

- PROSPECTUS LODEWIJK I -

**UITGIFTE VAN 810 OBLIGATIES OP NAAM,
MET EEN NOMINALE WAARDE EN UITGIFTEPRIJS VAN ELK € 5.000**

Uitgevende instelling: Lodewijk Beheer B.V. (Lodewijk I)

INHOUDSOPGAVE

1. Samenvatting	1
2. Risicofactoren	12
3. Beschrijving van het Object	18
4. Juridische aspecten	26
5. Fiscale aspecten	35
6. Financiële overzichten en uitgangspunten	37
7. Onderzoeksrapport accountant	46
8. Deelnemen aan de uitgifte van de Obligaties	53
9. Adressen	56

BIJLAGEN:

I. Obligatievoorwaarden Lodewijk I	57
II. Statuten van Lodewijk Beheer B.V. (Lodewijk I)	69
III. Concept akte van oprichting Stichting Deelnemers Lodewijk I (de Trustee)	78
IV. Concept Achtergestelde Lening van de Initiatiefnemer	82
V. Taxatierapport (van de bijlagen zijn uitsluitend de rekenmodellen bijgevoegd)	88

LOS BIJGEVOEGDE BIJLAGEN:

Inschrijfformulier Lodewijk I

Obligatievoorwaarden Lodewijk I (exemplaar ter ondertekening)

Dit prospectus bevat van derden afkomstige informatie. Die informatie is ontleend aan de volgende bronnen:

- ABF Research (www.abfresearch.nl)
- Brainport Monitor 2012 (www.brainport.nl)
- Centraal Bureau voor de Statistiek (www.cbs.nl)
- Cushman & Wakefield, Investment Snapshot januari 2012
- Cushman & Wakefield, rapportage over duurste winkelstraten 2010 (www.eindhoven.blog.nl)
- Cushman & Wakefield, rapport Eindhoven centrum retail 2011 Q3
- DTZ Zadelhoff, de Nederlandse markt voor woningbeleggingen 2011
- Eindhoven News (www.eindhovennews.nl)
- EPO Worldwide Patent Statistical Database
- Gemeente Eindhoven (www.eindhoven.nl)
- High Tech Campus (www.hightechcampus.com)
- Rijksoverheid (www.rijksoverheid.nl)
- Rots-Vast Groep (rotsvast.nl)
- Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (www.sre.nl)

HOOFDSTUK 1 - Samenvatting

Deze samenvatting is opgebouwd uit informatieverplichtingen die worden aangeduid met 'Elementen'. Deze elementen zijn genummerd in de Afdelingen A - E (A.1 - E.7).

Deze samenvatting bevat alle Elementen waarvan het is vereist die op te nemen in een samenvatting voor de onderhavige effecten en uitgevende instelling. Omdat sommige Elementen niet vereist zijn om genoemd te worden, kunnen er hiaten zijn in de (opvolgende) nummering van de Elementen.

In het geval het is vereist dat een Element wordt opgenomen in de samenvatting vanwege het type van de effecten en de uitgevende instelling, kan het voorkomen dat geen relevante informatie kan worden gegeven met betrekking tot dat Element. In dat geval is een korte beschrijving van het Element opgenomen met daarachter de opmerking 'niet van toepassing'.

Afdeling A - Inleiding en waarschuwingen		
A.1	Waarschuwing	Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op dit prospectus. Iedere beslissing om te beleggen in obligaties (hierna: de Obligaties) van Lodewijk Beheer B.V. (hierna ook: Lodewijk I) moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele prospectus door de investeerder. Iedere investeerder is zelf verantwoordelijk voor zijn beleggingsbeslissing. De investeerder die als eiser een vordering bij een rechterlijke instantie aanhangig maakt met betrekking tot de informatie in het prospectus dient, indien van toepassing volgens de nationale wetgeving van de lidstaten van de Europese Unie, eventueel de kosten voor vertaling van het prospectus te dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld. Lodewijk I, die deze samenvatting heeft ingediend, kan uitsluitend wettelijk aansprakelijk worden gesteld indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om investeerders te helpen wanneer zij overwegen in de Obligaties te investeren.

Afdeling B - Uitgevende instelling		
B.1	Officiële en handelsnaam	De officiële naam van de uitgevende instelling is Lodewijk Beheer B.V. De handelsnaam is Lodewijk I.
B.2	Vestigingsplaats, rechtsvorm, toepasselijke wetgeving en land van oprichting	Lodewijk I is statutair gevestigd en opgericht te Eindhoven (Nederland) met kantooradres Keizersgracht 15, (5611 GC) Eindhoven. Lodewijk I is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, die werkt onder het Nederlandse recht.
B.4.b	Bekende tendensen	De initiatiefnemer van Lodewijk I - Perrée & Partners te Eindhoven (hierna: de Initiatiefnemer) - is sinds 2010 in onderhandeling met Stichting Pensioenfonds Metaal en Techniek te Den Haag over de aankoop van een deel (vijf verdiepingen) van een bestaand kantoor/winkelpand in het centrum van Eindhoven (hierna: het Object). Stichting Pensioenfonds Metaal en

Afdeling B - Uitgevende instelling		
		Techniek is de huidige eigenaar van het Object. De Initiatiefnemer heeft inmiddels de overeenkomst tot koop van het Object gesloten en verwerft voor eigen rekening en risico de eigendom ervan op 18 juli 2012. Het Object bestaat uit een gedeelte van de kelder, een gedeelte van de begane grond, een gedeelte van de eerste verdieping, de gehele tweede en gehele derde verdieping aan de Demer / het 18 Septemberplein en de Nieuwe Emmasingel te Eindhoven. Het resterende deel van het pand waarvan het Object een onderdeel vormt, namelijk een (ander) deel van de kelder, van de begane grond en van de eerste verdieping van het pand aan de Demer / het 18 Septemberplein en de Nieuwe Emmasingel, is thans verhuurd aan (onder meer) McDonalds en ETOS (een vestiging van de landelijke drogisterijketen), is (en blijft) in eigendom van Stichting Pensioenfonds Metaal en Techniek en vormt derhalve geen onderdeel van het Object. Het totale bruto verhuurbaar oppervlak van het Object bedraagt 2.828 m², het netto verhuurbaar oppervlak bedraagt 2.135 m². Lodewijk I heeft de intentie het Object te herontwikkelen tot appartementencomplex (van 37 appartementen). Die intentie is vastgelegd in de koopovereenkomst met betrekking tot het Object. Deze herontwikkeling sluit aan bij de prioriteitennota van de gemeente Eindhoven (Wonen boven Winkels). Hoewel de onherroepelijke omgevingsvergunning (d.i. de bouwvergunning) nog niet is afgegeven geeft de gemeente Eindhoven aan positief te staan tegenover de voorgenomen herontwikkeling. Een gedetailleerde uitwerking en impressie van bedoelde herontwikkeling ligt ter inzage op het kantoor van Lodewijk I. Vanaf de datum waarop Lodewijk I het Object verwerft (uiterlijk op 31 december 2012), zal Lodewijk I de plannen voor herontwikkeling verder uitwerken en in (verder) overleg treden met de gemeente Eindhoven over de omgevingsvergunning. Indien tot herontwikkeling wordt overgegaan worden de tot stand gebrachte appartementen aangeboden voor de verhuur en/of verkoop. Het is thans echter onzeker of tot herontwikkeling kan worden overgegaan. Ten eerste dient voor die herontwikkeling bedoelde omgevingsvergunning door de gemeente Eindhoven te worden verleend. Ten tweede dient voor de herontwikkeling een investering te worden gedaan waarvan de omvang nog onbekend is. Ten derde is voor (de investering voor) de herontwikkeling financiering nodig waarover Lodewijk I thans niet beschikt en waarin de onderhavige emissie van Obligaties niet voorziet. Het is dan ook onzeker of herontwikkeling tot appartementencomplex financieel haalbaar is. Indien de gemeente Eindhoven de onherroepelijke omgevingsvergunning uiterlijk op 17 juli 2013 heeft afgegeven en Lodewijk I uiterlijk op die datum tot herontwikkeling heeft besloten, zal voor de financiering daarvan een nieuwe uitgifte van obligaties worden georganiseerd. De houders van Obligaties krijgen voorrang bij de inschrijving op de obligaties die te zijner tijd, bij doorgang van de herontwikkeling, worden uitgegeven voor de financiering van de herontwikkeling.

Afdeling B - Uitgevende instelling		
		Indien de onherroepelijke omgevingsvergunning niet uiterlijk op 17 juli 2013 door de gemeente is verleend, indien en zodra blijkt dat de herontwikkeling niet (tegen acceptabele voorwaarden) is te financieren of er andere problemen of bezwaren in verband met de herontwikkeling blijken te zijn dan wel de bouwwerkzaamheden voor de herontwikkeling niet uiterlijk op 17 januari 2014 zijn aangevangen, vindt de herontwikkeling geen doorgang. Als de herontwikkeling geen doorgang vindt zal het Object als winkelruimte worden aangeboden voor de verhuur en/of verkoop. De (eventuele) mogelijkheden van herontwikkeling van het Object tot appartementencomplex acht Lodewijk I, onverminderd de intentie daartoe, zodanig onzeker dat de plannen voor die herontwikkeling en de exploitatie als appartementencomplex op dit moment onvoldoende zijn uitgewerkt om daarvan een definitief financieel overzicht in dit prospectus te kunnen opnemen. In verband met deze onzekerheden neemt Lodewijk I als uitgangspunt dat het Object geëxploiteerd zal worden als winkelruimte. Lodewijk I heeft dan ook het voornemen, indien niet uiterlijk op 17 juli 2013 is besloten tot herontwikkeling als appartementencomplex of niet uiterlijk op 17 januari 2014 de bouwwerkzaamheden in verband daarmee zijn aangevangen, het Object te exploiteren door middel van verhuur als winkelruimte. Het Object is thans niet verhuurd; het staat leeg. De Initiatiefnemer garandeert met ingang van 18 juli 2012 voor een periode van drie(3) jaar een huur van € 300.000 per jaar, met een jaarlijkse indexering op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (waarbij het jaar 2000 op 100 is gesteld), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), voor het eerst toe te passen op 1 juli 2013). Het Object als winkelruimte Als winkel ligt het Object op een zeer herkenbare zichtlocatie in het centrum van Eindhoven dat, ten opzichte van andere locaties in de binnenstad van Eindhoven, het hoogste aantal gemeten passanten kent. Winkelruimte met een oppervlakte als het Object is, anders dan het Object, in het centrum van Eindhoven welhaast niet te vinden. In de directe omgeving van het Object is (vrijwel) geen leegstand. De Demer is de belangrijkste winkelstraat van het kernwinkelgebied in Eindhoven. In deze straat worden de hoogste huurprijzen per vierkante meter in Eindhoven betaald. Het Object als appartementencomplex De huur voor (gemeubileerde) appartementen in de nabijheid van het centrum van Eindhoven die soortgelijk zijn aan de appartementen die Lodewijk I thans voor ogen heeft (en waarvan gedetailleerde tekeningen en een impressie op het kantoor van Lodewijk I ter inzage liggen) bedraagt momenteel € 1.000,00 tot € 1.200,00 kale huur per appartement per maand. De totale huurstroom zou op basis hiervan circa € 445.000 tot € 530.000 per jaar bedragen. De doelgroepen voor de appartementen zijn met name starters op de woningmarkt, alleenstaanden en expats. In Nederland, en ook in Eindhoven,

Afdeling B - Uitgevende instelling		
		bestaat een grote en aanhoudende vraag van woningzoekenden naar kleine appartementen voor verhuur en verkoop. De vraag in Nederland naar huurwoningen zal naar verwachting de komende acht jaar met circa 75.000 toenemen. De toename van deze vraag hangt onder meer samen met nieuwe EU regelgeving die voorschrijft dat corporaties nog maar 10% van de vrijgekomen huurwoningen mogen toewijzen aan huishoudens met een inkomen hoger dan € 33.000, strengere kapitaaleisen voor banken alsmede strengere acceptatienormen voor hypotheekverstrekking. Door de demografische ontwikkeling in Nederland waarbij met name de groep van alleenstaanden in grootte toeneemt en de beperkte mogelijkheden voor starters tot koop (door strengere acceptatienormen van hypotheekverstrekkers) en huur van woningen (door afname van de gereguleerde huursector en toename van de inkomensgroep tot € 33.000 van circa 60% nu naar 70% per 2020), verwacht Lodewijk I dat - vooral in schaarstegebieden waaronder Eindhoven - dit tekort ook in de komende jaren zal aanhouden of zelfs zal toenemen.
B.5	Groep	MP Beheer & Consultancy B.V. en DL Beheer B.V. houden elk 50% van de aandelen in het kapitaal van Lodewijk I. De directie van Lodewijk I wordt gevormd door MP Beheer & Consultancy B.V. - met als enige directeur en aandeelhouder Mathijs Perrée - en DL Beheer B.V. - met als enige directeur en aandeelhouder Diederick Kruijssen. Stichting Deelnemers Lodewijk I (hierna: de Trustee) heeft als taak op te treden in het belang van de gezamenlijke houders van Obligaties (hierna: de Obligatiehouders), en oefent in dat verband de rechten en belangen van de Obligatiehouders uit. De Obligatiehouders kunnen dan ook niet rechtstreeks voor hun eigen, individuele belangen in verband met de Obligaties opkomen tegen Lodewijk I of derden, anders dan in de vergadering van Obligatiehouders. Het bestuur van de Trustee wordt bij oprichting gevormd door de heer M. Schonkeren MFP.
B.9	Prognose	De Obligaties geven recht op een vaste rente van 5,50% per jaar over de hoofdsom, achteraf betaalbaar op de eerste werkdag van elk kalenderkwartaal. De looptijd van de Obligaties bedraagt maximaal 10 jaar en eindigt op 17 juli 2022 (de uiterste datum van aflossing); ze kunnen (op initiatief van Lodewijk I en boetevrij) eerder worden afgelost en worden in elk geval afgelost bij de verkoop door Lodewijk I van het Object. Obligaties kunnen tussentijds ook gedeeltelijk worden afgelost. Bij elke (gedeeltelijke) aflossing van de Obligaties vindt, naast terugbetaling (van een deel of het resterende deel) van de hoofdsom, uitkering plaats van een premie van 0,50% per jaar over (het af te lossen deel van) de hoofdsom (hierna: de Premie).
B.10	Voorbehoud in de afgifte van verklaring betreffende historische financiële informatie	Niet van toepassing; Lodewijk I is recent opgericht. Van Lodewijk I is geen historische financiële informatie beschikbaar.

Afdeling B - Uitgevende instelling		
B.12	Belangrijke historische financiële informatie	Niet van toepassing; Lodewijk I is recent opgericht. Van Lodewijk I is geen historische financiële informatie beschikbaar.
B.13	Recente gebeurtenissen van bijzonder belang	Niet van toepassing; met betrekking tot Lodewijk I zijn geen recente gebeurtenissen te vermelden die van bijzonder belang zijn en die van grote betekenis zijn voor de beoordeling van haar solvabiliteit.
B.14	Afhankelijkheid van groepsmaatschappijen	Niet van toepassing; Lodewijk I is niet afhankelijk van groepsmaatschappijen.
B.15	Belangrijkste activiteiten	Lodewijk I biedt Obligaties aan waarvan de opbrengst wordt aangewend voor de aankoop van het Object door Lodewijk I van de Initiatiefnemer en voor het voldoen van alle kosten en vergoedingen die verband houden met die koop en de uitgifte van de Obligaties. Lodewijk I heeft de intentie het Object te herontwikkelen tot appartementencomplex. Vanaf de datum waarop Lodewijk I het Object verwerft (uiterlijk op 31 december 2012), zal Lodewijk I de plannen voor herontwikkeling verder uitwerken en in (verder) overleg treden met de gemeente Eindhoven over de omgevingsvergunning die is benodigd voor de herontwikkeling. Indien tot herontwikkeling wordt overgegaan worden de tot stand gebrachte appartementen aangeboden voor de verhuur en/of verkoop. Het is thans echter onzeker of tot herontwikkeling kan worden overgegaan. Als de herontwikkeling geen doorgang vindt zal het Object als winkelruimte worden aangeboden voor de verhuur en/of verkoop. Het is de verwachting dat het Object voor afloop van de huurgarantie (17 juli 2015) van de Initiatiefnemer volledig is verhuurd of is verkocht. Deze verwachting is mede gebaseerd op het rapport van de taxateur die het Object heeft getaxeerd. In dit rapport is opgemerkt dat de verhuurbaarheid van de eventuele tot stand te brengen appartementen als goed wordt voorzien en de vraag naar dit type van woningen groot is en, als het Object niet wordt herontwikkeld tot appartementencomplex, de verwachting is uitgesproken dat op een termijn van 9 tot 12 maanden een geschikte huurder wordt gevonden. Voor wat betreft de mogelijkheden van verhuur van het Object anders dan voor bewoning (appartementencomplex), rust er een beperking op het Object dat het niet mag worden verhuurd (of worden gebruikt) als (a) horecagelegenheid (waaronder mede wordt begrepen een fastfoodrestaurant, coffeeshop, casino of grand café) of (b) die verhuur (of gebruik) een waardedrukkend effect heeft op het deel van het pand dat in eigendom is (en blijft) van Stichting Pensioenfonds Metaal en Techniek van meer dan 35%. Deze beperking volgt uit de koopovereenkomst met Stichting Pensioenfonds Metaal en Techniek en blijft door middel van een kettingbeding rusten op het Object, zodat deze beperking ook bindend is voor opvolgende eigenaren van het Object (zoals Lodewijk I). Als de herontwikkeling van het Object tot appartementencomplex geen

Afdeling B - Uitgevende instelling		
		doorgang vindt, verwacht Lodewijk I de renteverplichtingen op de Obligaties te kunnen voldoen uit de exploitatieopbrengsten van het Object (door middel van verhuur van het Object als winkelruimte). Terugbetaling van de hoofdsom en betaling van de Premie, zo verwacht Lodewijk I, kunnen worden voldaan uit de verkoopopbrengsten van het Object of uit de herfinanciering ervan. Lodewijk I kan tot 17 juli 2013 besluiten tot herontwikkeling van het Object tot appartementencomplex waarna uiterlijk op 17 januari 2014 met de bouwwerkzaamheden moet zijn aangevangen; indien het besluit tot herontwikkeling niet uiterlijk op 17 juli 2013 is genomen of de bouwwerkzaamheden niet uiterlijk op 17 januari 2014 zijn aangevangen of reeds eerder komt vast te staan dat de herontwikkeling niet haalbaar is, zal geen herontwikkeling plaatsvinden. Indien wordt besloten tot herontwikkeling verwacht Lodewijk I die herontwikkeling te hebben afgerond en de appartementen te hebben verhuurd en/of verkocht voor afloop (op 17 juli 2015) van de huurgarantie van de Initiatiefnemer. Als tot herontwikkeling van het Object tot appartementencomplex wordt overgegaan, verwacht Lodewijk I de renteverplichtingen op de Obligaties en de obligaties waarmee de herontwikkeling wordt gefinancierd, te kunnen voldoen uit de exploitatieopbrengsten van het Object (door middel van verhuur van de appartementen). Terugbetaling van de hoofdsom op de Obligaties en de obligaties waarmee de herontwikkeling wordt gefinancierd alsmede betaling van de Premie (en een eventuele soortgelijke premie op de obligaties waarmee de herontwikkeling wordt gefinancierd), zo verwacht Lodewijk I, kunnen worden voldaan uit de verkoopopbrengsten van het herontwikkelde Object of uit de herfinanciering ervan.
B.16	Eigendom of zeggenschap van anderen	Alle aandelen in het kapitaal van Lodewijk I is in handen van MP Beheer & Consultancy B.V. en DL Beheer B.V. (met als enige directeur en aandeelhouder Mathijs Perrée respectievelijk met als enige directeur en aandeelhouder Diederick Kruijsen), ieder voor de helft van de aandelen. Lodewijk I kent één klasse van aandelen en aan elk van die aandelen zijn gelijke stemrechten verbonden. MP Beheer & Consultancy B.V. en DL Beheer B.V. vormen gezamenlijk de directie van Lodewijk I.
B.17	Rating	Niet van toepassing; aan de Obligaties is geen rating toegekend.

Afdeling C - Effecten		
C.1	Type en categorie effecten	De Obligaties zijn effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht, in de definitie van 'effect' onder b (verhandelbare obligaties). De Obligaties luiden op naam.
C.2	Munteenheid	De Obligaties luiden in euro en worden aangeboden voor elk nominaal € 5.000 (exclusief 3% emissiekosten). De uitgifteprijs van de Obligaties is gelijk aan de nominale waarde ervan (uitgiftekoers bedraagt 100%).
C.5	Beperkingen in vrije overdraagbaarheid Obligaties	Hoewel de Obligaties kunnen worden overgedragen, wordt geen levendige handel of markt in de Obligaties verwacht. Obligatiehouders die hun Obligaties wensen te verkopen, dienen daar zelf een koper voor aan te dragen. Bij verkoop van een Obligatie dient de koper de voorwaarden waaronder

Afdeling C - Effecten		
		de Obligaties worden uitgegeven (hierna: de Obligatievoorwaarden) integraal te aanvaarden. Er dient rekening mee te worden gehouden dat een investering in Obligaties illiquide blijkt te zijn.
C.8	Aan de Obligaties verbonden rechten	De Obligaties geven recht op terugbetaling van de hoofdsom (gelijk aan de nominale waarde tevens uitgifteprijs van € 5.000), ontvangst van rente en de Premie. De Obligaties vormen een directe en onvoorwaardelijke verplichting van Lodewijk I jegens de Obligatiehouders, gelijk in rang met alle huidige en toekomstige (niet achtergestelde) verplichtingen van Lodewijk I. Vorderingen tot betaling van rente, Premie en tot aflossing van de Obligaties verjaren door verloop van vijf jaar. Voorts geven de Obligaties een aantal rechten met betrekking tot de vergadering van Obligatiehouders, zoals het recht daarvoor te worden uitgenodigd, in de vergadering het woord te voeren en daarin het stemrecht op de Obligaties uit te oefenen. Met het stemrecht op de Obligaties kan invloed worden uitgeoefend op besluiten onder meer omtrent richting Lodewijk I of met betrekking tot het Object te nemen maatregelen, het wijzigen van de Obligatievoorwaarden, het verlenen van uitstel van betaling aan Lodewijk I, het kwijtschelden van verplichtingen van Lodewijk I jegens de Obligatiehouders, opzegging en vervanging van de Trustee en ontslag en benoeming van bestuurders van de Trustee.
C.9	Rente, ingangs- en vervaldagen, aflossing Obligaties, rendement en vertegenwoordiger van de Obligatiehouders	Potentiële investeerders wordt een investering in de financiering van de aankoop en de exploitatie van vastgoed - dat mogelijk wordt herontwikkeld tot appartementencomplex - aangeboden met een totaalrendement van 6,00% op jaarbasis (voor belasting en enkelvoudig), bestaande uit 5,50% aan vaste rente en 0,50% Premie. De rente en Premie worden berekend vanaf de dag van uitgifte van de Obligatie. De vaste rente is achteraf betaalbaar op de eerste werkdag van elk kalenderkwartaal. De looptijd van de Obligaties bedraagt maximaal 10 jaar en eindigt op 17 juli 2022 (de uiterste datum van aflossing); ze kunnen (op initiatief van Lodewijk I en boetevrij) eerder worden afgelost en worden in elk geval afgelost bij de verkoop door Lodewijk I van het Object. Obligaties kunnen tussentijds ook gedeeltelijk worden afgelost. Lodewijk I streeft ernaar het Object uiterlijk op 17 juli 2022 te verkopen, waarbij de Obligaties volledig worden afgelost en de Premie wordt uitgekeerd. Bij de eerdere verkoop van een gedeelte van het Object worden de Obligaties gedeeltelijk afgelost, naar verhouding van de verkoopprijs van het desbetreffende deel van het Object ten opzichte van het totale bedrag dat met de uitgifte van de Obligaties van de Obligatiehouders is geleend, en wordt over het bedrag van de gedeeltelijke aflossing de Premie uitgekeerd. Indien een of meerdere gedeeltes van het Object zijn verkocht (en derhalve de Obligaties voor een deel zijn afgelost) wordt bij de verkoop van het laatste deel van het Object het restant (van de hoofdsom) van de Obligaties volledig afgelost en daarover de Premie uitgekeerd. Tot meerdere zekerheid van de voldoening door Lodewijk I van haar ver-

Afdeling C - Effecten		
		plichtingen die voortvloeien uit de Obligaties wordt, via de Trustee, ten gunste van de Obligatiehouders het eerste recht van hypotheek op het Object gevestigd. De Trustee heeft als taak op te treden in het belang van de gezamenlijke de Obligatiehouders, en oefent in dat verband de rechten en belangen van de Obligatiehouders uit. De Obligatiehouders kunnen dan ook niet rechtstreeks voor hun eigen, individuele belangen in verband met de Obligaties opkomen tegen Lodewijk I of derden, anders dan in de vergadering van Obligatiehouders.
C.10	Rentebetalingen met een derivatencomponent	Niet van toepassing; de rentebetalingen op de Obligaties kennen geen derivatencomponent.
C.11	Beursnotering	Voor de Obligaties zal geen beursnotering worden aangevraagd.

Afdeling D - Risico's		
D.2	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor uitgevende instelling	Het voornaamste risico voor de Obligatiehouders is dat de uitgevende instelling - Lodewijk I - niet aan zijn betalingsverplichtingen met betrekking tot de rente, de aflossing van de Obligaties en/of betaling van de Premie kan voldoen. Lodewijk I verwacht de rente te kunnen voldoen, zolang als de exploitatie van het Object nog niet is aangevangen, uit de huurgarantie van de Initiatiefnemer en daarna uit de exploitatie (verhuur) van het Object, en de aflossing van de Obligaties en uitkering van de Premie uit de verkoopopbrengst van het Object. De risico's die voor het exploiteren van vastgoed relevant zijn, zijn onder andere het leegstandsrisico, debiteurenrisico, onderhoudsrisico, schade- en milieurisico's en het risico die politieke en maatschappelijke (markt)ontwikkelingen met zich brengen; indien een of meerdere van deze risico's zich realiseren kan dat negatieve gevolgen hebben voor de betaling van rente op de Obligaties. Verder is het restwaarderisico relevant, alsook het risico dat het Object niet wordt verkocht of niet kan worden gefinancierd binnen de beoogde periode van 10 jaar; als een of beide van deze risico's en/of (al dan niet in combinatie met) een of meerdere van voornoemde risico's die voor het exploiteren van vastgoed relevant zijn zich realiseren, kan dat negatieve gevolgen hebben voor de terugbetaling van de hoofdsom van de Obligaties en/of de uitkering van de Premie. De huidige onzekerheid met betrekking tot de kwestie of het Object wordt herontwikkeld tot appartementencomplex, leidt tot een aantal risico's waaronder het risico van leegstand. Er zal in elk geval voor de periode tot het moment waarop vaststaat of tot herontwikkeling zal worden overgegaan, sprake zijn van leegstand. Dat moment valt op uiterlijk 17 januari 2014. Er is geen garantie dat alle op de Obligaties verschuldigde rente wordt betaald, dat de Obligaties worden afgelost noch dat de Premie wordt uitgekeerd. Potentiële investeerders worden erop gewezen dat het Object thans niet verhuurd is.
D.3	Kerngegevens voornaamste	Hoewel de Obligaties verhandelbaar (overdraagbaar) zijn moet er rekening mee worden gehouden dat (feitelijke) verhandeling van Obligaties onmo-

Afdeling D - Risico's		
	risico's specifiek voor Obligaties	gelijk is. De verwachting is dat de groep van potentiële investeerders in de Obligaties beperkt is. Dit geeft een beperking in de mate van (feitelijke) verhandelbaarheid van Obligaties. Er dient derhalve rekening mee te worden gehouden dat de investeerder zijn investering in Obligaties langer moet aanhouden dan is voorzien of is gewenst. Voorts kan de illiquiditeit van de Obligaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan. Door het risicodragende karakter van de Obligaties is het niet aan te raden om deel te nemen aan de uitgifte van Obligaties indien de investeerder het zich niet kan permitteren zijn deelnamebedrag geheel of gedeeltelijk te verliezen. Iedere investeerder dient bereid te zijn om het economische en financiële risico verbonden aan de deelname te dragen gedurende onbepaalde tijd.

Afdeling E - Aanbieding		
E.2b	Redenen voor aanbieding wanneer het niet gaat om het maken van winst en/of afdekken van risico's	Niet van toepassing; het aanbod van Obligaties heeft als doel het maken van winst.
E.3	Voorwaarden van de aanbieding	Het aanbod tot investeren in Obligaties is gericht aan zowel particulieren als rechtspersonen. De Obligaties worden uitgegeven zodra is ingeschreven op en betaald voor ten minste 460 Obligaties. Indien op 31 december 2012 niet voor ten minste 460 Obligaties is ingeschreven en daarvoor is betaald, vindt de emissie geen doorgang. Eventuele door investeerders gestorte bedragen (inclusief emissiekosten) worden dan onverwijld teruggestort. Inschrijven op de uitgifte van Obligaties kan door het inzenden van een volledig ingevuld en ondertekend inschrijfformulier (tezamen met de daarin genoemde bijlagen) en een volledig ingevuld en ondertekend ondertekeningsexemplaar van de Obligatievoorwaarden aan het adres van Lodewijk I. Behoudens het geval dat de emissie geen doorgang vindt, zijn door Lodewijk I aanvaardde inschrijvingen bindend.
E.4	Belangen en tegenstrijdige belangen die van betekenis zijn voor de aanbieding	Voor de koop van het Object en ter dekking van alle kosten en vergoedingen die verband houden met die koop en de uitgifte van de Obligaties, heeft Lodewijk I het bedrag van € 4.050.000 nodig. Daartoe biedt Lodewijk I 810 Obligaties aan tegen een uitgifteprijs van € 5.000,00 per Obligatie, exclusief 3% emissiekosten. De emissiekosten worden separaat (en bovenop de uitgifteprijs) aan de Obligatiehouders in rekening gebracht en komen ten goede aan Lodewijk I. De Initiatiefnemer heeft zich ertoe verbonden dat zodra en zolang als 460 of meer doch minder dan 810 Obligaties zijn uitgegeven, een lening ter beschikking te stellen aan Lodewijk I van € 5.000 per Obligatie die minder dan het aantal van 810 is uitgegeven (hierna: de Achtergestelde Lening van

Afdeling E - Aanbieding		
		de Initiatiefnemer). Over de Achtergestelde Lening van de Initiatiefnemer is Lodewijk I dezelfde rente verschuldigd als op de Obligaties (5,50% per jaar). De Initiatiefnemer ontvangt geen Premie (noch een soortgelijke premie) over de aflossingen op de Achtergestelde Lening van de Initiatiefnemer en Lodewijk I verleent geen zekerheden aan de Initiatiefnemer voor deze lening. De bestuurders - tevens de enige aandeelhouders - van Lodewijk I zijn gelieerd aan de Initiatiefnemer. Het Object wordt door de Initiatiefnemer aangekocht van Stichting Pensioenfonds Metaal en Techniek. Zo spoedig mogelijk na de verwerving van het Object door de Initiatiefnemer voor een koopprijs van € 1.850.000 en uiterlijk op 31 december 2012 (mits op ten minste 460 Obligaties is ingeschreven), verkoopt en levert de Initiatiefnemer het Object aan Lodewijk I voor een verkoopprijs van € 3.500.000. Het verschil tussen de aankoopprijs voor het Object die de Initiatiefnemer betaalt en de verkoopprijs die de Initiatiefnemer van Lodewijk I voor het Object ontvangt, is een vergoeding voor de werkzaamheden die de Initiatiefnemer in verband met de aankoop heeft verricht en de risico's die de Initiatiefnemer in dat verband loopt. Lodewijk I (en zijn bestuurders tevens enige aandeelhouders) hebben belang bij de hoogst mogelijke exploitatie- en verkoopopbrengsten van het Object. De belangen van de Obligatiehouders liggen anders; zij hebben er belang bij dat Lodewijk I de verplichtingen aan hen uit hoofde van de Obligaties voldoet waarvoor het niet noodzakelijk hoeft te zijn dat Lodewijk I de hoogst mogelijke exploitatie- en verkoopopbrengsten behaalt. Dit kan leiden tot een verschil in risicobereidheid van enerzijds Lodewijk I (en zijn bestuurders tevens enige aandeelhouders) en anderzijds de Obligatiehouders. Lodewijk I verwacht dat de herontwikkeling van het Object tot appartementencomplex zal leiden tot hogere exploitatieopbrengsten en verkoopopbrengsten. Lodewijk I realiseert zich dat de herontwikkeling voor de Obligatiehouders een verhoogd risico met zich brengt. Ter beheersing van dit (potentiële) tegenstrijdig belang heeft Lodewijk I van de Initiatiefnemer een huurgarantie voor een periode van drie jaar bedongen en zich verbonden niet over te gaan tot de herontwikkeling indien het besluit daartoe niet uiterlijk op 17 juli 2013 is genomen en de bouwwerkzaamheden niet uiterlijk op 17 januari 2014 zijn aangevangen; Lodewijk I verwacht dat besluitvorming omtrent herontwikkeling en aanvang van de bouwwerkzaamheden uiterlijk op genoemde data ertoe zal leiden dat vóór afloop van de huurgarantie de appartementen verhuurd dan wel verkocht zijn. De bestuurder van de Trustee, de heer M. Schonkeren MFP, is via zijn vennootschap verbonden aan - en daarmee niet geheel onafhankelijk van - de Initiatiefnemer. Dat zou kunnen leiden tot een handelen (van de bestuurder) van de Trustee dat niet of in mindere mate in het belang is van de Obligatiehouders, in de situatie waarin een tegenstrijdig belang bestaat met de Obligatiehouders. Ter beheersing van dit (potentiële) tegenstrijdig belang is in de statuten van de Trustee en in de Obligatievoorwaarden de regeling opgenomen dat de vergadering van Obligatiehouders de bestuurder(s) van de Trustee kunnen benoemen en ontslaan respectievelijk de Trustee kunnen opzeggen en een vervangende trustee kunnen aanstellen,

Afdeling E - Aanbieding		
		waarvoor een meerderheid van ten minste 75% van de in de vergadering van Obligatiehouders uitgebrachte stemmen is vereist.
E.7	Geraamde kosten die ten laste komen van de belegger	Naast de emissiekosten van 3% over (en bovenop) de uitgifteprijs van de Obligaties komen geen andere kosten ten laste van de belegger. De emissiekosten bedragen € 150 per Obligatie.

HOOFDSTUK 2 - Risicofactoren

Door te investeren in een Obligatie verstrekt de Obligatiehouder een lening aan Lodewijk I. Met de opbrengst van de uitgifte van de Obligaties koopt Lodewijk I vastgoed aan (het Object) om het vervolgens (na eventuele herontwikkeling tot appartementencomplex) te exploiteren en (binnen een periode van 10 jaar) te verkopen. De Obligaties verplichten Lodewijk I tot betaling van een vaste rente van 5,50% per jaar over (het nog niet afgeloste deel van) de hoofdsom, terugbetaling van de hoofdsom van de Obligatie en, bij aflossing van de Obligatie, uitkering van de Premie (0,50% over het bedrag van de aflossing op de hoofdsom van de Obligatie, te rekenen over de periode van uitgifte tot de (gehele of gedeeltelijke) aflossing). De omvang van deze verplichtingen zijn niet gerelateerd aan het exploitatieresultaat dat Lodewijk I genereert door middel van verhuur van het Object noch aan de opbrengst bij verkoop van het Object of de mogelijkheid het Object binnen een periode van 10 jaar te herfinancieren, terwijl Lodewijk I voor het kunnen voldoen aan die verplichtingen afhankelijk is van het exploitatieresultaat respectievelijk de verkoopopbrengst of de mogelijkheid tot herfinancieren. Bij een tegenvallend exploitatieresultaat, een tegenvallende opbrengst bij verkoop van het Object, de onmogelijkheid het Object binnen een periode van 10 jaar te verkopen of te herfinancieren, lopen de Obligatiehouders het risico dat Lodewijk I niet of niet volledig kan voldoen aan de verplichtingen jegens de Obligatiehouders.

Elke investeerder dient zich te realiseren dat Lodewijk I mogelijk niet in staat zal zijn om aan alle verplichtingen jegens de Obligatiehouders te voldoen en dat het gehele in Obligaties geïnvesteerde bedrag (inclusief de emissiekosten) verloren kan gaan. Het totale vermogen van een investeerder dient zodanig te zijn dat een dergelijk verlies kan worden gedragen.

De Autoriteit Financiële Markten heeft een 'Checklist beleggen in vastgoed' gepubliceerd die via internet is te raadplegen (<http://www.afm.nl/~media/files/consumentensite/aanpak/checklist-beleggen-vastgoed.ashx>). Lodewijk I beveelt u aan deze checklist te bestuderen. Mocht u niet beschikken over een internet verbinding, stuurt Lodewijk I u deze checklist op verzoek kosteloos toe.

De hierna genoemde risico's betreffen naar het inzicht van Lodewijk I alle materiële risico's, maar zijn niet bedoeld als een uitputtend overzicht van alle mogelijke risico's.

2.1 Risico's met betrekking tot vermogensstructuur

Met de vermogensstructuur van Lodewijk I, waarbij Obligaties worden uitgegeven in plaats van eigen vermogenstitels als aandelen, is gekozen voor een structuur waarbij relatief veel vreemd vermogen en weinig eigen vermogen (zoals bij aandelen) wordt ingebracht. Als de exploitatieresultaten of verkoopopbrengsten in negatieve zin afwijken van de prognoses, kan dit de uitkering van de rente en terugbetaling van de hoofdsom aan de Obligatiehouders in gevaar brengen omdat Lodewijk I relatief weinig buffers (eigen vermogen) heeft. Dit kan verder tot gevolg hebben dat het recht op de Premie minder of zelfs geen waarde heeft. Het risicoprofiel van de Obligatiehouders (als verstrekkers van vreemd vermogen) wijkt in dit licht niet significant af van het risico dat zij zouden lopen als aandeelhouders (d.i. verstrekkers van eigen vermogen).

2.2 Beleggings- en taxatierisico

Met de opbrengst van de uitgifte van de Obligaties koopt Lodewijk I vastgoed (het Object) aan. De ontwikkeling van de vastgoedmarkt - in zijn algemeenheid dan wel in de specifieke omgeving van het Object (Eindhoven) - kan achterblijven bij de verwachtingen zoals weergegeven in hoofdstuk 6 van dit prospectus. In dit verband wordt er voorts op gewezen dat taxatierapporten in zijn algemeenheid - zo ook het taxatierapport dat is opgenomen als bijlage V bij dit prospectus - schattingen betreffen van de mogelijke waarde van vastgoed (het Object). De taxatie biedt geen garantie dat het Object de waarde

heeft of zal opleveren die de taxateur er aan toekent. Als de ontwikkeling van de (vastgoed)markt in Eindhoven tegenvalt dan wel de taxatie van de taxateur onvoldoende realistisch blijkt, kunnen de verhuur- en verkoopopbrengsten achterblijven bij de verwachtingen zoals weergegeven in hoofdstuk 6 van dit prospectus of kan zelfs blijken dat het Object niet verhuurbaar en onverkoopbaar is, hetgeen de uitkering van de rente en terugbetaling van de hoofdsom aan de Obligatiehouders in gevaar kan brengen en tot gevolg kan hebben dat het recht op de Premie minder of zelfs geen waarde heeft.

2.3 Risico's die verband houden met eventuele herontwikkeling tot appartementencomplex

De huidige onzekerheid met betrekking tot de kwestie of het Object wordt herontwikkeld tot appartementencomplex, zal leiden tot een periode van leegstand (zie ook hoofdstuk 2.4 (Leegstand) hierna). Dat geldt in elk geval voor de periode tot het moment waarop vaststaat of tot herontwikkeling zal worden overgegaan. Dat moment valt op uiterlijk 17 januari 2014.

Lodewijk I kan tot 17 juli 2013 besluiten tot herontwikkeling van het Object tot appartementencomplex waarna uiterlijk op 17 januari 2014 met de bouwwerkzaamheden moet zijn aangevangen; indien het besluit tot herontwikkeling niet uiterlijk op 17 juli 2013 is genomen of de bouwwerkzaamheden niet uiterlijk op 17 januari 2014 zijn aangevangen, zal geen herontwikkeling plaatsvinden. Indien tot herontwikkeling wordt besloten en de bouwwerkzaamheden tijdig aanvangen, zal dat een langere periode van leegstand van het Object tot gevolg hebben. Alsdan zal Lodewijk I immers niet eerder overgaan tot het aantrekken van huurders voor de winkelruimte maar de herontwikkelingsplannen verder uitwerken en een of meerdere aannemers inschakelen voor de feitelijke herontwikkeling; de leegstand zal dan voortduren tot het moment waarop de herontwikkeling gereed is en de tot stand gebrachte appartementen zijn verhuurd. Er is een risico dat de leegstand zich langer zal voordoen dan de termijn van drie jaar waarvoor de Initiatiefnemer een huurgarantie heeft afgegeven. Indien dit risico zich realiseert kan de uitkering van de rente en terugbetaling van de hoofdsom aan de Obligatiehouders in gevaar komen, en kan blijken dat het recht op de Premie minder of zelfs geen waarde heeft.

Mocht tot herontwikkeling worden besloten, zal voor de financiering ervan een nieuwe uitgifte van obligaties worden georganiseerd. Het risico bestaat dat onvoldoende obligaties kunnen worden geplaatst om de herontwikkeling volledig te financieren. In dat geval zal de leegstand voortduren tot na het moment waarop komt vast te staan dat die nieuwe uitgifte van obligaties niet succesvol is. Ook in dat geval bestaat het risico dat de leegstand zich langer zal voordoen dan de termijn van drie jaar waarvoor de Initiatiefnemer een huurgarantie heeft afgegeven. Ook indien dit risico zich realiseert kan de uitkering van de rente en terugbetaling van de hoofdsom aan de Obligatiehouders in gevaar komen, en kan blijken dat het recht op de Premie minder of zelfs geen waarde heeft.

In het geval tot herontwikkeling wordt besloten en de uitgifte van obligaties voor de financiering van die herontwikkeling succesvol is, bestaat eveneens het risico dat de leegstand zich langer zal voordoen dan de termijn van drie jaar waarvoor de Initiatiefnemer een huurgarantie heeft afgegeven. Dit risico kan zich manifesteren door tegenvallende gebeurtenissen in verband met de herontwikkeling, zoals hogere herontwikkelingskosten waarin de financiering niet voorziet en waarvoor alsdan aanvullende financiering moet worden aangetrokken, faillissement van een of meerdere (onder)aannemers, fouten die worden gemaakt in de herontwikkeling, problemen met vergunningen voor de herontwikkelingsactiviteiten en/of de woonbestemming van het Object of andere oorzaken die leiden tot vertraging in de herontwikkeling van het Object dan wel de verhuur en/of verkoop van de appartementen. Ook dit kan tot gevolg hebben dat de uitkering van de rente en terugbetaling van de hoofdsom aan de Obligatiehouders in gevaar kan komen of dat het recht op de Premie minder of zelfs geen waarde blijkt te hebben.

Indien het Object wordt herontwikkeld tot appartementencomplex leidt dat tot hogere rente- en aflossingsverplichtingen van Lodewijk I. Lodewijk I heeft dan immers niet alleen rente- en aflossingsverplichtingen met betrekking tot de Obligaties maar tevens met betrekking tot de obligaties die alsdan zijn uitgegeven voor de financiering van de herontwikkeling. Hoewel Lodewijk I verwacht dat door de herontwikkeling de huurwaarde van het Object (d.i. het bedrag dat het Object aan huur zal opbrengen) en de (verkoop)waarde van het Object zullen stijgen, kan op dit moment geen zekerheid worden geboden dat de exploitatie- en verkoopopbrengsten van het Object na herontwikkeling voldoende zullen zijn om Lodewijk I in staat te stellen te voldoen aan alle verplichtingen uit hoofde van de Obligaties én van de obligaties die alsdan zijn uitgegeven voor de financiering van de herontwikkeling. Hoewel Lodewijk I de intentie heeft het Object te herontwikkelen tot appartementencomplex (welke intentie is vastgelegd in de koopovereenkomst met betrekking tot het Object), zijn de mogelijkheden daartoe en de (financiële) haalbaarheid en consequenties daarvan zodanig onzeker dat van die herontwikkeling thans geen definitief financieel overzicht kan worden gegeven. Lodewijk I zal het hier bedoelde risico - dat na herontwikkeling niet zou kunnen worden voldaan aan alle verplichtingen uit hoofde van de Obligaties én van de obligaties die worden uitgegeven voor de financiering van de herontwikkeling - afwegen in de besluitvorming omtrent het al dan niet herontwikkelen van het Object tot appartementencomplex. De (potentiële) investeerders in Obligaties worden er echter op gewezen dat zij geen invloed kunnen uitoefenen op deze besluitvorming; de bevoegdheid te besluiten tot herontwikkeling ligt exclusief bij (de directie van) Lodewijk I.

De Wet op de omzetbelasting 1968 kent voor de heffing van omzetbelasting een bijzonder regime ten aanzien van de levering en verhuur van onroerende zaken. Een herontwikkeling van het Object tot appartementencomplex zou vanwege dit bijzondere regime tot een verhoging van de omzetbelastingdruk bij Lodewijk I kunnen leiden, hetgeen negatieve gevolgen kan hebben voor de mogelijkheden van Lodewijk I de verplichtingen uit hoofde van de Obligaties te voldoen. Met de belastingdienst zal in overleg worden getreden ten einde de omzetbelastingdruk zo veel mogelijk te beperken, maar er is geen zekerheid te bieden dat dit overleg succesvol zal zijn.

2.4 Leegstand

Een belangrijk risico bij beleggen in vastgoed, zoals het Object, is leegstand. Op dit moment is met betrekking tot het Object sprake van algehele leegstand. Er is geen garantie dat of op welke termijn de leegstand wordt beëindigd en Lodewijk I inkomsten uit (daadwerkelijke) verhuur zal ontvangen. Er is evenmin een garantie dat of op welke termijn de inkomsten uit (daadwerkelijke) verhuur zodanig zijn dat Lodewijk I kan voldoen aan zijn verplichtingen op de Obligaties.

Er rust een beperking op het Object voor wat betreft de partijen waaraan winkelruimte mag worden verhuurd en de doeleinden waarvoor het Object mag worden gebruikt. Die beperking heeft tot gevolg dat geen winkelruimte mag worden verhuurd aan (en het Object niet mag worden gebruikt als) (a) horecagelegenheid (waaronder mede wordt begrepen een fastfoodrestaurant, coffeeshop, casino of grand café) of (b) indien de verhuur (of het gebruik) een waardedrukkend effect heeft op het deel van het pand dat in eigendom is (en blijft) van Stichting Pensioenfonds Metaal en Techniek van meer dan 35%. Deze beperking volgt uit de koopovereenkomst met Stichting Pensioenfonds Metaal en Techniek en blijft door middel van een kettingbeding rusten op het Object, zodat deze beperking ook bindend is voor opvolgende eigenaren van het Object (zoals Lodewijk I). Dit kettingbeding beperkt de mogelijkheden tot verhuur en vergroot het risico op leegstand.

Zodra huurders zijn aangetrokken bestaat het risico dat huurovereenkomsten niet worden verlengd waardoor (opnieuw) leegstand ontstaat. Bij een huurderwisseling bestaat het risico dat tijdelijk een zogenaamde frictieleegstand ontstaat waardoor er in die periode geen huur wordt ontvangen, of dat een nieuwe huurder een huurkorting moet worden geboden waardoor er over de periode van de huurkorting minder huur wordt ontvangen.

Gehele of gedeeltelijke leegstand kan de exploitatie en daarmee de uitkering van de rente en terugbetaling van de hoofdsom - en mogelijk de betaling van de Premie - aan de Obligatiehouders in gevaar brengen.

2.5 Exploitatierisico Object

In de exploitatieprognose voor het Object is uitgegaan van een jaarlijkse indexatie van de huur. De begrote exploitatiekosten zijn gebaseerd op contractuele, publieke en ervaringscijfers. In de prognose is uitgegaan van een indexatie van de kosten van 2,0 % per jaar.

De werkelijke jaarlijkse huuraanpassing kan lager en de stijging van de exploitatiekosten kan hoger zijn waardoor de exploitatieresultaten negatief worden beïnvloed. Bij negatieve ontwikkelingen in het exploitatieresultaat kan de uitkering van rente op de Obligaties en terugbetaling van de hoofdsom aan de Obligatiehouders - en mogelijk de betaling van de Premie - in gevaar komen.

2.6 Markt- en restwaarde risico Object

Als gevolg van een wijziging in marktomstandigheden kunnen huurprijzen dalen of minder snel stijgen dan verwacht. Bij verkoop van het Object is de opbrengst afhankelijk van de marktomstandigheden - waaronder de huurprijzen - op het moment van de verkoop en de verkoopopbrengst kan negatief afwijken van de verwachtingen zoals weergegeven in hoofdstuk 6 van dit prospectus. De beperking die op het Object rust voor wat betreft de partijen waaraan winkelruimte mag worden verhuurd en de doeleinden waarvoor het Object mag worden gebruikt (zie hoofdstuk 2.4 hierboven), kan eveneens leiden tot een lagere verkoopopbrengst dan verwacht. Uit de opbrengst van het Object dienen eerst de verkoopkosten te worden betaald. Het is denkbaar dat de uiteindelijke opbrengst onvoldoende is voor het (volledig) aflossen van de Obligaties, of dat de opbrengst zodanig laag is dat het recht op de Premie minder of zelfs geen waarde blijkt te hebben.

2.7 Debiteurenrisico huurders

Een belangrijke bron van inkomsten van Lodewijk I is de van de huurders afkomstige huuropbrengsten. Het risico bestaat dat de huurders hun betalingsverplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst niet nakomen. Dit heeft een negatief effect op het exploitatieresultaat en daarmee op de capaciteit van Lodewijk I om aan de verplichtingen onder de Obligaties te voldoen.

2.8 Huurgarantie

De Initiatiefnemer geeft een huurgarantie voor drie jaar af, ingaande per 18 juli 2012. Deze huurgarantie dient ter afdekking van het risico dat Lodewijk I, voor de periode van de eerste drie jaar, niet in staat zou zijn de rente op de Obligaties te voldoen. Niettemin bestaat het risico dat Lodewijk I gedurende deze periode van de huurgarantie niet in staat zal zijn die rente te voldoen, indien de Initiatiefnemer haar verplichtingen uit hoofde van de huurgarantie niet voldoet; de Initiatiefnemer stelt voor de nakoming van deze huurgarantie geen zekerheden.

2.9 Onderhoud Object

De staat van onderhoud van het Object kan grote financiële gevolgen hebben voor de exploitatie en de verkoopopbrengst ervan. Bij tegenvallers in de staat van onderhoud van het Object die leiden tot onvoorziene onderhoudsuitgaven of onderhoudsuitgaven die de begroting en daarvoor gereserveerde bedragen overstijgen, zal dat een negatieve invloed hebben op het exploitatieresultaat en/of de waarde van het Object. Dat kan de uitkering van de rente en terugbetaling van de hoofdsom aan de Obligatiehouders in gevaar brengen en kan tot gevolg hebben dat het recht op de Premie minder of zelfs geen waarde heeft.

2.10 Inflatierisico

De hoogte van de inflatie is afhankelijk van diverse economische factoren en heeft invloed op het exploitatieresultaat en de waarde van het Object. Indien de werkelijke inflatie lager is dan waar in de prognose rekening mee is gehouden (2% per jaar), zal de huuropbrengst - en daarmee het exploitatieresultaat - en de verkoopopbrengst van het Object lager zijn. Hierdoor kan de uitkering van rente en terugbetaling van de hoofdsom - en mogelijk de betaling van de Premie - aan de Obligatiehouders in gevaar komen.

2.11 Risico van schade aan het Object

Schade aan het Object, zoals brand-, storm- en waterschade, kan een negatieve invloed hebben op de exploitatieresultaten of de waarde van het Object. Ook het aansprakelijkheidsrisico van Lodewijk I als eigenaar van het Object kan een negatieve impact hebben op de financiële positie van Lodewijk I. Voor zover dat tegen aanvaardbare voorwaarden mogelijk is, zijn deze risico's afgedekt met verzekeringen. Het bij die verzekeringen overeengekomen eigen risico komt echter voor risico van Lodewijk I. In geval van schade aan het Object of het zich realiseren van het aansprakelijkheidsrisico komt het eigen risico en eventuele onverzekerde schade voor rekening van Lodewijk I, hetgeen negatieve gevolgen heeft voor de mogelijkheden van Lodewijk I de verplichtingen uit hoofde van de Obligaties te voldoen.

2.12 Milieurisico Object

Voor milieurisico's, zoals de aanwezigheid van asbest, ondergrondse tanks of bodemverontreiniging, zijn in de akten van levering van het Object de bij dit soort transacties gebruikelijke bepalingen opgenomen. Milieurisico's gaan bij een koop/verkoop van vastgoed (het Object) over op de koper (Lodewijk I). Er heeft met betrekking tot het Object geen milieu onderzoek plaatsgevonden. Mocht blijken dat sprake is van milieuverontreiniging, dan kan dit een negatief effect hebben op de exploitatieresultaten en/of de waarde van het Object en daarmee op de capaciteit van Lodewijk I om aan de verplichtingen uit hoofde van de Obligaties te voldoen.

2.13 Politiek risico

Het risico bestaat dat gedurende de looptijd van de Obligaties de belastingwetgeving of de wetgeving in algemene zin zich wijzigt. De overheid kan zowel landelijk als regionaal wetten, regelingen of belastingpercentages wijzigen of beleidswijzigingen doorvoeren die exploitatieopbrengsten en/of de waarde van het Object negatief beïnvloeden. Bij een negatieve invloed kan de uitkering van de rente en terugbetaling van de hoofdsom aan de Obligatiehouders in gevaar komen, en kan blijken dat het recht op de Premie minder of zelfs geen waarde heeft.

2.14 Het risico van beperkte verhandelbaarheid

Hoewel de Obligaties verhandelbaar (overdraagbaar) zijn moet er rekening mee worden gehouden dat (feitelijke) verhandeling van Obligaties onmogelijk blijkt te zijn. Een beursnotering of een regelmatige of levendige handel in de Obligaties wordt niet voorzien. Lodewijk I noch enig ander zal een (gereguleerde) markt in de Obligaties onderhouden. De verwachting is dan ook dat de groep van potentiële investeerders in de Obligaties beperkt is. Dit geeft een beperking in de mate van (feitelijke) verhandelbaarheid van Obligaties. Er dient derhalve rekening mee te worden gehouden dat de investeerder zijn investering in Obligaties langer moet aanhouden dan is voorzien of is gewenst. Voorts kan de illiquiditeit van de Obligaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

2.15 Risico's van het gezamenlijke 1^e recht van hypotheek en belangenbehartiging door de Trustee

Elke Obligatie omvat een vordering van de Obligatiehouder op Lodewijk I. Tot meerdere zekerheid van de nakoming van de (daartegenover staande) verplichtingen van Lodewijk I wordt een eerste recht van hypotheek op het Object gevestigd.

Vanuit praktisch oogpunt is het echter niet doenlijk dit hypotheekrecht rechtstreeks te verlenen aan een groot aantal individuele Obligatiehouders. Dit eerste recht van hypotheek wordt om die reden niet aan elke individuele Obligatiehouder verleend maar aan de Trustee die optreedt in het belang van de gezamenlijke Obligatiehouders. Dit brengt het risico (of nadeel) met zich mee dat de invloed op de uitoefening van het hypotheekrecht van elke individuele Obligatiehouder in die zin beperkt is dat daarover de vergadering van Obligatiehouders besluit, en de Trustee die besluiten uitvoert.

Lodewijk I is gehouden om de kosten te dragen die de Trustee in redelijkheid maakt in de uitoefening van zijn taken. Tot die taken behoort het optreden in het belang van de gezamenlijke Obligatiehouders, zo nodig het optreden tegen Lodewijk I indien dat in het belang is van de gezamenlijke Obligatiehouders. Er is een risico dat Lodewijk I zich op het standpunt zou stellen dat eventuele kosten die daarmee zijn gemoeid, bijvoorbeeld voor externe (juridische) bijstand van de Trustee, niet in redelijkheid worden gemaakt. In dat geval kan de Trustee de uitoefening van zijn taken opschorten totdat zekerheid is verschaft - door Lodewijk I, de Obligatiehouders of derden - voor de voldoening van die kosten. Indien Lodewijk I (of een derde) die zekerheid niet verschaft, ontstaat het risico dat de Trustee zijn taken niet zal uitoefenen of dat de Obligatiehouders zekerheid dienen te verschaffen voor die kosten en/of de kosten van de taakuitoefening van de Trustee moeten dragen.

Het is onzeker of het Nederlands recht toestaat dat een recht van hypotheek wordt gevestigd ten gunste van een partij die geen vordering heeft (tot zekerheid waarvan het recht van hypotheek wordt verleend). Zonder nadere maatregelen zou de Trustee geen vordering hebben op Lodewijk I en derhalve zou het zonder nadere maatregelen onzeker zijn of een recht van hypotheek ten gunste van de Trustee rechtsgeldig kan worden gevestigd. Om deze reden aanvaardt Lodewijk I een zogenoemde *parallel debt* jegens de Trustee, welke (zelfstandige) verplichting in omvang en voorwaarden (blijvend) identiek is aan de verplichtingen van Lodewijk I jegens alle Obligatiehouders gezamenlijk. Tegenover deze parallel debt houdt de Trustee een 'parallele vordering' op basis waarvan het eerste recht van hypotheek aan de Trustee wordt verleend.

De figuur van de parallel debt wordt in de juridische literatuur door verschillende gezaghebbende auteurs beschreven als een figuur die geschikt is voor het hiervoor beschreven doeleinde. De figuur van de parallel debt (of de parallele vordering) is echter niet geregeld in de Nederlandse wet en, voor zover Lodewijk I bekend, is er geen rechterlijke uitspraak waarin over deze figuur is geoordeeld. Er kan dan ook geen volledige zekerheid worden geboden dat de vestiging van het eerste recht van hypotheek ten gunste van (uiteindelijk) de Obligatiehouders effectief is.

De Obligaties worden uitgegeven onder de voorwaarden als neergelegd in de 'Obligatievoorwaarden Lodewijk I' die als bijlage I bij dit prospectus zijn gevoegd (hierna: de Obligatievoorwaarden). Op grond van de Obligatievoorwaarden oefent de Trustee de rechten en belangen van de gezamenlijke Obligatiehouders uit hoofde van de Obligatievoorwaarden uit. De Obligatiehouders kunnen niet rechtstreeks voor hun eigen, individuele belangen in verband met de Obligaties opkomen tegen Lodewijk I of derden. Het risico bestaat dat de belangen van een of meerdere individuele Obligatiehouders moeten wijken voor de belangen van de gezamenlijke Obligatiehouders.

HOOFDSTUK 3 - Beschrijving van het Object

3.1 Historie

Het Object betreft een gedeelte van het pand dat is gelegen aan de Demer / het 18 Septemberplein en de Nieuwe Emmasingel te Eindhoven. Het andere, resterende deel van het pand waarvan het Object een onderdeel vormt is (en blijft) in eigendom van de partij waarvan de Initiatiefnemer het Object koopt en vormt derhalve geen onderdeel van het Object. De partij waarvan de Initiatiefnemer het Object koopt is Stichting Pensioenfonds Metaal en Techniek te Den Haag. Dit pensioenfonds is in de onderhandelingen met de Initiatiefnemer over de koop van het Object (voor eigen rekening en risico van de Initiatiefnemer) vertegenwoordigd door Mn Services N.V. te Den Haag.

Tot ver in de jaren 90 heeft het Object als winkelruimte gediend. Tot 1988 heeft Lodewijks er een grote meubelzaak geëxploiteerd, opgevolgd door Superconfex (destijds een keten van kledingzaken) waarna de Superclub (van Philips) er een grote videotheek en platenzaak in wilde vestigen. Vanaf 1999 is het Object gebruikt als kantoorruimte.

Hoewel voor het Object tot ongeveer twee en een half jaar geleden huur werd betaald door een huurder, is er in de afgelopen 7 tot 8 jaar sprake geweest van algehele tot nagenoeg algehele leegstand van het Object. De huurder van het Object heeft het destijds in de (onder)verhuur als kantoorruimte aangeboden voor een jaarhuur van € 80 per vierkante meter. Dat is zonder succes gebleven. Nadat de huurovereenkomst met deze huurder ongeveer twee en een half jaar geleden expireerde, is namens de eigenaar (Stichting Pensioenfonds Metaal en Techniek) het Object opnieuw als kantoorruimte te huur aangeboden, eveneens voor een jaarhuur van € 80 per vierkante meter. Ook dit is zonder succes gebleven.

Aan het voorgaande kan nog worden toegevoegd dat Stichting Pensioenfonds Metaal en Techniek te maken had met exploitatielasten van naar schatting circa € 50.000 per jaar (zie ook het overzicht Exploitatie & Cashflow in hoofdstuk 6.2.1). Vermoedelijk hebben deze factoren, gebrekkige perspectieven voor de verhuur als kantoorruimte en voor de waardeontwikkeling als kantoorruimte, de langdurige leegstand en doorlopende exploitatielasten, voor het pensioenfonds als belegger - pensioenfondsen ontwikkelen doorgaans geen vastgoed maar beleggen daarin - geleid tot de visie dat het Object moest worden afgestoten.

De Initiatiefnemer werd begin 2010 uitgenodigd om ten kantore van Mn Services N.V. een oriënterend gesprek te voeren over de mogelijke aankoop en herontwikkeling van het Object. Op dat moment was het andere deel van het pand waarvan het Object een onderdeel vormt, verhuurd aan een McDonald's vestiging en een Etos vestiging. Mn Services N.V. (of Stichting Pensioenfonds Metaal en Techniek) was er tot dan niet in geslaagd het Object door te ontwikkelen of er een goede invulling aan te geven.

Na het genoemde oriënterende gesprek zijn in de loop van 2010 drie partijen, waaronder de Initiatiefnemer, door Mn Services N.V. in de gelegenheid gesteld hun bieding op en mogelijke invulling van het Object te presenteren. Dat proces heeft ertoe geleid dat Mn Services N.V., als vertegenwoordiger van Stichting Pensioenfonds Metaal en Techniek, er voor koos exclusief met de Initiatiefnemer de onderhandelingen voort te zetten. Mogelijk dat de Initiatiefnemer die exclusiviteit te danken heeft aan het in een vroeg stadium afgeven van een biedprijs en het aanbod zonder voorbehoud van financiering te zullen afnemen.

De onderhandelingen hebben vanaf begin 2011 plaatsgevonden en hebben eind 2011 geresulteerd in de ondertekening van de koopovereenkomst. Parallel aan de onderhandelingen heeft de Initiatiefnemer verkennende gesprekken gevoerd met de gemeente Eindhoven met als doel tot een optimale invulling van het Object te komen.

Bij een (veronderstelde) huuropbrengst per jaar van € 80 per vierkante meter (zie hierboven), levert het Object een totale huuropbrengst op van circa € 170.000 per jaar. Tegen de achtergrond van deze veronderstelling ontvangt Stichting Pensioenfonds Metaal en Techniek van de Initiatiefnemer een koopsom voor het Object (€ 1.850.000) van bijna 11 keer de huur.

In de visie van Lodewijk I is een huurfactor van (bijna) 11 voor leegstaande kantoorruimte, in de situatie dat de bestemming kantoorruimte zou blijven, tamelijk hoog. In de huidige verhuurmarkt voor kantoorruimte is leegstaande kantoorruimte dikwijls onverkoopbaar.

3.2 Aankoop Object van Initiatiefnemer - meerwaarde Object

Zo spoedig mogelijk na de verwerving van het Object door de Initiatiefnemer voor een koopprijs van € 1.850.000 en uiterlijk op 31 december 2012 (met als voorwaarde dat op ten minste 460 Obligaties is ingeschreven), verkoopt en levert de Initiatiefnemer het Object aan Lodewijk I voor een verkoopprijs van € 3.500.000.

Het verschil tussen de prijs die de Initiatiefnemer betaalt en vervolgens van Lodewijk I ontvangt voor het Object wordt verklaard door de werkzaamheden die de Initiatiefnemer heeft verricht in de onderhandelingen met Mn Services N.V. die ruim twee jaar hebben geduurd, het risico dat de Initiatiefnemer loopt in verband met de aan Lodewijk I afgegeven huurgarantie van drie jaar, de kosten van een eventuele interim-financiering (over de periode van 18 juli 2012, de datum waarop de Initiatiefnemer het Object verwerft, tot aan de datum waarop ten minste 460 Obligaties zijn uitgegeven) alsook door het risico dat de Initiatiefnemer loopt dat het in dit prospectus beschreven aanbod van Obligaties niet slaagt, en wordt gerechtvaardigd door de meerwaarde van het Object dat het heeft met bestemming als winkelruimte of appartementencomplex (ten opzichte van de bestemming als kantoorruimte). Beoelde meerwaarde van het Object wordt ondersteund door het taxatierapport (bijlage V) bij het prospectus).

3.3 Ligging van het Object: A1 locatie in het centrum van Eindhoven

Lodewijk Beheer B.V. biedt in dit prospectus onder de naam Lodewijk I geïnteresseerden de mogelijkheid, door middel van het nemen van de aangeboden en uit te geven Obligaties, te investeren in de financiering van de aankoop, exploitatie en uiteindelijk verkoop van het Object.

Het aan te kopen Object bestaat uit een gedeelte van de kelder, een gedeelte van de begane grond, een gedeelte van de eerste verdieping, de gehele tweede en gehele derde verdieping van het pand dat is gelegen aan de Demer / het 18 Septemberplein en de Nieuwe Emmasingel (te Eindhoven). Het resterende deel van het pand waarvan het Object een onderdeel vormt, namelijk een (ander) deel van de kelder, van de begane grond en van de eerste verdieping van het pand aan de Demer / het 18 Septemberplein en de Nieuwe Emmasingel, is thans verhuurd aan McDonalds en ETOS (een vestiging van de landelijke drogisterijketen) en vormt geen onderdeel van het Object en derhalve geen onderdeel van deze investering.

Het Object is gelegen in het centrum van Eindhoven (A1 locatie) nabij alle benodigde voorzieningen voor dagelijks levensonderhoud, vele horecagelegenheden, op loopafstand van het centraal station (station Eindhoven) en het terrein van de Technische Universiteit van Eindhoven en dichtbij alle uitvalswegen rondom Eindhoven. De Demer behoort tot de "top 7 straten" in Nederland. (Bron: Cushman & Wakefield).

Voor zover onderdeel vormend van het Object, heeft de kelder een netto verhuurbaar oppervlak van 210 m² (bruto 563 m²), de begane grond 35 m² (bruto 48 m²), de eerste verdieping 405 m² (bruto 549 m²), de tweede verdieping 755 m² (bruto 830 m²) en de derde verdieping een netto verhuurbaar

oppervlak van 730 m² (bruto 837 m²); derhalve een totaal netto verhuurbaar oppervlak van 2.135 m² (en een bruto verhuurbaar oppervlak van 2.828 m²).

Het centrum van Eindhoven bestaat uit drie shopping centers: Piazza, Rond de Admirant en de Heuvelgalerie.

Piazza heeft circa 31.000 m² winkeloppervlak en is het grootste shopping center van de binnenstad. Piazza is samen met een grote bijbehorende parkeergarage een belangrijk toegangspunt van de stad. Het totaal aantal passanten op een gemiddelde zaterdag ligt tussen de 5.900 en 45.800, en maakt de Piazza tot één van de drukste punten van de stad. (Bron: Cushman & Wakefield).

Het shopping center Rond de Admirant heeft een totale vloeroppervlakte van 12.000 m². Rond de Admirant ligt een recentelijk gebouwd shopping center, geopend in 2010. Het ligt vlakbij de Piazza en kan worden herkend aan de Blob gelegen aan het 18 Septemberplein. Dit prominente gebouw is het toegangspunt tot Rond de Admirant met een gemiddeld aantal passanten van 11.100 tot 45.800 op een gemiddelde zaterdag. (Bron: Cushman & Wakefield).

De Heuvelgalerie ligt aan de Markt van Eindhoven en is het oudste shopping center van de binnenstad. Het is geopend in 1992 en kent momenteel teruglopende bezoekersaantallen; de belangrijkste stroom bezoekers verplaatst zich naar het 18 Septemberplein / Demer. Op een gemiddelde zaterdag vinden circa 2.500 tot 24.400 consumenten hun weg naar de Heuvelgalerie. (Bron: Cushman & Wakefield).

Eindhoven is naar het aantal inwoners de vijfde stad van Nederland, na Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht. Eindhoven heeft een bevolking van 210.000 inwoners, met bijna 740.000 mensen in de regio (de gemeente Eindhoven en 20 omliggende gemeenten; bron: Samenwerkingsverband Regio Eindhoven). De regio rond Eindhoven, Zuidoost Brabant, is een van de grootste economische regio's van Nederland. (Bronnen: Samenwerkingsverband Regio Eindhoven, CBS).

De productiviteit binnen deze regio komt voor een groot deel voort uit de hightech industrie, waarvan het centrum in Eindhoven ligt. Philips, als belangrijke drijvende kracht, is van oudsher de katalysator van de industrie rond Eindhoven, die ook thuisbasis is van andere grote bedrijven zoals ASML, Atos en NXP (ICT), DAF (onderdeel van Paccar vrachtwagens), Rabobank, Bavaria (de tweede bierbrouwer van het land), de Lage Landen (leasing), TNO (research) en VDL (ontwikkeling, productie en verkoop van halffabricaten en eindproducten). Mede door de hoge concentratie van hightech bedrijven werken er naar schatting in Eindhoven en omgeving circa 20.000 expats, een hoog aantal in relatie tot de totale bevolking (bron: Eindhoven News).

Een belangrijke recente ontwikkeling is de 'High Tech Campus'. De High Tech Campus Eindhoven is een dynamische mix van meer dan 100 organisaties: global companies, innovatieve mkb-bedrijven, onderzoeksinstituten, servicebedrijven en technostarters. De Campus hoort bij de 17% grootste science parks wereldwijd (gemeten naar aantal bewoners; bron: International Association of Science Parks) en de bedrijven op de Campus zijn verantwoordelijk voor bijna 50% van de patentaanvragen in Nederland (bron: EPO Worldwide Patent Statistical Database). Technisch talent uit alle delen van de wereld vertaalt hier baanbrekend onderzoek in succesvolle producten voor de mondiale markt. De kracht achter dit alles: samenwerken.

Eindhoven telt ongeveer 38.000 studenten (7.000 studenten aan de TU/e, 30.000 aan de Fontys en 700 studenten aan de Design Academy). (Bron: gemeente Eindhoven).

De toonaangevende Britse krant Financial Times heeft Eindhoven uitgeroepen tot Europese stad van de toekomst 2010/2011 in de categorie steden tot 250.000 inwoners. De reden hiervoor is het vestigingsklimaat, de economische potenties en infrastructuur. Aspecten die in dit verband onderzocht zijn,

zijn onder meer het vestigingsklimaat voor buitenlandse investeerders, de kwaliteit van de infrastructuur, het arbeidsklimaat, verschillende kostenfactoren en het woon- en leefklimaat.

In 2011 bedroeg in Nederland het totale beleggingsvolume in commercieel vastgoed € 3,279 miljard. Beleggers waren in 2011, net als in voorgaande jaren, gefocust op langjarig verhuurde objecten op toplocaties in de grote steden.

Ondanks dat de grootste single-asset beleggingstransactie van 2011 in Nederland een winkeltransactie betrof (Piazza Center - Eindhoven) daalde het winkelbeleggingsvolume met 46% ten opzichte van 2010. Waar in 2010 nog diverse grootschalige winkeltransacties plaatsvonden bleven deze in 2011 grotendeels uit. Het verslechterde sentiment en de aanhoudende stroom negatieve berichten over consumentenvertrouwen en de detailhandelsomzetten zorgden er voor dat beleggers in 2011 erg terughoudend waren. Ook de schaarste in de top van commercieel vastgoed en de beperkte beschikbaarheid van financiering droegen eraan bij dat het beleggingsvolume sterk daalde. In totaal werd er in 2011 ruim € 1,195 miljard in winkels belegd, waarvan het overgrote deel in winkelcentra was gelegen.

Opvallend was het aantal particuliere beleggers dat in 2011 betrokken was bij de aankoop van diverse grootschalige winkelcentra. Zo werd het winkelcentrum Piazza Center in Eindhoven door een consortium van drie private beleggers aangekocht.

De bruto aanvangsrendementen in de top van het commerciële vastgoed zijn in 2011 relatief stabiel gebleven. De rendementen zullen naar verwachting relatief stabiel blijven voor goede locaties. Voor toplocaties kan de huurprijs nog stijgen. (Bron: Cushman & Wakefield).

In lijn met de economie en de gebruikersmarkt zijn de verwachtingen voor de beleggingsmarkt in 2012 (en daarna) gespannen. De voortdurende economische onzekerheid, de schaarste aan goed commercieel vastgoed en het feit dat financiering met realistische voorwaarden slechts beperkt beschikbaar is, dragen hier sterk aan bij. Cushman & Wakefield verwacht dat in 2012 een totaal beleggingsniveau in commercieel vastgoed (kantoren, winkels, bedrijfsruimte en horeca & leisure) gerealiseerd zal worden van € 3 miljard.

De verwachting voor de winkelbeleggingsmarkt in 2012 is dat ten opzichte van het voorafgaande jaar er niet veel zal veranderen. Voorkeur van beleggers blijft bij de grote steden en de winkelgebieden met een sterke trekkracht, dominante positie en een significant en welvarend verzorgingsgebied. Amsterdam blijft top-locatie gevolgd door Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Eindhoven en Maastricht. De interesse in goed winkelvastgoed blijft hoger dan het aanbod.

Detailhandelsomzetten, internetbestedingen en consumentenvertrouwen zijn enkele factoren die desondanks in 2012 een sterke invloed op de winkelmarkt zullen hebben. Secundaire locaties zullen hier het meest onder lijden en zowel bij beleggers en gebruikers zal de interesse voor deze locaties sterk teruglopen. (Bron: Cushman & Wakefield).

De sleutelwoorden van 2012 zijn financiering, kwaliteit, bereikbaarheid, winkelvastgoed, institutionele beleggers, stijgende internetverkoop, vertrouwen en solvabiliteit.

3.4 Verhuur en/of verkoop van het Object als winkelruimte

Hoewel Lodewijk I de intentie heeft het Object te herontwikkelen tot appartementencomplex, is het thans zodanig onzeker of daartoe kan of zal worden overgegaan - het is afhankelijk van de verlening van de benodigde omgevingsvergunning door de gemeente Eindhoven en van de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling - dat Lodewijk I als uitgangspunt neemt dat het Object geëxploiteerd zal worden als winkelruimte. Het Object is thans geschikt voor verhuur als winkelruimte.

Als winkel ligt het Object op een zeer herkenbare zichtlocatie aan de Demer / het 18 Septemberplein en de Nieuwe Emmasingel te Eindhoven. Winkelruimte met een oppervlakte als het Object is, anders dan het Object, in het centrum van Eindhoven welhaast niet te vinden.

De Demer is de belangrijkste winkelstraat van het kernwinkelgebied in Eindhoven. In deze straat worden de hoogste huurprijzen per vierkante meter in Eindhoven betaald (€ 1.000 tot € 1.400 per jaar). Dat de meeste verhuurbare vierkante meters van het Object op de verdiepingen (in plaats van de begane grond) zijn gelegen, kan als voordelig worden beschouwd gezien de veel lagere huurprijs - voor het Object per vierkante meter geschat op een jaarhuur van € 70 voor de kelder tot € 350 voor de begane grond - ten opzichte van de hiervoor bedoelde hoogste huurprijzen. (Bronnen: taxatierapport Bossers & Fitters Bedrijfshuisvesting B.V. (bijgevoegd als bijlage V bij het prospectus) en Cushman & Wakefield).

Het grote verschil tussen de hiervoor bedoelde hoogste huurprijzen per vierkante meter in Eindhoven ten opzichte van de geschatte huurprijzen per vierkante meter voor het Object, is te verklaren door de mindere zichtbaarheid en lagere toegankelijkheid voor het winkelende publiek van winkelruimte die niet op de begane grond maar, zoals bij het Object het geval is, op een verdieping is gelegen. Winkelruimte op een verdieping is daarmee minder aantrekkelijk voor een huurder van winkelruimte en brengt om die reden een lagere huurprijs op.

In de hierboven weergegeven geschatte huurprijzen voor het Object zijn geen kosten inbegrepen voor het inrichten van het Object als winkelruimte. Als uitgangspunt neemt Lodewijk I dat de kosten voor het inrichten van de winkelruimte voor rekening van de huurder(s) komt, hetgeen niet ongebruikelijk is.

Volgens opgave van de gemeente Eindhoven is het bestemmingsplan 'Eindhoven binnen de Ring' van toepassing op het Object. Dit bestemmingsplan werd vastgesteld bij raadsbesluit van 12 oktober 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 1 juni 1999.

Het Object (met ondergrond) heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming: 'Centrumdoeleinden II' die ruime mogelijkheden biedt. Daaronder vallen de bestemmingen detailhandel en wonen.

Voor wat betreft de mogelijkheden van verhuur rust er een beperking op het Object dat het niet mag worden verhuurd (of worden gebruikt) als (a) horecagelegenheid (waaronder mede wordt begrepen een fastfoodrestaurant, coffeeshop, casino of grand café) of (b) die verhuur (of gebruik) een waarde-drukkend effect heeft op het deel van het pand dat in eigendom is (en blijft) van Stichting Pensioenfonds Metaal en Techniek van meer dan 35%. Deze beperking volgt uit de koopovereenkomst met Stichting Pensioenfonds Metaal en Techniek en blijft door middel van een kettingbeding rusten op het Object, zodat deze beperking ook bindend is voor opvolgende eigenaren van het Object zoals Lodewijk I.

In de nabije omgeving van het Object is een aantal parkeergarages gelegen waar bezoekers van de Eindhovense binnenstad kunnen parkeren. Veel bezoekers komen met het openbaar vervoer. Zowel het bus- als treinstation ligt op loopafstand van het centrum en van het Object.

Onderstaand is in kleur een passantenoverzicht weergegeven van de binnenstad van Eindhoven. Het Object is gelegen aan de Demer/18 septemberplein/Nieuwe Emmasingel en bevindt zich in de hoogste passantenklasse.

GOAD Eindhoven inner city



Overzicht van huidige huuropbrengsten en passantenklassen in de nabije omgeving van het Object:

	Huurprijs per m ² per jaar	Passantenklasse
Demer:	€ 1.100 - € 1.400	40.000+
Rechtestraat:	€ 500 - € 1.400	25.000 - 40.000
Marktstraat:	€ 900 - € 1.200	25.000 - 40.000
Piazza winkelcentrum:	€ 350 - € 1.200	40.000+
Heuvelgalerie:	€ 225 - € 675	20.000 - 25.000
Hermanus Boexstraat	€ 450 - € 625	15.000 - 25.000
Vrijstraat	€ 250 - € 550	10.000 - 20.000
Rond de Admirant	€ 300 - € 550	10.000 - 15.000

(Bron: Cushman & Wakefield, rapport Eindhoven centrum retail 2011 Q3).

In de directe omgeving van het Object is (vrijwel) geen leegstand. In de meest nabije omgeving wordt een casco object te huur aangeboden met een totaaloppervlakte van 652 m², als volgt onderverdeeld:

Kelder:	222 m ²
Begane grond:	225 m ²
Eerste verdieping:	205 m ²

De jaarhuur voor dit object bedraagt € 145.000,00 en is gelegen in de passantenklasse 10-15.000.

3.5 Mogelijke herontwikkeling tot appartementencomplex

De Initiatiefnemer is al geruime tijd in gesprek met de gemeente Eindhoven over de mogelijke herontwikkeling van het Object tot een appartementencomplex (37 appartementen). Deze gesprekken worden door Lodewijk I overgenomen en voortgezet, zodra de eigendom van het Object is verworven van de Initiatiefnemer.

De (eventuele) herontwikkeling sluit aan bij de prioriteitennota van de gemeente Eindhoven (Wonen boven Winkels). De onherroepelijke omgevingsvergunning (d.i. de bouwvergunning) is nog niet door de gemeente afgegeven en het is op dit moment niet duidelijk of en, zo ja wanneer, die vergunning wordt verleend. Evenwel geeft de gemeente Eindhoven aan positief te staan tegenover de voorgenomen herontwikkeling. Gedetailleerde tekeningen en een impressie van de herontwikkeling van het Object tot appartementencomplex liggen ter inzage op het kantoor van Lodewijk I.

Indien tot herontwikkeling wordt overgegaan zal het Object, na gereedkomen van de herontwikkeling, worden geëxploiteerd door middel van verhuur van de appartementen aan bewoners en/of worden appartementen verkocht.

Lodewijk I kan tot 17 juli 2013 besluiten tot herontwikkeling van het Object tot appartementencomplex, waarna uiterlijk op 17 januari 2014 met de bouwwerkzaamheden moet zijn aangevangen. Lodewijk I acht besluitvorming hierover - of aanvang van de bouwwerkzaamheden - op een latere datum te risicovol, omdat dan de dreiging dat de leegstand voortduurt tot na het aflopen van de huurgarantie van drie jaar van de Initiatiefnemer, te groot wordt. Indien voor die datum wordt besloten tot herontwikkeling en de bouwwerkzaamheden tijdig aanvangen verwacht Lodewijk I de herontwikkeling te hebben afgerond en de appartementen te hebben verhuurd en/of verkocht voor afloop van de huurgarantie van de Initiatiefnemer. Deze verwachting is mede gebaseerd op het taxatierapport. Daarin is opgemerkt dat de verhuurbaarheid van de appartementen als goed wordt voorzien en de vraag naar dit type van woningen groot is (zie § 6.2 van het taxatierapport, bijlage V bij het prospectus).

Indien de gemeente Eindhoven de onherroepelijke omgevingsvergunning afgeeft en Lodewijk I tot herontwikkeling besluit, zal voor de financiering daarvan een nieuwe uitgifte van obligaties worden georganiseerd. De houders van Obligaties krijgen voorrang bij de inschrijving op de obligaties die te zijner tijd, bij doorgang van de herontwikkeling, worden uitgegeven voor de financiering van de herontwikkeling.

Of tot herontwikkeling wordt besloten is, afgezien van de vraag of de benodigde vergunning door de gemeente Eindhoven worden afgegeven, afhankelijk van de vraag of de daaraan verbonden risico's (zie hoofdstuk 2.3) op het moment van besluitvorming door Lodewijk I aanvaardbaar en de kansen op een betere bedrijfseconomische positie realistisch worden geacht. Vragen die in dat verband van belang zijn, betreffen onder meer of de verwachte verhuur van de appartementen meer opbrengt dan de verwachte verhuur als winkelruimte, of de verwachte (verkoop)waarde als appartementencomplex meer zal bedragen dan de verwachte waarde als winkelruimte, wat de hoogte zal zijn van de benodigde investeringen voor de herontwikkeling tot appartementencomplex en of Lodewijk I na de herontwikkeling zal kunnen voldoen aan de hogere rente- en aflossingsverplichtingen (hoger vanwege de uitgifte van obligaties voor de financiering van de herontwikkeling). De antwoorden op deze vragen zijn mede afhankelijk van de marktbenadering die wordt gekozen (langlopende of kortlopende verhuur van de appartementen, gestoffeerd of gemeubileerd) en of er subsidies of budgetten van overheidswege beschikbaar zijn voor de herontwikkeling.

De huur voor (gemeubileerde) appartementen in de nabijheid van het centrum van Eindhoven die soortgelijk zijn aan de appartementen die Lodewijk I thans voor ogen heeft (en waarvan gedetailleerde tekeningen en een impressie op het kantoor van Lodewijk I ter inzage liggen) bedraagt momenteel

€ 1.000,00 tot € 1.200,00 kale huur per appartement per maand. (bron: Rotsvast). De totale huur-stroom zou op basis hiervan circa € 445.000 tot € 530.000 per jaar bedragen.

Wanneer een korte samenvatting wordt gemaakt van de risico's en rendementen van de verschillende vastgoedcategorieën mag van het volgende worden uitgegaan:

Type Vastgoed	Risico	Exploitatierendement (per jaar)
Woningen	-/-	4%-6%
Winkels	+/-	6%-8%
Kantoren	+/-	6%-9%
Bedrijfsruimte	+/+	8%-11%

(Bronnen: www.vastgoedvergelijker.nl, DTZ Zadelhoff aanvangsrendementen).

Volgens bovenstaand overzicht kan worden geconcludeerd dat woningen het minste risico hebben. Met andere woorden: een belegger is bereid meer te betalen voor woningen dan voor winkels.

3.6 Verhuur en/of verkoop van het Object als appartementencomplex

In 2011 is het investeringsvolume in Nederland in woningen uitgekomen op circa € 1,5 miljard. Het percentage woningen op de beleggingsmarkt is ten opzichte van voorgaande jaren aan het stijgen. Huurwoningen zijn in trek vanwege hun inflatiebestendigheid in het algemeen en in het huursegment € 650 - € 1.000 per maand in het bijzonder. De vraag naar deze huurwoningen is groot en de leegstand beperkt. Institutionele beleggers hebben vooral in dit segment weinig aanbod. Huishoudens met een jaarinkomen van meer dan € 33.000 (bruto) hebben beperkte toegang tot huurwoningen van woningbouwcorporaties. Dit komt door nieuwe EU regelgeving die voorschrijft dat corporaties nog maar 10% van de vrijgekomen huurwoningen mogen toewijzen aan huishoudens met een inkomen hoger dan € 33.000. Daarnaast ligt er een wetsvoorstel om huurders met een (gezamenlijk) inkomen van meer dan € 43.000 (bruto) een huurstijging te geven van 5% bovenop de toegestane 2,3%. Investeren in het vrije segment wordt dan ook als vrijwel risicoloos gezien waardoor de woningbeleggingsmarkt tot een volwaardig vastgoedbeleggingssegment is uitgegroeid. (Bron: DTZ Zadelhoff).

De doelgroepen voor de appartementen zijn met name starters op de woningmarkt, alleenstaanden en expats. In Nederland, en ook in Eindhoven, bestaat een grote en aanhoudende vraag van woningzoekenden naar kleine appartementen voor verhuur en verkoop. De vraag in Nederland naar huurwoningen zal de komende acht jaar met circa 75.000 toenemen (bron: ABF Research). De toename van deze vraag hangt onder meer samen met de hierboven omschreven EU regelgeving en strengere kapitaal-eisen voor banken alsmede strengere acceptatienormen voor hypotheekverstrekking (bron: Rijksoverheid). Door de demografische ontwikkeling in Nederland waarbij met name de groep van alleenstaanden in grootte toeneemt (bron: CBS), en de beperkte mogelijkheden voor starters tot koop (door strengere acceptatienormen van hypotheekverstrekkers) en huur van woningen (door afname van de gereguleerde huursector en toename van de inkomensgroep tot € 33.000 van circa 60% nu naar 70% per 2020; bron: ABF Research), verwacht Lodewijk I dat - vooral in schaarstegebieden waaronder Eindhoven (bron: Rijksoverheid) - dit tekort ook in de komende jaren zal aanhouden of zelfs zal toenemen.

Eindhoven is een multiculturele stad met inwoners en bezoekers uit alle windstreken. De stad telt 165 nationaliteiten, 16% van de bevolking is van niet westerse afkomst en 11% van westerse (niet Nederlandse) afkomst (bron: gemeente Eindhoven). Met zijn aantrekkelijke mix van een sterke economie, kunst, cultuur, design en een Bourgondisch karakter, is Eindhoven naar het inzicht van Lodewijk I een locatie met een solide toekomstperspectief.

HOOFDSTUK 4 - Juridische aspecten

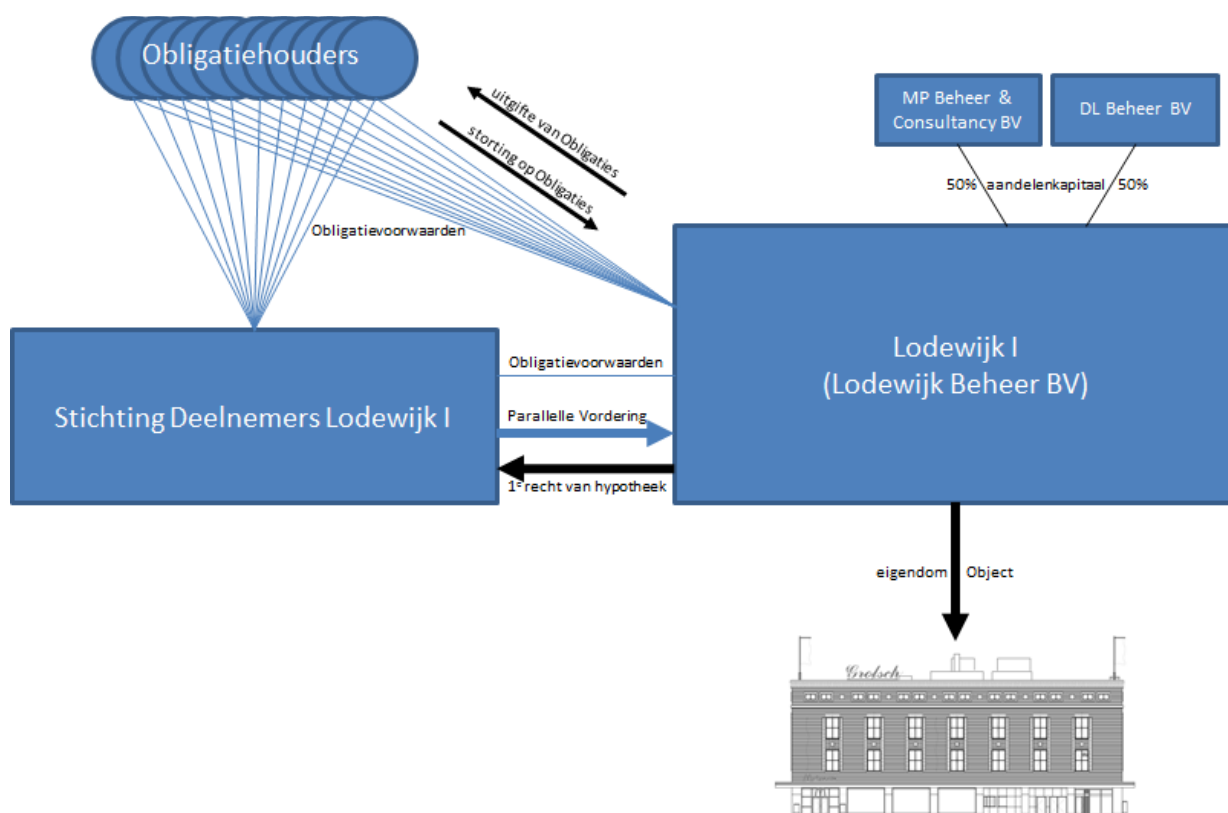
4.1 Inleiding

Lodewijk I biedt 810 Obligaties aan van elk nominaal € 5.000,00 (in totaal € 4.050.000,00), exclusief 3% emissiekosten. De emissiekosten worden separaat aan de Obligatiehouders in rekening gebracht en komen ten goede aan de uitgevende instelling (Lodewijk I). De uitgifteprijs van een Obligatie is gelijk aan de nominale waarde (€ 5.000,00) daarvan.

De gelden die worden aangetrokken met de uitgifte van de Obligaties worden aangewend voor (a) de aankoop van het Object van de Initiatiefnemer, (b) voldoening van de met die aankoop gepaard gaande kosten en (c) voldoening van alle kosten en vergoedingen die verband houden met de uitgifte van de Obligaties. Voor een overzicht van deze kosten en vergoedingen wordt verwezen naar de begroting van de initiële kosten in hoofdstuk 6.1 van dit prospectus.

4.2 Schematisch overzicht structuur

Onderstaand wordt de structuur waarvan Lodewijk I onderdeel vormt, vereenvoudigd weergegeven:



4.3 De Obligaties

Op de Obligaties zijn de Obligatievoorwaarden van toepassing (bijlage I bij het prospectus).

De Obligaties hebben een looptijd van maximaal tien jaar en dienen uiterlijk op 17 juli 2022 te worden afgelost. Ze kunnen - en onder omstandigheden moeten - eerder worden afgelost dan 17 juli 2022. (Gehele of gedeeltelijke) aflossing van de Obligaties eerder dan 17 juli 2022 leidt niet tot enige verplichting van Lodewijk I om een boete - of andere vergoeding wegens voortijdige aflossing - aan de Obligatiehouders te betalen. Aflossing eerder dan 17 juli 2022 kan uitsluitend op initiatief van Lodewijk I plaatsvinden.

Vanaf de dag van uitgifte geven de Obligaties recht op een vaste rente van 5,50% per jaar over het nog niet afgeloste deel van de Obligatie, achteraf betaalbaar op de eerste werkdag van elk kalenderkwartaal. Bij de (gehele of gedeeltelijke) aflossing op de Obligaties geven de Obligaties verder recht op een Premie van 0,50% per jaar, gerekend over de periode van uitgifte van de Obligatie tot de dag van aflossing, over het op dat moment af te lossen bedrag. Vorderingen tot betaling van rente, Premie en tot aflossing van de Obligaties verjaren door verloop van vijf jaar. De Obligaties vormen een directe en onvoorwaardelijke verplichting van Lodewijk I jegens de Obligatiehouders, gelijk in rang met alle huidige en toekomstige (niet achtergestelde) verplichtingen van Lodewijk I.

Bij verkoop van het gehele Object ineens, eerder dan 17 juli 2022, heeft Lodewijk I de verplichting de Obligaties volledig af te lossen en de Premie uit te keren. Bij een eerdere verkoop van een deel van het Object heeft Lodewijk I de verplichting een deel (van de hoofdsom) van de Obligaties af te lossen en de Premie over het af te lossen deel uit te keren. Bij de verkoop van een deel van het Object, dient Lodewijk I in totaal een bedrag op de Obligaties af te lossen en aan Premie uit te keren wat gelijk is aan de netto verkoopprijs van het verkochte deel van het Object (d.i. de van de koper ontvangen verkoopprijs verminderd met de kosten en belastingen die verband houden met de verkoop). Indien echter de herontwikkeling van het Object tot appartementencomplex doorgang vindt en door Lodewijk I obligaties zijn uitgegeven voor de financiering van de herontwikkeling, wordt bedoelde netto verkoopprijs naar evenredigheid van de door Lodewijk I met de uitgifte van de Obligaties en de uitgifte van de obligaties voor de herontwikkeling aangetrokken bedragen aangewend als hiervoor beschreven. Voor de nadere details van de aflossing en de uitkering van Premie bij de verkoop van een gedeelte van het Object wordt verwezen naar artikel 8.2 van de Obligatievoorwaarden (bijlage I).

In het geval Lodewijk I (de hoofdsom van) de Obligaties gedeeltelijk heeft afgelost zonder dat daartoe de verplichting bestaat (d.i. zonder dat een deel van het Object is verkocht) kan Lodewijk I, bij een latere gedeeltelijke verkoop van het Object, besluiten het bedrag van de eerstbedoelde gedeeltelijke aflossing in mindering te brengen op de (verplichte) gedeeltelijke aflossing die bij de gedeeltelijke verkoop van het Object dient plaats te vinden. Zie de artikelen 8.4 en 8.5 van de Obligatievoorwaarden.

Lodewijk I verwacht de renteverplichtingen op de Obligaties te kunnen voldoen uit de exploitatieopbrengsten uit het Object door middel van verhuur (als winkelruimte of, na de eventuele herontwikkeling, van de appartementen) en de aflossing van de Obligaties en uitkering van de Premie uit de verkoopopbrengsten van het Object of uit de herfinanciering van het Object. Voor een overzicht van de prognose voor de exploitatie- en verkoopopbrengsten wordt verwezen naar hoofdstuk 6.2.

Als herontwikkeling van het Object tot appartementencomplex doorgang vindt, verwacht Lodewijk I de verplichtingen uit hoofde van de Obligaties en de obligaties waarmee de herontwikkeling wordt gefinancierd, te kunnen voldoen uit de exploitatieopbrengsten van het vastgoed (door middel van verhuur van de appartementen) en uit de verkoopopbrengsten van het herontwikkelde vastgoed (of uit de herfinanciering ervan).

De Obligaties luiden op naam. Er worden geen bewijs- of toonderstukken voor uitgegeven.

De Obligaties zijn verhandelbaar (overdraagbaar). Evenwel moet er rekening mee worden gehouden dat een investering in de Obligaties illiquide zal zijn. Een beursnotering, of een regelmatige of levendige handel in de Obligaties wordt niet voorzien. Lodewijk I noch enig ander zal een (gereguleerde) markt in de Obligaties onderhouden. Obligatiehouders die hun Obligaties wensen te verkopen, dienen daar zelf een koper voor aan te dragen. Bij verkoop van een Obligatie dient de koper de Obligatievoorwaarden integraal te aanvaarden.

Het totaalrendement op de Obligaties (d.i. 5,50% rente en 0,50% aan Premie per jaar) bedraagt 6,00% op jaarbasis (voor belasting en enkelvoudig). Onder normale omstandigheden zullen alle uitkeringen op de Obligaties door Lodewijk I (rechtstreeks) aan de Obligatiehouders worden betaald. Indien voor (het afdwingen van) de betaling van uitkeringen de tussenkomst van de Trustee heeft plaatsgevonden, is niet uit te sluiten dat de Obligatiehouders een of meerdere uitkeringen van of via de Trustee zullen ontvangen. In het geval Lodewijk I, om welke reden dan ook, uitkeringen op de Obligaties aan de Trustee betaalt of de Trustee op enigerlei wijze de betaling van uitkeringen afdwingt en daarvoor bedragen ontvangt, is de Trustee gehouden die uitkeringen of ontvangen bedragen onverwijld af te dragen aan de Obligatiehouders (zie verder hoofdstuk 4.7 hierna).

4.4 Lodewijk Beheer B.V. (Lodewijk I)

Lodewijk I beoogt om uiterlijk op 31 december 2012 de eigendom van het Object te verwerven van de Initiatiefnemer. De Initiatiefnemer verwerft het Object voor eigen rekening en risico op 18 juli 2012.

Lodewijk Beheer B.V. (Lodewijk I) is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, met statutaire zetel te Eindhoven (Nederland), opgericht op 9 mei 2012 en geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Brabant onder nummer 55284477. Het doel van Lodewijk I betreft onder meer het beleggen in, verkrijgen, beheren, administreren, exploiteren en vervreemden van registergoederen (zie artikel 2 van de statuten van Lodewijk I, bijlage II bij het prospectus). Het maatschappelijk kapitaal van Lodewijk I bedraagt € 90.000 bestaande uit 900 aandelen op naam met elk een nominale waarde van € 100,00. Er zijn 180 aandelen uitgegeven (geplaatst kapitaal van € 18.000). Lodewijk I kent één klasse van aandelen en aan elk van die aandelen zijn gelijke stemrechten verbonden. Het boekjaar van Lodewijk Beheer B.V. is gelijk aan het kalenderjaar. Tot aan algehele aflossing van de Obligaties kan de meest recente gepubliceerde jaarrekening, voor zover beschikbaar, van Lodewijk I op afspraak worden ingezien op het kantooradres van Lodewijk I. Voorts is de jaarrekening op te vragen bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel Brabant. Omdat Lodewijk I niet beursgenoteerd is, is de Nederlandse corporate governance code niet van toepassing. Lodewijk I past de Nederlandse corporate governance code dan ook niet toe.

De directie van Lodewijk Beheer B.V. wordt gevormd door MP Beheer & Consultancy B.V. - met als enige directeur en aandeelhouder Mathijs Perrée - en DL Beheer B.V. - met als enige directeur en aandeelhouder Diederick Kruijssen. MP Beheer & Consultancy B.V. en DL Beheer B.V. houden elk 50% van de aandelen in het kapitaal van Lodewijk I.

Mathijs Perrée en Diederick Kruijssen zijn beiden directeur en (mede)aandeelhouder van Perrée & Partners B.V. (de Initiatiefnemer). Zij waren voorheen (mede)aandeelhouder van Janssen & Tempelaars Financieel Adviseurs te Eindhoven. Deze onderneming is in 2001 ingebracht in de ING Groep om schaalvergroting te realiseren. Daaruit is Cantos Malherbe B.V. ontstaan. Beiden zijn daar bijna 3 jaar werkzaam geweest in verschillende managementfuncties.

4.5 Stichting Deelnemers Lodewijk I (de Trustee)

De Trustee heeft als taak op te treden in het belang van de gezamenlijke Obligatiehouders, en oefent in dat verband de rechten en belangen van de Obligatiehouders uit hoofde van de Obligatievoorwaarden uit (zie artikel 17.1 van de Obligatievoorwaarden). De Obligatiehouders kunnen dan ook niet rechtstreeks voor hun eigen, individuele belangen in verband met de Obligaties opkomen tegen Lodewijk I of derden, anders dan in de vergadering van Obligatiehouders (zie voor de vergadering van Obligatiehouders hoofdstuk 4.6 hierna).

In verband met de taak van de Trustee om, anders dan in de vergadering van Obligatiehouders, op te treden in het belang van de gezamenlijke Obligatiehouders en hun rechten ter zake de Obligaties uit te oefenen, verleent iedere Obligatiehouder daartoe een volmacht en last met privatieve werking aan de

Trustee. Die privatieve last en volmacht ziet er voorts op dat de Trustee uitvoering geeft aan de besluiten van de vergadering van Obligatiehouders. Zie ook de artikelen 17.1 en 17.2 van de Obligatievoorwaarden.

De vergadering van Obligatiehouders heeft de bevoegdheid om de bestuurders van de Trustee te benoemen en te ontslaan met een gekwalificeerde meerderheid van stemmen (ten minste 75% van de uitgebrachte stemmen, zie artikel 3 leden 1 en 2 van de statuten van de Trustee, die als bijlage III bij het prospectus zijn gevoegd). Eveneens met een gekwalificeerde meerderheid van stemmen kan de vergadering van Obligatiehouders de relatie met de Trustee opzeggen (met een opzegtermijn van ten minste een maand) en vervolgens (met een gewone meerderheid van stemmen) een nieuwe trustee aanwijzen (zie artikel 17.3 van de Obligatievoorwaarden).

Ook de Trustee heeft de bevoegdheid zijn functie te beëindigen door opzegging met een opzegtermijn van ten minste drie maanden. De Trustee zal echter, indien de vergadering van Obligatiehouders er niet in slaagt om tijdig een nieuwe trustee aan te wijzen, zijn taken blijven uitvoeren tot een nieuwe trustee is aangesteld.

De Obligatievoorwaarden voorzien erin (in artikel 17.3) dat de parallelle vordering en het eerste recht van hypotheek over kunnen gaan op de nieuwe trustee (zie voor de parallelle vordering en het hypotheekrecht hoofdstuk 4.7 hierna) en dat (in artikel 17.4 van de Obligatievoorwaarden) de nieuwe trustee in de plaats treedt van de Trustee voor wat betreft (onder meer) de volmacht en last met privatieve werking die iedere Obligatiehouder verleent aan de Trustee.

Stichting Deelnemers Lodewijk I (de Trustee) is een stichting die statutair is gevestigd te Eindhoven en kantoor houdt aan de Gravenstate 5, 6093 WC te Heythuysen. De Trustee is opgericht op 21 mei 2012 en geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Brabant onder nummer 55372333. De statuten van de Trustee zijn als bijlage III bij het prospectus gevoegd. Voor de wijziging van de statuten, voor zover het betreft de doelstelling van de Trustee, de benoeming en ontslag van bestuurders en de ontbinding, is de toestemming vereist van de vergadering van Obligatiehouders die wordt verleend met een gekwalificeerde meerderheid (ten minste 75% van de uitgebrachte stemmen). Zie de artikelen 11 en 12 van de statuten van de Trustee.

Het bestuur van de Trustee wordt bij oprichting gevormd door de heer M. Schonkeren MFP. Naast zijn functie als bestuurder van de Trustee is de heer Schonkeren via zijn vennootschap Perrée & Partners Heythuysen B.V. te Heythuysen, welke vennootschap als financiële dienstverlener een zogenoemde aangesloten onderneming (als bedoeld in artikel 2:105 Wet op het financieel toezicht) is van Perrée & Partners B.V., verbonden aan Perrée & Partners B.V. (de Initiatiefnemer).

De kosten die de Trustee in redelijkheid maakt in de uitoefening van zijn taken worden gedragen door Lodewijk I. Indien de Trustee in de uitoefening van zijn taken kosten moet maken, bijvoorbeeld voor externe (juridische) bijstand, kan de Trustee de uitoefening van die taken opschorten totdat zekerheid is verschaft - door Lodewijk I, de Obligatiehouders of derden - voor de voldoening van die kosten.

4.6 Vergadering van Obligatiehouders

De Trustee kan een vergadering van Obligatiehouders bijeenroepen, en is daartoe gehouden in het geval Lodewijk I - kort gezegd - zijn verplichtingen uit hoofde van de Obligaties niet nakomt (zie artikel 16 lid 4 juncto artikel 11 van de Obligatievoorwaarden), in het geval Lodewijk I voorstelt om de Obligatievoorwaarden te wijzigen, in het geval Lodewijk I dan wel de Obligatiehouders, die gezamenlijk ten minste 25% van de Obligaties vertegenwoordigen, de Trustee verzoeken om een vergadering van Obligatiehouders bijeen te roepen, in het geval een vacature in het bestuur van de Trustee is ontstaan en in het geval de Trustee, met inachtneming van een opzegtermijn van 3 maanden, zijn functie opzegt.

De oproeptermijn voor een vergadering van Obligatiehouders bedraagt veertien dagen, de dag van oproeping en die van de vergadering niet meegerekend. Indien echter naar het oordeel van de Trustee sprake is van een spoedeisend geval, kan de termijn voor de oproeping van de vergadering van Obligatiehouders worden verkort tot zeven dagen. Oproeping geschiedt schriftelijk aan het adres van de Obligatiehouders, onder aankondiging van de onderwerpen waarover wordt beraadslaagd en eventueel besloten.

Elke Obligatiehouder heeft toegang tot de vergadering, en kan zich laten vertegenwoordigen door een andere Obligatiehouder of een advocaat, notaris of accountant. Voor de vertegenwoordiging dient ter vergadering een schriftelijke volmacht te worden getoond. Lodewijk I heeft eveneens toegang tot de vergadering (maar heeft geen stemrecht).

In het geval Lodewijk I de verplichtingen uit hoofde van de Obligaties niet nakomt kan er in de vergadering van Obligatiehouders gestemd worden over eventuele, richting Lodewijk I of met betrekking tot het Object te nemen maatregelen, zoals uitwinning van het eerste recht van hypotheek. Elke Obligatie geeft recht op één stem. Voor de hiervoor bedoelde besluitvorming is een gewone meerderheid van stemmen vereist.

Lodewijk I is gehouden om bij de verkoop van een gedeelte van het Object (onder meer) de verkoopprijs mede te delen aan de Obligatiehouders en de Trustee (zie artikel 8.2 van de Obligatievoorwaarden). Dit houdt verband met de verplichting van de Trustee om, bij gedeeltelijke aflossing (van de hoofdsom) van de Obligaties bij de verkoop van een gedeelte van het Object, mee te werken aan het doorhalen van het eerste recht van hypotheek op het Object voor zover het betreft het verkochte deel van het Object (zie artikel 19.3 van de Obligatievoorwaarden). Naar aanleiding van die mededeling kan een vergadering van Obligatiehouders worden uitgeroepen, waarin met gewone meerderheid van stemmen kan worden besloten tot het verlenen van een opdracht aan een taxateur het verkochte deel van het Object te taxeren. Indien de taxatie 10% of meer afwijkt van de door Lodewijk I medegedeelde verkoopprijs, dan zal de getaxeerde waarde dienen als basis voor het bedrag dat Lodewijk I dient af te lossen op de Obligaties, tenzij Lodewijk I eveneens een taxatierapport laat opstellen (of heeft laten opstellen) in welk geval het gemiddelde van de twee taxaties zal dienen als basis voor het door Lodewijk I af te lossen bedrag. Deze methodiek (zie artikel 16.6 van de Obligatievoorwaarden) dient ertoe te voorkomen dat ten laste van de Obligatiehouders een onevenredig groot deel van hun zekerheid (het eerste recht van hypotheek voor zover het betreft het verkochte deel van het Object) wordt prijsgegeven tegen een onevenredig lage (gedeeltelijke) aflossing op de Obligaties. Indien de vergadering van Obligatiehouders besluit tot taxatie, worden de kosten van de taxatie gedragen door Lodewijk I en komen in mindering op het bedrag dat in verband met de op handen zijnde verkoop van een deel van het Object wordt afgelost op de Obligaties.

In het geval er gestemd wordt over een wijziging van de Obligatievoorwaarden is voor het besluit tot wijziging een meerderheid van 75% van de ter vergadering uitgebrachte stemmen vereist. Vanzelfsprekend is ook de instemming van Lodewijk I en de Trustee met de wijziging vereist. Ook voor besluiten tot verlening van uitstel van betaling aan Lodewijk I en tot verlening van kwijtschelding alsook voor het besluit tot opzegging en vervanging van de Trustee, is een meerderheid van 75% van de ter vergadering uitgebrachte stemmen vereist. Zie artikel 16.8 van de Obligatievoorwaarden.

4.7 Het recht van eerste hypotheek en de parallelle vordering

Elke Obligatie omvat een vordering van de Obligatiehouder op Lodewijk I. Tot meerdere zekerheid van de nakoming van de (daartegenover staande) verplichtingen van Lodewijk I wordt een eerste recht van hypotheek op het Object gevestigd.

Het hypotheekrecht wordt echter niet rechtstreeks verleend aan de individuele Obligatiehouders. Dat zou op tal van bezwaren stuiten, waaronder dat bij een overdracht van een Obligatie het aan die Obligatie verbonden hypotheekrecht zou komen te vervallen en opnieuw een notariële akte van hypotheek moet worden gepasseerd. Het eerste recht van hypotheek op het Object wordt om die reden aan de Trustee verleend.

Om zoveel als mogelijk te waarborgen dat de Trustee het eerste recht van hypotheek rechtsgeldig gevestigd krijgt, dient de Trustee een vordering op Lodewijk I te hebben. Zonder nadere maatregelen zou de Trustee geen vordering hebben op Lodewijk I. Om deze reden verkrijgt de Trustee een parallelle vordering op Lodewijk I. Deze parallelle vordering is een (zelfstandige) vordering van de Trustee op Lodewijk I, die in omvang en voorwaarden (blijvend) identiek is aan de vorderingen tot betaling die de gezamenlijke Obligatiehouders hebben op Lodewijk I (uit hoofde van alle uitgegeven Obligaties). Op basis van deze parallelle vordering verkrijgt de Trustee het eerste recht van hypotheek op het Object.

Het recht van eerste hypotheek op het Object kan worden uitgewonnen in het geval Lodewijk I zijn verplichtingen uit hoofde van de Obligaties niet nakomt. Van de opbrengsten uit een eventuele executoriale verkoop van het Object worden allereerst de kosten van die executoriale verkoop voldaan en vervolgens de verplichtingen van Lodewijk I aan de houder van het eerste recht van hypotheek (de Trustee). Bij uitwinning van het eerste recht van hypotheek is de Trustee gehouden om de ontvangen bedragen onverwijld af te dragen aan de Obligatiehouders (zie artikel 18.5 van de Obligatievoorwaarden).

Bij de algehele aflossing van de Obligaties (uiterlijk op 17 juli 2022 en eerder indien het Object eerder volledig is verkocht) is de Trustee gehouden tot het verlenen van medewerking aan het doorhalen van het verleende eerste recht van hypotheek. Bij een gedeeltelijke aflossing van de Obligaties in verband met de verkoop van een deel van het Object is de Trustee gehouden - al dan niet na het in opdracht van de vergadering van Obligatiehouders laten taxeren van dat deel van het Object gevolgd door eventuele aanpassing van het af te lossen bedrag, zie ook hoofdstuk 4.6 - tot medewerking aan het doorhalen van het hypotheekrecht voor zover het betrekking heeft op het verkochte en te vervreemden deel van het Object.

4.8 De emissie/uitgifte van Obligaties

Inschrijving voor de emissie van Obligaties staat open vanaf het moment van de algemeen verkrijgbaarstelling van dit prospectus tot aan het moment waarop voor alle 810 beschikbare Obligaties is ingeschreven. De Obligaties worden uitgegeven zodra is ingeschreven op ten minste 460 Obligaties.

Indien op 31 december 2012 niet voor ten minste 460 Obligaties is ingeschreven, vindt de emissie geen doorgang. Eventuele door investeerders gestorte bedragen (inclusief emissiekosten) worden dan onverwijld teruggestort. Behoudens het geval dat de emissie geen doorgang vindt, zijn door Lodewijk I aanvaardde inschrijvingen bindend.

Op de uitgifte van de Obligaties is Nederlands recht van toepassing en vindt plaats onder de voorwaarden als neergelegd in de Obligatievoorwaarden. De Obligatievoorwaarden zijn opgenomen als bijlage bij het prospectus (bijlage I).

De Initiatiefnemer heeft zich ertoe verbonden dat zodra en zolang als 460 of meer doch minder dan 810 Obligaties zijn uitgegeven, een lening ter beschikking te stellen aan Lodewijk I van € 5.000 per Obligatie die minder dan het aantal van 810 is uitgegeven (hierna: de Achtergestelde Lening van de Initiatiefnemer). Bij elke uitgifte van Obligaties, nadat ten minste 460 doch minder dan 810 Obligaties zijn uitgegeven, wordt de opbrengst daarvan aangewend ter aflossing van de Achtergestelde Lening van de Initiatiefnemer (mits toegestaan, zie de hierna volgende alinea omtrent de achterstelling).

Over deze lening van de Initiatiefnemer is Lodewijk I dezelfde rente verschuldigd als op de Obligaties (5,50% per jaar). De Initiatiefnemer ontvangt geen Premie (noch een soortgelijke premie) over de aflossingen op de Achtergestelde Lening van de Initiatiefnemer en Lodewijk I verleent geen zekerheden aan de Initiatiefnemer voor deze lening. Alle verplichtingen van Lodewijk I uit hoofde van de Achtergestelde Lening van de Initiatiefnemer zijn achtergesteld bij de verplichtingen van Lodewijk I uit hoofde van de Obligaties. Deze achterstelling houdt in dat zolang als Lodewijk I heeft voldaan aan alle op dat moment opeisbare verplichtingen uit hoofde van de Obligaties, het Lodewijk I is toegestaan zijn opeisbare verplichtingen onder de Achtergestelde Lening van de Initiatiefnemer te voldoen; zou op enig moment Lodewijk I niet hebben voldaan aan zijn opeisbare verplichtingen aan de Obligatiehouders, dan is het Lodewijk I niet toegestaan te voldoen aan zijn verplichtingen onder de Achtergestelde Lening van de Initiatiefnemer zolang niet aan alle opeisbare verplichtingen aan de Obligatiehouders is voldaan. Het concept van de Achtergestelde Lening van de Initiatiefnemer die (eventueel, zo nodig) aan Lodewijk I wordt verstrekt is opgenomen als bijlage bij het prospectus (bijlage IV).

4.9 Wet op het financieel toezicht

Lodewijk I (Lodewijk Beheer B.V.) is de uitgevende instelling van de Obligaties in de zin van de Wet op het financieel toezicht (hierna: Wft).

Lodewijk I zal opvorderbare gelden - zoals bedoeld in artikel 1:1 Wft - van de Obligatiehouders aantrekken tegen uitgifte van Obligaties aan hen. Artikel 3:5 lid 1 Wft verbiedt het om in Nederland in de uitoefening van een bedrijf buiten besloten kring opvorderbare gelden van anderen dan professionele marktpartijen aan te trekken, ter beschikking te verkrijgen of ter beschikking te hebben.

Artikel 3:5 lid 2 onder d Wft bepaalt dat dit verbod van artikel 3:5 lid 1 Wft niet van toepassing is op degenen die opvorderbare gelden aantrekken, ter beschikking verkrijgen of ter beschikking hebben als gevolg van het aanbieden van effecten in overeenstemming met het ingevolge hoofdstuk 5.1 van de Wft bepaalde.

De Obligaties zijn verhandelbaar en derhalve aan te merken als effecten als hiervoor bedoeld. Omdat het aanbod van deze effecten (de Obligaties) plaatsvindt in overeenstemming met het ingevolge hoofdstuk 5.1 van de Wft bepaalde (zie hierna), is ingevolge artikel 3:5 lid 2 onder d Wft het verbod van artikel 3:5 lid 1 Wft niet van toepassing op (het aanbod en de uitgifte van Obligaties door) Lodewijk I.

Artikel 5:2 Wft (onderdeel van het eerder genoemde hoofdstuk 5.1 van de Wft) bepaalt dat het verboden is om in Nederland effecten - zoals de Obligaties - aan het publiek aan te bieden tenzij ter zake van de aanbieding een prospectus algemeen verkrijgbaar is dat is goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten. Dit prospectus is op 16 juli 2012 goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten. Het prospectus is geldig tot sluiting van de inschrijving op de Obligaties (en uiterlijk tot 12 maanden na de datum van genoemde goedkeuring van het prospectus).

4.10 Perrée & Partners B.V. (de Initiatiefnemer)

Perrée & Partners B.V. (de Initiatiefnemer) heeft als financiële dienstverlener een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten om te mogen adviseren over en bemiddelen in consumptief en hypothecair krediet, levens- en schadeverzekeringen, spaarrekeningen en deelnemingsrechten in beleggingsinstellingen.

De Initiatiefnemer heeft geen vergunning om beleggingsdiensten te verlenen. Het adviseren over de Obligaties wordt in de Wft aangemerkt als het verlenen van een beleggingsdienst. Als financiële dienstverlener is het de Initiatiefnemer niet toegestaan te adviseren over de Obligaties.

DIENTENGEVOLGE ADVISEERT DE INITIATIEFNEMER (PERRÉE & PARTNERS B.V.) NIET OVER DE OBLIGATIES, EN GEEN ENKELE UITING - SCHRIFTELIJK OF MONDELING - VAN DE INITIATIEFNEMER DIENT TE WORDEN BEGREPEN ALS EEN ADVIES OVER DE OBLIGATIES.

4.11 Tegenstrijdige belangen

Tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten van de Initiatiefnemer, Lodewijk I en de Trustee, of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en bedrijfsleiding, en anderzijds de belangen van de Obligatiehouders kunnen tegenstellingen bestaan of ontstaan.

De bestuurders - tevens de enige aandeelhouders - van Lodewijk I zijn tevens de bestuurders en (indirect) (mede)aandeelhouders van de Initiatiefnemer. Het Object wordt door de Initiatiefnemer aangekocht van Stichting Pensioenfonds Metaal en Techniek, daartoe vertegenwoordigd door Mn Services N.V. die in die transactie handelt als gevolmachtigde van het pensioenfonds. Zo spoedig mogelijk na de verwerving van het Object door de Initiatiefnemer voor een koopprijs van € 1.850.000 en uiterlijk op 31 december 2012 (mits op ten minste 460 Obligaties is ingeschreven), verkoopt en levert de Initiatiefnemer het Object aan Lodewijk I voor een verkoopprijs van € 3.500.000. De tegenstrijdigheid van de belangen tussen enerzijds de bestuurders en leidinggevendenden van Lodewijk I (tevens bestuurders en leidinggevendenden van de Initiatiefnemer) en anderzijds van de Obligatiehouders is er in gelegen dat de eerst bedoelden belang hebben bij een hoge verkoopprijs van het Object (bij de verkoop aan Lodewijk I) terwijl de Obligatiehouders belang hebben bij een lagere verkoopprijs (lager risicoprofiel). Het verschil tussen de prijs die de Initiatiefnemer betaalt en vervolgens van Lodewijk I ontvangt voor het Object wordt verklaard door de werkzaamheden die de Initiatiefnemer heeft verricht in de onderhandelingen met Mn Services N.V. die ruim twee jaar hebben geduurd (vergoeding voor verrichte werkzaamheden), het risico dat de Initiatiefnemer loopt in verband met de aan Lodewijk I afgegeven huurgarantie van drie jaar (vergoeding voor het risico van € 300.000 per jaar, geïndexeerd voor een periode van drie jaar), de kosten van een eventuele interim-financiering (over de periode van 18 juli 2012, de datum waarop de Initiatiefnemer het Object verwerft, tot aan de datum waarop ten minste 460 Obligaties zijn uitgegeven) alsook door het risico dat de Initiatiefnemer loopt dat het in dit prospectus beschreven aanbod van Obligaties niet slaagt (vergoeding voor het risico dat de Initiatiefnemer de koopprijs van € 1.850.000 (en de kosten en belastingen verband houdende met die koop) heeft voldaan zonder te beschikken over een lange termijnfinanciering daarvoor).

Lodewijk I (en zijn bestuurders tevens enige aandeelhouders) hebben belang bij de hoogst mogelijke exploitatieopbrengsten en verkoopopbrengsten van het Object. De belangen van de Obligatiehouders bij de exploitatieopbrengsten en verkoopopbrengsten zijn in omvang beperkt tot de verplichtingen van Lodewijk I aan hen uit hoofde van de Obligaties. Dit verschil in belangen kan met betrekking tot de risicobereidheid van enerzijds Lodewijk I (en zijn bestuurders tevens enige aandeelhouders) en anderzijds de Obligatiehouders tot een tegenstrijdigheid leiden. Lodewijk I verwacht dat de herontwikkeling van het Object tot appartementencomplex zal leiden tot hogere exploitatieopbrengsten en verkoopopbrengsten. Lodewijk I realiseert zich dat de herontwikkeling voor de Obligatiehouders een verhoogd risico met zich brengt (zie hoofdstuk 2.3). Ter beheersing van dit (potentiële) tegenstrijdig belang heeft Lodewijk I van de Initiatiefnemer een huurgarantie voor een periode van drie jaar bedongen en zich verbonden niet over te gaan tot de herontwikkeling indien het besluit daartoe niet uiterlijk op 17 juli 2013 is genomen en de bouwwerkzaamheden niet uiterlijk op 17 januari 2014 zijn aangevangen; Lodewijk I verwacht dat besluitvorming omtrent herontwikkeling en aanvang van de bouwwerkzaamheden uiterlijk op genoemde data ertoe zal leiden dat vóór afloop van de huurgarantie de appartementen verhuurd dan wel verkocht zijn.

De bestuurder van de Trustee, de heer M. Schonkeren MFP, is via zijn vennootschap Perrée en Partners Heythuysen B.V. verbonden aan - en daarmee niet geheel onafhankelijk van - de Initiatiefnemer

(zie hoofdstuk 4.5). Dat zou kunnen leiden tot een handelen (van de bestuurder) van de Trustee dat niet of in mindere mate in het belang is van de Obligatiehouders, in de situatie waarin een tegenstrijdig belang bestaat tussen enerzijds de Initiatiefnemer en Lodewijk I (en zijn bestuurders tevens aandeelhouders) en anderzijds de Obligatiehouders. Ter beheersing van dit (potentiële) tegenstrijdig belang is in de statuten van de Trustee en in de Obligatievoorwaarden de regeling opgenomen dat de vergadering van Obligatiehouders de bestuurder(s) van de Trustee kunnen benoemen en ontslaan respectievelijk de Trustee kunnen opzeggen en een vervangende trustee kunnen aanstellen. Voor de benoeming en ontslag van bestuurders en de opzegging van de Trustee is een meerderheid van ten minste 75% van de in de vergadering van Obligatiehouders uitgebrachte stemmen vereist.

Voor zover bekend is bestaan er voor het overige geen (potentiële) belangentegenstellingen tussen de hiervoor bedoelde partijen.

4.12 Rechtszaken en arbitrages

Er zijn geen gegevens te melden over overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van Lodewijk I, hangende zijn of kunnen worden ingeleid) over de periode van de afgelopen 12 maanden, die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van Lodewijk I.

4.13 Ter inzage beschikbare documenten

Tijdens de geldigheidsduur van het prospectus (zie hoofdstuk 4.9) is inzage mogelijk van, voor zover beschikbaar, (afschriften van) de akte van oprichting en statuten van Lodewijk I, alle verslagen, briefwisseling en andere documenten, historische financiële informatie van Lodewijk I en door deskundigen op verzoek van Lodewijk I opgestelde taxaties en verklaringen voor zover het prospectus gedeelten daarvan bevat of daarnaar verwijst.

Inzage in bedoelde documenten is mogelijk na afspraak ten kantore van Lodewijk I.

HOOFDSTUK 5 - Fiscale aspecten

HOOFDSTUK 5 - Fiscale Aspecten

In dit hoofdstuk worden uitsluitend in algemene en globale bewoordingen enkele fiscale aspecten van de Obligatie behandeld voor een in Nederland gevestigde Obligatiehouder.

Inkomstenbelasting: Deelname als natuurlijk persoon

Uitgaande van het karakter van de Obligaties zal een Obligatie bij de Obligatiehouder in de inkomstenbelasting worden betrokken in Box III (belastbaar inkomen uit sparen en beleggen).

De belastingheffing in Box III vindt plaats door middel van een heffing van 30% over een fictief rendement van 4% over de waarde van het vermogen minus de schulden in Box III aan het begin van een kalenderjaar. Effectief bedraagt de jaarlijkse heffing in Box III derhalve 1,2% over de waarde van het box III vermogen per begin van het kalenderjaar.

De werkelijk ontvangen of gerealiseerde inkomsten en vervreemdingswinsten zijn voor de bepaling van de belastingheffing in Box III niet relevant. Er wordt slechts belasting geheven over een forfaitair rendement van 4%. Daar staat tegenover dat de op de Obligaties betrekking hebbende kosten niet aftrekbaar zijn. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een eventuele financieringsschuld aangegaan ter verwerving van de Obligaties wel in mindering kan worden gebracht op het vermogen in Box III waarover de forfaitaire heffing wordt gebaseerd.

Voor het jaar 2012 geldt in Box III een heffingsvrij vermogen van € 21.139 dan wel € 42.278 voor fiscale partners. Schulden komen effectief in mindering voor zover deze een bedrag van € 2.900 te boven gaan, dan wel € 5.800 voor fiscale partners.

Voor de ondernemer die investeert in Obligaties én die deze investering tot zijn ondernemingsvermogen rekent, geldt dat hij de opbrengsten en de kosten tot zijn winst uit onderneming moet rekenen. Winst uit onderneming is belast in Box I met een progressieve heffing die in het jaar 2012 oploopt tot maximaal 52%. Dit tarief is eveneens van toepassing voor de Obligatiehouder bij wie het resultaat belast wordt als resultaat uit overige werkzaamheden.

Vennootschapsbelasting: Deelname als rechtspersoon

Een Obligatiehouder die een rechtspersoon is, is met haar inkomen, met inbegrip van vermogenswinsten, in beginsel onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting. Eventuele verliezen die worden geleden met betrekking tot de Obligaties zijn normaliter aftrekbaar bij de bepaling van de fiscale winst.

Het vennootschapsbelastingtarief voor het jaar 2012 bedraagt 20% over de eerste € 200.000 aan winst en 25% over het meerdere aan winst.

Overdrachtsbelasting, BTW, bronbelasting en Successie- en schenkingsrechten

Bij uitgifte of overdracht van een Obligatie is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Bij uitgifte of overdracht van een Obligatie is geen BTW verschuldigd.

Op de betaling van rente en de Premie is geen bronbelasting verschuldigd en er zal dan ook geen bronbelasting worden ingehouden.

In geval van overlijden van een Obligatiehouder of schenking door een Obligatiehouder van zijn Obligaties, worden in beginsel de Obligaties in de heffing van het Nederlandse successie- of schenkingsrecht betrokken tegen de waarde in het economisch verkeer ten tijde van het overlijden of de schenking. De toepasselijke belastingtarieven en eventuele vrijstelling(en) zijn mede afhankelijk van de mate van verwantschap tussen de Obligatiehouder en zijn erfgenaam of begunstigde.

HET BOVENSTAANDE BETREFT GEEN UITPUTTENDE OF VOLLEDIGE BESCHRIJVING VAN ALLE MOGELIJK RELEVANTE FISCALE ASPECTEN. DE INFORMATIE IS VAN ALGEMENE AARD EN HET OVERZICHT VORMT GEEN ADVIES OVER DE SPECIFIEKE PERSOONLIJKE SITUATIE VAN DE OBLIGATIEHOUDER. GEÏNTERESSEERDE INVESTEERDERS WORDEN NADRUKKELIJK GEADVISEERD ZICH TE LATEN ADVISEREN DOOR HUN FISCAAL ADVISEUR.

HOOFDSTUK 6 - Financiële overzichten en uitgangspunten

Lodewijk I financiert de aankoop van het Object met de opbrengsten uit de uitgifte van de Obligaties. Hoewel Lodewijk I de intentie heeft het Object te herontwikkelen tot appartementencomplex, is het thans zodanig onzeker of daartoe kan of zal worden overgegaan dat Lodewijk I als uitgangspunt neemt dat het Object geëxploiteerd zal worden als winkelruimte waarvoor het Object thans geschikt is. De hoofdstukken 6.1 tot en met 6.3 gaan nader in op de geprognosticeerde kosten en opbrengsten voor de exploitatie en verkoop van het Object als winkelruimte en de aannames die daaraan ten grondslag liggen. Hoofdstuk 6.4 geeft een schatting weer van de bedragen die, zoals Lodewijk I thans als uitgangspunt neemt, nodig zijn in het geval het Object wordt herontwikkeld tot appartementencomplex.

6.1 Initiële kosten

De opbrengsten uit de uitgifte van de Obligaties zijn begroot als volgt te worden aangewend:

Omschrijving	Bedrag
Aankoopbedrag object	€ 3.500.000
Overdrachtsbelasting (6%)	€ 210.000
Notaris	€ 17.000
Goedkeuring prospectus	€ 4.000
Juridische en fiscale begeleiding	€ 65.000
Plaatsingsvergoeding	€ 114.000
Taxatiekosten	€ 5.000
Marketingkosten	€ 15.000
Fee	€ 120.000
Totale Investering	€ 4.050.000

De kosten voor de notaris, de juridische en fiscale begeleiding en de marketingkosten betreffen schattingen. De overige initiële kosten zijn overeengekomen of zijn vaste, gefixeerde kosten. Onderstaand volgt een korte toelichting op de initiële kosten. De werkelijke kosten komen ten laste van Lodewijk I, tenzij het totaal van de werkelijke initiële kosten meer bedraagt dan daarvoor is begroot in welk geval het meerdere ten laste komt van de Initiatiefnemer.

Aankoopbedrag Object: de getaxeerde onderhandse verkoopwaarde - in potentieel verhuurde staat als winkelruimte - van het Object bedraagt € 4.500.000 (kosten koper, exclusief BTW); vrij van huur en gebruik als winkelruimte bedraagt de getaxeerde waarde € 3.900.000 (kosten koper, exclusief BTW). De taxatie is op 17 april 2012 uitgevoerd door Bossers & Fitters Bedrijfshuisvesting B.V. te Eindhoven (bijlage V). Het Object wordt door de Initiatiefnemer voor € 1.850.000, k.k. aangekocht van Stichting Pensioenfonds Metaal en Techniek. De levering van het Object aan de Initiatiefnemer vindt plaats op 18 juli 2012. Zodra voor ten minste 460 Obligaties is ingeschreven, zal de eerste uitgifte van Obligaties plaatsvinden bij welke gelegenheid Lodewijk I het Object van de Initiatiefnemer zal verwerven voor de koopsom van € 3.500.000,00 k.k.

Overdrachtsbelasting: dit betreft de overdrachtsbelasting van 6% die verschuldigd is bij het transport van het Object. Ter zake van de verkrijging van onroerende zaken is 6% overdrachtsbelasting verschuldigd over de waarde die ten minste gelijk is aan de tegenprestatie. Er geldt een tegemoetkoming bij opvolgende verkrijgingen binnen een periode van 6 maanden. Lodewijk I betaalt op basis van de door haar gemaakte afspraken met de Initiatiefnemer 6% overdrachtsbelasting over de koopsom van € 3.500.000, oftewel € 210.000.

Notaris: dit zijn de kosten van de notariële akten die opgesteld moeten worden voor de levering van het Object, het vestigen van het eerste recht van hypotheek, de kosten voor oprichting van de Trustee (Stichting Deelnemers Lodewijk I) en Lodewijk I (Lodewijk Beheer B.V.) en overige notariële begeleiding ten aanzien van de uitgifte van de Obligaties.

Goedkeuring prospectus: dit zijn de kosten die in rekening worden gebracht door de Autoriteit Financiële Markten voor de goedkeuring van dit prospectus.

Juridische en fiscale begeleiding: ten aanzien van de wetgeving omtrent B.T.W. en overdrachtsbelasting alsmede de fiscale toetsing van de koopcontracten alsook voor de structurering van de uitgifte van de Obligaties laat Lodewijk I zich adviseren door externe adviseurs.

Plaatsingsvergoeding: dit betreffen de kosten die gemaakt worden voor het plaatsen bij beleggers van de 810 Obligaties.

Taxatiekosten: dit betreffen de kosten van het taxatierapport opgesteld door Bossers & Fitters Bedrijfshuisvesting B.V.

Marketingkosten: dit betreffen de kosten van marketingactiviteiten zoals het ontwerpen en produceren van brochures, banners, drukwerk, kosten van advertenties en verzendkosten.

Fee: Dit is de vergoeding voor de werkzaamheden die Lodewijk I verricht en de kosten die zijn gemaakt voor het structureren van de uitgifte van de Obligaties, de administratie- en communicatiewerkzaamheden en de projectbegeleiding.

6.2 Prognose exploitatie- en verkoopopbrengsten en exploitatie- en verkoopkosten (winkelruimte)

Lodewijk I verwacht uit de exploitatieopbrengsten de rentebetalingen op de Obligaties te kunnen voldoen, en de Premie en de aflossing van de Obligaties uit de verkoopopbrengsten van het Object.

6.2.1 Aannames voor de prognoses

De prognoses in dit hoofdstuk 6.2 zijn gebaseerd op onder meer de volgende aannames:

- alle jaarlijks terugkerende kosten, lasten en reserveringen zijn geïndexeerd met een (verondersteld inflatie)percentage van 2,0% per jaar (met uitzondering van de rente op de Obligaties en de Premie);
- de huur is geïndexeerd op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de CPI reeks alle huishoudens (waarbij het jaar 2000 op 100 is gesteld), gepubliceerd door het CBS, voor het eerst toe te passen op 1 juli 2013;
- bij het eindigen van de huurgarantie van de Initiatiefnemer (17 juli 2015) is het Object volledig verhuurd als winkelruimte voor een huurprijs van € 318.362 en blijft het Object tegen gelijke condities verhuurd tot en met 17 juli 2022;
- de WOZ-waarde van het Object in jaar 1 (van 18 juli 2012 tot en met 17 juli 2013) bedraagt € 3.000.000 (d.i. tien keer de jaarhuur);
- het Object wordt geëxploiteerd en na 10 jaar verkocht als winkelruimte tegen marktconforme voorwaarden (en er vindt geen herontwikkeling tot appartementencomplex plaats).

Voor het overige worden de aannames weergegeven in de toelichting op de verschillende posten in dit hoofdstuk 6.2. De werkelijkheid kan afwijken van de aannames, wat zich onder meer zal voordoen als het Object wordt herontwikkeld tot appartementencomplex. Alle opbrengsten en kosten in dit hoofdstuk 6.2 betreffen, tenzij uit de context anders volgt of anders is vermeld, geschatte opbrengsten en kosten.

Exploitatie & Cashflow	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
	18-7-2012	18-7-2013	18-7-2014	18-7-2015	18-7-2016	18-7-2017	18-7-2018	18-7-2019	18-7-2020	18-7-2021
	17-7-2013	17-7-2014	17-7-2015	17-7-2016	17-7-2017	17-7-2018	17-7-2019	17-7-2020	17-7-2021	17-7-2022
Omschrijving										
Huurinkomsten	€ 300.000	€ 306.000	€ 312.120	€ 318.362	€ 324.730	€ 331.224	€ 337.849	€ 344.606	€ 351.498	€ 358.528
Af: Kosten Gas/Water/Licht	€ 12.205-	€ 12.449-	€ 12.698-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Af: OZB	€ 4.935-	€ 5.034-	€ 5.134-	€ 5.237-	€ 5.342-	€ 5.449-	€ 5.558-	€ 5.669-	€ 5.782-	€ 5.898-
Af: Gemeentelijke lasten	€ 675-	€ 689-	€ 702-	€ 716-	€ 731-	€ 745-	€ 760-	€ 775-	€ 791-	€ 807-
Af: Reclamebelasting	€ 550-	€ 561-	€ 572-	€ 584-	€ 595-	€ 607-	€ 619-	€ 632-	€ 644-	€ 657-
Af: Accountant/Vastlegging/Adm.	€ 6.500-	€ 6.630-	€ 6.763-	€ 6.898-	€ 7.036-	€ 7.177-	€ 7.320-	€ 7.466-	€ 7.616-	€ 7.768-
Af: Premie verzekeringen	€ 4.307-	€ 4.393-	€ 4.481-	€ 4.571-	€ 4.662-	€ 4.755-	€ 4.850-	€ 4.947-	€ 5.046-	€ 5.147-
Af: Reservering en onderhoudskosten dak	€ 3.000-	€ 2.791-	€ 2.847-	€ 2.904-	€ 2.962-	€ 3.021-	€ 3.081-	€ 3.143-	€ 3.206-	€ 3.270-
Af: Reservering schilderwerk	€ 5.440-	€ 5.549-	€ 5.660-	€ 5.773-	€ 5.888-	€ 6.006-	€ 6.126-	€ 6.249-	€ 6.374-	€ 6.501-
Af: Reservering overig onderhoud (1,5%)	€ 4.500-	€ 4.590-	€ 4.682-	€ 4.775-	€ 4.871-	€ 4.968-	€ 5.068-	€ 5.169-	€ 5.272-	€ 5.378-
Af: Overige kosten	€ 2.500-	€ 2.550-	€ 2.601-	€ 2.653-	€ 2.706-	€ 2.760-	€ 2.815-	€ 2.872-	€ 2.929-	€ 2.988-
Af: Beheersvergoeding (2%)	€ 6.000-	€ 6.120-	€ 6.242-	€ 6.367-	€ 6.495-	€ 6.624-	€ 6.757-	€ 6.892-	€ 7.030-	€ 7.171-
Netto huurinkomsten	€ 249.388	€ 254.645	€ 259.738	€ 277.884	€ 283.442	€ 289.111	€ 294.893	€ 300.791	€ 306.807	€ 312.943
Rente Obligatielening	€ 222.750	€ 222.750	€ 222.750	€ 222.750	€ 222.750	€ 222.750	€ 222.750	€ 222.750	€ 222.750	€ 222.750
Resultaat	€ 26.638	€ 31.895	€ 36.988	€ 55.134	€ 60.692	€ 66.361	€ 72.143	€ 78.041	€ 84.057	€ 90.193
Belasting over resultaat	€ 5.328-	€ 6.379-	€ 7.398-	€ 11.027-	€ 12.138-	€ 13.272-	€ 14.429-	€ 15.608-	€ 16.811-	€ 18.039-
Netto resultaat	€ 21.310	€ 25.516	€ 29.590	€ 44.108	€ 48.554	€ 53.089	€ 57.715	€ 62.433	€ 67.246	€ 72.154
Waarde Object in verhuurde staat ¹⁾	€ 4.500.000	€ 4.590.000	€ 4.681.800	€ 4.775.436	€ 4.870.945	€ 4.968.364	€ 5.067.731	€ 5.169.086	€ 5.272.467	€ 5.377.917
Aflossing Obligatie	€ 4.050.000	€ 4.050.000	€ 4.050.000	€ 4.050.000	€ 4.050.000	€ 4.050.000	€ 4.050.000	€ 4.050.000	€ 4.050.000	€ 4.050.000
Premie	€ 20.250	€ 40.500	€ 60.750	€ 81.000	€ 101.250	€ 121.500	€ 141.750	€ 162.000	€ 182.250	€ 202.500
Saldo na aflossing en Premie ²⁾	€ 451.060	€ 525.016	€ 600.640	€ 688.544	€ 768.248	€ 849.952	€ 933.695	€ 1.019.518	€ 1.107.463	€ 1.197.571

¹⁾ bij een veronderstelde kapitalisatiefactor van 15. Zie ook hoofdstuk 6.2.3 hierna.

²⁾ exclusief de kosten van verkoop van het Object. Zie ook hoofdstuk 6.2.3 hierna.

6.2.2 Prognose exploitatie als winkelruimte

Huurinkomsten: het Object is thans niet verhuurd. De Initiatiefnemer heeft evenwel een huurgarantie voor de duur van drie jaar afgegeven. Deze huurgarantie gaat in op de datum waarop de Initiatiefnemer het Object verwerft, 18 juli 2012, tegen een jaarlijks te indexeren huurprijs van € 300.000.

Indexering vindt plaats op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de CPI reeks alle huishoudens (waarbij het jaar 2000 op 100 is gesteld), gepubliceerd door het CBS. Deze indexering wordt voor het eerst toegepast op 1 juli 2013.

De jaarlijks te indexeren huurprijs van € 300.000 betreft een op basis van het taxatierapport geschatte huurprijs voor winkelruimte (zie bijlage V. Op de laatste pagina zijn de geschatte huurprijzen voor de verschillende verdiepingen van het Object weergegeven). In de jaren 1 tot en met 3 is de huur tegen deze geschatte huurprijs gegarandeerd door de Initiatiefnemer. Voor de prognose is aangenomen dat bij het eindigen van de huurgarantie van de Initiatiefnemer (17 juli 2015) het Object volledig is verhuurd tegen de huurprijs als hiervoor bedoeld.

De huurprijzen die als uitgangspunt dienen zijn exclusief de kosten voor het inrichten van de winkelruimte. Het uitgangspunt is dat die kosten voor rekening van de huurder(s) komen, hetgeen niet ongebruikelijk is.

Kosten GAS/Water/Licht: op basis van het historisch kostenoverzicht van de huidige beheerder van het Object (Cushman & Wakefield) en een stelpost van 10m³ waterverbruik wordt deze post begroot op een bedrag van € 12.205 voor jaar 1.

Verder is aangenomen dat na afloop van de huurgarantie van de Initiatiefnemer (per 17 juli 2015, derhalve met ingang van jaar 4) het Object volledig is verhuurd als winkelruimte en de kosten voor gas, water en licht voor rekening komen van de huurder(s).

Onroerende zaak belasting en gemeentelijke belastingen: het eigenaarsdeel van de onroerende zaakbelasting is begroot op basis van een WOZ-waarde van € 3.000.000 van het Object, tegen het tarief van de gemeente Eindhoven.

De gemeentelijke lasten betreffen het eigenaarsdeel van de riool- en afvalstoffenheffing, begroot op basis van de tarieven van de gemeente Eindhoven.

Reclamebelasting: Lodewijk I heeft het voornemen de naam 'Lodewijk' met letters aan de gevel van het Object te bevestigen, wat naar verwachting door de gemeente Eindhoven zal worden beschouwd als reclame waarvoor reclamebelasting is verschuldigd. De reclamebelasting wordt conform de opgave van de gemeente Eindhoven begroot op € 550 voor jaar 1.

Accountant/Vastlegging/ Administratieve kosten: dit zijn de begrote kosten van de accountant die worden gemaakt voor het opmaken van de jaarstukken, verzorgen aangifte vennootschapsbelasting, verzorgen publicatiestukken (handelsregister) en het verwerken van de financiële administratie. De begroting van deze kosten is op basis van een offerte van de accountant.

Premie verzekeringen: de premies voor het verzekeren van het Object worden begroot op € 4.307 voor jaar 1, inclusief poliskosten en assurantiebelasting. Verzekerd zijn de gevolgen van brand-, storm en waterschade en het aansprakelijkheidsrisico. Lodewijk I heeft ter zake van deze verzekeringen een offerte ontvangen voor de voornoemde premies.

Reservering en onderhoudskosten dak: de aanname is, conform de opgave van een deskundige, dat de levensduur van het dak nog 10 tot 15 jaar bedraagt.

De jaarlijkse onderhoudskosten worden vanaf jaar 2 begroot op € 500 per jaar en voor jaar 1 (in verband met een kleine achterstand in het onderhoud) € 750, overeenkomstig de opgave van bedoelde deskundige. Het vervangen van het dak na 10 tot 15 jaar kost, volgens de opgave van de deskundige op basis van het huidige prijspeil, circa € 22.500. De kosten voor het vervangen van het dak worden in 10 jaar gereserveerd.

Reservering schilderwerk: op basis van een drie-jaarscyclus voor het schilderwerk van de kozijnen en de betonnen lambrisering van het Object wordt jaarlijks een post gereserveerd van € 5.440 (geïndexeerd met 2%). Deze reservering is gebaseerd op een offerte van een schildersbedrijf.

Reservering en kosten overig onderhoud: jaarlijks wordt 1,5% van de geprognosticeerde jaarhuur gereserveerd voor overig onderhoud.

Het Object is gebouwd in de jaren 50 en zeer degelijk uitgevoerd. Gezien de kwaliteit en uitvoering van de bouw (betonskeletbouw) is de kans op technische gebreken miniem. Er is geen sprake van zichtbare lekkages of andere gebreken. Het dak en het schilderwerk zijn door een deskundige geïnspecteerd. Voor het overige heeft geen uitgebreide bouwkundige of installatietechnische inspectie plaatsgevonden.

Volgens het taxatierapport dient per (netto verhuurbare) vierkante meter rekening te worden gehouden met onderhoudskosten van € 5,75 per jaar, derhalve in totaal € 12.275 per jaar. In dat bedrag is inbegrepen het onderhoud aan het dak en het schilderwerk. In de prognose wordt voor het totale onderhoud (de posten dak, schilderwerk en overig onderhoud) rekening gehouden met een hoger bedrag (van € 12.940 in jaar 1).

De aanname is dat deze reservering voldoende is voor het overig onderhoud.

Overige kosten: dit betreft een post voor onvoorziene kosten.

Beheersvergoeding: de beheersvergoeding bedraagt 2% van de theoretische huurinkomsten. Onder theoretische huurinkomsten worden verstaan de huurinkomsten die het Object voortbrengt vermeerderd met (a) een geschat bedrag voor de huurinkomsten die kunnen worden voortgebracht uit de leegstand in het Object en (b) aan huurders verleende huurvrije perioden en huurkortingen.

Deze vergoeding is overeengekomen met de beheerder van het Object voor werkzaamheden zoals het uitvoeren van onderhoud aan het Object, communicatie met de huurders en andere beheersactiviteiten. Het beheer zal worden uitgevoerd door Perrée & Partners Capital B.V.

Rente Obligatielening: dit betreft de vaste rente op de Obligaties van 5,50% per jaar waartoe de Obligatiehouders gerechtigd zijn.

6.2.3 Prognose verkoop/exit

Het streven van Lodewijk I is het Object uiterlijk op 17 juli 2022 te verkopen (einde van jaar 10), waarbij het uitgangspunt is dat het als winkelruimte wordt verkocht. Lodewijk I verwacht uit de verkoopopbrengst de Obligaties te kunnen aflossen en de Premie uit te keren.

Als uitgangspunt voor de verkoopprognose is verondersteld dat de verkoop van het Object na 10 jaar plaatsvindt tegen de aldan marktconforme waarde in verhuurde staat.

Er wordt voor de verkoopprognose uitgegaan van vier verkoopscenario's: defensief, realistisch en een optimistisch scenario en een zogenoemd *break even* scenario. Deze scenario's verschillen van elkaar door de gehanteerde kapitalisatiefactor. Onder kapitalisatiefactor wordt verstaan: de verkoopprijs vermeerderd met kosten koper gedeeld door de huurinkomsten op jaarbasis. De geprognosticeerde bruto verkoopopbrengst is berekend door de kapitalisatiefactor te vermenigvuldigen met de jaarhuur in het jaar waarin de verkoop plaatsvindt.

Ter verduidelijking van deze systematiek: de huidige verkoopwaarde (bruto verkoopopbrengst) van het Object kan als volgt worden berekend, in de veronderstelling dat de kapitalisatiefactor 15,0 zou bedragen en het Object in verhuurde staat zou verkeren tegen een jaarhuur van € 300.000 (let op: het Object is thans niet verhuurd):

Kapitalisatiefactor:	15,0
jaarhuur:	€ 300.000 x
Geschatte huidige verkoopwaarde:	€ 4.500.000

In het neutrale scenario voor de verkoopprognose van het Object in jaar 10 is de bruto verkoopopbrengst gebaseerd op de kapitalisatiefactor zoals vastgesteld door Bossers & Fitters Bedrijfshuisvesting B.V. (d.i. een kapitalisatiefactor van 15,0, zie het taxatierapport, bijlage V).

De berekening van de bruto verkoopopbrengst (in jaar 10) in dit neutrale scenario is als volgt:

Kapitalisatiefactor:	15,0
jaarhuur in jaar 10:	€ 358.528 x
Prognose bruto verkoopopbrengst:	€ 5.377.920

In het defensieve scenario is de kapitalisatiefactor met 1,5 verlaagd tot 13,5. De berekening van de bruto verkoopopbrengst (in jaar 10) in dit defensieve scenario is als volgt:

Kapitalisatiefactor:	13,5
jaarhuur in jaar 10:	€ 358.528 x
Prognose bruto verkoopopbrengst:	€ 4.840.128

In het optimistische scenario is de kapitalisatiefactor, ten opzichte van het realistische scenario, met 1,0 verhoogd tot 16,0. De berekening van de bruto verkoopopbrengst (in jaar 10) in dit optimistische scenario is als volgt:

Kapitalisatiefactor:	16,0
jaarhuur in jaar 10:	€ 358.528 x
Prognose bruto verkoopopbrengst:	€ 5.736.448

Het break even scenario is de situatie waarin Lodewijk I, over de periode van jaar 1 tot en met jaar 10, na aftrek van alle kosten en voldoening aan alle verplichtingen (waaronder de verplichtingen aan de Obligatiehouders) geen of nauwelijks positief rendement behaalt. Lodewijk I heeft berekend dat het break even punt ligt bij een kapitalisatiefactor van (ongeveer) 12,1; bij een kapitalisatiefactor van 12,1 is Lodewijk I in staat om alle kosten en verplichtingen te voldoen en houdt, nadat alle kosten en verplichtingen zijn voldaan, een netto resultaat over de jaren 1 tot en met 10 over van (afgerond) € 85.000.

Het voorgaande wordt in onderstaand schema samengevat weergegeven.

Verkoopscenario/Exitscenario	Defensief	Realistisch	Optimistisch	Break Even
Kapitalisatiefactor	13,5	15,0	16,0	12,1
Jaarhuur jaar 10	€ 358.528	€ 358.528	€ 358.528	€ 358.528
Bruto verkoopopbrengst	€ 4.840.128	€ 5.377.920	€ 5.736.448	€ 4.338.189
Verkoopkosten	€ 80.102	€ 87.224	€ 91.706	€ 72.573
Netto verkoopopbrengst	€ 4.760.026	€ 5.290.696	€ 5.644.742	€ 4.265.616
Aflossing Obligatie	€ 4.050.000	€ 4.050.000	€ 4.050.000	€ 4.050.000
Premie	€ 202.500	€ 202.500	€ 202.500	€ 202.500
TOTAAL aan aflossing en Premie	€ 4.252.500	€ 4.252.500	€ 4.252.500	€ 4.252.500
Saldo na aflossing en Premie ¹⁾	€ 507.526	€ 1.038.196	€ 1.392.242	€ 13.116

¹⁾ exclusief het geprognosticeerde netto resultaat uit jaar 10 van € 72.154.

In de prognose zijn de verkoopkosten begroot op 1,6% tot 1,7% van de bruto verkoopopbrengst (hoger percentage aan verkoopkosten bij een lagere bruto verkoopopbrengst, lager percentage bij een hogere bruto verkoopopbrengst).

6.3 Invloed van Lodewijk I op de uitkomst van de prognoses

De prognoses in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op de aannames zoals die hiervoor zijn toegelicht. Op een aantal factoren die deze aannames en daarmee de uitkomst van de prognoses beïnvloeden kan Lodewijk I (of haar bestuurders) in enige mate invloed uitoefenen. Factoren waarop in enige mate invloed kan worden uitgeoefend zijn de niet van overheidswege bepaalde factoren betreffende de exploitatiekosten (waaronder de kosten van verzekeringen, de kosten voor gas water en licht gedurende jaar 1 tot en met jaar 3), de huurinkomsten, de kosten van de accountant, de onderhoudskosten, de beheersvergoeding en de kosten voor - en de financiële haalbaarheid van - de eventuele herontwikkeling van het Object tot appartementencomplex.

Anderzijds zijn er factoren waarop Lodewijk I (of haar bestuurders) geen enkele invloed kan uitoefenen, zoals veranderende wetgeving of veranderend overheidsbeleid, de financiële gegoedheid van de huurder(s) die mogelijk tot gevolg kan hebben dat een huurder niet aan zijn verplichtingen kan voldoen hetgeen huurderving en/of leegstand tot gevolg kan hebben, de algemene economische ontwikkelingen (waaronder de inflatie) en de op de inflatie gebaseerde indexering van de huur (die in belangrijke mate bepalend zijn voor de huuropbrengsten en de verkoopopbrengsten van het Object en eveneens bepalend zijn voor het niveau van de kosten die Lodewijk I zal maken), de belastingen en zakelijke lasten en het verlenen door de gemeente Eindhoven van de omgevingsvergunning die nodig is voor het herontwikkelen van het Object tot appartementencomplex.

6.4 Schatting kosten voor de herontwikkeling van het Object tot appartementencomplex

Lodewijk I heeft de intentie het Object te herontwikkelen tot appartementencomplex. Of die intentie tot uitvoering kan worden gebracht is onzeker. Het is afhankelijk van de tijdige verlening van de benodigde omgevingsvergunning door de gemeente Eindhoven, de tijdige aanvang van de feitelijke bouwwerkzaamheden en van de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling.

Omdat de eventuele herontwikkeling tot appartementencomplex onzeker is, zijn de plannen voor de herontwikkeling thans niet zodanig uitgewerkt dat daarvan een definitief financieel overzicht in dit prospectus kan worden opgenomen. Op basis van de thans bekende gegevens, worden de kosten voor de herontwikkeling van het Object tot appartementencomplex als volgt geschat:

Omschrijving	Bedrag
Bouwkosten (inclusief BTW)	€ 2.100.000
Notaris	€ 5.650
Goedkeuring prospectus	€ 4.000
Juridische en fiscale begeleiding	€ 50.000
Plaatsingsvergoeding	€ 70.350
Taxatiekosten	€ 5.000
Marketingkosten	€ 15.000
Fee	€ 106.250
Renteverlies tijdens de bouw (uitgaande van 1 jaar)	€ 143.750
Kosten herontwikkeling tot appartementencomplex	€ 2.500.000

Benadrukt wordt dat alle hierboven weergegeven posten schattingen betreffen. De werkelijke kosten zullen, indien de herontwikkeling doorgang vindt, ten laste komen van Lodewijk I.

De opbrengst van de uitgifte van de Obligaties is niet voldoende om de herontwikkeling van het Object tot appartementencomplex te financieren. Voor de financiering van de herontwikkeling zal Lodewijk I een nieuwe uitgifte van obligaties organiseren. De houders van Obligaties krijgen voorrang bij de inschrijving op de obligaties die te zijner tijd, bij doorgang van de herontwikkeling, worden uitgegeven voor de financiering daarvan.

Onderstaand volgt een korte toelichting op de geschatte kosten voor de herontwikkeling.

Bouwkosten: dit betreft de geschatte kosten voor de bouwwerkzaamheden voor de verbouwing van het Object tot een appartementencomplex bestaande uit 37 appartementen. Bij deze schatting is er rekening mee gehouden dat 80% van die appartementen gemeubileerd en 20% gestoffeerd wordt opgeleverd, met een luxe afwerkingsniveau. Deze schatting voor de bouwkosten is gedaan op basis van de ervaring (van de directieleden) van Lodewijk I op het vlak van het (her)ontwikkelen van vastgoed; benadrukt wordt dat Lodewijk I niet beschikt over offertes waarmee deze schatting kan worden onderbouwd.

Notaris: dit betreft een schatting van de kosten van de notariële akten die opgesteld moeten worden in verband met de herontwikkeling tot appartementencomplex, zoals de koop- en leveringsakten van de appartementen, akten van splitsing en (eventueel) een akte voor het vestigen van het tweede recht van hypotheek ten gunste van de houders van de obligaties die voor de financiering van de herontwikkeling worden uitgegeven. Deze schatting is gedaan op basis van de ervaring (van de directieleden) van Lodewijk I op het vlak van vastgoed; benadrukt wordt dat Lodewijk I niet beschikt over offertes waarmee deze schatting kan worden onderbouwd.

Goedkeuring prospectus: dit betreft een schatting van de kosten die in rekening worden gebracht door de Autoriteit Financiële Markten voor de goedkeuring van het prospectus, waarin het aanbod van de obligaties wordt beschreven die voor de financiering van de herontwikkeling worden uitgegeven. Er is geen rekening gehouden met een mogelijke wijziging in het toepasselijke tarief voor deze goedkeuring.

Juridische en fiscale begeleiding: dit betreft een schatting van de kosten voor de externe fiscale en juridische begeleiding van Lodewijk I in verband met de herontwikkeling van het Object tot appartementencomplex en de uitgifte van de obligaties waarmee de herontwikkeling wordt gefinancierd. Deze schatting is gedaan op basis van de ervaring (van de directieleden) van Lodewijk I op het vlak van vast-

goed en het aanbieden en uitgeven van obligaties aan het publiek; benadrukt wordt dat Lodewijk I niet beschikt over offertes waarmee deze schatting kan worden onderbouwd.

Plaatsingsvergoeding: dit betreft een schatting van de kosten die gemaakt zullen worden voor het plaatsen bij beleggers van de obligaties waarmee de herontwikkeling tot appartementencomplex wordt gefinancierd. Voor de schatting van deze kosten is uitgegaan van een zelfde (relatief) kostenniveau als voor de uitgifte van de Obligaties.

Taxatiekosten: dit betreft een schatting van de kosten die gemaakt zullen worden voor de taxatie van het Object op het moment dat de plannen voor de herontwikkeling definitief zijn. Het taxatierapport zal worden gebruikt om te bepalen of de herontwikkeling financieel haalbaar is (exploitatieprognose en prognose voor de verkoopopbrengst/waarde) en zal worden opgenomen in het prospectus waarin het aanbod van de obligaties wordt beschreven die voor de financiering van de herontwikkeling worden aangeboden. Deze schatting is gedaan op basis van de ervaring (van de directieleden) van Lodewijk I op het vlak van vastgoed; benadrukt wordt dat Lodewijk I niet beschikt over offertes waarmee deze schatting kan worden onderbouwd.

Marketingkosten: dit is een schatting voor de kosten van marketingactiviteiten zoals het ontwerpen en produceren van brochures, banners, drukwerk, kosten van advertenties en verzendkosten in verband met het aanbod van obligaties waarmee de herontwikkeling wordt gefinancierd. Deze schatting is gedaan op basis van de ervaring (van de directieleden) van Lodewijk I op het vlak van vastgoed en het aanbieden van obligaties aan het publiek; benadrukt wordt dat Lodewijk I niet beschikt over offertes waarmee deze schatting kan worden onderbouwd.

Fee: dit is een schatting van de vergoeding voor de werkzaamheden die Lodewijk I zal verrichten en de kosten die zullen worden gemaakt voor het structureren van de uitgifte van de obligaties waarmee de herontwikkeling wordt gefinancierd, de administratie- en communicatiewerkzaamheden en de projectbegeleiding in verband met de herontwikkeling en uitgifte van obligaties.

Renteverlies tijdens de bouw: dit betreft een schatting van de rentelasten die Lodewijk I verschuldigd zal zijn aan de houders van obligaties waarmee de herontwikkeling wordt gefinancierd en waartegenover geen inkomsten staan, uitgaande van een rente op die obligaties van 5,75% per jaar en een periode van een jaar tussen het moment van uitgifte van die obligaties en het moment waarop de tot stand gebrachte appartementen zijn verhuurd en/of verkocht.

6.5 Jaaropgave

Eens per jaar, voor het eerst in 2013, verstrekt Lodewijk I informatie aan de hand waarvan de fiscale aangifte voor Box 3 door de Obligatiehouders kan worden gedaan.

Obligatiehouders die zijn onderworpen aan de heffing van vennootschapsbelasting ontvangen een opgave van de rente die is uitgekeerd. Deze opgave kan worden verwerkt in de aangifte vennootschapsbelasting.

HOOFDSTUK 7 - Onderzoeksrapport accountant



Aan: de directie van Lodewijk I Beheer BV
p/a Keizersgracht 15
5611 GC Eindhoven

Veldhoven, 10 juli 2012

ONDERZOEKSRAPPORT

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de bijgevoegde, door ons gewaarmerkte, prognose van Lodewijk I Beheer BV te Eindhoven voor de periode 18-7-2012 t/m 17-7-2022 onderzocht. De prognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd, is opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van de vennootschap. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de prognose 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 de prognose in overeenstemming met BW 2 titel 9 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 de prognose.

Naar ons oordeel is de prognose op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen opgesteld en toegelicht in overeenstemming met BW 2 Titel 9 waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals gehanteerd in een jaarrekening in aanmerking zijn genomen.

Hoe slim wil je ondernemen?

1/2

Overige aspecten

1 Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

De werkelijke uitkomsten zullen waarschijnlijk afwijken van de prognose, 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.

Naar verwachting zal herontwikkeling van het project alleen plaatsvinden indien dit een positief effect heeft op het rendement van de totale investering.

2 Beperking in het gebruik en verspreidingskring

De prognose en ons onderzoeksrapport daarbij zijn opgesteld voor het verstrekken van minimale informatievereisten voor het plaatsen van obligaties met een minimale waarde per eenheid van minder dan € 50.000 ingevolge Verordening AFM en zijn uitsluitend bedoeld voor de specifieke gebruikersgroep obligatiehouders en kunnen derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

De Groof
accountants en adviseurs



M.C.W. van den Bergh RA

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden:



Lodewijk Beheer B.V.

PAGINA 1

Investeringsbegroting

1: Aankoop pand	€ 3.500.000
2: Overdrachtsbelasting (6%)	€ 210.000
3: Notaris	€ 17.000
4: Goedkeuring Prospectus	€ 4.000
5: Juridische en fiscale begeleiding	€ 65.000
6: Plaatsingsvergoeding	€ 114.000
7: Taxatiekosten	€ 5.000
8: Marketingkosten	€ 15.000
9: Fee	<u>€ 120.000</u>
TOTAAL INVESTERING	€ 4.050.000

Ad 1 → Koopovereenkomst

Ad 2 → $6\% * € 3.500.000$ zie koopovereenkomst

Ad 3 → Kosten van leveringsakte en hypotheekakte en notariële begeleiding

Ad 4 → Kosten die in rekening worden gebracht door de AFM

Ad 5 → Kosten van juridische en fiscale begeleiding

Ad 6 → Kosten die gemaakt worden voor het volplaatsen van de 810 obligaties

Ad 7 → kosten taxatierapport Bossers & Fitters

Ad 8 → Kosten drukwerk, vormgeving en conceptontwikkeling

Ad 9 → Kosten die in rekening worden gebracht door de uitgevende instelling, Lodewijk I

PAGINA 2

Demier/18 Septemberplein/Nieuwe Erveningsel

Omschrijving	Bedrag
Aankoopbedrag object	€ 3.500.000
Overschrijfsbelasting (0%)	€ 210.000
Notariaat	€ 27.000
Goedkeuring Prospectus	€ 4.000
Luiteluke en fiscaal begeleiding	€ 65.000
Plantingsvergoeding	€ 114.000
Taxaalkosten	€ 5.900
Marketingkosten	€ 15.800
Fee	€ 120.800
Afsluiting	
Totale investering	€ 4.090.000
Indicatie van huur en kosten	2,20%

Exploitatie & Cashflow

Omschrijving	Jaar 1		Jaar 2		Jaar 3		Jaar 4		Jaar 5		Jaar 6		Jaar 7		Jaar 8		Jaar 9		Jaar 10	
	18-07-2012	17-07-2013	18-07-2013	17-07-2014	18-07-2014	17-07-2015	18-07-2015	17-07-2016	18-07-2016	17-07-2017	18-07-2017	17-07-2018	18-07-2018	17-07-2019	18-07-2019	17-07-2020	18-07-2020	17-07-2021	18-07-2021	17-07-2022
Plantingskosten	€ 300.000	€ 306.000	€ 312.120	€ 318.362	€ 324.790	€ 331.274	€ 337.849	€ 344.626	€ 351.698	€ 358.968	€ 366.437	€ 374.106	€ 381.975	€ 390.044	€ 398.313	€ 406.782	€ 415.451	€ 424.320	€ 433.389	€ 442.658
Af: Kosten O&M/Water/Lucht	€ 12.205	€ 12.441	€ 12.677	€ 12.913	€ 13.149	€ 13.385	€ 13.621	€ 13.857	€ 14.093	€ 14.329	€ 14.565	€ 14.801	€ 15.037	€ 15.273	€ 15.509	€ 15.745	€ 15.981	€ 16.217	€ 16.453	€ 16.689
Af: O&M	€ 4.935	€ 5.034	€ 5.134	€ 5.233	€ 5.332	€ 5.431	€ 5.530	€ 5.629	€ 5.728	€ 5.827	€ 5.926	€ 6.025	€ 6.124	€ 6.223	€ 6.322	€ 6.421	€ 6.520	€ 6.619	€ 6.718	€ 6.817
Af: Gemeentelijke belastingen	€ 675	€ 685	€ 695	€ 705	€ 715	€ 725	€ 735	€ 745	€ 755	€ 765	€ 775	€ 785	€ 795	€ 805	€ 815	€ 825	€ 835	€ 845	€ 855	€ 865
Af: Reductiebelasting	€ 510	€ 562	€ 572	€ 584	€ 595	€ 607	€ 619	€ 631	€ 643	€ 655	€ 667	€ 679	€ 691	€ 703	€ 715	€ 727	€ 739	€ 751	€ 763	€ 775
Af: Accountant/Vaardigheid/Administratieve kosten	€ 6.500	€ 6.630	€ 6.760	€ 6.890	€ 7.020	€ 7.150	€ 7.280	€ 7.410	€ 7.540	€ 7.670	€ 7.800	€ 7.930	€ 8.060	€ 8.190	€ 8.320	€ 8.450	€ 8.580	€ 8.710	€ 8.840	€ 8.970
Af: Premie verzekeringen	€ 4.302	€ 4.393	€ 4.483	€ 4.573	€ 4.663	€ 4.753	€ 4.843	€ 4.933	€ 5.023	€ 5.113	€ 5.203	€ 5.293	€ 5.383	€ 5.473	€ 5.563	€ 5.653	€ 5.743	€ 5.833	€ 5.923	€ 6.013
Af: Reserve voor onderhoud dat	€ 3.000	€ 2.797	€ 2.594	€ 2.391	€ 2.188	€ 1.985	€ 1.782	€ 1.579	€ 1.376	€ 1.173	€ 970	€ 767	€ 564	€ 361	€ 158	€ -45	€ -242	€ -439	€ -636	€ -833
Af: Reserve voor onderhoud dat	€ 5.440	€ 5.541	€ 5.642	€ 5.743	€ 5.844	€ 5.945	€ 6.046	€ 6.147	€ 6.248	€ 6.349	€ 6.450	€ 6.551	€ 6.652	€ 6.753	€ 6.854	€ 6.955	€ 7.056	€ 7.157	€ 7.258	€ 7.359
Af: Reserve voor onderhoud dat	€ 4.500	€ 4.590	€ 4.680	€ 4.770	€ 4.860	€ 4.950	€ 5.040	€ 5.130	€ 5.220	€ 5.310	€ 5.400	€ 5.490	€ 5.580	€ 5.670	€ 5.760	€ 5.850	€ 5.940	€ 6.030	€ 6.120	€ 6.210
Af: Overige kosten	€ 2.500	€ 2.550	€ 2.600	€ 2.650	€ 2.700	€ 2.750	€ 2.800	€ 2.850	€ 2.900	€ 2.950	€ 3.000	€ 3.050	€ 3.100	€ 3.150	€ 3.200	€ 3.250	€ 3.300	€ 3.350	€ 3.400	€ 3.450
Af: Behoudreserve (2%)	€ 8.000	€ 8.120	€ 8.240	€ 8.360	€ 8.480	€ 8.600	€ 8.720	€ 8.840	€ 8.960	€ 9.080	€ 9.200	€ 9.320	€ 9.440	€ 9.560	€ 9.680	€ 9.800	€ 9.920	€ 10.040	€ 10.160	€ 10.280
Totaal inkomsten	€ 249.388	€ 254.640	€ 259.892	€ 265.144	€ 270.396	€ 275.648	€ 280.900	€ 286.152	€ 291.404	€ 296.656	€ 301.908	€ 307.160	€ 312.412	€ 317.664	€ 322.916	€ 328.168	€ 333.420	€ 338.672	€ 343.924	€ 349.176
Resultaat	€ 322.790	€ 322.790	€ 322.790	€ 322.790	€ 322.790	€ 322.790	€ 322.790	€ 322.790	€ 322.790	€ 322.790	€ 322.790	€ 322.790	€ 322.790	€ 322.790	€ 322.790	€ 322.790	€ 322.790	€ 322.790	€ 322.790	€ 322.790
Resultaat	€ 26.638	€ 31.899	€ 37.160	€ 42.421	€ 47.682	€ 52.943	€ 58.204	€ 63.465	€ 68.726	€ 73.987	€ 79.248	€ 84.509	€ 89.770	€ 95.031	€ 100.292	€ 105.553	€ 110.814	€ 116.075	€ 121.336	€ 126.597
Resultaat	€ 7.328	€ 8.379	€ 9.430	€ 10.481	€ 11.532	€ 12.583	€ 13.634	€ 14.685	€ 15.736	€ 16.787	€ 17.838	€ 18.889	€ 19.940	€ 20.991	€ 22.042	€ 23.093	€ 24.144	€ 25.195	€ 26.246	€ 27.297
Netto resultaat	€ 32.310	€ 35.316	€ 38.322	€ 41.328	€ 44.334	€ 47.340	€ 50.346	€ 53.352	€ 56.358	€ 59.364	€ 62.370	€ 65.376	€ 68.382	€ 71.388	€ 74.394	€ 77.400	€ 80.406	€ 83.412	€ 86.418	€ 89.424
Waarde Object in verhuurde staat begin jaar	€ 4.100.000	€ 4.590.000	€ 4.990.000	€ 5.390.000	€ 5.790.000	€ 6.190.000	€ 6.590.000	€ 6.990.000	€ 7.390.000	€ 7.790.000	€ 8.190.000	€ 8.590.000	€ 8.990.000	€ 9.390.000	€ 9.790.000	€ 10.190.000	€ 10.590.000	€ 10.990.000	€ 11.390.000	€ 11.790.000
Afsluiting Obligatie	€ 4.019.000	€ 4.060.000	€ 4.100.000	€ 4.140.000	€ 4.180.000	€ 4.220.000	€ 4.260.000	€ 4.300.000	€ 4.340.000	€ 4.380.000	€ 4.420.000	€ 4.460.000	€ 4.500.000	€ 4.540.000	€ 4.580.000	€ 4.620.000	€ 4.660.000	€ 4.700.000	€ 4.740.000	€ 4.780.000
Premie	€ 38.250	€ 40.500	€ 42.750	€ 45.000	€ 47.250	€ 49.500	€ 51.750	€ 54.000	€ 56.250	€ 58.500	€ 60.750	€ 63.000	€ 65.250	€ 67.500	€ 69.750	€ 72.000	€ 74.250	€ 76.500	€ 78.750	€ 81.000
Saldo na afschrijving en premie	€ 45.040	€ 525.026	€ 608.602	€ 692.178	€ 775.754	€ 859.330	€ 942.906	€ 1.026.482	€ 1.110.058	€ 1.193.634	€ 1.277.210	€ 1.360.786	€ 1.444.362	€ 1.527.938	€ 1.611.514	€ 1.695.090	€ 1.778.666	€ 1.862.242	€ 1.945.818	€ 2.029.394

Verkoopscenario/Exitscenario

Kapitalisatiefactor
 Jaarhuur jaar 10
 Bruto verkoopopbrengst
 Verkoopkosten
 Netto verkoopopbrengst
 Aflossing Obligatie
 Premie
TOTAAL
RESTEERT

Defensief 13,5	Neutraal 15	Optimistisch 16	Break Even 12,1
€ 358.528,00	€ 358.528,00	€ 358.528,00	€ 358.528,00
€ 4.840.128,00	€ 5.377.920,00	€ 5.736.448,00	€ 4.338.188,80
€ 80.101,92	€ 87.224,00	€ 91.705,60	€ 72.572,83
€ 4.760.026,08	€ 5.290.696,00	€ 5.644.742,40	€ 4.265.615,97
€ 4.050.000,00	€ 4.050.000,00	€ 4.050.000,00	€ 4.050.000,00
€ 202.500,00	€ 202.500,00	€ 202.500,00	€ 202.500,00
€ 4.252.500,00	€ 4.252.500,00	€ 4.252.500,00	€ 4.252.500,00
€ 507.526,08	€ 1.038.196,00	€ 1.392.242,40	€ 13.115,97



PAGINA 3

Huurinkomsten	→ zie concept koopovereenkomst notaris Mandos
Kosten Energie	→ Zie historisch kostenoverzicht Cushman & Wakefield, stelpost opgenomen voor verbruik water van 10m3.
OZB	→ Op basis van een WOZ – waarde van € 3.000.000. Tarieven gemeente Eindhoven.
Gemeentelijke lasten	→ Riool en afvalstoffenheffing op basis tarieven gemeente Eindhoven
Reclamebelasting	→ Naamgeving van het gebouw wordt beschouwd als reclameaanduiding.
Accountant/Vastlegging	→ Kosten van opstellen jaarrekening, verzorgen aangifte vennootschapsbelasting, verzorgen publicatiestukken KvK, verwerken financiële administratie. Zie offerte De Groof Accountants/Adviseurs
Premie verzekeringen	→ Premie inclusief poliskosten en assurantiebelaasting: zie offerte Taylor Mates
Reservering onderhoud dak	→ Zie inspectierapport Braat Dakbedekkingen B.V. Jaar 1: kosten van onderhoud: € 750,00 Vanaf jaar 2: kosten van onderhoud € 500,00
Reservering schilderwerk	→ zie offerte PBJ Bouw, reserveringskosten 3 jaarscyclus
Reservering overig onderhoud 1,5%	→ Gezien huidige staat (goed) onderhoud, post overig onderhoud geprognoseerd op 1,5% van de jaarhuur. Volgens taxatierapport dient per m2 en bedrag te worden aangehouden van € 5,75. (dit is inclusief onderhoud dak en onderhoud schilderwerk). Komt neer op een bedrag van € 12.276,25
Overige kosten	→ kosten onvoorzien
Beheersvergoeding	→ 2%. Beheer wordt uitgevoerd door Perrée & Partners Capital

PAGINA 4

Rente Obligatielening	→ Zie prospectus en obligatievoorwaarden
Resultaat	→ Huurinkomsten minus alle voorgaande regels
Belasting over resultaat	→ 20% Vennootschapsbelasting
Waarde object in verhuurde staat	→ conform taxatierapport
Aflossing obligatie	→ conform obligatievoorwaarden
Premie	→ conform obligatievoorwaarden
Saldo na aflossing en premie	→ Verkoop gelijk aan de waarde van het object -/- aflossing van de obligatielening -/- premie +/- netto resultaat

De rendementsprognoses zijn gebaseerd op veronderstellingen zoals die hiervoor zijn toegelicht. Op een aantal factoren die deze veronderstellingen beïnvloeden kan in enige mate invloed worden uitgeoefend door de beheerder of zijn bestuurders. Factoren waar op enige mate invloed kan worden uitgeoefend zijn de niet van overheidswege bepaalde factoren betreffende de exploitatiekosten (waaronder de kosten van verzekeringen), de huuropbrengsten, kosten van de accountant, onderhoudskosten en de beheersvergoeding.

Anderzijds zijn er factoren waarop de beheerder of zijn bestuurders geen enkele invloed op kunnen uitoefenen, zoals veranderende wetgeving of overheidsbeleid, de financiële gezondheid van de huurder(s) die mogelijk tot gevolg kan hebben dat een huurder niet aan zijn verplichtingen kan voldoen hetgeen huurderving en/of leegstand tot gevolg kan hebben), de rentestand op de geldmarkt/kapitaalmarkt, de algemene economische ontwikkelingen (waaronder de inflatie) en de op de inflatie gebaseerde indexering van de huren (die in belangrijke mate bepalend zijn voor de huuropbrengsten en de verkoopopbrengsten van de vastgoedportefeuille en eveneens bepalend zijn voor het niveau van de kosten die het fonds zal maken), en de belastingen en zakelijke lasten.



HOOFDSTUK 8 - Deelnemen aan de uitgifte van de Obligaties

Het aanbod tot investeren in Obligaties is gericht aan zowel particulieren als rechtspersonen. U kunt deelnemen aan de uitgifte van de Obligaties tegen de uitgifteprijs van € 5.000,00 per Obligatie, exclusief 3% emissiekosten. De emissiekosten worden u separaat in rekening gebracht.

8.1 Profiel van de investeerder

Iedere investeerder die overweegt te investeren in Obligaties dient naar de mening van de directie van Lodewijk I te voldoen aan, en zich bewust te zijn van, het navolgende:

- U dient kennis te hebben genomen van de volledige tekst van dit prospectus.
- Het betreft een risicodragende investering.
- U wordt afgeraden om met vreemd vermogen (geleend geld) te investeren in de Obligaties.
- U dient voldoende liquiditeit aan te houden om te kunnen blijven voldoen aan uw verplichtingen, ook op de (middel)lange termijn.
- U dient over voldoende middelen te beschikken om een mogelijk lagere opbrengst uit de Obligaties - of zelfs het volledig uitblijven van enige (terug)betaling op de Obligaties - te kunnen opvangen.
- Waarom u belegt.
- De rol van de Obligaties in uw totale beleggingsportefeuille in het licht van onder meer uw risicoprofiel en -bereidheid.

8.2 Omvang van de uitgifte

In totaal worden 810 Obligaties voor in totaal € 4.050.000,00 aangeboden (exclusief emissiekosten).

8.3 Inschrijving

Inschrijving voor de emissie van Obligaties staat open vanaf het moment van de algemeen verkrijgbaarstelling van dit prospectus tot aan het moment waarop voor alle 810 beschikbare Obligaties is ingeschreven. Lodewijk I behoudt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk te weigeren. De Obligaties worden uitgegeven zodra is ingeschreven op ten minste 460 Obligaties.

Indien op 31 december 2012 niet voor ten minste 460 Obligaties is ingeschreven, vindt de emissie geen doorgang. Eventuele door investeerders gestorte bedragen (inclusief emissiekosten) worden dan onverwijld teruggestort.

Indien een geïnteresseerde investeerder op basis van het prospectus - inclusief de bijlagen - besluit tot het inschrijven op de emissie van Obligaties dient het inschrijfformulier (dat los bij het prospectus is gevoegd) en het ondertekeningsexemplaar van de Obligatievoorwaarden (eveneens los bijgevoegd) volledig te worden ingevuld en ondertekend. Daarnaast moet een getekende kopie van een geldig legitimatiebewijs worden bijgevoegd. Bij deelname door een vennootschap dient tevens een recent uittreksel (niet ouder dan één maand) uit het handelsregister worden meegestuurd. Behoudens het geval dat de emissie geen doorgang vindt, zijn door Lodewijk I aanvaardde inschrijvingen bindend.

Het deelnameformulier inclusief de daarin genoemde bijlagen en de ondertekende Obligatievoorwaarden dienen te worden gezonden aan:

Lodewijk Beheer B.V.
Antwoordnummer 10075
5600 VB Eindhoven

8.4 Toewijzing

De toewijzing van Obligaties vindt plaats op volgorde van ontvangst van de inschrijfformulieren. Binnen drie werkdagen na ontvangst van de juist en volledig ingevulde en ondertekende inschrijfformulier en Obligatievoorwaarden ontvangt de inschrijver een bericht waarin melding wordt gedaan van het aantal toegewezen Obligaties. Tevens zal dit bericht een betalingsverzoek bevatten en wordt de uiterste datum aangegeven waarop betaald dient te zijn, tenzij op dat moment nog niet voor ten minste 460 Obligaties is ingeschreven. In dit laatste geval ontvangt de inschrijver daarvan bericht met de aankondiging dat zodra voor ten minste 460 Obligaties is ingeschreven, het betalingsverzoek en de uiterste datum waarop betaald dient te zijn schriftelijk zal worden medegedeeld.

Zodra Lodewijk I de inschrijver heeft bericht over het aantal toegewezen Obligaties is de inschrijving definitief en bindend en kan die niet worden verminderd of geannuleerd, behoudens het geval dat de emissie geen doorgang vindt.

8.5 Betaling

De betaling van de uitgifteprijs van de Obligaties dient te worden overgemaakt naar een bankrekening als wordt aangegeven in de brief met het betalingsverzoek (zie hoofdstuk 8.4 hierboven) en uiterlijk op de in die brief aangegeven datum daarop te zijn bijgeschreven.

De betaling van de emissiekosten - € 150 per toegewezen en afgenomen Obligatie - dient te geschieden conform de instructies als eveneens vermeld in bedoelde brief. Bij die brief is een factuur gevoegd voor de emissiekosten.

Eventueel teveel of ten onrechte betaalde bedragen worden onverwijld teruggestort.

8.6 Uitgifte

In de brief waarin wordt vermeld of en, zo ja, hoeveel Obligaties zijn toegewezen dan wel in de (latere) brief met het betalingsverzoek zal worden vermeld op welke datum de Obligaties worden uitgegeven alsook het aantal Obligaties dat in totaal op die datum van uitgifte door Lodewijk I is uitgegeven. Uitgifte vindt in alle gevallen plaats onder de voorwaarde dat (a) de desbetreffende bedragen daarvoor zijn betaald als hiervoor is aangegeven en (b) de emissiekosten zijn voldaan.

Bij de uitgifte worden de namen en adressen van de Obligatiehouders (en pandhouders of vruchtgebruikers), het aantal van hun Obligaties en de hoofdsom daarvan, de datum van uitgifte en hun bankrekeningnummer opgenomen in het daartoe bestemde register; alle uitkeringen op de Obligaties vinden plaats op het bankrekeningnummer als opgenomen in dit register. Van de uitgifte ontvangt iedere Obligatiehouder een schriftelijke bevestiging. Van de Obligaties worden geen toonder- of bewijsstukken uitgegeven.

Zo lang als niet alle 810 beschikbare Obligaties zijn uitgegeven, stelt Lodewijk I de Obligatiehouders op elke eerste werkdag van elk kalenderkwartaal schriftelijk op de hoogte van het totaal aantal uitgegeven Obligaties.

8.7 Verklaringen

Lodewijk I (Lodewijk Beheer B.V.) is verantwoordelijk voor de inhoud van dit prospectus. Daarnaast is Loyens & Loeff N.V. (met statutaire zetel te Rotterdam) verantwoordelijk voor de in hoofdstuk 5 van het prospectus verstrekte informatie. De Groof Accountants|Adviseurs (met statutaire zetel te Veldhoven) heeft de inhoud en inkleding van hoofdstuk 7 van het prospectus bepaald en Bossers & Fitters Bedrijfshuisvesting B.V. de inhoud en inkleding van bijlage V bepaald. Loyens & Loeff N.V., De Groof

Accountants|Adviseurs en Bossers & Fitters Bedrijfshuisvesting B.V. hebben ingestemd met de opname in de huidige vorm en context van respectievelijk hoofdstuk 5, ,hoofdstuk 7 en bijlage V, in welke hoofdstukken en bijlage hun respectievelijke verslagen of verklaringen zijn opgenomen. Geen van Loyens & Loeff N.V., De Groof Accountants|Adviseurs en Bossers & Fitters Bedrijfshuisvesting B.V.houdt enig wezenlijk belang - of zal voorzienbaar enig wezenlijk belang houden - in Lodewijk I.

Na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover Lodewijk I bekend is, verklaart Lodewijk I dat de gegevens in dit prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van dit prospectus zou wijzigen. Loyens & Loeff N.V. verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover haar bekend, de gegevens in hoofdstuk 5 van het prospectus waarvoor zij verantwoordelijk is, in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het prospectus zou wijzigen.

Ter zake van de van overige derden afkomstige informatie die in het prospectus is opgenomen, bevestigt Lodewijk I dat deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover hij dat weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

HOOFDSTUK 9 - Adressen

Lodewijk I

Lodewijk Beheer B.V.
Keizersgracht 15
5611 GC Eindhoven
telefoon: 040-2392055

Initiatiefnemer

Perrée & Partners B.V.
Keizersgracht 15
5611 GC Eindhoven
telefoon: 040 239 20 50

Accountant

De Groof Accountants | Adviseurs
De Run 4210
5503 LL Veldhoven

Fiscalist

Loyens & Loeff N.V.
Utrechtseweg 165
6862 AJ Oosterbeek

Juridisch adviseur (inzake toezichtrechtelijke aspecten)

Brands Advocaten
Velperweg 28
6824 BJ Arnhem

Taxateur Object

Bossers & Fitters Bedrijfshuisvesting B.V.
Beemdstraat 48
5652 AB Eindhoven

BIJLAGE I - Obligatievoorwaarden Lodewijk I

Artikel 1 - Definities

1.1. In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

“Aflossingsdatum”: een dag waarop Lodewijk I overeenkomstig de artikelen 7 en 8 de Obligatie geheel of gedeeltelijk dient af te lossen of aflost;

“Emissie voor Herontwikkeling”: de eventuele emissie van obligaties waarmee de herontwikkeling van het Object tot appartementencomplex zal worden gefinancierd;

“Hoofdsom”: het bedrag van een Obligatie - op de dag van uitgifte gelijk aan de nominale waarde daarvan en nadien telkens verminderd met het bedrag waarvoor aflossingen hebben plaatsgevonden en vermeerderd met achterstallige Rente als bedoeld in artikel 6.2 - waartoe Lodewijk I gehouden is dat (terug) te betalen aan de Obligatiehouder;

“Lodewijk I”: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Lodewijk Beheer B.V., statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende aan de Keizersgracht 15, (5611 GC) Eindhoven;

“Object”: een gedeelte van de kelder, een gedeelte van de begane grond, een gedeelte van de eerste verdieping en de gehele tweede en gehele derde verdieping aan de Demer / het 18 Septemberplein en de Nieuwe Emmasingel te Eindhoven, waarvan (onder meer) de aankoop wordt gefinancierd met de opbrengsten van de uitgifte van Obligaties, een en ander als beschreven in het Prospectus;

“Obligatie”: de schuldtitle op naam die onder de voorwaarden als hierin is bepaald door Lodewijk I is (of wordt) uitgegeven aan een Obligatiehouder;

“Obligatiehouder”: (a) voorafgaand aan de Stortingsdatum, iedere persoon die, na inschrijving daarvoor, een of meerdere Obligaties heeft toegewezen gekregen, of (b) op of na de Stortingsdatum, ieder persoon die, door uitgifte dan wel door verkrijging op de wijze als bedoeld in artikel 4.4, een of meer Obligaties houdt;

“Parallele Vordering”: de vordering die de Trustee heeft op Lodewijk I als bedoeld in artikel 18;

“Premie”: het recht van de Obligatiehouder op ontvangst van Lodewijk I van het bedrag als bepaald in artikel 9;

“Prospectus”: het prospectus dat is opgesteld en algemeen verkrijgbaar is gesteld door Lodewijk I en waarin onder meer de risico's, geprognosticeerde rendementen en investeringsbeleid van Lodewijk I in relatie tot de Obligaties zijn beschreven;

“Register van Obligatiehouders”: het register waarin de namen en adressen van de Obligatiehouders (en pandhouders of vruchtgebruikers), het aantal van hun Obligaties en de Hoofdsom, de datum van uitgifte en hun bankrekeningnummer worden ingeschreven;

“Rente”: het recht van de Obligatiehouder op ontvangst van rente op de Obligatie als bepaald in artikel 6;

“Stortingsdatum”: de uiterste datum waarop een Obligatiehouder het bedrag van de Hoofdsom stort op een Obligatie;

“Totale Hoofdsom”: de Hoofdsom vermenigvuldigd met het aantal uitgegeven Obligaties;

“Trustee”: de stichting Stichting Deelnemers Lodewijk I, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende aan de Gravenstate 5, 6093 WC Heythuysen;

“Zekerheid”: het eerste recht van hypotheek op het Object als bedoeld in artikel 19.

- 1.2 Voor zover in deze voorwaarden de hiervoor gebruikte begrippen in meervoud worden gebruikt, dienen deze overeenkomstig de hiervoor weergegeven definities te worden uitgelegd.

DEEL I - DE OBLIGATIES

Artikel 2 - Obligatievoorwaarden

- 2.1 Lodewijk I geeft Obligaties uit onder de voorwaarden als hierin is bepaald.
- 2.2 Elke Obligatiehouder is gebonden aan de in het vorige lid bedoelde voorwaarden.
- 2.3 Wijziging van deze voorwaarden is uitsluitend mogelijk indien de vergadering van Obligatiehouders als bedoeld in artikel 16 daarmee instemt op de wijze als daar is bepaald.

Artikel 3 - Toewijzing van en storting op Obligaties

- 3.1 Een Obligatiehouder kan niet meer Obligaties worden toegewezen dan waarvoor hij heeft ingeschreven.
- 3.2 Tegelijkertijd met of zo spoedig mogelijk nadat de toewijzing van Obligaties aan een Obligatiehouder door Lodewijk I is aangekondigd, stelt Lodewijk I de Obligatiehouder op de hoogte van de Stortingsdatum.
- 3.3 De Obligatiehouder is verplicht het volledige bedrag van de Hoofdsom van de Obligatie(s) uiterlijk op de Stortingsdatum te hebben bijgeschreven op de bank- of girorekening als vermeld in de in het vorige lid bedoelde schriftelijk mededeling van Lodewijk I.

Artikel 4 - Obligaties

- 4.1 Een Obligatie vormt een directe en onvoorwaardelijke verplichting van Lodewijk I jegens de Obligatiehouder tot (terug)betaling van de Hoofdsom, Rente en Premie. Een Obligatie is gelijk in rang met alle huidige en toekomstige (niet achtergestelde) verplichtingen van Lodewijk I.
- 4.2 De Obligaties luiden op naam. Er worden geen bewijs- of toonderstukken uitgegeven.

- 4.3 Een Obligatie heeft een nominale waarde van € 5.000 (vijfduizend euro), gelijk aan de prijs waartegen een Obligatie wordt uitgegeven. Lodewijk I beoogt onder deze voorwaarden in totaal achthonderdtien (810) Obligaties uit te geven.
- 4.4 Een Obligatie is overdraagbaar door middel van cessie (artikel 3:94 Burgerlijk Wetboek), evenwel onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de verkrijger een last en volmacht verstrekt aan de Trustee als bedoeld in artikel 17.2 en overigens alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit - en het bepaalde in - deze voorwaarden aanvaardt.
- 4.5 Het bedrag dat Lodewijk I aantrekt door uitgifte van de Obligaties wordt uitsluitend aangewend voor de doeleinden als beschreven in het Prospectus.

Artikel 5 - Uitgifte

- 5.1 Lodewijk I geeft de Obligaties uit op - of in elk geval zo kort als praktisch mogelijk is na - de Stortingsdatum.
- 5.2 Van de uitgifte ontvangen de desbetreffende Obligatiehouders een bevestiging van Lodewijk I en doet Lodewijk I aantekening in het Register van Obligatiehouders.

Artikel 6 - Rente

- 6.1 Rente wordt berekend over (het niet afgeloste deel van) de Hoofdsom. Het tarief van de Rente bedraagt 5,50% (vijf vijftig/honderdste procent) per jaar.
- 6.2 Rente wordt telkens achteraf uitgekeerd, op de eerste werkdag van een kalenderkwartaal. Indien Rente die Lodewijk I verschuldigd is uit hoofde van deze voorwaarden niet tijdig voldoet, wordt de achterstallige Rente opgeteld bij de Hoofdsom.
- 6.3 Rente wordt berekend op basis van een jaar van 365 (driehonderdvijfenzestig) dagen. Bij de berekening van Rente wordt uitgegaan van het werkelijk aantal dagen dat is verstreken sinds de laatste rentevervaldag, met dien verstande dat voor de eerste renteperiode de datum van uitgifte van de Obligatie als rente-ingangsdatum wordt gebruikt.

Artikel 7 - Uiterste datum van aflossing

- 7.1 Onverminderd het bepaalde in artikel 8 lost Lodewijk I de Obligaties uiterlijk op 17 juli 2022 af.
- 7.2 De aflossing dient te worden betaald tezamen met de tot de Aflossingsdatum lopende en verschuldigde Rente en de Premie.

Artikel 8 - Eerdere of vervroegde, gehele of gedeeltelijke aflossing

- 8.1 Zodra het gehele Object is verkocht en vervreemd heeft Lodewijk I de plicht de Obligaties geheel af te lossen.

- 8.2 Onverminderd het bepaalde in lid 5 van dit artikel heeft Lodewijk I bij verkoop en vervreemding van een deel van het Object de plicht om op de Totale Hoofdsom een overeenkomstig deel af te lossen. Het op de Totale Hoofdsom af te lossen bedrag is gelijk aan:

$$\frac{A - B - P}{D} \times C$$

waarbij:

A = de verkoopprijs van het desbetreffende deel of delen van het Object

B = kosten en belastingen verband houdende met de verkoop van het desbetreffende deel of delen van het Object

C = het oorspronkelijke bedrag dat met de uitgifte van Obligaties door Lodewijk I is aangetrokken

D = het oorspronkelijke bedrag, op de dag van de gedeeltelijke aflossing, dat met (i) de uitgifte van Obligaties en, voor zover van toepassing, met (ii) de Emissie voor Herontwikkeling door Lodewijk I is aangetrokken

P = het totaal van de bedragen aan (i) Premie als bedoeld in artikel 9 en, indien van toepassing, (ii) een soortgelijke premie of vergoeding die is verschuldigd bij de gehele of gedeeltelijke aflossing op de obligaties die bij de Emissie voor Herontwikkeling door Lodewijk I zijn uitgegeven,

en waarbij de variabele A (verkoopprijs) ingevolge het bepaalde in artikel 16.6 kan worden aangepast. In verband met het bepaalde in artikel 16.6 deelt Lodewijk I de verkoopprijs van het desbetreffende deel of delen van het Object alsmede de kosten en belastingen verband houdende met die verkoop (de variabelen A en B) mee aan de Obligatiehouders en de Trustee, zo spoedig als mogelijk nadat daarover overeenstemming is bereikt met de koper.

- 8.3 Elke aflossing op de Hoofdsom als bedoeld in de leden 1 en 2 van dit artikel:

- (a) wordt ten minste tien (10) werkdagen voor de Aflossingsdatum medegedeeld aan de Obligatiehouders;
- (b) dient te worden betaald tezamen met de daarover lopende Rente en daarover verschuldigde Premie;
- (c) vindt op alle uitstaande Obligaties plaats voor een gelijk bedrag; en
- (d) vindt uiterlijk plaats op de tiende (10^e) werkdag na de dag waarop het desbetreffende deel van het Object is overgedragen aan de koper.

- 8.4 Lodewijk I is te allen tijde bevoegd, ook buiten de gevallen als bedoeld in artikel 8.2, de Hoofdsom geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen zonder een boete - of andere vergoeding wegens vervroegde aflossing - aan de Obligatiehouder verschuldigd te zijn. Het bepaalde in lid 3 van dit artikel onder (a) tot en met (c) is van overeenkomstige toepassing.

- 8.5 Indien een gedeeltelijke vervroegde aflossing als bedoeld in lid 4 van dit artikel heeft plaatsgevonden is Lodewijk I te allen tijde bevoegd om het vervroegd afgeloste bedrag (of het totaal van vervroegd afgeloste bedragen) in mindering te brengen op het bij verkoop en vervreemding van een deel van het Object af te lossen bedrag als bedoeld in lid 2 van dit artikel.

Artikel 9 - Premie

De Premie bedraagt 0,50% (vijftig/honderdste procent) per jaar op basis van een jaar van 365 (driehonderdvijfenzestig) dagen, gerekend over de periode van uitgifte van de Obligatie tot de dag van aflossing, over elk bedrag dat ingevolge de artikelen 7 en 8 wordt afgelost op de Hoofdsom.

Artikel 10 - Verklaringen van Lodewijk I

10.1 Lodewijk I verklaart:

- (a) dat hij een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid is, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Brabant onder nummer 55284477 en dat de in het handelsregister vermelde informatie juist en volledig is;
- (b) dat hij niet is ontbonden en dat hij niet in surséance van betaling of faillissement verkeert en evenmin een besluit daartoe is genomen of een verzoek daartoe ingediend;
- (c) dat tot dusverre geen van de in artikel 11 bedoelde opeisingsgronden zich heeft voorgedaan en dat uitgifte van de Obligaties niet zal leiden tot toepasselijkheid van artikel 11;
- (d) dat, voor zover beschikbaar, de meest recente jaarstukken van hem zijn opgesteld volgens de normen die in het maatschappelijk verkeer in Nederland als aanvaardbaar worden beschouwd, dat deze normen daarin stelselmatig zijn toegepast en een zodanig inzicht geven dat een verantwoord oordeel kan worden gevormd over de financiële toestand en werkzaamheden van Lodewijk I in het relevante boekjaar;
- (e) dat sinds de datum waarop de meest recente jaarstukken, voor zover beschikbaar, van hem zijn opgemaakt er geen sprake is geweest van omstandigheden die direct of indirect een ongunstige invloed hebben op het vermogen van Lodewijk I om zijn verplichtingen in verband met de Obligaties te voldoen; en
- (f) dat er tegen hem geen geschillen zijn of dreigen te worden aanhangig gemaakt.

10.2 De bovenstaande verklaringen (a) tot en met (e) zullen van overeenkomstige toepassing zijn op de Stortingsdatum en op elke dag van betaling van Rente als bedoeld in artikel 6.2.

Artikel 11 - Gronden voor opeising

De Hoofdsom tezamen met Rente en de Premie is onmiddellijk in zijn geheel opeisbaar:

- (a) indien een bedrag, te eniger tijd opeisbaar verschuldigd door Lodewijk I uit hoofde van deze voorwaarden of in verband met de Obligaties, niet tijdig wordt voldaan en niet binnen twintig (20) werkdagen alsnog wordt voldaan;
- (b) indien een derde overgaat tot uitwinning van zekerheden op een substantieel deel van de activa van Lodewijk I of indien er beslag wordt gelegd op een substantieel deel van activa van Lodewijk I en het beslag niet binnen twintig (20) werkdagen na beslaglegging wordt opgeheven of vernietigd;
- (c) indien met betrekking tot Lodewijk I surséance van betaling wordt aangevraagd of verleend of indien Lodewijk I failliet wordt verklaard of een verzoek daartoe wordt ingediend;
- (d) indien Lodewijk I wordt ontbonden of een besluit daartoe wordt genomen of een verzoek daartoe wordt ingediend;
- (e) indien een verklaring van Lodewijk I in verband met deze voorwaarden in ernstige mate onjuist of misleidend blijkt te zijn; of
- (f) indien Lodewijk I zijn onderneming staakt.

Artikel 12 - Belastingen

Iedere betaling door Lodewijk I wordt verricht zonder inhouding of aftrek van of in verband met belastingen, tenzij die inhouding of aftrek wettelijk verplicht is. Indien de inhouding of aftrek wettelijk verplicht is, zal Lodewijk I daarnaar handelen en de Obligatiehouder daarvoor niet compenseren. Lodewijk I zal de Obligatiehouder op de hoogte stellen indien hij verplicht is tot een dergelijke inhouding of aftrek.

Artikel 13 - Wijze van betaling, verjaring

- 13.1 Lodewijk I dient elke verschuldigde betaling te doen op de Aflossingsdatum zonder dat een betalingsherinnering nodig zal zijn, op de respectievelijke rekeningen van de Obligatiehouders als is opgenomen in het Register van Obligatiehouders. Indien de Aflossingsdatum valt op een dag die voor banken in Nederland geen valutadag is, zullen de Obligatiehouders op de eerste daaropvolgende valutadag de volledige en vrije beschikking dienen te hebben over het verschuldigde bedrag.
- 13.2 Tegelijkertijd met de betaling als bedoeld in lid 1 van dit artikel deelt Lodewijk I mee aan de Trustee, onverminderd het bepaalde in artikel 14.4, welke bedragen aan Rente, Hoofdsom en Premie zijn (terug)betaald.
- 13.3 Vorderingen tot betaling van Rente en Premie en tot terugbetaling van de Hoofdsom verjaren door verloop van vijf (5) jaar na de datum als bedoeld in lid 1 van dit artikel, en vervallen alsdan aan Lodewijk I.

Artikel 14 - Register van Obligatiehouders

- 14.1 De Obligatiehouder is verantwoordelijk voor de juiste, tijdige en volledige verstrekking van zijn gegevens - en van mutaties daarin - aan Lodewijk I. Voor zover daaraan niet wordt voldaan, zal onjuiste of onvolledige vermelding van zijn gegevens in het Register van Obligatiehouders voor rekening en risico komen van de desbetreffende Obligatiehouder.
- 14.2 Van elke inschrijving in het Register van Obligatiehouders, en van iedere mutatie daarin, ontvangt de Obligatiehouder op zijn verzoek kosteloos een uittreksel van Lodewijk I. Het uittreksel belichaamt geen rechten.
- 14.3 Indien een Obligatie behoort tot een gemeenschap kunnen de deelgenoten die zijn gerechtigd tot die gemeenschap de in verband met de Obligaties of uit deze voorwaarden voortvloeiende rechten slechts uitoefenen door één (1) door hen schriftelijk aangewezen of door de rechter benoemde vertegenwoordiger. De gegevens van deze vertegenwoordiger worden in het Register van Obligatiehouders opgenomen.
- 14.4 Lodewijk I staat er voor in dat de Trustee telkens beschikt over een actueel afschrift van het Register van Obligatiehouders.

Artikel 15 - Bewijs

Behoudens tegenbewijs strekken de boeken van Lodewijk I tot dwingend bewijs van het bestaan en de omvang van de betalingsverplichtingen van Lodewijk I.

DEEL II - DE TRUSTEE EN ZEKERHEID (EERSTE RECHT VAN HYPOTHEEK)

Artikel 16 - Vergadering van Obligatiehouders

- 16.1 De Trustee is bevoegd een vergadering van Obligatiehouders bijeen te roepen. De oproeptermijn bedraagt minimaal veertien (14) dagen, de dag van oproeping en vergadering niet meegeteld. In spoedeisende gevallen, dit ter uitsluitende beoordeling van de Trustee, kan de Trustee de termijn voor oproeping van een vergadering van Obligatiehouders verkorten tot minimaal zeven (7) dagen, de dag van oproeping en vergadering niet meegeteld. Een vergadering van Obligatiehouders wordt gehouden in de gemeente Eindhoven, op de plaats en het tijdstip als te bepalen door de Trustee.
- 16.2 Uitnodiging voor een vergadering van Obligatiehouders geschiedt op het adres van de Obligatiehouders als vermeld in het Register van Obligatiehouders. In de uitnodiging wordt vermeld en toegelicht over welke onderwerpen zal worden beraadslaagd of besloten, en waar en op welk tijdstip de vergadering wordt gehouden. Lodewijk I wordt voor de vergadering van Obligatiehouders uitgenodigd. Een bestuurder van de Trustee zit de vergadering voor en wijst een notulist aan. Notulen worden na de vergadering aan de Obligatiehouders gezonden.
- 16.3 Elke Obligatiehouder heeft toegang tot de vergadering van Obligatiehouders, waarin elk van hen één (1) stem heeft voor elke door hem gehouden Obligatie. Tenzij anders is bepaald in deze voorwaarden of de statuten van de Trustee, worden besluiten genomen met een gewone meerderheid van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht. Alle stemmingen geschieden mondeling, met uitzondering van stemmingen (a) over personen die schriftelijk (bij gesloten, ongetekende stembriefjes) geschieden en (b) waarvoor de voorzitter van de vergadering anders beslist. Een Obligatiehouder kan zich laten vertegenwoordigen, echter uitsluitend door een andere Obligatiehouder of door een advocaat, notaris of accountant. Vertegenwoordiging geschiedt uitsluitend op vertoon van een schriftelijke volmacht. Lodewijk I heeft toegang tot de vergadering van Obligatiehouders, het recht daarin het woord te voeren doch heeft geen stemrecht.
- 16.4 De Trustee is gehouden een vergadering van Obligatiehouders bijeen te roepen indien zich een geval als bedoeld in artikel 11 voordoet, en wel binnen tien (10) werkdagen nadat zulk een geval zich heeft voorgedaan. In die vergadering zal in elk geval worden beraadslaagd en, zo mogelijk, besloten over eventuele acties tot nakoming door Lodewijk I van deze voorwaarden, uitwinning van de Zekerheid, verlening van uitstel van betaling of kwijtschelding als bedoeld in artikel 18.3.
- 16.5 Op verzoek van Lodewijk I dan wel een of meer Obligatiehouders die gezamenlijk ten minste 25% (vijfentwintig procent) van het aantal uitstaande Obligaties vertegenwoordigen, roept de Trustee een vergadering van Obligatiehouders bijeen, en wel binnen tien (10) werkdagen na ontvangst van dit verzoek. Bedoelde verzoekers vermelden in hun verzoek over welke onder-

werpen zal worden beraadslaagd of besloten, en geven daar een toelichting op. De Trustee neemt deze op in de uitnodiging als bedoeld in lid 2 van dit artikel.

16.6 De vergadering van Obligatiehouders kan, naar aanleiding van de door Lodewijk I medegedeelde verkoopprijs en kosten en belastingen als bedoeld in artikel 8.2, besluiten tot opdrachtverlening aan een taxateur tot het taxeren van het in artikel 8.2 bedoelde verkochte deel of delen van het Object. Indien:

- (a) de door de taxateur getaxeerde waarde minder dan 10% (tien procent) afwijkt van de door Lodewijk I medegedeelde en overeengekomen verkoopprijs, wordt voor de toepassing in artikel 8.2 van variabele A de (ongewijzigde) door Lodewijk I medegedeelde en overeengekomen verkoopprijs gehanteerd; of
- (b) de door de taxateur getaxeerde waarde 10% (tien procent) of meer afwijkt van de door Lodewijk I medegedeelde en overeengekomen verkoopprijs, wordt voor de toepassing in artikel 8.2 van variabele A de bedoelde getaxeerde waarde gehanteerd tenzij Lodewijk I eveneens een taxatierapport overlegt in welk geval voor variabele A de gemiddelde waarde van bedoelde twee taxaties wordt gehanteerd.

Onder de getaxeerde waarde als bedoeld in dit lid van dit artikel wordt bedoeld de waarde van het desbetreffende deel of delen van het Object in de staat waarin het zich bevindt en wordt verkocht (d.i. de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik dan wel de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat). De kosten voor de hier bedoelde taxatie(s) vormen een onderdeel van de kosten en belastingen verband houdende met de verkoop van het desbetreffende deel of delen van het Object (variabele B in artikel 8.2).

16.7 Verder is de Trustee gehouden een vergadering van Obligatiehouders bijeen te roepen in het geval:

- (a) Lodewijk I een voorstel richt tot de Trustee en de Obligatiehouders tot wijziging van de Obligatievoorwaarden;
- (b) een vacature in het bestuur van de Trustee is ontstaan; en
- (c) de Trustee opzegt als bepaald in de eerste volzin van artikel 17.3,

en wel binnen tien (10) werkdagen nadat het voorstel tot wijziging de Obligatievoorwaarden is ontvangen respectievelijk de opzegging is gedaan. In die vergadering wordt in elk geval beraadslaagd over het voorstel tot wijziging van de Obligatievoorwaarden en het in stemming gebracht respectievelijk beraadslaagd en zo mogelijk gestemd over de vervanging van de Trustee.

16.8 Voor elk besluit van de vergadering van Obligatiehouders tot:

- (a) verlening aan Lodewijk I van uitstel van betaling;
- (b) verlening aan Lodewijk I van kwijtschelding als bedoeld in artikel 18.3;
- (c) opzegging van de Trustee; of
- (d) wijziging van deze voorwaarden (waarvoor tevens instemming van Lodewijk I en de Trustee is vereist),

is een meerderheid van ten minste 75% (vijfenzeventig procent) van de ter vergadering uitgebrachte stemmen vereist.

- 16.9 Besluiten van de vergadering van Obligatiehouders kunnen buiten vergadering worden genomen, mits (a) met medeweten van de Trustee en (b) schriftelijk, waarbij een Obligatiehouder geacht wordt te hebben ingestemd met het voorgestelde besluit indien niet binnen vier (4) weken de mededeling van de Obligatiehouder is ontvangen dat instemming wordt onthouden. Bedoelde termijn van vier (4) weken vangt aan op de dag na die waarop aan alle Obligatiehouders het voorstel tot instemming met het desbetreffende besluit is gedaan.

Artikel 17 - Trustee, taak, last en volmacht, beëindiging functie

- 17.1 Onverminderd het bepaalde in deze voorwaarden oefent de Trustee de rechten en belangen van de Obligatiehouders uit hoofde van deze voorwaarden uit, jegens Lodewijk I en jegens derden, zonder hun tussenkomst; (individuele) Obligatiehouders kunnen in dat verband niet rechtstreeks optreden. De Trustee is gehouden, onverminderd het in artikel 20 lid 2 bepaalde, op te treden in het belang van de Obligatiehouders zo dikwijls hij daartoe wordt aangesproken.
- 17.2 Iedere Obligatiehouder verleent bij de uitgifte van de Obligaties - en de Obligatiehouder die een Obligatie verkrijgt op de wijze als bedoeld in artikel 4.4: bij bedoelde verkrijging - een volmacht en last met privaatieve werking aan de Trustee om, met de macht van substitutie, namens ieder van de Obligatiehouders:
- (a) uitvoering te geven aan besluiten van de vergadering van Obligatiehouders;
 - (b) de rechten en belangen van de Obligatiehouders uit hoofde van deze voorwaarden uit te oefenen, jegens Lodewijk I en jegens derden;
 - (c) in dat verband rechtshandelingen te verrichten; en
 - (d) verder al datgene te doen of na te laten wat, in het licht van het bepaalde in de artikelen 17 tot en met 20, noodzakelijk, nuttig of wenselijk is.

Ieder van de Obligatiehouders vrijwaart de Trustee of de voor de Trustee in de plaats tredende perso(o)n(en) voor iedere aansprakelijkheid die uit de uitoefening van de verleende last en volmacht voor de Trustee of de voor de Trustee in de plaats tredende perso(o)n(en) mocht voortvloeien, uitgezonderd aansprakelijkheden die opkomen vanwege de grove schuld of opzet van de Trustee.

- 17.3 Door opzegging met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste drie (3) maanden kan de Trustee zijn functie beëindigen; de Trustee zal echter zijn functie niet eerder (feitelijk) beëindigen dan nadat een nieuwe trustee is aangesteld waaraan de Parallele Vordering is overgedragen en te wiens gunste de Zekerheid is gevestigd. Opzegging van de zijde van de vergadering van Obligatiehouders geschiedt met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste een (1) maand. Na opzegging van de zijde van de vergadering van Obligatiehouders is de Trustee gehouden alle noodzakelijke medewerking te verlenen aan de nieuw aangestelde trustee tot overdracht van de Parallele Vordering en vestiging van de Zekerheid. Opzegging geschiedt tegen de laatste dag van een maand.
- 17.4 Ingeval van vervanging van de Trustee treedt de nieuw aangestelde trustee met betrekking tot alle (overige) rechten en verplichtingen onder de Obligatievoorwaarden in de plaats van de

Trustee, daaronder uitdrukkelijk begrepen de volmacht en last met privatieve werking als bedoeld in artikel 17.1 waartoe iedere Obligatiehouder, voor zover vereist, de Trustee de bevoegdheid verleent.

Artikel 18 - Parallele Vordering

- 18.1 De Trustee is gerechtigd tot ontvangst van bedragen door betalingen door Lodewijk I, die gelijk zijn aan de bedragen die Lodewijk I in verband met de Obligaties of deze voorwaarden is verschuldigd aan de Obligatiehouders (d.i. de Totale Hoofdsom).
- 18.2 De Parallele Vordering is een zelfstandig, van de rechten en vorderingen van de Obligatiehouders onafhankelijk (parallel) vorderingsrecht van de Trustee op Lodewijk I, die op geen enkele wijze afbreuk doet aan de (corresponderende) rechten en vorderingen van de Obligatiehouders.
- 18.3 Iedere betaling die de Trustee ontvangt op de Parallele Vordering of iedere kwijtschelding of uitstel van betaling, na een genomen besluit daartoe als bedoeld in de artikelen 16.4 respectievelijk 16.8, die de Trustee aan Lodewijk I verleent, vermindert de (corresponderende) vorderingen van de gezamenlijke Obligatiehouders (d.i. de Totale Hoofdsom) voor een gelijk bedrag, en vice versa. De Parallele Vordering zal te allen tijde gelijk zijn aan het totaal van de geldelijke verplichtingen - in verband met de Obligaties of voortvloeiend uit deze voorwaarden - van Lodewijk I jegens de Obligatiehouders (d.i. de Totale Hoofdsom).
- 18.4 De Trustee enerzijds en ieder van de Obligatiehouders anderzijds zijn gehouden om af te zien van handelingen waardoor Lodewijk I, door de Trustee en de Obligatiehouders tegelijkertijd, tot betaling van de Parallele Vordering én de vorderingen van de Obligatiehouders wordt aangesproken.
- 18.5 De Trustee is gehouden om in de uitoefening van zijn rechten als bedoeld in dit artikel en artikel 19 te allen tijde te handelen in het belang van de gezamenlijke Obligatiehouders, en door hem uit hoofde van de Parallele Vordering ontvangen betalingen onverwijld af te dragen aan de Obligatiehouders.

Artikel 19 - Zekerheid

- 19.1 Tot zekerheid van de nakoming door Lodewijk I van de Parallele Vordering, draagt Lodewijk I zorg voor - en verleent daar alle medewerking aan - de vestiging op naam van de Trustee van een eerste recht van hypotheek op het Object.
- 19.2 Ingeval de Trustee overgaat tot uitwinning van de Zekerheid, verleent Lodewijk I daaraan alle medewerking.
- 19.3 Bij de aflossing als bedoeld in artikel 7 en artikel 8.1 is de Trustee gehouden tot het verlenen van medewerking aan het doorhalen van de Zekerheid. Bij de aflossing als bedoeld in artikel 8.2 - al dan niet na toepassing van artikel 16.6 - is de Trustee gehouden tot het verlenen van medewerking aan het doorhalen van de Zekerheid voor zover het betrekking heeft op het verkochte en te vervreemden deel van het Object.

Artikel 20 - Kosten van de Trustee

- 20.1 Alle kosten van de Trustee die in redelijkheid worden gemaakt - waaronder kosten in verband met vergaderingen van Obligatiehouders en de gewone bedrijfskosten - worden gedragen door Lodewijk I.
- 20.2 Indien de Trustee in de uitoefening van zijn taken kosten moet maken, bijvoorbeeld voor externe (juridische) bijstand, is de Trustee bevoegd de uitoefening van die taken op te schorten totdat de Trustee zekerheid is verschaft - door Lodewijk I, de Obligatiehouders of derden - voor de voldoening van die kosten. Het voorgaande laat onverlet het bepaalde in lid 1 van dit artikel.

DEEL III - OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 21 - Mededelingen

Mededelingen, aankondigingen, uitnodigingen, voorstellen, bevestigingen, opzeggingen en rapportages in verband met de Obligaties of deze voorwaarden dienen schriftelijk te worden gedaan. Partijen kunnen deze in elk geval verzenden naar het volgende adres of faxnummer (of een ander adres of faxnummer als dit ten minste vijf werkdagen voor de mededeling is verstrekt):

Lodewijk I:

Lodewijk Beheer B.V.
ter attentie van de heer D. Kruijssen
Keizersgracht 15, 56113 GC Eindhoven
Fax: 040 239 20 51

de Trustee:

Stichting Deelnemers Lodewijk I
ter attentie van de heer M. Schonkeren MFP
Gravenstate 5, 6093 WC Heythuysen
Fax: 0475-430723

de Obligatiehouders (en pandhouders of vruchtgebruikers):

als vermeld in het Register van Obligatiehouders.

Artikel 22 - Pandhouders en vruchtgebruikers

Zij die een recht van pand of vruchtgebruik hebben op een Obligatie zijn, voor zover van toepassing of relevant, gebonden aan deze voorwaarden. Hun gegevens worden opgenomen in het Register van Obligatiehouders. Zonder expliciete schriftelijke instructies ter zake aanvaardt Lodewijk I geen enkele aansprakelijkheid voor het verrichten van betalingen aan de juiste van de Obligatiehouder of de beperkt gerechtigde; zonder bedoelde expliciete instructie heeft de betaling aan één van voornoemden als bevrijdend voor Lodewijk I te gelden. Het bepaalde in artikel 14.3 is op hen van overeenkomstige toepassing. Verder worden zij uitgenodigd voor de vergadering van Obligatiehouders en ontvangen zij de notulen daarvan. De vruchtgebruiker en pandhouder zonder stemrecht hebben geen stemrecht in de vergadering.

Artikel 23 - Gevolgen van ongeldigheid

Mocht een bepaling in deze voorwaarden naar Nederlands recht niet rechtsgeldig zijn, dan zal dat voor zover mogelijk geen afbreuk doen aan de rechtsgeldigheid van die bepaling naar vreemd recht noch aan de rechtsgeldigheid van de overige bepalingen in deze voorwaarden.

Artikel 24 - Toepasselijk recht en bevoegde rechter

24.1 Op deze voorwaarden en alle overeenkomsten en verbintenissen die hieruit voortvloeien is Nederlands recht van toepassing.

24.2 Geschillen zullen in eerste aanleg uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te 's-Hertogenbosch.

DEZE 'OBLIGATIEVOORWAARDEN LODEWIJK I ZIJN BIJ BESTUURSBESLUIT VAN LODEWIJK BEHEER B.V. VAN 12 juli 2012 EN BIJ BESTUURSBESLUIT VAN STICHTING DEELNEMERS LODEWIJK I VAN 12 juli 2012 VASTGESTELD. UITGIFTE VAN DE OBLIGATIES VINDT PLAATS OP GROND VAN HET BESTUURSBESLUIT VAN LODEWIJK BEHEER B.V. VAN 12 juli 2012.

TEN BLIJKE VAN UW ACCEPTATIE VAN DEZE 'OBLIGATIEVOORWAARDEN LODEWIJK I' DIEN T U - OP DE TOEPASSELIJKE PLAATS - ONDERSTAAND UW HANDTEKENING EN DE VERZOCHTE GEGEVENS TE PLAATSEN, EN DE ANDERE BLADEN TE PARAFEREN.

_____ (*Obligatiehouder*)

NAAM:

DATUM:

PLAATS:

_____ (*eventuele pandhouder*)

NAAM:

DATUM:

PLAATS:

_____ (*eventuele vruchtgebruiker*)

NAAM:

DATUM:

PLAATS:

BIJLAGE II - Statuten Lodewijk Beheer B.V.

Naam, zetel en doel.

Artikel 1.

1. De vennootschap draagt de naam: **Lodewijk Beheer B.V.**
2. Zij is gevestigd te **Eindhoven**.

Artikel 2.

1. De vennootschap heeft ten doel het beleggen in, verkrijgen, beheren, administreren, exploiteren en vervreemden van registergoederen en vermogenswaarden in het algemeen, alsmede het deelnemen in en het voeren van het bestuur over andere ondernemingen en vennootschappen, het financieren en het stellen van zekerheid voor schulden van anderen.
2. Binnen haar doel kan de vennootschap al datgene verrichten wat met dit doel in de ruimste zin verband houdt zowel voor eigen rekening, als voor rekening van derden.

Kapitaal en aandelen.

Artikel 3.

1. Het maatschappelijk kapitaal der vennootschap bedraagt negentigduizend euro (€90.000,00), verdeeld in negenhonderd (900) aandelen van eenhonderd euro (€100,00) elk.
2. a. Uitgifte van aandelen (daaronder begrepen het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen) geschiedt ingevolge een besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders.
b. De algemene vergadering van aandeelhouders stelt tevens de koers en de voorwaarden der uitgifte met inachtneming van deze statuten vast en regelt alles wat op de uitvoering van het desbetreffende besluit betrekking heeft.
c. De algemene vergadering van aandeelhouders kan haar bevoegdheid tot het nemen van de besluiten sub a en b bedoeld aan een ander vennootschapsorgaan overdragen en kan deze overdracht herroepen.
d. De koers van uitgifte mag niet beneden pari zijn.
e. Storting in geld kan in vreemd geld geschieden indien de vennootschap daarin toestemt.
3. Bij de uitgifte van aandelen heeft iedere aandeelhouder een recht van voorkeur naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van zijn aandelen, behoudens het bepaalde in de wet. Het recht van voorkeur is niet overdraagbaar.
4. De vennootschap mag niet, met het oog op het nemen of verkrijgen door anderen van aandelen in haar kapitaal of van certificaten daarvan, zekerheid stellen, een koersgarantie geven, zich op andere wijze sterk maken of zich hoofdelijk of anderszins naast of voor anderen verbinden. Dit verbod geldt ook voor haar dochtermaatschappijen.
5. Leningen met het oog op het nemen of verkrijgen van aandelen in haar kapitaal of van certificaten daarvan, mag de vennootschap slechts verstrekken tot ten hoogste het bedrag van de uitkeerbare reserves. Een directiebesluit tot het verstrekken van de in de vorige zin genoemde leningen behoeft de goedkeuring van de algemene vergadering van aandeelhouders.
6. De vennootschap houdt een niet uitkeerbare reserve aan tot het uitstaande bedrag van de in het vorige lid genoemde leningen.
7. Is de som van het geplaatste kapitaal en de reserves, die krachtens de wet moeten worden aangehouden, geringer dan het laatst vastgestelde wettelijk minimumkapitaal, dan moet de vennootschap een reserve aanhouden ter grootte van het verschil.

Artikel 4.

1. Verrijking door de vennootschap van niet volgestorte aandelen in haar kapitaal is nietig.
2. Volgestorte eigen aandelen mag de vennootschap slechts verkrijgen om niet of indien voldaan is aan alle hierna volgende bepalingen:

- a. het eigen vermogen, verminderd met de verkrijgingsprijs, is niet kleiner dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden;
 - b. het nominale bedrag van de te verkrijgen en de reeds door de vennootschap en haar dochtermaatschappijen tezamen gehouden aandelen in haar kapitaal bedraagt niet meer dan de helft van het geplaatste kapitaal;
 - c. door de algemene vergadering of door een door deze aangewezen ander vennootschapsorgaan is machtiging tot de verkrijging verleend.
3. Voor de geldigheid van de verkrijging 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 verkrijging overeenkomstig lid 2 niet toegestaan.
 4. De vorige leden gelden niet voor aandelen die de vennootschap onder algemene titel verkrijgt.
 5. Onder het begrip aandelen in dit artikel zijn certificaten daarvan begrepen.

Artikel 5.

1. Alle aandelen luiden op naam. De aandelen worden genummerd op de wijze als door de directie te bepalen.
2. Er zullen geen aandeelbewijzen worden uitgegeven.
3. Certificaten aan toonder van aandelen mogen niet worden uitgegeven. Indien in strijd hiermee is gehandeld, kunnen, zolang certificaten aan toonder uitstaan, de aan het aandeel verbonden rechten niet worden uitgeoefend.

Aandeelhoudersregister.

Artikel 6.

1. De directie houdt een register waarin de namen en adressen van alle houders van aandelen zijn opgenomen met vermelding van de datum waarop zij de aandelen hebben verkregen, de datum van de erkenning of betekening alsmede van het op ieder aandeel gestorte bedrag.
2. In het register worden tevens opgenomen de namen en adressen van hen die een recht van vruchtgebruik of een pandrecht op die aandelen hebben, met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen, de datum van erkenning of betekening alsmede met vermelding of hun het stemrecht of de rechten van een certificaathouder daarop toekomen.
3. Voorts worden in het register opgenomen de namen en adressen van de houders van de met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten op naam van aandelen.
4. Iedere aandeelhouder, vruchtgebruiker en pandhouder van aandelen en iedere houder van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten op naam van aandelen is verplicht er voor te zorgen dat zijn adres bij de vennootschap bekend is.
5. In het register, dat regelmatig moet worden bijgehouden, worden tenslotte opgenomen ieder verleend ontslag van aansprakelijkheid voor nog niet gedane storting alsmede, ingeval van levering van niet volgestorte aandelen, de dag van levering.
6. De directie verstrekt desgevraagd aan een aandeelhouder, een vruchtgebruiker en een pandhouder om niet een uittreksel uit het register met betrekking tot zijn recht op een aandeel. Rust op het aandeel een recht van vruchtgebruik of een pandrecht, dan vermeldt het uittreksel aan wie de in de leden 8, 9 en 10 van dit artikel bedoelde rechten toekomen.
7. De directie legt het register ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders, alsmede van de vruchtgebruikers en pandhouders aan wie de in de leden 9 en 10 van dit artikel bedoelde rechten toekomen. De gegevens van het register omtrent niet volgestorte aandelen zijn ter

inzage van een ieder; afschrift of uittreksel van deze gegevens wordt ten hoogste tegen kostprijs verstrekt.

8. Op aandelen kan vruchtgebruik worden gevestigd. Indien bij de vestiging van het vruchtgebruik is bepaald dat het stemrecht toekomt aan de vruchtgebruiker, komt hem dit recht slechts toe indien zowel deze bepaling als - bij overdracht van het vruchtgebruik - de overgang van het stemrecht is goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders.
9. De aandeelhouder die geen stemrecht heeft en de vruchtgebruiker die stemrecht heeft, hebben de rechten die door de wet zijn toegekend aan de houders van met medewerking der vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen. De vruchtgebruiker die geen stemrecht heeft, heeft deze rechten, indien bij de vestiging of overdracht van het vruchtgebruik niet anders is bepaald.
10. Op aandelen kan een pandrecht worden gevestigd. Het bepaalde in de leden 8 en 9 van dit artikel is alsdan van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat een pandhouder die geen stemrecht heeft niet de rechten heeft van een houder van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen.
11. Onder certificaathouders worden verder in deze statuten verstaan de houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen alsmede de personen die als gevolg van een op een aandeel gevestigd vruchtgebruik of pandrecht de in de leden 9 en 10 bedoelde rechten hebben.

Levering van aandelen.

Artikel 7.

Uitgifte en levering van aandelen, alsmede de vestiging en levering van een recht van vruchtgebruik of pandrecht op aandelen, vindt plaats op de wijze als bepaald in artikel 196 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 8.

1. Iedere overdracht van aandelen kan slechts plaats hebben, nadat de aandelen aan de overige aandeelhouders te koop zijn aangeboden op de wijze als hierna is bepaald.
2. De aandeelhouder - hierna te noemen aanbieder - deelt aan de directie mede, welke aandelen hij wenst over te dragen.
3. Deze mededeling geldt als een aanbod aan de medeaandeelhouders tot verkoop van de aandelen. De vennootschap is onder deze mede-aandeelhouders slechts begrepen indien zij houdster is van aandelen in haar eigen kapitaal en indien de aanbieder bij zijn aanbod heeft verklaard daarmee in te stemmen.
De prijs zal - tenzij de aandeelhouders eenparig anders overeenkomen - worden vastgesteld door een of meer onafhankelijke deskundigen, die door de aandeelhouders in gemeenschappelijk overleg zullen worden benoemd. Komen aandeelhouders hieromtrent binnen veertien dagen na ontvangst van de in lid 5 van dit artikel bedoelde kennisgeving van het aanbod niet tot overeenstemming, dan zal de meest gerede partij aan de kantonrechter van de rechtbank van het arrondissement waarin de vennootschap statutair is gevestigd, de benoeming van drie onafhankelijke deskundigen verzoeken.
4. De in het vorige lid bedoelde deskundigen zijn gerechtigd tot inzage van alle boeken en bescheiden van de vennootschap en tot het verkrijgen van alle inlichtingen, waarvan kennisneming voor hun taxatie dienstig is.
5. De directie brengt het aanbod binnen veertien dagen na de ontvangst van de mededeling, bedoeld in lid 2, ter kennis van de mede-aandeelhouders van de aanbieder en stelt vervolgens alle aandeelhouders binnen veertien dagen, nadat haar de door de deskundigen vastgestelde of door de aandeelhouders overeengekomen prijs is medegedeeld, van die prijs op de hoogte.

6. In afwijking van het bepaalde in lid 8 geeft de directie, indien zij voor het verstrijken van de daar bedoelde termijn reeds van alle mede-aandeelhouders bericht heeft ontvangen, dat van het aanbod geen of geen volledig gebruik wordt gemaakt, hiervan onverwijld kennis aan de aanbieder.
7. De aandeelhouders, die de aangeboden aandelen willen kopen, geven daarvan kennis aan de directie binnen dertig dagen nadat zij overeenkomstig lid 5 op de hoogte zijn gesteld van de prijs.
8. De directie wijst alsdan de aangeboden aandelen aan gegadigden toe en geeft daarvan kennis aan de aanbieder en aan alle aandeelhouders binnen veertig dagen, nadat zij overeenkomstig lid 5 aan aandeelhouders mededeling van de prijs heeft gedaan.
Indien en voor zover geen toewijzing heeft plaats gehad, geeft de directie daarvan eveneens binnen gemelde termijn kennis aan de aanbieder en aan alle aandeelhouders.
9. Ingeval twee of meer aandeelhouders gegadigden zijn voor meer aandelen dan zijn aangeboden, zal de toewijzing door de directie geschieden naar evenredigheid van het aandelenbezit van de gegadigden. Is een aandeelhouder gegadigd voor minder aandelen dan hem naar bedoelde evenredigheid zouden toekomen, dan worden de daardoor vrijgekomen aandelen aan de overige gegadigden naar gezegde evenredigheid toegewezen. Aan de vennootschap kunnen slechts aandelen worden toegewezen voor zover de overige mede-aandeelhouders daarop niet hebben gereflecteerd. Voor zover toewijzing naar die maatstaf niet mogelijk is, zal loting beslissen.
10. De aanbieder blijft bevoegd zijn aanbod in te trekken mits dit geschiedt binnen een maand nadat hem bekend is aan welke gegadigde hij al de aandelen waarop het aanbod betrekking heeft, kan verkopen en tegen welke prijs.
11. De gekochte aandelen moeten tegen gelijktijdige betaling van de koopsom worden geleverd binnen acht dagen na verloop van de termijn, gedurende welke het aanbod kan worden ingetrokken.
12. De aanbieder kan de aangeboden aandelen vrijelijk overdragen binnen drie maanden, nadat hem overeenkomstig lid 6 of lid 8 is medegedeeld, dat van het aanbod geen of geen volledig gebruik is gemaakt.
13. Alle in dit artikel genoemde mededelingen en kennisgevingen, moeten geschieden bij aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs.
14. De in lid 3 bedoelde deskundigen zullen naar billijkheid bepalen te wiens laste de kosten der taxatie komen. Zij kunnen deze geheel of ten dele ten laste van de vennootschap doen zijn.
15. Het in dit artikel bepaalde vindt voorzoveel mogelijk overeenkomstige toepassing bij vervreemding door de vennootschap van door haar ingekochte of op andere wijze verkregen aandelen.
16. De bepalingen van dit artikel zijn niet van toepassing:
 - a. op die overdrachten ten aanzien waarvan alle aandeelhouders hebben medegedeeld af te zien van de naleving van die bepalingen. Overdracht kan daarna slechts geschieden gedurende een periode van drie maanden;
 - b. indien de houder van een aandeel krachtens de Wet tot overdracht van zijn aandeel aan een eerdere houder verplicht is.

Artikel 9.

1. Ingeval:
 - van overlijden, verlening van surseance van betaling, faillissement, onder curatelestelling en ontbinding van de huwelijksvermogensgemeenschap dan wel goederengemeenschap krachtens geregistreerd partnerschap van een aandeelhouder anders dan door overlijden;
 - van ontbinding van een aandeelhouder rechtspersoon; en
 - door overdracht of overgang van aandelen, dan wel door overgang van stemrecht op aandelen of door uitgifte van aandelen de zeggenschap over een rechtspersoon aandeelhouder door één of meer anderen wordt verkregen in de zin van het SER-Besluit Fusiegedragsregels 1975 (versie een mei tweeduizend drie), zulks ongeacht of die gedragsregels op de betreffende verkrijging van toepassing zijn,

moeten zijn aandelen worden aangeboden met inachtneming van het in de navolgende leden van dit artikel bepaalde.

2. Ingeval een verplichting tot tekoopaanbieding bestaat, is het bepaalde in artikel 8 van overeenkomstige toepassing met dien verstande, dat de aanbieder:
 - a. niet het recht heeft zijn aanbod in te trekken overeenkomstig het tiende lid van dat artikel;
 - b. zijn aandelen kan behouden, indien van het aanbod geen of geen volledig gebruik wordt gemaakt.
3. Degenen, die tot tekoopaanbieding van een of meer aandelen zijn gehouden, dienen binnen dertig dagen na het ontstaan van die verplichting - in de gevallen in lid 6 bedoeld - na verloop van de daar genoemde termijn - van hun aanbieding aan de directie kennis te geven.
 Bij gebreke daarvan zal de directie de tot de aanbieding verplichte personen op de bepaling van de vorige zin bij aangetekende brief wijzen.
 Blijven zij dan in gebreke de aanbieding binnen acht dagen alsnog te doen, dan zal de vennootschap de aandelen namens de desbetreffende aandeelhouder(s) te koop aanbieden en indien van het aanbod volledig gebruik wordt gemaakt, de aandelen aan de koper tegen gelijktijdige betaling van de koopsom leveren; de vennootschap is alsdan daartoe onherroepelijk gemachtigd.
4. De vennootschap zal, ingeval van overdracht van aandelen met toepassing van het in het vorige lid van dit artikel bepaalde, de opbrengst na aftrek van alle ter zake vallende kosten uitkeren aan hem of hen, namens wie de aanbieding is geschied.
5. De verplichting tot aanbieding van aandelen op grond van het bepaalde in dit artikel heeft tot gevolg, dat gedurende het bestaan van die verplichting de aan de aandelen verbonden rechten voor zover die aan de aandeelhouder toekomen niet kunnen worden uitgeoefend indien en voorzolang de aandeelhouder in verzuim is aan deze verplichting te voldoen.
6. Ingeval van ontbinding der goederengemeenschap krachtens huwelijk of geregistreerd partnerschap, anders dan door overlijden, geldt de in lid 1 genoemde aanbiedingsverplichting niet, indien de aandelen welke behoren tot de ontbonden goederengemeenschap binnen zes maanden na het ontstaan van deze ontbinding zullen zijn toebedeeld aan diegene der partners van wiens zijde de aandelen in de goederengemeenschap zijn gevallen.
7. De bepalingen van lid 1 van dit artikel zijn bovendien niet van toepassing op de overdracht of overgang ten aanzien waarvan alle aandeelhouders hebben medegedeeld af te zien van de naleving van die bepalingen.

Bestuur.

Artikel 10.

1. Het bestuur der vennootschap is opgedragen aan de directie, bestaande uit een of meer directeuren. De directeuren worden door de algemene vergadering van aandeelhouders benoemd en kunnen te allen tijde door deze vergadering worden geschorst en ontslagen.
2. Ingeval van ontstentenis of belet van een directeur zal (zullen) de overige directeur(en) tijdelijk met het bestuur zijn belast terwijl bij ontstentenis of belet van alle directeuren, de persoon die daartoe jaarlijks door de algemene vergadering van aandeelhouders zal worden aangewezen, tijdelijk met het bestuur zal worden belast.
 Laatstbedoelde persoon is verplicht zo spoedig mogelijk een algemene vergadering van aandeelhouders bijeen te roepen teneinde definitief in het bestuur te voorzien.
 De algemene vergadering van aandeelhouders heeft het recht om ook ingeval van ontstentenis of belet van een of meer directeuren doch niet alle directeuren, een persoon als bedoeld in de vorige zin, aan te wijzen die alsdan tijdelijk met het medebestuur is belast.
3. Het salaris en de overige arbeidsvoorwaarden worden voor iedere directeur afzonderlijk vastgesteld door de algemene vergadering.

Vertegenwoordiging.

Artikel 11.

1. Behoudens door het bestuur wordt de vennootschap in en buiten rechte vertegenwoordigd door iedere directeur.
2. In alle gevallen waarin de vennootschap een tegenstrijdig belang heeft met een of meer directeuren wordt de vennootschap niettemin op de hiervoor gemelde wijze vertegenwoordigd.
3. De algemene vergadering van aandeelhouders is bevoegd door haar, in haar daartoe strekkend besluit, duidelijk te omschrijven besluiten van de directie aan haar goedkeuring te onderwerpen.

Jaarrekening.

Artikel 12.

1. Het boekjaar der vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.
2. De vennootschap verleent indien zulks door de wet is voorgeschreven aan een deskundige als bedoeld in artikel 393 lid 1 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, de opdracht tot onderzoek van de jaarrekening. Tot het verlenen van de opdracht is de algemene vergadering van aandeelhouders bevoegd. Gaat deze daartoe niet over, dan komt de directie deze bevoegdheid toe.
De aanwijzing van een deskundige wordt door generlei voordracht beperkt; de opdracht kan te allen tijde worden ingetrokken door de algemene vergadering van aandeelhouders en door degene die haar heeft verleend. De deskundige brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan de directie; hij geeft - zo hij daartoe op grond van de wet bevoegd is en de Wet zulks op grond van artikel 2:393 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek vereist - de uitslag van zijn onderzoek in een verklaring van getrouwheid weer.
3. Jaarlijks worden binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar der vennootschap, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, door de directie een balans en een winst- en verliesrekening met toelichting opgemaakt, welke voor de aandeelhouders ter inzage worden gelegd ten kantore van de vennootschap. Binnen deze termijn legt de directie ook het jaarverslag over, tenzij artikel 396 lid 6 eerste volzin of artikel 403 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap geldt. De balans, de winst- en verliesrekening en de toelichting worden ondertekend door alle directeuren. Indien daaraan enige handtekening ontbreekt, wordt daarvan onder opgave van de reden melding gemaakt.
4. De vennootschap zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de krachtens artikel 392 lid 1 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek toe te voegen gegevens vanaf de oproep voor de algemene vergadering, bestemd voor haar behandeling, te haren kantore aanwezig zijn. De aandeelhouders en de certificathouders kunnen de stukken aldaar inzien en er kosteloos een afschrift van verkrijgen.

Artikel 13.

De vaststelling zonder voorbehoud van de jaarrekening door de algemene vergadering van aandeelhouders strekt niet tot decharge van het bestuur voor het door haar in het afgelopen jaar gevoerde beheer; tot decharge dient afzonderlijk te worden besloten.

Artikel 14.

1. De winst staat ter beschikking van de algemene vergadering van aandeelhouders, die deze geheel of gedeeltelijk kan bestemmen tot vorming van - of storting in - een of meer algemene of bijzondere reservefondsen.
2. a. De vennootschap kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover 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.
b. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.

- c. Op aandelen wordt geen winst ten behoeve van de vennootschap uitgekeerd.
- 3. Bij de berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de vennootschap in haar eigen kapitaal houdt niet mede, tenzij deze aandelen belast zijn met een vruchtgebruik of daarvan met medewerking van de vennootschap certificaten zijn uitgegeven.
- 4. De vennootschap mag tussentijds slechts uitkeringen doen, indien aan het vereiste van het tweede lid sub a is voldaan.

Artikel 15.

Het dividend staat vanaf een maand na de vaststelling ter beschikking van de aandeelhouders, tenzij de algemene vergadering van aandeelhouders een andere termijn vaststelt.

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

Algemene vergadering van aandeelhouders.

Artikel 16.

- 1. De vergaderingen van aandeelhouders worden gehouden in de plaats waar de vennootschap statutair is gevestigd.

In een algemene vergadering, gehouden elders dan behoort, kunnen wettige besluiten slechts worden genomen indien het gehele geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is.

- 2. Jaarlijks zal op een door de directie vast te stellen tijdstip, uiterlijk binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een algemene vergadering van aandeelhouders worden gehouden.

Hierin worden aan de orde gesteld:

- a. de balans en de winst- en verliesrekening met toelichting;
- b. het jaarverslag, tenzij artikel 396 lid 6 eerste volzin of artikel 403 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek geldt;
- c. decharge van het bestuur voor het door haar in het afgelopen boekjaar gevoerde beheer;
- d. de voorziening in de vacatures;
- e. de aanwijzing van de persoon als bedoeld in artikel 10 lid 2;
- f. voorstellen welke door de directie op de agenda zijn geplaatst of door aandeelhouders en/of certificaathouders, tenminste een/honderdste gedeelte van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigende. Voorstellen van aandeelhouders en/of certificaathouders moeten voor de oproep tot de vergadering, met een toelichting bij de directie zijn ingediend;
- g. hetgeen verder ter tafel wordt gebracht, met dien verstande dat omtrent onderwerpen welke niet in de oproepingsbrief of in een aanvullende oproepingsbrief met inachtneming van de voor de oproeping gestelde termijn zijn vermeld, niet wettig kan worden besloten, tenzij het besluit met algemene stemmen wordt genomen in een vergadering, waarin alle aandeelhouders en certificaathouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Artikel 17.

- 1. De besluiten van de algemene vergadering van aandeelhouders worden, behalve in de gevallen waarin bij de wet of deze statuten een grotere meerderheid is voorgeschreven, genomen bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
- 2. Stemming over zaken geschiedt mondeling, over personen wordt bij ongetekende briefjes gestemd. Indien bij stemming over personen bij de eerste stemming niet de volstreekte meerderheid is verkregen, wordt een herstemming gehouden tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben.
- 3. Bij staking van stemmen over zaken is het voorstel verworpen.
Bij staking van stemmen over personen beslist het lot.
- 4. Blanco stemmen worden als niet uitgebrachte stemmen beschouwd.
- 5. Stemming bij acclamatie is toegelaten mits geen der aanwezige stemgerechtigden zich daartegen verzet.

6. Voor een aandeel dat toebehoort aan de vennootschap of aan een dochtermaatschappij daarvan, kan in de algemene vergadering geen stem worden uitgebracht; evenmin voor een aandeel waarvan een hunner de certificaten houdt.
Vruchtgebruikers en pandhouders van aandelen, die aan de vennootschap en haar dochtermaatschappijen toebehoren, zijn evenwel niet van hun stemrecht uitgesloten, indien het vruchtgebruik of pandrecht was gevestigd voordat het aandeel aan de vennootschap of een dochtermaatschappij daarvan toebehoorde.
De vennootschap of een dochtermaatschappij daarvan kan geen stem uitbrengen voor een aandeel waarop zij een recht van vruchtgebruik of een pandrecht heeft.
7. Alle besluiten, die in een algemene vergadering van aandeelhouders genomen kunnen worden, kunnen, tenzij er certificaathouders zijn, ook buiten vergadering genomen worden, mits alle aandeelhouders zich schriftelijk voor het voorstel hebben verklaard. De stemmen kunnen niet langs elektronische weg worden uitgebracht.

Artikel 18.

1. Iedere aandeelhouder en iedere certificaathouder is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij schriftelijke gevolmachtigde, de algemene vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren.
Bij de vaststelling in hoeverre een aandeelhouder aanwezig of vertegenwoordigd is, wordt geen rekening gehouden met aandelen waarvan de wet bepaalt, dat daarvoor geen stem kan worden uitgebracht.
2. De oproeping van aandeelhouders en certificaathouders, tot een algemene vergadering geschiedt door de directie bij oproepingsbrieven, die tenminste veertien dagen, de dag der oproeping en de dag der vergadering niet medegerekend, voor de dag waarop de algemene vergadering wordt gehouden, worden verzonden aan de in het aandeelhoudersregister vermelde adressen van aandeelhouders en certificaathouders.
Indien de houder van aandelen op naam alsmede de houder van de certificaten van aandelen, welke met medewerking van de vennootschap zijn uitgegeven, hiermee instemt, kan de oproeping geschieden door een langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht aan het adres dat door hem voor dit doel aan de vennootschap is bekend gemaakt.
3. De oproepingsbrieven dienen de te behandelen onderwerpen te bevatten.
4. Is de oproepingstermijn niet in acht genomen of heeft geen oproeping plaats gehad, dan kunnen geen wettige besluiten worden genomen, tenzij met algemene stemmen in een vergadering, waarin alle aandeelhouders en certificaathouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
5. Ingeval een of meer aandelen tot een onverdeeldheid behoren, kunnen de gezamenlijke gerechtigden zich slechts door een schriftelijk aan te wijzen persoon tegenover de vennootschap doen vertegenwoordigen.

Artikel 19.

Een directeur heeft recht tot het bijwonen van de algemene vergadering van aandeelhouders; hij heeft als zodanig een adviserende stem.

Artikel 20.

Ieder aandeel geeft recht op het uitbrengen van een stem.

Artikel 21.

Buitengewone vergaderingen van aandeelhouders worden gehouden zo dikwijls de directie zulks nodig oordeelt, of wanneer één of meer aandeelhouders en/of certificaathouders, tenminste één/tiende van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigende, zulks schriftelijk, met nauwkeurige opgave van de te behandelen onderwerpen, aan de directie verzoeken. Aan de eis van schriftelijkheid van het verzoek wordt voldaan indien dit verzoek elektronisch is vastgelegd.

Artikel 22.

1. De algemene vergaderingen van aandeelhouders worden gehouden onder voorzitterschap van de oudst in jaren zijnde aanwezige directeur.
Bij ontstentenis van directeuren kiest de algemene vergadering zelf een voorzitter.
2. Indien geen notarieel procesverbaal wordt opgemaakt, worden de notulen van het verhandelde in de algemene vergadering vastgesteld en ten blijke van die vaststelling ondertekend door de voorzitter en de notulist van de vergadering, waarin de vaststelling plaatsvindt.

Statutenwijziging en ontbinding.

Artikel 23.

1. Besluiten tot wijziging van deze statuten, juridische fusie, juridische splitsing of tot ontbinding der vennootschap kunnen slechts worden genomen in een algemene vergadering van aandeelhouders, waarin tenminste twee/derde van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is, met een meerderheid van tenminste drie/vierde van de uitgebrachte stemmen.
Bij de vaststelling in hoeverre het kapitaal vertegenwoordigd is, wordt geen rekening gehouden met aandelen waarvan de wet bepaalt, dat daarvoor geen stem kan worden uitgebracht.
2. Is dit kapitaal niet vertegenwoordigd, dan wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, te houden binnen een maand na de eerste, maar niet eerder dan vijftien dagen daarna, waarin ongeacht het dan vertegenwoordigde kapitaal, de in het eerste lid bedoelde besluiten kunnen worden genomen met een meerderheid van tenminste drie/vierde der uitgebrachte stemmen.
3. Tegelijkertijd met de oproeping tot een vergadering tot wijziging der statuten moet een afschrift van het voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, ten kantore der vennootschap ter inzage worden gelegd voor iedere aandeelhouder en certificaathouder tot de afloop der vergadering.

Ontbinding.

Artikel 24.

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

Onvoorziene gevallen.

Artikel 25.

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

BIJLAGE III - Statuten Stichting Deelnemers Lodewijk I

A. BEGRIPSBEPALINGEN:

1. Trustee: de bij deze akte op te richten stichting.
2. Bestuur: het bestuur van de Trustee.
3. Lodewijk I: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Lodewijk Beheer B.V., gevestigd te Eindhoven, feitelijk gevestigd Keizersgracht 15, Eindhoven, (5611 GC), postadres: Postbus 387, Eindhoven, (5600 AJ), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 55284477.
4. Obligatie: de schuldtitle op naam die door Lodewijk I is (of wordt) uitgegeven aan een Obligatiehouder.
5. Obligatiehouder: een houder van één of meerdere Obligaties.
6. Obligatievoorwaarden: voorwaarden opgesteld door Lodewijk I waarin onder meer de voorwaarden waaronder de Obligatie is verstrekt/zal worden verstrekt zijn aangegeven en waarvan een kopie aan deze akte worden gehecht.
7. Parallele Vordering: de vordering die de Trustee heeft op Lodewijk I als bedoeld in artikel 18 van de Obligatievoorwaarden.
8. Vergadering van Obligatiehouders: de vergadering van Obligatiehouders als bedoeld in artikel 16 van de Obligatievoorwaarden.

Naam en Zetel.

Artikel 1.

1. De stichting/Trustee draagt de naam: **Stichting Deelnemers Lodewijk I.**
2. Zij heeft haar zetel in de gemeente **Eindhoven.**

Doel.

Artikel 2.

De Trustee heeft ten doel:

- a. het ontvangen van bedragen door betalingen door Lodewijk I, die gelijk zijn aan de bedragen die Lodewijk I in verband met de Obligaties of de Obligatievoorwaarden is verschuldigd aan de Obligatiehouders. Deze Parallele Vordering is een zelfstandig, van de rechten en vorderingen van de Obligatiehouders onafhankelijk (parallel) vorderingsrecht van de Trustee op Lodewijk I, die op geen enkele wijze afbreuk doet aan de (corresponderende) rechten en vorderingen van de Obligatiehouders. Iedere betaling die de Trustee ontvangt op de Parallele Vordering of iedere kwijting of uitstel van betaling, na een genomen besluit daartoe als bedoeld in artikel 16 leden 4 respectievelijk 8 van de Obligatievoorwaarden, die de Trustee aan Lodewijk I verleent, vermindert de (corresponderende) vorderingen van de gezamenlijke Obligatiehouders voor een gelijk bedrag, en vice versa. De Parallele Vordering zal te allen tijde gelijk zijn aan het totaal van de geldelijke verplichtingen – in verband met de Obligaties of voortvloeiend uit de Obligatievoorwaarden – van Lodewijk I jegens de Obligatiehouders.
- b. het tot zekerheid voor de nakoming door Lodewijk I van de Parallele Vordering, verwerven van hypothecaire zekerheid van Lodewijk I op door Lodewijk I in eigendom verworven/te verwerven registergoederen conform de Obligatievoorwaarden.
- c. het uitwinnen van het onder 2.b. genoemde zekerheidsrecht en het uitkeren van die voordelen en uitkeringen aan de Obligatiehouders op de wijze als opgenomen in de Obligatievoorwaarden;
- d. het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn, één en ander met inachtneming van het in de Obligatievoorwaarden bepaalde.

Bestuur.

Artikel 3.

1. Het bestuur van de Trustee bestaat uit ten minste één (1) lid.
Het aantal bestuursleden wordt - met inachtneming van het in de vorige zin bepaalde - door de Vergadering van Obligatiehouders met ten minste vijfenzeventig procent (75%) van de uitgebrachte stemmen vastgesteld.
2. Bestuursleden worden benoemd voor onbepaalde tijd. Bij het ontstaan van een (of meer) vacature(s) in het bestuur, zal de Vergadering van Obligatiehouders met ten minste vijfenzeventig procent (75%) van de uitgebrachte stemmen binnen twee maanden na het ontstaan van de vacature(s) daarin voorzien door de benoeming van een (of meer) opvolger(s). Bestuurders kunnen worden ontslagen door de Vergadering van Obligatiehouders met ten minste vijfenzeventig procent (75%) van de uitgebrachte stemmen.
3. Ingeval van één of meer vacatures in het bestuur vormen de overblijvende bestuursleden, of vormt het overblijvende bestuurslid, een wettig samengesteld bestuur.
4. De bestuursleden genieten een beloning voor hun werkzaamheden. Zij hebben tevens recht op vergoeding van de door hen in de uitoefening van hun functie gemaakte kosten.

Bestuursvergaderingen.

Artikel 4.

1. De bestuursvergaderingen worden gehouden ter plaatse in Nederland als bij de oproeping bepaald.
2. Ieder kalenderkwartaal wordt ten minste één vergadering gehouden.
3. Vergaderingen zullen voorts telkenmale worden gehouden, wanneer één van de bestuursleden daartoe schriftelijk en onder nauwkeurige opgave van de te behandelen punten de oproeping doet.
4. De oproeping tot de vergadering geschiedt ten minste zeven dagen tevoren, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend, door middel van oproepingsbrieven.
5. De oproepingsbrieven vermelden, behalve plaats en tijdstip van de vergadering, de te behandelen onderwerpen.
6. Zolang in een bestuursvergadering alle in functie zijnde bestuursleden aanwezig zijn, kunnen geldige besluiten worden genomen over alle aan de orde komende onderwerpen, mits met algemene stemmen, ook al zijn de door de statuten gegeven voorschriften voor het oproepen en houden van vergaderingen niet in acht genomen.
7. De vergaderingen worden geleid door een tijdens de vergadering aan te wijzen bestuurder.
8. Van het verhandelde in de vergaderingen worden notulen gehouden door één van de andere aanwezigen, door de vergadering daartoe aangezocht. De notulen worden vastgesteld en getekend door degenen, die in de vergadering als bestuur hebben gefungeerd.

Bestuursbesluiten.

Artikel 5.

1. Het bestuur kan ter vergadering alleen dan geldige besluiten nemen indien de meerderheid van de in functie zijnde bestuursleden ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is.
Een bestuurslid kan zich ter vergadering door een ander bestuurslid laten vertegenwoordigen op overlegging van een schriftelijke, ter beoordeling van de vergadering voldoende, volmacht. Een bestuurslid kan daarbij slechts voor één ander bestuurslid als gevolmachtigde optreden.
2. Het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits alle bestuursleden in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk, al dan niet per enig telecommunicatiemiddel, hun mening te uiten. Van een aldus genomen besluit wordt onder bijvoeging van de ingekomen antwoorden een relaas opgemaakt, dat bij de notulen wordt gevoegd.
3. Ieder bestuurslid heeft het recht tot het uitbrengen van één stem.

Voor zover deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven worden alle bestuursbesluiten genomen met volstreekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen.

4. Alle stemmingen ter vergadering geschieden mondeling, tenzij één bestuurslid vóór de stemming een schriftelijke stemming verlangt.

Schriftelijke stemming geschiedt bij ongetekende, gesloten briefjes.

5. Blanco stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht.
6. In alle geschillen omtrent stemmingen, niet bij de statuten voorzien, beslist de vergadering.

Bestuursbevoegdheid.

Artikel 6.

1. Het bestuur is belast met het besturen van de Trustee.
2. Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen.
3. Het bestuur is niet bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten, waarbij de Trustee zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidsstelling voor een schuld van een ander verbindt, tenzij het besluit wordt genomen met algemene stemmen van alle in functie zijnde bestuursleden.
4. Erfstellingen mogen slechts onder het voorrecht van boedelbeschrijving worden aanvaard.

Vertegenwoordiging.

Artikel 7.

1. Het bestuur vertegenwoordigt de Trustee.
2. De vertegenwoordigingsbevoegdheid komt mede toe aan twee gezamenlijk handelende bestuursleden.
3. Het bestuur kan volmacht verlenen aan één of meer bestuursleden, alsook aan derden, om de Trustee binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen.

Einde bestuurslidmaatschap.

Artikel 8.

Het bestuurslidmaatschap van een bestuurslid, onverminderd het bepaalde in de slotzin van artikel 3 lid 2, eindigt:

- a. door zijn overlijden;
- b. wanneer hij het vrije beheer over zijn vermogen verliest;
- c. door schriftelijke ontslagneming (bedanken);
- d. door ontslag op grond van artikel 2:298 Burgerlijk Wetboek.

Boekjaar en jaarstukken.

Artikel 9.

1. Het boekjaar van de Trustee is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Per het einde van ieder boekjaar worden de boeken van de Trustee afgesloten. Daaruit worden door het bestuur een balans en een staat van baten en lasten over het geëindigde boekjaar opgemaakt, welke jaarstukken vervolgens door het bestuur worden vastgesteld.

Reglement.

Artikel 10.

1. Het bestuur is bevoegd een reglement vast te stellen, waarin die onderwerpen worden geregeld, die naar het oordeel van het bestuur (nadere) regeling behoeven.
2. Het reglement mag niet met de wet of deze statuten in strijd zijn.
3. Het bestuur is te allen tijde bevoegd het reglement te wijzigen of op te heffen.
4. Op de vaststelling, wijziging en opheffing van het reglement is het bepaalde in artikel 11. lid 1. van toepassing.

Statutenwijziging.

Artikel 11.

1. Onverminderd het bepaalde in lid 3. van dit artikel, is het bestuur bevoegd deze statuten te wijzigen. Het besluit daartoe moet worden genomen met algemene stemmen in een vergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn, zonder dat in het bestuur enige vacature bestaat.
2. De wijziging moet op straffe van nietigheid bij notariële akte tot stand komen. Ieder bestuurslid afzonderlijk is bevoegd de desbetreffende akte te verlijden.
3. Zolang als niet alle Obligaties zijn afgelost is voor een wijziging in het bepaalde in de artikelen 2, 3 en 8 de toestemming vereist van de Vergadering van Obligatiehouders die wordt verleend met ten minste vijfenzeventig procent (75%) van de uitgebrachte stemmen.

Ontbinding en vereffening.

Artikel 12.

1. Het bestuur is bevoegd de Trustee te ontbinden. Op het daartoe te nemen besluit is het bepaalde in artikel 11. lid 1. en, zolang als niet alle Obligaties zijn afgelost, het bepaalde in artikel 11. lid 3. van toepassing.
2. De Trustee blijft na haar ontbinding voortbestaan voor zover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is.
3. Bij de ontbinding van de Trustee geschiedt de vereffening door het bestuur.
4. Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van deze statuten zoveel mogelijk van kracht.
5. Een overschot na vereffening wordt uitgekeerd zoals door de vereffenaars te bepalen.
6. Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden Trustee gedurende tien jaren berusten onder de door de vereffenaars aan te wijzen persoon.

Slotbepalingen.

Artikel 13.

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

Artikel 14.

Het eerste bestuurslid wordt bij de akte van oprichting benoemd.

BIJLAGE IV - Concept Achtergestelde Lening van de Initiatiefnemer

ONDERGETEKENDEN:

- I. **Perrée & Partners BV**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende aan de Keizersgracht 15, (5611 GC) Eindhoven (de “**Initiatiefnemer**”); en
- II. **Lodewijk Beheer BV**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende aan de Keizersgracht 15, (5611 GC) Eindhoven (“**Lodewijk I**”),

OVERWEGENDE:

- (i) de Initiatiefnemer is initiatiefnemer van Lodewijk I. Lodewijk I wenst het Object (als hierna gedefinieerd) van de Initiatiefnemer te kopen - onder de voorwaarde dat Lodewijk I Obligaties (als hierna gedefinieerd) heeft uitgegeven als bedoeld in overweging (ii) -, het Object eventueel te herontwikkelen tot appartementencomplex, het Object te exploiteren door middel van verhuur en het te verkopen;
- (ii) Lodewijk I zal Obligaties aanbieden aan Obligatiehouders (als hierna gedefinieerd), waarmee zij opvorderbare gelden beoogt aan te trekken. In totaal biedt Lodewijk I 810 (achthonderdtien) Obligaties aan. Zodra is ingeschreven op de uitgifte van ten minste 460 (vierhonderdzes-tig) Obligaties, worden obligaties uitgegeven waarvan de opbrengst wordt aangewend voor betaling van de koopsom voor het Object;
- (iii) Lodewijk I wenst een geldlening met de Initiatiefnemer aan te gaan ten einde - zo nodig - in staat te zijn de aankoop van het Object te financieren zolang als 460 (vierhonderdzes-tig) of meer doch minder dan 810 (achthonderdtien) Obligaties zijn uitgegeven;
- (iv) de Initiatiefnemer is bereid om, zodra en zolang Lodewijk I ten minste 460 (vierhonderdzes-tig) doch minder dan 810 (achthonderdtien) Obligaties heeft uitgegeven, aan Lodewijk I een lening ter beschikking te stellen waarvan de hoofdsom gelijk is aan € 5.000 (vijfduizend euro) vermengd met het aantal Obligaties dat Lodewijk I minder dan het aantal van 810 (achthonderdtien) heeft uitgegeven;
- (v) Lodewijk I heeft uit hoofde van de Obligaties financiële verplichtingen (of zal financiële verplichtingen hebben) jegens de Obligatiehouders die in rang, als bedoeld in artikel 3:277 lid 2 Burgerlijk Wetboek, hoger dienen te komen dan de financiële verplichtingen van Lodewijk I jegens de Initiatiefnemer uit hoofde van bedoelde geldlening; en
- (vi) de Initiatiefnemer en Lodewijk I wensen onder de hiernavolgende voorwaarden een overeenkomst van achtergestelde geldlening aan te gaan,

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1 - Definities

1.1. In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

“Aflossingsdatum”: een dag waarop Lodewijk I overeenkomstig artikel 5 de Lening geheel of gedeeltelijk dient af te lossen;

“Datum van Uitgifte”: de datum waarop Lodewijk I voor het eerst Obligaties uit geeft en waarop de Initiatiefnemer de Hoofdsom aan Lodewijk I ter beschikking stelt;

“Emissie voor Herontwikkeling”: de emissie van obligaties die in artikel 1.1 van de Obligatievoorwaarden is gedefinieerd als ‘Emissie voor Herontwikkeling’;

“Hoofdsom”: het bedrag van de Lening, dat gelijk is aan € 5.000 (vijfduizend euro) vermenigvuldigd met het aantal Obligaties dat Lodewijk I minder dan het aantal van 810 (achthonderdtien) uit geeft op de Stortingsdatum, telkens verminderd met het bedrag waarvoor Lodewijk I de Lening aflost en vermeerderd met achterstallige Rente als bedoeld in artikel 4.4;

“Lening”: de achtergestelde lening die door de Initiatiefnemer aan Lodewijk I wordt verstrekt, zoals nader omschreven in artikel 2 en die recht geeft op (terug)betaling van de Hoofdsom en Rente;

“Object”: een gedeelte van de kelder, een gedeelte van de begane grond, een gedeelte van de eerste verdieping en de gehele tweede en gehele derde verdieping aan de Demer / het 18 Septemberplein en de Nieuwe Emmasingel te Eindhoven, waarvan (onder meer) de aankoop wordt gefinancierd met de opbrengsten van de uitgifte van Obligaties, een en ander als beschreven in het Prospectus;

“Obligatie”: de obligatie die in artikel 1.1 van de Obligatievoorwaarden is gedefinieerd als ‘Obligatie’;

“Obligatiehouder”: de houder van een of meerdere Obligaties;

“Obligatievoorwaarden”: de voorwaarden als bepaald in bijlage I bij het Prospectus;

“Parallele Vordering”: de vordering die de Trustee heeft op Lodewijk I en die in artikel 1.1 van de Obligatievoorwaarden is gedefinieerd als ‘Parallele Vordering’;

“Prospectus”: het prospectus waarin het aanbod tot het nemen van Obligaties is beschreven en dat door de Autoriteit Financiële Markten is goedgekeurd op 16 juli 2012;

“Rente”: het recht van de Initiatiefnemer op ontvangst van rente op de Lening als bepaald in artikel 4;

“Trustee”: de stichting Stichting Deelnemers Lodewijk I, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende aan de Gravenstate 5, 6093 WC Heythuysen.

- 1.2 Voor zover in deze overeenkomst de hiervoor gebruikte begrippen in meervoud worden gebruikt, dienen deze overeenkomstig de hiervoor weergegeven definities te worden uitgelegd.

Artikel 2 - De Lening en Achterstelling

- 2.1 De Initiatiefnemer verbindt zich aan Lodewijk I het bedrag van de Hoofdsom te lenen. Lodewijk I kan de Lening uitsluitend aanwenden voor de betaling (van een deel) van de koopsom voor het Object.
- 2.2 De verplichtingen van Lodewijk I onder deze overeenkomst zijn achtergesteld, als bedoeld in artikel 3:277 lid 2 Burgerlijk Wetboek, ten opzichte van:
 - (a) alle vorderingen van de Obligatiehouders op Lodewijk I uit hoofde van de Obligaties; en
 - (b) alle vorderingen van de Trustee op Lodewijk I (Parallele Vordering).
- 2.3 Tenzij dit toegestaan is uit hoofde van artikel 2.5, mag de Initiatiefnemer met betrekking tot een vordering tot betaling uit hoofde van deze overeenkomst geen beroep op verrekening doen, vorderingen instellen, betalingen ontvangen of op andere wijze gelden of andere activa aanwenden ter (gehele of gedeeltelijke) voldoening van vorderingen tot betaling uit hoofde van deze overeenkomst.
- 2.4 Tenzij dit toegestaan is uit hoofde van artikel 2.5, mag Lodewijk I met betrekking tot een verplichting tot betaling aan de Initiatiefnemer geen beroep op verrekening doen of een verplichting tot betaling uit hoofde van deze overeenkomst door betaling of op andere wijze geheel of gedeeltelijk voldoen.
- 2.5 Lodewijk I mag betalingen doen ter voldoening van verplichtingen tot betaling uit hoofde van deze overeenkomst, en de Initiatiefnemer mag deze betalingen ontvangen, indien Lodewijk I niet in verzuim is met de nakoming van een of meer verbintenissen jegens de Obligatiehouders uit hoofde van de Obligaties en jegens de Trustee in verband met de Parallele Vordering.
- 2.6 Indien een verplichting tot betaling uit hoofde van deze overeenkomst door betaling, door verrekening of op andere wijze wordt voldaan, al dan niet door uitwinning van een zekerheidsrecht, en dit niet is toegestaan uit hoofde van artikel 2.5, dient de Initiatiefnemer het ontvangen bedrag onmiddellijk af te dragen aan Lodewijk I of, in geval van faillissement of surséance van betaling van Lodewijk I, aan de Trustee dan wel, indien betaling aan de Trustee zou vallen binnen de reikwijdte van het bepaalde in de artikelen 42 e.v. van de Faillissementswet, aan de curator of bewindvoerder van Lodewijk I.

Artikel 3 - Ter beschikking stellen van de Hoofdsom

- 3.1 De Initiatiefnemer zal de Hoofdsom aan Lodewijk I ter beschikking stellen op de Datum van Uitgifte, door het bedrag van de Hoofdsom te verrekenen met de koopsom voor het Object.
- 3.2 Voor de verbintenis tot het ter beschikking stellen van de Hoofdsom door de Initiatiefnemer gelden de opschortende voorwaarden dat Lodewijk I:

- (a) op de Datum van Uitgifte ten minste 460 (vierhonderd zestig) Obligaties en minder dan 810 (achthonderd tien) Obligaties uitgeeft;
- (b) ten minste één (1) werkdag voorafgaand aan de Datum van Uitgifte de Initiatiefnemer de datum van de Datum van Uitgifte mededeelt; en
- (c) tegelijkertijd gedocumenteerd het aantal op de Datum van Uitgifte uit te geven Obligaties aan de Initiatiefnemer mededeelt.

Artikel 4 - Rente

Rente wordt berekend en uitgekeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 6 van de Obligatievoorwaarden evenwel, voor wat betreft de uitkering van Rente, onder de voorwaarde dat uitkering is toegestaan in verband met het bepaalde in de artikelen 2.2 tot en met 2.5.

Artikel 5 - Aflossing

- 5.1 Aflossing van de Lening vindt plaats overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 7 en 8 van de Obligatievoorwaarden, onder de voorwaarde dat aflossing is toegestaan in verband met het bepaalde in de artikelen 2.2 tot en met 2.5.
- 5.2 Onverminderd het bepaalde in artikel 5.1 wordt voor de toepassing van de formule in artikel 8.2 van de Obligatievoorwaarden:
 - (a) voor de variabele C gelezen: *"het oorspronkelijke bedrag van de Hoofdsom"*; en
 - (b) voor de variabele D gelezen: *"het oorspronkelijke bedrag van de Hoofdsom vermeerderd met, voor zover van toepassing, het oorspronkelijke bedrag - op de dag van de gedeeltelijke aflossing - dat met de Emissie voor Herontwikkeling door Lodewijk I is aangetrokken"*.
- 5.3 Voorts vindt aflossing van de Lening plaats op elke dag waarop Lodewijk I na de Datum van Uitgifte een of meer Obligaties uitgeeft en wel voor het bedrag van € 5.000 (vijfduizend euro) voor elke aldus uitgegeven Obligatie, onder de voorwaarde dat aflossing is toegestaan in verband met het bepaalde in de artikelen 2.2 tot en met 2.5.

Artikel 6 - Gronden voor opeising

De Hoofdsom tezamen met Rente is onmiddellijk in zijn geheel opeisbaar indien:

- (a) artikel 11 van de Obligatievoorwaarden toepassing vindt; en
- (b) indien en voor zover de toepassing van artikel 11 van de Obligatievoorwaarden leidt tot opeising door de Obligatiehouders van de verplichtingen aan hen of door de Trustee van de verplichtingen aan hem,

evenwel in alle gevallen indien en voor zover zulks is toegestaan in verband met het bepaalde in de artikelen 2.2 tot en met 2.5. Voor zover de artikelen 2.2 tot en met 2.5 dit niet toestaan, is het de Initiatiefnemer niet toegestaan over te gaan tot opeising.

Artikel 7 - Belastingen

Iedere betaling door Lodewijk I wordt verricht zonder inhouding of aftrek van of in verband met belastingen, tenzij die inhouding of aftrek wettelijk verplicht is. Indien de inhouding of aftrek wettelijk verplicht is, zal Lodewijk I daarnaar handelen en de Initiatiefnemer daarvoor niet compenseren. Lodewijk I zal de Initiatiefnemer op de hoogte stellen indien hij verplicht is tot een dergelijke inhouding of aftrek.

Artikel 8 - Wijze van betaling

Onverminderd het bepaalde in de artikelen 2.2 tot en met 2.5 dient Lodewijk I elke verschuldigde betaling te doen op de Aflossingsdatum zonder dat een betalingsherinnering nodig zal zijn, op de door de Initiatiefnemer aangewezen bankrekening. Indien een Aflossingsdatum valt op een dag die voor banken in Nederland geen valutadag is, zal de Initiatiefnemer op de eerste daaropvolgende valutadag de volledige en vrije beschikking dienen te hebben over het verschuldigde bedrag.

Artikel 9 - Mededelingen

Alle mededelingen, kennisgevingen en dergelijke meer in verband met deze overeenkomst die partijen vrijwillig of verplicht aan elkaar doen dienen schriftelijk te worden gedaan. Partijen kunnen deze in elk geval verzenden naar het volgende adres of faxnummer (of een ander adres of faxnummer als dit ten minste vijf werkdagen voor de mededeling is verstrekt):

Initiatiefnemer:

Perrée & Partners BV
Keizersgracht 15, 56113 GC Eindhoven
Fax: 040 239 20 51

Lodewijk I:

Lodewijk Beheer B.V.
Keizersgracht 15, 56113 GC Eindhoven
Fax: 040 239 20 51

Artikel 10 - Gevolgen van ongeldigheid

Mocht een bepaling in deze overeenkomst naar Nederlands recht niet rechtsgeldig zijn, dan zal dat voor zover mogelijk geen afbreuk doen aan de rechtsgeldigheid van die bepaling naar vreemd recht noch aan de rechtsgeldigheid van de overige bepalingen in deze overeenkomst.

Artikel 11 - Bewijs

Behoudens tegenbewijs strekken de boeken van de Initiatiefnemer tot dwingend bewijs van het bestaan en de omvang van de betalingsverplichtingen van Lodewijk I.

Artikel 12 - Toepasselijk recht en bevoegde rechter

12.1 Op deze overeenkomst en alle overeenkomsten en verbintenissen die hieruit voortvloeien is Nederlands recht van toepassing.

- 12.2 Geschillen zullen in eerste aanleg uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te 's-Hertogenbosch.

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN ONDERTEKEND

Perrée & Partners BV

NAAM:

DATUM:

PLAATS:

Lodewijk Beheer BV

NAAM:

DATUM:

PLAATS:

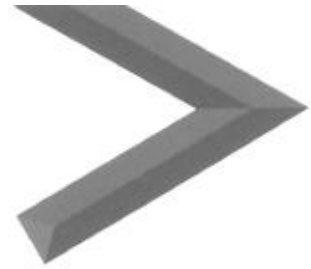
BIJLAGE V - Taxatierapport



Taxatierapport

Hoek Demer -
18 septemberplein -
Nieuwe Emmasingel
te Eindhoven





Inhoudsopgave

	Pagina
1. Taxatiewaarden	
1.1 opdrachtnemer	4
1.2 opdrachtgever	4
1.3 doel van de taxatie	4
1.4 waardebepaling met omschrijving getaxeerde	4
1.5 kadastrale gegevens	5
1.6 zakelijke rechten	5
1.7 bijzonderheden	5
1.8 eigendom	5
1.9 taxatiewaarden	6 - 7
2. Omschrijving waardebegrippen	
2.1 definities	8
2.2 toelichting onderbouwing	8 - 9
3. Geraadpleegde bronnen	10
4. Beschrijving onroerende zaak	11
5. Technische gegevens	
5.1 algemene bouwkundige gegevens	12
5.2 installaties	13
5.3 onderhoudstoestand	14
5.4 voorzieningen	15
6. Algemeen	
6.1 bestemming	16
6.2 stand / ligging / actuele marktsituatie	16 - 17
6.3 belendingen	17
6.4 bereikbaarheid	17
6.5 parkeervoorzieningen	18
6.6 laad- en losmogelijkheden	18
6.7 uitbreidingsmogelijkheden	18

Taxatierapport

Datum: 17 april 2012 adres: Hoek Demer/18 Septemberplein/Nieuwe Emmasingel

paraaf taxateur:



7. Conclusies

7.1	beoordeling locatie	18
7.2	beoordeling getaxeerde	18
7.3	courantheid	18

Bijlagen

- rekenmodellen
- kopie tekeningen
- kopie kadastraal uittreksel
- kopie kadastrale kaart
- locatiekaart
- kopie bestemmingsplan
- kopie registerverklaring
- foto's

Taxatierapport

Datum: 17 april 2012 adres: Hoek Demer/18 Septemberplein/Nieuwe Emmasingel

paraaf taxateur:



1. Taxatiewaarden

1.1 Opdrachtnemer

R.J.N. Sanders RT, ingeschreven in het register Vastgoedcert. onder nummer BV02.111.2353 geldig tot 31-12-2015, als taxateur onroerende zaken verbonden aan Bossers & Fitters Bedrijfshuisvesting B.V., kantoorhoudende te 5652 AB Eindhoven, aan de Beemdstraat 48,

1.2 Opdrachtgever

Lodewijk Beheer B.V.
Keizersgracht 15
5611 GC Eindhoven

1.3 Doel van de taxatie

Opdrachtgever inzicht te verschaffen in de onderhandse verkoopwaarde en executiewaarde vrij van huur en gebruik, de onderhandse verkoopwaarde en executiewaarde in potentieel verhuurde staat en de residuele (grond)waarde.

1.4 Waardebepaling met omschrijving getaxeerde

Verklaren ter bepaling van de navolgende waarden:

- de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik als winkelruimte
- de executiewaarde vrij van huur en gebruik als winkelruimte
- de onderhandse verkoopwaarde in potentieel verhuurde staat
- de executiewaarde in potentieel verhuurde staat
- de residuele (grond)waarde voor te ontwikkelen woonappartementen

op **26 maart 2012** te hebben opgenomen en gewaardeerd de hierna te noemen onroerende zaak, te weten:

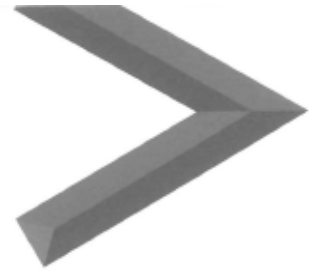
Multifunctionele ruimten op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping te bereiken via een toegang op de begane grond, een kelder en verdere onroerende aanhorigheden doch met uitsluiting van inventaris en/of branchespecifieke inrichtingen, tenzij anders vermeld,

plaatselijk bekend:
Hoek Demer / 18 Septemberplein / Nieuwe Emmasingel
te Eindhoven

Taxatierapport

Datum: 17 april 2012 adres: Hoek Demer/18 Septemberplein/Nieuwe Emmasingel

paraaf taxateur:



1.5 Kadastrale gegevens

Kadastraal bekend als:

Adres	Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte are	ca.
Demer 2	Eindhoven	D	2754	05	58
Nieuwe Emmasingel 5	Eindhoven	D	2958	02	78
Totaal				08	36

1.6 Zakelijke rechten

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden/ bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de registerverklaring, verleden voor notaris Mr. C.E.C. Neering-de Nerée tot Babberich te 's Gravenhage d.d. 22-03-2012. Een kopie van deze akte wordt als bijlage bijgevoegd bij deze taxatie.

De taxateur heeft de laatste eigendomsakte, zoals in de bijlage bijgevoegd, onderzocht en in de waardering betrokken. Voor zover visueel waarneembaar, en volgens verklaring van de eigenaar zijn er geen verdere bezwarende bepalingen, erfdiensbaarheden of kwalitatieve verplichtingen bekend.

Monumentenwet : Niet van toepassing.

1.7 Bijzonderheden

De taxatie bevat geen bijzonderheden die bepalend zijn voor de eindwaarde.

1.8 Eigendom

Stichting Pensioenfonds Metaal en Techniek
Burgemeester Elsenlaan 329
2282 MZ Rijswijk

Taxatierapport

Datum: 17 april 2012 adres: Hoek Demer/18 Septemberplein/Nieuwe Emmasingel

paraaf taxateur:



1.9 Taxatiewaarden

Met inachtneming van de in de bijlagen van dit rapport opgenomen uitgangspunten en specificaties, welke bijlagen een onverbreekelijk geheel met dit rapport vormen, kennen wij

- een **onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik als winkelruimte** toe van
 € 3.900.000,00
 zegge : driemiljoen negenhonderdduizend euro
- een **executiewaarde vrij van huur en gebruik als winkelruimte** toe van
 € 3.015.000,00
 zegge : driemiljoen vijftienduizend euro
- een **onderhandse verkoopwaarde in potentieel verhuurde staat als winkelruimte** toe van
 € 4.500.000,00
 zegge : viermiljoen vijfhonderdduizend euro
- een **executiewaarde in potentieel verhuurde staat als winkelruimte** toe van
 € 3800.000,00
 zegge : driemiljoen achthonderdduizend euro
- een **residuele waarde voor te ontwikkelen woonappartementen** toe van
 € 4.000.000,00
 zegge : viermiljoen euro

Bovenstaande bedragen zijn exclusief omzetbelasting.

Deze waardering is mede tot stand gekomen na opname van het object, rekening houdend met:

- stand, ligging en marktsituatie;
- bouwaard en constructie;
- de staat van onderhoud (voor zover met het oog waarneembaar);
- de bestemming;
- alsmede alle ons bekende waardebepalende factoren.

Taxatierapport

Datum: 17 april 2012 adres: Hoek Demer/18 Septemberplein/Nieuwe Emmasingel

paraaf taxateur:



De beoordeling van de onderhoudstoestand van gebouwde onroerende zaken en gebouwgebonden installaties geschiedt globaal en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel. Het is geen bouwkundig en/of installatietechnisch onderzoek. De taxateur aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf en/of eventuele verborgen gebreken.

Bij deze waardering is ervan uitgegaan (tenzij anders vermeld), dat de gebouwgebonden installaties in een zodanige staat verkeren, dat de vereiste periodieke goedkeuringen voor bedrijfsmatige onroerende zaken, voor onder andere liftinstallaties, centrale verwarmings-installaties, draagbare blustoestellen, slanghaspels en andere brandblusmiddelen, elektrische installaties etc., zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen.

We hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten, naar verontreiniging van de grond behorende bij de onroerende zaak (inclusief het grondwater), luchtverontreiniging en de aanwezigheid van materialen in, op of aan de onroerende zaak dan wel in de directe omgeving van het getaxeerde die schadelijk kunnen zijn voor mens, milieu of gebouwen, danwel naar de aanwezigheid van stoffen die anderszins de waarde, nu of in de toekomst kunnen beïnvloeden, tenzij anders vermeld. De taxatie is geschied onder aanname dat er geen sprake is van een zodanige mate van bodemverontreiniging dat daarmee het gebruik conform de bestemming en/of verkrijgen van een bouwvergunning wordt belemmerd. Derhalve is ervan uitgegaan dat het totale object en de directe omgeving vrij is van de hierboven bedoelde stoffen.

Met betrekking tot de bouwkundige situatie is ervan uitgegaan dat een soortgelijk, voortgezet gebruik, dan wel een gebruik binnen de gebruiksmogelijkheden en bestemming, zonder bijzondere investeringen vereist van overheidswege, is toegestaan, en dat ten tijde van de taxatie geen aanschrijvingen bekend zijn. Verbeteringen en/of herstellingen zijn niet voorgeschreven of aangekondigd van overheidswege en/of nutsbedrijven.

De onroerende zaak is gebouwd casu quo verbouwd en in gebruik genomen met de daartoe vereiste vergunningen.

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever. Door ons wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming onzerzijds. Dientengevolge aanvaardt ondergetekende ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts bij gebruik voor het doel waarvoor het is opgesteld.

Er wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard indien mocht blijken dat de verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (BAVAM, gevestigd te Amsterdam) wordt uitgekeerd.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Eindhoven 17 april 2012

Rob.J.N. Sanders RT

Taxatierapport

Datum: 17 april 2012 adres: Hoek Demer/18 Septemberplein/Nieuwe Emmasingel

paraaf taxateur:



2. Omschrijving waardebegrippen

2.1 Definities

De onderhandse vrije verkoopwaarde vrij van huur en gebruik, is de prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

De executiewaarde vrij van huur en gebruik, is de prijs die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik, bij aanbidding vrij van huur en gebruik, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

De onderhandse vrije verkoopwaarde in verhuurde staat, is de prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbidding in verhuurde staat en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

De executiewaarde in verhuurde staat, is de prijs die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik, bij aanbidding in verhuurde staat, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

De residuele (grond)waarde, is de waarde die resteert wanneer de BTW, stichtingskosten en winsten worden afgetrokken van de verkoopwaarde van een vastgoedobject.

2.2 Toelichting onderbouwing getaxeerde waarden

De taxatie is verricht volgens de NAR-methode (Netto Aanvangs Rendement). Het onderbouwende rekenmodel is als bijlage bij dit rapport ingesloten.

Onderbouwende marktgegevens:

Huurtransacties

De door taxateur vastgestelde markthuurwaarde is deels gebaseerd op recente transacties die in de huidige bedrijfsmatige markt hebben plaatsgevonden op vergelijkbare locaties en vergelijkbaar vastgoed. De gerealiseerde transacties dienen echter zorgvuldig geïnterpreteerd te worden. In de huidige markt maken de zogenaamde incentives (zoals huurvrije perioden, bijdragen in inrichtings- c.q. renovatiekosten, aftopping jaarlijkse index en andere financiële tegemoetkomingen) ook onderdeel uit van de daadwerkelijk overeengekomen huurprijs. Doordat deze incentives in de meeste publicaties van gerealiseerde transacties niet of nauwelijks worden vermeld, kan voldoende bewijs van de invloed van deze aan huurder verstrekte incentives op de gepubliceerde transacties ontbreken.

Taxatierapport

Datum: 17 april 2012 adres: Hoek Demer/18 Septemberplein/Nieuwe Emmasingel

paraaf taxateur:



Beleggingstransacties

Bruto aanvangsrendement (BAR)

Op basis van de beleggingstransacties die in de huidige bedrijfsmatige markt worden waargenomen is het bruto aanvangsrendement te berekenen. Dit bruto aanvangsrendement wordt herleid door de jaarlijkse huur te delen door de koopsom. Het bruto aanvangsrendement wordt sterk beïnvloed door de specifieke karakteristieken van de belegging. Voorbeelden van factoren die het bruto aanvangsrendement sterk beïnvloeden zijn de exploitatie- en beheerkosten (hetgeen de netto inkomsten reduceert) en het verschil tussen de actuele huuropbrengst en de markthuurwaarde, die waarschijnlijk leidt tot een wijziging van de feitelijke huuropbrengst bij einde huurovereenkomst. Het bruto aanvangsrendement wordt door marktpartijen op verschillende wijzen vastgesteld. In het ene geval wordt de actuele huuropbrengst gebruikt, terwijl in het andere geval de door partijen vastgestelde markthuurwaarde als uitgangspunt wordt genomen. Ook bestaat er een verschil tussen de koopsom inclusief respectievelijk exclusief verwervingskosten. Wij hanteren in principe het quotiënt van de actuele huuropbrengst en de koopsom exclusief verwervingskosten.

Significante afwijkingen van de actuele huuropbrengst ten opzichte van de door taxateur vastgestelde markthuurwaarde worden in het rapport wel opgenomen.

Kooptransacties

Gepubliceerde kooptransacties betreffen zowel beleggingsobjecten als onverhuurde objecten, die enerzijds als beleggingsobject en anderzijds ten behoeve van een eigenaar / gebruiker verworven kunnen worden. Dit is een significant ander uitgangspunt in de waardering. Indien het een beleggingsobject (verhuurd object) betreft worden er vaak geen gegevens gepubliceerd over de huuropbrengst en bruto aanvangsrendement. Desondanks kan er een (globale) vergelijking gemaakt worden tussen de koopsom per vierkante meter van de gepubliceerde transacties en de marktwaarde per vierkante meter van het getaxeerde object. Voor deze vergelijking geldt dat er zorgvuldig bekeken dient te worden welke verschillende waarde-beïnvloedende aspecten van toepassing zijn op de bovenstaande kooptransacties.

Een belangrijk voorbeeld van zo'n aspect is dat een belegger bij de verwerving van een onverhuurd object rekening zal houden met leegstandsrisico en verhuur- / en promotiekosten. Een eigenaar / gebruiker zal hier niet of nauwelijks rekening mee houden, waardoor de waardering van een zelfde object in een dergelijk geval hoger uit kan vallen.

De vastgestelde waarden zijn derhalve altijd een combinatie van (gepubliceerde) gerealiseerde transacties en de actuele marktkennis van de taxateur en makelaars van Bossers & Fitters Bedrijfshuisvesting.

Taxatierapport

Datum: 17 april 2012 adres: Hoek Demer/18 Septemberplein/Nieuwe Emmasingel

paraaf taxateur:



3. Geraadpleegde bronnen

Eigendom

Eigendomsbewijs : ja.
 Kadastrale gegevens : ja.
 Titel van aankomst : ja.

Gebruiker(s)

Huurovereenkomst(en) : nee.

Technische gegevens

Bouwtekeningen : ja.
 Meerjaren onderhoudsplan : nee.
 Meetcertificaat (NEN2580) : nee.

Milieuaspecten

Bodemonderzoek : nee.
 Gegevens gemeente : nee.
 Asbestcertificaat : nee.

Publiekrechtelijke bepalingen

Bestemmingsplan : ja.
 Omgevingsvergunning : nee.

Vóór 01-10-2010 losse vergunningen voor de leefomgeving.

Vanaf 01-10-2010 is de omgevingsvergunning (WABO) in werking getreden. Vanaf dat moment zijn 25 losse vergunningen voor de leefomgeving, zoals de bouwvergunning, milieuvergunning, kapvergunning etc. gebundeld tot één omgevingsvergunning.

Taxatierapport

Datum: 17 april 2012 adres: Hoek Demer/18 Septemberplein/Nieuwe Emmasingel

paraaf taxateur:



4. Omschrijving van de onroerende zaak

Als winkelruimte:

Een winkelcomplex met winkelruimte op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping te bereiken via een toegang op de begane grond, een kelder en verdere onroerende aanhorigheden;

Omschrijving	Bouwlaag	Verhuurbaar oppervlak
Kelder	-1	ca 210 m ²
Entree	0	ca 35 m ²
Winkelruimte	1	ca 405 m ²
Winkelruimte	2	ca 755 m ²
Winkelruimte	3	ca 730 m ²

Onder netto vloeroppervlakte (= verhuurbaar oppervlak) wordt verstaan de verhuurbare ruimten, gemeten van muur tot muur en/of van glas tot glas, inclusief sanitaire ruimten, doch exclusief gevels, verticale stijlpunten en technische ruimten en dergelijke, één en ander volgens NEN 2580, rekening houdend met correctielijn glas. Deze afmetingen zijn afkomstig van door de opdrachtgever ter hand gestelde gegevens. De door ons in dit rapport gedane opgave van het verhuurbaar oppervlak mag niet worden beschouwd als een meetcertificaat conform bovenvernoemde norm.

In potentieel verhuurde staat als winkelruimte:

In de berekening voor de waarde in verhuurde staat is uitgegaan van een huurcontract van een potentiële huurder voor 5 jaar met een optie voor 5 jaar tegen een marktconforme jaarhuur van € 300.000,00 te vermeerderen met de geldende B.T.W..

Als (te ontwikkelen) woonappartementen:

In de berekening voor de residuele waarde is uitgegaan van 37 standaard afgewerkte woonappartementen van ca 32 m² tot ca 50 m², over 3 bouwlagen, entree op de begane grond, bergingen en fietsenstalling in de kelder (zie bijgevoegde concept tekening).

Taxatierapport

Datum: 17 april 2012 adres: Hoek Demer/18 Septemberplein/Nieuwe Emmasingel

paraaf taxateur:



5. Technische gegevens (huidige staat)

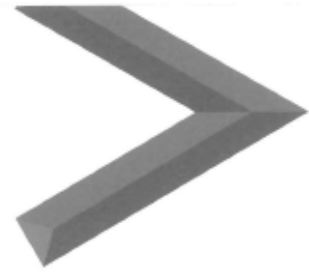
5.1 Algemene bouwkundige gegevens

Bouwjaar	: omstreeks 1950.
Constructie	: betonconstructie.
Gevels	: metselwerk.
Interne scheidingen	: systeemwanden.
Vloeren	: betonvloeren.
Kelders	: niet van toepassing.
Dakconstructie en -dekking	: betonnen plat dak met bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen en glas	: stalen kozijnen met enkele beglazing, tijdens renovatie wordt dubbele beglazing aangebracht.
Buitenterrein	: niet van toepassing.
Bijgebouwen	: niet van toepassing.
Renovaties	: niet van toepassing.

Taxatierapport

Datum: 17 april 2012 adres: Hoek Demer/18 Septemberplein/Nieuwe Emmasingel

paraaf taxateur:



5.2 Installaties

Klimaat

Verwarming : CV installatie met radiatoren.
 Klimaatinstallatie : luchtbehandelinginstallatie.
 Mechanische ventilatie : ja.

Water

Warmwatervoorziening : boilers.
 Hydrofoorinstallatie : ja.

Electra

Transformator : nee.
 Krachtstroom : ja.
 Verdeelkast : ja.

Brandpreventiemiddelen

Brandmeldinstallatie : ja.
 Brandslanghaspels : ja.
 Handbrandblussers : ja.
 Rookmelders : ja.
 Sprinklerinstallatie : nee.

Inbraakbeveiliging

Alarminstallatie : ja.
 Rolluiken : nee.
 Hang- en sluitwerk : ja.

Taxatierapport

Datum: 17 april 2012 adres: Hoek Demer/18 Septemberplein/Nieuwe Emmasingel

paraaf taxateur:



5.3 Onderhoudstoestand

Hierna wordt een indicatie van de onderhoudstoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. Het is geen indicatie van de bouwkundige staat van het object. Een uitgebreide bouwkundige en installatietechnische inspectie heeft niet plaatsgevonden. De ouderdomstoestand van de niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waardeonderdeel begrepen.

Met de volgende termen wordt bedoeld:

Uitstekend	=	zo goed als nieuw;
Goed	=	op peil;
Redelijk	=	onderhoud zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn;
Matig	=	onderhoud op korte termijn noodzakelijk;
Slecht	=	achterstallig onderhoud.

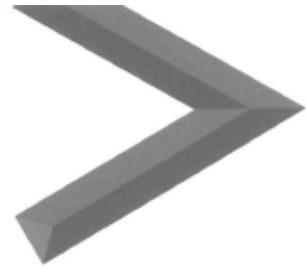
Het pand verkeert algemeen in een goede staat van onderhoud. De constructie van het gebouwde verkeert in goede staat, voor zover visueel waarneembaar. De hieronder genoemde bouwonderdelen behoeven ten aanzien van de onderhoudssituatie bijzondere aandacht:

Daken	: goed.
Gevels	: goed.
Kozijnen	: goed.
Schilderwerk	
- inwendig	: goed.
- uitwendig	: goed.
Vloeren	: goed.
Plafonds	: goed.
Afwerking	: goed.
Installaties	
- centrale verwarming	: goed.
- luchtbehandeling	: goed.
- elektra	: goed.
- overige installaties	: -
Buitenterrein	: niet van toepassing.
Energieprestatiecertificaat	: niet bij de opdrachtgever aanwezig.

Taxatierapport

Datum: 17 april 2012 adres: Hoek Demer/18 Septemberplein/Nieuwe Emmasingel

paraaf taxateur:



5.4 Voorzieningen

Multifunctioneleruimte (huidige staat):

luchtbehandelinginstallatie;
alarminstallatie;
gasgestookte C.V.-installatie met radiatoren en thermostaatkranen;
toiletten per bouwlaag;
huidige indeling middels systeemwanden;
verschillende pantry's per bouwlaag;
systeemplafonds met TL-armaturen;
betonvloeren.



6. Algemeen

6.1 Bestemming

Volgens opgave van de gemeente Eindhoven is voor het getaxeerde van toepassing het bestemmingsplan "Eindhoven Binnen de Ring". Dit plan werd vastgesteld bij Raadsbesluit d.d. 12 oktober 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 01 juni 2009.

Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming : "**Centrumdoeleinden II**", welke ruime mogelijkheden biedt.

(zie ook de bijgevoegde kopie van het bestemmingsplan).

6.2 Stand / ligging / actuele marktsituatie

Het getaxeerde is gelegen op de hoek Demer / 18 septemberplein / Nieuwe Emmasingel midden in het centrum van Eindhoven. Het plein waaraan het object ligt is ontworpen door de Italiaanse architect Massimiliano Fusksas. Die ook het tegenoverliggend Nieuwe Piazza en de naastgelegen Blob heeft ontworpen.

De Demer is de belangrijkste winkelstraat van het kernwinkelgebied in Eindhoven. In deze straat worden de hoogste huurprijzen per m² (€ 1.000,00 - € 1.400,00) in Eindhoven betaald, deze straat staat daarmee hoog in de lijst met duurste meter winkelhuurprijzen van steden in Nederland.

Aan het 18 septemberplein is de Bijenkorf en Piazza gelegen. Piazza is een modern overdekt winkelcentrum met een moderne architectonische entree. Op het plein zal binnenkort begonnen worden met de bouw van de Bubble, eenzelfde soort gebouw als de Blob maar dan in het klein. Aan de nieuwe Emmasingel is het gebied "Rond de Admirant" gelegen. Dit is een nieuwe winkelstraat die onderdeel is geworden van het bestaande winkelgebied. Historische gebouwen zijn hier versmolten met futuristische gebouwen. De Admirant is de hoogste woontoren (105 m¹) van Eindhoven. Aan de entree van de straat is de Blob (Binary Large Object) gelegen. Dit is spraakmakend glazen gebouw in een druppelvorm en wordt gebruikt als mini-winkelcentrum.

Winkelruimte:

Als winkel ligt het object op een zeer herkenbare zichtlocatie. In het gebied rond het getaxeerde is praktisch geen leegstand. Nadelig aan het onderhavige object is dat de ruimten op de verdiepingen liggen. Echter een groot metrage in het centrum van Eindhoven op de begane grond op een absolute A-locatie is bijna niet te vinden en indien te vinden zéér prijzig. De ligging op de verdieping kan door sommige partijen dus ook als vóórdelig beschouwt worden, gezien de grote oppervlakte en lagere huurprijs ten opzichte van de begane grond. De entree zal dan wel aangepakt moeten worden even als de herkenbaarheid voor het object. De winkelbranche voor een groot deel behoorlijk onder druk, echter de absolute A-locaties blijven in trek bij beleggers en huurders (vooral winkelketens). Wij verwachten dat in een termijn van 9 maanden tot 12 maanden een geschikte huurder te vinden is.

Taxatierapport

Datum: 17 april 2012 adres: Hoek Demer/18 Septemberplein/Nieuwe Emmasingel

paraaf taxateur:



Woonruimte:

De woningvoorraad in Eindhoven bestaat uit ca 97.000 eenheden. Hiervan behoort ca 47% tot de huursector en ca 53% tot de koopsector. De voorraad huurwoningen (ca 45.000) bestaat voor ca 89% uit sociale huurwoningen. Het overige deel behoort tot de particuliere verhuurmarkt. Uit onderzoek blijkt dat in Eindhoven behoefte is aan hoogwaardige binnenstedelijke woonmilieus, zowel huur als koop. De gemeente Eindhoven wil de komende jaren dan ook inzetten op ontwikkeling van dergelijke projecten. Een prioriteit daarbij is het wonen boven de winkels in de (winkel)binnenstad, wat in het onderhavige project het geval is. Ondanks het grote aantal appartementen dat in dit project vrij komt, voorzien wij de verhuurbaarheid als goed. Er is in het centrum van Eindhoven een goede vraag naar huurappartementen in deze klasse.

Beleggingsmarkt:

In 2011 is het investeringsvolume in woningen uitgekomen op ca 1,5 miljard euro. Het percentage woningen op de beleggingsmarkt is dan ook procentueel aan het stijgen. Bij woningbeleggingen wordt in de huidige markt meer gestuurd op het directe rendement omdat het indirecte rendement onzeker is. Huurinkomsten en de mogelijkheid om huren te kunnen optimaliseren zijn van steeds groter belang. De bruto aanvangsrendementen blijven scherp ten opzichte van kantoren en bedrijfsruimten. Huurwoningen zijn nog altijd in trek vanwege hun inflatiebestendigheid, zeker in het algemeen en in het huursegment tussen € 650,00 - € 1.000,00 in het bijzonder. De vraag naar deze woningen is groot en de leegstand beperkt. Institutionele beleggers hebben vooral weinig aanbod in dit segment. Zij zijn gebonden aan een strenge inkomensstoets waardoor vele huishoudens niet in aanmerking komen voor deze woningen. Huishoudens met een jaarinkomen van meer dan € 33.000,00 hebben beperkte toegang tot huurwoningen van corporaties. Dit komt door de nieuwe EU-regelgeving die voorschrijft dat corporaties nog maar 10% van de vrijgekomen huurwoningen mogen toewijzen aan huishoudens met een inkomen hoger dan € 33.000,00. Daarnaast ligt er een wetsvoorstel om huurders met een inkomen boven de € 43.000,00 jaarlijks een huurstijging van 5% krijgen. Investerings in het vrije segment worden dan ook als vrijwel risicoloos gezien, waardoor de woningbeleggingsmarkt tot een volwaardig vastgoedbeleggingssegment is uitgegroeid.

6.3 Belendingen

Het object wordt belend door winkel- en woonruimten.

6.4 Bereikbaarheid

Per personenauto	: uitstekend.
Per vrachtauto	: goed.
Per openbaar vervoer	: uitstekend.

Taxatierapport

Datum: 17 april 2012 adres: Hoek Demer/18 Septemberplein/Nieuwe Emmasingel

paraaf taxateur:



6.5 Parkeervoorzieningen

Op eigen terrein : -
 Op de openbare weg : goede betaalde parkeermogelijkheden in de (directe) omgeving in parkeergarages, parkeerterreinen en aan de openbare weg.

Er is door de gemeente Eindhoven een **vrijstelling** gegeven voor de aanwezigheid van eigen parkeerplaatsen bij een te ontwikkelen project voor woonappartementen. Het blijkt dat het grootste gedeelte van de (potentiële) huurders die dergelijke woningen huren niet beschikken over een auto. Daarnaast wil de gemeente het wonen in de binnenstad (vooral boven de winkels) stimuleren.

6.6 Laad- en losmogelijkheden

Er zijn in de binnenstad laad- en losmogelijkheden tussen 07.00 en 11.00 uur.

6.7 Uitbreidingsmogelijkheden

Er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden meer aanwezig.

7. Conclusies

7.1 Beoordeling locatie

De locatie van het object is uitstekend te noemen. In het hart van het centrum nabij het trein- en busstation en parkeergarages is het object uitstekend bereikbaar. Daarnaast is het door de centrale ligging aan het 18 Septemberplein een absolute zichtlocatie.

7.2 Beoordeling getaxeerde

Het getaxeerde is gebouwd in de jaren vijftig. Het gebouw heeft een statige uitstraling en is degelijk gebouwd. Op de verdiepingen zijn grote open ruimten welke met zowel lift als trap te bereiken zijn.

7.3 Courantheid getaxeerde

Wij typeren het getaxeerde, met de multifunctionele mogelijkheden, als courant.

Taxatierapport

Datum: 17 april 2012 adres: Hoek Demer/18 Septemberplein/Nieuwe Emmasingel

paraaf taxateur:

Bossers & Fitters Bedrijfshuisvesting B.V.
Beemdstraat 48
5652 AB Eindhoven
Tel 040 - 2 50 70 60



Adres: Hoek Demer / 18 Septemberplein / Nieuwe Emmasingel
Plaats: Eindhoven
Subject: Perrée en Partners
perceel: Eindhoven D 2754 en 2958
waarde in (potentieel) verhuurde staat

geschatte WOZ-waarde: € 3.900.000
voor berekening belastingen

Analyse exploitatielasten:

Herbouwwaarde ten behoeve van de opstalverzekering

Deelobjecten	V.V.O.	Prijs per m²	waarde
kelder	210	€ 1.200	€ 252.000
entree begane grond	35	€ 1.200	€ 42.000
winkelruimte 1e verdieping	405	€ 1.200	€ 486.000
winkelruimte 2e verdieping	755	€ 1.200	€ 906.000
winkelruimte 3e verdieping	730	€ 1.200	€ 876.000
Totaal:	2.135		€ 2.562.000

Bruto huurwaarde

Deelobjecten			Waarde
kelder	210	€ 70	€ 14.700
entree begane grond	35	€ 350	€ 12.250
winkelruimte 1e verdieping	405	€ 250	€ 101.250
winkelruimte 2e verdieping	755	€ 150	€ 113.250
winkelruimte 3e verdieping	730	€ 80	€ 58.400
Totaal:	2.135		€ 299.850

Berekening exploitatielasten:

Componenten	Percentage	Kosten m²	Kosten per eenh.	Basis	Kosten
Onderhoudskosten		€ 5,75		2.135	€ 12.276
Verzekeringskosten	0,100%			€ 2.562.000	€ 2.562
Belastingen (eig. deel OZB)			0,1645%		€ 6.416
Beheerkosten	1,75%			€ 299.850	€ 5.247
Overige kosten					
Totaal:					€ 26.501

Netto huurwaarde (Bruto huur -/- exploitatielasten) € 273.349

Analyse netto aanvangs rendement:

Basis rendement	(Vast gegeven)	5,00%
Opslagrisico	(Te kiezen)	0,70%
Netto rendement	(Basis rendement + opslagrisico)	5,70%
Totaal van investeringen (V.O.N.)	(Netto huur / netto rendement)	€ 4.795.594

Analyse waarde:

Percentage kosten koper:		6,5
Waarde van het bij de analyse betrokken deel:	(Totaal investeringen -/- k.k.)	€ 4.502.905
Bijtellende waarde woningen:		
Bijtellende waarde geldautomaten:		
Waarde zonder waardemutaties		€ 4.502.905
Bijtellende van investeringen:		
Totale waarde		€ 4.502.905

Analyse kapitalisatiefactor:

Aftrek kosten aantal maanden tot volledige verhuur:	0 maanden	€ 0
Bruto kapitalisatiefactor	(A -/- kosten mogelijke leegstand / B)	15,0