

# 7% OBLIGATIE HEERENSTEDE VASTGOED MIX I





# INHOUDSOPGAVE

<b>1.0 Samenvatting</b>	<b>4</b>	<b>8.0 Juridische aspecten</b>	<b>26</b>
1.1 Algemeen	4	8.1 Obligatielening	26
1.2 De Obligatielening 7,0% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I	4	8.2 Structuur Heerenstede Vastgoed Mix I B.V.	26
1.3 Uitgevende instelling	4	8.3 Plaatsingsgarantie	27
1.4 De Objecten	5	8.4 Wet Financieel Toezicht (Wft)	27
1.5 De huurders	5	8.5 Verslaglegging	27
1.6 Rendement en uitkering	5	8.6 Emissiebesluit	27
1.7 Juridische structuur	5	8.7 Potentiële belangenconflicten	28
1.8 Inschrijving	5	8.8 Juridische beperkingen	28
1.9 Fiscale aspecten	5	<b>9.0 Investeren in 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I</b>	<b>29</b>
1.10 Verhandelbaarheid	5	<b>10.0 Overige</b>	<b>31</b>
1.11 De risicofactoren	5	10.1 Onderzoeksrapport accountant	31
<b>2.0 Risicofactoren</b>	<b>7</b>	10.2 Overige informatie	31
<b>3.0 Heerenstede Vastgoed B.V.</b>	<b>10</b>	10.3 Verklaringen Heerenstede Vastgoed Beheer B.V.	31
3.1 Initiatiefnemer	10	<b>Bijlagen</b>	
3.2 Beleggingsfilosofie	10	Bijlage 1 Verklarende begrippen en definities	34
3.3 Namen en adressen van betrokkenen	10	Bijlage 2 Obligatievoorwaarden	36
<b>4.0 De Nederlandse markt</b>	<b>12</b>	Bijlage 3 Statuten Heerenstede Vastgoed Mix I B.V.	42
4.1 De Nederlandse economie	12	Bijlage 4 Statuten Stichting Obligatiehouders Heerenstede Vastgoed Mix I	48
4.2 De Nederlandse kantorenmarkt	12	Bijlage 5 Trustakte	53
4.3 De Nederlandse doe-het-zelfzakenmarkt	12	Bijlage 6 Financiële informatie over de periode 12 april 2010 – 15 juli 2010	60
<b>5.0 De Objecten</b>	<b>14</b>	Bij het schrijven van dit Prospectus is gebruikgemaakt van de volgende bronnen:	
5.1 De locaties en de Objecten	14	• Het Centraal Planbureau	
5.2 De huurders	16	• DTZ Zadelhoff v.o.f. (Taxatierapporten en Kantorenmarktonderzoek Groningen 2008)	
5.3 Taxaties	16	• <a href="http://www.wikipedia.nl">www.wikipedia.nl</a>	
<b>6.0 Financiële uitgangspunten Heerenstede Vastgoed Mix I B.V.</b>	<b>18</b>	• Detailhandelsvisie Goeree-Overflakkee	
6.1 Historische financiële informatie	18		
6.2 De beoogde investering	18		
6.3 De financiering van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V.	20		
6.4 Cashflowoverzicht Heerenstede Vastgoed Mix I B.V.	21		
<b>7.0 Fiscale aspecten</b>	<b>24</b>		
7.1 De fiscale positie van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V.	24		
7.2 Particulieren	24		
7.3 Deelname via belastingplichtig lichaam voor de vennootschapsbelasting	24		
7.4 Schenk- en erfbelasting	25		

# 1.0 SAMENVATTING

## 1.1 Algemeen

Deze Samenvatting dient gelezen te worden als een inleiding op het Prospectus. Iedere beslissing van potentiële beleggers om door middel van dit effect te beleggen, moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele Prospectus. Wanneer een vordering met betrekking tot de informatie in het Prospectus bij een rechterlijke instantie aanhangig wordt gemaakt, dient de belegger die als eiser optreedt, eventueel volgens de nationale wetgeving van de lidstaten, de kosten voor de vertaling van het Prospectus te dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld. De personen die de Samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, hebben ingediend en om kennisgeving ervan hebben verzocht, kunnen wettelijk aansprakelijk worden gesteld, doch enkel indien de Samenvatting wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen misleidend, onjuist of inconsistent is.

Niemand is gerechtigd in verband met de aanbieding van de Obligaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in dit Prospectus zijn opgenomen. Indien zodanige informatie is verschaft of zodanige verklaringen zijn afgelegd, dient op dergelijke informatie of dergelijke verklaringen niet te worden vertrouwd als ware deze verstrekt of afgelegd door of namens Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. Dit Prospectus houdt geen aanbod, beleggingsadvies of beleggingsaanbeveling in van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van enig effect anders dan de Obligaties, noch een aanbod van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van enig effect, zoals aangeboden, in enige jurisdictie waar dit volgens de daar geldende regelgeving niet geoorloofd is, waaronder de Verenigde Staten, Canada, Australië, Japan en het Verenigd Koninkrijk en aan inwoners van deze jurisdicties en iedere US-person (als gedefinieerd in Regulation S onder de United States Securities Act of 1933, zoals gewijzigd). Aan beleggen in Obligaties zijn risico's verbonden. De rente en inleg wordt (terug)betaald door Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. De financiële conditie van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. kan de (terug)betaling negatief beïnvloeden. Rendementen uit het verleden zijn geen garantie voor de toekomst. De verspreiding van dit Prospectus en de uitgifte en aanbieding van de Obligaties in andere landen dan Nederland kunnen aan juridische beperkingen onderworpen zijn. Ieder die buiten Nederland in het bezit komt van dit Prospectus dient zich te vergewissen van en zich te houden aan dergelijke beperkingen. De Obligaties mogen niet worden aangeboden, verkocht of geleverd in andere landen dan Nederland. Heerenstede Vastgoed Mix I B.V.

aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor welke schending dan ook van zodanige beperkingen door wie dan ook, ongeacht of het een potentiële koper van Obligaties betreft of niet.

## 1.2 De Obligatielening 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I

Dit Prospectus wordt verstrekt in verband met de uitgifte van de 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I. Deze Obligatielening betreft een 7-jarige lening aan Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. met een jaarlijkse Coupon van 7,0% en een Aflossing van de Nominale waarde. De Obligatielening is naar keuze van de Uitgevende instelling (bijvoorbeeld: als alle Objecten kunnen worden verkocht of er een vervangende financiering kan worden gearrangeerd) geheel vervroegd aflosbaar vanaf 14 oktober 2015. Vervroegde aflossing is uitsluitend mogelijk indien alle Obligaties tegelijkertijd tegen Nominale waarde worden afgelost. De Nominale waarde (coupure) per Obligatie bedraagt bij uitgifte € 1.000,-. Er geldt een minimale inschrijving van € 12.000,- (zijnde 12 Obligaties). Er worden 3% Emissiekosten berekend over de Nominale waarde. In totaal worden er 4.500 Obligaties uitgegeven, waardoor de omvang van de Obligatielening € 4,5 miljoen bedraagt.

## 1.3 Uitgevende instelling

Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. is de Uitgevende instelling van deze Obligatielening en is een besloten vennootschap naar Nederlands recht. Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. belegt in een drietal verschillende Objecten, zijnde een kantoorgebouw en een tweetal doe-het-zelf (bouw)markten, gelegen in drie verschillende regio's in Nederland.

De Uitgevende instelling heeft de aankoop van de Objecten te Groningen en Zevenbergen deels gefinancierd met de Hypothecaire financiering en voor het resterende deel met een (tweetal) overbruggingsfinancieringen. Deze overbruggingsfinancieringen worden afgelost uit de opbrengst van deze Obligatielening. Het alsdan resterende gedeelte van de Obligatielening wordt aangewend voor de aankoop van het Object te Middelharnis. Voor deze laatstgenoemde aankoop zal tevens het resterende gedeelte van de Hypothecaire financiering worden benut. De Obligatiehouders worden vertegenwoordigd door de Stichting Obligatiehouders Heerenstede Vastgoed Mix I. De Stichting Obligatiehouders Heerenstede Vastgoed Mix I houdt toezicht op de naleving van

de Obligatievoorwaarden, tevens lopen de geldstromen van en naar de Obligatiehouders via deze Stichting.

## 1.4 De Objecten

Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. belegt in een kantoorgebouw en een tweetal doe-het-zelf (bouw)markten (tezamen: de Objecten) in drie verschillende regio's in Nederland. Het betreft één Object in aanbouw en een tweetal bestaande Objecten. De bestaande Objecten zijn of van een recent bouwjaar of ze zijn recentelijk gerenoveerd en/of gerestyled. De Initiatiefnemer hanteert een aantal selectiecriteria met betrekking tot de keuze van Objecten. Deze criteria zijn in paragraaf 3.2 vermeld. Met betrekking tot een beschrijving van de Objecten en de locaties wordt verwezen naar hoofdstuk 5.0.

## 1.5 De huurders

Ten aanzien van alle Objecten zijn huurders gecontracteerd waarbij de gemiddeld gewogen (de som van de looptijden per huurcontract x de huursom van het betreffende huurcontract gedeeld door de totale huursom) looptijd van de huurcontracten circa 7,68 jaar bedraagt. De huurders van de Objecten zijn landelijk opererende doe-het-zelfformules en de Stichting Reclassering Nederland. Met betrekking tot de activiteiten en een beschrijving van deze verschillende huurders wordt verwezen naar hoofdstuk 5.0.

## 1.6 Rendement en uitkering

De 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I betreft een 7-jarige Obligatie met een Coupon van 7,0% per jaar. De Coupon wordt berekend over de Nominale waarde van € 1.000,- per Obligatie en wordt per kalenderkwartaal (1,75%) achteraf aan de Obligatiehouders uitgekeerd.

## 1.7 Juridische structuur

Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. geeft de 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I uit. De Stichting Obligatiehouders Heerenstede Vastgoed Mix I houdt toezicht op de naleving van de Obligatievoorwaarden, tevens lopen de geldstromen van en naar de Obligatiehouders via deze Stichting. Als Beheerder van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. zal Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. optreden. De Beheerder voert tevens de directie

over Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. De Beheerder zal voor haar werkzaamheden jaarlijks een vergoeding van 4% van de geïncasseerde huur ontvangen. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 8.0.

## 1.8 Inschrijving

Geïnteresseerden in de Obligatielening kunnen inschrijven via Heerenstede Vastgoed Beheer B.V.

De inschrijfperiode loopt van 11 augustus 2010 tot en met 12 oktober 2010.

Na toewijzing van de Obligaties worden de Obligatiehouders door Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. geïnformeerd en dienen zij hun deelnamebedrag (vermeerderd met 3% Emissiekosten) uiterlijk 15 oktober 2010 te storten op de rekening van de Stichting Obligatiehouders Heerenstede Vastgoed Mix I. Na ontvangst van het deelnamebedrag wordt de Obligatiehouder opgenomen in het register van Obligatiehouders en ontvangt de Obligatiehouder een bericht van deelname. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 9.0.

## 1.9 Fiscale aspecten

Voor natuurlijke personen, voor wie de 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I niet tot het ondernemingsvermogen behoort, wordt de 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I in beginsel belast in box III. Indien de 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I behoort tot het ondernemingsvermogen van een in Nederland gevestigd belastingplichtig lichaam voor de vennootschapsbelasting (zoals een besloten vennootschap), is de ontvangen rente van de 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I onderdeel van de belastbare winst. Voor uitgebreide informatie ter zake de fiscale aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 7.0.

## 1.10 Verhandelbaarheid

De 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I is beperkt verhandelbaar. Deze mogelijkheid wordt toegelicht in hoofdstuk 9.0.

## 1.11 De risicofactoren

Beleggen in obligaties (in dit geval middels de 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I) brengt risico's met zich mee. Deze risico's kunnen worden onderverdeeld in risico's die

rechtstreeks verband houden met het feit dat wordt belegd in deze Obligatielening en risico's die verband houden met het feit dat de Uitgevende instelling belegt in vastgoed. Naast de risico's die zijn verbonden aan ondernemen in het algemeen worden als risico's die rechtstreeks verband houden met het feit dat wordt belegd in deze Obligatielening genoemd het rentebetalingrisico, het aflossingsrisico, de renterisico's, financieringsrisico, wetgevingsrisico, het risico van beperkte verhandelbaarheid en het waarde­risico bij tussentijdse verkoop. Als risico's die verband houden met het feit dat Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. belegt in vastgoed worden genoemd het leegstandrisico, debiteuren­risico, onderhoudsrisico, restwaarde­risico, het wetgevingsrisico en het vervangingsrisico. Als één of meer risico's zich manifesteren, kan daardoor de vermogenspositie van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. zodanig worden aangetast dat de rente en/of de Obligatielening niet kunnen worden (terug)betaald. Deze risicofactoren kunnen ook van invloed zijn op de verkoopprijs van de Obligatie bij tussentijdse verkoop als gevolg waarvan de Obligatie op het moment van verkoop mogelijk minder opbrengt dan de Nominale waarde. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 2.0 Risicofactoren.

## 2.0 RISICOFACTOREN

Door de aankoop van deze Obligatie verstrekt de koper een lening aan Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. De Obligaties geven een vaste rente, waarvan de hoogte niet afhankelijk is van de waardeontwikkeling van het vastgoed zelf. De Obligatiehouders lopen het risico dat, indien één of meer van de hieronder genoemde risico's zich manifesteren, Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. niet in staat is aan haar financiële verplichtingen te kunnen voldoen waardoor de (tussentijdse en eind)waarde van de Obligatie negatief kan worden beïnvloed. In het meest ongunstige geval kan de rente niet worden betaald en kan het door de Obligatiehouders ingebrachte vermogen geheel tenietgaan. Bij tussentijdse verkoop kan de verkoopprijs onder de Nominale waarde liggen. De koper van de Obligatie dient daarop bedacht te zijn.

De verschillende risico's op de financiële positie van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. worden in dit hoofdstuk genoemd. Het betreffen de risico's die verband houden met het feit dat wordt belegd in deze Obligatielening (a) en risico's die verband houden met het feit dat Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. belegt in vastgoed (b). Deze risico's worden onderstaand verder beschreven.

### a. Risico's Obligatielening

#### **Rentebetalingrisico op de Obligatielening**

Tijdens de looptijd dragen de Obligaties rente. Deze rentebetalingverplichting rust op Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. De rente wordt in beginsel voldaan uit de exploitatie van de Objecten. Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. loopt ondernemersrisico. Het kan door één of meerdere factoren, waaronder het manifesteren van één of meerdere van onderstaande risico's, het geval zijn dat de financiële positie van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. niet toereikend is om aan deze rentebetalingverplichting (of een deel daarvan) te kunnen voldoen. Naast de renteverplichting aan de Obligatiehouders moet de rente op de Hypothecaire financiering worden voldaan. In verband met de zekerheden die zijn verstrekt aan de verstrekker van de Hypothecaire financiering zal deze eerst worden voldaan, voordat de rente op de Obligatielening wordt betaald.

#### **Aflossingsrisico**

Na een periode van uiterlijk 7 jaar na uitgifte, zal de Obligatielening geheel worden afgelost. Hiervoor zullen de Objecten verkocht worden, dan wel zal Heerenstede Vastgoed Mix I B.V.

een vervangende financiering aantrekken. De aflossingsverplichting rust op Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. Het kan door meerdere factoren, waaronder het manifesteren van één of meerdere van onderstaande risico's, het geval zijn dat de verkoopopbrengst onvoldoende is om de Obligatielening af te lossen, dat een vervangende financiering niet (geheel) mogelijk is of dat om een andere reden de financiële positie van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. niet toereikend is om aan haar verplichtingen te kunnen voldoen. In dat geval kunnen de Obligaties niet of niet volledig worden afgelost. Behalve door de Obligatielening, wordt Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. gefinancierd middels een Hypothecaire financiering en door inbreng van (beperkt) Eigen vermogen van de Initiatiefnemer.

Ten behoeve van de Obligatiehouders en het Eigen vermogen wordt geen recht van hypotheek gevestigd. De belangen van de Obligatiehouders zijn achtergesteld ten behoeve van de verstrekker van de Hypothecaire financiering. De verstrekker van de Hypothecaire financiering heeft het recht om, indien niet aan de verplichtingen jegens haar wordt voldaan, de Objecten te verkopen (mogelijk tegen een ongunstige prijs) en zich als eerste uit de opbrengst te voldoen. In verband met het recht van hypotheek zijn ook de huurinkomsten alsmede de verzekeringspenningen (mogelijke toekomstige schade-uitkeringen van de verzekering) verpand aan de bank.

#### **Renterisico van de Hypothecaire financiering**

De rente die moet worden betaald in verband met de Hypothecaire financiering heeft als kostenpost een belangrijk effect op het Cashflowoverzicht. Met de verstrekker van de Hypothecaire financiering is overeengekomen dat de rente op de Hypothecaire financiering voor vijf en half jaar is vastgezet. In de periode daarna tot aan de Aflossing van de Obligatielening is de rente variabel en afhankelijk van onder meer de marktomstandigheden. Indien de variabele rente stijgt, heeft dat vanaf dat moment een negatieve invloed op de cashflow. Daardoor kunnen ter zake van de Obligatielening rente- en/of aflossingsproblemen ontstaan.

#### **Financieringsrisico**

Heerenstede Vastgoed B.V., gevestigd aan de Herengracht 562 te Amsterdam, heeft zich garant gesteld voor de plaatsing van de Obligatielening. Dat wil zeggen dat zij heeft gegarandeerd de Obligaties die op de Stortingsdatum niet bij derden kunnen worden geplaatst af te nemen. De nakoming van deze garantie zou kunnen worden beïnvloed door de financiële positie van

Heerenstede Vastgoed B.V., hetgeen gevolgen zou kunnen hebben voor de financiële positie van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. Daardoor kunnen ter zake van de Obligatielening rente- en/of aflossingsproblemen ontstaan.

### **Wetgevingsrisico**

Een onzekere factor is de invloed van de politiek, regelgeving en rechtspraak. Wijziging van (fiscale) wetgeving kan nadelige effecten hebben op de (fiscale) beoordeling van de Obligatie door het gewijzigde (belasting)regime of op de positie van de Obligatiehouder ten opzichte van overige crediteuren of de vennootschap, waardoor bijvoorbeeld de verhaalspositie van de Obligatiehouder zou kunnen worden verzwakt.

### **Risico van beperkte verhandelbaarheid**

De Obligaties zijn niet verhandelbaar via een gereguleerde markt, maar kunnen onderhands worden verhandeld. Eventueel kan dit door bemiddeling van Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. plaatsvinden. Echter, de groep van potentiële kopers van deze Obligaties kan beperkt zijn. Daardoor is het mogelijk dat, indien Obligatiehouders de door hen gehouden Obligaties op enig moment willen verkopen, zij dit niet op dat moment en/of op de door hen gewenste prijs kunnen effectueren.

### **Waarderisico bij tussentijdse verkoop**

De verkoopprijs van de Obligatie kan bij tussentijdse verkoop lager zijn dan de Nominale waarde. Deze verkoopprijs wordt bepaald door vraag en aanbod op een imperfecte markt (zie het vermelde bij het Risico van beperkte verhandelbaarheid).

De verkoopprijs wordt bepaald door een veelheid van factoren. Zo is het op het moment van de beoogde verkoop van belang om in te kunnen schatten of het vermogen van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. voldoende is om te kunnen voldoen aan haar rente- en/of aflossingsverplichtingen. Daarnaast kan de rentestand en de verdere verwachting daarvan van invloed zijn op de prijs die wordt geboden voor de Obligatie. De geboden prijs voor de Obligatie kan onder de Nominale waarde liggen, met als gevolg dat bij tussentijdse verkoop dan een verlies door de Obligatiehouder wordt gerealiseerd.

## **b. Risico's vastgoed**

### **Leegstandsrisico**

Leegstand kan door allerlei oorzaken ontstaan, bijvoorbeeld doordat één of meerdere huurders niet meer in staat zijn aan de

verplichtingen te voldoen. In geval van leegstand zal door de Beheerder een nieuwe huurder worden gezocht om de exploitatie van het betreffende Object voort te zetten. Leegstand betekent een derving van de huurinkomsten en heeft daarom een negatieve invloed op de cashflow van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. Leegstand zal negatieve invloed hebben op de waarde van een Object en op de mogelijkheid aan het einde van de looptijd van de Obligatie de Objecten te verkopen of te herfinancieren. Daardoor kunnen ter zake van de Obligatielening rente- en/of aflossingsproblemen ontstaan.

### **Debiteurenrisico**

Debiteurenrisico is het risico dat huurders niet of niet tijdig aan hun verplichtingen voldoen of hun overeenkomsten niet nakomen. Zo kunnen bijvoorbeeld economische omstandigheden de omzetten en bedrijfsresultaten van de doe-het-zelf (bouw)markten negatief beïnvloeden en daarmee de exploitatie van deze huurder(s), met als gevolg dat de huurder de huur niet meer kan betalen, met als gevolg dat Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. niet meer aan haar rente- en/of aflossingsverplichtingen kan voldoen.

### **Onderhoudsrisico**

Bij vastgoed is de staat van onderhoud van groot belang. Op basis van technische rapportages is een inschatting gemaakt van de jaarlijkse onderhoudskosten. De onderhoudskosten zijn onderdeel van de Exploitatielasten. Een mogelijk overschot aan begrote onderhoudskosten zal worden gereserveerd in een voorziening (groot) onderhoud om eventueel in volgende jaren een overschrijding van onderhoudskosten te kunnen compenseren of groot onderhoud uit te kunnen voeren. Indien de onderhoudskosten hoger zijn dan geprognosticeerd en de voorziening groot onderhoud niet meer toereikend is, dan heeft dit een nadelig effect op de exploitatie en cashflow van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. Daardoor kunnen ter zake van de Obligatielening rente- en/of aflossingsproblemen ontstaan.

### **Restwaarderisico**

Het restwaarderisico is het risico dat de waarde van de Objecten bij vervreemding lager ligt dan de verwervingskosten. Bij verkoop van de Objecten zou de verkoopprijs in theorie en uitgaande van een neutrale kasstroom en bij gelijkblijvende overige omstandigheden teneinde Aflossing van de Obligatielening te dekken ten minste gelijk moeten zijn aan de verwervingskosten van de Objecten. Een lagere verkoopopbrengst heeft een nadelig effect op het vermogen van

Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. Het kan er in het meest ongunstige geval toe leiden dat Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. niet meer in staat is aan haar aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen.

### **Wetgevingsrisico**

Een onzekere factor is de invloed van de politiek, regelgeving en rechtspraak. De wijzigingen van bijvoorbeeld bestemmingsplannen, fiscale wetgeving en wetgeving uit hoofde van huurbescherming en bodemverontreiniging kunnen invloed hebben op de waarde van de Objecten en op het resultaat en de vermogenspositie van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. Hoewel er momenteel geen ingrijpende wijzigingen worden verwacht, is het niet uit te sluiten dat de wetgeving de komende jaren zal worden gewijzigd. Indien dergelijke wijzigingen een negatief effect hebben, kan dat er in het meest ongunstige geval toe leiden dat Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. niet meer in staat is aan haar rente- en/of aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen.

### **Vervangingsrisico**

Het kan voorkomen dat, door onvoorziene omstandigheden, het nog niet geleverde Object te Middelharnis uiteindelijk niet kan worden geleverd. Het Object te Middelharnis wordt turn key geleverd (= levering en betaling bij oplevering en acceptatie door de huurder dat het Object aan zijn eisen vervat in de huurovereenkomst voldoet). Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. stelt zich ten doel om in die situatie een vervangend Object of vervangende Objecten aan te kopen. Er bestaat dan een risico dat het, ter vervanging, aan te kopen vastgoed van mindere kwaliteit is dan de beschreven Objecten of dat bijvoorbeeld de huurder(s) van mindere kwaliteit zijn. Dit kan gevolgen hebben voor de cashflow van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. Het kan er in het meest ongunstige geval toe leiden dat Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. niet meer in staat is aan haar rente- en/of aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen.

# 3.0 HEERENSTEDEN VASTGOED B.V.

## 3.1 Initiatiefnemer

Initiatiefnemer tot de oprichting van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. is Heerenstede Vastgoed B.V. Heerenstede Vastgoed B.V. is een onderneming die zich bezig houdt met het beleggen in en beheren van onroerend goed (voor eigen rekening en risico en/of voor derden). De onderneming heeft een ruime ervaring met de Nederlandse en Duitse (winkel)vastgoedmarkt en met het initiëren van vastgoedfondsen. Sinds de oprichting in 2005 zijn er door Heerenstede Vastgoed B.V. negen vastgoedfondsen succesvol geïnitieerd.

Heerenstede Vastgoed B.V. legt zich onder meer toe op het structureren en initiëren van beleggingsconstructies voor beleggers in onroerende zaken. Dergelijke beleggingen dienen volgens de filosofie van Heerenstede Vastgoed B.V. te voldoen aan vooraf gedefinieerde uitgangspunten, zoals beschreven in paragraaf 3.2. De dagelijkse leiding van Heerenstede Vastgoed B.V. is in handen van de heren H.A. de Wijs en J. Zwart MBA. Zij hebben een jarenlange ervaring in het verwerven en beheren van commercieel vastgoed.

## 3.2 Beleggingsfilosofie

Heerenstede Vastgoed B.V. biedt beleggers de mogelijkheid te beleggen in een Obligatielening die wordt uitgegeven door een onderneming die uitsluitend in vastgoed belegt. Heerenstede Vastgoed B.V. houdt bij de beslissing omtrent de aankoop van een Object rekening met verschillende uitgangspunten, waaronder:

- de staat van het Object (een goede technische staat van het Object)
- de huurders (voldoende solvabel)
- de looptijd van huurcontracten (bij voorkeur circa 10 jaar)
- goede locaties

De Objecten die zijn aangekocht door Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. sluiten aan op de bovenstaande uitgangspunten. Alle drie Objecten verkeren in een goede technische staat. De locaties kunnen als goed worden getypeerd. Aan het uitgangspunt van een goede solvabiliteit van de huurders wordt voldaan. De (resterende) looptijden van de huurovereenkomsten voldoen nagenoeg aan de gewenste uitgangspunten.

Het doel van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. is om op termijn de Objecten te verkopen of (deels) te herfinancieren.

## 3.3 Namen en adressen van betrokkenen:

### Uitgevende instelling

Heerenstede Vastgoed Mix I B.V.  
Herengracht 562  
1017 CH Amsterdam  
tel.: 020 5141030

### Initiatiefnemer

Heerenstede Vastgoed B.V.  
Herengracht 562  
1017 CH Amsterdam  
tel.: 020 5141030

### Beheerder (directie) van Uitgevende instelling

Heerenstede Vastgoed Beheer B.V.  
Herengracht 562  
1017 CH Amsterdam  
tel.: 020 5141030  
[www.heerenstede.nl](http://www.heerenstede.nl)

### Stichting

Stichting Obligatiehouders Heerenstede Vastgoed Mix I  
Locatellikade 1  
1076 AZ Amsterdam  
tel.: 020 5755600

### Stichtingsbestuur

TMF Management B.V.  
Locatellikade 1  
1076 AZ Amsterdam  
tel.: 020 5755600

### Accountant en fiscaal adviseur

HLB Schippers Beheer B.V.  
Buitenveldertselaan 106  
Postbus 75264  
1070 AG Amsterdam  
tel.: 020 6464011

**Notarissen en juridische adviseurs**

Allen & Overy  
Apollolaan 15  
Postbus 75440  
1070 AK Amsterdam  
tel.: 020 6741000

Het Notarieel  
Eekwal 8  
Postbus 1493  
8001 BL Zwolle  
tel.: 038 4273410

**Vastgoedfinancier**

Syntrus Achmea Vastgoed  
(Achmea Vastgoed B.V.)  
Gatwickstraat 1  
1043 GK Amsterdam  
tel.: 020 6065819

**Taxateur**

DTZ Zadelhoff v.o.f.  
Appollolaan 150  
1077 BG Amsterdam  
tel.: 020 8407231



# 4.0 DE NEDERLANDSE MARKT

## 4.1 De Nederlandse economie

Met een verwachte bbp-groei (bruto binnenlands product) van 1,5% in 2010 is er sprake van enig herstel na de stevige klap die de Nederlandse economie in 2009 te verwerken kreeg. Vorig jaar viel de productie 4% terug, een naoorlogs record en ook meer dan in enig jaar van de Grote Depressie in de jaren dertig. Aangezien in 2008 nog sprake was van een economische groei van 2%, was de neergang kort, maar zeer diep. De terugkeer van economische groei neemt niet weg dat het bbp-niveau eind 2011 naar verwachting nog onder het niveau van begin 2008 ligt. Voorlopig is de door de kredietcrisis aangerichte schade, in de vorm van bijvoorbeeld hogere werkloosheid en forse begrotingstekorten, dan ook nog niet hersteld. Het groeiherstel in 2010 komt volgens de raming volledig voor rekening van de uitvoer, die de aantrekkende wereldhandel volgt. De binnenlandse bestedingen dragen niet bij aan de groei. De bescheiden positieve groeibijdrage van de gezinsconsumptie en de overheidsbestedingen wordt tenietgedaan door een forse afname van de investeringen. Komend jaar is het beeld bij de investeringen wat gunstiger, zodat de binnenlandse bestedingen de economische groei in totaal met ongeveer 0,5%-punt opstuwten. Het positieve effect van de uitvoer is juist wat geringer dan dit jaar, maar per saldo komt de economische groei in 2011 toch wat hoger uit, op 2%.

(bron: Centraal Plan Bureau - Nieuwsbrief maart/april 2010)

## 4.2 De Nederlandse kantorenmarkt

De huidige 'winterperiode' in de economische cyclus zorgt ervoor dat organisaties zich focussen op de kosten van de bedrijfsvoering. Dit zorgt voor een efficiëncyslag bij bedrijven. Vanuit kosten oogpunt vinden initiatieven om het aantal kantoorruimtes te reduceren versneld plaats. 'Het nieuwe werken' (de overkoepelende term voor nieuwe werkplekconcepten), waarover al in economisch goede tijden werd nagedacht, neemt nu een vlucht. Van de traditionele denkwijze waarbij iedere werknemer zijn eigen werkplek heeft, wordt steeds vaker afgeweken en de indeling van een kantoor wordt meer afgestemd op het soort activiteit en de werknemer zelf. De werknemer kan vanaf elke werkplek inloggen op het netwerk en kan vanaf daar bij alle benodigdheden. Deze gedachte wordt ingegeven door het feit dat de bezettingsgraad van werkplekken nooit 100% is. Naar kantoor komt de werknemer voornamelijk

nog om te overleggen of om collega's te ontmoeten.

Het klassieke kantoor verandert langzaam in een 'meeting place' of een 'meeting-centre'.

De kantorenvoorraad steeg de afgelopen 20 jaar met ruim 70% tot 46,5 miljoen vierkante meter. De meest recente economische ontwikkelingen zorgen voor een overaanbod aan kantoorruimte op de toch al ruime Nederlandse kantorenmarkt.

De toekomst kenmerkt zich dus door een verdere verruiming van het kantorenaanbod. De tweedeling tussen goed vastgoed op goede locaties en vastgoed op secundaire locaties in regio's of steden wordt hiermee nog scherper. Aan goed vastgoed op een goede locatie zal altijd behoefte bestaan. Ook in deze tijd worden op deze locaties goede rendementen behaald. Bedrijven houden nu eenmaal de behoefte om 'omhoog' te verhuizen. Dergelijke kantoorgebouwen zijn vaak in de centra van de grote steden gesitueerd, nabij een centraal station of goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Door de al bestaande levendigheid, is het een interessante werkplek voor de werknemer, maar ook voor de uitstraling naar klanten toe. In feite zou ook op de kantorenmarkt gesproken kunnen worden van 'binnenstads-schaarste'. De aandacht zal de komende jaren dan ook grotendeels moeten liggen bij (het aanpassen van) bestaande bouw. Uiteraard blijft er behoefte aan verversing van kantoorruimte door nieuwbouw. Cruciaal bij de keuze voor nieuwbouw moet de locatie zijn. Bijbouwen aan de randen van steden lijkt hierbij niet de beste optie. In centra of stationsgebieden daarentegen lijkt de structurele behoefte groter.

(bron: DTZ 'De markt voor beleggingen in Nederlands commercieel onroerend goed' – januari 2010)

## 4.3 De Nederlandse doe-het-zelfzakenmarkt

In het laatste kwartaal van 2009 hebben zich geen grote trendbreuken voorgedaan op het gebied van winkelvastgoed. Retailers hebben over het algemeen te maken met teruglopende consumentenuitgaven, waarbij kan worden aangetekend dat niet alle segmenten even gevoelig zijn voor de impact van de economische recessie.

Bouwmakten bevinden zich vooral buiten de bebouwde kom, te denken valt aan solitaire vestigingen op bijvoorbeeld

industrieterreinen (78%) of aan grootschalige concentraties zoals woonboulevards (9%). Het aantal doe-het-zelfzaken neemt ieder jaar iets af. In totaal zijn er 2.900 doe-het-zelfzaken in Nederland. Daarvan zijn er bijna 1.000 bouwmarkten. Het aantal verf- en behangzaken is ongeveer even groot, maar de bouwmarkten hebben door hun grote oppervlakte het grootste aandeel in de omzet. De bouwmarkten hebben de grootste winkelvloeroppervlakte van doe-het-zelfzaken, namelijk in totaal 2,2 miljoen vierkante meter. In 2007 was dat ongeveer 100.000 vierkante meter minder (een stijging van 5%). Veel bouwmarkten hebben een winkelvloeroppervlakte van tussen 2.000 en 4.000 vierkante meter. De gemiddelde winkelvloeroppervlakte van bouwmarkten komt neer op ongeveer 2.190 vierkante meter, maar er zijn ook veel grotere bouwmarkten. Inmiddels heeft 5% van de bouwmarkten een winkelvloeroppervlakte van 5.000 vierkante meter of meer.

De huurprijzen voor PDV/GDV-locaties (Perifere Detailhandel Vestiging en Grootschalige Detailhandel Volume) staan onder druk. Van januari tot en met november 2009 behaalde de branche van doe-het-zelfzaken 7,9% minder omzet dan een jaar eerder. De dalende huizenverkoop is niet gunstig voor de doe-het-zelfbranche. Huishoudens waren het afgelopen jaar ook het meest terughoudend bij de aankoop van duurzame goederen. Aan deze conjunctuurgevoelige consumptie categorie werd ruim 8% minder besteed dan in 2008. Met name de aanschaf van nieuwe auto's werd uitgesteld, maar ook op meubels en huishoudelijke apparaten werd bezuinigd. De achterblijvende uitgaven aan duurzame goederen zet de omzet sterk onder druk, waardoor een aantal retailers moeite heeft om het hoofd boven water te houden.

Afhankelijk van landsdeel, type winkelgebied en metrage variëren de huurprijzen voor PDV/GDV-locaties van € 60,- tot € 150,- per vierkante meter. In speciale winkelgebieden (bijvoorbeeld Villa Arena in Amsterdam) komen sporadisch hogere huurprijzen voor.

(bron: Taxatierapport DTZ Zadelhoff 'Molenweg ongenummerd Middelharnis' van 26 april 2010)

# 5.0 DE OBJECTEN

## 5.1 De locaties en de Objecten

### Algemeen

Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. belegt in drie verschillende Objecten. Voor alle Objecten zijn koopovereenkomsten afgesloten. Twee van de drie Objecten betreffen bestaande panden. Twee van de drie Objecten zijn inmiddels geleverd (Zevenbergen op 10 mei 2010 en Groningen op 29 juli 2010). Het Object te Middelharnis wordt op 1 november 2010 geleverd. De Objecten worden onderstaand nader omschreven. Ten aanzien van alle Objecten zijn huurovereenkomsten afgesloten. De Objecten betreffen een kantoorgebouw (Groningen) en een tweetal doe-het-zelf (bouw)markten (Middelharnis en Zevenbergen).

In de drie huurovereenkomsten is vastgelegd dat de huur per kwartaal vooraf door de huurder(s) dient te worden voldaan. Waar in het hiernavolgende over optieperioden in verband met huurverlengingen wordt gesproken, betreft het steeds een eenzijdige – vanuit de huurder – verlengingsmogelijkheid van het huurcontract.

### Groningen

De stad Groningen behoort met ruim 187.000 inwoners tot de tien grootste gemeenten van Nederland. De stad heeft van oudsher een belangrijke handelsfunctie en is een centrum voor de voedingsmiddelenindustrie. De laatste jaren wordt er vanuit de gemeente veel nadruk gelegd op de zakelijke dienstverlening en de zogenoemde 'Life Sciences' (medische wetenschappen). Het gemiddelde aantal arbeidsplaatsen per inwoner is hoger dan dat van Nederland als geheel (696 per 1000 tegen 464 per 1000). De zakelijke dienstverlening levert ongeveer 30% van alle arbeidsplaatsen in Groningen. De aanwezigheid van de Rijksuniversiteit, de Hanzehogeschool, het Universitair Medisch Centrum, de Dienst Uitvoering Onderwijs en de status van Groningen als provinciehoofdstad en regionaal centrum maken dat er in de niet-zakelijke dienstverlening tevens substantiële werkgelegenheid bestaat.

In Groningen wordt momenteel circa 100.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte aangeboden. Eind 2009 stond bijna 7,8% van de kantoren in de regio Groningen leeg. Dit leegstandspercentage is lager dan dit geldt op landelijk niveau (12%).

Het aangekochte Object is gelegen aan de zuidkant van de stad Groningen op het hoogwaardige kantorenpark 'Martini Trade Park'. Dit moderne kantorenpark is gelegen tegenover het evenementen- en congrescentrum Martiniplaza. De ligging van het Object wordt door de taxateurs als goed beoordeeld.

Op 29 juli 2010 is het kantoorgebouw (bouwjaar 1993) gelegen aan de Leonard Springerlaan 21 te Groningen met een totaal verhuurbaar vloeroppervlak van 2.057 m<sup>2</sup> aangekocht.

Dit verhuurbare vloeroppervlak is verdeeld over een parterre en 4 etages. Het kantoorgebouw is gelegen op een kavel van 1.607 m<sup>2</sup>. Daarnaast zijn er op eigen grond 47 parkeerplaatsen gesitueerd.

Het Object is recentelijk volledig gerestyled en gerenoveerd. Vervolgens is het door de huurder, de Stichting Reclassering Nederland, in gebruik genomen. De huurder heeft substantieel geïnvesteerd in de inrichting van het gebouw. De marktpositie van het Object wordt door de taxateurs als goed beoordeeld.

De huurovereenkomst is ingegaan op 1 februari 2010 en heeft een looptijd van 11 jaar (expiratedatum: 1 februari 2021). Huurder heeft de mogelijkheid om de huurovereenkomst aansluitend met telkens vijf jaar te verlengen. Huurder heeft het éénmalige recht om de huurovereenkomst tussentijds te beëindigen per 1 februari 2016. In dit Prospectus (zie ook paragraaf 6.4 Cashflowoverzicht) wordt verondersteld dat huurder geen gebruik maakt van dit recht. Deze veronderstelling is gebaseerd op conversatie met huurder en het feit dat huurder zelf aanzienlijke investeringen in het Object heeft gepleegd om het geheel aan haar specifieke eisen aan te passen. Deze investeringen zouden bij een tussentijdse beëindiging geheel verloren gaan. Indien huurder toch onverhoopt gebruik maakt van de breakmogelijkheid, ontvangt Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. een bedrag van € 125.000,- van verkoper als korting op de betaalde koopsom. Deze eventuele restitutie is door verkoper in de vorm van een bankgarantie (als zekerheid) aan Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. verschaft. Aangezien deze huurder niet BTW-plichtig is, kan de betaalde BTW (= vooraf trek) op de aan dit Object toe te rekenen kosten niet worden verrekend (zie paragraaf 5.2).

De aanvangshuurprijs van het geheel bedraagt € 291.510,- (inclusief 2,5% BTW-compensatie) per jaar. Daarmee bedraagt de huurprijs voor de kantoorruimte circa € 125,- per m<sup>2</sup> (gebaseerd op een huurprijs per parkeerplaats van € 575,- per jaar). Huurprijzen van kantoorruimte op het Martini Trade Park variëren van € 125,- tot € 135,-. De huur zal op 1 januari 2011 voor het eerst worden geïndexeerd.

(Bronnen: <http://nl.wikipedia.org/wiki/Groningen> en Taxatierapport DTZ Zadelhoff 'Leonard Springerlaan 21 Groningen' van 26 april 2010 en Kantorenmarktonderzoek Groningen 2008)

## **Middelharnis**

Middelharnis is een plaats en een gemeente (circa 18.000 inwoners), gelegen op het eiland Goeree-Overflakkee (provincie Zuid-Holland). Het verzorgingsgebied van de detailhandel wordt door de natuurlijke grenzen van het eiland bepaald. Goeree-Overflakkee telt afgerond 48.000 inwoners. Het winkelaanbod op Goeree-Overflakkee is onevenredig verdeeld. In absolute termen vervult Middelharnis een centrumfunctie, de laatste jaren is het winkelaanbod in Middelharnis sterk toegenomen. In de gemeente Middelharnis zijn thans een drietal kleine doe-het-zelfzaken (in totaliteit circa 600 m<sup>2</sup>) gevestigd. De gemeente ontwikkeld thans een nieuw bedrijventerrein voor grootschalige detailhandel.

In Middelharnis heeft Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. de in aanbouw zijnde bouwmarkt (Gamma) aangekocht (turn key). Na realisatie van deze bouwmarkt is er op het hele eiland geen ruimte meer voor dergelijke volumineuze ontwikkelingen. De levering (eigendomsoverdracht) van dit Object zal uiterlijk 1 november 2010 plaatsvinden. Dit zal gebeuren nadat de huurder het Object bouwkundig heeft geaccepteerd, in gebruik heeft genomen en de eerste huurtermijn is voldaan. Het Object wordt gesitueerd op een goed zichtbare locatie op het bedrijventerrein 'Oostplaat' te Middelharnis. De omliggende bebouwing bestaat uit een aantal nieuwbouwkantoren en een in aanbouw zijnde supermarkt. Het Object wordt gerealiseerd op een kavel van circa 7.250 m<sup>2</sup>, heeft een verhuurbaar vloeroppervlak van circa 3.660 m<sup>2</sup> en 94 parkeerplaatsen op eigen terrein. Huurder van het Object is Bricorama B.V. die het als een Gamma-vestiging zal gaan inrichten en exploiteren. Het huurcontract gaat op de datum van bouwkundige oplevering in (naar verwachting is dit op 1 september 2010) en heeft een looptijd van 10 jaar. De overeengekomen mogelijkheid tot verlenging van de huurovereenkomst bedraagt telkens vijf jaar.

De overeengekomen jaarhuur bedraagt € 324.000,-. In het eerste jaar geldt er een huurkorting van € 18.000,- en in het tweede jaar van € 9.000,-. Indexering van de huurprijs zal voor het eerst worden doorgevoerd voorafgaande aan het vierde jaar na ingangsdatum van de huurovereenkomst. De huur wordt voor maximaal één kwartaal gegarandeerd middels een concerngarantie van het moederbedrijf van Bricorama B.V. te Frankrijk (dit is Bricorama S.A.). De huurprijs per vierkante meter bedraagt circa € 83,-. Deze prijs wordt door de taxateurs als marktconform beoordeeld.

(Bronnen: <http://nl.wikipedia.org/wiki/Middelharnis>, Taxatierapport DTZ Zadelhoff 'Molenweg ongenummerd Middelharnis' van 26 april 2010, Detailhandelsvisie Goeree-Overflakkee van 26 januari 2009 van Ecorijs Nederland B.V.)

## **Zevenbergen**

Zevenbergen (14.750 inwoners) is een stad gelegen ten zuiden van Dordrecht. Zevenbergen was tot 1997 een zelfstandige gemeente en is vervolgens gefuseerd met vier andere gemeenten tot de nieuwe gemeente Moerdijk.

Op 10 mei 2010 heeft Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. het Object Touwslagerij 22 te Zevenbergen aangekocht. Het Object is gelegen op een prominente locatie op het bedrijventerrein 'Zwanengat' te Zevenbergen. Het Object is in 2000 gebouwd en in het voorjaar van 2007 uitgebreid. Thans bestaat het Object uit 2.352 m<sup>2</sup> winkelruimte en 125 m<sup>2</sup> kantoor, pantry en personeelskantine. Het geheel is gelegen op een kavel (zichtlocatie) van 4.890 m<sup>2</sup> met parkeerplaatsen op eigen terrein.

Formido Bouwmarkten B.V. exploiteert (en huurt) de bouwmarkt sinds 2007, de exploitatie is op dat moment overgenomen van de toenmalige franchisenemer van deze bouwmarkt.

De huurovereenkomst loopt van 1 oktober 2007 tot en met 30 september 2017. Aansluitend heeft de huurder de optie om de huurovereenkomst te verlengen voor perioden van telkens vijf jaar. De huursom wordt jaarlijks geïndexeerd per 1 december, waarbij indexeringen tot en met 2% volledig kunnen worden doorberekend en indexeringen boven de 2% slechts voor 50%. De jaarlijkse huurstream bedraagt circa € 157.500,-. De huurprijs van circa € 65,- per vierkante meter wordt door de taxateurs als marktconform beoordeeld. Ter zake de nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst is een concerngarantie afgegeven door Maxeda DIY B.V. in de zin van ex. art. 2:403-1.f BW.

(Bronnen: [http://nl.wikipedia.org/wiki/Zevenbergen\\_\(Moerdijk\)](http://nl.wikipedia.org/wiki/Zevenbergen_(Moerdijk)) en Taxatierapport DTZ Zadelhoff 'Touwslagerij 22 Zevenbergen' van 27 april 2010)

Het kan voorkomen dat, door onvoorziene omstandigheden, het nog niet geleverde Object te Middelharnis uiteindelijk niet kan worden geleverd. Het Object te Middelharnis wordt turn key geleverd (= levering en betaling bij oplevering en acceptatie door de huurder dat het Object aan zijn eisen vervat in de huurovereenkomst voldoet). Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. stelt zich ten doel om in die situatie een vervangend Object of vervangende Objecten aan te kopen.

## 5.2 De huurders

### Stichting Reclassering Nederland (Groningen)

De Stichting Reclassering Nederland is een zelfstandige organisatie. Naast een bestuurlijk orgaan heeft de Stichting een Raad van Toezicht bestaande uit bestuurders met een politieke achtergrond, dan wel met voor dit specialisme benodigde relevante ervaring. De activiteiten worden voor het overgrote deel gesubsidieerd door het Ministerie van Justitie.

De missie van de organisatie luidt: 'Actief bijdragen aan de veiligheid van de samenleving door het voorkomen van criminaliteit en het terugdringen van recidive. Gedragsveranderingen en risicomanagement zijn daarbij de sleutelbegrippen. Een gedwongen kader en de combinatie van begeleiding en controle kenmerken de aanpak'.

Sinds 1995 vormen Reclassering Nederland, Leger des Heils Jeugdzorg en Reclassering en Stichting Verslavingsreclassering GGZ 'de Reclassering'. Stichting Reclassering Nederland opereert in Nederland vanuit tien verschillende regio's.

Voor de regio Noord-Nederland is het regiokantoor gevestigd in het Object Leonard Springerlaan 21 te Groningen. Naast de reguliere (cliënt) zorgtaken zijn in deze vestiging centrale activiteiten voor de regio en het regiomanagement gehuisvest. Het budget van de Stichting bedraagt op jaarbasis (in 2009) circa € 149 miljoen. De organisatie telt ruim 1.890 medewerkers en beschikte ultimo 2009 over een sterke solvabiliteitspositie.

(Bron: [www.reclassering.nl](http://www.reclassering.nl))

### Bricorama B.V. (Middelharnis)

Huurder Bricorama B.V. (een Nederlandse werkmaatschappij) maakt onderdeel uit van Bricorama S.A., een Franse beursgenoteerde onderneming. Dit oorspronkelijke familiebedrijf exploiteert in totaal op dit moment 187 vestigingen in de doe-het-zelfmarkt in Frankrijk, de Benelux en sinds kort ook in Spanje. In Nederland exploiteert Bricorama B.V. 41 Gamma- en Karwei-vestigingen. De Franse oprichter en zijn familie hebben nog steeds een controlerend belang in de onderneming.

De formules Gamma en Karwei zijn ondergebracht in een franchiseorganisatie (Intergamma B.V.), die in 1971 is opgericht en sindsdien een stormachtige ontwikkeling heeft doorgemaakt. Succesfactoren van de formules zijn een uitgekiend vestigingsplaatsbeleid, de sterke publiciteitsuitingen en de centrale inkoop van het assortiment tegen lage prijzen. Per 1 januari 2010 telt Nederland 161 en België 76 Gamma-vestigingen. Naast deze

Gamma-vestigingen exploiteert de franchiseorganisatie ook nog ruim 80 Karwei-vestigingen. Daarmee is Intergamma B.V. marktleider in de Benelux en in Europa behoort zij tot de vijftien grootste.

(Bron: [www.bricorama.fr](http://www.bricorama.fr); [www.gamma.com](http://www.gamma.com); [www.intergamma.nl](http://www.intergamma.nl))

### Formido Bouwmarkten B.V. (Zevenbergen)

Formido Bouwmarkten B.V. (een deelneming van Maxeda D.I.Y. Group met formules als Praxis en Formido in Nederland en Brico en Brico Plan-It in België) exploiteert circa 80 bouwmarkten in Nederland. Het grootste deel van deze bouwmarkten wordt in franchisevorm geëxploiteerd. Naast de exploitatie in de vorm van de franchiseformule worden door Formido Bouwmarkten B.V. een aantal bouwmarkten voor eigen rekening en risico geëxploiteerd. Formido Bouwmarkten B.V. heeft in 2007 de exploitatie van de Formido-vestiging te Zevenbergen van de toenmalige franchisenemer overgenomen.

De formule van Formido is gebaseerd op een modulaire opbouw van het assortiment variërend van een compact store van 1.250 m<sup>2</sup>, een standaardwinkel van ca. 1.750 m<sup>2</sup> en 'plus' concepten tot 4.000 m<sup>2</sup>. Sinds 2006 heeft Formido haar nieuwe concept 'Formido deco bouwmarkt' geïntroduceerd. In dit concept wordt naast het traditionele bouwmarktaanbod meer aandacht gegeven aan decoratieve klussen. Door gebruikmaking van kennis en diensten van het detailhandelsconcern Maxeda wordt de doelmatigheid van de formule nadrukkelijk versterkt.

(Bron: [www.formidobouwmarkten.com](http://www.formidobouwmarkten.com))

### Samenvattend:

<b>Aantal Objecten:</b>	<b>3</b>
<b>Aantal huurders:</b>	<b>3</b>
<b>Gemiddeld gewogen looptijd huurcontracten:</b>	<b>7,68 jaar</b>

## 5.3 Taxaties

In het kader van de aankoop zijn de Objecten door DTZ Zadelhoff v.o.f. (Valuation Advisory Services) te Amsterdam in april 2010 getaxeerd. De betreffende taxateurs zijn ingeschreven in het register van de Stichting VastgoedCert (Bedrijfsmatig Vastgoed). In de taxatierapporten is door DTZ Zadelhoff v.o.f. verklaard dat er geen belangenverstengeling ten aanzien van deze opdracht en/of opdrachtgever bestaat.

Sinds de taxatiedata hebben er zich geen materiële wijzigingen voorgedaan ter zake de Objecten.

DTZ Zadelhoff v.o.f. kent zijn oorsprong in 1968 en was sindsdien de eerste makelaar die zich in Nederland specialiseerde in bemiddeling en advies van bedrijfsmatig vastgoed. Begin jaren negentig werd een internationaal samenwerkingsverband aangegaan. Dit samenwerkingsverband is ondertussen uitgegroeid tot een organisatie met vestigingen in 43 landen en ruim 10.000 medewerkers.

Getaxeerde onderhandse verkoopwaarden:

	TAXATIE	KOOPPRIJS
Groningen	€ 3.400.000,- (kosten koper) *	€ 3.562.500,- (kosten koper) **
Middelharnis	€ 4.580.000,- (vrij op naam)	€ 4.450.000,- (vrij op naam)
Zevenbergen	€ 2.110.000,- (kosten koper)	€ 2.050.000,- (kosten koper)
<b>Totaal</b>	<b>€ 10.090.000,-</b>	<b>€ 10.062.500,-</b>

\* bij dit Object is als uitgangspunt voor de taxatie een 6-jarige huurovereenkomst (vanwege mogelijkheid voor huurder om na 6 jaar de huurovereenkomst te beëindigen) verondersteld.

\*\* de mogelijke restitutie op de koopsom ter grootte van € 125.000,- als huurder gebruikmaakt van zijn mogelijkheid om de huurovereenkomst na 6 jaar te beëindigen, is niet gecorrigeerd in de vermelde koopprijs.

Voor deze taxaties wordt verwezen naar de taxatierapporten, Leonard Springerlaan 21 Groningen (26 april 2010), Molenweg ongenummerd Middelharnis (26 april 2010) en Touwslagerij 22 Zevenbergen (27 april 2010), die onderdeel uitmaken van het Prospectus. De taxatierapporten liggen ter inzage ten kantore van de Beheerder en zijn op verzoek verkrijgbaar. DTZ Zadelhoff v.o.f. heeft ingestemd met de opname van de taxatierapporten in dit Prospectus en met de vorm en de context waarin deze taxatierapporten zijn opgenomen.

# 6.0 FINANCIËLE UITGANGSPUNTEN HEERENSTED E VASTGOED MIX I B.V.

Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. heeft tot doel het beleggen in en het exploiteren van drie Objecten gelegen verspreid over Nederland. Twee van de drie Objecten zijn inmiddels geleverd (Zevenbergen op 10 mei 2010 en Groningen op 29 juli 2010). Het Object te Middelharnis wordt op 1 november 2010 geleverd. Voor dit laatste Object is een koopovereenkomst afgesloten. Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. verkrijgt na levering zowel het juridische als het economische eigendom van de Objecten. Ten aanzien van alle Objecten zijn huurovereenkomsten afgesloten vanaf (op)levering voor het gehele verhuurbare vloeroppervlak.

Naast het aantrekken van een Hypothecaire financiering geeft Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. deze Obligatielening uit (7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I). De plaatsing van de Obligatielening wordt door een plaatsingsgarantie (zie paragraaf 8.3) gegarandeerd. De Stortingsdatum voor de Obligatielening is 15 oktober 2010.

Twee van de drie Objecten (Groningen en Zevenbergen) zijn reeds in eigendom verworven. Ten aanzien van deze twee Objecten is een gedeelte van de Hypothecaire financiering opgenomen, zijn overbruggingsfinancieringen gearrangeerd en wordt de huur ontvangen. De overbruggingsfinancieringen hebben de volgende looptijden: voor de aankoop van het Object te Zevenbergen van 10 mei 2010 tot en met 15 oktober 2010 en voor de aankoop van het Object te Groningen van 29 juli 2010 tot en met 15 oktober 2010. Beide overbruggingsfinancieringen worden op 15 oktober 2010 afgelost uit de opbrengst van de Obligatielening.

Het Object te Middelharnis wordt naar verwachting op 1 november 2010 in eigendom verkregen. Voor de gehele Hypothecaire financiering (voor zover nog niet opgenomen) bestaat een schriftelijke toezegging.

## 6.1 Historische financiële informatie

Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. is opgericht op 12 april 2010. Op deze datum heeft er een storting op de geplaatste aandelen van € 18.000,- plaatsgevonden. De openingsbalans van de vennootschap bestaat derhalve uit een saldo liquide middelen ad € 18.000,- en een aandelenkapitaal van een gelijk bedrag. Naast een openingsbalans per datum oprichting van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. is er een tussentijds financieel verslag over de periode 12 april 2010 tot en met 15 juli 2010 opge-

nomen, hetgeen in een balans na investering per 15 juli 2010 resulteert. Deze zijn als Bijlage 6 in dit Prospectus opgenomen.

## 6.2 De beoogde investering

De totale investering bedraagt € 11.343.000,-.

### Investeringsoverzicht

(alle bedragen in € en afgerond op € 1.000,-)

Aankoop Objecten 1)	10.063.000
Overdrachtsbelasting 2)	337.000
Selectie- en acquisitiekosten 3)	133.000
Totale verkrijgingsprijs	10.533.000
Kosten due diligence onderzoek 4)	20.000
Marketing- en plaatsingskosten 5)	200.000
Oprichtingskosten 6)	50.000
Afsluitprovisie Bank 7)	34.000
Bereidstellingsprovisie Bank 8)	21.000
Structureringskosten 9)	200.000
Plaatsingsgarantie 10)	135.000
Niet verrekenbare BTW 11)	50.000
Totale opzetkosten	710.000
Liquiditeiten 12)	100.000
Totale investering	11.343.000
Hypothecaire financiering	6.825.000
<b>7% Obligatielening</b>	<b>4.500.000</b>
Eigen vermogen	18.000

Het bovenstaande investeringsoverzicht is nagenoeg geheel gebaseerd op werkelijke uitgaven. Nog niet vaststaande kosten zijn geprognosticeerd, per post wordt dat hieronder nader toegelicht (er kunnen zich afwijkingen voordoen). Het bovenstaande overzicht is afkomstig van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. en is niet gecontroleerd door een accountant.

1) De aankoopprijs van de Objecten staat vast en bedraagt € 10.062.500,- (afgerond op € 10.063.000,-).

- 2) Over de aankoop prijs van twee van de drie Objecten is 6% overdrachtsbelasting verschuldigd.
- 3) De selectie- en acquisitiekosten betreffen de kosten van aankopende makelaars van de Objecten. Het totaal van deze kostenpost staat vast.
- 4) De kosten van het due diligence onderzoek omvatten de kosten van de taxaties van de Objecten, alsmede de kosten van de bouwkundige inspecties. Het totaal van deze kostenpost staat nagenoeg vast.
- 5) De kosten ten behoeve van de plaatsing van de Obligaties, zijnde € 200.000,-, staan vast. Dit bedrag wordt door Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. betaald aan de Beheerder. De Beheerder ontvangt deze vergoeding voor haar activiteiten ten behoeve van de plaatsing van de Obligatielening alsmede ten behoeve van de te maken kosten (o.a. ontwerp- en drukkosten van de voor aankondigingen, het Prospectus, internetuitingen en overige verkoopinformatie ter ondersteuning van de plaatsingsactiviteiten). De Beheerder kan de ontvangen vergoeding aanwenden voor het betalen van provisie(s) aan intermediairs die ingeschakeld zijn of betrokken worden bij de plaatsing van de Obligatielening.
- 6) Deze kosten betreffen de volgende externe kosten:
- kosten van de notaris verbonden aan de opzet van de juridische structuur, zoals de oprichting van de B.V., alsmede het opstellen van de statuten voor de Stichting Obligatiehouders, de Obligatievoorwaarden en de Trustakte;
  - notariële kosten van de koopovereenkomsten en overdracht van de Objecten en de hypotheekvestiging op de Objecten;
  - kosten van de juridische en fiscale advisering en van het onderzoeksrapport accountant;
  - kosten voor de verkrijging van de goedkeuring van het Prospectus voor de Autoriteit Financiële Markten (AFM).
- Het totaal van deze kostenpost staat thans nog niet vast en is geprognosticeerd op basis van offertes en ervaringen uit het verleden.
- 7) Voor de verstrekking van de Hypothecaire financiering is een afsluitprovisie van € 34.000,- overeengekomen.
- 8) De Hypothecaire financiering (€ 6.825.000,-) is op 10 mei 2010 volledig door de bank ter beschikking gesteld aan de Uitgevende instelling. Van de Hypothecaire financiering is, op die datum, een bedrag van € 1.448.000,- besteedt ten behoeve van de aankoop van het Object te Zevenbergen. Vervolgens is op 29 juli een bedrag van € 2.320.000,- besteedt ten behoeve van de aankoop van het Object te Groningen. Het aldus resterende gedeelte (€ 3.057.000,-) van de Hypothecaire financiering zal worden aangewend ten behoeve van de aankoop van het laatste Object en is voorlopig bij de bank in een aankoopdepot gesteld. De bank berekent voor de bereidstelling van het nog niet opgenomen gedeelte van de Hypothecaire financiering een vergoeding van de te betalen hypotheekrente minus 1%.
- 9) Deze kosten bestaan uit een vergoeding voor de Initiatiefnemer voor het structureren en oprichten van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V., waaronder de kosten van het uitgevoerde selectie- en acquisitietraject, het uitgebreide due diligence onderzoek, het verzorgen van de Hypothecaire financiering en de productie van het Prospectus. Deze vergoeding is een vast totaalbedrag en deze post staat derhalve vast.
- 10) Heerenstede Vastgoed B.V. (Garantsteller) gevestigd aan de Herengracht 562 te Amsterdam, heeft zich garant gesteld voor de plaatsing van de Obligatielening. De Garantsteller ontvangt een vaste overeengekomen vergoeding van € 135.000,- (zijnde 3% van de Obligatielening). Middels een overeenkomst is deze garantstelling vastgelegd (voor een uitgebreide toelichting op deze plaatsingsgarantie wordt verwezen naar paragraaf 8.3).
- 11) De BTW op de in het investeringsoverzicht verantwoorde kosten, die toe te rekenen zijn aan het Object te Groningen, kan niet in vooraf trek worden gebracht (en kan dus niet teruggevorderd worden van de fiscus). Dit nadeel wordt geschat op € 50.000,- en wordt derhalve als uitgave in het investeringsoverzicht opgenomen.
- 12) In het investeringsoverzicht wordt een liquiditeitsreserve (werkkapitaal) aangehouden om mogelijke verschillen tussen ontvangsten en uitgaven te kunnen vereffenen.

(Een aantal kostensoorten – 3, 4, 5, 6, 9 en 10 – in het investeringsoverzicht bedragen exclusief BTW. De BTW heeft een neutraal effect op het investeringsoverzicht, omdat betaalde BTW wordt teruggevorderd en ontvangen BTW wordt afgedragen aan de fiscus. Vorenstaande is niet van toepassing op het Object te Groningen omdat dit Object wordt verhuurd aan een niet BTW-plichtige huurder. De aldus niet verrekenbare BTW is in het investeringsoverzicht verantwoord als niet verrekenbare BTW).

## 6.3 De financiering van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V.

Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. investeert in totaal € 11.343.000,-. Deze investering wordt voor circa 40% met de Obligatielening gefinancierd, voor circa 60% met een Hypothecaire financiering van een bank en voor € 18.000,- met Eigen vermogen.

### 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I

Deze Obligatielening wordt uitgegeven door Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. Het totaalbedrag van deze Obligatielening is € 4.500.000,-. De Obligatielening is onderverdeeld in 4.500 Obligaties van € 1.000,- per stuk (Nominale waarde). Het bedrag van deze Obligatielening wordt op de Stortingsdatum (15 oktober 2010) ter beschikking gesteld aan Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. De Uitgevende Instelling zal de Obligatielening ten dele aanwenden voor de aflossing van de twee overbruggingsfinancieringen. Het resterende gedeelte van de Obligatielening zal worden besteed aan het aankopen van het Object te Middelharnis (per 1 november 2010). Vanaf de Stortingsdatum gaat de Obligatielening rente dragen. De jaarlijkse Coupon bedraagt 7,0% per jaar (1,75% per kalenderkwartaal achteraf uit te keren).

De looptijd van de Obligatielening is 7 jaar, te rekenen vanaf Stortingsdatum. Aflossing van de Obligatielening geschiedt uiterlijk op 14 oktober 2017. De Obligatielening is naar keuze van de Uitgevende instelling (bijvoorbeeld: als alle Objecten kunnen worden verkocht of als er een vervangende financiering kan worden aangetrokken) geheel vervroegd aflosbaar vanaf 14 oktober 2015. Vervroegde aflossing is uitsluitend mogelijk indien alle Obligaties tegelijkertijd tegen Nominale waarde worden afgelost.

### Hypothecaire financiering

Ten behoeve van de aankoop van de drie Objecten is een Hypothecaire financiering afgesloten. Deze financiering heeft een looptijd tot en met mei 2020 en de rente is voor de periode 10 mei 2010 tot en met 31 december 2015 gefixeerd op 4,65% op jaarbasis (achteraf te betalen). De Hypothecaire financiering is afgesloten bij Syntrus Achmea Vastgoed (handelsnaam van Achmea Vastgoed B.V.).

De Hypothecaire financiering is partieel verstrekt. Een gedeelte van de financiering is bij deze geldverstrekker in depot gestald en wordt vrijgeven bij de levering van het Object te Middelharnis.

De Hypothecaire financiering ziet er als volgt uit:

- Hypothecaire financiering (verstrekt op 10 mei 2010): € 6.825.000,-.
- Rentepercentage 4,65% op jaarbasis gedurende 5 1/2 jaar vast (tot en met 31 december 2015). De rente wordt per maand achteraf betaald, voor het eerst op 1 juli 2010.
- Aflossing: jaar 1 (€ 5.700,- per maand, ingaande per 1 november 2010); jaar 2 (€ 11.400,- per maand, ingaande per 1 november 2011); vervolgens € 14.200,- per maand.
- Bij gedeeltelijke dan wel gehele aflossing is een exit fee verschuldigd gelijk aan 0,25% van het af te lossen bedrag.
- Zekerheden Hypothecaire financiering:
  - 1e hypothecaire inschrijving op de drie Objecten
  - verpanding huur- en verzekeringsspanningen
  - Borgstelling door Heerenstede Vastgoed B.V. van € 500.000,- ter zake de betaling van de financiële verplichtingen. Na één jaar wordt de borgstelling gehalveerd en deze komt in zijn geheel te vervallen na twee jaar als de financieringsverplichtingen zijn nagekomen.

### Eigen vermogen

Het geplaatste kapitaal van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. bedraagt € 18.000,-, onderverdeeld in 18.000 gewone aandelen van € 1,- per stuk. Deze aandelen zijn allen volgestort.

## 6.4 Cashflowoverzicht Heerenstede Vastgoed Mix I B.V.

Alle bedragen x € 1.000,-

	15 okt 10 31 dec 10	1 jan 11 31 dec 11	1 jan 12 31 dec 12	1 jan 13 31 dec 13	1 jan 14 31 dec 14	1 jan 15 31 dec 15	1 jan 16 31 dec 16	1 jan 17 14 okt 17
Huuropbrengsten <sup>1)</sup>	144,5	761,8	777,6	793,5	805,4	817,5	829,8	666,8
Exploitatielasten	7,2	38,1	38,9	39,7	40,3	40,9	41,5	33,3
Beheervergoeding	5,8	30,5	31,1	31,7	32,2	32,7	33,2	26,7
Fondskosten	1,4	7,6	7,8	7,9	8,1	8,2	8,3	6,7
Rentelasten hypotheek	63,9	310,7	305,4	298,1	290,3	282,4	274,6	222,9
Cashflow voor rente Obligatie	66,2	374,9	394,4	416,1	434,6	453,4	472,2	377,2
<b>Rente Obligatie</b>	<b>65,6</b>	<b>315,0</b>	<b>315,0</b>	<b>315,0</b>	<b>315,0</b>	<b>315,0</b>	<b>315,0</b>	<b>249,4</b>
Cashflow	0,6	59,9	79,4	101,1	119,6	138,4	157,2	127,8
Liquiditeitspositie start periode	100,0	359,2	339,5	276,7	207,2	156,2	124,0	110,6
Vooruit ontvangen huur <sup>2)</sup>	190,0							
Cashflow periode 12 april - 15 oktober 2010	80,0							
Aflossing hypotheek	-11,4	-79,6	-142,2	-170,6	-170,6	-170,6	-170,6	-156,4
Liquiditeitspositie eind periode	359,2	339,5	276,7	207,2	156,2	124,0	110,6	82,0
Rentebaten op liquiditeiten	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.

<sup>1)</sup> Ter zake de indexeringen van de Huuropbrengsten is (veiligheidshalve en om reden van eenvoud) verondersteld dat deze worden geëffectueerd per 31 december van het jaar waarin ze konden worden doorgevoerd. In werkelijkheid zijn, in de afzonderlijke huurovereenkomsten, eerdere momenten van indexering overeengekomen. Tevens is

rekening gehouden met extra huurverhogingen in Middelharnis en 'index-vrije' jaren in Middelharnis. Op de indexeringsmomenten is met een jaarlijkse indexering van 1,5% gerekend. Dit percentage is gebaseerd op de gemiddelde door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Consumentenprijsindex (CPI) alle

huishoudens gedurende de laatste 6 jaar\*.

Tevens is in de post Huuropbrengsten geen rekening gehouden met het éénmalige recht van de huurder in Groningen om de huurovereenkomst tussentijds per 1 februari 2016 te beëindigen (zie hiervoor ook paragraaf 5.1).

- 2) Huuropbrengsten worden per kwartaal vooruit ontvangen. In totaal wordt dus de jaarhuur ter grootte van € 761.000,- (per 1 januari 2011) gedeeld door 4 kwartalen vooruit ontvangen.

\* De bron: <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication>

*(De huuropbrengsten, exploitatielasten, beheervergoeding en fondskosten bedragen exclusief BTW. De BTW heeft een neutraal effect op het Cashflowoverzicht, omdat betaalde BTW wordt teruggevorderd en ontvangen BTW wordt afgedragen aan de fiscus. Gezien het geringe effect is in het Cashflowoverzicht geen rekening gehouden met de beperking op de voorafrek van de BTW ten gevolge van het onbelast verhuren van het Object te Groningen).*

Het Cashflowoverzicht is een prognose. In het Cashflowoverzicht is uitgegaan van de Stortingsdatum van de Obligaties op 15 oktober 2010. Het in paragraaf 6.2 opgenomen investeringsoverzicht maakt geen onderdeel uit van het Cashflowoverzicht.

Met inachtneming van de wettelijke en statutaire bepalingen, kan tijdens de looptijd dividend aan de aandeelhouder worden uitgekeerd. Dit zal jaarlijks door de aandeelhouder (Heerenstede Vastgoed B.V.) worden beoordeeld en vastgesteld. Een mogelijke dividenduitkering zal nooit meer bedragen dan de vrij uitkeerbare reserves en kan uit de beschikbare cashflow worden voldaan. Eventuele dividenduitkeringen zijn niet opgenomen in het bovenstaande overzicht.

### **Toelichting per post op het Cashflowoverzicht:**

#### **Huuropbrengsten**

De huurovereenkomsten met betrekking tot de Objecten zijn overeengekomen en ingegaan of zullen per de leveringsdatum van de Objecten ingaan. De gemiddeld gewogen looptijd van de huurcontracten is 7,68 jaar.

Door de breakmogelijkheid (zie paragraaf 5.1) in de huurovereenkomst van de Stichting Reclassering Nederland is dat een overeenkomst die een kortere looptijd kan hebben dan de

looptijd van de Obligatielening. In het Cashflowoverzicht wordt verondersteld dat deze huurder geen gebruik maakt van haar mogelijkheid om de huurovereenkomst tussentijds te beëindigen. Indien deze huurder geen gebruik maakt van de breakmogelijkheid, komt de gemiddeld gewogen looptijd van de huurovereenkomsten uit op 9,6 jaar.

Voor de huurovereenkomst met Formido Bouwmarkten B.V. (Zevenbergen) geldt dat de looptijd nagenoeg gelijk loopt met de looptijd van de Obligatielening. Echter, deze huurder is sinds 2000 op deze locatie gevestigd en heeft in de in 2007 getekende huurovereenkomst meerdere aaneengesloten optieperioden bedongen. Daarom is er in het Cashflowoverzicht van uitgegaan dat deze huurder aan het einde van de huurovereenkomst gebruik maakt van haar mogelijkheid tot verlenging van de huurovereenkomst.

In de betreffende huurovereenkomsten is vastgelegd op welke wijze de huursom wordt geïndexeerd. Wijzigingen van de huurprijzen vinden plaats op basis van verandering van het maandprijnsindexcijfer volgens de Consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens (2006 = 100) gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. In de verschillende huurovereenkomsten gelden de onderstaande indexeringsafspraken:

Stichting Reclassering Nederland (Groningen) – normale jaarlijkse, volledige index.

Bricorama B.V. (Middelharnis) - eerste indexering op 1 september 2013. Vanaf dat moment normale jaarlijkse, volledige index.

Formido Bouwmarkten B.V. (Zevenbergen) – jaarlijkse indexering op 1 december (tot en met 2% van de indexering wordt deze volledig doorberekend, bij een indexering hoger dan 2% kan 50% worden doorberekend).

In het Cashflowoverzicht is een jaarlijkse indexering van 1,5% verondersteld, rekening houdend met de bovengenoemde specifieke afspraken. Dit percentage is gebaseerd op de gemiddelde door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens gedurende de laatste 6 jaar. De Beheerder heeft op de hoogte van deze indexering geen invloed.

Er is in het Cashflowoverzicht geen rekening gehouden met leegstand. Het risico van leegstand wordt gedurende de looptijd van de Obligatielening klein geacht als gevolg van de kwaliteit

van de huurders in combinatie met de vastgelegde afspraken in de huurovereenkomsten. Bij leegstand zal de Beheerder zich inspannen om een nieuwe huurder te vinden. De Beheerder heeft op deze post geen invloed.

### **Exploitatielasten**

De exploitatielasten zijn een verzamelaar van verschillende kosten (o.a. onderhoud, assurantiën, gemeentelijke heffingen, zakelijke lasten etc.), welke gedurende de exploitatie jaarlijks op 5% van de huuropbrengsten worden geschat. Dit percentage is gebaseerd op ervaringscijfers van vergelijkbare vastgoedportefeuilles. Een mogelijk overschot aan begrote onderhoudskosten zal worden gereserveerd om eventueel in enig jaar een overschrijving aan onderhoudskosten te kunnen compenseren. Indien de onderhoudskosten hoger zijn dan geprognosticeerd, heeft dit een nadelig effect op de cashflow. Betreffende de exploitatielasten is gerekend met een jaarlijkse indexering van 1,5%. Dit percentage is gebaseerd op de gemiddelde door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens gedurende de laatste 6 jaar. Het betreft uitsluitend door externe partijen in rekening te brengen kosten, dus de Beheerder kan op deze post geen invloed uitoefenen.

### **Beheervergoeding**

Het beheer van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. wordt gevoerd door Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. (Beheerder). Dit beheer omvat zowel het beheer van de vennootschap Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. als het vastgoedbeheer. Ten aanzien van deze werkzaamheden is overeengekomen dat de Beheerder daarvoor een vaste beheervergoeding van 4% per jaar ontvangt, berekend over de geïncasseerde huuropbrengsten. Deze beheerkosten worden door de Beheerder per kwartaal vooruit in rekening gebracht. De beheervergoeding en de voorwaarden zijn in een afzonderlijke overeenkomst vastgelegd, zodat de Beheerder op deze post verder geen invloed kan uitoefenen.

### **Fondskosten**

Onder deze (externe) kosten worden de kosten van het verzorgen van de financiële verslaglegging (o.a. accountantskosten) en eventuele externe adviseurs opgenomen. Tevens is een bedrag voorzien voor het eventueel houden van vergaderingen van Obligatiehouders, algemene kosten, bijdrage Kamer van Koophandel, porti, drukwerk en kleine onvoorziene uitgaven. Tevens zijn onder deze noemer de kosten van de Stichting Obligatiehouders Heerenstede Vastgoed Mix I

geraamd. De fondskosten worden gedurende de exploitatie jaarlijks op 1% van de huuropbrengsten geschat. De kosten zijn geraamd op basis van ervaring van de Beheerder. Steeds zullen de werkelijk gemaakte kosten in rekening worden gebracht. Het betreft uitsluitend door externe partijen in rekening te brengen kosten, dus de Beheerder kan op deze post geen invloed uitoefenen.

### **Rentelasten hypotheek**

In het Cashflowoverzicht is gerekend met een te betalen rente op de Hypothecaire financiering van 4,65% per jaar. Gedurende de eerste vijfentwintig jaar is de rente immers vastgelegd op 4,65%. Eind 2015 zal worden bezien of op dat moment voor een vaste rente dan wel voor een variabele rente wordt gekozen. In het Cashflowoverzicht wordt door de Uitgevende instelling verondersteld dat de rente in het restant van de looptijd van de Obligatie eveneens 4,65% bedraagt. De Hypothecaire financiering kent een Aflossing in het eerste jaar van 1% per jaar, gedurende het tweede jaar 2% per jaar en ingaande het derde jaar 2,5% per jaar, te betalen in maandelijkse termijnen. Het eerste moment waarop wordt afgelost, is 1 november 2010. De rentepost is gedurende de eerste vijfentwintig jaar vastgelegd, de periode daarop volgend is de rente afhankelijk van de rentestand op dat moment. De Beheerder heeft op deze post derhalve geen invloed.

### **Rente Obligatie**

De jaarlijkse Coupon bedraagt 7,0%. Voor de berekening van de (per kwartaal achteraf) te vergoeden rente zal elke maand op 30 dagen worden gesteld en elk jaar op 360 dagen. Na een periode van uiterlijk 7 jaar zal de Obligatielening geheel worden afgelost.

### **Rentebaten op liquiditeiten**

Voorzichtigheidshalve is de renteopbrengst op de liquiditeiten bij de bank niet in de berekeningen meegenomen vanwege de (huidige) relatief lage rentevergoeding en de onvoorziebare fluctuaties van deze rente. Een rentevergoeding heeft een positief effect op de liquiditeitspositie.

Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. verklaart dat het vorenstaande Cashflowoverzicht op de datum van het Prospectus nog steeds correct is.

# 7.0 FISCALE ASPECTEN

Onderstaand volgt een globaal overzicht van de fiscale positie van Heerenstede Vastgoed Mix I, alsmede van de Nederlandse fiscale behandeling van de 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I, gehouden door in Nederland woonachtige of gevestigde (binnenlands belastingplichtige) natuurlijke personen. Uitgangspunt is dat de houders van de 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I in Nederland woonachtige particulieren zijn, die deze obligatie tot hun fiscale inkomen uit sparen en beleggen in Box III kunnen rekenen. In het kort wordt ook aandacht besteed aan deelnemende lichamen die in Nederland zijn gevestigd en aan vennootschapsbelasting zijn onderworpen. De informatie is van algemene aard en het overzicht vormt geen advies over de specifieke persoonlijke situatie van de houder van de 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I. De informatie in dit hoofdstuk is opgesteld naar de huidige stand van de wetgeving en jurisprudentie en geldt daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen daarin. De fiscale positie is niet uitputtend beschreven.

24

## 7.1 De fiscale positie van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V.

Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. is eigenaar van het vastgoed, is in Nederland gevestigd en is onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting. Over de rentebetalingen door Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. aan de houders van de 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I is geen bronbelasting verschuldigd.

## 7.2 Particulieren

De fiscale positie van de in Nederland woonachtige houders van de 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I/natuurlijke personen wordt beoordeeld op basis van de Wet op de Inkomstenbelasting 2001. Met ingang van 1 januari 2001 is de Wet op de Inkomstenbelasting 2001 van kracht geworden. Het belastbaar inkomen wordt bepaald via onderstaand boxensysteem.

- Box I: Inkomsten uit werk en eigen woning
- Box II: Inkomsten uit aanmerkelijk belang
- Box III: Inkomsten uit sparen en beleggen

De 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I wordt bij de houders van de 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I/natuurlijke personen in beginsel tot het inkomen uit sparen en

beleggen (Box III) gerekend. Box III gaat uit van een forfaitair rendement van 4% over het gemiddelde vermogen (bezittingen minus schulden) op 1 januari en 31 december van elk jaar. Door de heffing over het forfaitaire rendement (tarief 30%) zijn het werkelijk behaalde rendement en de gemaakte kosten niet relevant voor de heffing van de inkomstenbelasting.

Financiering van een 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I met vreemd vermogen leidt tot een verlaging van de rendementsgrondslag, waarbij de totale schulden alleen in aanmerking worden genomen voor zover de gezamenlijke waarde meer bedraagt dan € 2.900 en € 5.800 voor fiscale partners (cijfers 2010). Het forfaitaire rendement wordt belast tegen een belastingtarief van 30%, zodat als feitelijke heffing 1,2% over de waarde van de 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I resteert.

Iedere belastingplichtige heeft een heffingsvrij vermogen van € 20.661 (cijfers 2010). Als de belastingplichtige en de partner bij aangifte van de belastingplichtige daarom verzoeken, kan de partner het heffingsvrije vermogen volledig overdragen aan de belastingplichtige, mits de belastingplichtige het gehele jaar dezelfde partner heeft (gezamenlijk derhalve € 41.322). Het heffingsvrije vermogen kan verder onder voorwaarden worden verhoogd met de ouderentoeslag. Hiervoor dient men wel op 31 december 2009 65 jaar of ouder te zijn. Afhankelijk van het inkomen uit werk en woning bedraagt deze verhoging voor 2010 € 27.350, € 13.675 of nihil. Voor de ouderentoeslag mag de gemiddelde rendementsgrondslag niet meer bedragen dan € 273.391 (€ 546.273 voor fiscale partners).

Voor de rendementsgrondslag dient de waarde van de 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I te worden gesteld op de waarde in het economische verkeer. Deze waarde dient per 31 december van ieder kalenderjaar opnieuw te worden vastgesteld.

## 7.3 Deelname via belastingplichtig lichaam voor de vennootschapsbelasting

Indien de 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I behoort tot het vermogen van een in Nederland gevestigd belastingplichtig lichaam voor de vennootschapsbelasting zoals een besloten vennootschap, is de ontvangen rente van de 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I onderdeel van de belastbare winst.

Eventuele winsten of verliezen op de 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I vallen eveneens in het belastbare resultaat.

De waarde van de 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I dient per ultimo boekjaar ieder jaar opnieuw te worden vastgesteld. Een eventuele waardedaling kan meteen ten laste van het resultaat worden gebracht. Wanneer de waarde vervolgens weer stijgt, dient de waardestijging ook weer tot het resultaat te worden gerekend tot de kostprijs is bereikt.

Waardestijgingen boven de kostprijs hoeven pas tot het resultaat te worden gerekend bij realisatie.

## 7.4 Schenk- en erfbelasting

Bij overlijden van een in Nederland wonende houder van de 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I of bij schenking van de 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I, is de waarde in het economisch verkeer van de 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I onderworpen aan de heffing van het Nederlandse erf- respectievelijk schenkingsbelasting. De hoogte van het tarief, alsmede eventuele vrijstellingen, is afhankelijk van de mate van verwantschap en van de totale hoogte van de erfrechtelijke verkrijging en/of schenking.

Gezien het algemene karakter van het fiscale hoofdstuk en de specifieke (persoonlijke) omstandigheden van iedere houder, adviseren wij nog houders hun individuele fiscale positie te laten beoordelen door hun eigen fiscaal adviseur.



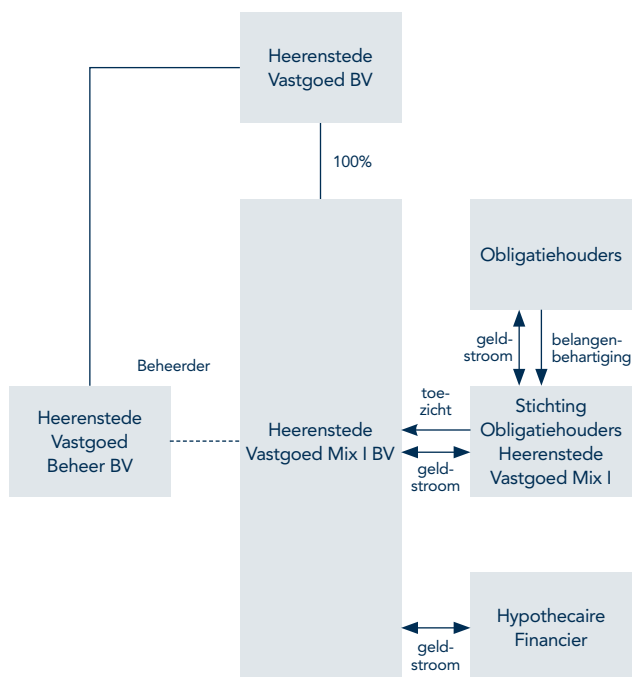
# 8.0 JURIDISCHE ASPECTEN HEERENSTEDE VASTGOED MIX I B.V.

## 8.1 Obligatielening

De financieringsstructuur van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. bestaat, naast een Hypothecaire financiering, uit de uitgifte van de 7,0% Obligatielening Heerenstede Vastgoed Mix I. Er zullen in totaal 4.500 stuks 7,0% Obligaties Heerenstede Vastgoed Mix I worden uitgegeven met een coupure van € 1.000,- per stuk. De Obligatie wordt op 100% uitgegeven door Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. (plus 3% Emissiekosten). De belangen van de houders van de Obligaties worden behartigd door de Stichting Obligatiehouders Heerenstede Vastgoed Mix I. Tevens houdt de Stichting toezicht op de naleving van de Obligatievoorwaarden en lopen de geldstromen van en naar de Obligatiehouders via de Stichting.

Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. treedt op als Beheerder van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V., daardoor is zij belast met de dagelijkse leiding over deze vennootschap.

### Juridische structuur



## 8.2 Structuur Heerenstede Vastgoed Mix I B.V.

Heerenstede Vastgoed Mix I B.V., de Uitgevende instelling (opgericht voor onbepaalde duur op 12 april 2010), is een 100% dochter van Heerenstede Vastgoed B.V. en statutair gevestigd te Amsterdam (ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 34389700).

Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. (tevens de handelsnaam) is een besloten vennootschap naar Nederlands recht. Zij investeert in drie Objecten in Nederland.

De statutaire doelomschrijving van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. luidt (zie artikel 2 van de statuten van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V.):

De vennootschap heeft ten doel:

- het verkrijgen, verwerven in genot, vervreemden, huren, verhuren, vervaardigen, administreren, financieren, beheren, exploiteren en bezwaren van (register)goederen, waaronder mede is begrepen het beleggen van vermogen;
- het al dan niet tezamen met anderen deelnemen in en het besturen van andere ondernemingen, alsmede het verlenen van diensten op het gebied van management;
- het voorzien in de behoefte aan financieringsmiddelen van groepsmaatschappijen en anderen;
- het verlenen van (financiële) diensten, waaronder effectenbemiddeling, vermogens beheren, het uitgeven van obligatieleningen;
- voor zover daarop in deze statuten niet een uitzondering is gemaakt – het sluiten van overeenkomsten waarbij de vennootschap zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt;
- het verrichten van alle handelingen, welke in de ruimste zin verband kunnen houden met of bevorderlijk kunnen zijn voor één van de sub a tot en met sub e omschreven doeleinden.

De statuten van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. zijn opgenomen in Bijlage 3 van dit Prospectus. Enig aandeelhouder van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. is Heerenstede Vastgoed B.V. (Initiatiefnemer). Deze vennootschap is specifiek opgericht als houdstermaatschappij voor vennootschappen die beleggen in vastgoed. Heerenstede Vastgoed B.V. is opgericht op 27 juni 2005 en statutair gevestigd te Amsterdam (ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Amsterdam onder nummer 34227857). De directie van Heerenstede Vastgoed B.V. wordt gevoerd door de heren H.A. de Wijs en J. Zwart MBA. Meer gegevens over de Initiatiefnemer zijn te vinden in hoofdstuk 3.0.

De aandelen van Heerenstede Vastgoed B.V. worden gehouden door Wijs & van Oostveen Beheer B.V. (70%) en door de beide bestuurders H.A. de Wijs (15%) en J. Zwart MBA (15%) via hun beheer B.V.'s. Zij houden allen gewone aandelen.

De directie van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. wordt gevoerd door Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. (Beheerder), statutair gevestigd te Amsterdam (ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34227855). De directie van Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. wordt gevoerd door H.A. de Wijs en J. Zwart MBA. Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. is een 100% dochter van Heerenstede Vastgoed B.V., gevestigd te Amsterdam aan de Herengracht 562. De feitelijke leiding van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. berust dus bij H.A. de Wijs en J. Zwart MBA. Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. treedt op als beheerder van meerdere vastgoedfondsen.

De belangen van de houders van de Obligaties worden behartigd door de Stichting Obligatiehouders Heerenstede Vastgoed Mix I. Tevens houdt de Stichting toezicht op de naleving van de Obligatievoorwaarden en lopen de geldstromen van en naar de Obligatiehouders via de Stichting. De Stichting heeft haar zetel in Amsterdam en is opgericht op 6 augustus 2010. Als bestuurder van de Stichting is TMF Management B.V. (TMF) benoemd. Deze werkmaatschappij is onderdeel van de TMF Group. Het laatstgenoemde bedrijf verleent financiële, management- en administratieve diensten alsmede trustzaken aan internationale cliënten, is met 33 kantoren actief in 24 landen en heeft 1.100 medewerkers. Een belangrijk deel van de werkzaamheden van TMF bestaan uit het voeren van het beheer over vennootschappen en het optreden als bewaarder over beleggingsinstellingen. De Stichting zal uitsluitend optreden in het belang van de Obligatiehouders. Voor de statuten wordt verwezen naar Bijlage 4 van dit Prospectus. De Trustakte is in dit Prospectus opgenomen als Bijlage 5.

### 8.3 Plaatsingsgarantie

Heerenstede Vastgoed B.V. (hierna: 'Garantsteller'), gevestigd aan de Herengracht 562 te Amsterdam, heeft zich garant gesteld voor de afname van de te plaatsen 4.500 Obligaties, indien deze Obligaties niet door derden op de Stortingsdatum afgenomen zijn. De niet op Stortingsdatum bij derden geplaatste Obligaties zullen door de Garantsteller op dat moment tegen de Nominale waarde worden afgenomen. Middels een overeenkomst is op 11 juni 2010 tussen Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. en Heerenstede Vastgoed B.V. deze garantstelling vastgelegd. Voor deze plaatsingsgarantie ontvangt de Garantsteller een vergoeding van € 135.000,-, zijnde 3% van de totale Obligatielening. Het is de uitdrukkelijke bedoeling van de Garantsteller om, indien (een deel van) de niet geplaatste Obligatielening

door haar is afgenomen, binnen een zo kort mogelijke periode deze Obligaties alsnog bij derden te plaatsen. De vergoeding van de plaatsingsgarantie geldt in dat geval als compensatie voor de te maken kosten voor de Garantsteller. Bij oproeping van de plaatsingsgarantie op de Stortingsdatum treedt de Garantsteller in dezelfde (stem)rechten en plichten als de overige Obligatiehouders.

### 8.4 Wet Financieel Toezicht (Wft)

Heerenstede Vastgoed Beheer B.V., de Beheerder van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V., is in het bezit van een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) om op te treden als Beheerder van vastgoedfondsen en voor het aanbieden van rechten van deelneming in beleggingsinstellingen. De aanbidding en uitgifte van de Obligaties kwalificeert zich als het aantrekken van gelden van het publiek als bedoeld in artikel 3:5 lid 1 Wft. Het aantrekken van gelden is op grond daarvan in beginsel verboden, maar de aanbidding en uitgifte van de Obligaties is op grond van artikel 3:5 lid 2 sub d Wft uitgezonderd van dat verbod, nu zij geschiedt tegen uitgifte van effecten met inachtneming van de daarvoor geldende regels.

### 8.5 Verslaglegging

Elk jaar zal binnen zes maanden na afloop van het boekjaar de jaarrekening door de Beheerder van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. worden opgesteld en na controle door de accountant worden vastgesteld. De Obligatiehouders en de Stichting worden aansluitend minimaal één keer per jaar door de Beheerder geïnformeerd middels een beknopt jaarverslag (balans, verlies- en winstrekening met beperkte toelichting). Het boekjaar van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. betreft de periode 12 april 2010 tot en met 31 december 2010.

### 8.6 Emissiebesluit

Het emissiebesluit tot uitgifte van de Obligatielening ten behoeve van de financiering van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. is geschied door een bestuursbesluit. Het bestuur is daartoe volgens de statuten van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. zelfstandig bevoegd. Volgens de statuten is geen goedkeuring of machtiging van de aandeelhoudersvergadering voor het bestuursbesluit vereist.

## 8.7 Potentiële belangenconflicten

Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. is een vennootschap van Heerenstede Vastgoed B.V. De belangrijkste aandeelhouder in Heerenstede Vastgoed B.V. is Wijs & Van Oostveen Beheer B.V.

De plaatsingsgarantie is afgegeven door Heerenstede Vastgoed B.V. Deze vennootschap is een groepsmaatschappij van Wijs & van Oostveen Beheer B.V., die tevens indirect aandeelhouder in Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. is. Ook de Beheerder is een tot de Wijs & van Oostveen-groep behorende vennootschap.

De aandelen in de Beheerder worden gehouden door Heerenstede Vastgoed B.V. De aandelen in Heerenstede Vastgoed B.V. worden gehouden door Wijs & van Oostveen Beheer B.V. en de beide bestuurders H.A. de Wijs en J. Zwart MBA via hun beheer-BV's. Wijs & van Oostveen Beheer B.V. kan langs deze weg ook invloed uitoefenen op de directie van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V.

Het is mogelijk dat Heerenstede Vastgoed B.V. (of een andere tot de groep behorende besloten vennootschap) door de plaatsingsgarantie de meerderheid van de Obligaties in handen krijgt en daarmee de meerderheid in de vergadering van Obligatiehouders.

Ten aanzien van de werkzaamheden van alle groepsvennootschappen zijn vaste fee-afspraken gemaakt die zijn verwerkt in het Cashflowoverzicht en het investeringsoverzicht (zie hoofdstuk 6.0).

## 8.8 Juridische beperkingen

Niemand is gerechtigd in verband met de aanbieding van de Obligaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in dit Prospectus zijn opgenomen. Indien zodanige informatie is verschaft of zodanige verklaringen zijn afgelegd, dient op dergelijke informatie of dergelijke verklaringen niet te worden vertrouwd als ware deze verstrekt of afgelegd door of namens Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. Dit Prospectus houdt geen aanbod, beleggingsadvies, of beleggingsaanbeveling in van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van enig effect anders dan de Obligaties, noch een aanbod van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van enig effect, zoals aangeboden, in enige jurisdictie waar dit volgens de daar geldende regelgeving niet geoorloofd is, waaronder de Verenigde Staten, Canada,

Australië, Japan en het Verenigd Koninkrijk en aan inwoners van deze jurisdicties en iedere US-person (als gedefinieerd in Regulation S onder de United States Securities Act of 1933, zoals gewijzigd). Aan beleggen in Obligaties zijn risico's verbonden. De rente en inleg wordt (terug)betaald door Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. De financiële conditie van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. kan de (terug)betaling negatief beïnvloeden. Rendementen uit het verleden zijn geen garantie voor de toekomst. De verspreiding van dit Prospectus en de uitgifte en aanbieding van de Obligaties in andere landen dan Nederland kunnen aan juridische beperkingen onderworpen zijn. Ieder die buiten Nederland in het bezit komt van dit Prospectus dient zich te vergewissen van en zich te houden aan dergelijke beperkingen. De Obligaties mogen niet worden aangeboden, verkocht of geleverd in andere landen dan Nederland. Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor welke schending dan ook van zodanige beperkingen door wie dan ook, ongeacht of het een potentiële koper van Obligaties betreft of niet.

# 9.0 INVESTEREN IN 7% OBLIGATIE HEERENSTEDEN VASTGOED MIX I

Deze Obligatielening wordt uitgegeven door Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. De Nominale waarde van de Obligatie bedraagt bij uitgifte € 1.000,-. In totaal worden 4.500 Obligaties uitgegeven. De Obligatielening bedraagt derhalve totaal € 4.500.000,-. De prijs van de Obligatie is € 1.000,- per Obligatie plus 3% Emissiekosten. De Obligaties zullen op naam luiden en worden niet giraal uitgegeven. De inschrijving start op 11 augustus 2010 en loopt tot en met 12 oktober 2010. Zowel natuurlijke als rechtspersonen kunnen inschrijven op de Obligatielening. Op 15 oktober 2010 (Stortingsdatum) dient het bedrag van de toegewezen Obligaties te zijn gestort door de Obligatiehouders op de bankrekening van de Stichting Obligatiehouders Heerenstede Vastgoed Mix I. Het bedrag van de Obligatielening staat vanaf de Stortingsdatum (eveneens 15 oktober 2010) ter beschikking aan Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. Vanaf deze datum gaat de Obligatielening rente dragen. De jaarlijkse Coupon bedraagt 7,0% per jaar (1,75% per kalenderkwartaal achteraf uit te keren). De eerste rentetermijn loopt van 15 oktober 2010 tot 31 december 2010 en is vanaf 1 januari 2011 betaalbaar. De looptijd van de Obligatielening is 7 jaar te rekenen vanaf Stortingsdatum. Aflossing van de Obligatielening geschiedt uiterlijk op 14 oktober 2017. De Obligatielening is naar keuze van de Uitgevende instelling (bijvoorbeeld als alle Objecten kunnen worden verkocht of er een vervangende financiering kan worden gearrangeerd) geheel vervroegd aflosbaar vanaf 14 oktober 2015. Vervroegde aflossing is uitsluitend mogelijk indien alle Obligaties tegelijkertijd tegen Nominale waarde worden afgelost.

## Rangorde

De Obligaties vormen directe en onvoorwaardelijke verplichtingen van de Uitgevende instelling die onderling gelijk in rang zijn zonder enig verschil in preferentie. De Obligaties zijn achtergesteld ten opzichte van het recht van hypotheek van de Hypothecair financier en eveneens ten opzichte van de daarmee verband houdende verpanding van de huurinkomsten alsmede de verzekeringspenningen (zie ook paragraaf 6.3). Het door de Initiatiefnemer ingebrachte Eigen vermogen is achtergesteld ten opzichte van de Obligatielening.

## De plaatsing

De plaatsing van de Obligatielening wordt verzorgd door Heerenstede Vastgoed Beheer B.V., gevestigd aan de Herengracht 562 te Amsterdam. Potentiële beleggers kunnen via Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. inschrijven door middel van het insturen van het inschrijfformulier met een geldige kopie

legitimatiebewijs. Indien vanuit een rechtspersoon wordt ingeschreven, dient tevens een recent origineel uittreksel van de Kamer van Koophandel (maximaal drie maanden oud) te worden toegevoegd. Deelnemers ontvangen van Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. een bericht van toewijzing, waarna zij vervolgens het deelnamebedrag en de Emissiekosten op de bankrekening van de Stichting Obligatiehouders Heerenstede Vastgoed Mix I dienen te storten. Meerdere inschrijvingen zijn toegestaan en niet aan een maximum gebonden. Alleen inschrijvingen met een minimum van € 12.000,- worden in behandeling genomen. Indien er sprake is van overtekening zal toewijzing plaatsvinden in volgorde van binnenkomst van het inschrijfformulier. Het recht wordt voorbehouden inschrijvingen niet in behandeling te nemen zonder opgave van redenen. Omdat op voorhand vaststaat dat de Obligaties door de plaatsingsgarantie volledig worden geplaatst, ontvangen de Obligatiehouders van het resultaat van de emissie niet nog naderhand een separaat bericht. Obligatiehouders ontvangen van Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. een bericht van deelname. De Obligaties worden geadmistreerd in een obligatieregister op naam van de Obligatiehouder.

Door het insturen van een getekend inschrijfformulier en het overmaken van de deelnamesom is de inschrijving onherroepelijk geworden, behoudens er sprake is van nieuwe ontwikkelingen, materiële vergissingen of onjuistheden die van invloed zijn op de beoordeling van de Obligatie en zich voordoen of worden geconstateerd tussen het tijdstip van het uitbrengen van het Prospectus en de definitieve afsluiting van de aanbieding. Potentiële Obligatiehouders die reeds hebben ingeschreven voordat het document ter aanvulling is gepubliceerd, hebben het recht om binnen twee werkdagen na de publicatie van het document ter aanvulling hun inschrijving in te trekken, waarmee de inschrijving is komen te vervallen.

Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. kan beslissen de uitgifte van de Obligatielening niet door te zetten indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen die de uitgifte bemoeilijken. In dat geval wordt het deelnamebedrag (en de Emissiekosten) gerestitueerd of niet in rekening gebracht.

## Verhandelbaarheid

De Obligaties zijn niet verhandelbaar via een gereguleerde markt, maar kunnen onderhands worden verhandeld. Eventueel kan dit door bemiddeling van Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. plaatsvinden. De verkoopprijs wordt daardoor bepaald door vraag en aanbod op een imperfecte markt. Op ieder moment

kunnen Obligatiehouders (een gedeelte van) hun Obligaties ter verkoop aanbieden. Indien Obligatiehouders de bemiddeling verkiezen van Heerenstede Vastgoed Beheer B.V., dient dit schriftelijk aan Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. kenbaar gemaakt te worden, waarna er een koper voor de Obligaties wordt gezocht. Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. zal voor deze werkzaamheden aan verkoper van de Obligaties een provisie berekenen ter grootte van 1,5% van de Nominale waarde. Na overdracht van Obligaties zal de Uitgevende instelling de betreffende mutaties doorvoeren in het obligatieregister. Ten behoeve van aanpassing van het obligatieregister dienen alle transacties aan de Uitgevende instelling te worden gemeld.

#### **Aflossing**

Na een periode van uiterlijk 7 jaar zal de Obligatielening geheel worden afgelost tegen de Nominale waarde. Daartoe zullen de Objecten verkocht worden, dan wel zal Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. een vervangende financiering aantrekken.

De Obligatielening is naar keuze van de Uitgevende instelling (bijvoorbeeld als alle Objecten kunnen worden verkocht of er een vervangende financiering kan worden gearrangeerd) geheel vervroegd aflosbaar vanaf 14 oktober 2015. Vervroegde aflossing is uitsluitend mogelijk indien alle Obligaties tegelijkertijd tegen Nominale waarde worden afgelost.

#### **Risicoprofiel beleggers**

Het algemene advies is om niet het gehele te beleggen vermogen in vastgoedgerelateerde producten (zoals de 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I) te beleggen. Daarnaast wordt geadviseerd om niet uitsluitend in één product te beleggen, spreiding over meerdere producten verlaagt het risico aanzienlijk. Dit Prospectus bevat geen beleggingsadvies of beleggingsaanbeveling. Dat geldt eveneens voor andere publicaties in verband met deze Obligatie. Een potentiële belegger doet er verstandig aan eerst advies in te winnen bij zijn persoonlijke adviseur alvorens in de 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I te beleggen. Zodoende kan er een verantwoorde afweging worden gemaakt of een aankoop van deze Obligaties past bij het persoonlijke risicoprofiel van de individuele belegger. Door in te schrijven op de Obligatielening verklaren potentiële beleggers dat zij deze verantwoorde afweging hebben gemaakt.

#### **Stichting Obligatiehouders Heerenstede Vastgoed Mix I**

De Obligaties geven recht op rente (7,0%) en Aflossing van de Nominale waarde. De voorwaarden waaronder de Obligatielening wordt uitgegeven staan in de Obligatievoorwaarden.

De belangen van de houders van de Obligaties worden behartigd door de Stichting Obligatiehouders Heerenstede Vastgoed Mix I. Tevens houdt de Stichting toezicht op de naleving van de Obligatievoorwaarden en lopen de geldstromen van en naar de Obligatiehouders via de Stichting. De Obligatievoorwaarden en de statuten van de Stichting zijn opgenomen in respectievelijk Bijlage 2 en 4. De Trustakte is de akte tussen de Uitgevende instelling en de Stichting waarin de voorwaarden zijn vastgelegd voor het vertegenwoordigen en behartigen van de belangen van de Obligatiehouders door de Stichting. De Trustakte is opgenomen in Bijlage 5.

#### **Kosten**

Naast de Nominale waarde per Obligatie (€ 1.000,-) worden bij deelname op de Stortingsdatum per toegewezen Obligatie 3% Emissiekosten in rekening gebracht.

#### **Verjaringstermijn**

Vorderingen ter zake van de hoofdsom en rente verjaren vijf (5) jaar na de datum waarop de betreffende betaling verschuldigd werd. De datum waarop de rente betaalbaar is, is tevens de datum waarop de betaling verschuldigd wordt. De Obligatielening heeft een looptijd van 7 jaar en loopt af op 14 oktober 2017, tenzij deze vervroegd wordt afgelost. De aflossingsdatum van de Obligatie is in dit kader tevens de datum waarop de betaling verschuldigd wordt.

Uitgevende instelling	Heerenstede Vastgoed Mix I B.V.
Jaarlijkse Coupon	7,0% (per kwartaal achteraf 1,75% uit te keren), ingaande op de Stortingsdatum
Coupure	€ 1.000,- (excl. 3% Emissiekosten)
Minimale inschrijving:	12 stuks (€ 12.000,- excl. Emissiekosten)
Totale bedrag Obligatielening	€ 4.500.000,-
Looptijd	7 jaar
Aflossingskoers	100% van de Nominale waarde
Stortingsdatum	15 oktober 2010

# 10.0 OVERIGE

## 10.1 Onderzoeksrapport accountant

### Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben het in het bijgevoegde, door ons gewaarmerkte Prospectus, op pagina 21 opgenomen Cashflowoverzicht (paragraaf 6.4) van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. te Amsterdam over de periode 15 oktober 2010 tot en met 14 oktober 2017 onderzocht. Het Cashflowoverzicht, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd, is opgesteld onder verantwoordelijkheid van Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake het Cashflowoverzicht te verstrekken.

### Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 3400, 'Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie'. De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de entiteit, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt. Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, kan als gevolg van de aard van dit onderzoek slechts resulteren in het geven van een conclusie die een beperkte mate van zekerheid geeft. Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van het Cashflowoverzicht in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft.

### Conclusie en oordeel

Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor het Cashflowoverzicht. Naar ons oordeel is het Cashflowoverzicht op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen opgesteld en toegelicht in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V.

### Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

De werkelijke uitkomsten zullen waarschijnlijk afwijken van het Cashflowoverzicht, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als hier is aangenomen. De hieruit voortvloeiende afwijkingen kunnen van materieel belang zijn.

Amsterdam, 26 juli 2010 HLB Schippers Beheer B.V.

Drs. B.C.M. Smit RA

Registeraccountant (lid Nivra)

## 10.2 Overige informatie

De afgifte en verspreiding van het Prospectus kunnen in bepaalde rechtsgebieden onderworpen zijn aan wettelijke beperkingen. Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. verzoekt personen die in het bezit komen van het Prospectus zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. Het Prospectus is geen aanbod van, of een uitnodiging tot aankoop van enig effect in die rechtsgebieden. Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor enige schending van zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of deze een mogelijke koper van de Obligaties is of niet.

Het Prospectus verschijnt uitsluitend in de Nederlandse taal. Het Nederlandse recht is van toepassing.

## 10.3 Verklaringen Heerenstede Vastgoed Beheer B.V.

De Beheerder van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. verklaart hierbij dat HLB Schippers Accountants heeft ingestemd met de opneming in dit Prospectus van het Cashflowoverzicht, de oprichtingsbalans per 12 april 2010, het tussentijdse financiële verslag over de periode 12 april 2010 tot en met 15 juli 2010 en de balans per 15 juli 2010 (Bijlage 6) en de bovenvermelde verklaring (zie hiervoor onderdeel 10.1 van het Prospectus), en met de vorm en context waarin deze informatie is opgenomen in dit Prospectus.

De Beheerder van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van informatie in het Prospectus. De Beheerder verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover hun bekend, de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

De Beheerder van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. verklaart dat daar waar in het Prospectus van een derde afkomstige informatie is opgenomen, deze informatie correct is weergegeven en dat,

voor zover zij weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

De Beheerder van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. verklaart dat er, afgezien van de in paragraaf 8.7 van dit Prospectus genoemde potentiële belangenconflicten, geen (potentiële) belangenconflicten tussen de plichten jegens Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. van de (vertegenwoordigers van de) bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen en hun eigen belangen bij haar bekend zijn. Ook is hiervan, afgezien van de in paragraaf 8.7 van dit Prospectus genoemde potentiële belangenconflicten, geen sprake in de verhouding tussen de verschillende betrokken en gelieerde partijen (Beheerder, Initiatiefnemer en/of haar aandeelhouders) en de bij Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. betrokken adviseurs (makelaar, taxateur, accountant, fiscalist, etc.).

De Beheerder van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. verklaart dat geen informatie bekend te maken valt inzake de volgende aspecten ten aanzien van (leden van) de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen:

- veroordelingen in verband met fraudemisdrijven in de voorafgaande vijf jaar;
- faillissementen, surseances of liquidaties waarbij men in de voorafgaande vijf jaar als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen of vennoot betrokken is geweest;
- door wettelijke of toezichhoudende autoriteiten officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties;
- verklaring van onbekwaamheid door de rechterlijke instantie in de voorafgaande vijf jaar om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen van een Uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een Uitgevende instelling.

De Beheerder van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. verklaart dat de Corporate Governance Code niet van toepassing is omdat de Corporate Governance Code betrekking heeft op beursgenoteerde ondernemingen. Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. kwalificeert niet als zodanig.

De Beheerder van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. verklaart dat bij haar geen personen bekend zijn die geen lid zijn van

bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en die rechtstreeks of middellijk een belang in het kapitaal of de stemrechten van de Uitgevende instelling bezitten dat krachtens het nationale recht moet worden aangemeld.

De Beheerder van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. verklaart dat er geen rechtszaken, overheidsingrepen en arbitragezaken (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van de Beheerder, hangende zijn of kunnen worden ingeleid) over de periode van de afgelopen twaalf maanden zijn die invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V.

De Beheerder van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. verklaart dat naar haar oordeel het beschikbare werkkapitaal van deze vennootschap toereikend is voor de periode van tenminste twaalf maanden na datum van het Prospectus.



De Beheerder van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. verklaart dat zij niet bekend is met gegevens over bekende tendensen, onzekerheden, eisen, verplichtingen of gebeurtenissen waarvan redelijkerwijze kan worden aangenomen dat zij tenminste in het lopende boekjaar wezenlijke gevolgen kunnen hebben voor de vooruitzichten van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V.

De Beheerder van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. verklaart dat er zich sinds de datum van de laatst gepubliceerde gecontroleerde financiële overzichten geen negatieve wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de vooruitzichten van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V.

De Beheerder van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. verklaart dat er geen wijzigingen van betekenis zijn in de financiële of handelspositie van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. welke zich hebben voorgedaan sinds de balansdatum 15 juli 2010. N.B.: op 29 juli 2010 is het Object te Groningen geleverd. Deze voorziene investering heeft echter geen materiële effecten op de financiële of handelspositie van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V.

De Beheerder verklaart dat tijdens de geldigheidsduur van dit Prospectus inzage mogelijk is van de taxatierapporten als genoemd in paragraaf 5.3 van dit Prospectus. Op verzoek zijn afschriften van de taxatierapporten verkrijgbaar.

Amsterdam, 10 augustus 2010

Heerenstede Vastgoed Beheer B.V., statutair gevestigd te Amsterdam.

H.A. de Wijs (statutair directeur)  
J. Zwart MBA (statutair directeur)

(gezamenlijk de voltallige directie van Heerenstede Vastgoed Beheer B.V.)



# VERKLARENDE BEGRIPPEN EN DEFINITIES

## Accountant

HLB Schippers Accountants en Fiscalisten te Amsterdam.

## Aflossing

De terugbetaling van de Obligatielening ter grootte van € 4.500.000,-.

## Autoriteit Financiële Markten (AFM)

De Autoriteit Financiële Markten, gevestigd aan de Vijzelgracht 50 te Amsterdam (1017 HS) (zie [www.afm.nl](http://www.afm.nl)).

## Beheerder

Als beheerder van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. treedt op Heerenstede Vastgoed Beheer B.V., statutair gevestigd Herengracht 562 te Amsterdam (1017 CH). Ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Amsterdam onder nummer 34227855.

De Beheerder zal tevens de directie voeren over Heerenstede Vastgoed Mix I B.V.

## Cashflowoverzicht

Het overzicht van inkomsten en uitgaven van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. over de periode van de looptijd van de Obligatie.

## Coupon

De jaarlijks door de houders van de 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I te ontvangen vaste rente van 7,0%.

## Eigen vermogen

Het Eigen vermogen van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. bestaat uit het geplaatste aandelenkapitaal van € 18.000,-, onderverdeeld in 18.000 gewone aandelen van € 1,- per stuk. Deze aandelen zijn volgestort.

## Emissiekosten

Bij het toewijzen van Obligaties worden door Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. eenmalig 3% Emissiekosten in rekening gebracht.

## Garantsteller

Heerenstede Vastgoed B.V., gevestigd Herengracht 562 te Amsterdam (1017 CH), de besloten vennootschap die de plaatsing van de uit te geven Obligatielening garandeert.

## Hoofdsom

De omvang van de 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I ad € 4.500.000,-, verdeeld over 4.500 Obligaties van € 1.000,- per stuk.

## Hypothecaire financiering

De lening die door Syntrus Achmea Vastgoed ten behoeve van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. is verstrekt, met als zekerheid een eerste hypothecaire inschrijving.

## Initiatiefnemer

Heerenstede Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Amsterdam aan de Herengracht 562 (1017 CH). Ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Amsterdam onder nummer 34227857.

## Obligatielening

De 7,0% Obligatielening Heerenstede Vastgoed Mix I, zoals beschreven in dit Prospectus in paragraaf 6.3 en 8.1.

## Nominale waarde

Het bedrag waarvoor de Obligatie bij uitgifte is uitgeschreven, in dit geval € 1.000,- per stuk. Deze waarde is van belang, omdat de Aflossing tegen de Nominale waarde plaatsvindt en de rentevergoeding over de Nominale waarde wordt berekend.

## Object(en)

Het kantoorgebouw en twee doe-het-zelf (bouw)markten, nader beschreven in hoofdstuk 5.0.

## Obligatie(s)

De 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I, zoals beschreven in dit Prospectus in paragraaf 6.3 en 8.1.

## Obligatiehouder(s)

De houder van een 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I.

## 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I (Obligatielening)

De Obligatielening zoals beschreven in dit Prospectus in paragraaf 6.3 en 8.1.

## Obligatievoorwaarden

De voorwaarden waaronder de Obligatie wordt uitgegeven en zoals deze zijn opgenomen in Bijlage 2.

**Prospectus**

Dit document inclusief de Bijlagen 1 tot en met 6 en de door middel van verwijzing opgenomen taxatierapporten.

**Samenvatting**

Een Samenvatting van het Prospectus waarin de belangrijkste kenmerken van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. en de 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I staan beschreven. De Samenvatting dient als inleiding van het Prospectus.

**Stichting**

De belangen van de houders van de Obligaties worden behartigd door de Stichting Obligatiehouders Heerenstede Vastgoed Mix I. Tevens houdt de Stichting toezicht op de naleving van de Obligatievoorwaarden en lopen de geldstromen van en naar de Obligatiehouders via de Stichting.

**Stortingsdatum**

De datum waarop het bedrag van de Obligaties op de bankrekening ten name van de Stichting Obligatiehouders Heerenstede Vastgoed Mix I dient te zijn gestort en ter beschikking wordt gesteld van de Uitgevende instelling. In het kader van deze uitgifte is de Stortingsdatum 15 oktober 2010.

**Trustakte**

De akte tussen de Uitgevende Instelling en de Stichting waarin de voorwaarden zijn vastgelegd voor het vertegenwoordigen van en het behartigen van de belangen van de Obligatiehouders door de Stichting.

**Uitgevende instelling**

Heerenstede Vastgoed Mix I B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, gevestigd aan de Herengracht 562 (1017 CH).

# OBLIGATIEVOORWAARDEN

Op negen augustus tweeduizend tien (09-08-2010) is voor mr. Johan Leopold Frank Bakker, notaris te Amsterdam, een trustakte verleden (de **Trustakte**) waarin de bepalingen zijn vastgelegd waaronder de Stichting Obligatiehouders Heerenstede Vastgoed Mix I (de Trustee) in verband met de uitgifte van maximaal zesduizend (6.000) Obligaties door Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. (de **Uitgevende Instelling**) zal optreden namens de Obligatiehouders. De Obligatiehouders dienen de bepalingen zoals uiteengezet in deze obligatievoorwaarden (de **Obligatievoorwaarden**) te lezen in samenhang met de voorwaarden in de Trustakte. Kopieën van de Trustakte zijn verkrijgbaar op het kantoor van de Uitgevende Instelling dat zich bevindt op de Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam, Nederland en de Trustee, waarvan het kantoor zich bevindt op de Locatellikade 1, 1076 AZ Amsterdam.

Termen met hoofdletters die niet in deze Obligatievoorwaarden gedefinieerd worden, zullen de betekenis hebben die daaraan in de Trustakte wordt toegekend.

## 1. Obligaties

- 1.1 De Uitgevende Instelling geeft de Obligaties uit aan de Obligatiehouders overeenkomstig de in deze Obligatievoorwaarden beschreven voorwaarden. De Obligatiehouders worden geacht kennis te hebben genomen van deze Obligatievoorwaarden en zijn daaraan gebonden.
- 1.2 De Obligaties staan op naam van de Obligatiehouder en bedragen éénduizend euro (EUR 1.000) per stuk (de **Nominale Waarde**), exclusief drie procent (3%) emissiekosten.
- 1.3 De looptijd van de Obligaties bedraagt zeven (7) jaar met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.
- 1.4 De inschrijvingsperiode start op het moment van goedkeuring van het Prospectus door de AFM en eindigt op twaalf oktober tweeduizend tien (12-10-2010) of, indien eerder, het moment dat de uitgifte van de Obligaties voltekend is. De Uitgevende Instelling behoudt zich expliciet het recht voor zonder opgaaf van redenen een inschrijving te weigeren dan wel niet te effectueren. Eventuele stortingen in verband met inschrijvingen voor Obligaties die worden geweigerd of niet geëffectueerd zullen worden gestorneerd op het bankrekeningnummer waarvan de oorspronkelijke storting werd gedaan.
- 1.5 De Obligaties worden uitsluitend uitgegeven voor verhandeling en verkoop in Nederland. Een overdracht van Obligaties is niet geldig indien deze beperking niet in acht wordt genomen.
- 1.6 De Obligaties kunnen worden overgedragen door cessie ervan overeenkomstig de bepalingen terzake in de Nederlandse wetgeving.
- 1.7 In geval van overdracht of vestiging van vruchtgebruik op een Obligatie is de Trustee bevoegd, krachtens een hierbij door de Uitgevende Instelling onvoorwaardelijk en onherroepelijk verleende volmacht, als gevolmachtigde van de Uitgevende Instelling de daartoe benodigde voorwaarden van cessie respectievelijk vestiging van het vruchtgebruik aan zich te doen betekenen, dan wel de overdracht respectievelijk vestiging van het vruchtgebruik, onder overlegging van die voorwaarde als gevolmachtigde van de Uitgevende Instelling schriftelijk te erkennen. Ingeval van verpanding van een Obligatie is de Trustee bevoegd als gevolmachtigde van de Uitgevende Instelling van die verpanding aan zich kennis te doen geven en van die in pandgeving en kennisgeving schriftelijk bewijs te verlangen.
- 1.8 De Uitgevende Instelling houdt een register van Obligatiehouders, overeenkomstig het bepaalde in de Trustakte. De Uitgevende Instelling verstrekt aan de Obligatiehouder een bevestiging van zijn inschrijving in het register van Obligatiehouders, overeenkomstig het bepaalde in de Trustakte.

## 2. Status

- 2.1 De Obligaties vormen directe en onvoorwaardelijke verplichtingen van de Uitgevende Instelling die onderling gelijk in rang zijn zonder enig verschil in preferentie en van gelijke rang zijn met alle huidige en toekomstige verplichtingen van de Uitgevende Instelling, met uitzondering van de hypothecaire financier die een recht van eerste hypotheek heeft.
- 2.2 In geval van ontbinding of faillissement van de Uitgevende Instelling, of gedurende de periode dat de Uitgevende Instelling surséance van betaling is verleend en in het geval dat de Uitgevende Instelling een afkoopsom aanbiedt aan haar crediteuren (zoals bedoeld onder de Faillissementswet), zijn de Obligaties gelijkgesteld aan alle huidige en toekomstige niet-achtergestelde verplichtingen van de Uitgevende Instelling, ongeacht of zulke schulden opeisbaar en betaalbaar zijn, voorwaardelijk en onvoorwaardelijk en ongeacht de datum waarop zij zijn ontstaan, met uitzondering van de hypothecaire financier die een recht van eerste hypotheek heeft.

### 3 Rente en betaalbaarstelling

#### 3.1 Rentetarief en rentebetalingen

De Obligaties dragen rente over de Nominale Waarde, met ingang van de stortingsdatum, tegen het tarief van zeven procent (7%) per jaar. Per kalenderkwartaal bedraagt het tarief één komma vijfenzeventig procent (1,75%), betaalbaar achteraf binnen drie (3) werkdagen na afloop van het kalenderkwartaal waarover de rente is verschuldigd, te beginnen op één januari tweeduizend elf (01-01-2011) (elke derde werkdag na afloop van het kalenderkwartaal een **Rentebetalingdatum**), tenzij de artikelen 3.3, 4.1 en 4.2 van toepassing zijn, in welk geval de Obligaties rente dragen tot de vervroegde aflossingsdatum.

#### 3.2 Rente-aangroei

De Obligaties houden op rente te dragen met ingang van de vastgestelde aflossingsdatum, tenzij bij rechtsgeldige aanbieding van een Obligatie betaling van de Nominale Waarde ten onrechte uitblijft of wordt geweigerd of sprake is van enige andere nalatigheid ter zake van betaling, in welk geval rente blijft aangroeien tot de datum waarop alle ter zake van de Obligaties verschuldigde bedragen zijn betaald.

#### 3.3 Berekening van onderbroken rente

Indien rente dient te worden berekend over een periode van minder dan een vol jaar, wordt deze berekend op basis van (i) het feitelijke aantal dagen in de periode met ingang van de datum waarop rente begint aan te groeien (de Aangroeidatum) tot de datum waarop deze verschuldigd wordt, gedeeld door (ii) het feitelijke aantal dagen met ingang van de Aangroeidatum tot de eerstvolgende Rentebetalingdatum.

#### 3.4 Betaalbaarstelling

De betaling van rente en aflossing door de Trustee zal geschieden in euro's door overmaking naar de door de Obligatiehouder, vruchtgebruiker of pandhouder opgegeven bankrekening als vermeld in het register van Obligatiehouders.

De gelden, bestemd voor de betaling van rente en aflossing als bedoeld in artikel 3.6 moeten door de Uitgevende Instelling uiterlijk de tweede dag (niet zijnde een zaterdag of zondag) waarop de commerciële banken in Amsterdam geopend zijn voor zaken (een **Werkdag**) voor de aflossings-, Rentebetalingdatum respectievelijk Vervaldatum worden gestort op een bankrekening ten name van de Trustee. De Uitgevende Instelling zal

hierdoor jegens Obligatiehouders en de Trustee zijn gekweten.

3.5 De vorderingen tot betaling van de Obligatielening, de vorderingen tot rentebetaling en overige vorderingen onder de Obligatievoorwaarden, waarvan na verloop van vijf (5) jaren na de Vervaldatum geen gebruik is gemaakt, vervallen ten bate van de Uitgevende Instelling.

De Trustee is alsdan verplicht mee te werken dat ter betaling gestorte gelden aan de Uitgevende Instelling worden terugbetaald.

#### 3.6 Uitkeringen

De Trustee int aflosbaar gestelde Obligaties, de rente en alle andere uitkeringen op de Obligaties ten behoeve van de Obligatiehouders. Onmiddellijk na ontvangst stelt de Trustee de rente of andere uitkeringen betaalbaar ter plaatse als door de Trustee vast te stellen. Ingeval van liquidatie van de Uitgevende Instelling, worden slotuitkeringen op de Obligaties door de Trustee uitbetaald aan de Obligatiehouders.

### 4. Aflossing, aankoop en winstdeling

#### 4.1 Aflossing voor de Vervaldatum

Indien één of meer van de beoogde aankopen van het vastgoed zoals omschreven in het prospectus '7,0% Obligatielening Heerenstede Vastgoed Mix I' (het **Prospectus**) niet doorgaat/doorgaan, kan de Uitgevende Instelling naar het uitsluitend oordeel van het bestuur van de Uitgevende Instelling vervangende vastgoedobjecten aankopen die voldoen aan de in het Prospectus omschreven kenmerken van de beoogde vastgoedportefeuille.

#### 4.2 Aflossing op de Vervaldatum

Tenzij eerder afgelost, aangekocht of verlengd als in dit artikel bepaald of vermindering van de Nominale Waarde overeenkomstig dit artikel heeft plaatsgevonden, lost de Uitgevende Instelling de Obligaties op veertien oktober tweeduizend zeventien (14-10-2017), de **Vervaldatum**, tegen hun Nominale Waarde af.

#### 4.3 Vervroegde aflossing naar keuze van de Uitgevende Instelling

Met inachtneming van een termijn voor kennisgeving aan de Obligatiehouders van ten minste vijftien (15) dagen en ten hoogste dertig (30) dagen, overeenkomstig artikel 14 (welke kennisgeving onherroepelijk is en de voor aflossing vastgestelde datum dient te specificeren), heeft de Uitgevende Instelling het recht na vijf (5) jaar, na datum

van uitgifte van deze Obligatielening alle (doch niet slechts enkele) Obligaties geheel vervroegd af te lossen op veertien oktober tweeduizend vijftien (14-10-2015) en/of op iedere volgende Rentebetaldatum.

#### 4.4 Aankopen

De Uitgevende Instelling kan te allen tijde Obligaties kopen, op iedere wijze en tegen iedere prijs. Bij aankoop door inschrijving moet alle Obligatiehouders een gelijke mogelijkheid tot inschrijving worden geboden.

#### 4.5 Verlenging

Tot verlenging van de Obligatielening kan worden besloten middels een besluit van de Uitgevende Instelling en machtiging daartoe van de vergadering van Obligatiehouders, voor welke machtiging een Gekwalificeerd Besluit (als gedefinieerd in lid 6 van artikel 12) is vereist.

#### 4.1 Intrekkingen

Alle Obligaties die zijn (i) afgelost of (ii) aangekocht door of namens de Uitgevende Instelling worden onmiddellijk ingetrokken en kunnen derhalve niet opnieuw worden uitgegeven of verkocht.

### 5. Betalingen

#### 5.1 Betalingen ter zake van Obligaties

Binnen drie (3) dagen na sluiting van de inschrijvingsperiode of binnen de gestelde termijn zoals schriftelijk door de Uitgevende Instelling is aangegeven na toewijzing van de Obligaties, dient de Obligatiehouder de Nominale Waarde en de daarmee samenhangende emissiekosten van alle aan hem toegewezen Obligaties te storten op de door de Uitgevende Instelling aangewezen bankrekening.

#### 5.2 Geen commissies

Aan de Obligatiehouders worden geen commissies of kosten in rekening gebracht ter zake van betalingen die overeenkomstig deze Obligatievoorwaarden worden gedaan, met uitzondering van die commissies of kosten die zijn opgenomen in het Prospectus.

#### 5.3 Betaling op Werkdagen

Wanneer betaling dient te worden gedaan door overschrijving naar een rekening op naam, wordt een betaalinstructie gegeven voor uitkering op de Vervaldatum of, indien dat geen Werkdag is, voor uitkering op de eerstvolgende Werkdag. Obligatiehouders hebben geen recht op rente of een andere betaling voor vertraagde ontvangst van het verschuldigde bedrag na de Vervaldatum, indien de Vervaldatum geen Werkdag is.

### 6. Belastingen

#### 6.1 Betaling zonder inhouding

Alle betalingen ter zake van de Obligaties door of namens de Uitgevende Instelling worden gedaan zonder inhouding of aftrek voor of wegens huidige of toekomstige belastingen, heffingen, aanslagen of overheidskosten van welke aard ook (**Belastingen**), tenzij de inhouding of aftrek van de Belastingen door de wet wordt vereist. In dat geval verwerkt de Uitgevende Instelling de vereiste inhouding of aftrek van de betreffende Belastingen, heffingen, aanslagen of overheidskosten voor rekening van de Obligatiehouders en betaalt de Uitgevende Instelling de Obligatiehouders geen extra bedragen.

### 7. Verjaring

7.1 Vorderingen ter zake van de Nominale Waarde en rente als bedoeld in artikel 3.6 verjaren, tenzij ingediend binnen vijf (5) jaar na de datum waarop de betreffende betaling verschuldigd werd.

### 8. Trustee

- 8.1 Met uitzondering van het uitbrengen van stem in vergaderingen van Obligatiehouders, alsmede in eventuele andere gevallen die in deze Obligatievoorwaarden of de Trustakte worden genoemd, worden de rechten en belangen van de Obligatiehouders, zowel tegenover de Uitgevende Instelling als tegenover derden (anders dan de Trustee) zonder hun tussenkomst door de Trustee met inachtneming van de Trustakte uitgeoefend en waargenomen en individuele Obligatiehouders kunnen in de situatie als bedoeld in dit lid niet rechtstreeks optreden.
- 8.2 Voor het verrichten van andere handelingen dan bedoeld in deze Obligatievoorwaarden of de Trustakte heeft de Trustee de machtiging van de vergadering van Obligatiehouders, voor welke machtiging een Gekwalificeerd Besluit is vereist.
- 8.3 De Trustee oefent zijn functie uit buiten medewerking of tussenkomst van de Obligatiehouders, treedt voor hen op in de hoedanigheid van trustee en is verplicht ter vertegenwoordiging van de Obligatiehouders op te komen zo dikwijls hij in die hoedanigheid wordt aangesproken.

## **9. Verzuim**

### **9.1 Verzuim**

De Trustee mag, en moet op verzoek van een besluit van de vergadering van Obligatiehouders, (i) de Uitgevende Instelling schriftelijk ervan in kennis stellen dat de uitstaande Obligaties onmiddellijk betaalbaar zijn tegen de Nominale Waarde ervan vermeerderd met de tot de datum van terugbetaling aangegroeide rente, en de Obligaties worden alsdan onmiddellijk betaalbaar of (ii) overgaan tot uitwinning van zekerheden die ten behoeve van de Trustee in verband met de verplichtingen van de Uitgevende Instelling uit hoofde van de Trustakte en de Obligaties zijn gevestigd, met inachtneming van het terzake bepaalde in de wet, indien zich een van de volgende gevallen heeft voorgedaan en voortduurt:

- (i) indien de Uitgevende Instelling nalatig is met tot de betaling van de Nominale Waarde of rente verschuldigd ter zake van de Obligaties of een deel van de Obligaties en de betreffende nalatigheid duurt ten minste dertig (30) dagen; of
- (ii) indien de Uitgevende Instelling een andere verplichting op grond van de Obligaties niet uitvoert of nakomt en (tenzij de nalatigheid niet hersteld kan worden, in welk geval voortzetting of een kennisgeving als hierna genoemd niet vereist kan zijn) de nalatigheid voortduurt gedurende een periode van ten minste dertig (30) dagen nadat de Uitgevende Instelling een kennisgeving per aangetekende brief heeft ontvangen van de Trustee waarin deze nalatigheid wordt geconstateerd na betekening door een Obligatiehouder aan de Uitgevende Instelling van een schriftelijke kennisgeving dat de betreffende nalatigheid hersteld moet worden; of
- (iii) indien de Uitgevende Instelling in staat van faillissement wordt verklaard, of de Uitgevende Instelling wordt ontbonden (behalve voorzover dit geschiedt in het kader van een reorganisatie of fusie), of de Uitgevende Instelling schriftelijk erkent dat zij niet in staat is haar schulden te betalen wanneer die opeisbaar worden of een akkoord aangaat met schuldeisers; of
- (iv) indien de Uitgevende Instelling zijn bedrijfsactiviteiten of een belangrijk deel daarvan staakt of dreigt te staken; of
- (v) indien een besluit, machtiging, goedkeuring, instemming, aanvraag, registratie of vrijstelling die

noodzakelijk is voor de realisering en levering van de Obligaties namens de Uitgevende Instelling en de nakoming van de verplichtingen van de Uitgevende Instelling op grond van de Obligaties wordt ingetrokken of gewijzigd of anderszins niet langer volledig van kracht is, of het onwettig is voor de Uitgevende Instelling zijn verplichtingen op grond van de Obligaties na te komen of de Uitgevende Instelling de geldigheid of afdwingbaarheid daarvan bestrijdt of deze verwerpt.

- 9.2 De Trustee zal in de gevallen in het vorige lid bedoeld voorts hetgeen doen als bepaald in artikel 10 van de Trustakte.

## **10. Uitoefening van rechten**

- 10.1 Op elk moment, nadat de Obligaties onmiddellijk betaalbaar zijn geworden, kan de Trustee naar zijn oordeel en zonder verdere bekendmaking een procedure tegen de Uitgevende Instelling beginnen waarvan de Trustee meent dat deze nodig is om de bepalingen van deze Obligatievoorwaarden af te dwingen. De Trustee kan deze procedure alleen beginnen wanneer hij hiertoe verzocht is door een schriftelijk besluit van de vergadering van Obligatiehouders en dit besluit naar zijn inzicht voldoende is gewaarborgd. Een Obligatiehouder mag slechts een procedure beginnen tegen de Uitgevende Instelling op het moment dat de Trustee nalaat een procedure te starten binnen een afzienbare tijd en dit verzuim voortduurt.

## **11. Vergadering van Obligatiehouders; stemmingen**

- 11.1 De vergadering van Obligatiehouders wordt bijeengeroepen en gehouden met inachtneming van het bepaalde daaromtrent in artikel 11 van de Trustakte.

## **12. Stemmingen**

- 12.1 Elke Obligatie geeft de houder ervan recht op één stem in de vergadering van Obligatiehouders.
- 12.2 Tenzij het een Gekwalificeerd Besluit betreft, worden besluiten in de vergadering van Obligatiehouders genomen met een absolute meerderheid van stemmen.
- 12.3 Alle stemmingen geschieden mondeling. De voorzitter van de vergadering kan echter bepalen dat de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Indien het betreft een stemming over personen kan ook een ter vergadering aanwezige stemgerechtigde verlangen dat de stemmen schriftelijk

worden uitgebracht. Schriftelijke stemming geschiedt bij gesloten, ongetekende stembriefjes.

- 12.4 Blanco stemmen en ongeldige stemmen gelden als niet uitgebracht.
- 12.5 Indien bij een verkiezing van personen niemand de meerderheid van de uitgebrachte stemmen heeft verkregen, heeft een tweede vrije stemming plaats. Heeft alsdan weer niemand de meerderheid verkregen, dan vinden herstemmingen plaats, totdat hetzij één persoon de meerderheid van de uitgebrachte stemmen heeft verkregen, hetzij tussen twee personen is gestemd en de stemmen staken. Bij gemelde herstemmingen (waaronder niet begrepen de tweede vrije stemming) wordt telkens gestemd tussen de personen op wie bij de voorafgaande stemming is gestemd, uitgezonderd de persoon op wie bij de voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen is uitgebracht. Is bij de voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen op meer dan één persoon uitgebracht, dan wordt door loting uitgemaakt op wie van die personen bij de nieuwe stemming geen stemmen meer kunnen worden uitgebracht. Ingeval bij een stemming tussen twee personen de stemmen staken, beslist het lot wie van beiden is gekozen.
- 12.6 In het geval dat de besluiten van de vergadering van Obligatiehouders betrekking hebben op onderwerpen zoals hieronder beschreven, kunnen deze slechts genomen worden met een meerderheid van twee/derde (2/3) van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste de helft (1/2) van het totaal aantal uitstaande Obligaties aanwezig of vertegenwoordigd is (**Gekwalificeerd Besluit**). Deze onderwerpen hebben betrekking op:
- (i) het verlenen van een machtiging als bedoeld in artikel 8.5 van de Trustakte;
  - (ii) het verlenen van een machtiging als bedoeld in artikel 10.2 van de Trustakte;
  - (iii) het verlenen van een machtiging als bedoeld in artikel 4.5;
  - (iv) het verlenen van een machtiging als bedoeld in artikel 8.2;
  - (v) het verlenen van een machtiging als bedoeld in artikel 13.2; en
  - (vi) het veranderen van de Obligatievoorwaarden die betrekking hebben op het onmiddellijk betalen van rente en het nominale bedrag van de Obligaties door de Uitgevende Instelling op een manier die nadelig is voor de Obligatiehouders.
- 12.7 Indien in een zodanige vergadering niet de helft (1/2) van het aantal uitstaande Obligaties aanwezig of vertegenwoordigd is, zal binnen een maand daarna een tweede vergadering, met inachtneming van dezelfde oproepingsformaliteiten als van de eerste vergadering, moeten worden gehouden, waarin opnieuw een Gekwalificeerd Besluit kan worden genomen ongeacht het aantal uitstaande Obligaties dat aanwezig of vertegenwoordigd is.
- 12.8 In het geval dat besluiten van de vergadering van Obligatiehouders betrekking hebben op onderwerpen zoals hieronder beschreven, kunnen deze slechts worden genomen met een besluit van de vergadering dat de instemming van de Uitgevende Instelling heeft. De in de vorige zin bedoelde onderwerpen zijn:
- (i) het veranderen van de looptijd van de Obligaties en het veranderen van de Rentebetaldingsdatum;
  - (ii) het verminderen van de Nominale Waarde van en rente op de Obligaties; en
  - (iii) het veranderen van de Obligatievoorwaarden in andere zin dan bedoeld onder (vi) in lid 6 van dit artikel.
- 12.9 De Obligatiehouders kunnen besluiten in plaats van in een vergadering van Obligatiehouders ook schriftelijk nemen, mits de vereisten van dit artikel omtrent de besluitvorming door Obligatiehouders in acht zijn genomen. Een besluit buiten vergadering wordt zo spoedig mogelijk schriftelijk ter kennis van het bestuur van de Trustee gebracht.

### 13. Wijziging Obligatievoorwaarden

- 13.1 De Trustee kan met instemming van de Uitgevende Instelling maar zonder toestemming van de Obligatiehouders besluiten deze Obligatievoorwaarden aan te passen indien het veranderingen betreffen van niet-materiële aard en veranderingen van formele, onderschikte en technische aard die de belangen van de Obligatiehouders niet schaden. Ook kan de Trustee met instemming van de Uitgevende Instelling maar zonder toestemming van de Obligatiehouders besluiten afstand te doen van het recht om op te treden tegen overtredingen van de Obligatievoorwaarden, wanneer het materiële belang van de Obligatiehouders niet is geschaad.
- 13.2 Wijziging van deze Obligatievoorwaarden anders dan bedoeld in lid 1 kan geschieden middels een besluit van de Trustee met instemming van de Uitgevende Instelling en machtiging daartoe van de vergadering van Obligatiehouders, voor welke machtiging een Gekwalificeerd Besluit is vereist.

#### **14. Kennisgevingen**

##### **14.1 Kennisgevingen aan de Obligatiehouders**

Alle kennisgevingen dienen schriftelijk te geschieden aan de Obligatiehouders en zijn geldig indien deze zijn verzonden naar de adressen van de individuele Obligatiehouders zoals vermeld in het register van Obligatiehouders.

##### **14.2 Kennisgevingen door de Obligatiehouders**

Kennisgevingen door de Obligatiehouders dienen schriftelijk te worden gedaan door verzending daarvan aan het adres van de Uitgevende Instelling en/ of Trustee.

#### **15. Toepasselijk recht en bevoegde rechter**

##### **15.1 Op deze Obligatievoorwaarden is Nederlands recht van toepassing.**

##### **15.2 Alle geschillen in verband met of naar aanleiding van deze Obligatievoorwaarden zullen door de bevoegde Nederlandse rechter worden beslist ter zake waarvan de Uitgevende Instelling onvoorwaardelijk en onherroepelijk domicilie kiest ten kantore van de Trustee.**

# STATUTEN HEERENSTEDE VASTGOED MIX I B.V.

Op vijftieng mei tweeduizend tien verscheen voor mij, mr. Christina Jacqueline Melsbach, notaris, gevestigd te Zwolle: mevrouw mr. ELISABETH HELEEN ZIJLSTRA, geboren te Barneveld op vijftien april negentienhonderd achtenzeventig, kantooradres Eekwal 8, 8011 LD Zwolle, gehuwd, legitimatie: rijbewijs met nummer 4690217204, afgegeven te gemeente Kampen op twintig februari tweeduizend acht.

## INLEIDING

De comparante verklaarde:

- de algemene vergadering van aandeelhouders van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **HEERENSTEDE MIX FUND I B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34389700, hierna te noemen: ‘de vennootschap’, heeft op elf mei tweeduizend tien besloten om de statuten van de vennootschap te wijzigen;
- de vennootschap is opgericht bij akte verleden op twaalf april tweeduizend tien, ten aanzien van welke oprichting de Minister van Justitie op eenendertig maart tweeduizend tien onder nummer B.V. 1593904 heeft medegedeeld dat hem van geen bezwaren is gebleken;
- de statuten zijn sindsdien niet gewijzigd;
- de algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap heeft voorts besloten om de comparante te machtigen de betreffende statutenwijziging tot stand te brengen;
- van deze besluiten blijkt uit een aan deze akte te hechten exemplaar van de notulen van de desbetreffende vergadering.

## STATUTENWIJZIGING

Vervolgens verklaarde de comparante, handelend als gemeld, ter uitvoering van deze besluiten artikel 1 lid 1 en artikel 2 van de statuten van de vennootschap te wijzigen en vast te stellen als volgt.

Artikel 1 lid 1 komt te luiden als volgt:

1. De vennootschap draagt de naam: Heerenstede Vastgoed Mix I B.V.

Artikel 2 komt te luiden als volgt:

### Artikel 2. Doel.

De vennootschap heeft ten doel:

- a. het verkrijgen, verwerven in genot, vervreemden, huren,

- verhuren, vervaardigen, administreren, financieren, beheren, exploiteren en bezwaren van (register)goederen, waaronder mede is begrepen het beleggen van vermogen;
- b. het al dan niet tezamen met anderen deelnemen in en het besturen van andere ondernemingen, alsmede het verlenen van diensten op het gebied van management;
- c. het voorzien in de behoefte aan financieringsmiddelen van groepsmaatschappijen en anderen;
- d. het verlenen van (financiële) diensten, waaronder effectenbemiddeling, vermogens beheren en het uitgeven van obligatieleningen;
- e. – voorzover daarop in deze statuten niet een uitzondering is gemaakt – het sluiten van overeenkomsten waarbij de vennootschap zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt;
- f. het verrichten van alle handelingen, welke in de ruimste zin verband kunnen houden met of bevorderlijk kunnen zijn voor één van de sub a tot en met e omschreven doeleinden.

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde vervolgens, dat de statuten van de vennootschap thans in hun geheel luiden als volgt:

### STATUTEN:

#### Artikel 1. Naam en zetel.

1. De vennootschap draagt de naam: Heerenstede Vastgoed Mix I B.V.
2. Zij heeft haar zetel te Amsterdam.

#### Artikel 2. Doel.

De vennootschap heeft ten doel:

- a. het verkrijgen, verwerven in genot, vervreemden, huren, verhuren, vervaardigen, administreren, financieren, beheren, exploiteren en bezwaren van (register)goederen, waaronder mede is begrepen het beleggen van vermogen;
- b. het al dan niet tezamen met anderen deelnemen in en het besturen van andere ondernemingen, alsmede het verlenen van diensten op het gebied van management;
- c. het voorzien in de behoefte aan financieringsmiddelen van groepsmaatschappijen en anderen;
- d. het verlenen van (financiële) diensten, waaronder effectenbemiddeling, vermogens beheren en het uitgeven van obligatieleningen;

- e. – voorzover daarop in deze statuten niet een uitzondering is gemaakt – het sluiten van overeenkomsten waarbij de vennootschap zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt;
- f. het verrichten van alle handelingen, welke in de ruimste zin verband kunnen houden met of bevorderlijk kunnen zijn voor één van de sub a tot en met e omschreven doeleinden.

### Artikel 3. Maatschappelijk kapitaal.

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt negentigduizend euro (€ 90.000,-), verdeeld in negentigduizend (90.000) aandelen, elk nominaal groot een euro (€ 1,-), en doorlopend genummerd van 1 af.

### Artikel 4. Aandelen op naam. Verbod aandeelbewijzen.

1. Alle aandelen luiden op naam.
2. Aandeelbewijzen worden niet uitgegeven.

### Artikel 5. Register van aandeelhouders.

De directie houdt ten kantore van de vennootschap een register als bedoeld in artikel 194, Boek 2, Burgerlijk Wetboek.

### Artikel 6. Uitgifte van aandelen.

1. Uitgifte van aandelen geschiedt door de directie ingevolge een besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders -hierna te noemen: de algemene vergadering-, tegen een zodanige koers, op zodanige tijdstippen en onder zodanige voorwaarden als de algemene vergadering zal bepalen.  
Onder uitgifte van aandelen wordt mede begrepen het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen, alsmede het vervreemden door de vennootschap van aandelen in haar kapitaal die zij zelf houdt, tenzij deze statuten anders bepalen.
2. De vennootschap kan bij uitgifte van aandelen geen eigen aandelen nemen.
3. Voor de uitgifte van aandelen, waaronder niet begrepen het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen, is vereist een daartoe bestemde ten overstaan van een in Nederland gevestigde notaris verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn.

### Artikel 7. Verrijging en financiering van eigen aandelen.

1. Verrijging door de vennootschap van niet-volgestorte aandelen in haar kapitaal is nietig.
2. De vennootschap mag volgestorte aandelen in haar kapitaal verkrijgen, doch slechts indien:
  - a. het eigen vermogen, verminderd met de verkrijgingsprijs, niet kleiner is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden, en
  - b. het nominale bedrag van de te verkrijgen en de reeds door de vennootschap en haar dochtermaatschappijen tezamen gehouden aandelen in haar kapitaal niet meer dan de helft van het geplaatste kapitaal bedraagt, en
  - c. machtiging tot de verrijging is verleend door de algemene vergadering of een daartoe door de algemene vergadering aangewezen ander vennootschapsorgaan.
3. Voor de geldigheid van de verrijging is bepalend de grootte van het eigen vermogen volgens de laatst vastgestelde balans, verminderd met de verkrijgingsprijs voor aandelen in het kapitaal van de vennootschap en uitkeringen uit winst of reserves aan anderen, die zij en haar dochtermaatschappijen na de balansdatum verschuldigd werden.  
Is een boekjaar meer dan zes maanden verstreken zonder dat de jaarrekening is vastgesteld, dan is de verrijging overeenkomstig lid 2 van dit artikel niet toegestaan.
4. De vorige leden van dit artikel gelden niet voor aandelen die de vennootschap om niet of onder algemene titel verkrijgt.  
Op zodanige verrijgingen is het bepaalde in de leden 2 en 3 van artikel 207a, Boek 2, Burgerlijk Wetboek, van toepassing.
5. Verrijging van aandelen in strijd met het bepaalde in lid 2 van dit artikel is nietig. De directeuren zijn hoofdelijk aansprakelijk jegens de vervreemder te goeder trouw die door de nietigheid schade lijdt.
6. Het is de vennootschap toegestaan met het oog op het nemen of verkrijgen van aandelen in haar kapitaal leningen te verstrekken, doch tot ten hoogste het bedrag van de uitkeerbare reserves.  
De vennootschap houdt een niet-uitkeerbare reserve aan tot het uitstaande bedrag van de hiervoor genoemde leningen.

7. Onder het begrip aandelen in dit artikel zijn certificaten daarvan begrepen.

#### **Artikel 8. Goedkeuring voor de overdracht van aandelen.**

1. Elke overdracht van aandelen behoeft de goedkeuring van de algemene vergadering.
2. De goedkeuring wordt aan de vennootschap verzocht onder opgave van het aantal aandelen, dat de aandeelhouder – hierna in dit artikel te noemen: de verzoeker – wenst over te dragen en van de naam van degene(n) aan wie hij het aandeel of de aandelen wil overdragen.
3. De goedkeuring wordt geacht te zijn verleend:
  - a. indien binnen vijftien dagen na het verzoek om goedkeuring geen beslissing ter kennis van de verzoeker is gebracht;
  - b. indien de algemene vergadering niet gelijktijdig met de weigering van de goedkeuring aan de verzoeker opgave doet van een of meer gegadigden, die bereid zijn al de aandelen waarop het verzoek betrekking heeft tegen contante betaling te kopen voor de prijs, vast te stellen in onderling overleg tussen de verzoeker en de gegadigde(n) en bij gebreke daarvan door een onafhankelijke deskundige. Deze deskundige wordt aangewezen door partijen; indien zij omtrent de aanwijzing van de deskundige binnen een maand geen overeenstemming bereiken, geschiedt die aanwijzing door de voorzitter van de kamer van koophandel, in het handelsregister waarvan de vennootschap op grond van de wet dient te zijn ingeschreven.
4. De kosten, verbonden aan de prijsvaststelling door de deskundige overeenkomstig lid 3 van dit artikel, komen ten laste van:
  - a. de verzoeker, indien deze zijn verzoek intrekt;
  - b. de verzoeker voor de helft en de koper(s) voor de andere helft, indien een of meer aandelen worden gekocht door een of meer aandeelhouders of door een of meer door de algemene vergadering aangewezen personen, in dier voege dat iedere koper in de kosten bijdraagt in verhouding van het aantal door hem gekochte aandelen;
  - c. de vennootschap, indien de aandeelhouders van het aanbod geen gebruik hebben gemaakt.
5. De overdracht kan slechts plaatsvinden binnen drie maanden nadat de goedkeuring is verleend of geacht wordt te zijn verleend.

6. De vennootschap zelf kan alleen maar gegadigde zijn met instemming van de verzoeker. De verzoeker kan voorwaarden verbinden aan zijn instemming.
7. De verzoeker is bevoegd het verzoek in te trekken, mits dit geschiedt binnen een maand, nadat hem is medegedeeld aan welke gegadigde(n) hij de aandelen waarop het verzoek betrekking heeft, kan verkopen en tegen welke prijs.

#### **Artikel 9. Levering van aandelen. Vruchtgebruik. Pandrecht. Certificaten.**

1. Voor de levering van aandelen is vereist een daartoe bestemde ten overstaan van een in Nederland gevestigde notaris verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn. Een levering als in de vorige zin bedoeld werkt mede van rechtswege tegenover de vennootschap. Behoudens in het geval dat de vennootschap zelf bij de rechtshandeling partij is, kunnen de aan de desbetreffende aandelen verbonden rechten eerst worden uitgeoefend nadat zij de rechtshandeling overeenkomstig de wet heeft erkend of de akte overeenkomstig de wet aan haar is betekend.
2. Het bepaalde in lid 1 vindt overeenkomstige toepassing op de vestiging en de levering van het recht van vruchtgebruik en op de vestiging en de levering van pandrecht op aandelen.
3. Het stemrecht kan nimmer worden toegekend aan een vruchtgebruiker of pandhouder.
4. De vennootschap verleent geen medewerking aan de uitgifte van certificaten van aandelen.

#### **Artikel 10. Directie.**

1. De vennootschap wordt bestuurd door een directie, bestaande uit een of meer directeuren.
2. Het aantal directeuren wordt vastgesteld door de algemene vergadering.
3. Directeuren worden benoemd door de algemene vergadering. Ook een rechtspersoon kan tot directeur worden benoemd.
4. De bezoldiging van de directeuren, hun overige arbeidsvoorwaarden en de verdere bijzonderheden en voorwaarden omtrent de aanstelling worden vastgesteld door de algemene vergadering.
5. Een meerhoofdige directie vergadert zo dikwijls een directeur daarom verzoekt.
6. Een meerhoofdige directie besluit met volstreekte meerderheid van stemmen.

Bij staken van stemmen is de algemene vergadering bevoegd terzake een besluit te nemen.

#### **Artikel 11. Schorsing en ontslag.**

Directeuren kunnen te allen tijde door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen.

#### **Artikel 12. Taakverdeling.**

Indien er meer directeuren zijn, verdelen zij hun werkzaamheden in onderling overleg; bij gebreke van overeenstemming kan de algemene vergadering besluiten met welke taken ieder van de directeuren meer speciaal zal zijn belast.

#### **Artikel 13. Ontstentenis of belet.**

1. Ingeval van ontstentenis of belet van een directeur zullen de overblijvende directeuren of zal de enig overblijvende directeur tijdelijk met het gehele bestuur zijn belast.
2. Ingeval van ontstentenis of belet van alle directeuren of van de enig directeur, is de persoon die daartoe door de algemene vergadering tevoren is aangewezen tijdelijk met het bestuur belast. Is de persoon als hiervoor bedoeld niet tevoren aangewezen, dan is iedere aandeelhouder afzonderlijk bevoegd een algemene vergadering bijeen te roepen teneinde de nodige voorzieningen te treffen.
3. Indien een persoon, als bedoeld in lid 2 van dit artikel, is aangewezen, is deze verplicht zo spoedig mogelijk een algemene vergadering bijeen te roepen, teneinde een of meer personen al dan niet tijdelijk tot directeur te benoemen.

#### **Artikel 14. Vertegenwoordiging.**

1. De directie vertegenwoordigt de vennootschap. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt bovendien toe aan iedere directeur afzonderlijk.
2. De directie kan procuratiehouders met algemene of beperkte vertegenwoordigingsbevoegdheid aanstellen. Ieder hunner vertegenwoordigt de vennootschap met inachtneming van de begrenzing aan zijn bevoegdheid gesteld. Hun titulatuur wordt door de directie bepaald.
3. Heeft de vennootschap een tegenstrijdig belang met een of meer directeuren, anders dan bedoeld in artikel 15, Boek 2, Burgerlijk Wetboek, dan kan de vennootschap niettemin worden vertegenwoordigd overeenkomstig het bepaalde in lid 1 van dit artikel. De algemene vergadering

is steeds bevoegd een of meer andere personen daartoe aan te wijzen.

#### **Artikel 15. Machtiging of goedkeuring voor besluiten van de directie. Aanwijzingen.**

1. De algemene vergadering is bevoegd door haar vast te stellen besluiten van de directie aan haar machtiging of goedkeuring te onderwerpen. Die besluiten dienen duidelijk omschreven te worden en schriftelijk aan de directie te worden medegedeeld.
2. De directie moet zich gedragen naar de aanwijzingen betreffende de algemene lijnen van het te voeren financiële, sociale en economische beleid en van het personeelsbeleid, gegeven door de algemene vergadering.

#### **Artikel 16. Algemene vergadering.**

1. Algemene vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vennootschap haar zetel heeft. In een elders gehouden algemene vergadering kunnen geldige besluiten slechts worden genomen, indien het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd.
2. Behoudens het bepaalde in artikel 13 geschiedt een oproeping tot een algemene vergadering door de directie of door een directeur, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 224 en 225, Boek 2, Burgerlijk Wetboek. Bovendien zal een algemene vergadering worden bijeengeroepen, zodra een of meer personen, gerechtigd tot het uitbrengen van ten minste één procent van het totaal aantal stemmen dat kan worden uitgebracht, dit onder nauwkeurige opgave van de te behandelen onderwerpen schriftelijk aan de directie verzoeken. Indien alsdan geen algemene vergadering bijeen wordt geroepen zodanig, dat zij binnen vier weken na ontvangst van bedoeld verzoek wordt gehouden, is ieder van de verzoekers zelf -met inachtneming van de wet en deze statuten- tot de bijeenroeping bevoegd, zonder daartoe de machtiging van de voorzieningenrechter van de rechtbank te behoeven.
3. In een vergadering waarin alle stemgerechtigde aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn, kunnen, mits met algemene stemmen, geldige besluiten worden genomen, ook al zijn de door de wet en de statuten voor het oproepen en houden van vergaderingen gegeven voorschriften niet in acht genomen.

**Artikel 17. Besluitvorming.**

1. Elk aandeel geeft recht op het uitbrengen van een stem.
2. De algemene vergadering besluit met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
3. Staken over enig voorstel de stemmen, dan is het voorstel verworpen.
4. Blanco stemmen en stemmen van onwaarde worden geacht niet te zijn uitgebracht.
5. Voor een aandeel dat toebehoort aan de vennootschap of aan een dochtermaatschappij daarvan kan in de algemene vergadering geen stem worden uitgebracht; evenmin voor een aandeel waarvan een van hen de certificaten houdt.

**Artikel 18. Leiding van een algemene vergadering. Notulen.**

1. De algemene vergadering voorziet zelf in haar leiding.
2. Van het verhandelde worden, tenzij daarvan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, door een door de voorzitter aan te wijzen secretaris notulen gehouden. Die notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende vergadering, dan wel vastgesteld in een volgende vergadering en alsdan ten blijke van de vaststelling door de voorzitter en de secretaris van die volgende vergadering getekend.

**Artikel 19. Besluitvorming buiten vergadering.**

1. Aandeelhouders kunnen alle besluiten welke zij in een vergadering kunnen nemen, ook buiten vergadering nemen, mits alle stemgerechtigde aandeelhouders zich schriftelijk ten gunste van het desbetreffende voorstel uitspreken.
2. Onder het begrip: 'schriftelijk' wordt in deze statuten tevens begrepen: per telefax of door enig ander (elektro-nisch) communicatiemiddel voor zover dat wettelijk of in de jurisprudentie wordt aangemerkt als geldig schriftelijk bewijs.

**Artikel 20. Boekjaar. Jaarrekening.**

1. Het boekjaar van de vennootschap valt samen met het kalenderjaar.
2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar van de vennootschap, behoudens verlenging van deze termijn met maximaal zes maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, maakt de directie de jaarrekening op en legt zij deze voor de aandeelhouders ter inzage ten kantore van de vennoot-

schap. Tenzij het bepaalde in artikel 2:396 lid 6 of 2:403 van het Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap geldt, legt de directie binnen deze termijn ook het jaarverslag ter inzage van de aandeelhouders. De directie voegt aan de jaarrekening en het jaarverslag de gegevens toe, bedoeld in artikel 2:392 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover het in dat lid bepaalde op de vennootschap van toepassing is.

3. De jaarrekening wordt ondertekend door alle directeuren. Ontbreekt de ondertekening van een of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van reden melding gemaakt.
4. De vennootschap zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag, tenzij het bepaalde in de artikel 2:396 lid 6 of 2:403 van het Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap geldt en de krachtens artikel 392, lid 1, Boek 2, Burgerlijk Wetboek, toe te voegen gegevens vanaf de oproep voor de algemene vergadering, bestemd tot hun behandeling, te haren kantore aanwezig zijn. Aandeelhouders kunnen de stukken aldaar inzien en er kosteloos een afschrift van verkrijgen.
5. De algemene vergadering stelt de jaarrekening vast. Voorts besluit de algemene vergadering omtrent decharge van de directie voor het in het afgelopen boekjaar gevoerde bestuur, behoudens de wettelijke bepalingen.
6. Indien de vennootschap verplicht is opdracht tot onderzoek van de jaarrekening aan een accountant, als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, kan de jaarrekening niet worden vastgesteld indien de algemene vergadering geen kennis heeft kunnen nemen van de verklaring van die accountant, tenzij onder de overige gegevens, bedoeld in artikel 2:392 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, een wettige grond wordt medegedeeld waarom de verklaring ontbreekt.
7. Indien de jaarrekening gewijzigd wordt vastgesteld, kunnen de aandeelhouders daarvan kosteloos een afschrift verkrijgen.
8. Tenzij het bepaalde in artikel 2:396 lid 6 of 2:403 van het Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap geldt, is de vennootschap verplicht opdracht tot onderzoek van de jaarrekening aan een accountant, als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, te verlenen. Indien de vennootschap niet verplicht is de in de vorige zin bedoelde opdracht te verlenen, kan de vennootschap desgewenst een opdracht tot onderzoek of tot samenstelling van de jaarrekening aan een andere deskundige verlenen.

9. Tot het verlenen van de opdracht is de algemene vergadering van aandeelhouders bevoegd. Gaat deze daartoe niet over, dan is de directie bevoegd. De opdracht kan te allen tijde worden ingetrokken door de algemene vergadering van aandeelhouders en door degene die haar heeft verleend.
10. De accountant, danwel de andere deskundige, brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan de directie en geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring.

#### **Artikel 21. Winst.**

1. De winst staat ter vrije beschikking van de algemene vergadering.
2. De vennootschap kan aan de aandeelhouders en eventuele andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voorzover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.
3. Eventuele uitkering van winst geschiedt eerst na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
4. Indien en voorzover voldaan is aan het bepaalde in lid 2 van dit artikel, kan de algemene vergadering, mits op voorstel van de directie, besluiten tot uitkering van een interim-dividend op rekening van het over het betrokken boekjaar te verwachten dividend.
5. De vennootschap ontleent aan aandelen in haar kapitaal geen recht op enige uitkering. Zodanig recht kan evenmin worden ontleend aan aandelen waarvoor certificaten zijn toegekend welke de vennootschap houdt, tenzij op de certificaten een recht van vruchtgebruik of een pandrecht rust.

Bij de berekening van de winstverdeling tellen de aandelen waaraan ingevolge het voorafgaande de vennootschap of een aandeelhouder geen recht op uitkering ontleent niet mee, tenzij deze aandelen of de certificaten daarvan belast zijn met een vruchtgebruik of pandrecht ten behoeve van een ander dan de vennootschap.

#### **Artikel 22. Dividend.**

1. Dividenden worden veertien dagen na vaststelling ter beschikking gesteld, tenzij de algemene vergadering anders besluit.
2. Dividenden welke vijf jaren na ter beschikkingstelling niet zijn opgeëist, vervallen aan de vennootschap.

#### **Artikel 23. Vereffening.**

1. Tenzij de wet anders bepaalt, treden, ingeval van ontbinding van de vennootschap, ter vereffening van het vermogen van de ontbonden vennootschap de directeuren als vereffenaars op.
2. De algemene vergadering stelt bij het nemen van het besluit tot ontbinding van de vennootschap de beloning van de vereffenaars vast.
3. De vereffening geschiedt met inachtneming van de wettelijke bepalingen. Gedurende de vereffening blijven deze statuten voorzover mogelijk van kracht.
4. Hetgeen na de voldoening van de schuldeisers is overgebleven van het vermogen van de ontbonden vennootschap, wordt aan de aandeelhouders en eventuele andere rechthebbenden in verhouding van ieders recht overgedragen.

## **SLOTVERKLARING**

Ten slotte verklaarde de comparante, handelend als gemeld, dat de Minister van Justitie blijkens de aan deze akte te hechten verklaring op tweeëntwintig mei tweeduizend tien onder nummer B.V. 1593904 heeft medegedeeld dat hem ten aanzien van deze statutenwijziging van geen bezwaren is gebleken.

De comparante is mij, notaris, bekend.

De identiteit van de comparante heb ik, notaris, aan de hand van het achter haar naam gemelde document vastgesteld.

WAARVAN AKTE, in minuut opgemaakt, is verleden te Zwolle, op de datum in het hoofd van deze akte gemeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparante en toelichting daarop en na verklaring van de comparante dat zij kennis heeft genomen van de inhoud van de akte en met beperkte voorlezing instemt, hebben de comparante en ik, notaris, na beperkte voorlezing, de akte ondertekend.

# STATUTEN STICHTING OBLIGATIEHOUDERS HEERENSTEDEN VASTGOED MIX I

Op zes augustus tweeduizend tien is voor mij, mr. Barbara Johanna Nijhuis (notaris) als waarnemer van mr. Johan Leopold Frank Bakker notaris te Amsterdam, verschenen: mevrouw Marijke Giesbers-Greve, met kantooradres Apollolaan 15, 1077 AB Amsterdam, geboren te Amsterdam op acht juni negentienhonderd vijftig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

Heerenstede Vastgoed Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34227855, (de **Oprichter**).

Van de volmacht aan de comparant verstrekt blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die aan deze akte is gehecht (Bijlage).

De comparant heeft het volgende verklaard:

De Oprichter richt hierbij op een stichting met de volgende statuten.

## STATUTEN:

### HOOFDSTUK I.

#### Artikel 1. Begripsbepalingen.

1.1 In deze statuten hebben de volgende begrippen de daarachter vermelde betekenissen:

**Bestuur** betekent het bestuur van de Stichting.

**Directie** betekent de directie van de Uitgevende Instelling.

**Obligatie** betekent een obligatie groot éénduizend euro (EUR 1.000).

**Obligatiehouder** betekent een houder van een of meer Obligaties.

**Obligatielening** betekent de door de Uitgevende Instelling uit te geven zeven procent (7%) obligatielening groot maximaal zes miljoen euro (EUR 6.000.000), bestaande uit maximaal zesduizend (6.000) Obligaties van éénduizend euro (EUR 1.000) nominaal, als omschreven in het prospectus de '7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I'.

**Stichting** betekent de stichting waarvan de interne organisatie wordt beheerst door deze statuten.

**Trustakte** betekent de notariële akte met voorwaarden waaronder de Stichting de belangen van de Obligatiehouders zal behartigen.

**Uitgevende Instelling** betekent Heerenstede Vastgoed

Mix I B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam.

1.2 De term een schriftelijk bericht betekent een bericht dat is overgebracht bij brief, telefax, e-mail of enig ander elektronisch communicatiemiddel, mits het bericht leesbaar en reproduceerbaar is, en de term schriftelijke wordt dienovereenkomstig geïnterpreteerd.

1.3 Verwijzingen naar artikelen zijn verwijzingen naar artikelen van deze statuten tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven.

### HOOFDSTUK II. NAAM, ZETEL EN DOEL.

#### Artikel 2. Naam en zetel.

2.1 De naam van de Stichting is:

Stichting Obligatiehouders Heerenstede Vastgoed Mix I.

2.2 De Stichting heeft haar zetel in de gemeente Amsterdam.

#### Artikel 3. Doel.

De Stichting heeft ten doel het optreden als trustee met betrekking tot de Obligatielening, waaronder begrepen het administreren van Obligaties, onder meer door het uitoefenen van de aan die Obligaties verbonden rechten, het innen van de op de Obligaties verschijnende renten en andere uitkeringen en het uitwinnen van zekerheidsrechten die ten behoeve van de Stichting ter zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de Uitgevende Instelling uit hoofde van de Obligaties zijn gevestigd, het uitkeren van die voordelen en uitkeringen aan de Obligatiehouders, het anderszins behartigen van de belangen van de Obligatiehouders, alsmede het verrichten van al hetgeen daarmee verband houdt, één en ander met inachtneming van de trustakte.

### HOOFDSTUK III. HET BESTUUR.

#### Artikel 4. Bestuursleden.

4.1 Het Bestuur bestaat uit een door de Directie en vergadering van Obligatiehouders te bepalen aantal en te benoemen bestuursleden.

4.2 Indien het bestuur uit meerdere bestuurders bestaat, benoemt het bestuur uit zijn midden een voorzitter van het bestuur. Het bestuur kan uit zijn midden een plaatsvervangend voorzitter benoemen, die bij afwezigheid van de voorzitter al diens taken en bevoegdheden waarneemt.

4.3 In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien.

4.4 Het Bestuur kan een rooster vaststellen dat voorziet in

periodiek aftreden van bestuurders en is bevoegd zodanig rooster te wijzigen. Vaststelling van of wijziging in zodanig rooster kan niet meebrengen dat een zittend bestuurder tegen zijn wil defungeert voordat de termijn waarvoor hij is benoemd, verstreken is.

#### **Artikel 5. Einde bestuurslidmaatschap.**

Een bestuurslid defungeert:

- (a) door het verstrijken van de periode waarvoor hij is benoemd of door zijn aftreden volgens een rooster als bedoeld in artikel 4.4;
- (b) door zijn vrijwillig aftreden;
- (c) door zijn ontslag verleend door het Bestuur om gewichtige redenen;
- (d) door zijn ontslag, verleend door de rechtbank in de gevallen in de wet voorzien;
- (e) door zijn ondercuratelestelling of door een rechterlijke beslissing waarbij als gevolg van zijn lichamelijke of geestelijke toestand een bewind over één of meer van zijn goederen wordt ingesteld;
- (f) door zijn overlijden; of
- (g) doordat hij failliet wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt of verzoekt om toepassing van de schuldsaneringsregeling als bedoeld in de Faillissementswet.

#### **Artikel 6. Taak en bevoegdheden.**

- 6.1 Het Bestuur is belast met het besturen van de Stichting.
- 6.2 Het Bestuur is niet bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen, of tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de Stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt en ook niet tot vertegenwoordiging van de Stichting ter zake van deze handelingen.
- 6.3 Het Bestuur kan regels vaststellen omtrent de besluitvorming en de werkwijze van het Bestuur, in aanvulling op hetgeen daaromtrent in deze statuten is bepaald. Ook kan het Bestuur een reglement vaststellen over onderwerpen die niet in deze statuten zijn opgenomen. Het reglement kan door het Bestuur te allen tijde worden gewijzigd of niet langer van toepassing worden verklaard. Het Bestuur zal de Obligatiehouders ter zake van het vaststellen, wijzigingen of opheffen van de in dit lid bedoelde regels of reglement kennis geven.

#### **Artikel 7. Voorzitter en secretaris.**

- 7.1 In het voorzitterschap en plaatsvervangend voorzitterschap van het Bestuur wordt voorzien overeenkomstig het bepaalde in artikel 4. De plaatsvervangend voorzitter neemt bij afwezigheid van de voorzitter al diens taken en bevoegdheden waar.
- 7.2 Het Bestuur benoemt, al dan niet uit zijn midden, een secretaris van het Bestuur en treft een regeling voor diens vervanging.

#### **Artikel 8. Vertegenwoordiging.**

- 8.1 Het Bestuur is bevoegd de Stichting te vertegenwoordigen. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt mede toe aan twee bestuursleden tezamen.
- 8.2 Het Bestuur kan functionarissen met algemene of beperkte vertegenwoordigingsbevoegdheid aanstellen. Ieder van hen vertegenwoordigt de Stichting met inachtneming van de begrenzing aan zijn bevoegdheid gesteld. De titulatuur van deze functionarissen wordt door het Bestuur bepaald.

#### **Artikel 9. Bestuursvergaderingen.**

- 9.1 Bestuursvergaderingen worden gehouden vóór elke vergadering van Obligatiehouders waarin stemrecht op de Obligaties kan worden uitgeoefend, tenzij voor de betreffende vergadering omtrent alle bij de oproeping tot die vergadering vermelde voorstellen besluitvorming plaats heeft overeenkomstig artikel 10.6. Voorts worden bestuursvergaderingen gehouden zo dikwijls een bestuurslid zulks wenselijk oordeelt.
- 9.2 Bestuursvergaderingen worden bijeengeroepen door de secretaris, in overleg met de voorzitter. Bestuursvergaderingen kunnen ook worden bijeengeroepen door de voorzitter van het Bestuur of twee of meer andere bestuursleden.
- 9.3 De oproeping geschiedt schriftelijk, niet later dan op de zevende dag voor die van de vergadering.
- 9.4 Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld. Onderwerpen die niet bij de oproeping zijn vermeld, kunnen nader worden aangekondigd met inachtneming van het bepaalde in dit artikel 9.
- 9.5 Bestuursvergaderingen worden gehouden op een door de voorzitter van het Bestuur te bepalen plaats. Echter, indien een vergadering wordt bijeengeroepen door twee of meer andere bestuursleden, wordt de plaats van die vergadering door hen bepaald.

- 9.6 Een bestuurslid kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen door een schriftelijk gevolmachtigd ander bestuurslid. Een bestuurslid kan ter vergadering ten hoogste één ander bestuurslid vertegenwoordigen. Omtrent toelating van andere personen beslissen de ter vergadering aanwezige bestuursleden, bij meerderheid van stemmen.
- 9.7 De bestuursvergaderingen worden geleid door de voorzitter van het Bestuur of diens plaatsvervanger. De voorzitter van de vergadering wijst voor de vergadering een notulist aan.
- 9.8 Van het verhandelde in een bestuursvergadering worden notulen gehouden door de notulist van de vergadering. De notulen worden vastgesteld door het Bestuur, in dezelfde of in de eerstvolgende vergadering. Ten blijke van vaststelling worden de notulen ondertekend door de voorzitter en de notulist van de vergadering waarin zij worden vastgesteld.

#### Artikel 10. Besluitvorming.

- 10.1 In het Bestuur heeft ieder bestuurslid één stem.
- 10.2 Voor zover de wet of deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven, worden alle besluiten van het Bestuur genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
- 10.3 Staken de stemmen, dan heeft de voorzitter een beslissende stem, onverminderd het bepaalde in artikel 11.3.
- 10.4 Voor zover de wet of deze statuten voor het nemen van een besluit geen groter quorum voorschrijven, kan het Bestuur in een vergadering alleen geldige besluiten nemen, indien de meerderheid van de in functie zijnde bestuursleden ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is.
- 10.5 Indien de in deze statuten gegeven voorschriften voor het oproepen en houden van bestuursvergaderingen niet in acht zijn genomen, kunnen ter vergadering alleen geldige besluiten van het Bestuur worden genomen, indien alle in functie zijnde bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en geen van de bestuursleden zich alsdan tegen besluitvorming verzet.
- 10.6 Besluiten van het Bestuur kunnen ook buiten vergadering worden genomen, schriftelijk of op andere wijze, mits het desbetreffende voorstel aan alle in functie zijnde bestuursleden is voorgelegd en geen van hen zich tegen de desbetreffende wijze van besluitvorming verzet. Van een besluit buiten vergadering dat niet schriftelijk is genomen, wordt door de secretaris van het Bestuur een verslag opgemaakt dat door de voorzitter en de secretaris van het Bestuur wordt ondertekend. Schriftelijke besluitvorming geschiedt door middel van schriftelijke verklaringen van alle in functie zijnde bestuursleden.

#### Artikel 11. Stemmingen.

- 11.1 Alle stemmingen geschieden mondeling. De voorzitter van de vergadering kan echter bepalen dat de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Indien het betreft een stemming over personen kan ieder ter vergadering aanwezig bestuurslid verlangen dat de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Schriftelijke stemming geschiedt door middel van ongetekende stembriefjes.
- 11.2 Blanco stemmen en ongeldige stemmen gelden als niet uitgebracht.
- 11.3 Indien bij een verkiezing van personen niemand de volstreekte meerderheid heeft verkregen, heeft een tweede vrije stemming plaats. Heeft alsdan weer niemand de volstreekte meerderheid verkregen, dan vinden herstemmingen plaats, totdat hetzij één persoon de volstreekte meerderheid heeft verkregen, hetzij tussen twee personen is gestemd en de stemmen staken. Bij gemelde herstemmingen (waaronder niet begrepen de tweede vrije stemming) wordt telkens gestemd tussen de personen op wie bij de voorafgaande stemming is gestemd, uitgezonderd de persoon op wie bij de voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen is uitgebracht. Is bij de voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen op meer dan één persoon uitgebracht, dan wordt door loting uitgemaakt op wie van die personen bij de nieuwe stemming geen stemmen meer kunnen worden uitgebracht. Ingeval bij een stemming tussen twee personen de stemmen staken, beslist het lot wie van beiden is gekozen.
- 11.4 Stemming bij acclamatie is mogelijk wanneer geen van de ter vergadering aanwezige bestuursleden zich daartegen verzet.
- 11.5 Het ter vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter van de vergadering omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit voor zover gestemd werd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel. Wordt echter onmiddellijk na het uitspreken van dat oordeel de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats wanneer de meerderheid van de ter vergadering aanwezige leden van het Bestuur, of indien de oorspronkelijke

stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een ter vergadering aanwezig bestuurslid dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.

- 11.6 Indien en voor zover het Bestuur slechts uit een bestuurder bestaat, is hetgeen is bepaald omtrent de samenstelling van het bestuur, de oproeping en wijze van vergadering en besluitvorming niet van toepassing. De enig bestuurder oefent dan alle bestuurstaken uit.

## HOOFDSTUK IV. BOEKJAAR, JAARREKENING EN ADMINISTRATIE.

### Artikel 12. Boekjaar en jaarrekening.

- 12.1 Het boekjaar van de Stichting valt samen met het boekjaar van de Uitgevende Instelling.
- 12.2 Het Bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een jaarrekening te maken en op papier te stellen.
- 12.3 De jaarrekening bestaat uit een balans en een staat van baten en lasten.
- 12.4 Het Bestuur kan, alvorens tot vaststelling van de jaarrekening over te gaan, deze doen onderzoeken door een door het Bestuur aan te wijzen accountant. Deze brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan het Bestuur. De vastgestelde jaarrekening ligt voor de Obligatiehouders ter inzage ten kantore van de Stichting.

### Artikel 13. Administratie.

- 13.1 Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de Stichting naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Stichting kunnen worden gekend.
- 13.2 Het Bestuur is verplicht de op papier gestelde jaarrekening, alsmede de hiervoor in dit artikel 13 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren, onverminderd het bepaalde in artikel 13.3.
- 13.3 De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, uitgezonderd de op papier gestelde jaarrekening, kunnen op een andere gegevensdrager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging geschiedt met juiste en

volledige weergave der gegevens en deze gegevens gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd leesbaar kunnen worden gemaakt.

## HOOFDSTUK V. STATUTENWIJZIGING; ONTBINDING EN VEREFFENING.

### Artikel 14. Statutenwijziging.

- 14.1 Het Bestuur is bevoegd deze statuten te wijzigen.
- 14.2 Een besluit van het Bestuur tot statutenwijziging vereist een unaniem besluit, uitgebracht in een vergadering waarin alle in functie zijnde bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Indien in een vergadering, waarin een voorstel tot statutenwijziging aan de orde is, niet alle in functie zijnde bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd is, dan wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee en niet later dan vier weken na de eerste vergadering. In deze tweede vergadering kan ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde bestuursleden rechtsgeldig omtrent het voorstel, zoals dit in de eerste vergadering aan de orde was, worden besloten, mits met een meerderheid van twee derden van de uitgebrachte stemmen.
- 14.3 Bij de oproeping tot de vergadering waarin een statutenwijziging zal worden voorgesteld, dient een afschrift van het voorstel, waarin de voorgestelde wijziging woordelijk is opgenomen, te worden gevoegd.
- 14.4 Van een wijziging van deze statuten wordt een notariële akte opgemaakt. Tot het doen verlijden van die akte is ieder bestuurslid bevoegd.

### Artikel 15. Ontbinding en vereffening.

- 15.1 De Stichting kan worden ontbonden door een daartoe strekkend besluit van het Bestuur.
- 15.2 Op het besluit van het Bestuur tot ontbinding van de Stichting is het bepaalde in artikel 14.2 van overeenkomstige toepassing.
- 15.3 Bij het besluit tot ontbinding wordt tevens de bestemming van het liquidatiesaldo vastgesteld.
- 15.4 In geval van ontbinding van de Stichting krachtens besluit van het Bestuur worden de bestuursleden vereffenaars van het vermogen van de ontbonden Stichting.
- 15.5 Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van deze statuten zo veel mogelijk van kracht.
- 15.6 Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden Stichting gedurende de bij

de wet voorgeschreven termijn onder berusting van een daartoe door de vereffenaars aan te wijzen persoon.

- 15.7 Op de vereffening zijn voorts van toepassing de desbetreffende bepalingen van Boek 2, Titel 1, van het Burgerlijk Wetboek.

#### **Artikel 16. Slotbepaling.**

- 16.1 Het eerste boekjaar van de Stichting eindigt op éénderdertig december tweeduizend tien.
- 16.2 Dit artikel 16, inclusief het opschrift, vervalt na afloop van het eerste boekjaar.

#### **Ten slotte heeft de comparant verklaard:**

##### **Eerste bestuurder.**

Voor de eerste maal wordt tot bestuurder van de stichting benoemd:

TMF Management B.V., gevestigd te Amsterdam.

## **Slot.**

De comparant is mij, notaris, bekend.

Waarvan akte, verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. Alvorens tot voorlezing is overgegaan is de inhoud van deze akte zakelijk aan de comparant opgegeven en toegelicht. De comparant heeft daarna verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing van deze akte is zij door de comparant en mij, notaris, ondertekend.

# TRUSTAKTE

Op negen augustus tweeduizend tien is voor mij, mr. Johan Leopold Frank Bakker,, notaris te Amsterdam, verschenen: mevrouw Wieke Hoogsteen, met kantooradres Apollolaan 15, 1077 AB Amsterdam, geboren te Utrecht op zesentwintig november negentienhonderd zesenzeventig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. Stichting Obligatiehouders Heerenstede Vastgoed Mix I, een stichting, statutair gevestigd in de gemeente Amsterdam, kantoorhoudende te Locatellikade 1, 1076 AZ Amsterdam (de **Trustee**); en
2. Heerenstede Vastgoed Mix I B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam (de **Uitgevende Instelling**).

Van de volmachten aan de comparant verstrekt blijkt uit twee volmachten waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (Bijlagen).

De comparant heeft het volgende verklaard:

## Overwegingen:

- (A) De Uitgevende Instelling zal of heeft een zeven procent (7%) obligatielening tot een maximum van zes miljoen euro (EUR 6.000.000) uitge(ge)ven (de **Obligatielening**).
- (B) Op verzoek van de Uitgevende Instelling heeft de Trustee zich bereid verklaard om ter zake van de Obligatielening op te treden als vertegenwoordiger van de houders van de uit te geven Obligaties (deze term zoals hierna gedefinieerd) (de **Obligatiehouders**).

### Artikel 1. Begripsbepalingen.

- 1.1 In deze Trustakte hebben de volgende begrippen de daarachter vermelde betekenissen:
  - Agenda** betekent de agenda van de Vergadering als bedoeld in artikel 11.3.
  - Bestuur** betekent het bestuur van de Trustee.
  - Gekwalificeerd Besluit** betekent een besluit van de Vergadering als bedoeld in artikel 12.5.
  - Obligatie** betekent een obligatie groot éénduizend euro (EUR 1.000) deeltmakende van de Obligatielening.
  - Obligatiehouder** betekent iedere houder van één of meer Obligaties.
  - Obligatielening** betekent de door de Uitgevende Instelling uit te geven zeven procent (7%) obligatielening bestaande uit maximaal zesduizend (6.000) Obligaties, als omschreven in het Prospectus.
  - Obligatievoorwaarden** betekenen de voorwaarden

waaronder de Obligatielening wordt uitgegeven, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

**Prospectus** betekent het prospectus inzake de 7% Obligatie Heerenstede Vastgoed Mix I.

**Register** betekent het register van Obligatiehouders als bedoeld in artikel 3.2.

**Trustakte** betekent de onderhavige akte, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

**Trustee** betekent Stichting Obligatiehouders Heerenstede Vastgoed Mix I, statutair gevestigd in de gemeente Amsterdam.

**Uitgevende Instelling** betekent Heerenstede Vastgoed Mix I B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam.

**Vergadering** betekent een vergadering van Obligatiehouders als bedoeld in artikel 11.

- 1.2 De term een schriftelijk bericht betekent een bericht dat is overgebracht bij brief, telefax, e-mail of enig ander elektronisch communicatiemiddel, mits het bericht leesbaar en reproduceerbaar is, en de term schriftelijke wordt dienovereenkomstig geïnterpreteerd.
- 1.3 Verwijzingen naar artikelen zijn verwijzingen naar artikelen van deze Trustakte tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven.

### Artikel 2. Obligaties.

- 2.1 De Obligatielening is groot maximaal zes miljoen euro (EUR 6.000.000) en is verdeeld in maximaal zesduizend (6.000) Obligaties. Het definitieve aantal uitgegeven Obligaties zal door de Trustee aan de Obligatiehouders worden medegedeeld overeenkomstig het bepaalde daaromtrent in artikel 15.
- 2.2 De Obligaties zijn doorlopend genummerd van 1 af.
- 2.3 Alle Obligaties luiden op naam.
- 2.4 Iedere Obligatiehouder ontvangt een bericht van deelname.

### Artikel 3. Administratie; Register.

- 3.1 De administratie van de Obligaties wordt verzorgd door de Uitgevende Instelling, tenzij en voor zover in deze Trustakte of in de Obligatievoorwaarden anders is bepaald.
- 3.2 Er wordt een register van Obligatiehouders bijgehouden waarin de namen, adressen en bankrekeningnummers van alle Obligatiehouders zijn opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de Obligaties hebben verkregen (het Register). In het Register worden tevens opgenomen

de namen en adressen van de pandhouders op en vruchtgebruikers van Obligaties, met vermelding van de datum waarop zij deze rechten op de Obligaties hebben verkregen.

- 3.3 De Uitgevende Instelling houdt het Register, neemt daarin de noodzakelijke wijzigingen op en voert alle handelingen uit die de Uitgevende Instelling ter zake van het Register nuttig of noodzakelijk acht. De Uitgevende Instelling kan opdracht en volmacht verlenen aan de Trustee om het Register te houden, daarin de noodzakelijke wijzigingen door te voeren en voorts, in verband met het Register, al hetgeen te verrichten dat de Uitgevende Instelling of de Trustee ter uitvoering van deze Trustakte of de Obligatiening nuttig of noodzakelijk acht.
- 3.4 Het Register wordt regelmatig bijgehouden. Iedere inschrijving of wijziging in het Register wordt bijgehouden door de Uitgevende Instelling, tenzij een volmacht als bedoeld in artikel 3.3 is verleend aan de Trustee, in welk geval de Trustee het Register bijhoudt. Obligatiehouders, pandhouders op en vruchtgebruikers van Obligaties zijn verplicht ervoor te zorgen dat hun geldige adres en bankrekeningnummer(s) te allen tijde bij de Uitgevende Instelling bekend zijn. Indien een volmacht als bedoeld in artikel 3.3 is verleend aan de Trustee, zal de Uitgevende Instelling deze gegevens aan de Trustee meedelen.
- 3.5 De Uitgevende Instelling verstrekt desgevraagd aan een Obligatiehouder, pandhouder op en vruchtgebruiker van Obligaties kosteloos een bevestiging uit het Register met betrekking tot zijn recht op Obligaties.

#### **Artikel 4. Levering van Obligaties.**

- 4.1 Voor de levering van een Obligatie is vereist een daartoe bestemde onderhandse akte en mededeling daarvan aan de Trustee door de vervreemder of de verkrijger. Vervolgens wordt de naam van de vervreemder in het Register gewijzigd in de naam van de verkrijger. De kosten voor de wijziging komen ten laste van de vervreemder.
- 4.2 Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing op de vestiging van een pandrecht op Obligaties en op de vestiging of levering van een vruchtgebruik op Obligaties.
- 4.3 Behoudens in het geval de Trustee zelf bij een rechtshandeling als bedoeld in de vorige leden van dit artikel partij is, kunnen de aan de Obligatie verbonden rechten eerst worden uitgeoefend nadat de Trustee de rechtshandeling heeft erkend of de akte aan haar is betekend. De erken-

ning geschiedt in de akte of door plaatsing van een gedagtekende verklaring op een aan de Trustee overgelegd afschrift of uittreksel van de akte. Erkenning door de Trustee kan ook geschieden door inschrijving van de verkrijger van de Obligatie of het beperkte recht daarop in het Register.

#### **Artikel 5. Uitkeringen.**

- 5.1 De Trustee int de nominale waarde van aflosbaar gestelde Obligaties, alsmede de rente en alle andere uitkeringen op de Obligaties en uitkeringen op grond van het uitwinnen van zekerheden die ten behoeve van de Trustee in verband met de verplichtingen van de Uitgevende Instelling uit hoofde van deze Trustakte en de Obligaties zijn gevestigd.
- 5.2 Onmiddellijk na ontvangst stelt de Trustee de rente of andere uitkeringen zoals vastgesteld door de Trustee ter plaatse betaalbaar.
- 5.3 Ingeval van liquidatie van de Uitgevende Instelling, worden slotuitkeringen en eventueel andere uitkeringen op de Obligaties door de Trustee uitbetaald aan de Obligatiehouders.

#### **Artikel 6. Verjaring.**

Vorderingen ter zake van de nominale waarde en rente als bedoeld in artikel 5.1 verjaren, tenzij ingediend binnen vijf (5) jaar na de datum waarop de betreffende betaling verschuldigd werd.

#### **Artikel 7. Verplichtingen van de Uitgevende Instelling.**

De verplichtingen van de Uitgevende Instelling uit hoofde van deze Trustakte en de Obligaties vormen rechtstreekse en onvoorwaardelijke verplichtingen van de Uitgevende instelling.

#### **Artikel 8. Trustee.**

- 8.1 De Trustee wordt bestuurd door een zodanig aantal bestuurders als wordt vastgesteld op de wijze als bepaald in de statuten van de Trustee.
- 8.2 De beloning van de Trustee wordt bij afzonderlijke overeenkomst geregeld en komt, met alle kosten die uit deze Trustakte en de Obligatievoorwaarden voortvloeien, voor rekening van de Uitgevende Instelling.
- 8.3 De Trustee handelt in het belang van alle Obligatiehouders gezamenlijk en is niet verplicht het belang van een individuele Obligatiehouder in acht te nemen.
- 8.4 Met uitzondering van het uitbrengen van een stem in een

- Vergadering, alsmede in eventuele andere gevallen die in deze Trustakte worden genoemd, worden de rechten en belangen van de Obligatiehouders, zowel tegenover de Uitgevende Instelling als tegenover derden (anders dan de Trustee) zonder hun tussenkomst door de Trustee uitgeoefend en waargenomen. Individuele Obligatiehouders kunnen in de situatie als bedoeld in de vorige zin van dit lid niet rechtstreeks optreden.
- 8.5 Voor het verrichten van andere handelingen dan bedoeld in deze Trustakte behoeft de Trustee de machtiging van de Vergadering, voor welke machtiging een Gekwalificeerd Besluit is vereist.
- 8.6 De Trustee oefent zijn functie uit buiten medewerking of tussenkomst van de Obligatiehouders, treedt voor hen op in de hoedanigheid van trustee en is verplicht ter vertegenwoordiging van de Obligatiehouders op te komen zo dikwijls hij in die hoedanigheid wordt aangesproken.
- 8.7 In geval van faillissement van de Uitgevende Instelling, zal de Trustee met uitsluiting van de Obligatiehouders bevoegd zijn tot het ten behoeve van de Obligatiehouders uitoefenen van alle aan hen toekomende rechten.
- 8.8 De Trustee zal zich voor eigen rekening, krachtens een besluit van de Vergadering, voorzien van de bijstand van een of meer deskundigen, welke deskundigen niet een zelfde adviserende functie mogen vervullen bij of voor de Uitgevende Instelling of adviseurs van de Uitgevende Instelling.
- 8.9 De Trustee zal echter niet verplicht zijn enige maatregel te nemen of stappen te nemen die kosten veroorzaken, anders dan wanneer tegenover de Trustee, hetzij door de Uitgevende Instelling, hetzij door Obligatiehouders of door anderen, zekerheid is verschaft of ten name van de Trustee een bedrag is gedeponneerd dat naar het oordeel van de Trustee voldoende is om daaruit de te maken kosten te voldoen.
- Al hetgeen de Trustee als zodanig mocht toekomen aan salaris, voorschotten of anderszins, zal hij, in geval die kosten niet uit daartoe bestemde middelen kunnen worden voldaan, mogen afhouden van hetgeen hij voor rekening van de Obligatiehouders in zijn bezit mocht hebben of verkrijgen.
- 8.10 De Trustee is ter zake van de taak die door hem bij deze Trustakte op zich genomen, niet verder aansprakelijk jegens de Obligatiehouders en de Uitgevende Instelling dan voor schade veroorzaakt door grove schuld of grove

opzet van de Trustee in de uitvoering van de door hem bij deze Trustakte op zich genomen taken.

Evenmin zal hij verantwoordelijk zijn voor enige daad of nalatigheid van personen of instellingen, te zijner goede trouw ingeschakeld in de uitvoering van zijn werkzaamheden.

- 8.11 De Uitgevende Instelling is verplicht binnen vijftien (15) dagen na publicatie aan de Trustee een kopie te sturen van alle rapportages en jaarverslagen die zij gehouden is bij of krachtens de wet openbaar te maken.
- 8.12 Binnen vijftien (15) dagen na het verschijnen van de jaarrekening over zijn voorafgaande boekjaar, zal de Trustee een verslag uitbrengen omtrent zijn werkzaamheden gedurende het verslagjaar.
- 8.13 De rapportages van de Uitgevende Instelling alsmede het verslag van de Trustee worden aan de Obligatiehouders bekend gemaakt met inachtneming van het bepaalde in artikel 15.1.
- 8.14 In het geval de Trustee geld bewaart voor rekening van de Obligatiehouders, zal hij dit geld op een afzonderlijke rekening bij een bank in Nederland plaatsen ten name van de Obligatiehouders.

#### **Artikel 9. Beëindiging werkzaamheden Trustee.**

- 9.1 De Trustee is bevoegd zijn functie op te zeggen door kennisgeving aan de Uitgevende Instelling en aan de Obligatiehouders met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste drie (3) maanden en tegen de eerste van de desbetreffende maand. In dat geval zal de Trustee dienen te worden vervangen door een met de instemming van de Uitgevende Instelling aangewezen nieuwe trustee krachtens een besluit van de houders van alle door de Uitgevende Instelling uitgegeven obligaties genomen met een meerderheid van twee/derde (2/3) van de stemmen van het totaal aantal door de Uitgevende Instelling uitgegeven obligaties in een vergadering waarin ten minste twee/derde (2/3) van het totaal aantal door de Uitgevende Instelling uitgegeven obligaties aanwezig of vertegenwoordigd is. Het bepaalde in deze Trustakte omtrent Vergaderingen, stemming door Obligatiehouders en een Gekwalificeerd Besluit is *mutatis mutandis* op deze vergadering van houders van obligaties van toepassing.
- 9.2 De Trustee kan zijn functie evenwel nooit eerder beëindigen dan nadat de nieuwe trustee zijn functie heeft aanvaard.

- 9.3 Met instemming van de Uitgevende Instelling kan de Trustee door de vergadering van houders van alle door de Uitgevende Instelling uitgegeven obligaties van zijn functie worden ontheven en, met instemming van de Uitgevende Instelling, door een andere trustee worden vervangen. Dergelijke besluiten kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van twee/derde (2/3) van de stemmen van het totaal aantal door de Uitgevende Instelling uitgegeven obligaties in een vergadering waarin ten minste twee/derde (2/3) van het totaal aantal door de Uitgevende Instelling uitgegeven obligaties aanwezig of vertegenwoordigd is. Het bepaalde in deze Trustakte omtrent Vergaderingen, stemmingen door Obligatiehouders en een Gekwalificeerd Besluit is *mutatis mutandis* op deze vergadering van houders van obligaties van toepassing.
- 9.4 De zich onder de aftredende Trustee bevindende waarden, registers en bescheiden die op de Obligatielening betrekking hebben, zullen door deze tegen kwijting aan de opvolgend trustee worden overgedragen.

#### Artikel 10. Vervroegde opeisbaarheid; Wijziging rechten.

- 10.1 De Trustee mag, en moet op verzoek van een besluit van de Vergadering, (i) de Uitgevende Instelling schriftelijk ervan in kennis stellen dat de uitstaande Obligaties onmiddellijk betaalbaar zijn tegen de nominale waarde ervan vermeerderd met de tot de datum van terugbetaling aangegroeide rente of (ii) overgaan tot uitwinning van zekerheden die ten behoeve van de Trustee in verband met de verplichtingen van de Uitgevende Instelling uit hoofde van deze Trustakte en de Obligaties zijn gevestigd, met inachtneming van het ter zake bepaalde in de wet, indien zich een van de volgende gevallen heeft voorgedaan en voortduurt:
- (i) de Uitgevende Instelling is nalatig met de betaling van nominale waarde van en/of rente verschuldigd op de Obligaties of een deel van de Obligaties en de betreffende nalatigheid duurt langer dan dertig (30) dagen; of
  - (ii) de Uitgevende Instelling voert een andere verplichting op grond van de Obligaties niet uit of komt deze niet na en (tenzij de nalatigheid niet hersteld kan worden, in welk geval voortzetting of een kennisgeving als hierna genoemd niet vereist kan zijn) de nalatigheid duurt voort gedurende een periode van ten minste dertig (30) dagen nadat de Uitgevende Instelling een

kennisgeving per aangetekende brief heeft ontvangen van de Trustee waarin deze nalatigheid wordt geconstateerd na betekening door een Obligatiehouder aan de Uitgevende Instelling van een schriftelijke kennisgeving dat de betreffende nalatigheid hersteld moet worden; of

- (iii) de Uitgevende Instelling wordt in staat van faillissement verklaard of erkent schriftelijk dat zij niet in staat is haar schulden te betalen wanneer deze opeisbaar worden of gaat een akkoord met haar schuldeisers aan; of
  - (iv) een besluit, machtiging, goedkeuring, instemming, aanvraag, registratie of vrijstelling die noodzakelijk is voor de realisering en levering van de Obligaties namens de Uitgevende Instelling en de nakoming van de verplichtingen van de Uitgevende Instelling uit hoofde van de Obligaties wordt ingetrokken of gewijzigd of is anderszins niet langer volledig van kracht, of het is onwettig voor de Uitgevende Instelling zijn verplichtingen uit hoofde van de Obligaties na te komen, of de Uitgevende Instelling bestrijdt of verwerpt de geldigheid of afdwingbaarheid daarvan; of
  - (v) de Uitgevende Instelling staakt haar bedrijfsactiviteiten of een belangrijk deel daarvan of dreigt deze te staken; of
  - (vi) of de Uitgevende Instelling wordt ontbonden (behalve voor zover dit geschiedt in het kader van een reorganisatie of fusie).
- 10.2 In de gevallen in lid 1 van dit artikel genoemd, kan de Trustee een regeling treffen met betrekking tot de nakoming van de verplichtingen van de Uitgevende Instelling uit hoofde van de Obligaties. Indien zodanige regeling inhoudt het prijsgeven, verminderen of veranderen van rechten van de Obligatiehouders, kan het zodanig prijsgeven, verminderen of veranderen niet plaats hebben dan na machtiging daartoe van de Vergadering, genomen met Gekwalificeerd Besluit tenzij in de gevallen in lid 4 van dit artikel bedoeld.
- 10.3 Indien een zodanige wijziging in de rechten van Obligatiehouders wordt voorgesteld zal de Trustee (i) wanneer hij zulks wenselijk acht of (ii) op verzoek van de houders van ten minste dertig procent (30%) van het uitstaande aantal Obligaties, de eventueel aan de Trustee in zijn hoedanigheid van trustee en hoofdelijk schuldeiser met ieder van de Obligatiehouders verpande of verhypothekerde activa

- laten taxeren. De Trustee zal slechts zijn goedkeuring geven tot vervanging of verkoop van een onderpand, indien na taxatie voor rekening van de Uitgevende Instelling door één of meer deskundigen blijkt, dat de waarde van het vervangende onderpand respectievelijk de opbrengst van de verkoop van het huidige onderpand niet lager zal zijn dan de getaxeerde waarde van het te vervangen dan wel het te verkopen onderpand, tenzij de Trustee zulk een taxatie overbodig acht en hiervan in zijn rapport mededeling doet. De Trustee zal zijn bevindingen omtrent de taxatie terstond mededelen aan de Obligatiehouders overeenkomstig het bepaalde in artikel 15.1.
- 10.4 In spoedeisende gevallen, zoals reorganisatie, dreigend faillissement of dreigende surséance van betaling van de Uitgevende Instelling, zulks ter beoordeling van de Trustee, zal de Trustee gerechtigd zijn de rechten van Obligatiehouders geheel of gedeeltelijk prijs te geven, te verminderen of te veranderen zonder machtiging daartoe van de Vergadering, indien de Trustee van oordeel is, dat deze handelingen of verrichtingen geen uitstel dulden en onmiddellijke uitvoering daarvan in het belang van de Obligatiehouders is.
- Voor het al dan niet gebruik maken door de Trustee van de in de vorige zin van dit lid verleende bevoegdheid, dan wel de wijze van gebruik maken daarvan, alsmede de gevolgen daarvan, is de Trustee nimmer aansprakelijk, behalve in geval van grove schuld of grove opzet van de Trustee.
- 10.5 De Trustee is gehouden, indien hij de onder lid 4 van dit artikel bedoelde handelingen heeft verricht, binnen een maand daarna een Vergadering te houden, waarin de motieven voor het verrichten van deze handelingen worden toegelicht.
- 10.6 Wanneer de Trustee overeenkomstig dit artikel de Obligaties of het nog resterende gedeelte daarvan, vermeerderd met de daarop verschuldigde rente en daarmee samenhangende kosten, opvoert, zal hij bevoegd zijn de rekening op te maken van alle volgens het Register uitstaande Obligaties, met de op deze Obligaties lopende rentetermijnen en van al hetgeen verder door de Uitgevende Instelling uit hoofde van de Obligatielening verschuldigd mocht zijn, met de kosten, waaronder ook begrepen het salaris van de Trustee. De Uitgevende Instelling zal zich gedragen naar de rekening zoals die door de Trustee zal zijn opgemaakt en zal erin toestemmen, dat de eventueel gerechtelijke

verkoop van en/of het beslag op goederen zal geschieden voor het eindbedrag van die rekening, behoudens het recht van de Uitgevende Instelling op zodanig gedeelte van de opbrengst van het verkochte als na volledige betaling van het hierboven bedoelde eindbedrag door haar mocht kunnen worden bewezen minder verschuldigd te zijn dan waarvoor haar rekening werd belast.

#### **Artikel 11. Vergadering.**

- 11.1 Een Vergadering wordt zo vaak door de Trustee bijeengeroepen als nodig wordt geacht.
- 11.2 De Trustee is verplicht een Vergadering bijeen te roepen, indien de Trustee hiertoe een schriftelijk verzoek ontvangt van:
- (a) de Uitgevende Instelling;
  - (b) de houders van dertig procent (30%) van het aantal uitstaande Obligaties.
- 11.3 Het verzoek moet de te bespreken onderwerpen bevatten, alsmede een begeleidende toelichting daarop (de **Agenda**).
- 11.4 In het geval door de Uitgevende Instelling om een Vergadering wordt verzocht, zal de Trustee een Vergadering bijeenroepen door naar het adres van elke Obligatiehouder zoals vermeld in het Register een uitnodiging te sturen met de Agenda.
- 11.5 Indien het de Obligatiehouders zijn die om een Vergadering verzoeken, dienen zij een afschrift van de Agenda te sturen naar het adres van de Uitgevende Instelling.
- 11.6 Wanneer niet aan de voorwaarden van lid 3 of 5 van dit artikel wordt voldaan, vervalt de verplichting van de Trustee om een Vergadering te organiseren.
- 11.7 Wanneer de Trustee verzuimt om binnen een maand nadat hij het verzoek als bedoeld onder (b) in lid 2 van dit artikel heeft ontvangen een Vergadering te organiseren, komt dit recht toe aan de Uitgevende Instelling of aan de Obligatiehouders die dit verzoek hebben ingediend.
- 11.8 De Vergadering zal gehouden worden in Amsterdam of op een plaats en tijd zoals vermeld in de oproeping van de Vergadering. Oproepingen van Vergaderingen vinden plaats minimaal vijftien (15) en maximaal éénentwintig (21) dagen voor de dag van de Vergadering, niet meegerekend de dag van de bekendmaking en de dag van de Vergadering.
- 11.9 In gevallen die naar de mening van de Trustee spoedeisend zijn, kan de Trustee besluiten de periode van bekendmaking voor het beleggen van een Vergadering te

verkorten tot minimaal zeven (7) dagen voor de dag van de Vergadering niet meegerekend de dag van de bekendmaking en de dag van Vergadering.

- 11.10 De Vergadering wordt voorgezeten door het bestuur van de Trustee of een door de Vergadering aangewezen persoon.
- 11.11 Het is de Uitgevende Instelling, de pandhouder op en vruchtgebruiker van Obligaties, of diens vertegenwoordiger, toegestaan de Vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren. De Uitgevende Instelling, de pandhouder op en vruchtgebruiker van Obligaties kunnen in de Vergadering geen stem uitbrengen.
- 11.12 Van het verhandelde in een Vergadering worden notulen gehouden door de notulist van de Vergadering. De notulen worden vastgesteld door de voorzitter en de notulist van de Vergadering en ten blijke daarvan door hen ondertekend.
- 11.13 De voorzitter van de Vergadering of degene die de Vergadering heeft bijeengeroepen, kan bepalen dat van het verhandelde een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt. Het notarieel proces-verbaal wordt mede ondertekend door de voorzitter van de Vergadering.
- 11.14 Het Bestuur maakt aantekening van alle door de Vergadering genomen besluiten. Indien het Bestuur niet op de Vergadering is vertegenwoordigd, wordt door of namens de voorzitter van de Vergadering een afschrift van de genomen besluiten zo spoedig mogelijk na de Vergadering aan het Bestuur verstrekt. De aantekeningen liggen ten kantore van de Trustee ter inzage van de Obligatiehouders alsmede van de pandhouders op en vruchtgebruikers van de Obligaties. Aan ieder van hen wordt desgevraagd een afschrift van of uittreksel uit de aantekeningen verstrekt, tegen ten hoogste de kostprijs.

#### Artikel 12. Stemmingen.

- 12.1 Elke Obligatie geeft de Obligatiehouder ervan recht op één stem in de Vergadering.
- 12.2 Tenzij het een Gekwalificeerd Besluit betreft, worden besluiten in de Vergadering genomen met een absolute meerderheid van stemmen.
- 12.2 Alle stemmingen geschieden mondeling. De voorzitter van de Vergadering kan echter bepalen dat de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Indien het betreft een stemming over personen kan ook een ter Vergadering aanwezige stemgerechtigde verlangen dat de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Schriftelijke stemming geschiedt bij gesloten, ongetekende stembriefjes.
- 12.3 Blanco stemmen en ongeldige stemmen gelden als niet uitgebracht.
- 12.4 Indien bij een verkiezing van personen niemand de meerderheid van de uitgebrachte stemmen heeft verkregen, heeft een tweede vrije stemming plaats. Heeft alsdan weer niemand de meerderheid verkregen, dan vinden herstemmingen plaats, totdat hetzij één persoon de meerderheid van de uitgebrachte stemmen heeft verkregen, hetzij tussen twee personen is gestemd en de stemmen staken. Bij gemelde herstemmingen (waaronder niet begrepen de tweede vrije stemming) wordt telkens gestemd tussen de personen op wie bij de voorafgaande stemming is gestemd, uitgezonderd de persoon op wie bij de voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen is uitgebracht. Is bij de voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen op meer dan één persoon uitgebracht, dan wordt door loting uitgemaakt op wie van die personen bij de nieuwe stemming geen stemmen meer kunnen worden uitgebracht. Ingeval bij een stemming tussen twee personen de stemmen staken, beslist het lot wie van beiden is gekozen.
- 12.5 In het geval dat de besluiten van de Vergadering betrekking hebben op onderwerpen zoals hieronder beschreven, kunnen deze slechts genomen worden met een meerderheid van twee/derde (2/3) van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste de helft (1/2) van het totaal aan uitstaande Obligaties aanwezig of vertegenwoordigd is (**Gekwalificeerd Besluit**). De in de vorige zin bedoelde onderwerpen zijn:
- het verlenen van een machtiging als bedoeld in artikel 8.5;
  - het verlenen van een machtiging als bedoeld in artikel 10.2;
  - het verlenen van een machtiging als bedoeld in artikel 4.5; van de Obligatievoorwaarden;
  - het verlenen van een machtiging als bedoeld in artikel 8.2 van de Obligatievoorwaarden;
  - het verlenen van een machtiging als bedoeld in artikel 13.2 van de Obligatievoorwaarden; en
  - het veranderen van de Obligatievoorwaarden indien de wijziging betrekking heeft op het onmiddellijk betalen van rente en de nominale waarde van de Obligaties door de Uitgevende Instelling op een manier die nadelig is voor de Obligatiehouders.

- 12.6 Indien in een zodanige Vergadering niet de helft (1/2) van het aantal uitstaande Obligaties aanwezig of vertegenwoordigd is, zal binnen een maand daarna een tweede Vergadering, met inachtneming van dezelfde oproepingsformaliteiten als van de eerste Vergadering, moeten worden gehouden, waarin opnieuw een besluit over een onderwerp als bedoeld in artikel 12.5 (a) tot en met (f) kan worden genomen ongeacht het aantal uitstaande Obligaties dat aanwezig of vertegenwoordigd is.
- 12.7 In het geval dat besluiten van de Vergadering betrekking hebben op onderwerpen zoals hieronder beschreven, kunnen deze slechts worden genomen met een besluit van de Vergadering dat de instemming van de Uitgevende Instelling heeft. De in de vorige zin bedoelde onderwerpen zijn:
- het veranderen van de looptijd van de Obligaties en het veranderen van de datum waarop de rente op de Obligaties moet worden betaald;
  - het verminderen van de nominale waarde van en rente op de Obligaties; en
  - het veranderen van de Obligatievoorwaarden in andere zin dan bedoeld onder (d) in lid 5 van dit artikel.

#### **Artikel 13. Besluitvorming buiten Vergadering.**

- 13.1 De Obligatiehouders kunnen besluiten in plaats van in een Vergadering schriftelijk nemen, mits de vereisten van artikel 12 omtrent de besluitvorming door Obligatiehouders in acht zijn genomen.
- 13.2 Een besluit buiten Vergadering wordt zo spoedig mogelijk schriftelijk ter kennis van het Bestuur gebracht. Het Bestuur maakt van de genomen besluiten buiten Vergadering aantekeningen en voegt deze aantekeningen bij de aantekeningen bedoeld in artikel 11.14.

#### **Artikel 14. Toepasselijkheid en wijziging Trustakte.**

- 14.1 De Obligatiehouders worden geacht kennis te hebben genomen van deze Trustakte en zijn daaraan gebonden.
- 14.2 De Trustee en de Uitgevende Instelling zijn slechts gezamenlijk bevoegd deze Trustakte te wijzigen.
- 14.3 Een wijziging van deze Trustakte wordt eerst van kracht nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt. Tot het doen verlijden van die akte is ieder lid van het Bestuur en de Uitgevende Instelling bevoegd.

#### **Artikel 15. Kennisgevingen.**

- 15.1 Alle kennisgevingen dienen schriftelijk te geschieden aan de Obligatiehouders, pandhouders op en vruchtgebruikers van Obligaties en zijn geldig indien deze zijn verzonden naar de adressen zoals vermeld in het Register.
- 15.2 Kennisgevingen door de Obligatiehouders dienen schriftelijk te worden gedaan door verzending daarvan aan het adres van de Uitgevende Instelling en/ of Trustee.

#### **Artikel 16. Toepasselijk recht en bevoegde rechter.**

- 16.1 Op deze Trustakte is Nederlands recht van toepassing.
- 16.2 Alle geschillen in verband met of naar aanleiding van deze Trustakte zullen door de bevoegde Nederlandse rechter worden beslist ter zake waarvan de Uitgevende Instelling onvoorwaardelijk en onherroepelijk domicilie kiest ten kantore van de Trustee.

#### **Slot.**

De comparant is mij, notaris, bekend.

Waarvan akte, verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. Alvorens tot voorlezing is overgegaan is de inhoud van deze akte zakelijk aan de comparant opgegeven en toegelicht. De comparant heeft daarna verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing van deze akte is zij door de comparant en mij, notaris, ondertekend.

# FINANCIËLE INFORMATIE OVER DE PERIODE 12 APRIL 2010 TOT EN MET 15 JULI 2010

Openingsbalans Heerenstede Vastgoed Mix I B.V.  
per 12 april 2010 en balans per 15 juli 2010

(alle bedragen in Euro's)

Activa	15 juli 2010	12 april 2010
<b>Beleggingen</b>		
Beleggingsobject	2.209.951	
<b>Vlottende activa</b>		
Overlopende activa	1.318	
<b>Immateriële activa</b>	62.299	
<b>Liquide middelen</b>	40.544	18.000
<b>Totaal</b>	<b>2.314.112</b>	<b>18.000</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigen vermogen</b>		
Geplaatsd kapitaal	18.000	18.000
Resultaat periode 12 april 2010 tot en met 15 juli 2010	-12.671	
<b>Vorzieningen</b>	7.735	
<b>Langlopende schulden</b>		
Hypotheeklening	1.448.000	
<b>Kortlopende schulden</b>		
Lening Wijs & van Oostveen Beheer B.V.	800.000	
Crediteuren	4.462	
Belastingen	716	
Overlopende passiva	47.870	
<b>Totaal</b>	<b>2.314.112</b>	<b>18.000</b>

## Winst- en verliesrekening Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. over de periode 12 april 2010 tot en met 15 juli 2010

(alle bedragen in Euro's)

Huuropbrengsten	29.005
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>29.005</b>
Beheerkosten en rentelasten	38.467
Overige bedrijfskosten	6.376
<b>Som der bedrijfskosten</b>	<b>44.843</b>
<b>Resultaat voor belasting</b>	<b>-15.838</b>
Vennootschapsbelasting	3.167
<b>Resultaat na belasting</b>	<b>-12.671</b>

## Toelichting op de cijfers over de periode 12 april tot en met 15 juli 2010

### Toelichting op de balans

De mutaties in de beleggingen worden als volgt weergegeven:

Beleggingen	
<b>Beleggingsobject</b>	
Stand per 12-4-2010	0
Investering	2.209.951
Afschrijving	0
Stand per 15-7-2010	2.209.951

De mutaties in de immateriële vaste activa worden als volgt weergegeven:

Immateriële vaste activa	
<b>Immateriële activa</b>	
Stand per 12-4-2010	0
Investering	62.299
Afschrijving	0
Stand per 15-7-2010	62.299

#### Eigen vermogen

Het geplaatste kapitaal van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. bedraagt € 18.000,-, onderverdeeld in 18.000 gewone aandelen van € 1,- per stuk. Deze aandelen zijn allen volgestort.

#### Voorzieningen

De in de balans opgenomen voorziening betreft een voorziening voor toekomstig onderhoud aan het pand te Zevenbergen

#### Hypotheeklening

De Hypothecaire financiering (€ 6.825.000,-) is op 10 mei 2010 volledig door de bank ter beschikking gesteld aan de Uitgevende instelling. Van de Hypothecaire financiering is op 15 juli een bedrag van € 1.448.000,- besteedt ten behoeve van de aankoop van het Object te Zevenbergen. Het resterende gedeelte bedraagt (€ 5.377.000,-) en is voorlopig bij de bank in een aankoopdepot gestald.

De financiering heeft een looptijd tot en met mei 2020 en de rente is voor de periode 10 mei 2010 tot en met 31 december 2015 gefixeerd op 4,65% op jaarbasis (maandelijks achteraf te betalen). Over het in depot gestalde geld wordt een rente vergoed van 3,65%.

De hypotheeklening is voor een bedrag van € 51.300 kortlopend. Na 60 maanden, gerekend vanaf 15 juli 2010 bedraagt de schuldrest nog € 6.151.200,-.

#### Rekening courant Wijs & van Oostveen Beheer B.V.

De rekening courant heeft een kortlopend karakter en dient per 1 november 2010 te worden terug betaald.

De vennootschap is 7% rente verschuldigd.

### Toelichting op de winst- en verliesrekening

2010	
<b>Beheerkosten en rentelasten</b>	
Beheerkosten	1.096
Rentelasten	37.371
Totaal	38.467

De rentelasten hebben voor een bedrag van € 10.740 betrekking op de schuld aan Wijs & van Oostveen Beheer B.V.

## Cashflowoverzicht over de periode 12 april 2010 tot en met 15 juli 2010

(alle bedragen in Euro's)

<b>Cashflow uit operationele activiteiten</b>	
Resultaat voor belastingen	-15.838
Mutatie voorzieningen	7.735
Mutatie werkkapitaal:	
Mutatie vlottende activa	-1.318
Mutatie kortlopende schulden	853.048
Vennootschapsbelasting	3.167
<b>Cashflow uit operationele activiteiten</b>	<b>846.794</b>
<b>Cashflow uit investeringsactiviteiten</b>	
Investerings in beleggingsobject	-2.209.951
Investerings in immateriële activa	-62.299
<b>Cashflow uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-2.272.250</b>
<b>Cashflow uit financieringsactiviteiten</b>	
Ontvangen hypotheeklening	1.448.000
<b>Cashflow uit financieringsactiviteiten</b>	<b>1.448.000</b>
Toename geldmiddelen	22.544
Stand liquide middelen per 12 april 2010	18.000
Mutatie	22.544
Stand liquide middelen per 15 juli 2010	40.544

## GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

### Algemeen

De cijfers per 15 juli 2010, bestaande uit de balans per 15 juli 2010 en de winst- en verliesrekening en cashflowoverzicht over de periode 12 april 2010 tot en met 15 juli 2010 van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V., zijn opgesteld op basis van historische kosten. Voor zover niet anders is vermeld zijn de activa en passiva gewaardeerd tegen nominale waarde.

De cijfers per 15 juli 2010 zijn opgesteld in overeenstemming met de richtlijnen voor de jaarverslaggeving en conform de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

### Grondslagen voor waardering van de activa en passiva

#### Beleggingsobject

Het beleggingsobject wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele restwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van exploitatie.

#### Vorderingen

De vorderingen worden opgenomen tegen nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

#### Immateriële activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede opzet- en verwervingskosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen.

De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een percentage van de bestede kosten, zijnde 20% per boekjaar.

### Grondslagen voor resultaatbepaling

#### Algemeen

Baten en lasten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben, ongeacht het tijdstip waarop zij tot ontvangsten c.q. uitgaven hebben geleid.

#### Huuropbrengsten

De huuropbrengsten betreffen de opbrengsten uit de exploitatie van het pand, onder aftrek van omzetbelasting.

#### Afschrijvingen

De afschrijvingen op beleggingsobjecten en immateriële activa geschieden tijdsevenredig op basis van de verwachte economische levensduur. Op aanschaffingen in het boekjaar wordt naar tijdsgelang afgeschreven.

### Grondslagen voor het cashflowoverzicht

Het cashflowoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

## Accountantsverklaring

Wij hebben het in dit prospectus onder bijlage 6 opgenomen rapport over de periode 12 april tot en met 15 juli 2010 van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. te Amsterdam, bestaande uit de balans per 15 juli 2010 en de winst- en verliesrekening en cashflowoverzicht over de periode 12 april tot en met 15 juli 2010, gecontroleerd.

### Verantwoordelijkheid van het bestuur

De directie van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van het rapport die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in het rapport van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

### Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over het rapport op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat het rapport geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in het rapport. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in het rapport van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn, maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de vennootschap. Tevens omvat

een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van de vennootschap heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van het rapport.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### Oordeel

Naar ons oordeel geeft het rapport een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Heerenstede Vastgoed Mix I B.V. per 15 juli 2010 en van het resultaat over de periode 12 april 2010 tot en met 15 juli 2010 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Amsterdam, 4 augustus 2010

HLB Schippers Beheer B.V.

Drs. B.C.M. Smit RA



Heerenstede Vastgoed B.V., Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam, **T** 020 514 10 30,  
**F** 020 514 10 31, **E** [info@heerenstede.nl](mailto:info@heerenstede.nl), **I** [www.heerenstede.nl](http://www.heerenstede.nl)