

# 7% OBLIGATIE HEERENSTEDE VASTGOED MIX I



**HEERENSTEDE**  
V A S T G O E D

# INHOUDSOPGAVE

De obligatielening .....	3
- Rentevergoeding .....	3
- Looptijd en aflossing .....	3
- Tussentijds verkopen .....	3
Het vastgoed .....	3
- Kantoorpand Stichting Reclassering Nederland, Groningen .....	4
- Formido Bouwmarkt, Zevenbergen .....	4
- Gamma Bouwmarkt, Middelharnis .....	4
Voor wie? .....	5
De kosten .....	5
De risico's .....	5
Overige belangrijke informatie .....	5
Inschrijven en toewijzing .....	5
Cashflowoverzicht .....	6
Betrokken partijen .....	7
Adressen en telefoonnummers .....	8

# De 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I

Heerenstede Vastgoed B.V. introduceert een vastgoedbelegging met een vaste rente, de 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I.

De belangrijkste kenmerken van deze obligatie:

- Vaste rente van 7% per jaar\*
- Vier keer per jaar een rente-uitkering
- Looptijd van minimaal vijf jaar en maximaal zeven jaar
- Totale uitgifte: € 4.500.000,- (4500 obligaties)
- Plaatsing van deze uitgifte gegarandeerd
- Deelname al mogelijk vanaf € 12.000,- (exclusief 3% emissiekosten)

## De obligatielening

De obligatielening wordt uitgegeven door Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. De totale uitgifte bedraagt € 4,5 miljoen. Met deze lening wordt de aankoop van drie kwalitatief hoogwaardige vastgoedobjecten verspreid over Nederland gedeeltelijk gefinancierd. Het overige deel wordt gefinancierd met een hypothecaire lening van € 6,825 miljoen. De rente (4,65%) op de hypothecaire lening is voor vijfenhalf jaar vastgezet.

Met de aankoop van de 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I verstrekt u een lening met een looptijd van minimaal vijf jaar en maximaal zeven jaar. De nominale waarde per obligatie bedraagt € 1000,-.

## Rentevergoeding

Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. betaalt u over de obligatielening een vaste rente van 7% per jaar. Deze jaarlijkse rente wordt in vier termijnen achteraf per kalenderkwartaal aan u uitgekeerd. De rentevergoeding wordt berekend over de nominale waarde.

## Looptijd en aflossing

De startdatum van de obligatie is 15 oktober 2010. Na maximaal zeven jaar, dus uiterlijk op 14 oktober 2017, wordt de obligatie afgelost op 100% van de nominale waarde. Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. heeft het recht om de obligatielening vanaf het vijfde jaar, dus vanaf 14 oktober 2015, in zijn geheel vervroegd af te lossen op 100% van de nominale waarde.

## Tussentijds verkopen

De 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I is een belegging voor de middellange termijn. De obligatie is niet beursgenoteerd en kan daarom niet verkocht worden via de reguliere markt. Maar u kunt uw obligaties wel schriftelijk ter verkoop aanbieden. Er is geen actieve markt, maar Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. kan voor u op zoek gaan naar een koper. Indien er een koper is, wordt de prijs voor de obligatie onderling tussen u en de koper bepaald. Deze prijs kan zowel hoger als lager zijn dan de nominale waarde.

## Betrokken partijen

Meer uitleg over de partijen die betrokken zijn bij de uitgifte van de obligatie vindt u verderop in deze brochure.

## Het vastgoed

Zoals aangegeven, wordt de obligatielening gebruikt om de aankoop van drie vastgoedobjecten te financieren. Het gaat om één kantoorpand en twee bouwmarkten op verschillende locaties in Nederland. Deze vertegenwoordigen in totaal een aankoopwaarde van ruim € 10 miljoen. De panden, waarvan er één volledig nieuw wordt gebouwd, zijn van hoogwaardige kwaliteit en bevinden zich op goed bereikbare locaties. De panden zijn bij aanvang voor de middellange termijn verhuurd aan kwalitatief goede huurders. De gemiddeld gewogen contractduur bedraagt 7,68 jaar (meetpunt: 15 oktober 2010).

## Over Heerenstede Vastgoed

Heerenstede Vastgoed is gespecialiseerd in het ontwikkelen en structureren van vastgoedbeleggingen. Om de kwaliteit hiervan te waarborgen, hanteren wij strenge criteria ten aanzien van het vastgoed waarin wordt belegd. Zo dient het pand in een uitstekende staat te verkeren, de locatie gunstig en goed bereikbaar te zijn, de huurders financieel sterk en de huurcontracten langlopend. Daarnaast selecteren wij een hypothecaire lening waarbij de rente voor de middellange of lange termijn is vastgezet. Dat geeft meer zekerheid.

Wij beschikken over een goede marktkennis en brede ervaring. Sinds de start van ons bedrijf hebben wij een uitgebreid palet aan vastgoedfondsen en vastgoedobligaties geïnitieerd. Deze hebben betrekking op onder andere individuele winkelpanden, winkelcentra, kantoorpanden en golfbanen. Deze projecten lopen in Nederland en Duitsland. Al deze vastgoedfondsen zijn volledig geplaatst. Zonder uitzondering zijn alle geprognosticeerde, vaste periodieke vergoedingen van de eerdere projecten aan de beleggers uitgekeerd.\*

\*De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. De weergegeven rendementen betreffen prognoses.

## Kantoorpand Stichting Reclassering Nederland, Groningen



Dit pand is gevestigd op kantorenpark Martini Trade Park in Groningen, grenzend aan een natuurgebied en dichtbij belangrijke regionale (snel)wegen. Ook zijn er in de buurt rechtstreekse busverbindingen van en naar het NS-station Groningen. Recentelijk is het pand volledig verbouwd. Het pand omvat 2057 m<sup>2</sup> kantoorruimte en bestaat uit een parterre plus vier etages. Het pand is gelegen op een kavel van 1607 m<sup>2</sup>, met 47 parkeerplaatsen. Zowel het pand als de parkeerplaatsen bevinden zich op eigen grond.

Reclassering Nederland, een semioverheidsinstelling, heeft het pand in gebruik genomen als regiokantoor Noord-Nederland. Deze huurder heeft een huurcontract tot en met 1 februari 2021, met een eenmalige mogelijkheid tot tussentijdse opzegging van het huurcontract per 1 februari 2016.

Reclassering Nederland heeft in 2009 een omzet gerealiseerd van circa € 149 miljoen. Er werken ruim 1890 medewerkers.

## Formido Bouwmarkt, Zevenbergen

Dit pand is gelegen ten zuiden van Dordrecht, op een representatief bedrijventerrein in Zevenbergen, nabij doorgaande wegen.

Het pand is in 2000 gebouwd, maar in 2007 flink uitgebreid. Momenteel omvat het pand 2352 m<sup>2</sup> aan winkelruimte en 125 m<sup>2</sup> aan kantoorruimte. Het pand is gesitueerd op een kavel van 4890 m<sup>2</sup>, met voldoende parkeergelegenheid. Zowel het pand als de parkeerplaatsen bevinden zich op eigen grond.



Het pand is tot en met 30 september 2017 verhuurd aan Formido Bouwmarkten B.V., die zo'n 80 bouwmarkten exploiteert door heel Nederland. In de directe omgeving bevinden zich weinig bouwmarkten, wat een groot voordeel is voor deze Formido-vestiging.

## Gamma Bouwmarkt, Middelharnis



Het pand in Middelharnis dat op 1 november 2010 wordt opgeleverd, bevindt zich op een kavel van circa 7250 m<sup>2</sup>. Het heeft een verhuurbaar oppervlak van circa 3660 m<sup>2</sup> en er zijn 94 parkeerplaatsen. Zowel het pand als de parkeerplaatsen bevinden zich op eigen grond.

Het pand is gevestigd op een geheel nieuw bedrijventerrein, met onder andere kantoorpanden en een supermarkt.

De huurder van het pand is Bricorama B.V. Deze onderneming exploiteert 41 Gamma- en Karwei-vestigingen in Nederland. Het pand in Middelharnis wordt ingericht als een Gamma-vestiging. Er is een huurcontract afgesloten voor tien jaar.

In de omgeving zijn er geen vestigingsmogelijkheden voor nieuwe bouwmarkten.

**WILT U EEN INDRUK VAN HET VASTGOED?  
BEKIJK DE KORTE FILM OP [WWW.VASTGOEDMIXHEERENSTEDE.NL](http://WWW.VASTGOEDMIXHEERENSTEDE.NL)**

## Voor wie?

De 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I is bedoeld voor beleggers met een middellange beleggingshorizon. De obligatie is geschikt voor een vrij belegbaar vermogen zonder specifiek of noodzakelijk doel. De obligatie is niet geschikt voor een belegging met geleend geld.

## De kosten

Voor het plaatsen van de obligaties worden eenmalig 3% emissiekosten in rekening gebracht. Voor de bemiddeling bij tussentijdse aan- en/of verkoop berekent Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. een provisie van 1,5% over het nominaal verhandelde bedrag. Vanzelfsprekend worden bij de aflossing van de obligatielening geen kosten in rekening gebracht.

## De risico's

Beleggen bij wie en in welke vorm dan ook brengt financiële risico's met zich mee. Door de aankoop van deze obligatie verstrekt de koper een lening aan Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. De obligatiehouders lopen het risico dat Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. niet of onvoldoende in staat is aan haar financiële verplichtingen te kunnen voldoen, waardoor de hoogte van de rentebetalingen en/of (tussentijdse en eind)waarde van de obligatie negatief kunnen worden beïnvloed. In het meest ongunstige geval kan de rente niet worden betaald en kan het door de obligatiehouders ingebrachte vermogen geheel tenietgaan. Na uitgifte is de obligatie beperkt verhandelbaar. Bij tussentijdse verkoop kan de verkoopprijs onder de nominale waarde liggen.

De aankoop van de drie vastgoedobjecten wordt, naast de uitgifte van obligaties (€ 4,5 miljoen), gefinancierd met een hypothecaire lening (€ 6,825 miljoen). De obligatielening is achtergesteld ten opzichte van de hypothecaire lening. Lees voor een uitgebreide opsomming en beschrijving van alle risico's het prospectus.

## Overige belangrijke informatie

De aankoopbeslissing dient uitsluitend te worden genomen op basis van het prospectus, dat kosteloos verkrijgbaar is op het adres van Heerenstede Vastgoed B.V., Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam en te downloaden is vanaf [www.vastgoedmixheerenstede.nl](http://www.vastgoedmixheerenstede.nl). Bij de plaatsing van de obligatielening maakt Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. gebruik van intermediairs. Voor de uitgevoerde plaatsingswerkzaamheden ontvangen deze intermediairs een vergoeding.

De fiscale behandeling van uw belegging hangt af van uw individuele omstandigheden en kan in de toekomst aan wijzigingen onderhevig zijn. Meer informatie hierover vindt u in het prospectus.

## Inschrijven

Inschrijven kan al vanaf € 12.000,- (exclusief 3% emissiekosten). De inschrijvingsperiode sluit op 12 oktober 2010. U kunt op twee manieren inschrijven:

- Via internet: [www.vastgoedmixheerenstede.nl](http://www.vastgoedmixheerenstede.nl)
- Schriftelijk via het inschrijfformulier bij de brochure

U ontvangt van Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. een schriftelijke bevestiging. U maakt het volledige aankoopbedrag, inclusief de 3% emissiekosten, over naar de rekening van Stichting Obligatiehouders Heerenstede Vastgoed Mix I, de belangenbehartiger van de obligatiehouders. Het bedrag dient uiterlijk 15 oktober 2010 op deze rekening te staan. De door u aangekochte obligaties worden op uw naam in het obligatieregister geadministreerd.

## Toewijzing

In totaal worden er 4500 obligaties uitgegeven. De nominale waarde per obligatie bedraagt € 1000,- en de minimale afname is twaalf obligaties. Bij overtekening van de uitgifte worden de obligaties toegewezen op volgorde van binnenkomst van de inschrijvingen. Na toewijzing van de obligaties ontvangt u een schriftelijke bevestiging.

## Vragen?

Indien u vragen heeft of meer informatie wenst, kunt u contact opnemen via telefoonnummer 020 - 522 20 66.

## Cashflowoverzicht

Onderstaand cashflowoverzicht geeft inzicht in de verwachte kasstromen van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V.  
(Alle bedragen x € 1000,-)

Periode	15/10/2010	01/01/2011	01/01/2012	01/01/2013	01/01/2014	01/01/2015	01/01/2016	01/01/2017
	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	14/10/2017
<b>Huur-opbrengsten</b>	144,5	761,8	777,6	793,5	805,4	817,5	829,8	666,8
<b>Exploitatielasten</b>	7,2	38,1	38,9	39,7	40,3	40,9	41,5	33,3
<b>Beheervergoeding</b>	5,8	30,5	31,1	31,7	32,2	32,7	33,2	26,7
<b>Fondskosten</b>	1,4	7,6	7,8	7,9	8,1	8,2	8,3	6,7
<b>Rentelasten hypotheek</b>	63,9	310,7	305,4	298,1	290,3	282,4	274,6	222,9
<b>Cashflow voor rente Obligatie</b>	66,2	374,9	394,4	416,1	434,6	453,4	472,2	377,2
<b>Rente Obligatie</b>	65,6	315,0	315,0	315,0	315,0	315,0	315,0	249,4
<b>Cashflow</b>	0,6	59,9	79,4	101,1	119,6	138,4	157,2	127,8
<b>Liquiditeitspositie start periode</b>	100,0	359,2	339,5	276,7	207,2	156,2	124,0	110,6
<b>Vooruit ontvangen huur</b>	190,0							
<b>Cashflow periode 12 april - 15 oktober 2010</b>	80,0							
<b>Aflossing hypotheek</b>	-11,4	-79,6	-142,2	-170,6	-170,6	-170,6	-170,6	-156,4
<b>Liquiditeitspositie eind periode</b>	359,2	339,5	276,7	207,2	156,2	124,0	110,6	82,0
<b>Rentebaten op liquiditeiten</b>	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.

### Toelichting

Voor een uitgebreide toelichting verwijzen wij naar het cashflowoverzicht in het prospectus.

De rentelasten voor de hypotheek zijn de eerste vijfentwintig jaar vastgelegd op 4,65% per jaar. Eind 2015 zal worden bezien of op dat moment voor een vaste dan wel voor een variabele rente wordt gekozen. In het cashflowoverzicht is verondersteld dat de rente in het restant van de looptijd van de obligatie eveneens 4,65% bedraagt.

## Betrokken partijen

### Initiatiefnemer

Heerenstede Vastgoed B.V. is de initiatiefnemer van de 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I en garandeert tevens de plaatsing van de obligatielening.

### Uitgevende instelling

De obligatie wordt uitgegeven door Heerenstede Vastgoed Mix I B.V., een 100% dochter van Heerenstede Vastgoed B.V. Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. zal de rentevergoeding betalen aan de obligatiehouders en aan het einde van de looptijd de nominale waarde terugbetalen. Door uw belegging in de 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I loopt u een debiteurenrisico op de uitgevende instelling.

### Stichting obligatiehouders

De belangen van de obligatiehouders worden behartigd

door een stichting met een onafhankelijk bestuur (Stichting Obligatiehouders Heerenstede Vastgoed Mix I). De enige activiteit van deze stichting is het houden van toezicht op en het naleven van de obligatievoorwaarden. Daarnaast lopen de geldstromen van en naar de obligatiehouders, zoals de rentebetalingen en de aflossing op de einddatum, via deze stichting.

### Beheerder

Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. treedt op als beheerder van de uitgevende instelling Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. De beheerder bestuurt de uitgevende instelling van de obligatie. De beheerder neemt tevens de plaatsing van de emissie voor zijn rekening, maar schakelt hiervoor ook derden in. Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. heeft een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten te Amsterdam.

## Belangrijkste punten op een rij:

- Prospectus goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten.  
Lees dit prospectus zorgvuldig door voordat u de obligatie koopt.
- Een aantrekkelijke vaste rente van 7% per jaar, die jaarlijks in vier termijnen wordt uitgekeerd
- Looptijd van minimaal vijf jaar en maximaal zeven jaar
- Totale uitgifte: € 4.500.000,- (4500 obligaties)
- Plaatsing van de uitgifte gegarandeerd
- Deelname al mogelijk vanaf € 12.000,- (exclusief 3% emissiekosten)

Adressen en telefoonnummers van de voornaamste partijen die betrokken zijn bij de uitgifte van de 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I

**Initiatiefnemer**

**Heerenstede Vastgoed B.V.**

Herengracht 562

1017 CH Amsterdam

Telefoon: 020 – 514 10 30

**Stichting obligatiehouders**

**Stichting Obligatiehouders**

**Heerenstede Vastgoed Mix I**

Locatellikade 1

1076 AZ Amsterdam

Telefoon: 020 – 575 56 00

**Notarissen en juridische adviseurs**

**Allen & Overy**

Apollolaan 15

Postbus 75440

1070 AK Amsterdam

Telefoon: 020 – 674 10 00

**Uitgevende instelling**

**Heerenstede Vastgoed Mix I B.V.**

Herengracht 562

1017 CH Amsterdam

Telefoon: 020 – 514 10 30

**Stichtingsbestuur**

**TMF Management B.V.**

Locatellikade 1

1076 AZ Amsterdam

Telefoon: 020 - 575 56 00

**Het Notarieel**

Eekwal 8

Postbus 1493

8001 BL Zwolle

Telefoon: 038 – 427 34 10

**Plaatsingskantoor/beheerder  
(directie) van uitgevende instelling**

**Heerenstede Vastgoed Beheer B.V.**

Herengracht 562

1017 CH Amsterdam

Telefoon: 020 – 514 10 30

[www.heerenstede.nl](http://www.heerenstede.nl)

**Vastgoedfinancier**

**Syntrus Achmea Vastgoed**

(Achmea Vastgoed B.V.)

Gatwickstraat 1

1043 GK Amsterdam

Telefoon: 020 – 606 58 19



**HEERENSTEDE**

V A S T G O E D