des Grundwassers, Abfälle oder Schadstoffe aller Art, im Boden eingeschlossene bauliche oder technische Anlagen oder Teile davon, Kampfstoffe oder Kampfmittel. Umweltschäden sind insbesondere schädliche Bodenveränderungen und Altlasten im Sinne von § 2 BBodSchG oder im Sinne von § 2 Umweltschadengesetz und im oder am Gebäude vorhandene gefährliche oder umweltgefährliche Stoffe oder Zubereitungen im Sinne von § 3a ChemG, in beiden Fällen ergänzt durch die einschlägigen Rechtsverordnungen, Verwaltungsvorschriften und technischen Richtlinien.

Verkäufer berechtigt ist. Die Verjährung tritt frühestens drei Monate nach dem Ende der Hemmung ein.

9.5 Rechtsmängel

9.5.1 Soweit nicht in diesem Vertrag ausdrücklich anders vereinbart, ist der Kaufgegenstand unbelastet in Abt. II und III des Grundbuchs zu übertragen, ebenso frei von öffentlichen Lasten, Baulasten, Miet- und Pachtrechten und/oder sonstigen Nutzungsrechten Dritter.

9.5.2 Der Verkäufer haftet nicht für die Freiheit des Kaufgegenstandes von im Grundbuch nicht eingetragenen altrechtlichen und nicht eingetragenen nachbarrechtlichen Beschränkungen und Belastungen. Der Verkäufer erklärt, dass ihm keine im Grundbuch nicht eingetragenen altrechtlichen oder nicht eingetragenen nachbarrechtlichen Beschränkungen und Belastungen bekannt sind.

9.6 Haftung und Freistellung bei Drittschäden

Da der Verkäufer ein schlüsselfertiges Gebäude liefert, ist ausschließlich er für die ordnungsgemäße Bauausführung verantwortlich und tritt für alle Personen-, Sach- und Vermögensschäden ein, die bei der Durchführung der übernommenen Leistungen entstehen, auch soweit sie von ihm, seinen Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen nach Abnahme verursacht werden.

9.7 Verjährung

Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer aus diesem § 9 verjähren nach 5 Jahren nach Abnahme des Kaufgegenstandes, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist.

Ansprüche wegen Mängeln der Werkleistung an dem Dach von Gebäude D verjähren nach 10 Jahren nach Abnahme des Kaufgegenstandes.

§ 10 Urheberrecht, Nutzung der Planung und Änderung des Werkes

Der Verkäufer überträgt dem dies annehmenden Käufer das abtretbare Recht, alle Planungen und sonstigen Leistungen des Verkäufers für das vertragsgegenständliche Projekt umfassend zu benutzen und auch zu ändern, soweit ihm solche Rechte zustehen. Er steht für deren Bestand und deren Abtretbarkeit jedoch nicht ein. Soweit der Verkäufer diesbezüglich noch Vereinbarungen für die nach Vertragschluss zu erbringenden Bauleistungen abschließt bzw. mit dem Architekturbüro MMZ, Frankfurt am Main, abgeschlossen hat, verpflichtet er sich, entsprechende Vereinbarungen mit den von ihm zu beauftragenden Architekten und Ingenieuren zu treffen.

12.2 Besitz/Nutzungen/Lasten

Am Übergabetag (0:00 Uhr) gehen Besitz, Nutzungen und Lasten sowie sämtliche den Kaufgegenstand betreffenden öffentlich-rechtlichen Pflichten (einschließlich der Streupflicht) auf den Käufer über.

Sämtliche für die Zeit bis zum Übergabetag seitens des Verkäufers von den Mietern erhaltenen Nebenkostenvorauszahlungen wird der Verkäufer innerhalb von zwei Wochen nach der Übergabe an den Käufer zahlen. Ansprüche auf nicht gezahlte Nebenkostenvorauszahlungen für die Zeit bis zum Übergabetag tritt der Verkäufer an den dies annehmenden Käufer ab.

Der Käufer wird dem Verkäufer im Gegenzug die von dem Verkäufer für den Zeitraum bis zum Übergabetag bereits verauslagten Nebenkosten, soweit Mietverträge bestanden haben und die Nebenkosten nach den Mietverträgen auf die Mieter umgelegt werden dürfen, gegen entsprechende Rechnungslegung, frühestens jedoch zwei Wochen nach Übergabe, erstatten.

Verkäufer und Käufer nehmen, soweit möglich, eine Verrechnung der Nebenkostenvorauszahlungen mit den verauslagten Nebenkosten vor. Der Käufer stellt den Verkäufer von Rückzahlungsansprüchen der Mieter in Bezug auf Zeiträume bis zum Übergabetag frei. Nachzahlungen der Mieter stehen dem Käufer zu.

12.3 Gefahrtragung

Mit der Übergabe geht die Gefahr für den Kaufgegenstand und die Werkleistung auf den Käufer über.

§ 13 Vermietung der Wohnflächen (Wohnungen und der Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage)

13.1 Vermietungsverpflichtung

Der Verkäufer ist berechtigt und verpflichtet, die Wohnflächen bis zum 15.10.2011 zu vermieten und den Kaufgegenstand insoweit in einem vollständig vermieteten Zustand an den Käufer zu übergeben.

Als insoweit vollständig vermietet gilt der Kaufgegenstand dann, wenn für alle 19 Wohnungen und die 24 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage Wohnungs- bzw. Pkw-Stellplatzmietverträge abgeschlossen wurden, die den Anforderungen gemäß § 13.2 entsprechen.

13.2.2 Konzernmietverträge

Der Verkäufer hat den Käufer darüber informiert, dass es aus anderen Bereichen im Verbund des Verkäufers oder bei Unternehmen, bei denen der Erschienene zu 1 Mitglied eines Geschäftsführungsorgans ist oder der Verkäufer oder der Erschienene zu 1 unmittelbar oder mittelbar gesellschaftsrechtlich verbunden ist ("nahestehende Unternehmen"), bereits konkreten Wohnraumbedarf für dort beschäftigte Mitarbeiter gibt, denen Wohnungen vermietet werden sollen. Zulässige Mieter sind deshalb für maximal 1/3 der Wohnungen nahestehende Unternehmen, insbesondere die Gesellschaften

HKB Bank GmbH
EQUAL Financial GmbH und
EQUAL Real Estate Management B.V.

sofern die Anmietung ausschließlich zum Zwecke der Überlassung von Wohnraum an deren Mitarbeiter erfolgt und der Käufer dieser Vermietung zuvor schriftlich zugestimmt hat. Diese Mietverträge werden "Konzernmietverträge" genannt.

Der Käufer ist zur Erteilung dieser Zustimmung innerhalb von 8 Tagen nach Zugang einer schriftlichen Anfrage des Verkäufers verpflichtet, wenn neben den Voraussetzungen gemäß vorstehend § 13.2.1 13.2.1(a) bis (g) für den jeweiligen einzelnen Mietvertrag folgende weitere Voraussetzungen erfüllt sind:

- (a) Die monatliche Miete (Miete ohne Nebenkostenzahlung/Nebenkostenvorauszahlung) für den Wohnraum übersteigt einen Betrag von EUR 14,00/m²/Monat, für den Doppelparker-Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage einen Betrag von EUR 160,00/Stellplatz/Monat und für den Einzel-Pkw-Stellplatz einen Betrag von EUR 250,00/Stellplatz/Monat nicht.
- (b) Mietbeginn ist der 01.11.2011.
- (c) Der Mieter verzichtet für die Dauer von zwei Jahren ab Mietbeginn auf ein Kündigungsrecht.
- (d) Der Vermieter ist berechtigt, diese Mietverhältnisse jederzeit mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines jeden Kalendermonats, frühestens jedoch zum Ablauf des 31.03.2012 zu kündigen.

13.7 Übernahme von Mietverträgen/Garantien

- 13.7.1 Die gemäß § 13 vom Verkäufer abgeschlossenen Mietverträge werden vom Käufer mit Wirkung ab dem Übergabetag i.S.v. § 567 a BGB übernommen.

Zur Übergabe sind dem Käufer die Original-Mietverträge der bis zum Übergabetag abgeschlossenen Mietverträge nebst etwaiger sonstiger Mieterkorrespondenz zu übergeben. Die nach dem Übergabetag vom Verkäufer gemäß § 13 abgeschlossenen Mietverträge sind dem Käufer jeweils zur Abrechnung des zusätzlichen Kaufpreises zusammen mit der Berechnung des zusätzlichen Kaufpreises gemäß § 4.2/§ 3.2.1 im Original zu übergeben.

- 13.7.2 Der Verkäufer tritt bereits jetzt mit Wirkung zum Übergabetag sämtliche ihm aus den Mietverträgen gegenüber den Mietern für die Zeit ab dem Übergabetag entstehenden Ansprüche an den dies annehmenden Käufer ab.
- 13.7.3 Der Verkäufer bevollmächtigt hiermit den Käufer, ab dem Übergabetag alle Rechte aus Mietverträgen geltend zu machen einschließlich des Rechts, Kündigungen auszusprechen und Mietverträge zu ändern und abzuschließen.
- 13.7.4 Ansprüche gegenüber den Mietern auf Miete und Mietnebenkosten sowie auf sonstige Zahlungen für die Zeit bis zum Übergabetag verbleiben unbeschadet der Verrechnungsregelung in § 12.2 beim Verkäufer.

Der Verkäufer ist verpflichtet, etwaige Ansprüche der Mieter bis zur Übergabe zu erfüllen.

- 13.7.5 Von den Mietern geleistete Mietsicherheiten sind zur Übergabe auf den Käufer zu übertragen.
- 13.7.6 Der Verkäufer garantiert im Hinblick auf die Mietverträge (Vermietung und Nachvermietung) Folgendes:
- (a) Die Mietverträge sind rechtswirksam abgeschlossen und wahren die Schriftform gemäß §§ 550, 578 BGB.
 - (b) Neben den dem Käufer vorgelegten Mietverträgen existieren keinerlei weitere Vereinbarungen, Nebenabreden, etc. mit den Mietern.
 - (c) Vorausverfügungen über Mietforderungen sind nicht erfolgt.

§ 14 Vermietung der Gewerbeflächen / Erstvermietungsgarantie

14.1 Erstvermietung / Erstvermietungsgarantie

Der Verkäufer garantiert hiermit dem Käufer die Erstvermietung i.S.d. § 14.1.1 ("Erstvermietung") der Gewerbeflächen ("Garantiefäche") wie folgt:

- (f) Mietzins: Mindestens EUR 18,00/m²/Monat für Büroflächen, EUR 5,00/m²/Monat für Lagerflächen und EUR 160,00/Stellplatz/Monat für Stellplätze jeweils zzgl. Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe.
 - (g) Wirksame Option zur Umsatzsteuerpflicht der Vermietung (einschließlich Vereinbarung einer Schadenersatzpflicht des Mieters für den Fall, dass der Mieter die Mietsache nicht ausschließlich für die Erbringung von umsatzsteuerpflichtigen Umsätzen nutzt und dadurch einen Umsatzsteuerschaden beim Vermieter auslöst), soweit andernfalls ein Fall des § 15a UStG mit der Folge einer Vorsteuerberichtigung vorliegt.
 - (h) Nebenkosten: Vollständige Übernahme durch den Mieter gemäß Regelungen des Mietvertragsmusters gemäß nachstehend (l).
 - (i) Indexierung: 100% jährliche Anpassung nach dem Verbraucherpreisindex für Deutschland (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt) ohne Schwellenwert.
 - (j) Mietsicherheit: Drei Bruttomonatsmieten (geschuldete Miete zzgl. Nebenkostenvorauszahlung und zuzüglich Umsatzsteuer) durch Bankbürgschaft einer deutschen Bank.
 - (k) Keine substantiell begründeten und nachgewiesenen Zweifel an der Bonität des Mieters.
 - (l) Übrige Vertragsbedingungen nach Maßgabe des Mietvertragsmusters (Anlage 14.1.2 (l) zur Bezugsurkunde). Abweichungen von diesem Muster sind nur nach schriftlicher Zustimmung des Käufers zulässig. Der Käufer ist zur Erteilung der Zustimmung innerhalb von 8 Tagen nach Zugang einer entsprechenden Anfrage des Verkäufers verpflichtet, wenn es sich bei den Abweichungen vom Muster lediglich um redaktionelle Änderungen ohne wirtschaftlichen Einfluss handelt.
 - (m) Im Falle einer Anmietung durch den Verkäufer oder dem Verkäufer nahestehende Unternehmen und Privatpersonen im Sinne der IAS 24-Standards ausschließlich zum Zwecke der Eigennutzung durch diese oder verbundene Unternehmen, im Übrigen unter Ausschluss des Rechts zur Untervermietung.
- 14.1.3 Die Erstvermietungsgarantie gilt für die Zeit von drei Jahren ab dem Übergabetag ("Garantiezeit").
- 14.1.4 Ab dem Eintritt der jeweiligen Erstvermietung der Garantiefächen garantiert der Verkäufer weder den jeweiligen Zahlungseingang noch den Fortbestand des jeweiligen Mietvertrages.

Mietfläche noch nicht anderweitig vermietet ist. Die Annahmefrist für die Mietvertragsangebote muss mindestens zwei Wochen betragen.

- 14.3.3 Vermietet der Käufer selbst ohne dass der Verkäufer die Vermietung i.S.v. § 14.3.2 schriftlich verlangt hat, tritt für die betreffenden Flächen Erstvermietung ein, sobald das jeweilige Mietverhältnis beginnt und der Mieter die erste Mietzahlung schuldet, spätestens jedoch zum Ablauf der in § 14.1.2 (c) maximal vorgesehen mietfreien Zeiten.

14.4 Kostentragung

- 14.4.1 Soweit der Verkäufer die Vermietung durchführt oder der Verkäufer vom Käufer den Abschluss von Mietverträgen gemäß § 14.3.2 verlangt, gilt die Regelung zur Kostentragung in § 13.5 entsprechend.
- 14.4.2 Vermietet der Käufer selbst, ohne dass der Verkäufer die Vermietung i.S.v. § 14.3.2 schriftlich verlangt hat, trägt er die entsprechenden Vermietungskosten und die Kosten etwaiger Incentives selbst.

14.5 Informationsverpflichtung

Beide Parteien werden sich wechselseitig regelmäßig über den Stand der jeweiligen Vermietung (z.B. über die Versendung von Mietverträgen zur Unterschrift durch den Mieter, konkrete Verhandlungen mit Mietern, Besichtigungen durch Mietinteressenten, etc.) schriftlich unterrichten.

14.6 Übernahme von Mietverträgen / Garantien

- 14.6.1 Die vom Verkäufer gemäß § 14 abgeschlossenen Mietverträge werden vom Käufer mit Wirkung ab dem Übergabetag i.S.v. § 567 a BGB übernommen.

Zur Übergabe sind dem Käufer die Originalmietverträge der bis zum Übergabetag abgeschlossenen Mietverträge nebst etwaiger sonstiger Mieterkorrespondenz zu übergeben. Die nach dem Übergabetag vom Verkäufer gemäß § 14 abgeschlossenen Mietverträge sind dem Käufer jeweils zum Zeitpunkt der jeweiligen Abrechnung des zusätzlichen Kaufpreises gemäß § 4.2/§ 3.2.2 im Original zu übergeben.

- 14.6.2 Die Regelungen in § 13.7.2 bis § 13.7.6 gelten für die Mietverträge über Gewerbeflächen, die der Käufer abgeschlossen hat, entsprechend.

§ 15 Versicherungen; Bewirtschaftungsverträge; sonstige Verpflichtungen

15.1 Versicherungen

Soweit Gebäudeversicherungen nach dem VVG übergehen, wird der Käufer diese kündigen. Im Übrigen ist dem Käufer bekannt, dass der Kaufgegenstand ab dem

18.2 Vollzugssperre

Der Notar darf dem Käufer eine die Auflassung enthaltende Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift erst herausgeben und die Eigentumsumschreibung erst beantragen, wenn der Kaufpreis gemäß § 3.1 gezahlt ist.

Vorstehende Zahlungen sind dem Notar durch eine schriftliche Bestätigung entweder des Verkäufers oder der die Überweisung für den Käufer ausführenden Bank nachzuweisen.

§ 19 Vormerkung

19.1 Bewilligung, Antrag

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung bewilligt der Verkäufer und beantragen die Parteien die Eintragung einer Vormerkung zu Lasten des Kaufgegenstands für den Käufer.

Die Eintragung der Vormerkung soll unverzüglich nach dem Antrag auf Schließung der Wohnungseigentumsgrundbücher beantragt werden.

19.2 Löschung der Vormerkung bei Eigentumsumschreibung

Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen schon heute unwiderruflich die Löschung dieser Vormerkung und bevollmächtigen den Notar, im Namen des jeweiligen Käufers die Löschung der Vormerkung dem Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen bei Eigentumsumschreibung, soweit dann keine Eintragungen erfolgt oder beantragt sind, denen der jeweilige Käufer nicht zugestimmt hat.

§ 20 Vollmachten

20.1 Bevollmächtigung

Der Verkäufer bevollmächtigt

(a)

(b)

und der Käufer bevollmächtigt

(c)

(d)

und beide Vertragsparteien bevollmächtigen den amtierenden Notar,

20.5 Persönliche Haftung der Bevollmächtigten

Eine persönliche Haftung der Bevollmächtigten ist ausgeschlossen, es sei denn, sie handeln grob fahrlässig oder vorsätzlich. Vorstehende Haftungsbeschränkung gilt nicht im Fall der Verletzung von Leben, Körper und/oder Gesundheit.

20.6 Vollmacht für den Notar

Die Beteiligten bevollmächtigen auch den amtierenden Notar unwiderruflich, zum Zwecke der Abwicklung dieses Grundstückskaufvertrages in Eigenurkunden Bewilligungen aller Art und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt, auch getrennt und eingeschränkt, zu erklären bzw. zu stellen, zu erläutern, zu ändern, zu ergänzen oder zurückzunehmen, überhaupt alles zu tun, was verfahrensrechtlich zur Durchführung des Vertrags erforderlich sein sollte, insbesondere Grundstücksbezeichnungen zu berichtigen, zu ergänzen und/oder gemäß § 28 GBO zu bezeichnen.

§ 21 Rücktrittsrechte

21.1 Der Käufer ist zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt,

- (a) wenn der jeweilige Fertigstellungstermin gemäß § 7.2.1 oder gemäß § 7.2.2 nicht eingehalten ist (ohne dass es auf ein Verschulden des Verkäufers ankommt), oder
- (b) wenn sämtliche Fälligkeitsvoraussetzungen nicht bis zum 22.10.2011 eingetreten sind (ohne dass es auf ein Verschulden des Verkäufers ankommt),

und eine vom Käufer schriftlich für (a) gesetzte Nachfrist von mindestens drei Wochen oder für (b) gesetzte Nachfrist von mindestens zwei Wochen erfolglos verstrichen ist.

21.2 Der Rücktritt gemäß § 21.1 ist innerhalb eines Monats nach Vorliegen der Rücktrittsvoraussetzungen gemäß § 21.1 zu erklären; andernfalls erlischt das Rücktrittsrecht.

21.3 Im Falle des Rücktritts erstattet der Verkäufer dem Käufer als Rücktrittsfolgen die Kosten der Beurkundung sowie die nachgewiesenen externen Beraterkosten, höchstens jedoch EUR 100.000,00. Weitergehende Schadenersatzansprüche des Käufers sind im Rücktrittsfalle ausgeschlossen.

§ 22 Hinweise, Belehrungen

22.1 Der Notar wies darauf hin, dass das Eigentum erst mit Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer übergeht und dass diese von der Vorlage einer Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer und dem Nachweis der Nichtausübung oder des Nichtbestehens des gemeindlichen Vorkaufsrechts abhängt, über das der Notar belehrte.

Das Protokoll wurde den Erschienenen vorgelesen, lag ihnen nebst allen Anlagen zur Durchsicht vor, wurde von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterzeichnet:

gez.

gez

gez.

L.S.

gez.



Een volgend bericht zult u in september van ons mogen verwachten. Met name de verhuur- en verkoopinspanningen zullen hierin dan belicht worden.

Wij vertrouwen erop u met dit bericht voorlopig voldoende geïnformeerd te hebben,

Met vriendelijke groeten,

voorzitter

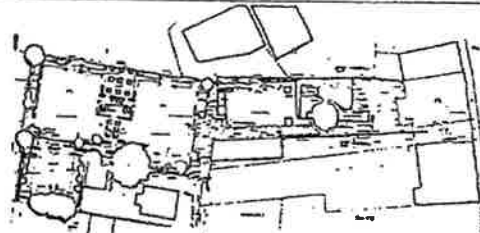
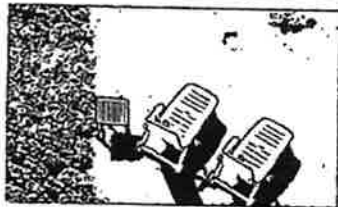
secretaris/penningmeester

Directie:

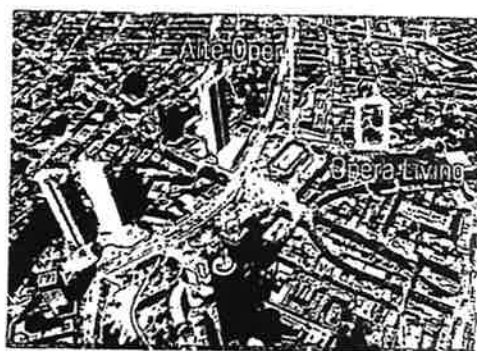
kantoor Duitsland:
Bockenheimer Anlage 35
60322 Frankfurt am Main
BONDSREPUBLIEK DUITSLAND

10-06-2011





Opera Living
green living and working in Frankfurt am Main



Innerstädtische Lage

Opera Living

ITGZ GGD

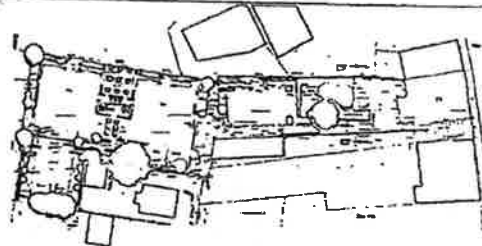
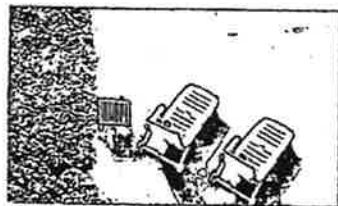


Equal Real Estate GmbH
Gärtnervweg 31
60322 Frankfurt am Main
www.equal-group.com

MIMIZ
Architekten BDA

MMZ Architekten BDA
Niederuau 25
60325 Frankfurt am Main
www.mmz.eu

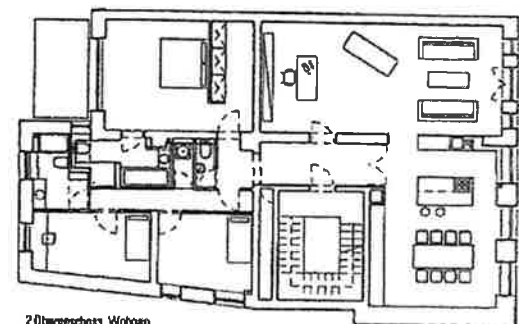




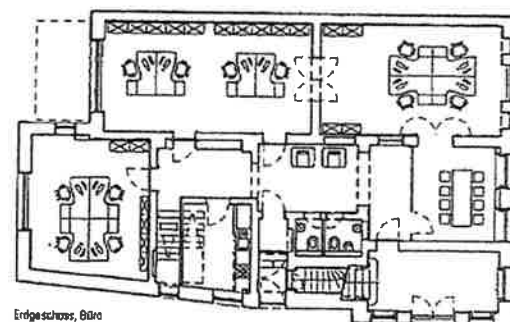
Opera Living
green living and working in Frankfurt am Main



Zufahrt über die Bodentektoniker Anlage



2.Obergeschoss, Wohnen



Erdgeschoss, Büro

Grundrisse Erdgeschoss und 2.Obergeschoss, Haus D

Opera Living

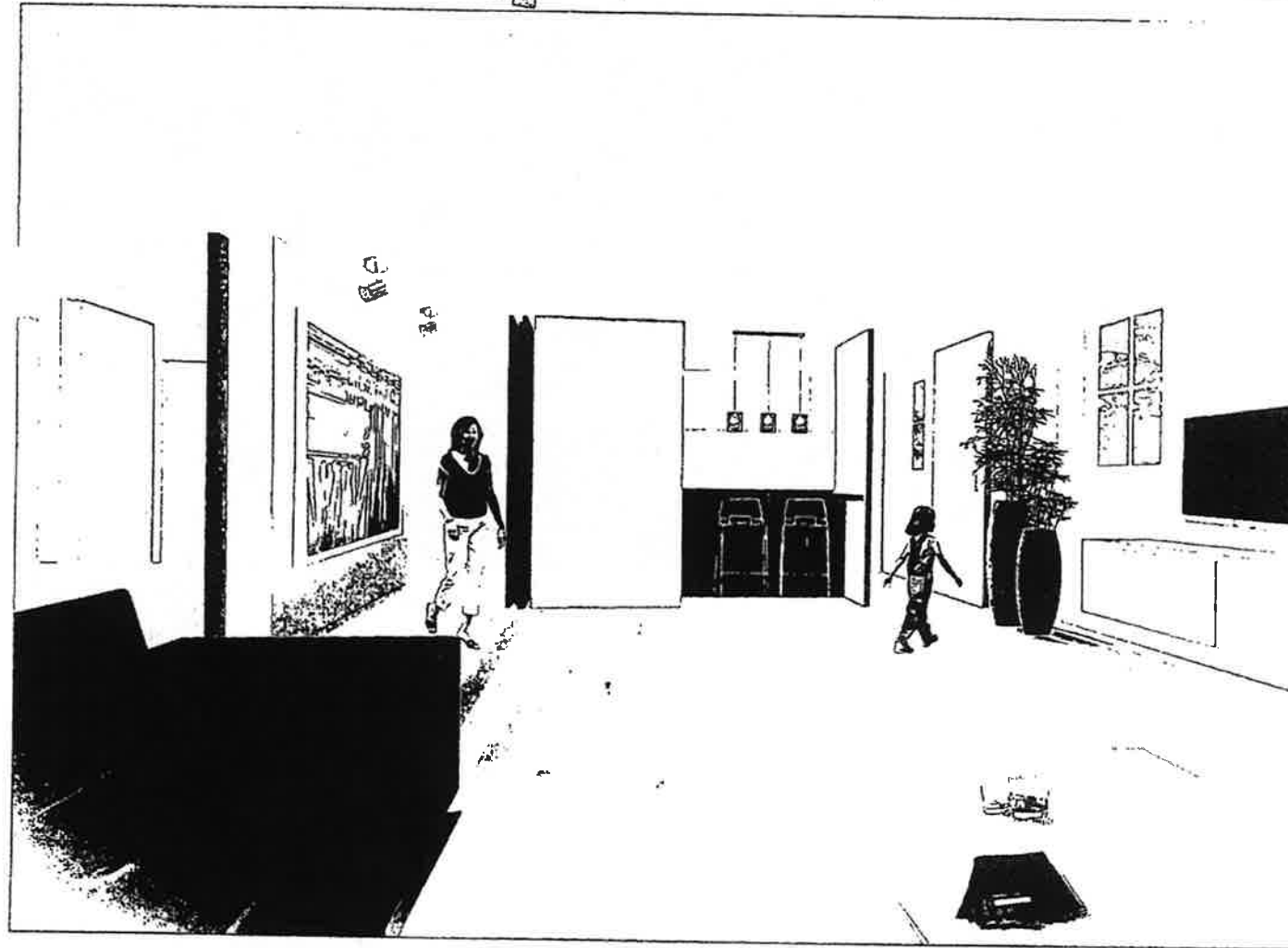
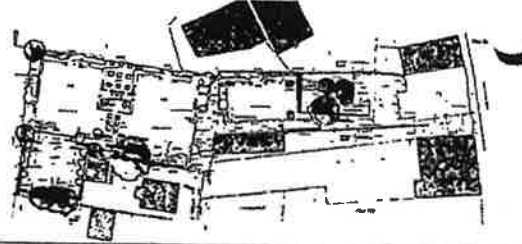
Frankfurt am Main



Equal Real Estate GmbH
Gärtnerweg 31
60322 Frankfurt am Main
www.equal-group.com

MIMIZ
Architekten BDA

MMZ Architekten BDA
Niedergau 25
60325 Frankfurt am Main
www.mimz.eu



Visualisierung Apartment Neubau 01

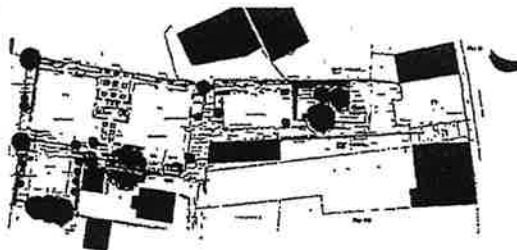
Opera Living
1102-90-01



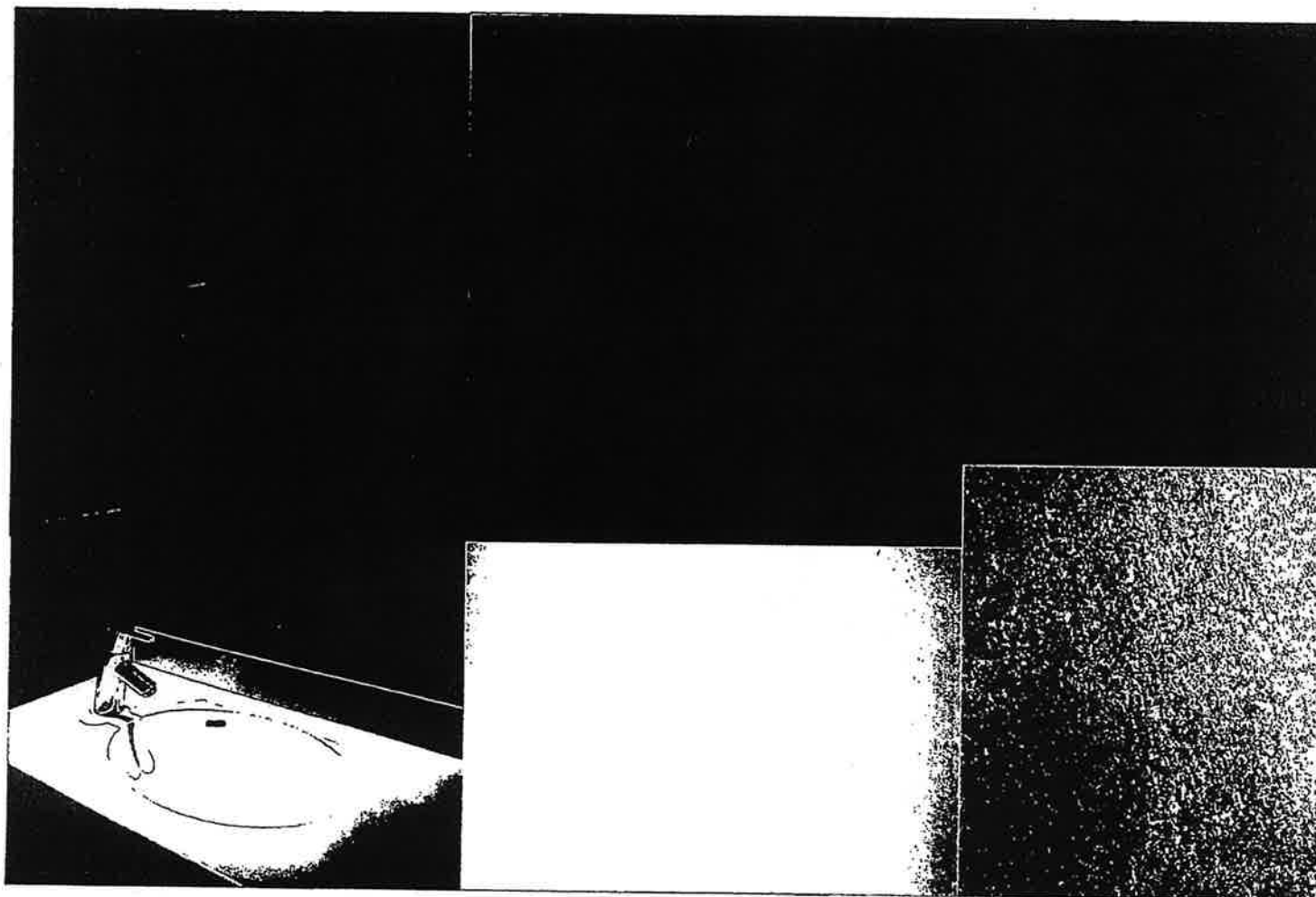
Equal Real Estate GmbH
Gärtnersweg 31
60322 Frankfurt am Main
www.equal-group.com

MIMIZ
Architekten BDA

MMZ Architekten BDA
Niederu 25
60325 Frankfurt am Main
www.mmz.eu



Opera Living
green living and working in Frankfurt am Main



Variante Vouge

Parkett Eiche gebeizt

Feinsteinzeug
Casalgrande Meteor Bianco

Waschtisch Varicor

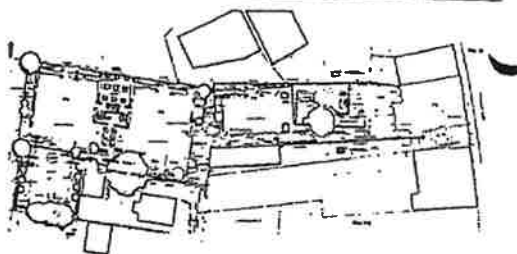
Opera Living



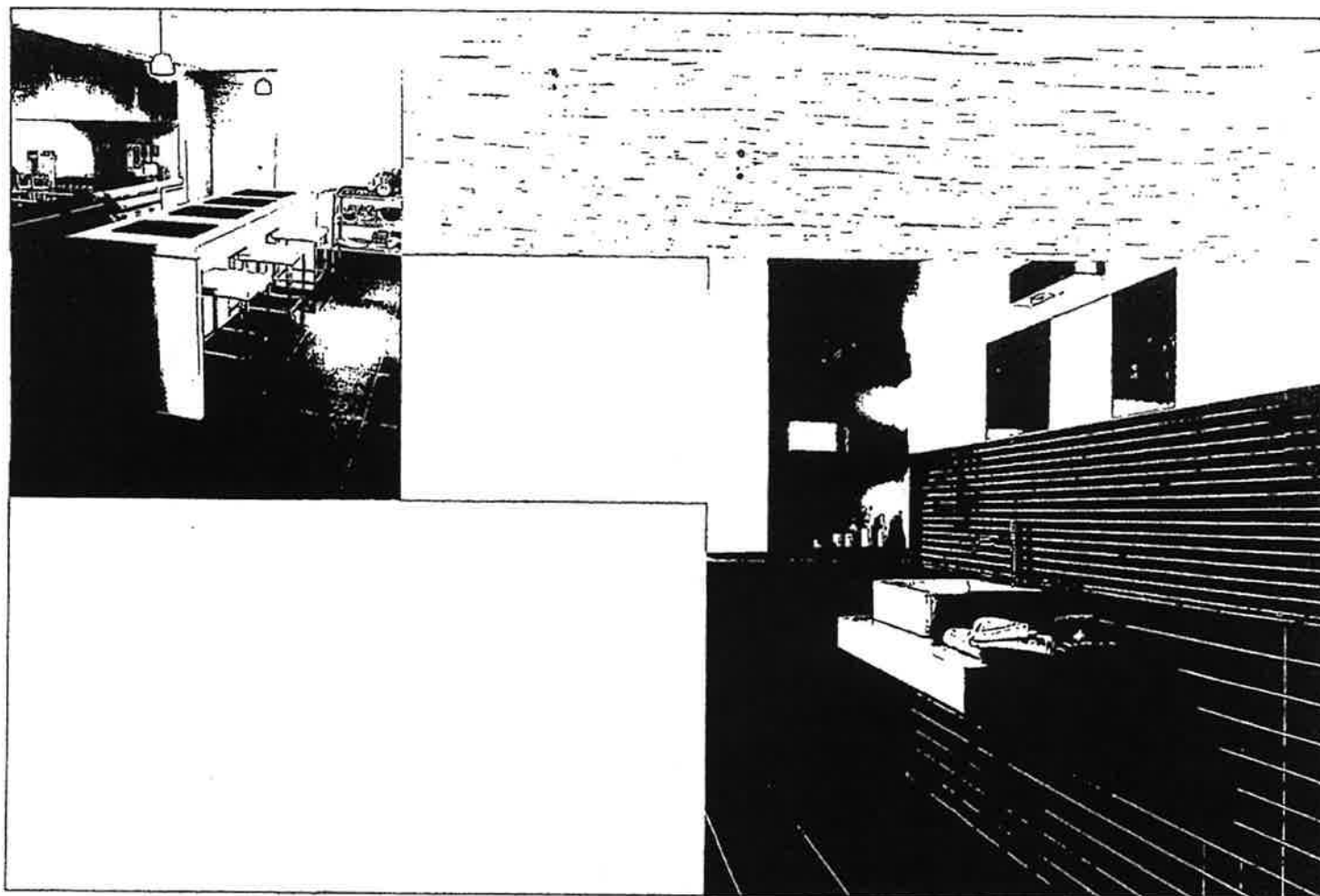
Equal Real Estate GmbH
Gärtnerweg 31
60322 Frankfurt am Main
www.equal-group.com

MIMIZ
Architekten BDA

MMZ Architekten BDA
Niedenzau 25
60325 Frankfurt am Main
www.mmz.eu



Opera Living
green living and working in Frankfurt am Main



Variante Traditional

Opera Living
10-06-2011

Parkett Eiche classic

Feinsteinzeug
Casalgrande Meteor Brown

Waschtisch Duravit Vero



Equal Real Estate GmbH
Gärtnerweg 31
60322 Frankfurt am Main
www.equal-group.com

MIMIZ
Architekten BDA

MMZ Architekten BDA
Niederrau 25
60325 Frankfurt am Main
www.mimz.eu

Voor wat betreft de verhuur is met de verhuurend makelaars de afspraak gemaakt om de daadwerkelijke verhuur te starten op het moment dat de woningen visueel in de eindfase van de bouw zijn. Dit om een zo hoog mogelijk verhuurresultaat te behalen. Wel leggen de makelaars inmiddels een wachtlijst aan van potentieel geïnteresseerden. Op basis van deze wachtlijst alsmede de uitspraken van de makelaars verwachten wij dat de verhuur voorspoedig zal verlopen. Zoals eerder vermeld zijn er weinig tot geen concurrerende woonprojecten op een dergelijke A1-locatie in het mooiste gedeelte van de binnenstad waar de combinatie van luxe woningen, veel groen, balkons en volop parkeerplaatsen voorhanden is.

Een minder positief punt vermeldde wij reeds in onze vorige nieuwsbrief en dat betrof de brandveiligheid. Inmiddels zijn alle punten daarmee verband houdende opgelost doch het leverde aanzienlijk meer vertraging op dan vooraf werd aangenomen. De verwachte oplevering in januari/februari lijkt hierdoor niet haalbaar en zal waarschijnlijk een aantal maanden opschuiven.

De oorspronkelijke bouwvergunning was gebaseerd op uitspraken en toezeggingen van de brandweer die in een later stadium, op basis van veranderde wetgeving, moesten worden aangepast. Dit leverde voor ons dermate veel werk op dat alle tekeningen moesten worden aangepast waarbij de aanleg van nieuwe vluchtwegen en nieuwe vluchtrappenhuizen diende te worden verwerkt. Bouwtoezicht concludeerde dat door deze aanpassingen er feitelijk een nieuwe bouwvergunning diende te worden aangevraagd. Om het zekere voor het onzekere te nemen hebben we dit gedaan en inmiddels is deze nieuwe vergunning ook daadwerkelijk vergeven. Naast vertraging levert het aanzienlijk meer "meerwerk" op in extra trappenhuizen, vluchtwegen, andere scheidingswanden met hogere brandwerendheid, etc, etc.

Het goede nieuws voor u als obligatiehouder is dat deze extra kosten uiteraard niet voor uw rekening komen. U geniet een vast rendement en een vaste winstdeling afhankelijk van het verkoopresultaat. Het verkoopresultaat is onafhankelijk van de uiteindelijke bouwkosten. Voorts komt ook de uiterste datum begin 2012 van het aflopen van de obligatie niet in gevaar. Voor ons als initiatiefnemer zijn deze extra kosten en vertraging natuurlijk minder prettig. Een en ander wordt vanzelfsprekend volledig gecompenseerd door de goede verkoopvooruitzichten.

Met de aannemer wordt momenteel onderhandeld om deze extra posten meer- en minderwerk contractueel vast te leggen en uit te onderhandelen qua prijsstelling waarna de bouw kan worden afgemaakt.

Met de potentiële kopers en meer specifiek de potentiële koper die reeds een onvoorwaardelijke bieding heeft uitgebracht, wordt als verkooptermijn de zomermaanden juli en augustus van 2011 aangehouden. De bouw kan mogelijk eerder afgerond zijn doch wij willen qua verkoop en leveringsverplichting met de potentiële kopers niet onder tijdsdruk komen te staan. Conform de obligatievoorwaarden zullen wij tot inlossing van de obligatie inclusief bonusuitkering overgaan nadat de verkoop heeft plaatsgevonden en de koopsom is voldaan. Hoewel de obligatie feitelijk pas afloopt in 2012 verwachten wij aldus tot een eerdere uitkering over te gaan.

Voor verdere vragen kunt u uiteraard te allen tijde contact opnemen met
Wij verwachten u een volgende nieuwsbrief te zenden in januari of februari van 2011.

Directie:

kantoor Duitsland:
Bockenheimer Anlage 35
60322 Frankfurt am Main
BONDSREPUBLIEK DUITSLAND

10-06-2011

Opera
Living

Stichting Vastgoedbelang Mouzon
Capital Opera Living
Frederiksplein 51, 1017 XL Amsterdam,
tel: 020-5289383, fax: 020-3309883
KvK Amsterdam nr 34379423,

«Adresblok»

Amsterdam, 16 maart 2011

Betreft: nieuwsbrief project Opera Living

Geachte participanten van Opera Living,

In onze laatste nieuwsbrief beloofden wij u in januari/februari van dit jaar met een nieuwe nieuwsbrief te komen. Op dit moment hechten wij er waarde aan u een kort tussentijds bericht te sturen met betrekking tot het project Opera Living te Frankfurt am Main.

In november 2010 maakten wij melding van het feit dat de eerste formele bieding was ontvangen. Inmiddels kunnen wij u laten weten dat wij in principe rond zijn met de verkoop van Opera Living, echter, de formele ondertekening van alle documenten moet nog plaatsvinden. Wij verwachten dat de afronding van de onderhandelingen binnen korte tijd, deze maand nog, zal geschieden.

Al met al ziet het er veelbelovend uit en wij zullen u, zodra de handtekeningen geplaatst zijn, in detail over de verkooptransactie informeren en hoe de afwikkeling, na oplevering van het project in het 4^e kwartaal van dit jaar, er voor u als belegger eruit komt te zien.

Verder willen wij laten weten dat u in de loop van de volgende week de fiscale jaaropgave inzake uw belegging tegemoet kunt zien.

Voor verdere vragen kunt u met ons uiteraard te allen tijde contact opnemen.

Wij vertrouwen erop u met dit bericht voorlopig voldoende geïnformeerd te hebben,

Met vriendelijke groeten,

voorzitter

secretaris/penningmeester

Directie:

kantoor Duitsland:
Bockenheimer Anlage 35
60322 Frankfurt am Main
BONDSREPUBLIEK DUITSLAND

10-06-2011

Doordat de koper haar eigen vastgoedportefeuille verkocht had, ontstond er een fiscale verplichting om nog dit jaar te herinvesteren. Koper wenste alleen te investeren in hoogwaardig vastgoed en was bereid om voor het project Opera Living de maximale prijs te voldoen.

Samenvattend kunnen wij vaststellen dat de koper over een uitstekende solvabiliteit en liquiditeit ratio beschikt.

De koopsom:

ConReal zal aan Opera Living GmbH na turn-key levering een koopsom voldoen van 21 maal de huuropbrengst. Deze factor ligt aanzienlijk hoger dan de oorspronkelijke taxatiewaarde. De verklaring hiervoor is gelegen in de feiten van een aantrekkelijke markt voor "prime locations" woningbouw met beperkt aanbod en de fiscale investeringsdruk bij de koper. De huuropbrengst is aldus nog de variabele die de uiteindelijke exacte koopsom zal bepalen. Gezien de huidige goede en aantrekkelijke markt in Frankfurt am Main is de inschatting van de makelaars dat de huur hoger zal uitvallen dan vooraf aangenomen. Hoewel daarop door het bestuur nog geen garantie kan worden gegeven, zijn naar haar mening thans alle voorwaarden geschapt om op basis van de vaststaande koopsomfactor het maximale rendement voor de obligatiehouders te bewerkstelligen. De koopsom zou in een positief scenario zelfs kunnen uitkomen op een bedrag van ca Eur 17 mio.

Betaling van de koopsom:

Na turn-key oplevering van de gebouwen zal een eerste gedeelte van de koopsom worden voldaan. Indien nog niet alle appartementen verhuurd zijn op het moment van oplevering, dient Opera Living een huurgarantie af te geven. De hoogte van deze huurgarantie ligt onder de markthuurl. Opera Living heeft echter de mogelijkheid om de nog niet verhuurde appartementen alsnog binnen een periode van een half jaar na oplevering tegen marktconforme voorwaarden te verhuren. Zodra dit is afgerond zal er een aanpassing van de koopsom plaatsvinden. Op deze wijze heeft Opera Living de mogelijkheid om ook na oplevering, indien nog geen volledige verhuur heeft plaatsgevonden, de koopsom te optimaliseren.

De aannemer:

Hoewel Opera Living vooraf een aanneemovereenkomst voor de bouw van het project had gesloten met een Nederlandse aannemer, heeft zij toch gemeend deze te moeten ontbinden. De belangrijkste reden was gelegen in het feit dat de koper dusdanig ingrijpende aanpassingen wilde in de voorgenomen bouw dat Opera Living het raadzaam achtte met een lokale Duitse aannemer een nieuwe aanneemovereenkomst op te maken. Na tot overeenstemming te zijn gekomen met de Nederlandse aannemer is, zonder verdere kosten, de waarborgsom geretourneerd en een nieuwe aanneemovereenkomst met een respectabele Duitse partij gesloten.

Garanties:

ConReal heeft aan Opera Living een bankgarantie afgegeven voor het bedrag van Eur 2.500.000 voor het nakomen van de verplichtingen uit de koopovereenkomst, waaronder met name het voldoen van de koopsom.

De aannemer heeft aan Opera Living een bankgarantie afgegeven voor het bedrag van Eur 500.000 voor het tijdig opleveren van de overeengekomen werken alsmede een algemene garantie op de bouw. Deze garantie wordt na oplevering met Eur 200.000 verminderd zodat een bedrag resteert van Eur 300.000 voor de periode van 2 jaar als een garantie voor

Directie:

kantoor Duitsland:
Große Gallusstraße 16
60311 Frankfurt am Main
BONDSREPUBLIEK DUITSLAND

10-06-2011

Een volgende nieuwsbrief zullen wij in de maand augustus verzenden.

Met vriendelijke groeten,

namens het Stichtingsbestuur

secretaris

Directie:

kantoor Duitsland:
Große Gallusstraße 16
60311 Frankfurt am Main
BONDSREPUBLIEK DUITSLAND

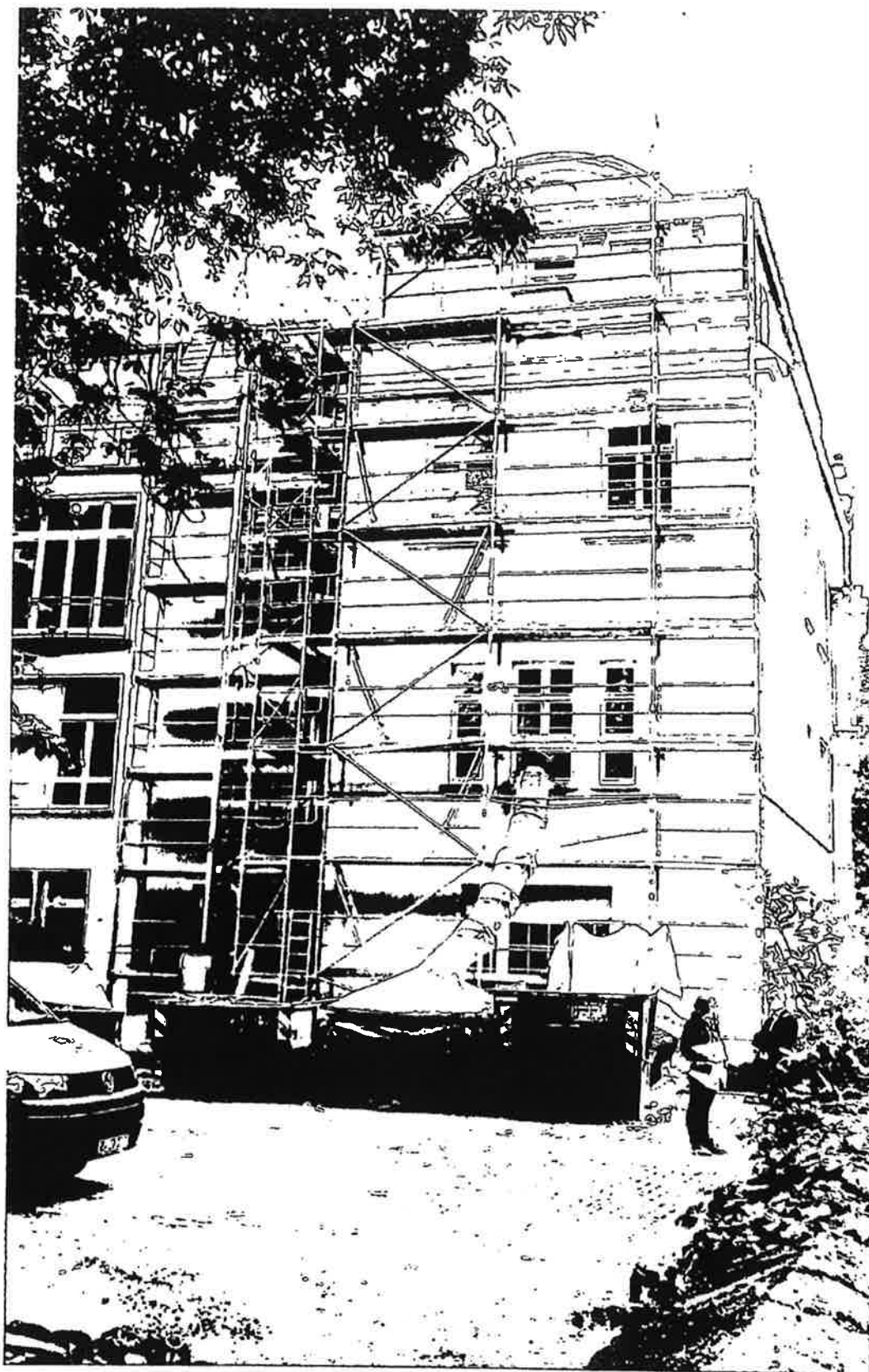
1.0-06-2011



Directie:

kantoor Duitsland:
Große Gallusstraße 16
60311 Frankfurt am Main
BONDSREPUBLIEK DUITSLAND

FOOTNOTES



Directie:

kantoor Duitsland:
Große Gallusstraße 16
60311 Frankfurt am Main
BONDSREPUBLIEK DUTSLAND



DE ONDERGETEKENDEN:

1. **STICHTING VASTGOED BELANG MOUZON CAPITAL OPERA LIVING**, een stichting naar Nederlands recht, gevestigd en kantoorhoudende te 1017 XL Amsterdam, Frederiksplein 51 (de "Geldgever"); en
2. **OPERA LIVING GMBH**, een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Duits recht, gevestigd en kantoorhoudende te 60322 Frankfurt am Main, Duitsland, Gaertnerweg 31 ("Geldnemer"); en
3. **EQUAL Group BV**, een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, gevestigd en kantoorhoudende te 1017 XL Amsterdam, Frederiksplein 51 (de "Agent").

Partijen hierna gezamenlijk aan te duiden als de "**Partijen**" en ieder afzonderlijk als een "**Partij**".

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- A. de Geldgever is opgericht om te fungeren als uitgevende instelling van obligaties met een nominale waarde van EUR 15.000 (zegge: vijftien duizend euro) vallende onder Tranche I en met een nominale waarde van EUR 50.000 (zeggen: vijftigduizend euro) vallende onder Tranche II (elk een "**Obligatie**") met als doel om leningen te verschaffen aan de Geldnemer; en
- B. de Geldgever en de Geldnemer overeenstemming hebben bereikt dat het maximaal te lenen geldbedrag EUR 3.200.000 (zegge: drie miljoen tweehonderduizend euro) is ("**Maximale Leningbedrag**") hetgeen overeenkomt met een volledige plaatsing van alle uit te geven obligaties; en
- C. de Geldgever, na iedere uitgifte van (een of meer) obligaties aan een obligatiehouder een lening aan de Geldnemer beschikbaar zal stellen onder de voorwaarden van deze overeenkomst (de "**Overeenkomst**"); en
- D. de voorwaarden voor wat betreft rente en terugbetaling van een Lening in materieel opzicht gespiegeld zijn aan de rente- en betaalverplichtingen die gelden voor de obligaties opgenomen in aangehechte Bepalingen Private Placement Stichting Vastgoedbelang Mouzon Capital Opera Living; en
- E. **EQUAL Group BV** of haar dochtermaatschappijen de voorinvesteringen ter verwerving van de projectvennootschap Opera Living GmbH met daarin de verworven eigendom van de percelen grond met opstallen staande en gelegen te Frankfurt am Main, Leerbachstraße 12 a, b en Bockenheimer Anlage 35 ten belope van Eur 1.150.000 hebben gedaan welke

3.2 Het rentepercentage voor de Lening is;

- (a) 8% indien het aantal corresponderende obligaties Tranche I betreft;
- (b) 9% indien het aantal corresponderende obligaties Tranche II betreft; en

3.3 De rente als bedoeld in Artikel 3.1 en Artikel 3.2 (de "Basisrente") wordt verschuldigd na afloop van opeenvolgende tijdvakken van een (1) maand, en wordt berekend over de hoofdsom inclusief eventueel bijgeschreven rente op de eerste werkdag van de desbetreffende maand.

3.4 De Agent zal iedere maand het door Geldnemer verschuldigde gedeelte van de Basisrente berekenen en de Geldnemer uiterlijk vijf (5) Werkdagen voor het eind van de betreffende maand in kennis stellen van het door de Geldnemer verschuldigde gedeelte van de Basisrente voor die maand.

3.5 Geldnemer zal uiterlijk twee (2) Werkdagen na de laatste werkdag van de maand de Basisrente over die maand op verzoek van de Agent of Geldgever aan de Geldgever uitbetalen. Indien zulk een verzoek uitblijft zal de basisrente automatisch worden toegevoegd aan de uitstaande hoofdsom met ingang van de eerste werkdag van de volgende maand.

3.6 Alle rente wordt berekend op basis van een jaar van 360 dagen. Bij de berekening van rente wordt uitgegaan van het werkelijke aantal dagen dat is verstreken.

4 BONUSRENTE

4.1 Indien een verkoop van het project Opera Living plaatsvindt waarbij de gehele koopsom is voldaan is de Geldnemer, in aanvulling op de Basisrente, aan de Geldgever een eenmalige bonusrente verschuldigd, waarvan de hoogte gelijk is aan de door de Geldgever aan de Obligatiehouders verschuldigde bonusrente conform artikel 4.1 van de Bepalingen Private Placement Stichting Vastgoedbelang Mouzon Capital Opera Living (de "Bonusrente"). Het recht op Bonusrente blijft bestaan na de in artikel 5.1 genoemde expiratedatum.

5 AFLOSSING

5.1 Aflossing van de lening tegen betaling van het Aflossingsbedrag zal geschieden uiterlijk vijf werkdagen voor afloop van de looptijd van de corresponderende obligatie, of zoveel eerder als een verkoop van het project opera living heeft plaatsgevonden waarbij de gehele koopsom is voldaan (de "Expiratedatum").

5.2 Aflossing zal geschieden tegen betaling door de Geldnemer van de volgende bedragen (tezamen, het "Aflossingsbedrag"):

- (b) op het geheel of een aanzienlijk gedeelte van de goederen van de Geldgever of de Geldnemer executoriaal beslag wordt gelegd of indien daarop gelegd conservatoir beslag in kracht van gewijsde is gegaan; of
- (c) indien de Geldnemer verzuimt om aan zijn verplichtingen te voldoen tot betaling van een bedrag vertegenwoordigende ten minste 10% van de Totale Hoofdsom,

zal de Hoofdsom vermeerderd met de tot de datum van terugbetaling aangegroeide Basisrente door de Geldgever kunnen worden opgeëist, zonder dat ingebrekestelling of enig ander rechtsmiddel nodig zal zijn om van zodanige nalatigheid of verzuim te doen blijken.

- 8.2 Indien de Geldnemer verzuimt om aan zijn verplichtingen te voldoen tot betaling van een bedrag vertegenwoordigende minder dan 10% van de Totale Hoofdsom, is voor verzuim van de Geldnemer ingebrekestelling vereist door de Geldgever, waarbij de Geldnemer een termijn tot betaling wordt gesteld van ten minste vijftien (15) Werkdagen.

9 OVERDRACHT

- 9.1 De rechten en verplichtingen van de Geldnemer uit de Overeenkomst zijn niet overdraagbaar, behoudens met de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Geldgever.
- 9.2 Indien Geldnemer wordt ontbonden of aanvraag tot surseance van betaling of faillissement wordt gedaan mag het aan de Geldnemer Verstrekte Leningsbedrag én de door die Geldnemer gehouden Project worden overgedragen aan groeps gerelateerde ondernemingen.

10 KENNISGEVINGEN

Elke kennisgeving of andere correspondentie met betrekking tot de Overeenkomst zal in de Nederlandse taal en per aangetekende post of per fax moeten worden verzonden naar de volgende adressen:

indien naar Geldgever:

Stichting Vastgoedbelang Mouzon Capital Opera Living
Frederiksplein 51
1017 XL Amsterdam
Met een kopie aan de Agent (zie hieronder)

indien naar de Geldnemer:

Opera Living GmbH
Gaertnerweg 31
60322 Frankfurt am Main

Indien naar de Agent:

- 13.2 Behoudens voor zover in deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald doen Partijen afstand van het recht om deze Overeenkomst te (doen) ontbinden, te vernietigen of te beëindigen op grond van de artikelen 6:228 en 6:265 en verder van het Burgerlijk Wetboek.
- 13.3 Geen wijziging, aanvulling of verandering, noch een vermeende afstandsverklaring van enige bepaling, recht en/of verplichting voortvloeiende uit deze Overeenkomst zal Partijen binden, behoudens voorzover met schriftelijke instemming van alle Partijen.
- 13.4 Indien enige bepaling van deze Overeenkomst ongeldig mocht zijn, zullen de overige bepalingen van kracht blijven. In dat geval zullen Partijen de ongeldige bepaling wijzigen dan wel vervangen door een geldige bepaling overeenkomstig het doel en de strekking van deze Overeenkomst, en wel zodanig dat de nieuwe bepaling zo weinig als mogelijk verschilt van de ongeldige bepaling.
- 14 TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTER**
- 14.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 14.2 Alle geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst of naar aanleiding van overeenkomsten die hiervan het gevolg mochten zijn, zullen in eerste instantie bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam.

[HANDTEKENINGENPAGINA VOLGT]

Bepalingen van Private Placement Stichting Vastgoedbelang Mouzon Capital Opera Living

Obligatieleningovereenkomst met bonusregeling Tranche I.

Uitgevende instantie van de Obligatieleningovereenkomst met bonusregeling Tranche I is **Stichting Vastgoedbelang Mouzon Capital Opera Living**, gevestigd aan het (1017 XL) Frederiksplein 51, in Amsterdam en geregistreerd bij de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder dossiernummer 34379423 (hierna ook te noemen "de Stichting").

Opera Living GmbH een vennootschap naar Duits recht, gevestigd An der Welle 1, in 60322 Frankfurt am Main, Duitsland, is eigenaar van een aantal gebouwen aan de Bockenheimer Anlage in Frankfurt, gezamenlijk bekend als het project "Opera Living".

Opera Living is een (her-)ontwikkelingsproject aan de Bockenheimer Anlage tegen het centrum van Frankfurt am Main en omvat een monumentaal pand, drie nieuwe af te bouwen villa's en een parkeergarage, omringd door een ruime tuin. De nieuwe villa's en parkeergarage zijn in ruwbouw reeds gerealiseerd, het monumentale pand dient nog geheel te worden gerestaureerd. Voor de (her-)ontwikkeling trekt Opera Living GmbH geld aan van de Stichting. De Stichting trekt dit geld op haar beurt weer aan van onder andere de Obligatieleninghouder (hierna ook te noemen "obligatiehouder") onder de bepalingen zoals in dit document weergegeven. De bepalingen luiden als volgt:

1 VERPLICHTING OBLIGATIEHOUDER

De Obligatiehouder verbindt zich op de datum van ondertekening van de overeenkomst aan Stichting te participeren middels een obligatielening met bonusregeling.

Het participatiebedrag is na ondertekening van het "Inschrijfformulier Opera Living Obligatielening" te voldoen op bankrekeningnummer:
Rabobank:

Stichting vastgoedbelang Mouzon Capital Opera Living
t.b.v. Private Placement Opera Living.

2 RENTE

2.1 Rentepercentage

De stichting is rente verschuldigd over het participatiebedrag vanaf de datum van uitbetaling van het participatiebedrag (de "Uitbetalingsdatum"). Het rentepercentage is gelijk aan acht procent (8%) per jaar.

5 BETALINGEN

De Stichting zal elk bedrag dat onder deze Overeenkomst verschuldigd is, zonder kosten voor obligatiehouder en zonder enige aftrek dan wel inhouding van belastingen onder elke jurisdictie aan obligatiehouder voldoen op zodanig rekeningnummer als obligatiehouder aan de Stichting heeft laten weten.

6 AANWENDING VAN GELDEN

Iedere betaling door de Stichting onder deze Overeenkomst zal door de obligatiehouder als volgt worden aangewend:

- (a) als eerste om alle kosten te voldoen;
- (b) als tweede om rente te voldoen;
- (c) als derde om het uitstaande participatie leningbedrag te voldoen; en
- (d) als vierde om vorderingen van de Stichting of derden te voldoen.

7 OPEISBAARHEID

Het obligatieleningbedrag tezamen met rente en de overige aangegane verplichtingen zullen, nadat voorafgaande ingebrekestelling door de obligatiehouder aan de Stichting is gegeven onmiddellijk opeisbaar zijn in de volgende gevallen (elk geval hierna te noemen: een "Geval van Opeisbaarheid"):

- (a) indien de Stichting niet binnen vijftien (15) dagen aan enige betalingsverplichting onder deze Overeenkomst voldoet;
- (b) indien de Stichting niet meer voldoet aan één of meer in de Overeenkomst aangegane verplichtingen, verklaringen of garanties en zodanig verzuim, indien volgens obligatiehouder herstelbaar, niet is hersteld binnen vijftien (15) dagen;
- (c) indien het nakomen van één of meer van de in de Overeenkomst aangegane verplichtingen door Stichting of het uitoefenen van de rechten door obligatiehouder onder de Overeenkomst door enige bevoegde rechtbank of enige arbitragecommissie ongeldig mochten worden geacht of als nietig mochten worden beschouwd door de huidige of toekomstige wet- en regelgeving van enig land;
- (d) indien de Stichting in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling of de schuldsanering natuurlijke personen aanvraagt of indien een daartoe bevoegde rechtbank daartoe een beschikking afgeeft of door de Stichting surseance van betaling

Opera

Living

10 INFORMATIE

Opera Living GmbH zal de obligatiehouder ten minste eens per twee (2) maanden informeren over de voortgang van de afbouw van het project Opera Living.

11 SLOTBEPALINGEN

- 11.1 Deze Overeenkomst kan niet door een Partij geheel of gedeeltelijk worden beëindigd zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de andere Partij.
- 11.2 Behoudens voor zover in deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald doen Partijen afstand van het recht om deze Overeenkomst te (doen) ontbinden, te vernietigen of te beëindigen op grond van de artikelen 6:228 en 6:265 en verder van het Burgerlijk Wetboek.
- 11.3 Geen van de Partijen is bevoegd deze Overeenkomst of een of meerdere van de daaruit voortvloeiende rechten, verplichtingen en/of bevoegdheden, geheel of gedeeltelijk aan een derde over te dragen, behoudens voorzover met schriftelijke toestemming van de andere Partij.
- 11.4 Geen wijziging, aanvulling of verandering, noch een vermeende afstandsverklaring van enige bepaling, recht en/of verplichting voortvloeiende uit deze Overeenkomst zal Partijen binden, behoudens voorzover met schriftelijke instemming van alle Partijen.
- 11.5 Indien enige bepaling van deze Overeenkomst ongeldig mocht zijn, zullen de overige bepalingen van kracht blijven. In dat geval zullen Partijen de ongeldige bepaling wijzigen dan wel vervangen door een geldige bepaling overeenkomstig het doel en de strekking van deze Overeenkomst, en wel zodanig dat de nieuwe bepaling zo weinig als mogelijk verschilt van de ongeldige bepaling.

12 TOEPASSELJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTER

- 12.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 12.2 Alle geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst of naar aanleiding van overeenkomsten die hiervan het gevolg mochten zijn, zullen in eerste instantie bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam.

Amsterdam, februari 2010.

2.2 Berekening van rente

Rente wordt berekend op basis van een jaar van driehonderdzes (360) dagen. Bij de berekening van rente wordt uitgegaan van het werkelijke aantal dagen dat is verstreken.

2.3 Betaling van rente

De verschuldigde rente dient maandelijks achteraf te worden voldaan, vervallende per de laatste dag van elke maand.

3 AFLOSSING, LOOPTIJD – VERVROEGDE AFLOSSING

3.1 Aflossing en looptijd

De Stichting zal het participatiebedrag in zijn geheel aflossen binnen vierentwintig maanden (24) maanden na de Uitbetalingsdatum (de "Einddatum").

3.2 Aflossing bij verkoop / looptijd

In afwijking van artikel 3.1 (*Aflossing en looptijd*) dienen de obligatiehouders in zijn geheel te worden afgelost binnen vijftien (15) werkdagen na totstandkoming van de verkoop van de in de overweging onder A opgenomen registergoederen of vennootschap waarbij de koopsom in zijn geheel ontvangen is.

4 WINSTDELING

4.1 Bonusvergoeding

Bij verkoop van het project Opera Living aan een eindbelegger ontvangt de obligatiehouder een bonus van tenminste twee procent (2%) en ten hoogste veertien en een half procent (14,5%) van het Leningbedrag. De hoogte van het percentage is afhankelijk van de hoogte van de te realiseren verkoopprijs waarbij de vraagprijs wordt gesteld op € 15.500.000,00 (vijftien miljoen vijfhonderdduizend euro). Bij een verkoopprijs van € 13.000.000,00 (dertien miljoen euro) of minder bedraagt de vergoeding twee procent (2%). Bij een hogere verkoopprijs wordt het percentage van de vergoeding evenredig verhoogd, met een maximum tot aan de vraagprijs van veertien en een half procent (14,5%). Indien na afloop van de periode genoemd in artikel 3.1 het project niet verkocht is zal de minimale bonus van twee procent (2%) worden uitgekeerd.

4.2 Opeisbaarheid

De vergoeding als bedoeld in dit artikel is verschuldigd en opeisbaar vijftien (15) dagen na verkoop van de in de overweging onder A gemelde registergoederen of vennootschap waarbij de koopsom in zijn geheel is ontvangen.

Opera

Living

of toepassing van de schuldsaneringsregeling wordt aangevraagd of indien de Stichting failliet wordt verklaard of daartoe een verzoek wordt ingediend dan wel op grond van de EG-verordening betreffende insolventieprocedures van 29 mei 2000 (Pb 1346/2000) in staat van insolventie komt te verkeren of;

- (e) indien de Stichting betaling van haar schulden opschort of erkent dat zij niet in staat is haar schulden op hun vervaldatum te voldoen of indien de Stichting aan haar schuldeisers in het algemeen een akkoord aanbiedt voor de vereffening van haar schulden;
- (f) indien de Overeenkomst wordt ontbonden of beëindigd zonder de voorafgaande toestemming van obligatiehouder.

8 ZEKERHEID

8.1 Borgstelling

De Stichting zal ervoor zorg dragen dat Opera Living GmbH (de "Borg") een borgtocht afgeeft ten behoeve van de obligatiehouder voor alle verplichtingen van de de Stichting onder deze Overeenkomst waarbij de Borg zich zal verbinden binnen vijftien (15) werkdagen na een verzoek van de obligatiehouder om betaling van een bedrag onder de borgtocht het bedrag te betalen dat de obligatiehouder opvraagt. Voorts zal de Stichting zorgdragen dat een positieve negatieve hypotheekverklaring door Opera Living GmbH aan de Stichting zal worden afgegeven. Opera Living GmbH is gerechtigd tot het eventueel vestigen van een tweede hypotheek ten behoeve van de HKB Bank of een derde bank.

8.2 Maximum borg

De betalingsverplichting van de Borg onder de borgtocht zal beperkt zijn tot het Obligatieleningbedrag.

9 KENNISGEVINGEN

Elke kennisgeving of andere correspondentie met betrekking tot de Overeenkomst zal in de Nederlandse taal en per aangetekende post of per fax moeten worden verzonden.

indien naar stichting:

t.a.v. de heer
Frederiksplein 51
1017 XL Amsterdam
F:

Inschrijfformulier Opera Living

Obligatielening met Bonusregeling (hierna Obligatielening te noemen).

De ondergetekende:

Deelname door natuurlijk persoon

Naam en voorletters: _____ M / V
Adres: _____ Postcode en woonplaats: _____
Geboortedatum: _____ Geboorteplaats: _____
Telefoonnummer: _____ E-mailadres: _____
Paspoort/Rijbewijsnummer: _____ Burger Servicenummer (BSN): _____
Bank/Giro rekeningnummer: _____ bij de _____ bank te _____

Deelname door rechtspersoon

Naam: _____ Statutaire vestigingsplaats: _____
Adres: _____ Postcode en woonplaats: _____
KvK inschrijfnnummer: _____ Fiscaal nummer: _____
Vertegenwoordigd door: _____ M / V
Paspoort/Rijbewijsnummer: _____
Bank/Giro rekeningnummer: _____ bij de _____ bank te _____
Telefoonnummer: _____ E-mailadres: _____

Wenst deel te nemen aan de Opera Living Obligatielening I en/of II, uit te geven door de Stichting Vastgoedbelang Mouzon Capital Opera Living (hierna te noemen 'de Stichting') door het storten van

€ _____ (zegge: _____) als storting op uit te geven Obligaties I en/of

€ _____ (zegge: _____) als storting op uit te geven Obligaties II.

Het bedrag zal worden overgemaakt aan Stichting Vastgoedbelang Mouzon Capital Opera Living te Amsterdam, onder vermelding van 'Storting op Obligaties', de rekeningdetails staan onderaan dit formulier.

De ondergetekende verklaart:

- kennis te hebben genomen van en akkoord te gaan met de brochure en bepalingen van de Obligatielening;
- kennis te hebben genomen van de bijlagen van de Obligatielening;
- akkoord te gaan met de mogelijkheid dat deelname aan de Obligatielening zonder opgaaf van redenen kan worden ontzegd;
- kennis te hebben genomen van het feit dat ondergetekende Obligatiehouder wordt op het moment dat de Verklaring van Deelname geheel compleet ingevuld en ondertekend is ontvangen, de storting op de Obligaties heeft plaatsgevonden, de Stichting de ondergetekende als belegger toelaat en de Obligaties zijn toegekend;
- op de hoogte te zijn van het feit dat hij/zij door ondertekening van deze Verklaring van Deelname een rechtsgeldig aanbod tot deelname in de Obligatielening heeft gedaan dat, na aanvaarding door de Stichting, een bindende en afdwingbare overeenkomst vormt;
- dat er desgewenst fiscaal en juridisch advies is ingewonnen.

Datum: _____ Plaats: _____

Handtekening: _____

U kunt dit formulier samen met een kopie van uw legitimatiebewijs en/of een uittreksel Kamer van Koophandel portvrij retourneren aan:

Stichting Vastgoedbelang Mouzon Capital Opera Living
p/a Antwoordnummer 11761
1000 RA Amsterdam

Rekeningnummer:

10-06-2011



From:
Sent: dinsdag, juli 26, 2011 15:51
To:
Cc:
Subject: verzoek om nadere toelichting

Tracking: Recipient

Delivery

Delivered: 26-jul-2011 15:50

Geachte heer ,

Naar aanleiding van onze bespreking vanochtend, verzoeken wij u in onderstaande punten om nadere informatie.

Aanwending van gelden

1. De formuleringen onder paragraaf 6 van de Obligatieleningovereenkomst "Aanweding van Gelden" zijn ons niet duidelijk.
 - De aanhef "*ledere betaling door de Stichting....aangewend*" is onduidelijk, wat wordt hiermee bedoeld?
 - welke kosten, zoals genoemd onder (a) worden bedoeld? Door wie worden deze kosten gemaakt?
 - welke rente, zoals genoemd onder (b) wordt er bedoeld?
 - Wat wordt bedoeld met "*vorderingen van de Stichting of derden*", zoals genoemd onder (d)?
2. U hebt aangegeven dat de opbrengst van de obligatielening (gedeeltelijk) wordt aangewend voor de terugbetaling van de voorinvestering ad € 1,2 mln, die door Equal is gedaan. Dit blijkt ook uit de leenovereenkomst tussen de Stichting en Opera Living GmbH. Waarom is bovenstaande niet concreet tot uitdrukking gebracht in de Obligatieleningovereenkomst die met de beleggers (obligatiehouders) is afgesloten?
3. Op welke wijze bent u voornemens naar de obligatiehouders duidelijkheid te verschaffen omtrent het bovenstaande?

Documenten

Zoals afgesproken tijdens het gesprek zien wij graag de volgende documenten tegemoet.

4. Een specificatie van de aangepaste bouwbegroting, inclusief een toelichting op de dekking van de meerkosten.
5. Een kopie van de overeenkomst(en) die gesloten is (zijn) tussen de heer [redacted] de Stichting en Opera Living, en/of andere documenten waaruit duidelijk het achtergestelde karakter van deze overeenkomst(en) blijkt.
6. De overeenkomst met Eurogroei.
- 7.
- 8.

Wij verzoeken u de gevraagde informatie binnen 10 werkdagen bij voorkeur per e-mail aan te leveren. Een puntsgewijs verslag van het gesprek zal u in de tussentijd worden toegestuurd.

Indien u nog vragen hebt, kunt u mij met contact opnemen via onderstaand telefoonnummer. Met betrekking tot punt 7 en 8 verwijs ik u graag naar de

Met vriendelijke groet,

senior toezichthouder
Integriteitstoezicht

From:
Sent: vrijdag, augustus 05, 2011 11:50
To:
Cc:
Subject: verslag gesprek 26 juli 2011
Attachments: 1108-250v - verslag gesprek 26 juli.doc

Tracking: Recipient Read

Read: 05-aug-2011 11:51

Geachte

Bijgevoegd treft u het zakelijk verslag van het gesprek dat wij op 26 juli 2011 met u hadden op ons kantoor.

Ik verzoek u vriendelijk het verslag te voorzien van uw correcties en aanvullingen (in *track changes*) en het aangepaste verslag zo spoedig mogelijk per e-mail te retourneren.
Alvast dank voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

Toeziethouder
Integriteitstoezicht

Telefoon:
Fax:
E-mail:

Autoriteit Financiële Markten
Bezoekadres: Vijzelgracht 50 - Amsterdam
Postadres: Postbus 11723 - 1001 GS Amsterdam
Telefoon: 020 - 797 20 00 - www.afm.nl
De AFM bevordert eerlijke en transparante financiële markten.

AFM

Bijeenkomst	toelichting Opera Living
Vergaderdatum	26-07-2011
Referentie	1108-250v
Pagina	2 van 3

wachtlijst. De verwachte huuropbrengsten van ca. € 800.000,- liggen al hoger dan het taxatierapport. De huuropbrengst wordt geschat op € 5000 tot € 6000,- per m2. Elders in Frankfurt wordt soms € 7000,- tot € 9000,- betaald. Toch heeft Opera Living GmbH een huurgarantie moeten afgeven van 3 maanden. Dit is met name om fiscale redenen. ConReal wil/kan alleen een geheel verhuurd pand fiscaal activeren. Voorts biedt dat ConReal de noodzakelijke contractzekerheid. De huurgarantie houdt in dat Opera Living GmbH zelf de onverhuurde m2 huurt, dan wel op zoek gaat naar huurders. Ingeval de huurgarantie wordt ingeroepen vindt naberekening van de verkoopprijs plaats.

Op basis van de thans afgesloten huurcontracten bedraagt de koopprijs volgens [] al meer dan € 15 miljoen. Daarmee, zal de obligatiehouder zeker kunnen worden terugbetaald. Ook stelt de heer [], dat de maximale bonus kan worden uitgekeerd.

Financiering

De verwerving van het complex in Frankfurt en de verbouwing daarvan is deels voorgefinancierd door Equal Group (de vennootschappen van de heer []) en de FGH Bank. Reden daarvoor was om het project niet mis te lopen. De voorfinanciering bedraagt €1,2 mln. De terugbetaling daarvan heeft plaatsgevonden nadat de obligatie emissie was volgeplaatst. Er resteert nu nog ongeveer € 20.000,- tot € 30.000,-.

Uit de koopovereenkomst blijkt dat in het Duitse kadaster een hypotheek is gevestigd van €13,6 mln ten behoeve van de FGH Bank. Dit bedrag betreft een hypotheekinschrijving ter hoogte van de taxatiewaarde van het project. Voorts is er een inschrijving van €1,- miljoen voor HBU. Deze hypotheek was al doorgehaald; een roeyementsverklaring is aan de notaris overlegd bij de verkoop. De doorhaling was kadastraal echter nog niet verwerkt.

Aanwending van de gelden

De AFM wijst de heer [] op paragraaf 6 van de obligatieleningsovereenkomst, waarin is bepaald waarvoor de gelden die door de Stichting zijn aangetrokken worden aangewend. Deze formulering is voor de AFM onduidelijk. De heer [] erkent dit en geeft aan hierop terug te komen. Ook geeft de heer [] aan de ontstane onduidelijkheid richting beleggers zo snel mogelijk te herstellen. Afgesproken wordt dat de AFM in een e-mail hierover nog enkele concrete vragen zal opnemen.

Vertraging

Door de extra brandveiligheidseisen heeft de bouw vertraging opgelopen; hierdoor is de bouwbegroting verhoogd en zijn ook de rentekosten opgelopen. De heer [] zal de AFM en DNB een specificatie van de bijgestelde begroting overleggen.

Storting

De storting door de heer [], van €500.000,- betreft een lening aan Equal Group. [] en zou aanvankelijk deelnemen in de emissie. Omdat deze overtekend was, heeft hij besloten buiten de emissie om deel te nemen in het project. Daardoor konden andere particulieren instappen. De lening is achtergesteld t.o.v. de lening van de Stichting aan Opera Living GmbH. Daardoor komen de belangen van de beleggers niet in het geding. Met de storting van [] konden de meerkosten van het

From: [i]@mouzoncapital.com]
Sent: maandag, augustus 08, 2011 17:28
To:
Cc:
Subject: Re: verslag gesprek 26 juli 2011
Attachments: 1108-250v - verslag gesprek 26 juli[1].doc

Geachte heren,

Bijgaand mijn commentaar op het gespreksverslag. Morgenochtend zult u van mij de beantwoording van de inhoudelijke vragen kunnen verwachten. Helaas bleek het niet meer mogelijk om onze adviseurs te raadplegen gezien de vakantieperiode. Ik heb contact gezocht, even afgewacht doch helaas is het niet mogelijk gebleken inhoudelijk "feed back" te krijgen. Echter, in aangetroffen aantekeningen en na toelichting var is mij een en ander weer helder geworden en meen ik de gevraagde antwoorden te kunnen verstrekken op met name de laatst gestelde vraag.

Met vriendelijke groet,

Op 5 augustus 2011 11:50 schreef

het volgende:

Geachte heer

ijgevoegd treft u het zakelijk verslag van het gesprek dat wij op 26 juli 2011 met u hadden op ons kantoor.

Ik verzoek u vriendelijk het verslag te voorzien van uw correcties en aanvullingen (in *track changes*) en het aangepaste verslag zo spoedig mogelijk per e-mail te retourneren.

Alvast dank voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

Toezichthouder

Integriteitstoezicht



Vergaderverslag

Bijeenkomst	toelichting Opera Living
Vergaderdatum	26-07-2011
Datum verslag	05-08-2011
Referentie	1108-250v
Pagina	1 van 3

Aanwezig

(Mouzon Capital/Opera Living)

Inleiding

De AFM heeft de Stichting Vastgoed Belang Mouzon Capital Opera Living (de Stichting) per brief van 26 mei 2011 verzocht om bepaalde informatie. De Stichting heeft de gevraagde informatie per brief van 9 juni 2011 aan de AFM verstrekt. Naar aanleiding van enkele aanvullende vragen heeft de AFM de heer [naam] gevraagd de verstrekte informatie mondeling toe te lichten. Onderstaand verslag vormt een zakelijke weergave van het gesprek.

Totstandkoming koopprijs

De koopprijs bedraagt ongeveer € 15,3 miljoen. De koper van het project Opera Living is ConReal, die het project reeds voor dit jaar fiscaal wil activeren.

De koop is tot stand gekomen door inschrijving op het project. Hierop meldden zich 35 partijen, waarna de onderhandelingen zijn gestart met ConReal die de beste inschrijving had. Hierbij was van doorslaggevende betekenis dat ConReal een zeer liquide partij is, die direct een bankgarantie stelde.

Partijen zijn overeengekomen de betaling achteraf te laten plaatsvinden, omdat ConReal nog enkele verbouwingen van het pand wilde en zeker wilde stellen dat dit ook gerealiseerd werd. Overigens is ook door aanvullende brandveiligheidseisen de aanvankelijke verbouwplanning en daarmee de oplevering vertraagd. Volgens [naam] ligt de verbouwing nu wel op schema.

De koopprijs is vastgesteld op 21 maal de netto huur per jaar. De factor 21 is volgens de heer [naam] marktconform. Hij benadrukt de hoge kwaliteit van het vastgoed en de specifieke locatie, waarvoor een dergelijke factor niet ongebruikelijk is. Indien Opera Living GmbH het complex nu zou verkopen, zou de opbrengst vermoedelijk nog hoger zijn. Volgens [naam] zijn er in het centrum van Frankfurt op vergelijkbare locaties de laatste tijd panden verkocht waarbij een factor 22 tot 23 werd gehanteerd. ConReal neemt (kennelijk) genoegen met een lage winstmarge van 4%; vastgoed op een dergelijke locatie wordt als een stabiele en waardevaste belegging beschouwd.

De planning is dat het onroerend goed in oktober of november wordt opgeleverd.

Huur

De definitieve koopprijs is afhankelijk van de huurontwikkeling van de appartementen. Er is volgens [naam] en de lokale makelaars veel belangstelling voor het project van potentiële huurders. Er is thans al een

AFM

Bijeenkomst	toelichting Opera Living
Vergaderdatum	26-07-2011
Referentie	1108-250v
Pagina	3 van 3

instappen. De lening is achtergesteld t.o.v. de lening van de Stichting aan Opera Living GmbH. Daardoor komen de belangen van de beleggers niet in het geding. Met de storting van [] konden de meerkosten van het project worden gedekt. De heer [] kan aan de AFM de leenovereenkomst met overleggen.

Eurogroei

Met Eurogroei is een dispuut ontstaan met betrekking tot de BTW over de nota voor de geleverde diensten. De Stichting heeft de vergoeding zonder BTW betaald zoals wettelijk is vastgesteld bij dergelijk diensten, terwijl Eurogroei de vergoeding inclusief BTW eist. De AFM verzoekt om de overeenkomst met Eurogroei.

Obligatiekarakter

Afgesproken wordt dat de AFM de heer Van der Kooij per e-mail zal berichten over de gemaakte afspraken en de gevraagde aanvullende informatie.

Wij zullen voor zowel punt 1 als punt 2 de komende week een brief sturen aan alle obligatiehouders en een nadere toelichting en verduidelijking verstrekken. Daarbij zullen wij een nieuw exemplaar van de leningovereenkomst overleggen met daarin uw opmerkingen met betrekking tot het onder 1 en 2 gestelde duidelijk verwoord. Mocht dit aanleiding zijn voor een belegger om bezwaar te maken dan zullen wij hem aanbieden het ingelegde bedrag te retourneren inclusief rente tot heden doch zonder bonusvergoeding. Gaarne bieden wij aan deze brief en gewijzigde overeenkomst vooraf ter goedkeuring aan de AFM te overleggen.

Documenten:

4.

bouwbegroting.

Bijgaand treft u aan het Generaluebernehmervertrag met . Zoals in onze nieuwsbrief d.d. 7 juni aan de beleggers verwoord hebben we een algehele overeenkomst gesloten met een Duits bouwmanagement bureau die architectuur, bouwmanagement en bouw zelf uitvoert. In de bijlagen van de overeenkomst treft u een uitgebreide bouwspecificatie met alle kosten aan. Deze begroting is om het gehele project af te bouwen inclusief architectuur en bouwbegeleiding.

In de totale prijs van € 5.563.250 zitten aldus inbegrepen de kosten als vermeld in het aan de beleggers oorspronkelijk overhandigde investeringsopzet onder D (restant), E, K, L, M (vaste prijsafspraken). Een ander met dien verstande dat van de in de door vermelde prijsopgave nog ca € 125.000 btw teruggeeft mogelijk is, de kosten voor brandveiligheid en bouwkundige aanpassingen zijn verwerkt van ca € 325.000 alsmede het meerwerk wat zal worden vergoed door de koper (wensen koper zoals een extra liftinstallatie) van ca € 250.000. De genoemde meerkosten zijn gemeld in de nieuwsbrieven aan de beleggers. De oorspronkelijke opzet ging aldus uit van een totale kosten toe te rekenen aan "bouwkunde" incl btw (D,E,K,L,M) van € 4.850.000. Het verschil van de opzet (€ 4.850.000) minus de overeenkomst (5.563.250) bedraagt aldus € 713.250,00. Dit verschil verklaart zich uit de genoemde teruggeeft BTW (louter op de kantooretages en niet op de woningen) € 125.000, de kosten voor brandveiligheid en bouwaanpassingen (€ 325.000) en de door koper te betalen meerwerk € 250.000 wat een gezamenlijk beloop heeft van afgerond € 700.000. Het verschil van ca € 13.000 is budget overschreiding. De BTW is terugvorderbaar en meerwerk koper wordt door koper vergoed zodat hier geen extra financiering voor nodig is. De kosten brandveiligheid en bouwkundige aanpassingen van € 325.000 en de budgetoverschreiding van ca € 13.000 zijn gefinancierd middels de overeenkomst met de heer

Uitkomst: de bouwkosten liggen nagenoeg in lijn met de oorspronkelijke begroting. De extra kosten zijn gefinancierd middels bovenstaande toelichting zoals gecommuniceerd in onze nieuwsbrieven.

5.

zie bijgaand

6.

zie bijgaand

7.

Overeenkomst voor de plaatsing van leningen aan Stichting Vastgoedbelang Mouzon Capital Opera Living

Eurogroei Beleggingen B.V.
Ringbaan Oost 102-14
5013 CD Tilburg

(hierna genoemd '**het intermediair**').

Stichting Vastgoedbelang
Mouzon Capital Opera Living
Frederiksplein 51
NL - 1017 XL Amsterdam
(hierna de **Stichting** genoemd)

Opera Living GmbH (hierna **Opera Living** genoemd) is de initiatiefnemer van het project Opera Living in Frankfurt. Het project Opera Living is een (her-)ontwikkelingsproject in Frankfurt. De aandelen van Opera Living zijn voor 94% in bezit van Equal Fondstreuhand GmbH (hierna **Equal** genoemd). De Stichting houdt alle aandelen van Equal. In Duitsland wordt investeerders via een private placement de mogelijkheid geboden om deel te nemen in Opera Living middels een lening aan Equal. Nederlandse investeerders wordt de mogelijkheid geboden om via een private placement middels een lening met bonusregeling aan de Stichting te participeren (hierna **Lening** of **Leningen** genoemd). De constructie is aldus opgezet om te voorkomen dat investeerders direct of indirect als Duits belastingplichtige aangemerkt zullen worden.

Bovengenoemde partijen willen een overeenkomst aangaan waarbij **het intermediair** gedurende de plaatsingsperiode zitting zal nemen in de Stichting Vastgoedbelang Mouzon Capital Opera Living. Tijdens deze periode zal **het intermediair** de leningen met bonusregeling aanbieden aan haar relaties onder de volgende voorwaarden:

1. Prestatie van deze overeenkomst is plaatsing van **Leningen** met bonusregeling aan de Stichting door **het intermediair**. **Het intermediair** is actief in **Nederland** en zal zijn organisatie, expertise en contacten gebruiken om de Leningen aan de Stichting te plaatsen. Exclusiviteit wordt niet overeengekomen. De contractpartijen verplichten zich om de plaatsings- en verkoopactiviteiten goed op elkaar af te stemmen. **Het intermediair** verklaart hierbij te voldoen aan alle door de Nederlandse wet- en regelgeving voorgeschreven vereisten en voorwaarden om de plaatsing van voornoemde Leningen te mogen begeleiden. **Het intermediair** vrijwaart de Stichting, Equal en Opera Living van enige schade die als gevolg van het optreden van **het intermediair** ontstaat. De stichting vrijwaart **het intermediair** op haar beurt van enige schade die als gevolg van het optreden van de stichting ontstaat.

8. De Stichting zal voorafgaand aan de informatievertrekking gedurende de looptijd van het fonds **het intermediair** schriftelijk of per email (info@eurogroei.nu) informeren omtrent de informatie zoals die wordt vertrekt aan de beleggers van het fonds.
9. Eerdere mondelinge of schriftelijke afspraken tussen de partijen met betrekking tot de plaatsing van de Leningen met winstdeling zijn na ondertekening van deze overeenkomst niet langer geldig.
10. Alle afspraken die tussen de partijen zijn getroffen met betrekking tot de plaatsing van de Leningen met bonusregeling van de Stichting, zijn in deze overeenkomst vastgelegd.
11. Indien een onderdeel van deze overeenkomst ongeldig of onafdwingbaar blijkt, heeft dit geen invloed op de overige bepalingen.
12. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Aldus getekend en overeengekomen:

Datum: 18-II-10

Plaats: Tilburg

Datum:

18/02/2010

Plaats:

(het intermediair)

(de stichting)

Der Kaufvertragsentwurf nach dem Stande vom 04.03.2011 für die beabsichtigte Veräußerung an ConReal Immobilien GmbH ist dem Auftragnehmer in seinem für diese Vereinbarung wesentlichen Teil (§§ 5 bis 10) bekannt. Ihm ist ferner bekannt, dass der Auftraggeber größten Wert auf die Kongruenz der beiden Vertragsverhältnisse legt, da er die von ihm zu übernehmenden Bauverpflichtungen dem Auftragnehmer übertragen möchte. Diesem Anliegen möchte der Auftragnehmer entsprechen, soweit dies möglich ist. Dem Auftragnehmer ist weiterhin bekannt, dass die Gebäude ab 1. November 2011 vermietet werden sollen und daher bezugsfertig sein sollen. Die Vermietungsaktivitäten sollen ab 1. Juli 2011 beginnen.

Der Auftragnehmer wird sich daher im Rahmen seiner Bauablaufplanung bemühen, möglichst eine kleinere und eine große Wohnung im Bauteil C als Musterwohnung vorab fertigzustellen. Dem AG ist bekannt, dass der gesetzte Zeitplan äußerst knapp bemessen und nur schwer umsetzbar ist. Er wird daher den AN weitestmöglich unterstützen und sich bemühen, jeweils seinen Mitwirkungspflichten zeitnah nachzukommen und eine möglichst zielführende Vertragsumsetzung zu unterstützen.

Die vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

Gegenstand dieses Vertrages ist die schlüsselfertige und bezugsfertige Herstellung der Baulichkeiten unter Einschluss der bereits bestehenden Bausubstanz als einheitliches Werk i.S.d. Werkvertragsrechts des BGB (einschließlich aller Leistungen der Planung und sonstiger zur Fertigstellung erforderlicher Leistungen) nach Maßgabe der Regelungen dieses Vertrages.

§ 2 Vertragsbestandteile

2.1 Maßgebliche Unterlagen

Maßgeblich für die Herstellung der Baulichkeiten sind die folgenden Unterlagen, die die vertragliche Beschaffenheit beschreiben:

- 2.1.1 Die Baubeschreibungen, Pläne und Unterlagen nebst den vorrangig dazu geltenden Ergänzungen der Baubeschreibungen, Stand: 27.01.2011 (insgesamt **Anlage 2.1.1**).
- 2.1.2 Die Baugenehmigung der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Frankfurt am Main vom 25.08.2010 (Häuser A-C) bzw. 06.10.2010 (Haus D) nebst Anlagen (**Anlage 2.1.2**) einschließlich der noch einzuholenden weiteren Genehmigungen.

- 3.2 Der AN hat sich vor Vertragsschluss umfassend über die örtliche Situation auf dem Grundstück, die umliegende Bebauung und die Zufahrtswege informiert und die daraus resultierenden Umstände bei der Bestimmung seines Leistungsumfangs wie seiner Preiskalkulation berücksichtigt.
- 3.3 Die Erfüllung aller behördlichen Auflagen obliegt dem AN, auch soweit der AG besondere oder zusätzliche Leistungen nachträglich schriftlich verlangt und sich hierdurch behördliche Auflagen ändern. Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Ausführungsfristen gilt § 6.3, insgesamt gilt hinsichtlich zusätzlicher Leistungen § 5.
- 3.4 Für die funktionsgerechte und schlüsselfertige Erstellung des Bauvorhabens schuldet der AN auf Basis der vorliegenden und geprüften Planungen zur Herstellung des vertragsgerechten Werkes sämtliche Architekten- und Ingenieurleistungen, die noch erforderlich sind.
- 3.5 Die Leistungspflicht umfasst alle Grundleistungen und, soweit erforderlich, auch besondere Leistungen zur vertragsgerechten Erstellung des Bauvorhabens des jeweiligen Leistungsbildes der HOAI mit Ausnahme jedoch der LPH 6 und 7. Die Parteien sind sich insbesondere darüber einig, dass maßgeblich der Eintritt des Werkerfolges der Leistungen ist, wie in diesem Vertrag, insbesondere den Regelungen zur Abnahme, beschrieben,
- 3.6 Die Planungs-, Ingenieur- und Bauleistungen schließen alle erforderlichen Lieferungen, Leistungen und Nebenleistungen ein, die in den vorstehenden Vertragsunterlagen aufgeführt sind, aber auch alle dort nicht erwähnten Lieferungen, Leistungen und Nebenleistungen, die erforderlich sind, um das Bauvorhaben vertragsgerecht erstellen zu können. Die betrifft insbesondere
- 3.6.1 die Ausführungsplanung für das Leistungsbild Objektplanung von Gebäuden, Freianlagen und raumbildende Ausbauten, die Ausführungsplanung für die Ingenieurleistungen des Leistungsbildes Tragwerksplanung, die technische Ausrüstung, die thermische Bauphysik, den Schallschutz und die Raumakustik, die Bodenmechanik, den Erd- und Grundbau einschließlich der Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung,
 - 3.6.2 die Ausführung sämtlicher Architekten- und Ingenieurleistungen (im Bereich der Umplanung) unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit mit dem Ziel, dass die späteren Instandhaltungs- und Betriebskosten das übliche Maß für Bauvorhaben der vorliegenden Art nicht überschreiten,
 - 3.6.3 das Freiräumen des Grundstücks unterhalb und oberhalb der Geländeoberfläche, samt der im Baugrundstück befindlichen Kanäle, Schächte und Leitungen die von den beauftragten Leistungen betroffen werden oder diese hindern

- 3.7.4 die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten und Sicherheitsbestimmungen auf dem gesamten Baustellengelände einschließlich der Zufahrtsstraßen während der gesamten Bauzeit bis zur Abnahme unter Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen entsprechend der bau- und feuerpolizeilichen sowie der berufsgenossenschaftlichen Vorschriften,
- 3.7.5 die Schaffung und Erhaltung der notwendigen Zufahrten zum Baugrundstück, deren Absicherung und Reinigung und gegebenenfalls Beseitigung der Baustraße nach Beendigung des Bauvorhabens. Die Voraussetzungen zur Nutzung klärt der AN mit der zuständigen Stelle, Nachbarn und sonstigen Dritten in eigener Verantwortung,
- 3.7.6 die Dokumentation des Zustandes des Baugrundstücks sowie der benachbarten Grundstücke durch Beweissicherung vor Beginn und nach Fertigstellung der Bauarbeiten; die Sicherung der eigenen und fremden Bauteile sowie der erbrachten Leistungen, während und nach der Arbeitszeit,
- 3.7.7 die Übernahme sämtlicher Verbrauchskosten, insbesondere von Wasser und Strom einschließlich der Kosten der Ver- und Entsorgungsanschlüsse,
- 3.7.8 die Schlussreinigung (Feinreinigung) des Bauwerkes sowie die Wiederherstellung des Baugrundstücks,
- 3.7.9 die Lieferung und Zusammenstellung der Bestands- und Abnahmeunterlagen (Gutachten, Berechnungen, Betriebsbeschreibungen, Gebrauchsanweisungen, Gütenachweise, Prüfungen der Baustoffe und der Bauteile, u. ä.); sämtliche Bedienungs- und Wartungsanleitungen zu den technischen Einrichtungen, Anlagenbeschreibungen, Strom-, Schalt- und Funktionspläne, Mess- und Prüfprotokolle (insbesondere zu Druck- und Dichtigkeitsproben) sowie technische Beschreibungen der Aggregate, Leistungsmessungen für Strom- und Lüftungstechnik, Genehmigungs- und Prüfunterlagen, Fachbauleiter- und Unternehmererklärungen, Einweisungsprotokolle sowie Wartungsangebote aller technischen Anlagen inklusive der Dächer,
- 3.7.10 die Einholung und Übergabe der erforderlichen und üblichen behördlichen Bescheinigungen (wie etwa Rohbauabnahmeschein u. ä.),
- 3.7.11 die Lieferung der prüffähigen Pläne und Revisionszeichnungen gemäß einer vom AG vorgegebenen Gliederung und Aufbereitungsform, einschließlich verarbeitbarer Dateiformate, wie z.B. DWG, PLT und ähnliche,

- 4.3 Der AN ist verpflichtet, ein Bautagebuch zu führen und dieses dem AG oder einem bevollmächtigten Vertreter nach entsprechender Aufforderung vorzulegen. Im Bautagebuch sind sämtliche für die Durchführung und Abwicklung des Vertrages relevanten Angaben zu notieren, insbesondere Zahl und Art der auf der Baustelle beschäftigten Arbeitskräfte sowie eingesetzten Großgeräte, den erreichten Bautenstand, den wesentlichen Baufortschritt, Beginn und Ende von Leistungen größeren Umfangs, Betonierungszeiten, Unterbrechung der Ausführung, Leistungsverzögerungen, Unfälle, Temperaturen, Wetter und Besonderheiten.
- 4.4 Zur Förderung des Bauvorhabens und Abklärung sämtlicher Abläufe und Probleme finden vom AN regelmäßig, mindestens 14-tägig, zu organisierende Baubesprechungen statt. Der AG ist rechtzeitig vor der Baubesprechung zu laden, er kann sich durch einen Projektleiter oder eine Person mit entsprechender Bevollmächtigung vertreten lassen. Die Ergebnisse der Baubesprechung werden vom AN protokolliert und sämtlichen Beteiligten unverzüglich übersandt. Bei Differenzen über den Inhalt des Protokolls werden die Einwände des AG dem Protokoll beigelegt.
- 4.5 Der AN versichert dem AG, dass er bis zum Vertragsschluss seinen Steuerverpflichtungen und Verpflichtungen gegenüber den Trägern der gesetzlichen Sozialversicherung und der Berufsgenossenschaft uneingeschränkt nachgekommen ist. Der AG ist berechtigt, entsprechende Bescheinigungen vom AN zu verlangen. Gleiches gilt insoweit für die von ihm beauftragten Nachunternehmer, die entsprechend zu verpflichten sind.
- 4.6 Dem AG oder seinem Vertreter sind im Rahmen von Umplanungen noch zu erbringende Planungsleistungen, Berechnungen, Zeichnungen und sonstige Unterlagen vor Bauausführung zur Freigabe vorzulegen. Die Freigabe erfolgt durch einen entsprechenden Sichtvermerk auf die vorgelegten Unterlagen. Die Ausführung sämtlicher Leistungen erfolgt ausschließlich nach Maßgabe der freigegebenen Pläne, dieses Vertrages und seiner Anlagen, soweit sie nicht gegen geltendes Recht, behördliche Genehmigungen, die allgemein anerkannten Regeln der Technik verstoßen. Mit der Überprüfung sowie Freigabe der vorbezeichneten Unterlagen durch den AG (oder einen bevollmächtigten Vertreter) wird der AN von seiner alleinigen Plan- und Bauleistungsverpflichtung nicht entbunden, insbesondere wird eine Mitverantwortung des AG aus der Freigabe (die primär der Kenntnisnahme dient) nicht begründet. Der AG hat die Freigabe auf die ordnungsgemäß und vollständig vorgelegten Pläne innerhalb von 3 Arbeitstagen zu erklären. Entstehen nachträglich Unstimmigkeiten zwischen Anforderungen oder Bestimmungen des Vertrages, ist der AN verpflichtet, die Widersprüche und Unstimmigkeiten einvernehmlich mit dem AG aufzuklären und zu beseitigen.

§ 6 Ausführungsfristen

- 6.1 Der AN verpflichtet sich, die ihm übertragenen Planungsleistungen sofort und mit der Bauausführung spätestens am 29.03.2011 zu beginnen. Die Fertigstellung des begehbaren Estrichs in Bauteilen A bis C hat verbindlich bis zum 30.06.2011 zu erfolgen, es sei denn, die Parteien treffen während des Bauablaufs eine abweichende sachgerechte Regelung, die dem Ziel der Einhaltung des Endfertigstellungstermins entspricht. Im Bauteil D ist die Grundinstallation der Haustechnik bis zum 30.07.2011 verbindlich fertig zu stellen. Der AN hat die von ihm nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen bis zum 15.10.2011 fertig zu stellen. Davon ausgenommen sind die Grünflächen, nicht jedoch das Grobplanum (welches sämtliche Pflasterflächen und Terrassenflächen umfasst). Dabei sind sich die Parteien jedoch einig, dass das Risiko der Erteilung der Baugenehmigung für den Aufzug in Gebäude D sowie sich aus in diesem Zusammenhang möglicherweise ergebenden Auflagen und/oder ergebenden Verzögerungen der AG trägt.
- 6.2 Die Grünflächen sind bis zum 31.03.2012 zu erstellen
- 6.3 Zeitliche Folgen von Leistungsänderungen und zusätzlichen Leistungen
- 6.3.1 Führen angeordnete Leistungsänderungen oder zusätzliche Leistungen zu zeitlichen Verzögerungen hat der AN hierauf innerhalb einer Woche, spätestens jedoch vor Beginn der betreffenden Arbeiten hinzuweisen.
- 6.3.2 Der Hinweis hat schriftlich zu erfolgen und muss die voraussichtliche Verzögerungsdauer angeben.
- 6.3.3 Erfolgt ein form- und fristgerechter Hinweis gemäß § 6.3.1 nicht, kann sich der AG darauf verlassen, dass durch die angeordnete Leistungsänderung oder die verlangte zusätzliche Leistung eine zeitliche Verzögerung nicht eintritt; es gilt die vertraglich vereinbarte Ausführungsfrist unverändert.
- 6.4 Das Bauvorhaben ist fertiggestellt, wenn der AN die von ihm geschuldeten Leistungen bis auf geringfügige Restarbeiten erbracht hat und diese frei von wesentlichen Mängeln sind. Die Voraussetzungen für eine Ingebrauchnahme und Bezugsfähigkeit einschließlich sämtlicher erforderlichen behördlichen Abnahmen müssen zum Zeitpunkt der vom AN angezeigten Fertigstellung vorliegen. Davon ausgenommen sind die Grünflächen, nicht jedoch das Grobplanum.
- 6.5 Die Fristen für den Baubeginn, für die Erstellung des begehbaren Estrichs und für die Fertigstellung (Ziff. 6.1) sind Vertragsfristen.

- 9.2 Der AN wird dem AG jeweils eine ordnungsgemäße Abschlagsrechnung stellen. Die Abschlagsrechnungen werden aufgrund von MMZ Architekten GmbH erstellt und vom AG und einem von der finanzierenden Bank benannten Sachverständigen geprüft und freigegebener Bautenstandsberichte erstellt. Der von MMZ Architekten GmbH vorzulegende Bautenstandsbericht wird stets auf den letzten Arbeitstag in der Mitte eines Kalendermonats erstellt und dem AG sowie dem von der finanzierenden Bank benannten Sachverständigen übersandt. Die Empfänger der jeweiligen Bautenstandsberichte werden diesen innerhalb 5 Arbeitstagen prüfen und gegenüber dem AN freigeben. Erfolgt seitens des AG nicht innerhalb der genannten Frist eine Freigabe und erhebt der AG auch keine Einwände gegen den Bautenstandsbericht, so gilt dieser als freigegeben. Die freigegebenen Bautenstandsberichte sind die verbindliche Grundlage für die Abschlagsrechnungen gemäß Satz 1.
- 9.3 Die Abschlagsrechnungen sind innerhalb von 5 Bankarbeitstagen auszugleichen. In diesem Falle gewährt der AN dem AG 2% Sondernachlass für fristgerechte Zahlung.
- 9.4 Die Schlusszahlung ist nach ordnungsgemäßer Fertigstellung aller Leistungen, mit Ausnahme der gemäß § 6.1 Satz 4 später fertig zu stellenden Grünflächen, nach Abnahme sowie nach Prüfung und Feststellung der vom AN vorgelegten Schlussrechnung zu leisten, spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Rechnungszugang und Eintritt der vorstehenden Voraussetzungen.
- 9.5 Zur Abtretung der wechselseitig aus diesem Vertrag zustehenden Rechte an Dritte ist eine schriftliche Zustimmung des jeweils anderen Vertragspartners erforderlich, die dieser nicht unbillig verweigern darf. Das Gleiche gilt für Verpfändungen und Sicherungsübereignungen. Der AN stimmt der Abtretung aller Ansprüche aus diesem Vertrag an die Käuferin des schlüsselfertigen Projekts bereits heute unwiderruflich zu.

§ 10 Abnahme

10.1 Förmliche Abnahme

- 10.1.1 Nach Erbringung aller Leistungen des AN mit Ausnahme der Grünflächen (§ 6.1) findet eine förmliche Abnahme durch den AG ("**Abnahme**") statt. Der AN hat den AG mindestens zwei Wochen vorher zur Abnahme einzuladen.
- 10.1.2 Die Abnahme der Grünflächen (§ 6.1) findet separat statt.
- 10.1.3 Weitere Teilabnahmen sind ausgeschlossen.
- 10.1.4 Auch Mängelbeseitigungsarbeiten sind förmlich abzunehmen.

- (d) alle vertraglich vereinbarten Nachweise über bestimmte Eigenschaften von Baustoffen etc.,

10.4.2 Innerhalb von vier Wochen nach Abnahme hat der AN dem AG eine Dokumentation mit den Revisionsunterlagen für ELT und HLS sowie mit der Ausführungsplanung für alle Bauwerke zu übergeben.

10.4.3 Die Dokumentation und die zu übergebenden Unterlagen sind mit Ausnahme der Pflegeanleitungen und Gebrauchsanweisungen in elektronischer weiter verarbeitbarer Dateiform und auf CD zu übergeben.

10.4.4 Etwa von der Bauaufsichtsbehörde ausgestellte Bescheinigungen über Bauzustandsbesichtigungen gemäß der Landesbauordnung sind dem AG auszuhändigen, sobald sie vorliegen.

10.5 Kein Einbehalt wegen Restleistungen und Mängeln

Der AG ist im Hinblick auf die Sicherheit gemäß § 13 dieses Vertrages nicht berechtigt, für bei Abnahme noch nicht erbrachte Leistungen und Mängel einen Einbehalt vorzunehmen oder ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben.

10.6 Der AN ist verpflichtet, die bei der Abnahme festgestellten Mängel und ausstehenden Restarbeiten innerhalb der vom AG gesetzten angemessenen Fristen zu beseitigen. Auch die Mängelbeseitigungsarbeiten sind förmlich abzunehmen.

§ 11 Sach- und Mängelhaftung

11.1 Mängelhaftung für Bauausführung

11.1.1 Der AN haftet für Mängel der vertragsgemäßen Planung und Bauausführung der von ihm herzustellenden Baulichkeiten nach den Vorschriften des Werkvertragsrechts des BGB.

11.1.2 Der AN haftet für solche Mängel der vorhandenen Bausubstanz, wegen derer die nach diesem Vertrag geschuldeten Arbeiten nicht erbracht werden können oder das fertiggestellte Bauvorhaben nicht bestimmungsgemäß genutzt werden kann oder die zu Mängeln an den vom AN zu erbringenden Bauleistungen führen.

11.2 Umweltschäden

11.2.1 Der AN steht dafür ein, dass keine Umweltschäden durch ihn entstehen. Bei nachgewiesenem Verstoß gegen diese Einstandspflicht stellt der AN den AG

- 12.5 Der AN hat auf Kosten des AG vor Baubeginn auf Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Bauleistungsversicherung von Unternehmerleistungen (ABU) eine Bauleistungsversicherung einschließlich Feuerversicherung abzuschließen und dem AG den Abschluss des Versicherungsvertrages nachzuweisen.
- 12.6 Der AN hat für die Dauer des Auftragsverhältnisses einschließlich der Mängelhaftung auf seine Kosten eine Betriebshaftpflichtversicherung bei einem deutschen Versicherer zu unterhalten und nachzuweisen, und zwar mit folgenden Deckungssummen:
- 12.6.1 Personenschäden: EUR 5 Mio.
- 12.6.2 Sach- und sonstige Schäden: EUR 2,5 Mio.

§ 13 Sicherheiten

- 13.1 Der AN übergibt dem AG bis zum 31.03.2011 zur Sicherheit für alle Ansprüche des AGs gegen den AN aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag eine selbstschuldnerische, unwiderrufliche und unbedingte sowie auf erste Anforderung zahlbare und mit Verzicht auf das Recht zur Hinterlegung, dem Verzicht auf die Einrede der Vorausklage (§ 771 BGB) und dem Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit oder Aufrechenbarkeit (§ 770 BGB) versehene Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse in Höhe eines Betrages von EUR 500.000,00.
- Die Bürgschaft muss die Vereinbarung enthalten, dass Forderungen aus der Bürgschaft nicht vor den gesicherten Ansprüchen verjähren.
- 13.2 Die Bürgschaft vermindert sich nach Übergabe der Unterlagen gemäß § 10.4 um EUR 100.000,00, bei Fertigstellung der Grünflächen gemäß § 6.2 um weitere EUR 100.000,00 auf EUR 300.000,00, es sei denn, der AG hat durch begründete schriftliche Erklärung des AG gegenüber der bürgenden Bank widersprochen. In Höhe des verbleibenden Betrages ist die Bürgschaft nach Ablauf von fünf Jahren nach der Abnahme zurückzugeben, soweit sie zu den jeweiligen Zeitpunkten nicht in Anspruch genommen ist.
- 13.3 Der AG ist aufgrund der hier vereinbarten Sicherheit nicht berechtigt, zusätzlich einen Sicherheitseinbehalt vorzunehmen.
- 13.4 Der AG übergibt dem AN eine schriftliche Erklärung der finanzierenden Bank des Inhalts, dass diese den Vergütungsanspruch aus diesem Vertrag finanziert und die Zahlungen vertragsgemäß leistet sowie als Sicherheit für den Vergütungsanspruch gemäß § 648 a BGB bis spätestens zum 31.03.2011 eine selbstschuldnerische, unwiderrufliche und unbedingte sowie auf erste Anforderung zahlbare und mit Verzicht auf

- 14.6 Mit dem vereinbarten Pauschalpreis sind sämtliche Ansprüche des AN aus der Übertragung der Nutzungs-, Verwertungs- und Änderungsrechte abgegolten.

§ 15 Veröffentlichungen/Bauschild

- 15.1 Sämtliche Veröffentlichungen über das Bauvorhaben oder zu einzelnen Bauleistungen sind nur nach schriftlicher Zustimmung des AG zulässig.
- 15.2 Für das Bauvorhaben wird für alle Gewerke eine gemeinsame Bautafel angefertigt und auf dem Baugrundstück aufgestellt. Größe, Gestaltung und Inhalt der Bautafel hat der AG zu genehmigen. Die Kosten für die Anfertigung, das Aufstellen und der Unterhaltung der Bautafel trägt der AN.
- 15.3 Werbung gleich welcher Art ist auf dem Baugrundstück außerhalb des vom AN aufzustellenden Bauschildes nur nach schriftlicher Zustimmung des AG erlaubt. Die üblichen Werbeträger auf Baugeräten o. ä. sind genehmigt.

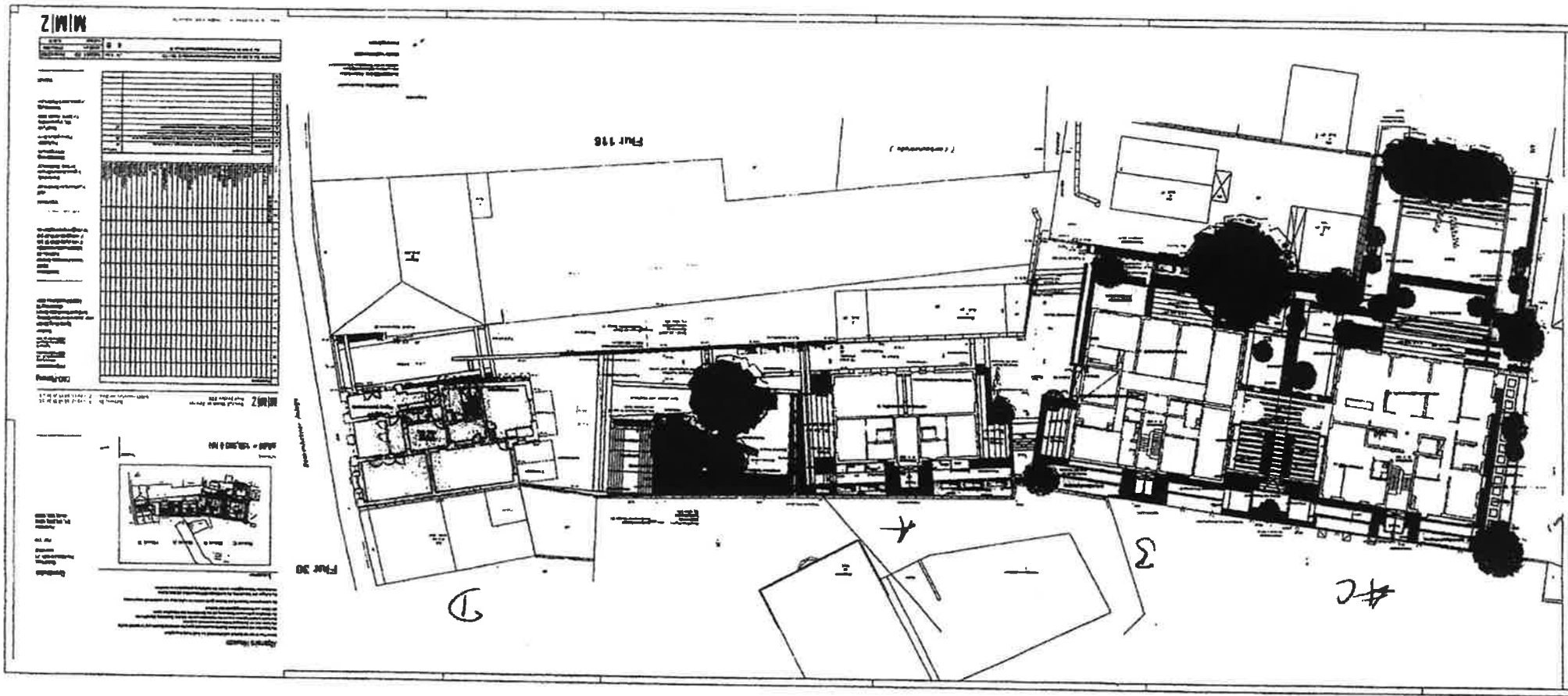
§ 16 Schlussbestimmungen

- 16.1 Erfüllungsort ist der Ort des Bauvorhabens in Frankfurt am Main. Ausschließlicher Gerichtsstand ist Frankfurt am Main.
- 16.2 Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Aufhebung dieser Schriftformklausel.
- 16.3 Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit später verlieren, so wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An Stelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine solche als vereinbart, die die Vertragsparteien bei Kenntnis der Unwirksamkeit gewählt hätten, und die dem wirtschaftlich Gewollten entspricht. Dies gilt auch, soweit sich in diesem Vertrag eine Lücke herausstellen sollte.

Frankfurt am Main, den 29.03.2011..... Frankfurt am Main, den 29.03.2011.....

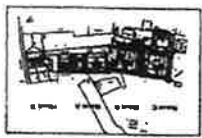
.....
(Auftraggeber)

.....
(Auftragnehmer)



MINI 2

Flur	118	30	3
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			



Legend:
1. Building
2. Road
3. River
4. Lake
5. Forest
6. Field
7. Mountain
8. Water
9. Other

A0055

Nach §7 Abs.3 Satz 2 HDSchG wird hiermit die denkmalschutzrechtliche Genehmigung erteilt, das vorgenannte Bauvorhaben entsprechend den beigelegten Bauvorlagen und Auflagen auszuführen.

ZFE 01

1. GR-2. OG: Die Wand zwischen den Räumen 2.01 und 2.02 ist zu erhalten, eine Durchreiche kann ggf. über die Türöffnung bewerkstelligt werden.

2. Die Bodenfliesen im EG sind zu erhalten.

3. Die im EG/Eingangsbereich freigelegte bauzeitliche Wohnungstür ist im Bestand zu erhalten und zu restaurieren, alternativ ist ein Zusetzen der Tür wie bisher genehmigungsfähig, jedoch unter Erhalt des historischen Bestandes.

ZFE 02

Bis zum Baubeginn ist bestehende Baulasteintragungen (Baulastenverzeichnis Band 11; Blatt 1190; Seite 1 vom 09.09.1996 und Blatt 1238; Seite 1 vom 22.04.1997 und Blatt 1323; Seite 1 vom 07.01.1998) um die Feuerwehraufstellfläche zu erweitern.

C4010

Für Ihr o. g. Vorhaben sind gemäß Stellplatzsatzung 8 Stellplätze erforderlich.

Auf dem Baugrundstück sind Stellplätze real herzustellen, die gemäß Antragsunterlagen wie folgt nachgewiesen sind:

Tiefgarage	-	Stellplätze
Ebenerdig	6	Stellplätze

Diese sind spätestens bei Ingebrauchnahme der genehmigten baulichen Anlage in geeigneter Beschaffenheit dauerhaft zur Verfügung zu stellen.

Gemäß § 7 der Stellplatzsatzung wird für die real nicht nachweisbaren Stellplätze ein Ablösebetrag von 10.000,00 EUR je Stellplatz, gesamt 20.000,00 EUR festgesetzt.

Der für die Stellplatzablösung in Rechnung gestellte Ablösebetrag in Höhe 20.000,00 EUR wurde am 01.10.2010 eingezahlt.

Hinweise zu Kosten (Gebühren und Auslagen):

Kosten für die Durchführung dieses Antragsverfahrens

Die für die Durchführung dieses Antragsverfahrens anfallenden Kosten (Gebühren und Auslagen) entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Kostenbescheid.

Kosten für Bauüberwachungen und Bauzustandsbesichtigungen

Die Gebühren für Bauüberwachungen nach § 73 HBO und Bauzustandsbesichtigungen nach § 74 HBO (ausgenommen statisch konstruktive Belange) werden bei gegebenen Voraussetzungen separat erhoben.

Hinweis zu den bei Baubeginn und im Zuge der Baumaßnahme vorzulegenden Bescheinigungen:

Die Nichtvorlage der erforderlichen Bescheinigungen stellt eine **Ordnungswidrigkeit** dar, die durch die Bauaufsicht Frankfurt geahndet werden kann. Auf das jeweils beigefügte Merkblatt "Informationen zum Baugenehmigungsverfahren" bzw. "Informationen zum Abbruchverfahren" wird ausdrücklich hingewiesen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Verwaltungsakt kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch schriftlich oder zur Niederschrift beim Magistrat der Stadt Frankfurt am Main, Bauaufsicht, Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt am Main erhoben werden.

Hinweis Rechtsbehelfsbelehrung

Wir möchten darauf hinweisen, dass eine Widerspruchseinlegung per E-Mail, im Hinblick auf die Anforderungen des Signaturgesetzes (BGBl. I, 2001, 876), derzeit nicht möglich ist.

Kosten eines Widerspruchsverfahrens

Soweit ein Widerspruch erfolglos geblieben oder zurückgenommen worden ist, sind von der Widerspruchsbehörde Kosten nach Maßgabe des Hessischen Verwaltungskostengesetzes in der jeweiligen Fassung zu erheben.

Im Auftrag

A0055

Nach §7 Abs.3 Satz 2 HDSchG wird hiermit die denkmalschutzrechtliche Genehmigung erteilt, das vorgenannte Bauvorhaben entsprechend den beigefügten Bauvorlagen und Auflagen auszuführen.

ZFE 01

1. GR-2. OG: Die Wand zwischen den Räumen 2.01 und 2.02 ist zu erhalten, eine Durchreiche kann ggf. über die Türöffnung bewerkstelligt werden.

2. Die Bodenfliesen im EG sind zu erhalten.

3. Die im EG/Eingangsbereich freigelegte bauzeitliche Wohnungstür ist im Bestand zu erhalten und zu restaurieren, alternativ ist ein Zusetzen der Tür wie bisher genehmigungsfähig, jedoch unter Erhalt des historischen Bestandes.

ZFE 02

Bis zum Baubeginn ist bestehende Baulasteintragungen (Baulastenverzeichnis Band 11; Blatt 1190; Seite 1 vom 09.09.1996 und Blatt 1238; Seite 1 vom 22.04.1997 und Blatt 1323; Seite 1 vom 07.01.1998) um die Feuerwehraufstellfläche zu erweitern.

C4010

Für Ihr o. g. Vorhaben sind gemäß Stellplatzsatzung 8 Stellplätze erforderlich.

Auf dem Baugrundstück sind Stellplätze real herzustellen, die gemäß Antragsunterlagen wie folgt nachgewiesen sind:

Tiefgarage	-	Stellplätze
Ebenerdig	8	Stellplätze

Diese sind spätestens bei Ingebrauchnahme der genehmigten baulichen Anlage in geeigneter Beschaffenheit dauerhaft zur Verfügung zu stellen.

Gemäß § 7 der Stellplatzsatzung wird für die real nicht nachweisbaren Stellplätze ein Ablösebetrag von 10.000,00 EUR je Stellplatz, gesamt 20.000,00 EUR festgesetzt.
Der für die Stellplatzablösung in Rechnung gestellte Ablösebetrag in Höhe 20.000,00 EUR wurde am 01.10.2010 eingezahlt.

Hinweise zu Kosten (Gebühren und Auslagen):

Kosten für die Durchführung dieses Antragsverfahrens

Die für die Durchführung dieses Antragsverfahrens anfallenden Kosten (Gebühren und Auslagen) entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Kostenbescheid.

Kosten für Bauüberwachungen und Bauzustandsbesichtigungen

Die Gebühren für Bauüberwachungen nach § 73 HBO und Bauzustandsbesichtigungen nach § 74 HBO (ausgenommen statisch konstruktive Belange) werden bei gegebenen Voraussetzungen separat erhoben.

Hinweis zu den bei Baubeginn und im Zuge der Baumaßnahme vorzulegenden Bescheinigungen:

Die Nichtvorlage der erforderlichen Bescheinigungen stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die durch die Bauaufsicht Frankfurt geahndet werden kann. Auf das jeweils beigefügte Merkblatt "Informationen zum Baugenehmigungsverfahren" bzw. "Informationen zum Abbruchverfahren" wird ausdrücklich hingewiesen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Verwaltungsakt kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch schriftlich oder zur Niederschrift beim Magistrat der Stadt Frankfurt am Main, Bauaufsicht, Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt am Main erhoben werden.

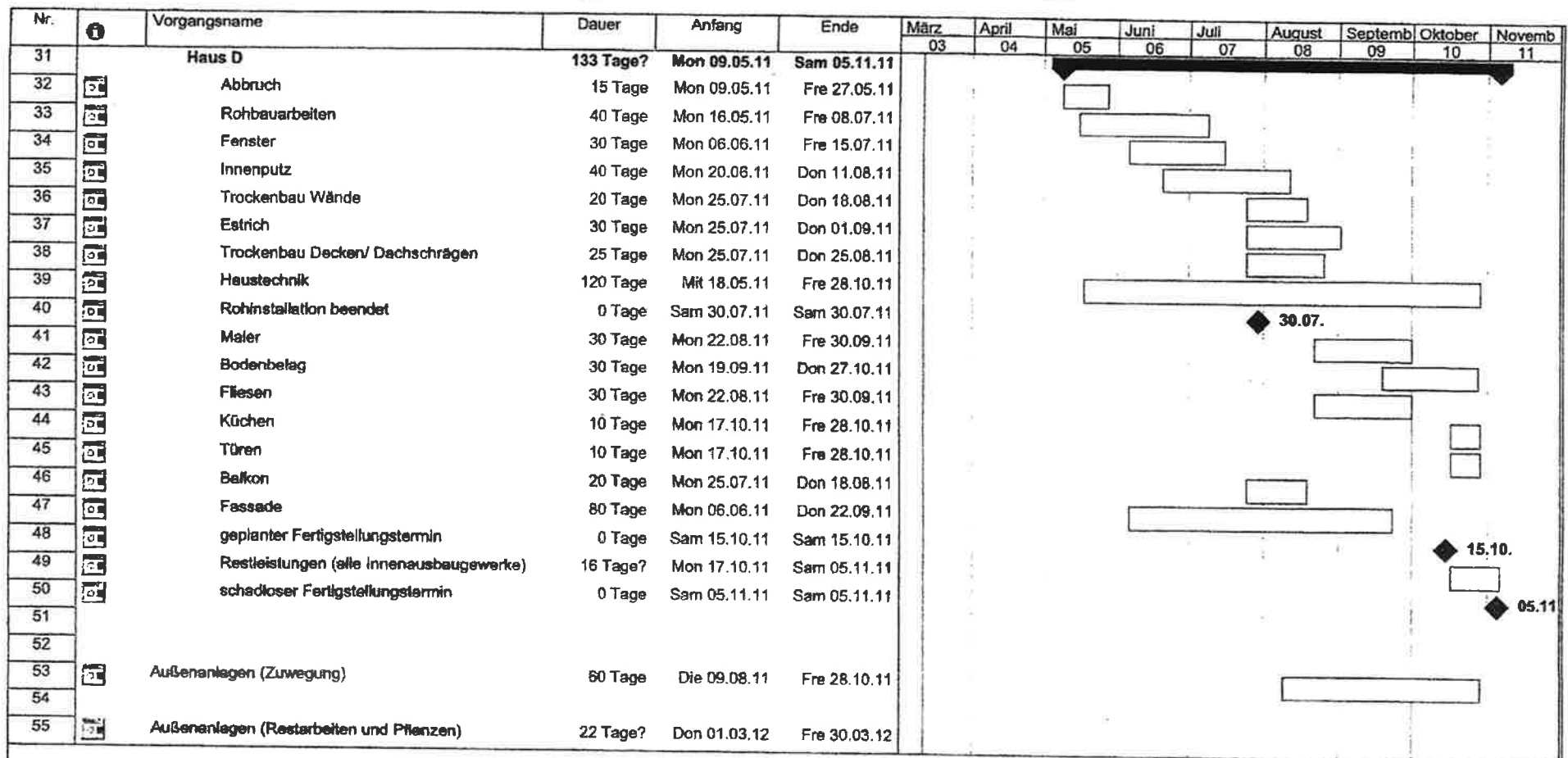
Hinweis Rechtsbehelfsbelehrung

Wir möchten darauf hinweisen, dass eine Widerspruchseinlegung per E-Mail, im Hinblick auf die Anforderungen des Signaturgesetzes (BGBl. I, 2001, 876), derzeit nicht möglich ist.

Kosten eines Widerspruchsverfahrens

Soweit ein Widerspruch erfolglos geblieben oder zurückgenommen worden ist, sind von der Widerspruchsbehörde Kosten nach Maßgabe des Hessischen Verwaltungskostengesetzes in der jeweiligen Fassung zu erheben.

Im Auftrag



Projekt: 2011-03-04, Opera Living
Datum: Fre 11.03.11

Vorgang

Unterbrechung

In Arbeit



Meilenstein

Sammelvorgang

Projektsammelvorgang



Externe Vorgänge

Externer Meilenstein

Stichtag



Haus D	129.691,72
Innenputz komplett neu inkl. Ausgleichsputz bis zu einer Stärke von 4-5 cm	
Haus D	81.092,00
Malerarbeiten innen	
Los 05	651.937,00
Trockenbauarbeiten	
Häuser A,B,C	399.058,00
Haus D	252.879,00
Ausführung mit Brio-Estrichen, alle Promatarbeiten und alles Decken als GK-Decken neu	
Los 06	331.864,26
Gerüste, Dämmung, Außenputzarbeiten	
Häuser A,B,C	107.762,25
Haus D	224.102,01
Leistungsumfang Außenputz, Malerarbeiten, Bleche und Gitter	
Los 07	137.637,67
Estricharbeiten	
Häuser A,B,C	76.073,46
Häuser A,B,C	59.564,21
Schnellzementzulage	
Los 08	242.600,00
Schlosserarbeiten	
Häuser A,B,C	216.150,00
Fluchttreppen, Balkone, Geländer	
Haus D	26.450,00
historische Geländer, ...	
Los 09	80.462,80
Dachdeckerarbeiten	
Häuser A,B,C	24.750,00
Anpassen und Überarbeiten der Dächer	
Haus D	55.712,80
Dachklempner- und Dachdeckungsarbeiten Schiefer	

Los 16		23.000,00
Innentreppen		
Los 17		692.541,55
Heizung, Sanitär, Lüftung		
Haus A	129.397,51	
Haus B	251.826,64	
Haus C	142.362,01	
Haus D	168.955,39	
Los 18		235.085,38
Elektroinstallation		
Los 19		165.000,00
Außenanlagen		
Angebotsbasis: vereinfachte Ausführung angenommen, entspricht nicht der Außenanlagenplanung!		
Los 20		88.550,00
sonstiges		
Kellertrennwände (140 m² + 15 Türen)	13.750,00	
Haustüren ABC (3 Stück)	22.000,00	
Fenster ABC fertigstellen	38.500,00	
Sektionaltor TG	8.800,00	
Heizung Rampe	5.500,00	
Los 21		347.709,84
Änderungswünsche		
Verfüllung Doppelparker und Auspflastern	5.527,50	
Video- Gegensprechanlage an Tor und Briefkasten	6.582,87	

Übertrag	EUR	4.823.982,68
Nachlass von MMZ (tel. Vereinbarung vom 11.03.2011)	EUR	-10.000,00
Nachlass von (tel. Vereinbarung vom 11.03.2011)	EUR	-10.000,00
Nachlass bei Pauschalierung (04.03.2011: 30.842,68 €)	EUR	-33.574,52
Summe netto pauschal	EUR	4.770.408,16
2% Sondernachlass *2)	EUR	95.408,16
Summe netto	EUR	4.865.816,32
Nettobetrag	EUR	4.675.000,00
19,00 % Mehrwertsteuer	EUR	888.250,00
Gesamtbetrag	EUR	5.563.250,00

*1) Bei nachgewiesenen im Zusammenhang mit diesem Titel stehenden Leistungen größer den angebotenen 50.000,00 Euro wird eine zusätzliche Vergütung bis zu einer Höhe von maximal 88.000,00 Euro inkl. einer GU-Umlage von 7% vereinbart.

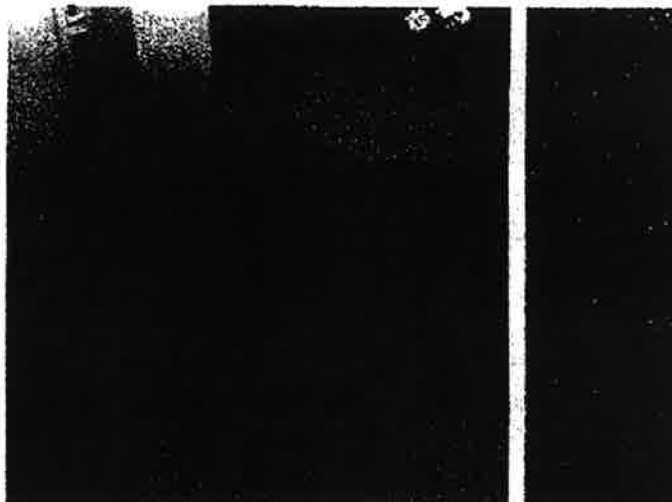
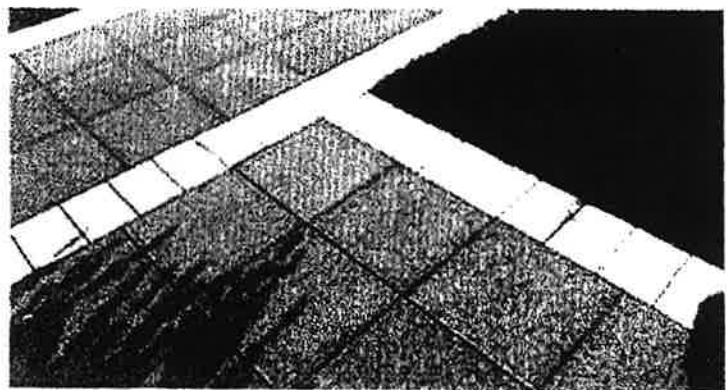
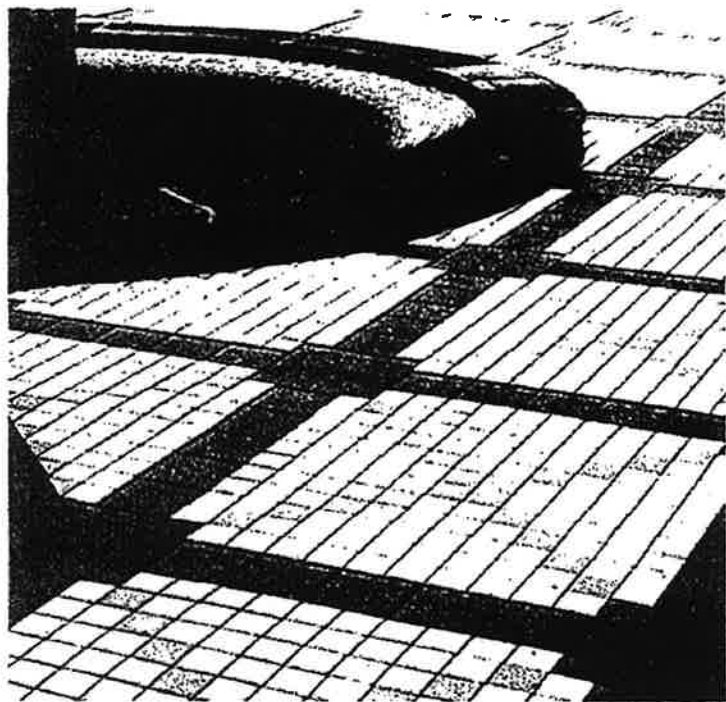
*2) Unter Berücksichtigung des Vertrages wird ein Sondernachlass vereinbart.

Wir hoffen, dass unser Angebot Ihren Vorstellungen entspricht und sehen gem Ihrem Auftrag entgegen.

Eine fach- und termingerechte Ausführung können wir Ihnen im Voraus zusichern.

Freundliche Grüße

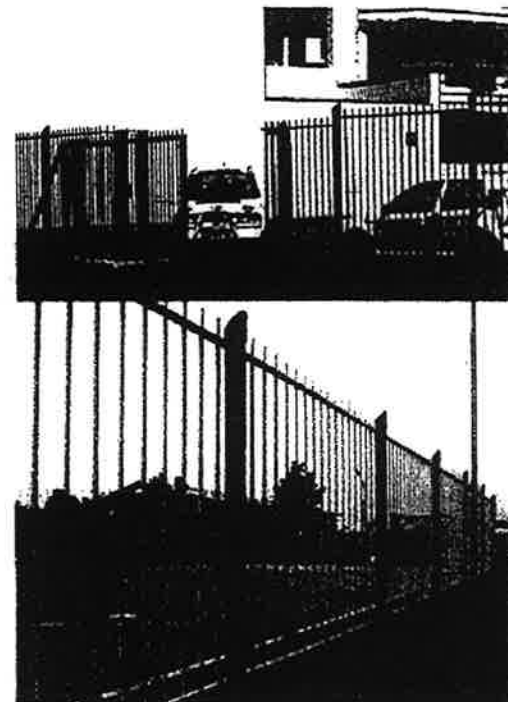
Geschäftsführer



Eingangspodest aus Berwilit o.ä.

Berwilit

Farbgebung der Pflasterflächen wird in gemeinsamen Bemusterungstermin festgelegt.
Aufteilung der Pflasterbäder und Akzentuierungen gemäß Plandarstellung.



Farbgebung Einfriedung grau



Materialcollage zum Außenanlagenplan
Index C, vom 14.03.2011

wordt vervolgens uitgelegd hoe de stichting de gelden die het toekomstig verkrijgt voor betalingen aan de obligatiehouders zal gaan aanwenden en welke prioriteit/waterval dient te worden aangehouden. De eerste zin van paragraaf 6 is derhalve onjuist.

- alle kosten. Dit begrip is helaas onvoldoende beschreven in de overeenkomst. De stichting maakt naast algemene bankkosten nauwelijks kosten. De stichtingsbestuurders ontvangen geen vergoeding. Zeer beperkte kosten worden gemaakt voor informatievoorziening obligatiehouders en financiële verslaglegging. Deze kosten worden overigens doorbelast aan de project vennootschap daar het de doelstelling is dat de stichting een "nul" jaarrekening afsluit. Wel is het zo dat in een "nood scenario" indien de stichting juridische bijstand of advies nodig heeft deze kosten, mede in het belang van de beleggers, hieronder kunnen vallen.
- De rentebetaling van de stichting aan de obligatiehouders wordt hiermee bedoeld.
- Uitstaande participatiebedrag behoeft geen nadere toelichting
- Vorderingen van stichting of derden, deze toevoeging is feitelijk overbodig daar dit niet van toepassing is daar er geen vorderingen zijn. Bedoeld is om aan te geven dat alle toekomstige gelden primair worden aangewend voor rente en aflossing van de obligaties.

2.

We hebben hier diverse keren melding van gemaakt in het informatiememorandum, de bijlagen waaronder de financieringsstructuur en in het investeringsoverzicht. Naar onze mening hebben wij duidelijk aangegeven dat de objecten reeds in eigendom verworven zijn en dat de voorinvestering reeds was gedaan. Uit het investeringsoverzicht was de voorinvestering op te maken en de geplande aflossing daarvan. Dit was ook een goed commercieel punt daar er op deze wijze investeringszekerheid werd geboden. Wij meenden dat hier voldoende duidelijkheid was gegeven en hebben dat niet extra opgenomen in de overeenkomst tussen de obligatiehouders en de stichting en meenden dat dat meer op zijn plaats was in de overeenkomst tussen de stichting en opera living gmbh.

3.

Wij zullen voor zowel punt 1 als punt 2 de komende week een brief sturen aan alle obligatiehouders en een nadere toelichting en verduidelijking verstrekken. Daarbij zullen wij een nieuw exemplaar van de leningovereenkomst overleggen met daarin uw opmerkingen met betrekking tot het onder 1 en 2 gestelde duidelijk verwoord. Mocht dit aanleiding zijn voor een belegger om bezwaar te maken dan zullen wij hem aanbieden het ingelegde bedrag te retourneren inclusief rente tot heden doch zonder bonusvergoeding. Gaarne bieden wij aan deze brief en gewijzigde overeenkomst vooraf ter goedkeuring aan de AFM te overleggen.

Documenten:

4.

bouwbegroting.

Bijgaand treft u aan het Generaluebernehmervertrag met Zoals in onze nieuwsbrief d.d. 7 juni aan de beleggers verwoord hebben we een algehele overeenkomst gesloten met een Duits bouwmanagement bureau die architectuur, bouwmanagement en bouw zelf uitvoert. In de bijlagen van de overeenkomst treft u een uitgebreide bouwspecificatie met alle kosten aan. Deze begroting is om het gehele project af te bouwen inclusief architectuur en bouwbegeleiding.

In de totale prijs van € 5.563.250 zitten aldus inbegrepen de kosten als vermeld in het aan de beleggers oorspronkelijk overhandigde investeringsopzet onder D (restant), E, K, L, M (vaste prijsafspraken). Een en ander met dien verstande dat van de in de door vermelde prijsopgave nog ca € 125.000 btw teruggaaf mogelijk is, de kosten voor brandveiligheid en bouwkundige aanpassingen zijn verwerkt van ca € 325.000 alsmede het meerwerk wat zal worden vergoed door de koper (wensen koper zoals een extra liftinstallatie) van ca € 250.000. De genoemde meerkosten zijn gemeld in de nieuwsbrieven aan de beleggers. De oorspronkelijke opzet ging aldus uit van een totale kosten toe te rekenen aan "bouwkunde" incl btw (D,E,K,L,M) van € 4.850.000. Het verschil van de opzet (€ 4.850.000) minus de

transparantie en duidelijkheid te scheppen en willen ons volledig conformeren aan de geldende regelgeving. Derhalve sta ik open voor alle opmerkingen en aanbevelingen van uw kant en geef nu reeds aan deze volledig en integraal te willen omzetten jegens al onze stakeholders waaronder met name de beleggers.

Hoogachtend,

**OVEREENKOMST EN VASTSTELLING
WINSTDELENDE GELDLENING**

Gedateerd 26 Oktober 2010

Tussen

De heer

Geldgever

EQUAL Group BV

Geldnemer

En

Opera Living GmbH

Borg

- F. Partijen overeenkomen dat de onder E vermelde lening achtergesteld zal zijn ten opzichte van de lening die opera living zal verkrijgen van de stichting.
- G. Opera living hierbij een borgtocht afgeeft aan geldgever voor de lening van geldgever aan geldnemer met dien verstande dat deze borgtocht of de rechten en geldelijke aanspraken of vorderingen die geldgever hieraan kan ontfanen in rang zal zijn achtergesteld ten opzichte van de borgtocht of de rechten en geldelijke aanspraken of vorderingen die daaraan kunnen worden ontleend die door opera living is afgegeven aan de obligatiehouders van de stichting. Artikel 8 van de overeenkomst van geldlening tussen de obligatiehouders en de stichting wordt derhalve niet van toepassing verklaard op de rechtsverhouding met geldgever waarvoor het hier onder G bepaalde in de plaats treedt.

SLOTBEPALINGEN

- 1.1 Deze Overeenkomst kan niet door een Partij geheel of gedeeltelijk worden beëindigd zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de andere Partij.
- 1.2 Behoudens voor zover in deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald doen Partijen afstand van het recht om deze Overeenkomst te (doen) ontbinden, te vernietigen of te beëindigen op grond van de artikelen 6:228 en 6:265 en verder van het Burgerlijk Wetboek.
- 1.3 Geen wijziging, aanvulling of verandering, noch een vermeende afstandsverklaring van enige bepaling, recht en/of verplichting voortvloeiende uit deze Overeenkomst zal Partijen binden, behoudens voorzover met schriftelijke instemming van alle Partijen.
- 1.4 Indien enige bepaling van deze Overeenkomst ongeldig mocht zijn, zullen de overige bepalingen van kracht blijven. In dat geval zullen Partijen de ongeldige bepaling wijzigen dan wel vervangen door een geldige bepaling overeenkomstig het doel en de strekking van deze Overeenkomst, en wel zodanig dat de nieuwe bepaling zo weinig als mogelijk verschilt van de ongeldige bepaling

2 TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTER

- 2.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 2.2 Alle geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst of naar aanleiding van overeenkomsten die hiervan het gevolg mochten zijn, zullen in eerste instantie bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam.

[HANDTEKENINGENPAGINA VOLGT]

From:
Sent: maandag, augustus 15, 2011 16:59
To:
Cc:
Subject: RE: reactie nadere informatie

Geachte heer

Naar aanleiding van uw reactie volgen hieronder nog enkele aanvullende vragen en opmerkingen van onze kant.

Ad 1

- U wijst hierbij op de gelden die de Stichting toekomstig verkrijgt: wij lezen dit zo dat daarmee verkrijging van de gelden door de stichting uit de verkoopopbrengst van Opera Living wordt bedoeld. Is dit correct, zo nee, wat wordt hiermee dan bedoeld?
- U stelt dat de stichting nauwelijks kosten maakt naast de algemene bankkosten. Volgens de overeenkomst met Eurogroeï, is met deze partij een provisie van 6% afgesproken over de door haar geplaatste leningen. Uit de bankafschriften blijkt verder dat ten minste €130.000,- is betaald Wesa Effecten, Eurogroeï en Haegheborgh. Deze kosten komen niet tot uitdrukking in de investeringsopzet zoals door u verstrekt en worden voor zover wij zien niet vermeld in het informatiememorandum. Op welke wijze heeft de Stichting beleggers geïnformeerd over deze kosten?

Ad 3

- Graag ontvangen wij ter kennisneming een afschrift van deze brief. Wij raden wij u in dit verband ook aan de obligatiehouders te informeren over bovengenoemd kostenaspect.

Uw toelichting bij de overige punten is ons voldoende duidelijk en geeft thans geen aanleiding voor nadere opmerkingen. Dit geldt ook voor de door u nageleverde documentatie.

Graag vernemen wij uw reactie binnen vijf werkdagen. Nadat wij uw reactie hebben ontvangen verwachten wij het onderzoek af te kunnen ronden. U ontvangt hiervan schriftelijk bericht.

Met vriendelijke groet,

senior toezichthouder
Integriteitstoezicht

Telefoon (020) 797 2000
Fax (020) 797 3824

Autoriteit Financiële Markten
Bezoekadres: Vijzelgracht 50
Postadres: Postbus 11723 - 1001 GS Amsterdam Telefoon (020) 797 2000 - Fax (020) 797 3824 - www.afm.nl

De AFM bevordert eerlijke en transparante financiële markten.

leningovereenkomst overleggen met daarin uw opmerkingen met betrekking tot het onder 1 en 2 gestelde duidelijk verwoord. Mocht dit aanleiding zijn voor een belegger om bezwaar te maken dan zullen wij hem aanbieden het ingelegde bedrag te retourneren inclusief rente tot heden doch zonder bonusvergoeding. Gaarne bieden wij aan deze brief en gewijzigde overeenkomst vooraf ter goedkeuring aan de AFM te overleggen.

Documenten:

4.

bouwbegroting.

Bijgaand treft u aan het Generaluebernehmervertrag met Zoals in onze nieuwsbrief d.d. 7 juni aan de beleggers verwoord hebben we een algehele overeenkomst gesloten met een Duits bouwmanagement bureau die architectuur, bouwmanagement en bouw zelf uitvoert. In de bijlagen van de overeenkomst treft u een uitgebreide bouwspecificatie met alle kosten aan. Deze begroting is om het gehele project af te bouwen inclusief architectuur en bouwbegeleiding.

In de totale prijs van € 5.563.250 zitten aldus inbegrepen de kosten als vermeld in het aan de beleggers oorspronkelijk overhandigde investeringsopzet onder D (restant), E, K, L, M (vaste prijsafspraken). Een en ander met dien verstande dat van de in de door vermelde prijsopgave nog ca € 125.000 btw teruggaaf mogelijk is, de kosten voor brandveiligheid en bouwkundige aanpassingen zijn verwerkt van ca € 325.000 alsmede het meerwerk wat zal worden vergoed door de koper (wensen koper zoals een extra liftinstallatie) van ca € 250.000. De genoemde meerkosten zijn gemeld in de nieuwsbrieven aan de beleggers. De oorspronkelijke opzet ging aldus uit van een totale kosten toe te rekenen aan "bouwkunde" incl btw (D,E,K,L,M) van € 4.850.000. Het verschil van de opzet (€ 4.850.000) minus de overeenkomst (5.563.250) bedraagt aldus € 713.250,00. Dit verschil verklaart zich uit de genoemde teruggaaf BTW (louter op de kantooretages en niet op de woningen) € 125.000, de kosten voor brandveiligheid en bouwaanpassingen (€ 325.000) en de door koper te betalen meerwerk € 250.000 wat een gezamenlijk beloop heeft van afgerond € 700.000. Het verschil van ca € 13.000 is budget overschreiding. De BTW is terugvorderbaar en meerwerk koper wordt door koper vergoed zodat hier geen extra financiering voor nodig is. De kosten brandveiligheid en bouwkundige aanpassingen van € 325.000 en de budgetoverschreiding van ca € 13.000 zijn gefinancierd middels de overeenkomst met de heer

Uitkomst: de bouwkosten liggen nagenoeg in lijn met de oorspronkelijke begroting. De extra kosten zijn gefinancierd middels bovenstaande toelichting zoals gecommuniceerd in onze nieuwsbrieven.

5.

zie bijgaand

6.

zie bijgaand

7.

~

8.

From: @mouzoncapital.com]
Sent: maandag, augustus 22, 2011 09:57
To:
Cc:
Subject: Re: reactie nadere informatie
Attachments: BRF obligatiehouders AFM CONCEPT.doc; OVK Lening Opera AANGEPAST.doc

Geachte heer

Bijgaand treft u aan de concept brief aan de obligatiehouders plus de nieuwe leningovereenkomst. Ik denk dat de inhoud van de brief uw aanvullende vragen Ad 1 en Ad 2 beantwoord.

In de brief zal vandaag nog het exacte bedrag van de kosten worden ingevuld. Als bijlage zal tevens de opera living leningsovereenkomst worden voorgelegd. Na een korte screening door onze adviseurs zal de brief overeenkomstig aan de obligatiehouders worden verzonden.

Met vriendelijke groet,

Op 15 augustus 2011 16:59 schreef

het volgende:

Geachte heer

Naar aanleiding van uw reactie volgen hieronder nog enkele aanvullende vragen en opmerkingen van onze kant.

Ad 1

- U wijst hierbij op de gelden die de Stichting toekomstig verkrijgt: wij lezen dit zo dat daarmee verkrijging van de gelden door de stichting uit de verkoopopbrengst van Opera Living wordt bedoeld. Is dit correct, zo nee, wat wordt hiermee dan bedoeld?
- U stelt dat de stichting nauwelijks kosten maakt naast de algemene bankkosten. Volgens de overeenkomst met Eurogroei, is met deze partij een provisie van 6% afgesproken over de door haar geplaatste leningen. Uit de bankafschriften blijkt verder dat ten minste €130.000,- is betaald Wesa Effecten, Eurogroei en Haegheborgh. Deze kosten komen niet tot uitdrukking in de investeringsopzet zoals door u verstrekt en worden voor zover wij zien niet vermeld in het informatiememorandum. Op welke wijze heeft de Stichting beleggers geïnformeerd over deze kosten?

Ad 3

- Graag ontvangen wij ter kennisneming een afschrift van deze brief. Wij raden wij u in dit verband ook aan de obligatiehouders te informeren over bovengenoemd kostenaspect.

Geachte obligatiehouders,

Onlangs heeft de Autoriteit Financiële Markten (AFM) de uitgifte van obligaties door de Stichting Vastgoedbelang Mouzon Capital Opera Living aan een uitgebreid onderzoek onderworpen. Hoewel de stichting niet onder toezicht staat van de AFM en de uitgifte van de obligaties is vrijgesteld van een prospectusplicht onderzoekt de AFM regelmatig beleggingsaanbiedingen uit hoofde van algemene Wet handhaving consumentenbescherming.

Het bestuur van de stichting heeft uiteraard haar volledige medewerking aan dit onderzoek verleend en antwoord gegeven op de grondige vragen van de AFM. Uit het onderzoek zijn een aantal aanbevelingen gekomen welke wij graag omzetten. Daarnaast willen wij zelf tevens graag een enkele wijziging doorvoeren.

Deze brief is dan ook bedoeld om u te informeren en uw medewerking te vragen bij de aanpassingen in de leningovereenkomst.

Uit het onderzoek van de AFM zijn feitelijk twee belangrijke aanbevelingen gekomen die zien op de leningovereenkomst (voorwaarden private placement) en informatieverstrekking. Een derde punt is door de stichting zelf toegevoegd ter verbetering van de positie van de obligatiehouders:

1. Verduidelijking Aanwending van de Gelden (aanbeveling AFM), paragraaf 6.

De in Paragraaf 6 opgenomen "waterval" voor het aanwenden van de gelden is met name bedoeld voor alle gelden die de stichting vanuit Opera Living GmbH zal ontvangen. Dit geldt met name voor de aanwending van de koopsom. We hebben gemeend dit duidelijker te verwoorden en de bestaande leningovereenkomst aan te passen. In de oude versie zou onduidelijkheid kunnen bestaan en is tevens een redactionele fout geslopen. Abusievelijk stond Geldgever vermeld doch het artikel ziet op de middel aanwending door de stichting verkregen van Opera Living. Dit zou in de oude versie van de leningovereenkomst onder omstandigheden nadelig uitgelegd kunnen worden voor de obligatiehouders. Deze mogelijke nadelige uitleg willen wij graag corrigeren.

2. Verduidelijking Kosten (aanbeveling AFM), overwegingen onder B, C en paragraaf 6

De uitbreiding van artikel B onder overwegingen in de aanhef verduidelijkt dat een deel van de beschikbaar gestelde gelden werd aangewend voor de terugbetaling van voorinvestering die destijds is gedaan om het project aan te kopen en op te starten ad ca € 1.150.000,00. Deze voorinvestering van de aankoopkosten stond weliswaar vermeld in het investeringsmemorandum maar was niet gespecificeerd in de leningovereenkomst.

Een nieuw artikel C onder overwegingen in de aanhef is toegevoegd ter verduidelijking dat er al eerder tussen u en de stichting een leningovereenkomst is gesloten. Samen met de toevoeging van artikel 14 zorgt dit ervoor dat de oude leningovereenkomst vervalt zodra de nieuwe leningovereenkomst door alle partijen is getekend.

De kosten waar in paragraaf 6 op wordt gedoeld omvatten de navolgende kosten:

- Kosten voor het hebben van een bankrekening
- Kosten voor het informeren van de obligatiehouders
- Kosten voor het organiseren van obligatiehoudersvergaderingen
- Kosten die benodigd zijn voor een deugdelijke bestuursvorming

De stichting betaalt deze kosten uit de haar ter beschikking gestelde gelden maar zullen uiteindelijk niet door de stichting gedragen worden. De stichting zelf heeft geen winstoogmerk. Het stichtingsbestuur ontvangt geen vergoeding. Alle gelden die van de obligatiehouders worden ontvangen, worden parallel uitgeleend aan Opera Living GmbH voor de (her-) ontwikkeling van het project Opera Living en terugbetaling van de voorinvestering. Alle kosten worden dan ook volledig doorbelast aan Opera Living GmbH zodat de stichting uiteindelijk met de balans keurig op nul eindigt.

In het investeringsmemorandum met de daarin opgenomen investeringsopzet stonden geen emissie of marketingkosten opgenomen voor de uitgifte. Deze komen dan ook niet ten laste van de obligatiehouders noch voor rekening van de stichting hetgeen ook zo bedoeld is. De totale kosten van algemene marketing en vergoedingen voor intermediairs ad ca € XXXXXXXXXXXXXXXX die ten laste zijn gekomen van de stichting zijn doorbelast aan Opera Living GmbH en vallen daar onder de algemene kosten. Dit geldt toekomstig eveneens voor afspraken over succesfees met intermediairs. Voor de goede orde informeren wij u echter over deze kosten.

Private Placement Stichting Vastgoedbelang Mouzon Capital Opera Living

Obligatieleningovereenkomst met bonusregeling Tranche I.

DE ONDERGETEKENDEN

1. **ondergetekende:**
(bij rechtspersonen ook handelingsbevoegde vermelden)

Naam: _____

Adres: _____

Plaats: _____

Telefoon: _____

Email: _____

Contactpersoon/Intermediar: _____

(de "Geldgever")

2. **Stichting Vastgoedbelang Mouzon Capital Opera Living**, gevestigd aan het (1017 XL) Frederiksplein 51, in Amsterdam en geregistreerd bij de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder dossiernummer * (de "Geldnemer").

De Geldgever en de Geldnemer hierna tezamen te noemen: "**Partijen**" en ieder afzonderlijk "**Partij**".

OVERWEGENDE DAT

- A. Opera Living GmbH, een vennootschap naar Duits recht, gevestigd An der Welle 1, in 60322 Frankfurt am Main, Duitsland, is eigenaar van een aantal gebouwen aan de Bockenheimer Anlage in Frankfurt, gezamenlijk bekend als het project "Opera Living". Opera Living is een (her-)ontwikkelingsproject aan de Bockenheimer Anlage tegen het centrum van Frankfurt am Main en omvat een monumentaal pand, drie nieuwe af te bouwen villa's en een parkeergarage, omringd door een ruime tuin. De nieuwe villa's en parkeergarage zijn in ruwbouw reeds gerealiseerd, het monumentale pand dient nog geheel te worden gerestaureerd.

- B. Voor de (her-)ontwikkeling trekt Opera Living GmbH geld aan van Geldnemer. Geldnemer trekt dit geld op haar beurt weer aan van onder andere de Geldgever middels onderhavige geldleningsovereenkomst (de "**Overeenkomst**"). De door stichting Vastgoedbelang Mouzon Capital Opera Living -aan- Opera Living GmbH-aangetrokken

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT

1 VERPLICHTING GELDGEVER

Geldgever verbindt zich op de datum van ondertekening van deze Overeenkomst aan Geldnemer ter leen te verstrekken een bedrag van:

.....
(het "Leningbedrag").

Het leningbedrag is na ondertekening van deze overeenkomst te voldoen op bankrekeningnummer:

Rabobank:

(IBAN: BIC/SWIFT: RABONL2U)

Stichting vastgoedbelang Mouzon Capital Opera Living
t.b.v. Private Placement Opera Living.

2 RENTE

2.1 Rentepercentage

Geldnemer is rente verschuldigd over het Leningbedrag vanaf de datum van uitbetaling van het Leningbedrag (de "Uitbetalingsdatum"). Het rentepercentage is gelijk aan acht procent (8%) per jaar.

2.2 Berekening van rente

Rente wordt berekend op basis van een jaar van driehonderdzes (360) dagen. Bij de berekening van rente wordt uitgegaan van het werkelijke aantal dagen dat is verstreken.

2.3 Betaling van rente

De verschuldigde rente dient maandelijks achteraf te worden voldaan, vervallende per de laatste dag van elke maand.

3 AFLOSSING, LOOPTIJD – VERVROEGDE AFLOSSING

3.1 Aflossing en looptijd

Geldnemer zal het Leningbedrag in zijn geheel aflossen binnen vierentwintig maanden (24) maanden na de Uitbetalingsdatum (de "Einddatum").

aan de Stichting worden uitgekeerd uit hoofde van rentebetalingen en (tussentijdse) aflossingen al dan niet vanuit verkoop van het vastgoed project zullen louter als volgt worden aangewend:

- (a) als eerste om alle kosten te voldoen;
- (b) als tweede om rente te voldoen;
- (c) als derde om het uitstaande Leningbedrag te voldoen; en
- (d) ~~als vierde om vorderingen van Geldnemer of derden te voldoen;~~
als vierde om de eventuele bonusrente te voldoen

Formatted: Underline

Met de onder (a) genoemde kosten worden bedoeld de kosten die direct ten laste van de stichting komen. Deze kosten worden ~~overigens uiteindelijk~~ doorbelast aan de projectvennootschap Opera Living GmbH.

Met de onder (b) genoemde rente wordt bedoeld de rente die maandelijks door de stichting aan de obligatiehouders wordt uitgekeerd.

Met het onder (c) genoemde "Leningbedrag" wordt het bedrag bedoeld groot de originele hoofdsom vermeerderd met eventueel nog niet uitgekeerde rente en verminderd met eventuele tussentijdse aflossingen.

Met het onder (d) genoemde bonusrente wordt het bedrag bedoeld als in artikel 4.1 van deze overeenkomst vermeld ~~als onder 1 in deze overeenkomst genoemd.~~

7 OPEISBAARHEID

Het Leningbedrag tezamen met rente en de overige aangegane verplichtingen zullen, nadat voorafgaande ingebrekestelling door de Geldgever aan de Geldnemer is gegeven onmiddellijk opeisbaar zijn in de volgende gevallen (elk geval hierna te noemen: een "Geval van Opeisbaarheid"):

- (a) indien Geldnemer niet binnen vijftien (15) dagen aan enige betalingsverplichting onder deze Overeenkomst voldoet;
- (b) indien Geldnemer niet meer voldoet aan één of meer in de Overeenkomst aangegane verplichtingen, verklaringen of garanties en zodanig verzuim, indien volgens Geldgever herstelbaar, niet is hersteld binnen vijftien (15) dagen;
- (c) indien het nakomen van één of meer van de in de Overeenkomst aangegane verplichtingen door Geldnemer of het uitoefenen van de rechten door Geldgever

8 ZEKERHEID

8.1 Borgstelling

De Geldnemer zal ervoor zorg dragen dat Opera Living GmbH (de "Borg") een borgtocht afgeeft ten behoeve van de Geldgever voor alle verplichtingen van de Geldnemer onder deze Overeenkomst waarbij de Borg zich zal verbinden binnen vijftien (15) werkdagen na een verzoek van de Geldgever om betaling van een bedrag onder de borgtocht het bedrag te betalen dat de Geldgever opvraagt. Voorts zal geldnemer zorgdragen dat een positieve-negatieve hypotheekverklaring door Opera Living GmbH aan geldnemer zal worden afgegeven. Opera Living GmbH is gerechtigd tot het eventueel vestigen van een tweede hypotheek ten behoeve van de HKB Bank of een derde bank.

8.2 Maximum borg

De betalingsverplichting van de Borg onder de borgtocht zal beperkt zijn tot het Leningbedrag.

9 KENNISGEVINGEN

Elke kennisgeving of andere correspondentie met betrekking tot de Overeenkomst zal in de Nederlandse taal en per aangetekende post of per fax moeten worden verzonden naar de volgende adressen:

Indien naar Geldgever:

Naam: _____
Adres: _____
Fax: _____

Indien naar Geldnemer:

t.a.v. de heer
Frederiksplein 51
1017 XL Amsterdam
F: 020

of naar elk ander adres of faxnummer dat door de Partijen is medegedeeld.

Obligatiehouders van de Stichting niets meer te vorderen hebben (hierna: het "Verval Resterende Vorderingen"), tegen toekenning aan de Obligatiehouders van vorderingsrechten en daaraan verbonden voorwaarden met inachtneming van de Opera Living Lening. De Obligatiehouder verklaart hierbij kennis te hebben genomen van, en voor zover nodig accepteert de Obligatiehouder hierbij de vorderingsrechten en de daaraan verbonden voorwaarden welke aan de Obligatiehouder worden toegekend op grond van de Opera Living Lening indien Verval van Resterende Vorderingen plaatsheeft. Elk van de Obligatiehouders verlenen aan de Stichting hierbij een onherroepelijke volmacht met het recht van substitutie om namens en met uitsluiting van de Obligatiehouders de rechten uit hoofde van de op grond van de Opera Living Lening toegekende vorderingsrechten jegens Opera Living GmbH uit te oefenen, van welke volmacht de Stichting bevoegd is gebruik te maken, ook indien de Stichting mocht optreden namens één of meer andere, bij voorbedeelde rechtshandeling betrokkenen. Alle rechten in verband met de vorderingsrechten en de daaraan verbonden voorwaarden welke aan de Obligatiehouder worden toegekend op grond van de Opera Living Lening worden uitsluitend gehandhaafd en uitgeoefend door de Stichting zowel in als buiten rechte jegens enige persoon in elke omstandigheid met uitsluiting van de Obligatiehouders.

13.2 Indien zich een situatie voordoet als bedoeld in Artikel 13.1 zal de Stichting terstond een vergadering van Obligatiehouders bijeenroepen, teneinde informatie te verstrekken aangaande het bepaalde in Artikel 13.1 van deze Overeenkomst en de Opera Living Lening. De Stichting zal daarbij Opera Living GmbH ter vergadering uitnodigen, om dienaangaande informatie te verstrekken.

143 VERVALLEN VOORGAANDE LENINGOVEREENKOMSTEN

De hiervoor onder Overwegingen sub C bedoelde eerder tussen partijen gesloten leningovereenkomst is door ondertekening van de onderhavige leningovereenkomst vervallen.

Formatted: Font: Bold

Formatted: Font: Bold



Strikt vertrouwelijk

Stichting Vastgoedbelang Mouzon Capital Opera Living
het bestuur
Frederiksplein 51
1017 XL AMSTERDAM

Datum 23 augustus 2011

Ons kenmerk

Pagina 1 van 2

Kopie aan

Telefoon

E-mail

Betreft afronding onderzoek

Geacht bestuur,

In vervolg op onze brief van 26 mei 2011() en de e-mail correspondentie nadien, berichten wij u over de conclusies van ons onderzoek.

De AFM heeft op grond van de Wet handhaving consumentenbescherming onderzoek gedaan naar de uitgifte van obligaties door uw stichting ten behoeve van het project "Opera Living". In dit kader heeft de AFM beoordeeld i) of de informatie die de stichting bij de uitgifte van de obligaties heeft verstrekt, niet misleidend is geweest, en ii) of de stichting de obligatiehouders ook nadien geen misleidende informatie over hun belegging heeft verstrekt¹.

Uit het onderzoek is de AFM niet gebleken dat sprake is van misleidende informatieverstrekking bij de aanbidding en uitgifte van de obligaties en gedurende de looptijd tot op heden. De AFM stelt vast dat u notie heeft genomen van gesignaleerde tekortkomingen in de informatieverstrekking en daarop zichtbaar actie heeft ondernomen. Derhalve hebben wij het onderzoek gesloten.

Wij merken hierbij op dat het onderzoek enkel betrekking had op bovengenoemde onderwerpen. Het achterwege blijven van overige opmerkingen betekent daarom niet dat er geen tekortkomingen kunnen bestaan.

¹ zoals bepaald in afdeling 3A van Titel 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.