

BASISPROSPECTUS

FIP Vastgoedobligaties 1 B.V.

(een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amstelveen, Nederland)

Dit Prospectus wordt gepubliceerd in verband met het EUR 50.000.000 aanbiedingsprogramma tot uitgifte van **FIP Vastgoedobligaties**, verdeeld in verschillende series, door **FIP Vastgoedobligaties 1 B.V.**

Een initiatief van het bestuur van FIP Vastgoedobligaties 1 B.V.



French Investment Management B.V.
French Investment Projects B.V.

Dit Prospectus is goedgekeurd door de Stichting Autoriteit Financiële Markten op 15 januari 2009.

Basisprospectus
FIP Vastgoedobligaties 1 B.V.

(een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amstelveen, Nederland)

Dit Prospectus wordt gepubliceerd in verband met het EUR 50.000.000 programma (het "Programma") tot aanbidding door FIP Vastgoedobligaties 1 B.V. (de "Emittent") van FIP Vastgoedobligaties, die zijn verdeeld in verschillende series (de "Obligaties").

Onder het Programma tot uitgifte van Obligaties verdeeld in verschillende series (de "Series"), mag de Emittent met inachtneming van de toepasselijke wettelijke voorschriften van tijd tot tijd Series van Obligaties uitgeven. In de toepasselijke definitieve voorwaarden (de "Definitieve Voorwaarden") zal de nominale waarde van de Obligaties per Serie, alsmede de looptijd, worden bepaald, met dien verstande dat nooit meer Series van Obligaties zullen uitstaan dan voor een totale nominale waarde van EUR 50.000.000. Tevens zal in de Definitieve Voorwaarden worden bepaald of een bepaalde Serie een vaste of een variabele rente zal dragen. De Definitieve Voorwaarden van iedere Serie onder dit Programma zullen worden opgesteld conform het model zoals weergegeven in Bijlage I bij dit Prospectus.

FIP Vastgoedobligaties 1 B.V. has not taken any action to permit a public offering of the Bonds (de Obligaties) in any jurisdiction outside the Netherlands. The distribution of the Prospectus and the offer and sale of the Bonds in certain jurisdictions may be restricted by law. The Prospectus does not constitute a sale, an offer to sell or a solicitation of an offer to buy any Bonds in any jurisdiction in which such sale, offer or solicitation would be unlawful or to any person to whom it is unlawful to make such offer in such jurisdiction. Accordingly, the Bonds may not be offered or sold, directly or indirectly, and the Prospectus may not be distributed in any jurisdiction, except in accordance with the legal requirements applicable in such jurisdiction. The Bonds have not been and will not be registered under the United States Securities Act of 1933, as amended and may not be offered, granted, issued, sold, taken up, delivered, renounced, or transferred in or into the United States. The Prospectus is published in Dutch only.

Het investeren en handelen in de Obligaties brengt bepaalde risico's mee. In het hoofdstuk 2 "Risicofactoren" worden deze risico's besproken.

Dit Prospectus kwalificeert als een basisprospectus in de zin van artikel 5.4 van de Prospectusrichtlijn (Richtlijn 2003/71/EG) en is opgesteld in overeenstemming met hoofdstuk 5.1 van de Wet op het financieel toezicht ("Wft").

Dit Prospectus is goedgekeurd door de Stichting Autoriteit Financiële Markten ("AFM") op 15 januari 2009.

De datum van dit Prospectus is 15 januari 2009

INHOUDSOPGAVE

1.	SAMENVATTING.....	5
2.	RISICOFACTOREN	13
2.1	Risico's verbonden aan de aard van de Obligaties	13
2.2	Risico's eigen aan de Emittent en/of de Garant en/of de S.a.r.l.	14
2.3	Risico's verbonden aan de door de S.a.r.l. gedreven onderneming	15
2.3.1	Algemeen.....	15
2.3.2	Risico's eigen aan het (her)ontwikkelen van vastgoed	16
2.3.3	Risico's eigen aan het verhuren van vastgoed	19
2.4	Overige risico's.....	20
3.	DEFINITIES	22
4.	BELANGRIJKE INFORMATIE	25
5.	KERNGEGEVENS VAN DE OBLIGATIES.....	27
6.	MARKT EN CONCURRENTIEPOSITIE.....	28
6.1	Belangrijkste bedrijfsactiviteiten	28
6.2	Belangrijkste markten	29
6.3	Concurrentiepositie.....	30
7.	BESCHRIJVING EMITTENT, GARANT, S.A.R.L. & STICHTING	32
7.1	Structuur van het fonds; algemeen	32
7.2	FIP Vastgoedobligaties 1 B.V. (de Emittent)	32
7.3	FIP Obligaties 1 B.V. (de Garant).....	34
7.4	Stichting Obligatiehouders FIP Vastgoedobligaties 1 (Stichting).....	35
7.5	S.A.R.L. FIP Obligaties 1 (S.a.r.l.).....	36
8.	DE GROEP WAARTOE DE EMITTENT BEHOORT	37
8.1	Beknopte beschrijving van de groep en de plaats van de Emittent binnen de groep	37
8.2	Afhankelijkheid van de Emittent van andere entiteiten binnen de groep.....	38
9.	FRENCH INVESTMENT MANAGEMENT B.V. & FRENCH INVESTMENT PROJECTS B.V.	40
9.1	French Investment Management B.V.....	40
9.2	French Investment Projects B.V.....	40
9.3	Bestuur French Investment Management B.V. & French Investment Projects B.V.....	41
9.4	Potentiële tegenstrijdige belangen	42
10.	VOORNAAMSTE FINANCIËLE INFORMATIE.....	43
10.1	Financiële informatie betreffende de Emittent	43
10.2	Financiële informatie betreffende de Garant	43
10.3	Geen wijziging van betekenis	43
10.4	Tendensen	43
11.	VERSLAGLEGGING EN INFORMATIEVERSTREKKING.....	45
11.1	Jaarverslag.....	45
11.2	Algemene grondslagen en resultaatbepaling voor de opstelling van de financiële verslaglegging	45
11.2.1	Waardebepaling beleggingen direct in vastgoed	45
11.2.2	Waardebepaling aan vastgoedprojecten	46
11.2.3	Debiteuren en overige activa	46
11.2.4	Voorziening latente belasting.....	46
11.2.5	Obligatielening	46
11.2.6	Hypothecaire en overige rentedragende leningen	47
11.2.7	Resultaatbepaling.....	47
11.2.8	Vastgoedbeheerkosten	48
11.2.9	Management- en vennootschapskosten.....	48
11.2.10	Oprichtings- en structureringkosten vennootschappen	48
11.3	Verkrijging gegevens	48
12.	FISCALE ASPECTEN.....	49
12.1	Inleiding.....	49
12.2	Fiscale positie van de Emittent	49
12.2.1	Nederlandse belastingen	49
12.2.2	Franse belastingen	50
12.3	Fiscale positie van Obligatiehouders.....	50
12.3.1	Obligatiehouder natuurlijk persoon.....	50

12.3.2	Obligatiehouder natuurlijk persoon ondernemer	50
12.3.3	Obligatiehouder vennootschap	51
13.	JURIDISCHE ASPECTEN.....	52
13.1	Uitgifte en aanbidding van Obligaties; reden voor Prospectus	52
13.2	Leningsvoorwaarden; Obligaties	52
13.3	Voorwaarden van de aanbidding	54
13.4	Zekerheid	55
13.5	Leningsovereenkomst en NEG-verklaring	55
13.6	Wet op het financieel toezicht	56
14.	BETROKKEN PARTIJEN	57
15.	BESCHIKBARE INFORMATIE	58
15.1	Geïncorporeerde documenten	58
15.2	Aanvullende informatie	58
15.3	Opgenomen Bijlagen	58

BIJLAGEN:

BIJLAGE I	Leningsvoorwaarden
BIJLAGE II	Model Definitieve Voorwaarden
BIJLAGE III	Trustakte
BIJLAGE IV	Garantie
BIJLAGE V	Leningsovereenkomst
BIJLAGE VI	NEG-verklaring
BIJLAGE VII	Curricula Vitae Bestuursleden
BIJLAGE VIII	Curricula Vitae bestuursleden Stichting
BIJLAGE IX	Inschrijfformulier

1. SAMENVATTING

De definities zoals opgenomen in hoofdstuk 3 “Definities”, gelden onverkort ten aanzien van dit hoofdstuk 1 “Samenvatting”.

Deze samenvatting moet gelezen worden als een inleiding op het Prospectus. Een beslissing om in de Obligaties te investeren moet gebaseerd zijn op de bestudering van het gehele Prospectus door degene die in de Obligaties investeert. Mogelijke investeerders dienen daarbij in het bijzonder het hoofdstuk 2 “Risicofactoren” aandachtig te bestuderen.

Indien een vordering met betrekking tot de informatie in het Prospectus bij een rechterlijke instantie aanhangig wordt gemaakt, draagt de eiser in de procedure eventueel volgens de nationale wetgeving van een van de lidstaten van de Europese Unie de kosten voor de vertaling van het Prospectus voordat de vordering wordt ingesteld. De Emittent kan als degene die deze samenvatting heeft ingediend en om goedkeuring ervan heeft verzocht, uitsluitend aansprakelijk worden gesteld indien deze samenvatting in samenhang met de andere delen van het Prospectus misleidend, onjuist of inconsistent is.

Risicofactoren

Investeerders die overwegen om Obligaties te verwerven en bij hun beslissing dit Prospectus wensen te betrekken, dienen naast de overige informatie in dit Prospectus in elk geval de in hoofdstuk 2 “Risicofactoren”, weergegeven risicofactoren zorgvuldig in overweging te nemen.

Het intreden van deze risico's kan de financiële positie van de Emittent en de met hem verbonden onderneming(en), waaronder begrepen de Garant en de S.a.r.l – en daarmee de waarde van de Obligaties – negatief beïnvloeden. Zie voor een overzicht van de groep waartoe de Emittent behoort hoofdstuk 8 “De groep waartoe de Emittent behoort” op pagina 37 van dit Prospectus.

De risicofactoren zijn:

Risico's verbonden aan de aard van de Obligaties

- Het risico bestaat dat de Obligaties niet, dan wel beperkt, dan wel niet op het gewenste moment verhandelbaar zijn, doordat een Obligatiehouder, die zijn Obligaties wenst te verkopen, geen andere (rechts-)persoon vindt die de door hem of haar gehouden Obligatie(s) wil overnemen.
- Het risico bestaat dat gedurende de looptijd van de Obligaties, die per Serie verschilt, de waarde van de Obligaties niet objectief, dan wel niet nauwkeurig, dan wel moeilijk te bepalen is, omdat er naar verwachting geen openbare koers voor de Obligaties wordt gevormd en geen andere regelmatige objectieve tussentijdse waardering van de Obligaties plaatsvindt.
- Bij vervroegde aflossing van de Obligaties bestaat voor de Obligatiehouder het risico dat hij/zij voor het vrijgekomen bedrag niet, dan wel niet tijdig een vergelijkbare en passende herbelegging kan vinden en uiteindelijk met een lager rendement genoeg moet nemen dan het rendement dat de Obligatiehouder behaald zou hebben indien de Obligaties niet vervroegd zouden zijn afgelost.

Risico's eigen aan de Emittent en/of de Garant en/of de S.a.r.l.

- De Emittent is voor de betaling van rente en Hoofdsom aan de Obligatiehouders in belangrijke mate afhankelijk van de betaling van rente en Hoofdsom door de S.a.r.l. aan de Emittent.
- Het functioneren en opereren van de Emittent en de Garant is onder meer afhankelijk van de specifieke kennis en ervaring van French Investment Management B.V. en French Investment Projects B.V. als bestuurders van de Emittent en French Investment Management B.V. als bestuurder van de Garant. Het wegvallen van

French Investment Management B.V. en French Investment Projects B.V. dan wel van de natuurlijke personen die French Investment Management B.V. en French Investment Projects B.V. uiteindelijk vertegenwoordigen, betekent het verloren gaan van die specifieke kennis en ervaring. Ook ten aanzien van de S.a.r.l. speelt eenzelfde risico, zij het in mindere mate.

Risico's verbonden aan de door de S.a.r.l. gedreven onderneming(en)

- De S.a.r.l. zal zich uitsluitend richten op vastgoedexploitatie in Zuid-Frankrijk. Eventuele ongunstige resultaten uit haar vastgoedactiviteiten kunnen niet worden gecompenseerd met mogelijk gunstiger resultaten van andere ondernemingsactiviteiten. Aldus wordt de resultaatontwikkeling (volledig) beïnvloed door de Franse vastgoedmarkt.
- Het risico bestaat dat de S.a.r.l. zal investeren in vastgoed dat moeilijk verkoopbaar, dan wel niet of moeilijk exploiteerbaar of verhuurbaar blijkt te zijn of slechts met verlies kan worden verkocht.
- De S.a.r.l. zal trachten diversificatie aan te brengen binnen haar vastgoedportefeuille. Spreiding van de door de S.a.r.l. uit hoofde van de Leningsovereenkomst verkregen gelden over slechts één of enkele vastgoedobjecten, kan het risico met betrekking tot haar investering verhogen.
- De S.a.r.l. zal veel concurrenten op de vastgoedmarkt in Frankrijk kennen. Dit kan van invloed zijn op het aantal geschikte vastgoedprojecten en de prijs die voor deze projecten betaald dient te worden bij de acquisitie, hetgeen gevolgen kan hebben voor de resultaten van de S.a.r.l.
- Het kan voorkomen dat kopers of huurders van het vastgoed hun financiële verplichtingen jegens de S.a.r.l. niet dan wel niet juist dan wel niet volledig nakomen, waardoor de opbrengsten van de S.a.r.l. minder zullen zijn.
- Een oplopende inflatie kan tot gevolg hebben dat het rendement op geïnvesteerd vermogen in de tijd achterblijft bij de aanvankelijke rendementsverwachting.
- De waarde van het vastgoed kan fluctueren ten gevolge van marktwijzigingen in vraag en aanbod, de rentestand en het inflatiepercentage. Het marktrisico kan een negatief effect hebben op de activiteiten en bedrijfsresultaten van de S.a.r.l.
- De waarde van het vastgoed kan fluctueren ten gevolge van inflatie veroorzaakt door een hogere economische groei. De verkoopbaarheid van de vastgoedportefeuille van de S.a.r.l. negatief kan worden beïnvloed door oplopende inflatie, hetgeen op haar beurt kan leiden tot liquiditeitstekorten en een negatieve kasstroom.
- Een stijging van de rente kan een negatief effect hebben op de kasstromen en resultaten van de S.a.r.l.
- Indien de werkelijke waarde van een vastgoedproject minder is dan de getaxeerde waarde, kan dit een negatief effect hebben op de resultaten van de S.a.r.l.
- Het restwaarderisico is het risico dat de waarde van het vastgoed lager ligt dan de geprognosticeerde opbrengst.
- Na acquisitie van een vastgoedproject kunnen zich problemen of gebreken voordoen die additionele investeringen vergen, waardoor de kostprijs van het desbetreffende onroerend goed wordt verhoogd. Dit kan een ongunstige invloed hebben op de activiteiten of de bedrijfsresultaten van de S.a.r.l.
- De S.a.r.l. kan geconfronteerd worden met hoge onderhoudskosten.
- Aan toekomstige vastgoedprojecten van de S.a.r.l. kan schade ontstaan door calamiteiten, zoals brand- en/of waterschade. Dit kan een ongunstige invloed hebben op de activiteiten en/of bedrijfsresultaten van de S.a.r.l.
- De S.a.r.l. kan geconfronteerd worden met niet voorheen vastgestelde milieuvervuiling.
- Vertraging in de ontwikkeling van vastgoedprojecten kan leiden tot een negatieve beïnvloeding van de resultaten van de S.a.r.l.
- De S.a.r.l. kan geconfronteerd worden met claims inzake de aansprakelijkheid van onderaannemers. Deze claims kunnen vergaande aansprakelijkheid van de S.a.r.l. met zich meebrengen. Dit kan een negatieve invloed hebben op de resultaten van de S.a.r.l.
- De inkomsten van de S.a.r.l. kunnen verminderen door leegstand van haar vastgoedobjecten, hetgeen de resultaten van de S.a.r.l. negatief kan beïnvloeden.

- De huuropbrengsten van de S.a.r.l. kunnen verminderen door verschillende opbrengsten. Een en ander kan leiden tot een negatieve invloed op de bedrijfsresultaten van de S.a.r.l.

Overige risico's

- De Emittent, de Garant en/of de S.a.r.l. kunnen geconfronteerd worden met een wetswijziging of nieuwe regelgeving, zowel in Frankrijk als in Nederland, die financieel ongunstig voor de Obligatiehouders kan uitvallen.
- Het is onzeker of de Emittent, de Garant en/of de S.a.r.l. al hun risico's kunnen afdekken door middel van verzekeringen. Het kan zijn dat verzekeringen geen of geen volledige dekking bieden voor specifieke risico's of dat dekking onder die verzekeringen in de toekomst onmogelijk zal blijken.
- Voor de Emittent, de Garant en de S.a.r.l. vormt de politiek een onzekere factor. Het risico bestaat dat politieke besluitvorming van invloed of toepassing zal zijn op de specifieke activiteiten en belangen van de Emittent, de Garant en/of de S.a.r.l. en dat die nadelige gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering of de financiële positie van de Emittent, de Garant en/of de S.a.r.l.
- Het niet kunnen vinden van een nieuw onafhankelijk bestuur van de Stichting, kan negatieve gevolgen hebben voor de bescherming van de rechten van de Obligatiehouders.

FIP Vastgoedobligaties 1 B.V. (Emittent)

Algemeen

De Emittent is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht met statutaire zetel te Amstelveen, Nederland, en kantoorhoudende aan de Binderij 5A, 1185 ZH Amstelveen. De Emittent is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 34306664.

Historie en activiteiten

De Emittent is recent op 18 juli 2008 opgericht naar Nederlands recht.

Doel en strategie

De Emittent richt zich op het bijeenbrengen van vermogen dat aan zijn 100% dochtervennootschap S.a.r.l. ter beschikking zal worden gesteld voor de financiering van de vastgoedexploitatieonderneming van laatstgenoemde. De Emittent streeft naar uitbreiding van de omvang van de vastgoedportefeuille van de S.a.r.l. ten behoeve van de groep waartoe de Emittent behoort en wenst daartoe aanvullend vermogen bijeen te brengen, onder meer door de aanbidding en uitgifte van de Obligaties aan het publiek in Nederland. De S.a.r.l. kan de gelden op haar beurt ook aan andere entiteiten binnen de groep waartoe de Emittent behoort doorlenen tegen marktconforme voorwaarden.

De Emittent richt zich op de ontwikkeling en de exploitatie van Frans vastgoed door gelden uit te lenen aan de S.a.r.l. De S.a.r.l. zal de van de Emittent geleende gelden rechtstreeks investeren in Frans vastgoed dan wel tegen marktconforme voorwaarden uitlenen aan vennootschappen binnen de groep waartoe de Emittent behoort ten behoeve van vastgoedexploitatie in Frankrijk. De Emittent zal de opbrengst van de Obligatielening (volledig) doorlenen aan de S.a.r.l. De S.a.r.l., op haar beurt, zal de gelden aanwenden voor de verwerving van, investering in en de ontwikkeling van in Zuid-Frankrijk gelegen vastgoed (grondpercelen, opstallen, huizen, appartementsrechten). De Emittent zal het in Zuid-Frankrijk gelegen vastgoed rendabel (laten) maken door verhandeling daarvan en/of door het (doen) ontwerpen, bouwrijp maken, bouwen, bebouwen, herbouwen, renoveren, pachten, verpachten, huren en verhuren en dergelijke. De S.a.r.l. zal de ontwikkeling van vastgoed uitbesteden aan groepsmaatschappij S.A.R.L. Pierce & Elliot France (zie voor een overzicht van de groep waartoe de Emittent behoort en de S.a.r.l. zal behoren hoofdstuk 8 "De groep waartoe de Emittent behoort" op pagina 39 van dit Prospectus). Daarbij wordt altijd uitgegaan van een vaste prijs die de S.a.r.l. moet betalen ter zake van de uitbesteding aan S.A.R.L.

Pierce & Elliot France. Eventuele meerkosten in verband met de ontwikkeling van vastgoed zullen niet in rekening worden gebracht en zullen derhalve geen gevolgen hebben voor de S.a.r.l., die immers een vaste prijs heeft bedongen. Deze vaste prijs zal niet worden overschreden.

De Emittent richt zich in het bijzonder op de markt voor commercieel onroerend goed, grondpercelen, villa's, woningen, tweede woningen, vakantiehuisen, en appartementen in Zuid-Frankrijk in de prijscategorie van EUR 50.000 tot circa EUR 500.000 per object. Vastgoedprojecten worden door de S.a.r.l. geselecteerd op basis van de verwachting dat een project (ruim) voldoende rendement (i.e. opbrengst van het geïnvesteerde vermogen) op jaarbasis zal opleveren, zulks ter beoordeling van de S.a.r.l., teneinde de betalingsverplichtingen van de S.a.r.l. jegens de Emittent op grond van de Leningsovereenkomst te voldoen. Het gaat hierbij om verwacht rendement dat wordt behaald door (een combinatie van) exploitatie, marge(s) op aan- en (door)verkoop en waarde stijging van in Zuid-Frankrijk gelegen vastgoed. De beoordeling door de S.a.r.l. van de verwachte winstmarges vindt plaats op basis van een begroting waarbij wordt gekeken naar de (verwachte) marktprijs van het uiteindelijk gebouwde vastgoed alsmede de met het betreffende vastgoedproject samenhangende (verwachte) kosten.

Bestuur van de Emittent

Het Bestuur van de Emittent wordt gevormd door French Investment Management B.V. en French Investment Projects B.V.

French Investment Management B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amstelveen, met adres Binderij 5A, 1185 ZH Amstelveen en is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 34253284. French Investment Management B.V. is op 1 september 2006 opgericht naar Nederlands recht.

French Investment Projects B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amstelveen, met adres Binderij 5A, 1185 ZH Amstelveen en is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 30153562. French Investment Projects B.V. is op 23 februari 1999 opgericht naar Nederlands recht.

Het bestuur van French Investment Management B.V. en French Investment Projects B.V. wordt gevormd door:

- French Investment Holding B.V. vertegenwoordigd door haar enig bestuurder de heer P.J. Sint;
- The Conqueror Holding B.V. vertegenwoordigd door haar enig bestuurder de heer M. Sint; en
- Investment Consultancy B.V. vertegenwoordigd door haar enig bestuurder G.P. Schipaanboord Beheer B.V., op haar beurt vertegenwoordigd door haar enig bestuurder de heer G.P. Schipaanboord.

De leden van het bestuur van French Investment Management B.V. zijn bij de oprichting van French Investment Management B.V. benoemd en op 27 april 2006 ook als bestuur van French Investment Projects B.V. in functie getreden.

Aandelenkapitaal

Alle geplaatste aandelen in het kapitaal van de Emittent worden gehouden door de Garant.

De Emittent als enig aandeelhouder van de S.a.r.l.

De Emittent zal, na oprichting van de S.a.r.l., een 100% aandelenbelang (directe deelneming in de zin van artikel 2:24c van het Burgerlijk Wetboek) hebben in de S.a.r.l. Er zijn geen specifieke gevolgen voor Obligatiehouders verbonden aan deze deelneming.

Samenvatting financiële kerngegevens van de Emittent

De Emittent is recentelijk opgericht. Derhalve is het eerste Boekjaar van de Emittent op de datum van dit Prospectus nog niet afgerond. In dit Prospectus worden geen historische of vergelijkende cijfers ten aanzien van de Emittent verstrekt.

Het maatschappelijk aandelenkapitaal van de Emittent bedraagt EUR 90.000, waarvan EUR 18.000 is geplaatst en gestort.

FIP Obligaties 1 B.V. (Garant)

Algemeen

De Garant is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht met statutaire zetel te Amstelveen, Nederland, en kantoorhoudende aan de Binderij 5A, 1185 ZH Amstelveen. De Garant is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 34306667.

Historie en activiteiten

De Garant is recent op 18 juli 2008 opgericht naar Nederlands recht.

Garantie

De Garant verbindt zich onder de Garantie onvoorwaardelijk en onherroepelijk tegenover de Stichting als borg tot nakoming van alle verplichtingen van de Emittent die zijn ontstaan door het ter beschikking verkrijgen van de gelden in verband met de uitgifte van de Obligaties.

Bestuur van de Garant

Het Bestuur van de Garant wordt gevormd door French Investment Management B.V.

Aandelenkapitaal

Alle geplaatste aandelen in het kapitaal van de Garant worden gehouden door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid French Investment Projects B.V.

De Garant als enig aandeelhouder van de Emittent

De Garant heeft een 100% aandelenbelang in de Emittent

Samenvatting financiële kerngegevens de Garant

De Garant is recentelijk opgericht. Derhalve is het eerste Boekjaar van de Garant op de datum van dit Prospectus nog niet afgerond. In dit Prospectus worden geen historische of vergelijkende cijfers ten aanzien van de Garant verstrekt.

Het maatschappelijk aandelenkapitaal van de Garant bedraagt EUR 90.000, waarvan EUR 18.000 is geplaatst en gestort.

Voorwaarden Obligatielening; Garantie

Onder het Programma zal de Emittent van tijd tot tijd Series van Obligaties uitgeven.

De Leningsvoorwaarden zoals weergegeven in hoofdstuk 13 “Leningsvoorwaarden” van dit Prospectus zijn van toepassing op iedere Serie van Obligaties die onder het Programma tot uitgifte van Obligaties wordt uitgegeven. Daarnaast zijn op de tot een bepaalde Serie behorende Obligaties de bepalingen uit de desbetreffende Definitieve Voorwaarden van toepassing.

Een model van de Definitieve Voorwaarden is aangehecht als Bijlage II bij dit Prospectus.

In de Definitieve Voorwaarden zal de nominale waarde van de Obligatie, alsmede de looptijd, per Serie worden bepaald. Tevens zal in de Definitieve Voorwaarden worden bepaald of een bepaalde Serie een variabel of een vaste rente zal dragen.

In totaal zullen nooit meer Series van Obligaties uitstaan dan voor een totale nominale waarde van EUR 50.000.000.

De Obligaties luiden op naam en zijn direct overdraagbaar. De Obligaties worden niet genoteerd aan een effectenbeurs en er zal geen markt worden onderhouden in de Obligaties door de Emittent. Er zullen geen bewijzen van deelname in de Obligatielening worden verstrekt. De eigendom van een Obligatie kan enkel worden overdragen door een daartoe bestemde akte en mededeling aan de Emittent.

De rente en de Hoofdsom op of in verband met de Obligaties zal de Emittent uiterlijk op de Aflossingsdatum van de betreffende Serie aan de Obligatiehouders (terug)betalen. De aflossingskoers zal te allen tijde gelijk zijn aan 100% van de Hoofdsom van de Obligaties te vermeerderen met de opgelopen en onbetaalde rente. Dit betekent dat de Emittent verplicht is om de Obligaties, bij aflossing daarvan, tegen hun Hoofdsom (te vermeerderen met de opgelopen doch onbetaalde rente) af te lossen zonder dat sprake is van (uitbetaling van) een excedent of bonus.

De Emittent heeft, tenzij anders bepaald in de desbetreffende Definitieve Voorwaarden, het recht om na verloop van 5 jaren, te rekenen vanaf de datum van uitgifte van Obligatie, Obligaties te eniger tijd geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen, met inachtneming van de Leningsvoorwaarden. In dat geval zullen eerst de Obligaties uit de Serie met de kortste resterende looptijd pro rata parte vervroegd worden afgelost.

Een Obligatie draagt een vaste of variabele rente over haar uitstaande Hoofdsom, met ingang van de relevante Valutadatum (de dag waarop de gelden met betrekking tot de betreffende Obligatie door de Notaris aan de Emittent ter beschikking zijn gesteld) zulks tegen een rentevoet, zoals in de Definitieve Voorwaarden is bepaald.

De Emittent zal de rente op de Obligaties in beginsel uitkeren op een Rentebetalingdatum, zoals in de Definitieve Voorwaarden bepaald. De Emittent dient de rente uiterlijk binnen 15 Werkdagen na de Rentebetalingdatum te hebben uitgekeerd aan de Obligatiehouders. Echter, in het geval de liquiditeitspositie van de Emittent naar het oordeel van het Bestuur niet toereikend is om de rente binnen de betalingstermijn van 15 Werkdagen uit te keren, wordt de betalingsverplichting opgeschort en wordt de nadien verschuldigde rente vermeerderd met het tekort op de eerder verschuldigde rente. De Emittent is in dat geval extra rente verschuldigd van 10% per jaar over de vervallen en nog niet uitgekeerde rente over de periode te rekenen vanaf de Rentebetalingdatum waarop de Emittent de rente aanvankelijk zou hebben uitgekeerd tot de Rentebetalingdatum waarop betaling alsnog plaatsvindt, een en ander met inachtneming van de Leningsvoorwaarden.

Er is sprake van verzuim zijdens de Emittent indien sprake is van (i) wanbetaling door de Emittent terzake de Hoofdsom van (een deel van) de Obligaties en de betreffende nalatigheid duurt tenminste 30 dagen; of (ii) niet-nakoming of -uitvoering door de Emittent van een andere verplichting op grond van de Obligatielening en de betreffende nalatigheid duurt tenminste 30 dagen nadat de Emittent een kennisgeving per aangetekende brief heeft ontvangen van de Stichting waarin deze nalatigheid wordt geconstateerd. Daarnaast zal sprake zijn van verzuim zijdens de Emittent in de situaties als vermeld in artikel 11 van de Leningsvoorwaarden.

In geval van verzuim zijdens de Emittent zal de Stichting met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de Trustakte, naar eigen inzicht dan wel op schriftelijk verzoek van de houders van tenminste 25% van het totale nominale bedrag van uitstaande Obligaties de rente op en/of de Hoofdsom van de Obligaties per direct mogen opeisen.

De Stichting zal op grond van de Trustakte optreden voor en ten behoeve van de Obligatiehouders. Daartoe zal de Stichting als schuldeiser een eigen, exclusief vorderingsrecht hebben jegens de Emittent dat inhoudelijk overeenstemt met de vorderingsrechten van de Obligatiehouders jegens de Emittent (parallel debt). Dit betekent dat de Stichting uit hoofde van de parallel debt een zelfstandig vorderingsrecht zal hebben tot betaling door de Emittent van een bedrag dat gelijk is aan het totale bedrag dat de Emittent onder de Obligatielening aan de (gezamenlijke) Obligatiehouders verschuldigd is.

De Garant zal als enig aandeelhouder van de Emittent de Garantie verstrekken aan de Stichting, zulks ten behoeve van de (gezamenlijke) Obligatiehouders, voor alle verplichtingen van de Emittent die zijn ontstaan door de uitgifte van de Obligaties, derhalve de verplichtingen van de Emittent tot de betaling van rente en de Hoofdsom op of in verband met de Obligaties. De Garantie houdt in dat de Garant zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk verbindt als borg tegenover de Stichting tot nakoming van de verplichtingen van de Emittent jegens de Stichting uit hoofde van de parallel debt, zulks gedurende de looptijd van de Obligatielening. De Stichting zal de Garantie voor en ten behoeve van de Obligatiehouders houden, beheren en indien noodzakelijk uitwinnen. Indien de Stichting overgaat tot uitwinning van de zekerheden die zijn gevestigd tot zekerheid van het eigen, exclusieve vorderingsrecht van de Stichting, zullen de gelden die de Stichting door voornoemde uitwinning verkrijgt de Emittent bevrijden van de betaling van deze gelden ten opzichte van de (individuele) Obligatiehouders.

Een potentiële investeerder kan inschrijven op één of meerdere Obligaties door middel van een inschrijfformulier dat als Bijlage IX bij dit Prospectus is gevoegd.

Inschrijving op de Obligaties is doorlopend mogelijk tot het moment van bereiken van de totale nominale waarde die voor deze Serie is vastgesteld. Indien de totale nominale waarde wordt bereikt, zal de Serie worden gesloten, dan wel zal de totale nominale waarde die voor deze Serie geldt worden verhoogd, zulks ter discretie van de Emittent. Een dergelijke sluiting of verhoging (met bekendmaking van de totale nominale waarde van de Serie) wordt binnen een week na de een dergelijke sluiting of verhoging gepubliceerd op de website van de Emittent, bereikbaar via www.frenchinvestment.nl.

De Emittent behoudt zich het recht voor de inschrijvingsperiode te verkorten of te verlengen, indien het aantal inschrijvingen hiertoe aanleiding geeft, in welke geval mogelijk ook de Vervaldatum wordt vervroegd of uitgesteld. Bovendien behoudt de Emittent zich het recht voor om inschrijving te weigeren dan wel niet te effectueren zonder opgave van redenen.

Indien de periode waarin op de Obligaties kan worden ingeschreven wordt gewijzigd, dan zal de Emittent hiervan mededeling doen via zijn website. Voor nadere informatie over de inschrijving wordt verwezen naar paragraaf 14.2 "Voorwaarden van de aanbieding".

Reden voor de aanbieding

De doelstelling van het Programma tot uitgifte van Obligaties door de Emittent is het financieren van de ontwikkeling van vastgoed binnen de groep waartoe de Emittent behoort.

De Obligaties worden aangeboden en uitgegeven door de Emittent teneinde vermogen bijeen te brengen ter financiering van de activiteiten, investeringen en kosten van de S.a.r.l., welke een naar Frans recht opgerichte vastgoed exploitatiemaatschappij zal zijn die zich uitsluitend zal richten op in Zuid-Frankrijk gelegen vastgoed. De opbrengst van de uitgifte van de Obligaties zal de Emittent uitsluitend doorlenen aan de S.a.r.l. De Emittent en de S.a.r.l. zullen hiertoe de Leningsovereenkomst aangaan.

De S.a.r.l. zal de gelden aanwenden voor de verwerving van, investering in en de ontwikkeling van in Zuid-Frankrijk gelegen vastgoed (grondpercelen, opstallen, huizen, appartementsrechten). De S.a.r.l. zal het in Zuid-Frankrijk gelegen vastgoed rendabel (laten) maken door verhandeling daarvan en/of door het (doen) ontwerpen, bouwrijp maken, bouwen, bebouwen, herbouwen, renoveren, pachten, verpachten, huren en verhuren en dergelijke. De S.a.r.l. zal rechtstreeks kunnen investeren in vastgoedprojecten maar kan ook

gelden uitleenen aan andere entiteiten binnen de groep waartoe de Emittent behoort ter financiering van de ontwikkeling van vastgoed binnen de groep.

De S.a.r.l. zal zich in het bijzonder richten op de markt voor commercieel onroerend goed, grondpercelen, villa's, woningen, tweede woningen, vakantiehuisen, en appartementen in Zuid-Frankrijk in de prijs categorie van EUR 50.000 tot circa EUR 500.000 per object. Vastgoedprojecten zullen door de S.a.r.l. worden geselecteerd op basis van de verwachting dat een project (ruim) voldoende rendement zal opleveren om de betalingsverplichtingen van de S.a.r.l. jegens de Emittent op grond van de Leningsovereenkomst te voldoen.

De marktwaarde van de (verschillende objecten en projecten binnen de) toekomstige vastgoedportefeuille van de S.a.r.l. zal in ieder geval bij verwerving daarvan worden getaxeerd door een of meer erkende, onafhankelijke vastgoedtaxateur(s). Aan de Definitieve Voorwaarden zullen – met het oog op de uitgifte door de Emittent van een Serie van Obligaties onder het Programma – de op de datum van die toepasselijke Definitieve Voorwaarden meest recente taxatierapporten betreffende (gedeelten van) de totale vastgoedportefeuille van de S.a.r.l. als onderdeel van dit Prospectus worden toegevoegd.

Verkoopbeperkingen

De afgifte en verspreiding van dit Prospectus alsmede het aanbieden, verkopen en leveren van de Obligaties kan in bepaalde jurisdicties onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. Personen die in het bezit komen van dit Prospectus dienen zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. De Emittent aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor enige schending van enige zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of deze een mogelijke koper van Obligaties is of niet.

Beschikbare informatie

Kopieën van dit Prospectus, voorwaarden betreffende Series van Obligaties (de Definitieve Voorwaarden), taxatierapporten betreffende (gedeelten van) de totale vastgoedportefeuille van de S.a.r.l. en (eventuele) supplementen bij dit Prospectus zijn, uitsluitend in de Nederlandse taal (doch met betrekking tot de hiervoor vermelde taxatierapporten: uitsluitend in de Engelse taal), kosteloos verkrijgbaar gedurende de geldigheidsduur van dit Prospectus via de website van de Emittent, bereikbaar via www.frenchinvestment.nl dan wel per post of per e-mail bij de Emittent, Binderij 5A, 1185 ZH te Amstelveen, e-mail: info@frenchinvestment.nl.

2. RISICOFACTOREN

De definities zoals opgenomen in hoofdstuk 3 “Definities”, gelden onverkort ten aanzien van dit hoofdstuk 2 “Risicofactoren”.

Zij die overwegen om in te schrijven op Obligaties wordt aangeraden kennis te nemen van het gehele Prospectus in combinatie met de op een uitgifte van Obligaties toepasselijke Definitieve Voorwaarden en in elk geval de in dit hoofdstuk 2 weergegeven risicofactoren zorgvuldig in overweging te nemen, alvorens te beslissen over de inschrijving op en de aankoop van Obligaties.

Investeren brengt altijd risico's met zich mee. Er kunnen zich immer onverwachte ontwikkelingen voordoen, die de rendementsontwikkeling negatief beïnvloeden. Dit geldt ook voor investeringen in de Obligaties die worden aangeboden en uitgegeven door de Emittent.

Onderstaande risicofactoren zijn omstandigheden die zich mogelijk zouden kunnen voordoen. De Emittent kan geen uitspraak doen over de mate van waarschijnlijkheid dat deze omstandigheden zich daadwerkelijk voordoen. Het intreden van deze risico's kan de financiële positie van de Emittent, de met hem verbonden vennootschappen, de Garant en daarmee de waarde van de Obligaties negatief beïnvloeden.

De in dit hoofdstuk 2 gegeven opsomming van risicofactoren is niet uitputtend en andere factoren, die thans niet bekend zijn bij de Emittent of die de Emittent thans van minder belang acht, kunnen mogelijk de financiële positie van de Emittent en daarmee de waarde van de Obligaties negatief beïnvloeden.

2.1 Risico's verbonden aan de aard van de Obligaties

Beperkte handelbaarheid van de Obligaties

De Obligaties worden niet genoteerd aan een effectenbeurs en er zal geen markt in de Obligaties worden onderhouden door de Emittent. De eigendom van de Obligaties kan enkel worden overdragen door een daartoe bestemde akte en mededeling aan de Emittent. Van de mededeling aan de Emittent wordt melding gemaakt in het Register van Obligatiehouders.

Het risico bestaat dat de Obligaties niet, dan wel beperkt, dan wel niet op het gewenste moment handelbaar zijn, doordat een Obligatiehouder die zijn Obligaties wenst te verkopen geen andere (rechts-)persoon vindt die de door hem of haar gehouden Obligatie(s) wil overnemen. Daarmee bestaat het risico dat de Obligatie(s) illiquide zijn.

Waardering van de Obligaties

Het risico bestaat dat gedurende de looptijd van de Obligaties, die per Serie verschilt, de waarde van de Obligaties niet objectief, dan wel niet nauwkeurig, dan wel moeilijk te bepalen is, omdat er naar verwachting geen openbare koers voor de Obligaties wordt gevormd en geen andere regelmatige objectieve tussentijdse waardering van de Obligaties plaatsvindt. Tevens bestaat het risico dat in de markt, voorzover sprake zal zijn van een markt voor de Obligaties, een waarde aan de Obligaties wordt toegekend die niet reëel is.

Het risico bestaat dat (bij verkoop van de Obligaties) de Obligaties niet, dan wel beperkt, dan wel niet tegen de gewenste of reële waarde handelbaar zijn, doordat een Obligatiehouder die zijn Obligaties wenst te verkopen geen andere (rechts-)persoon vindt die de door hem of haar gehouden Obligatie(s) wil overnemen tegen de gewenste en/of reële waarde hiervan.

Risico van vervroegde aflossing

De Emittent is, tenzij in de desbetreffende Definitieve Voorwaarden anders is bepaald, bevoegd om Obligaties na verloop van 5 jaren, te rekenen vanaf de datum van uitgifte van de Obligaties, te eniger tijd geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen. Het gevolg is dat de

betreffende Obligatiehouders over een kortere periode dan zij aanvankelijk voor ogen hadden bij inschrijving op de Obligaties rente krijgen uitgekeerd.

Bij vervroegde aflossing van de Obligaties bestaat voor de Obligatiehouder het risico dat hij/zij voor het vrijgekomen bedrag niet, dan wel niet tijdig een vergelijkbare en passende herbelegging kan vinden en uiteindelijk met een lager rendement genoegen moet nemen dan het rendement dat de Obligatiehouder behaald zou hebben indien de Obligaties niet vervroegd zouden zijn afgelost.

2.2 Risico's eigen aan de Emittent en/of de Garant en/of de S.a.r.l.

De Emittent is afhankelijk van de ontvangen rente en Hoofdsom van de S.a.r.l.

De Emittent is voor de betaling van rente en Hoofdsom aan de Obligatiehouders in belangrijke mate afhankelijk van de te ontvangen rente en Hoofdsom van de S.a.r.l. De Emittent zal geen andere activiteiten verrichten dan de uitgifte van Obligaties en het doorlenen van de opbrengsten van deze Obligaties aan de S.a.r.l. op grond van de Leningsovereenkomst. Als gevolg hiervan is de Emittent voor de betaling van de rente en Hoofdsom aan de Obligatiehouders afhankelijk van de (tijdige) betaling van rente en Hoofdsom door de S.a.r.l. aan de Emittent.

De S.a.r.l. zal uit hoofde van de Leningsovereenkomst rente verschuldigd zijn. Indien de S.a.r.l. niet aan haar betalingsverplichtingen jegens de Emittent kan voldoen, zal de Emittent op zijn beurt niet aan zijn betalingsverplichtingen jegens de Obligatiehouders kunnen voldoen.

In geval van verzuim zijdens de Emittent op grond van de Obligatievoorwaarden zullen de Obligatiehouders voor ontvangst van gelden in belangrijke mate afhankelijk zijn van de Garantie die door de Garant is gesteld ten behoeve van de Stichting.

De Emittent, de Garant en de S.a.r.l. zijn afhankelijk van de directieleden

Het functioneren en opereren van de Emittent en de Garant is onder meer afhankelijk van de specifieke kennis en ervaring van French Investment Management B.V. en French Investment Projects B.V. als bestuurders van de Emittent en French Investment Management B.V. als enig bestuurder van de Garant. Feitelijk is het functioneren en opereren van de Emittent en de Garant afhankelijk van de specifieke kennis en ervaring van een drietal natuurlijke personen, die zich ook met de dagelijkse leiding van groepsvennootschappen bezig houden. Het betreft de heren G.P. Schipaanboord, P.J. Sint en M. Sint. Het wegvallen van French Investment Management B.V. en French Investment Projects B.V. dan wel van de natuurlijke personen die French Investment Management B.V. en French Investment Projects B.V. uiteindelijk vertegenwoordigen, betekent het verloren gaan van die specifieke kennis en ervaring. Dit kan op de lange termijn een negatief effect hebben op de bedrijfsvoering en financiële resultaten van de Emittent en de Garant.

Dit kan een beperking tot gevolg hebben voor de Emittent (dan wel de Garant onder de Garantie) om aan zijn betalingsverplichtingen (inclusief betaling van rente op en/of de Hoofdsom van de Obligaties) jegens de Obligatiehouders te voldoen.

Ook het functioneren en opereren van de S.a.r.l. zal onder meer afhankelijk zijn van de kennis en ervaring van de heren P.J. Sint en G.P. Schipaanboord als bestuurders van de S.a.r.l. Het wegvallen van (een van) beiden heren, betekent het verloren gaan van die specifieke kennis en ervaring. Dit zou op de lange termijn een negatief effect kunnen hebben op de bedrijfsvoering en financiële resultaten van de S.a.r.l.

Dit kan een beperking tot gevolg hebben voor de S.a.r.l. om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Emittent te voldoen op grond van de Leningsovereenkomst en dientengevolge een beperking voor de Emittent om op zijn beurt aan zijn betalingsverplichtingen (inclusief betaling van rente op en/of de Hoofdsom van de Obligaties) jegens de Obligatiehouders te voldoen.

2.3 Risico's verbonden aan de door de S.a.r.l. gedreven onderneming

Vanwege de sterke economische verbondenheid tussen de Emittent en de beoogde dochtervennootschap de S.a.r.l., worden onderstaand de belangrijkste risico's toegelicht die verbonden zijn aan de vastgoedactiviteiten van laatstgenoemde.

2.3.1 Algemeen

De S.a.r.l. richt zich uitsluitend op vastgoedexploitatie in Frankrijk

De S.a.r.l. zal zich uitsluitend toeleggen op vastgoedexploitatie in Zuid-Frankrijk. Eventuele ongunstige resultaten uit haar vastgoedactiviteiten kunnen niet worden gecompenseerd met mogelijk gunstiger resultaten uit andere ondernemingsactiviteiten. Immers, de S.a.r.l. zal geen andere ondernemingsactiviteiten verrichten. De S.a.r.l. zal zich op de ontwikkeling en de exploitatie van Frans vastgoed richten door rechtstreeks te investeren in Frans vastgoed dan wel door gelden door te lenen aan vennootschappen binnen de groep waartoe de Emittent behoort, zulks ten behoeve van vastgoedexploitatie in Frankrijk. De resultaatontwikkeling van de S.a.r.l. wordt derhalve beïnvloed door de Franse vastgoedmarkt en de rendementsontwikkeling van Frans vastgoed in het algemeen. Het is op voorhand niet met zekerheid te zeggen hoe de rendementsontwikkeling van de Franse vastgoedmarkt in de toekomst zal zijn.

Een negatieve rendementsontwikkeling van de Franse vastgoedmarkt in de toekomst kan een negatief effect hebben op de activiteiten en bedrijfsresultaten van de S.a.r.l. Dit zou een beperking tot gevolg kunnen hebben van de S.a.r.l. om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Emittent te voldoen op grond van de Leningsovereenkomst. De Emittent zal hierdoor op zijn beurt mogelijk niet kunnen voldoen aan zijn betalingsverplichtingen (inclusief de betaling van rente op en de Hoofdsom van de Obligaties) jegens de Obligatiehouders.

Investing in - en exploitatie van vastgoed

Het risico bestaat dat de S.a.r.l. zal investeren in vastgoed dat moeilijk verkoopbaar blijkt te zijn of slechts met verlies kan worden verkocht. Ook bestaat het risico dat de S.a.r.l. zal investeren in vastgoed dat niet of moeilijk exploiteerbaar of verhuurbaar blijkt te zijn of waarvan de exploitatie per saldo zelfs verliesgevend is.

Het niet (kunnen) verkopen en/of het met verlies verkopen van het vastgoed, dan wel het niet (kunnen) exploiteren of verhuren van het vastgoed zou kunnen betekenen dat de S.a.r.l. niet aan haar betalingsverplichtingen jegens de Emittent kan voldoen op grond van de Leningsovereenkomst. De Emittent zal hierdoor op zijn beurt mogelijk niet kunnen voldoen aan zijn betalingsverplichtingen (inclusief de betaling van rente op en de Hoofdsom van de Obligaties) jegens de Obligatiehouders.

Concentratierisico binnen de vastgoedportefeuille

De S.a.r.l. zal trachten diversificatie aan te brengen binnen haar vastgoedportefeuille.

Spreiding van de door de S.a.r.l. uit hoofde van de Leningsovereenkomst verkregen gelden over slechts één of enkele vastgoedobjecten, kan het risico met betrekking tot haar investering verhogen.

Concurrentie

De S.a.r.l. zal veel concurrenten op de vastgoedmarkt in Frankrijk kennen. Dit kan van invloed zijn op het aantal geschikte vastgoedprojecten en de prijs die voor deze projecten betaald dient te worden bij de acquisitie. Als veel partijen meedingen naar een vastgoedproject kan dit immers een prijsopdrijvend effect hebben. Dit speelt met name bij openbare inschrijvingen. Als gevolg hiervan kunnen toekomstige rendementen negatief beïnvloed worden. Dit kan in dergelijke situaties gevolgen hebben voor de resultaten van de S.a.r.l. Voorts is een tendens te bespeuren waarbij traditionele beleggers in vastgoed zich

gaan bezighouden met de ontwikkeling van vastgoed, vanwege de lage rendementen die worden behaald op beleggingen in vastgoed. Ook op dit gebied zou de S.a.r.l. op termijn meer concurrentie kunnen ondervinden.

Tegenpartijenrisico

Het kan voorkomen dat kopers of huurders van het vastgoed hun financiële verplichtingen jegens de S.a.r.l. niet, dan wel niet juist, dan wel niet volledig nakomen, waardoor de opbrengsten van de S.a.r.l. minder dan verwacht zullen zijn. Bij langdurige niet-nakoming, dan wel blijvende onmogelijkheid tot nakoming, zou de S.a.r.l. veelal naar een nieuwe koper of huurder omzien. Dit kan extra kosten met zich meebrengen. Bovendien kan het voorkomen dat op dat moment geen koper of nieuwe huurder voor het vastgoed kan worden gevonden, waardoor (tijdelijk) leegstand kan ontstaan en opbrengsten voor de S.a.r.l. wegvallen.

Niet-nakoming door kopers of verhuurders van hun financiële verplichtingen jegens de S.a.r.l., dan wel het niet juist of niet volledig nakomen van deze financiële verplichtingen jegens de S.a.r.l., kan een beperking tot gevolg hebben voor de S.a.r.l. om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Emittent te voldoen op grond van de Leningsovereenkomst. De Emittent zal hierdoor op zijn beurt mogelijk niet kunnen voldoen aan zijn betalingsverplichtingen (inclusief de betaling van rente op en de Hoofdsom van de Obligaties) jegens de Obligatiehouders.

Inflatierisico

Een oplopende inflatie kan tot gevolg hebben dat het rendement op geïnvesteerd vermogen in de tijd achterblijft bij de aanvankelijke rendementsverwachting. Bij vastgoed kan dat ook het geval zijn. In langlopende huurovereenkomsten met betrekking tot vastgoed wordt de huurprijs doorgaans geïndexeerd. Ook in dat geval bestaat echter het risico dat de marktomstandigheden op de verhuurmarkt verhinderen dat huurprijsindexaties telkenmale onverkort kunnen worden doorgevoerd.

2.3.2 Risico's eigen aan het (her)ontwikkelen van vastgoed

Marktrisico

De waarde van het vastgoed kan fluctueren ten gevolge van marktwijzigingen in vraag en aanbod, de rentestand en het inflatiepercentage.

Het rendement van de S.a.r.l. uit haar ontwikkelingsactiviteiten is voor een groot deel afhankelijk van het functioneren van de vastgoedmarkt in Frankrijk. De diverse sectoren van de vastgoedmarkt worden elk op eigen wijze door nationale en internationale economische omstandigheden beïnvloed. Verschillende factoren die buiten de controle van de S.a.r.l. liggen, spelen daarbij een rol, zoals:

- de vraag en het aanbod op de Franse vastgoedmarkt;
- de vraag en het aanbod op de Franse verhuurmarkt;
- de ontwikkeling van de investeringsactiviteiten in Frankrijk en de daarmee samenhangende vraag naar commercieel vastgoed;
- de aantrekkingskracht van Frankrijk als vestigingsland ten opzichte van andere landen;
- de koopkracht in Europa;
- de demografische ontwikkelingen (zoals bevolkingsgroei of -daling, vergrijzing) in Europa;
- de internationale ontwikkelingen op de financiële en bancaire markten (*kredietcrisis*);
- zogenaamde *force majeure* gebeurtenissen, zoals natuurrampen, terrorisme en oorlog.

Door de huidige crisis op de (internationale) financiële en bancaire markten daalt op wereldniveau de waardeontwikkeling van onroerend goed. Het is redelijkerwijs te verwachten dat de huidige kredietcrisis ook gevolgen heeft voor de waardeontwikkeling van en de vraag naar vastgoed in Frankrijk. Het valt niet uit te sluiten dat de gevolgen van de huidige kredietcrisis op de korte termijn een negatief effect hebben op de waardeontwikkeling van vastgoed in Frankrijk.

Het marktrisico kan een negatief effect hebben op de activiteiten en bedrijfsresultaten van de S.a.r.l. Dit zou een beperking tot gevolg kunnen hebben voor de S.a.r.l. om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Emittent te voldoen op grond van de Leningsovereenkomst. De Emittent zal hierdoor op zijn beurt mogelijk niet kunnen voldoen aan zijn betalingsverplichtingen (inclusief de betaling van rente op en de Hoofdsom van de Obligaties) jegens de Obligatiehouders.

Economisch risico

De waarde van het vastgoed kan fluctueren ten gevolge van inflatie veroorzaakt door een hogere economische groei.

De ontwikkeling van de huuropbrengsten en de verkoopprijzen van vastgoedprojecten zijn mede afhankelijk van inflatie. Inflatie kan echter ook leiden tot hogere kosten wegens toenemende financieringslasten en bouwkosten. Voorts kunnen ook de kosten van grondstoffen en materialen stijgen door inflatie. Bovendien wordt een verkoop van onroerend goed moeilijker gerealiseerd bij een hoge rentestand. Dit betekent dat de verkoopbaarheid van de vastgoedportefeuille van de S.a.r.l. negatief kan worden beïnvloed door oplopende inflatie, hetgeen op haar beurt kan leiden tot liquiditeitstekorten en een negatieve kasstroom.

Renterisico

Een stijging van de rente kan een negatief effect hebben op de kasstromen en resultaten van de S.a.r.l.

Het renterisico is het risico dat de marktrente stijgt. De activiteiten kunnen (deels) met vreemd vermogen worden gefinancierd. Zolang de rentevoet lager is dan het rendement op de gefinancierde activiteiten is er sprake van een zogenaamde positieve hefboom die tot een hoger rendement kan leiden op het eigen vermogen. Een stijgende rente kan echter van grote invloed zijn op de kasstroom van de S.a.r.l. en kan een negatief effect hebben op de waarde van de dan aanwezige vastgoedportefeuille en daarmee op de verkoopopbrengst van vastgoedprojecten. Dit zou een beperking tot gevolg kunnen hebben voor de S.a.r.l. om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Emittent te voldoen op grond van de Leningsovereenkomst. De Emittent zal hierdoor op zijn beurt mogelijk niet kunnen voldoen aan zijn betalingsverplichtingen (inclusief de betaling van rente op en de Hoofdsom van de Obligaties) jegens de Obligatiehouders.

Taxatierisico

Indien de werkelijke waarde van een vastgoedproject minder is dan de getaxeerde waarde, kan dit een negatief effect hebben op de resultaten van de S.a.r.l.

Het taxeren van vastgoed is afhankelijk van het individuele karakter van het vastgoedobject en de lokale, regionale en nationale vastgoedmarkt, die na verloop van tijd verandert en aangetast kan worden door uiteenlopende factoren. Taxaties zijn hierdoor onzeker en aan verandering onderhevig. Er bestaat onzekerheid of waarden zoals vermeld in taxatierapporten van vastgoedprojecten daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. In het geval dat de werkelijke waarde van een vastgoedproject minder is dan de getaxeerde waarde, kan dit een negatief effect op de resultaten van de S.a.r.l. Dit zou een beperking tot gevolg kunnen hebben voor de S.a.r.l. om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Emittent te voldoen op grond van de Leningsovereenkomst. De Emittent zal hierdoor op zijn beurt mogelijk niet kunnen voldoen aan zijn betalingsverplichtingen (inclusief de betaling van rente op en de Hoofdsom van de Obligaties) jegens de Obligatiehouders.

Restwaarderisico

Het restwaarderisico is het risico dat de waarde van het vastgoed lager ligt dan de geprognosticeerde opbrengst.

De oorzaken hiervoor zouden de ontwikkelingen van de Franse vastgoedmarkt en economie kunnen zijn. Een tegenvallende groei van de economie kan een afname van de vraag naar

commercieel vastgoed, winkel-, bedrijfsruimte of appartementen met zich meebrengen en daarmee lagere opbrengst- of huurprijzen tot gevolg hebben. Dit kan een waardedrukkend effect op de toekomstige vastgoedportefeuille van de S.a.r.l. hebben. Dit zou een beperking tot gevolg kunnen hebben voor de S.a.r.l. om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Emittent te voldoen op grond van de Leningsovereenkomst. De Emittent zal hierdoor op zijn beurt mogelijk niet kunnen voldoen aan zijn betalingsverplichtingen (inclusief de betaling van rente op en de Hoofdsom van de Obligaties) jegens de Obligatiehouders.

Acquisities en investeringen

Na acquisitie van een vastgoedproject kunnen zich problemen of gebreken voordoen die additionele investeringen vergen.

De S.a.r.l. legt zich toe op het ontwikkelen van vastgoed. Dat betekent - kort gezegd - dat vastgoed wordt gekocht, (her)ontwikkeld en weer verkocht, dan wel wordt gehouden voor eigen portefeuille. De S.a.r.l. loopt hierbij het risico dat zich na de acquisitie van vastgoed problemen voordoen of gebreken worden ontdekt, die invloed kunnen hebben op de waarde van dit vastgoed. Dergelijke problemen of gebreken kunnen additionele investeringen vergen, waardoor de kostprijs van het desbetreffende onroerend goed wordt verhoogd. Dit kan een ongunstige invloed hebben op de activiteiten of de bedrijfsresultaten van de S.a.r.l. hetgeen een beperking tot gevolg kan hebben voor de S.a.r.l. om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Emittent te voldoen op grond van de Leningsovereenkomst. De Emittent zal hierdoor op zijn beurt mogelijk niet kunnen voldoen aan zijn betalingsverplichtingen (inclusief de betaling van rente op en de Hoofdsom van de Obligaties) jegens de Obligatiehouders.

Onderhoudsrisico

De S.a.r.l. kan geconfronteerd worden met hoge onderhoudskosten. Het onderhoudsrisico hangt samen met de leeftijd en het karakter van de vastgoedobjecten, die deel uitmaken van de toekomstige vastgoedportefeuille van de S.a.r.l. In de financiële prognoses van de S.a.r.l. wordt met periodiek uit te voeren onderhoudswerkzaamheden rekening gehouden. De onderhoudskosten kunnen echter hoger uitvallen dan in de prognose naar voren is gekomen. Dit kan een ongunstige invloed hebben op de activiteiten of de bedrijfsresultaten van de S.a.r.l. hetgeen een beperking tot gevolg kan hebben voor de S.a.r.l. om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Emittent te voldoen op grond van de Leningsovereenkomst. De Emittent zal hierdoor op zijn beurt mogelijk niet kunnen voldoen aan zijn betalingsverplichtingen (inclusief de betaling van rente op en de Hoofdsom van de Obligaties) jegens de Obligatiehouders.

Calamiteitenrisico

Aan toekomstige vastgoedprojecten van de S.a.r.l. kan schade ontstaan door calamiteiten, zoals brand- en/of waterschade.

Dit kan een negatieve invloed hebben op de waarde van de vastgoedobjecten en aldus op eventuele verkoop- of huuropbrengsten van de betreffende vastgoedobjecten. Daarnaast kunnen dergelijke calamiteiten onvoorziene kosten voor de S.a.r.l. met zich meebrengen om de schade te herstellen. Dit kan een ongunstige invloed hebben op de activiteiten en/of bedrijfsresultaten van de S.a.r.l. hetgeen een beperking tot gevolg kan hebben voor de S.a.r.l. om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Emittent te voldoen op grond van de Leningsovereenkomst. De Emittent zal hierdoor op zijn beurt mogelijk niet kunnen voldoen aan zijn betalingsverplichtingen (inclusief de betaling van rente op en de Hoofdsom van de Obligaties) jegens de Obligatiehouders.

Milieu

De S.a.r.l. kan geconfronteerd worden met niet voorheen vastgestelde milieuvervuiling.

Zoals elke onderneming in vastgoed loopt de S.a.r.l. een milieurisico ten aanzien van vervuiling, zoals bodemverontreiniging of verwerking van asbest in een vastgoedobject. Indien een dergelijk risico zich voordoet kan de S.a.r.l. genoodzaakt zijn tot het maken van

kosten van (i) verweer tegen milieucclaims, (ii) verhaal, (iii) het voldoen aan eisen van milieuregelgeving of (iv) het saneren van vervuild onroerend goed. Dit kan een negatieve invloed hebben op de waarde van de activa en/of de resultaten van de S.a.r.l. hetgeen een beperking tot gevolg kan hebben voor de S.a.r.l. om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Emittent te voldoen op grond van de Leningsovereenkomst. De Emittent zal hierdoor op zijn beurt mogelijk niet kunnen voldoen aan zijn betalingsverplichtingen (inclusief de betaling van rente op en de Hoofdsom van de Obligaties) jegens de Obligatiehouders.

Vertraging in de ontwikkeling van vastgoedprojecten

Verschillende factoren kunnen leiden tot een vertraging in de ontwikkeling van vastgoedprojecten.

Verschillende factoren kunnen leiden tot vertraging in de ontwikkeling van vastgoedprojecten, zoals:

- vertraging in het verkrijgen van de benodigde vergunningen;
- het niet beschikbaar zijn van bouwmaterialen en arbeidskrachten;
- de (on)mogelijkheden van (onder)aannemers om projecten op goede en tijdige wijze af te ronden;
- wijziging van bestemmingsplannen;
- bezwaarschriftprocedures;
- anderszins omstandigheden die kunnen leiden tot een vertraging in de ontwikkeling van vastgoedprojecten.

Vertraging in de ontwikkeling van vastgoedprojecten kan leiden tot een negatieve beïnvloeding van de resultaten van de S.a.r.l. hetgeen een beperking tot gevolg kan hebben voor de S.a.r.l. om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Emittent te voldoen op grond van de Leningsovereenkomst. De Emittent zal hierdoor op zijn beurt mogelijk niet kunnen voldoen aan zijn betalingsverplichtingen (inclusief de betaling van rente op en de Hoofdsom van de Obligaties) jegens de Obligatiehouders.

Mogelijke aansprakelijkheid voor fouten van (onder)aannemers

De S.a.r.l. kan geconfronteerd worden met claims inzake de aansprakelijkheid van onderaannemers.

De S.a.r.l. vertrouwt op de kwaliteit en prestaties van (onder)aannemers bij constructiewerkzaamheden. Er kunnen echter claims tegen de S.a.r.l. worden ingediend voor tekortkomingen van dergelijke aannemers. Deze claims worden wellicht niet gedekt door de aansprakelijkheidsverzekeringen van de S.a.r.l. Deze claims kunnen vergaande aansprakelijkheid van de S.a.r.l. met zich meebrengen. Dit kan een negatieve invloed hebben op de resultaten van de S.a.r.l. hetgeen een beperking tot gevolg kan hebben voor de S.a.r.l. om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Emittent te voldoen op grond van de Leningsovereenkomst. De Emittent zal hierdoor op zijn beurt mogelijk niet kunnen voldoen aan zijn betalingsverplichtingen (inclusief de betaling van rente op en de Hoofdsom van de Obligaties) jegens de Obligatiehouders.

2.3.3 Risico's eigen aan het verhuren van vastgoed

De activiteiten van de S.a.r.l. voorzien dat dit in de nabije toekomst wel het geval zal zijn, teneinde een positieve kasstroom te creëren. In dat geval zullen zich de volgende risico's voordoen.

Leegstandsrisico

De inkomsten van de S.a.r.l. kunnen verminderen door leegstand van haar vastgoedobjecten.

Het leegstandsrisico is het risico dat één of meerdere objecten uit de vastgoedportefeuille van de S.a.r.l. na beëindiging van de huurovereenkomst met de desbetreffende huurder niet opnieuw verhuurd kunnen worden. Het gevolg daarvan is dat er in die situatie voor de betreffende vastgoedobjecten geen huurinkomsten worden ontvangen, waardoor de totale

huuropbrengst van de S.a.r.l. lager kan uitvallen dan voorzien. Na het beëindigen van de huurovereenkomst, staat het ook niet vast dat het object tegen dezelfde huurprijs verhuurd zal kunnen worden, hetgeen de resultaten van de S.a.r.l. negatief kan beïnvloeden. Dit zou een beperking tot gevolg kunnen hebben voor de S.a.r.l. om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Emittent te voldoen op grond van de Leningsovereenkomst. De Emittent zal hierdoor op zijn beurt mogelijk niet kunnen voldoen aan zijn betalingsverplichtingen (inclusief de betaling van rente op en de Hoofdsom van de Obligaties) jegens de Obligatiehouders.

Huuropbrengstrisico

De huuropbrengsten van de S.a.r.l. kunnen verminderen door verschillende oorzaken.

De huurinkomsten van de S.a.r.l. kunnen verminderen door verschillende oorzaken. De looptijd van de huurcontracten kan in samenhang met het debiteurenrisico een negatieve invloed hebben op de huurinkomsten. Immers, een huurder die zijn betalingsverplichtingen niet nakomt en een langdurig huurcontract heeft, kan onder de huidige huurbeschermingsregels niet onverwijld uit het betreffende pand worden gezet. Ook het marktconform zijn van de huren, de onderhoudsstaat van de objecten en de locatie van het object hebben hun invloed op de huuropbrengsten. Een en ander kan leiden tot een negatieve invloed op de bedrijfsresultaten van de S.a.r.l. hetgeen een beperking tot gevolg kan hebben voor de S.a.r.l. om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Emittent te voldoen op grond van de Leningsovereenkomst. De Emittent zal hierdoor op zijn beurt mogelijk niet kunnen voldoen aan zijn betalingsverplichtingen (inclusief de betaling van rente op en de Hoofdsom van de Obligaties) jegens de Obligatiehouders.

2.4 Overige risico's

Regelgeving

Een onzekere factor is de invloed van de politiek, de wetgeving en de rechtspraak. Onder politieke risico's worden verstaan risico's met betrekking tot stabiliteit en legitimiteit van politieke instituten, ordelijke opvolging van de politieke leiders, transparantie bij de economische besluitvorming, nationale veiligheid en geo-politieke risico's. Tevens kunnen de Emittent, de Garant en/of de S.a.r.l. geconfronteerd worden met een wetswijziging, nieuwe regelgeving of politieke besluitvorming (waaronder de regelgeving ten aanzien van de afschrijvingen op vastgoed, BTW, onroerend zaak belasting en de heffingsgrondslag voor Box III van de inkomstenbelasting), zowel in Frankrijk als in Nederland, die financieel ongunstig voor de Obligatiehouders kan uitvallen. Door het meerjarige karakter van de investering is de invloed van de belastingheffing op het rendement van de Obligaties onzeker. De fiscale behandeling van een Obligatie of een Obligatiehouder kan in de loop der jaren door wijziging van Franse en/of Nederlandse wetgeving dan wel nieuwe jurisprudentie negatief worden beïnvloed.

Verzekeringen en onverzekerde risico's

Op dit moment hebben de Emittent en de Garant een aantal verzekeringen afgesloten ter dekking van normale bedrijfsmatige risico's. Het is de bedoeling dat ook de S.a.r.l. dit zal doen. Het is onzeker of zij al hun risico's kunnen afdekken door middel van verzekeringen. Het kan zijn dat verzekeringen geen of geen volledige dekking bieden voor specifieke risico's of dat dekking onder die verzekeringen in de toekomst onmogelijk zal blijken. Bepaalde risico's zijn onverzekerbaar zoals oorlogen, terroristische aanslagen en natuurrampen. Bovendien kunnen de ontwikkelingen op de verzekeringsmarkt leiden tot verhoging van de verzekeringspremies. Een en ander kan negatieve gevolgen hebben voor de Emittent, de Garant en/of de S.a.r.l. en hun financiële positie en resultaten.

Onafhankelijk bestuur van de Stichting

De belangen van de Obligatiehouders worden behartigd door de Stichting. De rechten van de Obligatiehouders in verband met de Garantie, die de Garant heeft vertrekt jegens de Stichting, worden uitgeoefend door de Stichting in de mate en op de wijze als nader bepaald in de Trustakte. De Stichting zal de Garantie ten behoeve van de Obligatiehouders houden, beheren en indien noodzakelijk uitwinnen.

De Garant zal de Garantie verstrekken aan de Stichting voor alle verplichtingen van de Emittent die zijn ontstaan door de uitgifte van de Obligaties. Bovendien heeft de S.a.r.l. zich tegenover de Stichting op grond van de NEG-verklaring verplicht om, kort gezegd, (i) geen andere leningen aan te trekken van derden anders dan de Emittent, (ii) geen andere zekerheden te vestigen dan ten behoeve van de Emittent, (iii) geen krediet te verstrekken aan derden anders dan de Emittent (behoudens met voorafgaande goedkeuring van de Emittent) en (iv) zich niet te verbinden voor schulden van derden anders dan de Emittent.

Het bestuur van de Stichting wordt gevormd door de heer Ph.E. de Roos. Het bestuur kan, met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de Trustakte, door een besluit van de vergadering van Obligatiehouders van haar functie worden ontheven en, met instemming van de Emittent, door een ander bestuur worden vervangen. Tevens is het bestuur (waaronder begrepen de individuele leden van het bestuur) op grond van de Trustakte bevoegd om haar functie op te zeggen door kennisgeving aan de Emittent en aan de Obligatiehouders met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste negentig (90) dagen. Het bestuur van de Stichting kan haar functie echter niet eerder beëindigen dan nadat een nieuw bestuur haar functie zal hebben aanvaard.

Het niet kunnen vinden van een nieuw onafhankelijk bestuur van de Stichting kan negatieve gevolgen hebben voor de bescherming van de rechten van de Obligatiehouders doordat de Stichting op dat moment wordt vertegenwoordigd door een bestuur dat in principe zijn taak wilde, dan wel moest beëindigen. Het gevolg zou kunnen zijn dat het bestuur haar taken niet naar behoren uitvoert.

3. DEFINITIES

De hierna gedefinieerde begrippen beginnen met een hoofdletter en hebben in dit Prospectus, tenzij uit de context uitdrukkelijk het tegendeel blijkt, de betekenis die daaraan is toegekend.

Definities in enkelvoud worden geacht mede de meervoudsvorm en definities in meervoud worden geacht mede het enkelvoud te bevatten.

Aflossingsdatum	de vastgestelde aflossingsdatum van een Serie Obligaties;
AFM	de Stichting Autoriteit Financiële Markten, een stichting naar Nederlands recht, met statutaire zetel in Amsterdam;
Bijlage	een bijlage bij dit Prospectus;
Bestuur	het statutaire bestuur van de Emittent en/of de Garant;
Betalingstermijn	een periode van 15 Werkdagen, te rekenen vanaf een Rentebetalingdatum, binnen welke periode de rente op de Obligaties in beginsel dient te zijn uitgekeerd aan de Obligatiehouders;
Boekjaar	de boekjaren van de Emittent en de Garant en/of de S.a.r.l. welke gelijk zijn aan het kalenderjaar;
Definitieve Voorwaarden	de definitieve voorwaarden die van toepassing zijn op een Serie Obligaties zoals deze onder het Programma zullen worden uitgegeven, waarvan het model als Bijlage II is aangehecht;
Emissiekosten	een eenmalige vergoeding per Obligatie van 3% van de nominale waarde van een Obligatie, ter dekking van de geraamde kosten voor de uitgifte van de Obligaties;
Emittent	FIP Vastgoedobligaties 1 B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amstelveen;
EUR of €	euro, het wettelijk betaalmiddel van de Europese Monetaire Unie;
FIP Vastgoedobligaties	niet-beursgenoteerde schuldtitels op naam, die niet converteerbaar in aandelen zijn en die zijn onderverdeeld in verschillende Series, welke onder dit Programma worden uitgegeven door de Emittent;
Garant	FIP Obligaties 1 B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amstelveen;
Garantie	de garantie, verstrekt door de Garant, welke inhoudt dat de Garant zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk verbindt als borg tegenover de Stichting tot nakoming van de verplichtingen van de Emittent jegens de Stichting uit hoofde van de Trustakte, zulks gedurende de looptijd van de Obligatielening, zoals opgenomen in Bijlage IV;

Hoofdsom	de nominale waarde van een Obligatie, zoals per Serie bepaald in de desbetreffende Definitieve Voorwaarden;
Jaarstukken	de (enkelvoudige en geconsolideerde) jaarrekening van de Emittent, de (enkelvoudige en geconsolideerde) jaarrekening van de Garant of de (enkelvoudige) jaarrekening van de S.a.r.l. met inbegrip van de balans en de winst- en verliesrekening, een vermogensmutatie-overzicht, een kasstroomoverzicht, de grondslagen voor financiële verslaggeving en de toelichting daarop, alsmede het verslag over enig Boekjaar;
Leningsovereenkomst	de overeenkomst tussen de Emittent en de S.a.r.l., zoals aangehecht in Bijlage V bij dit Prospectus, waaronder de Emittent een bedrag van maximaal EUR 50.000.000 zal uitlenen aan de S.a.r.l.;
Leningsvoorwaarden	de voorwaarden, zoals weergegeven in Bijlage I van dit Prospectus, die van toepassing zijn op iedere Serie van Obligaties die onder het Programma worden uitgegeven;
NEG-verklaring	de verklaring op grond waarvan de S.a.r.l. zich tegenover de Stichting verplicht om, kort gezegd, (i) geen andere leningen aan te trekken van derden anders dan de Emittent, (ii) geen andere zekerheden te vestigen dan ten behoeve van de Emittent, (iii) geen krediet te verstrekken aan derden anders dan de Emittent (behoudens met voorafgaande goedkeuring van de Emittent) en (iv) zich niet te verbinden voor schulden van derden anders dan de Emittent, zoals opgenomen in Bijlage VI;
Notaris	een door de Emittent aan te wijzen notaris;
Obligatie	een FIP Vastgoedobligatie;
Obligatiehouder	een natuurlijk persoon of rechtspersoon, die één of meerdere Obligaties houdt;
Obligatielening	de obligatielening, groot nominaal maximaal EUR 50.000.000, uit te geven door de Emittent;
Programma	het EUR 50.000.000 aanbiedingsprogramma waaronder de Emittent Obligaties zal uitgeven in verschillende Series;
Prospectus	dit basisprospectus, inclusief alle Bijlagen;
Register	het register van Obligatiehouders waarin de naam, het adres, het e-mailadres en het relevante bank- of girorekeningnummer van alle Obligatiehouders zijn opgenomen met vermelding van het verkregen aantal Obligaties en de Serie van de Obligaties;
Rentebetalingdatum	de dag waarop de rente in beginsel zal worden uitgekeerd, te weten 1 april of 1 oktober van elk jaar;
S.a.r.l.	een door de Emittent naar Frans recht op te richten vennootschap, die een vastgoedexploitatie maatschappij zal zijn en zich zal richten op in Zuid-Frankrijk gelegen vastgoed;

Serie	een serie van Obligaties waarop dezelfde Definitieve Voorwaarden van toepassing zijn;
Stichting	Stichting Obligatiehouders FIP Vastgoedobligaties 1;
Trustakte	de trustakte zoals opgenomen in Bijlage III bij dit Prospectus;
Valutadatum	de dag waarop de gelden met betrekking tot een Obligatie door de Notaris aan de Emittent met inachtneming van de Obligatievoorwaarden ter beschikking worden gesteld;
Vpb	Wet op de vennootschapsbelasting 1969 van 8 oktober 1969, houdende vervanging van het Besluit op de Vennootschapsbelasting 1942 door een nieuwe wettelijke regeling, zoals deze luidt op de datum van het Prospectus, alsmede eventuele toekomstige wijzigingen;
Werkdag	een dag (niet zijnde een zaterdag of zondag) waarop de commerciële banken in Nederland geopend zijn voor zaken;
Wft	Wet op het financieel toezicht van 28 september 2006, houdende regels met betrekking tot de financiële markten en het toezicht daarop, zoals deze luidt op de datum van het Prospectus, alsmede eventuele toekomstige wijzigingen.

4. BELANGRIJKE INFORMATIE

Mogelijke houders van Obligaties worden er met nadruk op gewezen dat aan iedere vorm van beleggen financiële risico's zijn verbonden. Zij dienen dan ook goede nota te nemen van de volledige inhoud van dit Prospectus in combinatie met de op een uitgifte van Obligaties toepasselijke Definitieve Voorwaarden. Bij enige onduidelijkheid of twijfel gelieve men zich te wenden tot de eigen adviseur, opdat een afgewogen oordeel kan worden gevormd over de inhoud en betekenis van dit Prospectus.

Dit Prospectus is op 15 januari 2009 goedgekeurd door de AFM.

De informatie in dit Prospectus geeft de situatie weer op de datum van dit Prospectus, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven. Voor de goede orde merkt de Emittent op dat hij er niet voor kan instaan dat de in dit Prospectus vermelde informatie ook op een later tijdstip dan de datum van dit Prospectus juist is.

Voor de beoordeling van de Obligaties zijn, naast de Leningsvoorwaarden, tevens de Definitieve Voorwaarden van belang. Een model van de Definitieve Voorwaarden is opgenomen als Bijlage II. Per uitgifte van een Serie Obligaties zullen de Definitieve Voorwaarden voor de betreffende Serie worden bepaald conform het model van de Definitieve Voorwaarden. Deze Definitieve Voorwaarden zullen voor de aanbieding van de Serie aan de Obligatiehouders worden medegedeeld en bij de AFM worden gedeponeerd.

Behoudens de Emittent is niemand gerechtigd of gemachtigd enige informatie te verstrekken of verklaring af te leggen in verband met de aanbieding en uitgifte van Obligaties of anderszins over de gegevens in dit Prospectus. Informatie of verklaringen verstrekt of afgelegd in strijd met het voorgaande dienen niet te worden beschouwd als ware deze verstrekt door of namens de Emittent.

Verantwoordelijkheidsverklaringen

Verantwoordelijkheid voor het Prospectus

Uitsluitend de Emittent is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens in dit Prospectus. De Emittent garandeert dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te kunnen garanderen, naar zijn beste weten de gegevens in dit Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Prospectus zou wijzigen.

Alle informatie van derden, zoals opgenomen in hoofdstuk 6 "Markt en concurrentiepositie", is correct weergegeven en er zijn, voorzover de Emittent weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Verantwoordelijkheid voor de wettelijke controle van de Jaarstukken van de Emittent en de Garant

De heer drs. R. Hoos RA van Deloitte Accountants B.V., gevestigd aan het Orlyplein 10, 1043 DP te Amsterdam, zal als accountant van de Emittent en de Garant vanaf het Boekjaar 2008 verantwoordelijk zijn voor de wettelijke controle van de financiële informatie van de Emittent en de Garant.

De heer drs. R. Hoos RA is lid van het Nederlands instituut van Registeraccountants (NIVRA).

Verkoop en overdrachtsbeperkingen

De afgifte en verspreiding van dit Prospectus alsmede het aanbieden, verkopen en leveren van Obligaties kan in bepaalde jurisdicties onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. De Emittent verzoekt personen die in het bezit komen van dit Prospectus zich op de hoogte te

stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. De Emittent aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor enige schending van enige zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of deze een mogelijke houder van Obligaties is of niet. Dit Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van enig effect aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende wet- en regelgeving niet is geoorloofd.

Verenigde Staten van Amerika

De Obligaties zijn noch worden geregistreerd onder the Securities Act of 1933 of onder het relevante recht van enige staat van de Verenigde Staten van Amerika. De Obligaties mogen niet, direct of indirect, aangeboden, uitgegeven, verkocht, verpand, geleverd of overgedragen worden in de Verenigde Staten van Amerika en mogen slechts aangeboden en verkocht worden in overeenstemming met Regulation S van de Securities Act of 1933.

Europese Economische Ruimte

De Obligaties worden door de Emittent niet openbaar aangeboden in enige lidstaat van de Europese Economische Ruimte anders dan in Nederland.

Overig

Op dit Prospectus is Nederlands recht van toepassing. Het Prospectus wordt slechts gepubliceerd in de Nederlandse taal.

De Jaarstukken van de Emittent en de Garant zullen steeds verkrijgbaar zijn via de website van de Emittent, bereikbaar via www.frenchinvestment.nl.

5. KERNGEGEVENS VAN DE OBLIGATIES

De belangrijkste kenmerken van de FIP Vastgoedobligaties zijn:

- De doelstelling van het Programma tot uitgifte van Obligaties door de Emittent is het financieren, via de S.a.r.l., van de ontwikkeling en de exploitatie van in Zuid-Frankrijk gelegen vastgoed;
- De Leningsvoorwaarden, zoals opgenomen in Bijlage I, zijn van toepassing op iedere Serie Obligaties die onder het Programma tot uitgifte van Obligaties worden uitgegeven;
- Daarnaast zijn op de tot een bepaalde Serie behorende Obligaties de bepalingen uit de desbetreffende Definitieve Voorwaarden van toepassing, waarvan een model is opgenomen in Bijlage II. In de Definitieve Voorwaarden zal de nominale waarde van de Obligaties, alsmede de looptijd, worden bepaald. Tevens zal in de Definitieve Voorwaarden worden bepaald of een bepaalde Serie een vaste of een variabele rente zal dragen en tegen welke rentevoet de desbetreffende Obligaties worden uitgegeven;
- Rentebetalingen geschieden in beginsel twee maal per jaar, te weten op 1 april en 1 oktober;
- Inschrijfperiode: de periode waarin op de Obligaties van een bepaalde Serie kan worden ingeschreven wordt telkens vastgesteld door de Emittent en vermeld in de desbetreffende Definitieve Voorwaarden;
- Zekerheid: De Garant zal de Garantie afgeven jegens de Stichting voor de betaling van rente en Hoofdsom door de Emittent aan de Stichting (respectievelijk de Obligatiehouders);
- Uitbetaling van rente en Hoofdsom geschiedt in Euro;
- De Obligaties worden beheerst door Nederlands recht en zijn direct overdraagbaar. De Obligaties worden niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) en er zal geen markt worden onderhouden in de Obligaties door de Emittent;
- In totaal zullen nooit meer Series van Obligaties uitstaan dan voor een totale nominale waarde van EUR 50.000.000;
- De onder de Obligatielening verkregen gelden worden door de Emittent doorgeleend aan de S.a.r.l.;
- De S.a.r.l. zal de van de Emittent verkregen gelden aanwenden voor de verwerving van, investering in en de ontwikkeling van in Zuid-Frankrijk gelegen vastgoed, in het bijzonder grondpercelen, opstallen, huizen, appartementsrechten, commercieel onroerend goed, villa's, woningen, tweede woningen, vakantiehuizen en appartementen in de prijscategorie van EUR 50.000 tot circa EUR 500.000 per object. De S.a.r.l. zal zich richten op de ontwikkeling en de exploitatie van Frans vastgoed door rechtstreeks te investeren in Frans vastgoed dan wel door tegen marktconforme voorwaarden gelden door te lenen aan vennootschappen binnen de groep waartoe de Emittent behoort, zulks ten behoeve van vastgoedexploitatie in Frankrijk.

6. MARKT EN CONCURRENTIEPOSITIE

6.1 Belangrijkste bedrijfsactiviteiten

Belangrijkste bedrijfsactiviteiten van de Emittent

De Emittent fungeert als een financieringsmaatschappij die binnen de French Investment groep (een gedeelte van) de financiering verzorgt. De feitelijke activiteiten van de Emittent zijn gericht op het bijeenbrengen van vermogen dat aan de S.a.r.l. ter beschikking kan worden gesteld voor de financiering van de vastgoedexploitatieonderneming van laatstgenoemde. De Emittent is geen beleggingsinstelling.

De Emittent zal de gelden verkregen door de uitgifte van Obligaties aanwenden voor de financiering van zijn dochtervennootschap de S.a.r.l. De Emittent streeft naar uitbreiding van de omvang van de vastgoedportefeuille van de S.a.r.l. ten behoeve van de gehele groep waartoe de Emittent behoort en wenst daartoe aanvullend vermogen bijeen te brengen. De doelstelling van het Programma tot uitgifte van Obligaties door de Emittent is derhalve het financieren van de ontwikkeling van vastgoed binnen de groep waartoe de Emittent behoort.

Belangrijkste bedrijfsactiviteiten van de S.a.r.l.

De S.a.r.l. zal zich richten op de ontwikkeling en de exploitatie van Frans vastgoed door rechtstreeks te investeren in Frans vastgoed dan wel door tegen marktconforme voorwaarden gelden door te lenen aan vennootschappen binnen de groep waartoe de Emittent behoort, zulks ten behoeve van vastgoedexploitatie in Frankrijk.

De bedrijfsactiviteiten van de S.a.r.l. zullen bestaan uit de verwerving van, investering in en de ontwikkeling van in Frankrijk gelegen vastgoed (grondpercelen, opstallen, huizen, appartementsrechten). De S.a.r.l. zal het in Frankrijk gelegen vastgoed rendabel (laten) maken door verhandeling daarvan en/of door het (doen) ontwerpen, bouwrijp maken, bouwen, bebouwen, herbouwen, renoveren, pachten, verpachten, huren en verhuren en dergelijke.

De S.a.r.l. zal zich in het bijzonder richten op de markt voor commercieel onroerend goed, grondpercelen, villa's, woningen, tweede woningen, vakantiehuisen, en appartementen in Zuid-Frankrijk in de prijscategorie van EUR 50.000 tot circa EUR 500.000 per object. Vastgoedprojecten zullen door de S.a.r.l. worden geselecteerd op basis van de verwachting dat een project (ruim) voldoende rendement (i.e. opbrengst van het geïnvesteerde vermogen) op jaarbasis zal opleveren, zulks ter beoordeling van de S.a.r.l., teneinde de betalingsverplichtingen van de S.a.r.l. jegens de Emittent op grond van de Leningsovereenkomst te voldoen. Het gaat hierbij om verwacht rendement dat wordt behaald door (een combinatie van) exploitatie, marge(s) op aan- en (door)verkoop en waardevermeerdering van in Zuid-Frankrijk gelegen vastgoed. De beoordeling door de S.a.r.l. van de verwachte winstmarges vindt plaats op basis van een begroting waarbij wordt gekeken naar de (verwachte) marktprijs van het uiteindelijk gebouwde vastgoed alsmede de met het betreffende vastgoedproject samenhangende (verwachte) kosten.

Een aanzienlijk deel van de activiteiten die nodig zijn om het vastgoed te kunnen aan- en verkopen, te ontwikkelen, bouwrijp te maken, te bebouwen, in te richten, te onderhouden, te verhuren of op andere wijze te exploiteren, zal door de S.a.r.l. worden uitbesteed of opgedragen aan of begeleid door makelaars, architecten, bouwondernemingen, installatiebedrijven en verhuurbedrijven die deel uitmaken van de internationale groep van French Investment B.V. of die aan deze groep zijn gelieerd of waarmee de groep van French Investment B.V. inmiddels goede ervaringen heeft. Zo zal de S.a.r.l. de ontwikkeling van vastgoed uitbesteden aan groepsmaatschappij S.A.R.L. Pierce & Elliot France (zie voor een overzicht van de groep waartoe de Emittent behoort en de S.a.r.l. zal behoren hoofdstuk 8 "De groep waartoe de Emittent behoort" op pagina 37 van dit Prospectus). Daarbij zal altijd worden uitgegaan van een vaste prijs die de S.a.r.l. moet betalen ter zake van de uitbesteding aan S.A.R.L. Pierce & Elliot France. Eventuele meerkosten in verband met de ontwikkeling van vastgoed zullen niet in rekening worden gebracht en zullen derhalve geen

gevolgen hebben voor de S.a.r.l., die immers een vaste prijs zal hebben bedongen. Deze vaste prijs zal niet worden overschreden.

Het te verwerven vastgoed waaronder grondpercelen, bouwkavels en bestaande huizen en andere opstallen zal doorgaans worden aangekocht van of door tussenkomst van makelaars of bedrijven die behoren tot de French Investment groep of die aan deze groep zijn gelieerd of waarmee de groep inmiddels goede ervaringen heeft. Ook bij de verkoop van vastgoed door de S.a.r.l. zal doorgaans gebruik worden gemaakt van de diensten van makelaars die behoren tot de groep van French Investment B.V. of die aan deze groep gelieerd zijn of waarmee de groep inmiddels goede ervaringen heeft.

De marktwaarde van de (verschillende objecten en projecten binnen de) toekomstige vastgoedportefeuille van de S.a.r.l. zal in ieder geval bij verwerving daarvan worden getaxeerd door een of meer erkende, onafhankelijke vastgoedtaxateur(s). Aan de Definitieve Voorwaarden zullen – met het oog op de uitgifte door de Emittent van een Serie van Obligaties onder het Programma – de op de datum van die toepasselijke Definitieve Voorwaarden meest recente taxatierapporten betreffende (gedeelten van) de totale vastgoedportefeuille van de S.a.r.l. als onderdeel van dit Prospectus worden toegevoegd.

6.2 Belangrijkste markten

Belangrijkste markten waarop de Emittent concurreert

Voor het doen welslagen van de emissie van de Obligaties concurreert de Emittent met andere partijen die van particuliere investeerders geld wensen aan te trekken op de openbare kapitaalmarkt in Nederland.

Belangrijkste markten waarop de S.a.r.l. concurreert

De kopers van het type vastgoed waarin de S.a.r.l. zich zal specialiseren zijn doorgaans particulieren uit Frankrijk, Nederland, België, het Verenigd Koninkrijk en Ierland, die het vastgoed aankopen voor eigen gebruik en/of voor verhuur. Ook de huurders van het vastgoed dat de S.a.r.l. zal exploiteren zullen naar verwachting doorgaans afkomstig zijn uit de hiervoor genoemde landen.

De organisatie van French Investment heeft vestigingen in Nederland, Frankrijk, het Verenigd Koninkrijk, Ierland en België die de verkoop- en de verhuurinspanningen van de S.a.r.l. in hun respectievelijke thuismarkten kunnen ondersteunen.

De markt voor onroerend goed in Frankrijk

Onderstaande beschrijving van ontwikkelingen van de markt voor Frans onroerend goed is gebaseerd op eigen wetenschap van het bestuur van de Emittent.

De invloeden op de vraag naar onroerend goed in Frankrijk zijn divers. Ten eerste is er de lokale bevolking die deelneemt aan de vraag naar onroerend goed. Zeker indien de welvaart stijgt. Daarnaast zijn het decennia lang de buitenlanders geweest die, op zoek naar een tweede woning, de Franse onroerend goed markt hebben beïnvloed. Als derde factor is een recente Franse wetwijziging van belang. Onder leiding van de Franse president Sarkozy zijn er ruimere aftrekmogelijkheden voor de hypotheekrente ontstaan, hetgeen directe invloed heeft op de vraag naar koopwoningen en in het verlengde daarvan op de waardeontwikkeling van koopwoningen in Frankrijk.

De vraag naar onroerend goed in Frankrijk betreft zowel het residentiële onroerend goed alsook het onroerend goed dat tot de leisurebranche gerekend kan worden. Streken met een relatief hoog toeristisch gehalte, zoals het zuiden van Frankrijk, staan in de belangstelling van investeerders. De populariteit bij investeerders van bepaalde, voornamelijk Zuid-Franse, streken, komt voort uit een aantal ontwikkelingen. Naast een aantal regiogebonden ontwikkelingen is een aantal algemene ontwikkelingen zichtbaar. Bij een toename van de welvaart hebben steeds meer mensen de tijd en het geld om zich de luxe van een tweede huis te permitteren. Ook heeft de economische en financiële globalisering binnen Europa een

drempelverlagend effect op de bereidheid om onroerend goed in het buitenland aan te schaffen. Een aantal regiogebonden aspecten is de volgende. Frankrijk is in Europa een geliefd vakantieland met een aangenaam klimaat en schitterend landschap. De prijzen van het onroerend goed liggen nog onder Noord-Europese normen.

Naar het oordeel van de Emittent heeft de infrastructuur en de bereikbaarheid in Frankrijk volop de aandacht van de Franse autoriteiten en is de infrastructuur kwalitatief als bijzonder goed aan te merken. Geconstateerd wordt dat discount-vliegmaatschappijen het aantal plaatsen waarvan naar Zuid-Frankrijk kan worden gevlogen steeds verder uitbreiden. De TGV verbinding vanuit Brussel zorgt inmiddels voor een snelle en comfortabele vervoermogelijkheid richting het zuiden van Frankrijk per trein.

Belangstelling uit binnen- en buitenland

De Emittent constateert dat een aanzienlijk aantal Noord-Europeanen zich bezint op een verhuizing naar het buitenland. Vooral veel Engelsen en Ieren zijn daar serieus mee bezig. Steeds meer Engelsen, die oorspronkelijk in de regio van Londen woonden en lange reistijden nodig hadden om dagelijks naar hun werk in de stad te komen, verhuizen naar Zuid-Frankrijk. Daar kan het gezin wonen, terwijl de kostwinner doordeweeks in Londen verblijft.

De Emittent ziet ook in Frankrijk zelf de welvaart toenemen. Inwoners van Parijs of andere welvarende gebieden kopen in het zuiden van Frankrijk in een toeristische streek een tweede woning. Met de TGV kunnen zij binnen enkele uren ter plaatse zijn.

Naar eigen wetenschap van het Bestuur van de Emittent bedroeg de afgelopen tien jaren het meerjarig gemiddelde van de waardestijging van nieuw gebouwd onroerend goed in Zuid-Frankrijk ongeveer 10% per jaar¹. De Franse overheid beperkt de mogelijkheid om te bouwen, zeker in vergelijking met andere Europese landen zoals Spanje, Groot-Brittannië en Turkije². Hierdoor heeft in Frankrijk de afgelopen jaren een meer stabiele waardeontwikkeling met betrekking tot vastgoed plaatsgevonden dan in (bijvoorbeeld) Spanje.

Door de huidige crisis op de financiële en bancaire markten daalt op wereldniveau de waardeontwikkeling van onroerend goed. Het is redelijkerwijs te verwachten dat de huidige kredietcrisis ook invloed heeft op de waardeontwikkeling van vastgoed in Frankrijk. Het valt niet uit te sluiten dat de gevolgen van de huidige kredietcrisis op de korte termijn een negatief effect hebben op de waardeontwikkeling van vastgoed in Frankrijk.

6.3 Concurrentiepositie

De concurrentiepositie van de Emittent

De Emittent meent met het Programma tot uitgifte van Obligaties in verschillende Series een voor Nederlandse particuliere investeerders interessante en concurrerende beleggingspropositie in huis te hebben, dit niet alleen vanwege de keuzemogelijkheid voor de inschrijvers inzake de looptijd en rente van de Obligaties, maar ook vanwege de voor de Emittent en de (onderneming van de) S.a.r.l. relevante ervaring die binnen de French Investment groep is opgebouwd, (zie voor relevante ervaring die binnen de French Investment groep is opgebouwd paragraaf 8.1 “Beknopte beschrijving van de groep en de plaats van de Emittent binnen de groep”). De French Investment groep beschikt over veel ervaring met zowel financiering van Frans vastgoed als met exploitatie (i.e. onder meer het investeren in en verhandelen, ontwikkelen en verhuren) van Frans vastgoed en van economische belangen bij Frans vastgoed.

Concurrentiepositie van de S.a.r.l.

De Emittent meent dat de S.a.r.l. een uitstekende concurrentiepositie heeft bij de aankoop, ontwikkeling, verhuur, exploitatie en verkoop van Frans vastgoed en economische belangen bij Frans vastgoed binnen de vastgoedcategorie waarin de vennootschap zich specialiseert.

¹ Bronnen: zie onder meer www.fnaim.fr en www.notaires.fr.

² Bron: Ministerio de vivienda, Halifax, National Association of Realtors, INSEE.

De voor de S.a.r.l. relevante expertise is reeds aanwezig binnen de groep van French Investment, waarbij te denken valt aan deskundigheid inzake economische en juridische bijzonderheden van de voor de vennootschap relevante Franse vastgoeddeelmarkten, locale usances, de benodigde bouwtechnische expertise, de ervaring met de marketing, verkoop en verhuur van Frans vastgoed. Daar komt bij dat voor de uitvoering van belangrijke bedrijfsprocessen kan worden teruggevallen op bestaande gespecialiseerde geledingen van de French Investment groep.

7. BESCHRIJVING EMITTENT, GARANT, S.A.R.L. & STICHTING

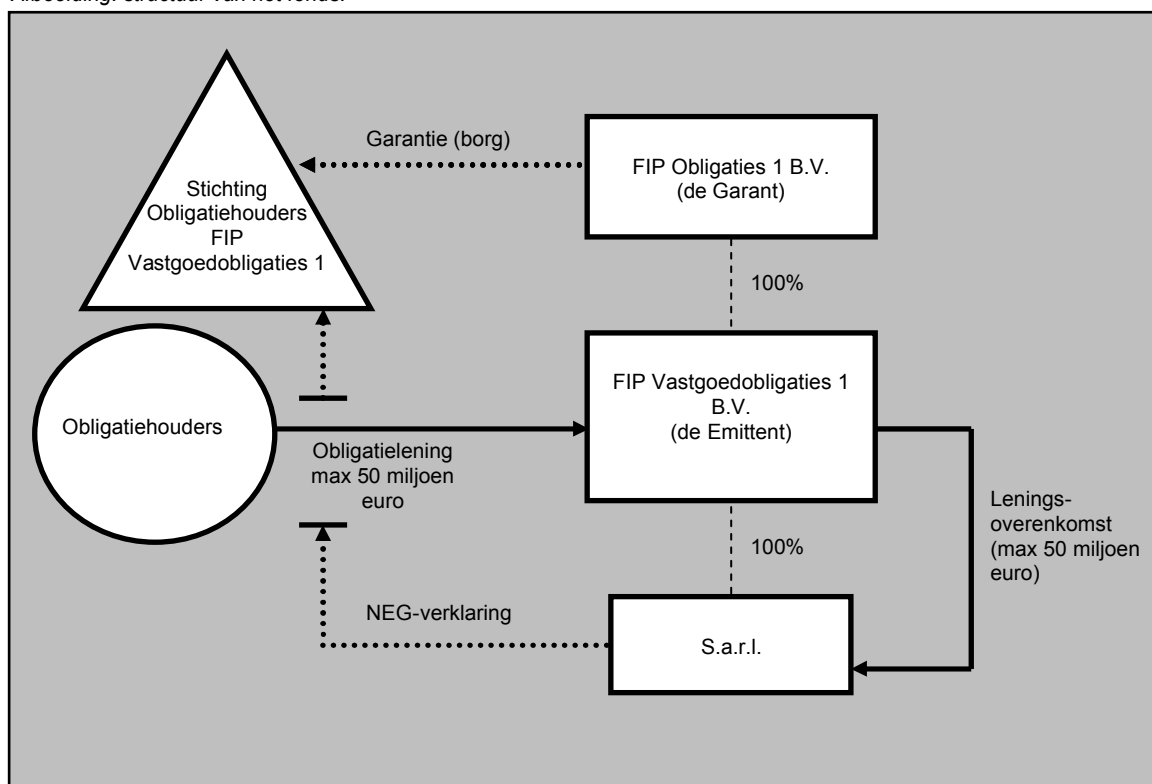
7.1 Structuur van het fonds; algemeen

Bij de Obligatielening vervullen de volgende vier rechtspersonen een belangrijke rol:

- FIP Vastgoedobligaties 1 B.V. (de Emittent) zal onder het Programma in verschillende Series Obligaties uitgeven aan het publiek in Nederland;
- FIP Obligaties 1 B.V. (de Garant), de 100% aandeelhouder van de Emittent, verstrekt de Garantie ten behoeve van de Stichting;
- Stichting Obligatiehouders FIP Vastgoedobligaties 1 (de Stichting) zal in het bijzonder met betrekking tot de Garantie en NEG-verklaring optreden voor en ten behoeve van de Obligatiehouders; en
- S.A.R.L. FIP Obligaties 1 (de S.a.r.l.), zal de van de Emittent verkregen gelden aanwenden ter financiering van in Zuid-Frankrijk gelegen vastgoed.

In de volgende paragrafen zal nadere informatie worden verstrekt over elk van deze rechtspersonen. De bestuurder van de Emittent, de Garant.

Afbeelding: structuur van het fonds.



7.2 FIP Vastgoedobligaties 1 B.V. (de Emittent)

De Emittent is een op 18 juli 2008 bij notariële akte opgerichte besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, met statutaire zetel te Amstelveen. De Emittent is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel van Amsterdam onder nummer 34306664.

Aangezien de Nederlandse corporate governance code enkel van toepassing is op vennootschappen met statutaire zetel in Nederland waarvan aandelen of certificaten van aandelen zijn toegelaten tot de officiële notering van een van overheidswege erkende effectenbeurs (gereguleerde markt), past de niet beursgenoteerde Emittent deze code niet toe.

Statutair doel

Het statutaire doel van de Emittent, zoals opgenomen in artikel 3 van de statuten van de Emittent, is:

- a. het lenen, uitlenen en bijeenbrengen van gelden waaronder begrepen het uitgeven van obligaties, schuldbrieven of andere waardepapieren, alsmede het aangaan van daarmee samenhangende overeenkomsten;
- b. het verkrijgen, beheren, exploiteren, vervreemden en het (doen) ontwikkelen, (ver)leasen of op andere wijze vercommercialiseren van registergoederen en van vermogenswaarden in het algemeen;
- c. het oprichten van, deelnemen in, het bestuur voeren over en het zich op enigerlei andere wijze financieel interesseren bij andere vennootschappen en ondernemingen;
- d. het verlenen van diensten op administratief, technisch, financieel, economisch of bestuurlijk gebied aan andere vennootschappen, personen en ondernemingen;
- e. het verkrijgen, vervreemden, beheren en exploiteren van roerende en onroerende zaken en andere goederen, daaronder begrepen patenten, merkrechten, licenties, vergunningen en andere industriële eigendomsrechten;
- f. het ter leen opnemen en/of ter leen verstrekken van gelden, alsmede het zekerheid stellen, zich op andere wijze sterk maken of zich hoofdelijk naast of voor anderen verbinden,

het vorenstaande al of niet in samenwerking met derden en met inbegrip van het verrichten en bevorderen van alle handelingen die daarmee direct of indirect verband houden, alles in de ruimste zin van het woord.

Maatschappelijk en geplaatst aandelenkapitaal en aandeelhouders

Het maatschappelijk aandelenkapitaal van de Emittent bedraagt EUR 90.000 verdeeld in 90.000 aandelen met een nominale waarde van EUR 1,- per aandeel. Het geplaatste en gestorte kapitaal van de Emittent bedraagt EUR 18.000 verdeeld in 18.000 aandelen met een nominale waarde van EUR 1,- per aandeel.

Ieder aandeel in het kapitaal van de Emittent geeft recht op één stem op de vergadering van aandeelhouders. De aandelen geven ook recht op dividenduitkering. Daarnaast delen houders van aandelen volledig mee in geval van liquidatie of ontbinding van de Emittent. Voor overdracht van aandelen, wil zij geldig zijn, is in beginsel steeds de goedkeuring van de algemene vergadering van aandeelhouders vereist. Bovendien heeft een aandeelhouder bij uitgifte van nieuwe aandelen een voorkeursrecht naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van zijn aandelen, met inachtneming van de beperkingen volgens de wet.

De Garant houdt alle geplaatste en gestorte aandelen in het kapitaal van de Emittent en is derhalve enig aandeelhouder van de Emittent.

Bestuur

Het Bestuur van de Emittent is belast met het besturen en vertegenwoordigen van de Emittent. Momenteel wordt het Bestuur gevormd door French Investment Management B.V. en French Investment Projects B.V. Bestuurders worden benoemd, geschorst en ontslagen door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent. Zie voor verdere informatie omtrent French Investment Management B.V. en French Investment Projects B.V. hoofdstuk 9 "French Investment Management B.V. & French Investment Projects B.V."

Geen raad van commissarissen

De huidige statuten van de Emittent bieden geen mogelijkheid om een raad van commissarissen in te stellen.

Statutenwijziging

Een besluit tot wijziging van de statuten van de Emittent kan door de algemene vergadering van aandeelhouders worden genomen.

Vereffening

Indien de Emittent wordt ontbonden geschiedt de vereffening door het Bestuur, tenzij de algemene vergadering van aandeelhouders een of meer andere vereffenaars aanwijst.

Procedures

Er zijn geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages, met inbegrip van dergelijke procedures die, naar beste weten van de Emittent hangende zijn of kunnen worden ingeleid, over een periode van ten minste de voorafgaande 12 maanden die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of rentabiliteit van de Emittent en/of de groep waartoe de Emittent behoort.

7.3 FIP Obligaties 1 B.V. (de Garant)

De Garant is een op 18 juli 2008 bij notariële akte opgerichte besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, met statutaire zetel te Amstelveen. De Garant is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel van Amsterdam onder nummer 34306667.

Aangezien de Nederlandse corporate governance code enkel van toepassing is op vennootschappen met statutaire zetel in Nederland waarvan aandelen of certificaten van aandelen zijn toegelaten tot de officiële notering van een van overheidswege erkende effectenbeurs (gereguleerde markt), past de niet beursgenoteerde Garant deze code niet toe.

Statutair doel

Het statutaire doel van de Garant, zoals opgenomen in artikel 3 van de statuten van de Garant, is:

- a. het oprichten van, deelnemen in, het bestuur voeren over en het zich op enigerlei andere wijze financieel interesseren bij andere vennootschappen en ondernemingen;
- b. het verlenen van diensten op administratief, technisch, financieel, economisch of bestuurlijk gebied aan andere vennootschappen, personen en ondernemingen;
- c. het verkrijgen, vervreemden, beheren en exploiteren van roerende en onroerende zaken en andere goederen, daaronder begrepen patenten, merkrechten, licenties, vergunningen en andere industriële eigendomsrechten;
- d. het ter leen opnemen en/of ter leen verstrekken van gelden, alsmede het zekerheid stellen, zich op andere wijze sterk maken of zich hoofdelijk naast of voor anderen verbinden,

het vorenstaande al of niet in samenwerking met derden en met inbegrip van het verrichten en bevorderen van alle handelingen die daarmee direct of indirect verband houden, alles in de ruimste zin van het woord.

Maatschappelijk en geplaatst aandelenkapitaal en aandeelhouders

Het maatschappelijk aandelenkapitaal van de Garant bedraagt EUR 90.000 verdeeld in 90.000 aandelen met een nominale waarde van EUR 1,- per aandeel. Het geplaatste en gestorte kapitaal van de Garant bedraagt EUR 18.000 verdeeld 18.000 aandelen met een nominale waarde van EUR 1,- per aandeel.

Ieder aandeel in het kapitaal van de Garant geeft recht op één stem op de vergadering van aandeelhouders van de Garant. De aandelen geven ook recht op dividenduitkering. Daarnaast delen houders van aandelen volledig mee ingeval van liquidatie of ontbinding van de Garant. Voor overdracht van aandelen, wil zij geldig zijn, is in beginsel steeds de goedkeuring van de algemene vergadering van aandeelhouders vereist. Bovendien heeft een aandeelhouder bij uitgifte van nieuwe aandelen een voorkeursrecht naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van zijn aandelen, met inachtneming van de beperkingen volgens de wet.

French Investment Projects B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amstelveen, met adres Binderij 5A, 1185 ZH Amstelveen, houdt alle geplaatste en gestorte aandelen in het kapitaal van de Garant en is derhalve enig aandeelhouder van de Garant.

Bestuur

Het Bestuur van de Garant is belast met het besturen en vertegenwoordigen van de Garant. Momenteel wordt het Bestuur gevormd door French Investment Management B.V. Bestuurders worden benoemd, geschorst en ontslagen door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Garant. Zie voor verdere informatie omtrent French Investment Management B.V. hoofdstuk 9 "French Investment Management B.V. & French Investment Projects B.V.".

Geen raad van commissarissen

De huidige statuten van de Garant bieden geen mogelijkheid om een raad van commissarissen in te stellen.

Statutenwijziging

Een besluit tot wijziging van de statuten van de Garant kan door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Garant worden genomen.

Vereffening

Indien de Garant wordt ontbonden geschiedt de vereffening door het Bestuur van de Garant, tenzij de algemene vergadering van aandeelhouders van de Garant een of meer andere vereffenaars aanwijst.

Procedures

Er zijn geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages, met inbegrip van dergelijke procedures die, naar beste weten van de Garant hangende zijn of kunnen worden ingeleid, over een periode van ten minste de voorafgaande 12 maanden die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of rentabiliteit van de Garant en/of de groep waartoe de Garant behoort.

7.4 Stichting Obligatiehouders FIP Vastgoedobligaties 1 (Stichting)

De Stichting is een op 3 september 2008 opgerichte stichting naar Nederlands recht, met statutaire zetel te Amstelveen. De Stichting is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 34310682.

Statutair doel

Het statutaire doel van de Stichting, zoals opgenomen in artikel 2 van de statuten van de Stichting, is:

- a. het verkrijgen, vestigen, beheren en uitwinnen van zekerheidsrechten ten behoeve van de Obligatiehouders;
 - b. het ten behoeve van de Obligatiehouders optreden als betalingskantoor en het in dat kader zorg dragen voor het administreren, ontvangen, bewaren en doorbetalen aan de Obligatiehouders van alle door de Stichting uit hoofde van de Obligaties ontvangen bedragen;
 - c. het behartigen van de gezamenlijke belangen van de Obligatiehouders en het optreden als lasthebber van de gezamenlijke Obligatiehouders,
- alsmede het verrichten van al hetgeen daarmede verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

Bestuur

Het bestuur van de Stichting is onafhankelijk van de Emittent, de Garant en de S.a.r.l. Het bestuur van de Stichting wordt gevormd door de heer Ing Ph. E. de Roos. Een korte beschrijving van het curriculum vitae van de heer Ing Ph. E. de Roos is opgenomen in Bijlage VIII bij dit Prospectus.

Statutenwijziging

Een besluit tot wijziging van de statuten van de Stichting kan door het bestuur van de Stichting worden genomen.

Vereffening

Na ontbinding en vereffening van de Emittent zal de Stichting eveneens worden ontbonden. Indien de Stichting wordt ontbonden geschiedt de vereffening door het bestuur van de Stichting.

Procedures

Er zijn geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages, met inbegrip van dergelijke procedures die, naar beste weten van de Stichting hangende zijn of kunnen worden ingeleid, over een periode van ten minste de voorafgaande 12 maanden die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of rentabiliteit van de Stichting.

7.5 S.A.R.L. FIP Obligaties 1 (S.a.r.l.)

De S.a.r.l. zal een door de Emittent op te richten vennootschap naar Frans recht zijn, die zich zal richten op de ontwikkelingen exploitatie van Frans Vastgoed.

De S.a.r.l. zal de corporate governance code van Frankrijk niet toepassen. De toepassing van deze corporate governance code zal achterwege blijven. Reden hiervoor is dat toepassing van de Franse corporate governance code voor de organisatie vrij bewerkelijk en kostenverhogend zou zijn en dat de toepassing van de code maar betrekkelijk weinig waarde zou toevoegen voor de S.a.r.l.

Aandelenkapitaal en aandeelhouders

De Emittent zal, na oprichting van de S.a.r.l., alle geplaatste en gestorte aandelen in het kapitaal van de S.a.r.l. houden en zal derhalve enig aandeelhouder zijn van de S.a.r.l. Het gaat aldus om een directe deelneming in de zin van artikel 2:24c van het Burgerlijk Wetboek. Er zijn geen specifieke gevolgen voor Obligatiehouders verbonden aan deze deelneming.

Bestuur

Het bestuur van de S.a.r.l. zal worden belast met het besturen en vertegenwoordigen van de S.a.r.l. Het bestuur van de S.a.r.l. zal worden gevormd door de heer P.J. Sint en de heer G.P. Schipaanboord. Bestuurders van de S.a.r.l. worden benoemd, geschorst en ontslagen door de algemene vergadering van aandeelhouders van de S.a.r.l. Zie voor verdere informatie omtrent de heer P.J. Sint en de heer G.P. Schipaanboord Bijlage VII.

8. DE GROEP WAARTOE DE EMITTENT BEHOORT

8.1 Beknopte beschrijving van de groep en de plaats van de Emittent binnen de groep

De Emittent, en daarmee de met hem verbonden Garant en S.a.r.l., maakt deel uit van de groep van French Investment B.V. gevestigd te Amstelveen.

Het schema op pagina 39 van dit Prospectus geeft een overzicht van de vennootschappelijke structuur van de French Investment groep.

De French Investment groep kent twee kerndivisies (i.e. clusters van werkmaatschappijen die verschillende activiteiten ontplooiën), te weten de groep van French Investment Projects en de vennootschappen handelend onder het Pierce & Elliott label. Deze twee kerndivisies houden zich uitsluitend bezig met onroerend goed. Afgezien van deze kerndivisies bestaat binnen de vennootschappelijke structuur van de French Investment groep tevens de managementcompany French Investment Management B.V. die, in enkele gevallen tezamen met French Investment Projects B.V., de directie voert over ondernemingen van de French Investment groep.

French Investment Projects

Binnen de kerndivisie handelend onder het merk French Investment Projects, waartoe de Emittent behoort, zijn de activiteiten gericht op vastgoedinvesteringen, vastgoedontwikkeling, vastgoedexploitatie voor eigen rekening alsmede op het verzorgen van de funding voor die activiteiten.

Door (directe en indirecte dochterondernemingen van) French Investment Projects B.V. is inmiddels een aantal vastgoedprojecten in Frankrijk gerealiseerd en is thans een aantal projecten in uitvoering. De vastgoedprojecten zijn veelal ondergebracht in Nederlandse project-bv's die de financiering verzorgen van de vastgoedexploitatie door hun 100% directe en/of indirecte deelnemingen in de respectievelijke project-s.a.r.l.'s te Frankrijk. De Emittent en de S.a.r.l. zullen wat dat betreft op dezelfde leest geschoeid zijn.

De Emittent zal, na oprichting van de S.a.r.l., 100% aandeelhouder zijn van de S.a.r.l. Het gaat aldus om een directe deelneming in de zin van artikel 2:24c van het Burgerlijk Wetboek. Er zijn geen specifieke gevolgen voor Obligatiehouders verbonden aan deze deelneming.

Enige recente vastgoedprojecten die zijn, dan wel worden gerealiseerd door French Investments Projects B.V. betreffen:

- "Les Cammazes", bestaande uit 30 villa's;
- "St. Pierre dels Forcats", bestaande uit 10 chalets;
- "Canet Plage", bestaande uit 13 appartementen;
- "Les Barcarès", bestaande uit 15 villa's en 41 appartementen;
- "Domaine de Lanzaç", bestaande uit 22 bungalows (50 in 2009);
- "Eyne", bestaande uit 44 appartementen in de Pyreneeën;
- "Canet", bestaande uit een loungebar/restaurant;
- "Les Verts Sapins", bestaande uit 108 appartementen;
- "Pezens", bestaande uit 27 villa's;
- "Les issambres", bestaande uit 22 villa's;
- "St. Cyprien", bestaande uit 30 villa's.

Pierce & Elliott

De kerndivisie handelend onder het merk Pierce & Elliott richt zich op (ondersteunende) vastgoedgerelateerde diensten zoals architectenwerk, aannemerij, makelaardij en verhuurbemiddeling, zulks voor en ten behoeve van de kerndivisie handelend onder het merk French Investment Projects (i.e. French Investment Projects B.V. en de directe en indirecte dochtermaatschappijen van laatstgenoemde).

French Investment Management B.V.

Binnen de vennootschappelijke structuur van de French Investment groep bestaat, afgezien van de hierboven genoemde twee kerndivisies van French Investment Projects en Pierce & Elliott, tevens de managementcompany French Investment Management B.V. die als bestuurder optreedt van de verschillende groepsmaatschappijen binnen de French Investment groep. Deze vennootschap treedt, onder meer, op als enig bestuurder van de Garant en tezamen met French Investment Projects B.V. als bestuurder van de Emittent.

8.2 Afhankelijkheid van de Emittent van andere entiteiten binnen de groep

De groep waartoe de Emittent behoort en waartoe de S.a.r.l. zal behoren, is in financieel opzicht in handen van een drietal personen die zich ook met de dagelijkse leiding van groepsvennootschappen bezig houden. De zeggenschap over de groep wordt gecontroleerd door drie heren, te weten de heer G.P. Schipaanboord, de heer P.J. Sint en de heer M. Sint, die ook het bestuur en de dagelijkse leiding van de groepsmaatschappijen domineren, waaronder French Investment Management B.V. en French Investment Projects B.V. en de directe en indirecte dochtermaatschappijen van laatstgenoemde, waaronder de Garant, de Emittent en na oprichting de S.a.r.l.

De French Investment groep houdt zich bezig met vastgoedexploitatie in ruime zin. Belangrijke activiteiten binnen de groep zijn: projectontwikkeling, bouwactiviteiten, vastgoedbeheer, de handel in vastgoed, de verhuur van vastgoed en verhuurbemiddeling alsmede de makelaardij. Kenmerkend voor de activiteiten van de groep is dat het onderliggende vastgoed in Zuid-Frankrijk is gelegen.

De verkoopactiviteiten worden hoofdzakelijk onder twee merken (labels) in de markt gezet, te weten French Investment Projects en Pierce & Elliott Real Estate. De marketing is hoofdzakelijk gericht op de Nederlandse, Belgische, Engelse, Ierse en Franse markt voor de aan- en verkoop van woningen, vakantiewoningen en tweede woningen in Frankrijk en de verhuur daarvan.

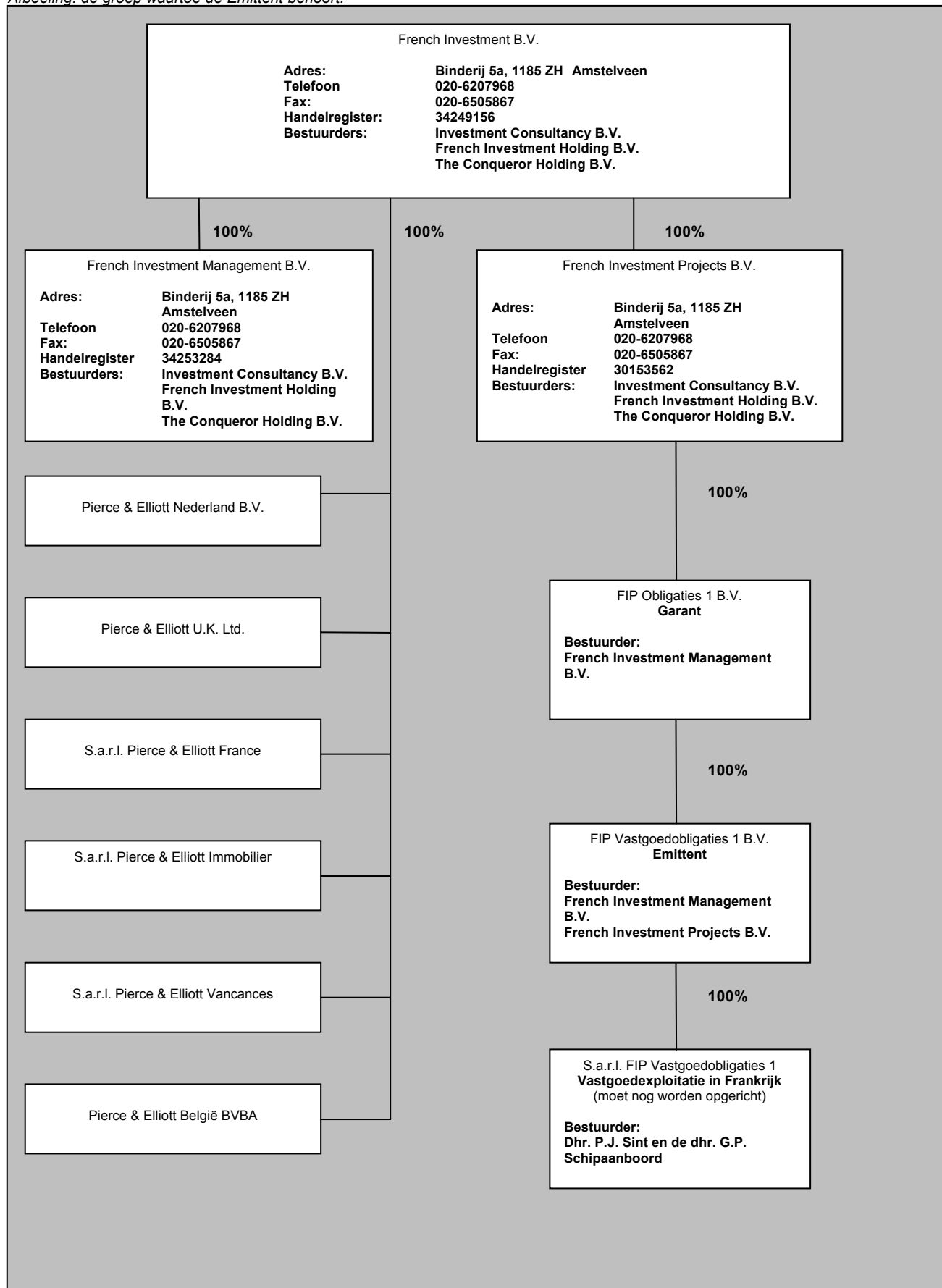
French Investment B.V. heeft dochterondernemingen die gevestigd zijn in Nederland, Frankrijk, het Verenigd Koninkrijk, Ierland en België. Door en vanuit haar 100% dochteronderneming French Investment Projects B.V. te Amstelveen en de diverse dochter- en kleindochtermaatschappijen van laatstgenoemde, worden onder meer vastgoedprojecten in Frankrijk gerealiseerd. French Investment Projects B.V. organiseert ook de funding voor haar (klein-)dochterondernemingen zoals de S.a.r.l. Voor dat laatste is de Emittent opgericht, de vennootschap die onder het Programma FIP Vastgoedobligaties zal aanbieden en uitgeven aan het publiek in Nederland. De Emittent zal de gelden verkregen door uitgifte van Obligaties doorlenen aan de S.a.r.l.

De genoemde (klein-)dochterondernemingen, waaronder de S.a.r.l., zijn aldus in financieel opzicht afhankelijk van de organisatieactiviteiten van French Investment Projects B.V.

De S.a.r.l. zal ook voor de daadwerkelijke vastgoedexploitatie afhankelijk zijn en veelvuldig gebruik maken van de diensten van andere vennootschappen binnen de French Investment groep, waaronder in het bijzonder die van vennootschappen opererend onder het Pierce & Elliott label en die van French Investment Management B.V.

Binnen de French Investment groep worden voor onderlinge leveringen van goederen en/of diensten, in beginsel en waar dit mogelijk, redelijkerwijs doenlijk en wenselijk is, marktconforme condities gehanteerd en marktconforme prijzen afgerekend.

Afbeelding: de groep waartoe de Emittent behoort.



9. FRENCH INVESTMENT MANAGEMENT B.V. & FRENCH INVESTMENT PROJECTS B.V.

9.1 French Investment Management B.V.

Algemeen

French Investment Management B.V. vormt tezamen met French Investment Projects B.V. het Bestuur van de Emittent. Daarnaast is French Investment Management B.V. enig bestuurder van de Garant. French Investment Management B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amstelveen, met adres Binderij 5A, 1185 ZH Amstelveen. French Investment Management B.V. is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 34253284. French Investment Management B.V. is op 1 september 2006 opgericht naar Nederlands recht.

French Investment Management B.V. richt zich op het beheren en doen beheren, alsmede het voeren of doen voeren van de directie over en het houden van toezicht op vennootschappen en ondernemingen en het financieren of doen financieren daarvan.

Bezoldiging

French Investment Management B.V. ontvangt als bestuurder van de Emittent en de Garant een vergoeding die op jaarbasis gelijk is aan 0,5% van het nominale bedrag van de ten laste van de Emittent uitstaande Obligaties (exclusief omzetbelasting), met een minimum van EUR 24.000 op jaarbasis. Deze managementvergoeding wordt maandelijks achteraf betaald.

Aandelen/certificaten

French Investment Management B.V. houdt thans geen aandelen in het geplaatste kapitaal van de Emittent dan wel de Garant en zal geen aandelen houden in het geplaatste kapitaal van de S.a.r.l.

9.2 French Investment Projects B.V.

Algemeen

French Investment Projects B.V. vormt tezamen met French Investment Management B.V. het Bestuur van de Emittent. French Investment Projects B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amstelveen, met adres Binderij 5A, 1185 ZH Amstelveen. French Investment Projects B.V. is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 30153562. French Investment Projects B.V. is op 23 februari 1999 opgericht naar Nederlands recht.

French Investment Projects B.V. richt zich op beheeractiviteiten alsmede het beleggen in en het beheren van onroerende en roerende zaken in binnen- en buitenland.

Bezoldiging

French Investment Projects B.V. ontvangt als bestuurder van de Emittent een vergoeding die op jaarbasis gelijk is aan 0.25% van het nominale bedrag van de ten laste van de Emittent uitstaande Obligaties (exclusief omzetbelasting), met een minimum van EUR 12.000 op jaarbasis. Deze management vergoeding wordt maandelijks achteraf betaald.

Aandelen/certificaten

French Investment Projects B.V. houdt thans geen aandelen in het geplaatste kapitaal van de Emittent, maar is wel enig aandeelhouder van de Garant. French Investment Projects B.V. zal in beginsel geen aandelen in het geplaatste kapitaal van de S.a.r.l. houden.

9.3 Bestuur French Investment Management B.V. & French Investment Projects B.V.

Op de datum van dit Prospectus bestaat het bestuur van French Investment Management B.V. en French Investment Projects B.V. uit. French Investment Holding B.V., The Conqueror Holding B.V. en Investment Consultancy B.V.

French Investment Holding B.V.

French Investment Holding B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht op 23 februari 1999, statutair gevestigd te Amstelveen, met adres Binderij 5A, 1185 ZH Amstelveen. French Investment Holding B.V. is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 34108779. French Investment Holding B.V. is sinds 1 september 2006 statutair bestuurder van French Investment Management B.V. en sinds 27 april 2006 van French Investment Projects B.V.

De heer P.J. Sint is sinds 22 november 2001 enig statutair bestuurder van French Investment Holding B.V. Een korte beschrijving van het curriculum vitae van de heer P.J. Sint is opgenomen in Bijlage VII bij dit Prospectus.

De heer P.J. Sint kiest domicilie ten kantore van French Investment Holding B.V. (Binderij 5A, 1185 ZH te Amstelveen).

The Conqueror Holding B.V.

The Conqueror Holding B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht op 8 juli 2005, statutair gevestigd te Amstelveen, met adres Binderij 5A, 1185 ZH Amstelveen. The Conqueror Holding B.V. is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 34206686. The Conqueror Holding B.V. is sinds 1 september 2006 statutair bestuurder van French Investment Management B.V. en sinds 27 april 2006 van French Investment Projects B.V.

De heer M. Sint is sinds 8 juli 2005 enig statutair bestuurder van The Conqueror Holding B.V. Een korte beschrijving van het curriculum vitae van de heer M. Sint is opgenomen in Bijlage VII bij dit Prospectus.

De heer M. Sint kiest domicilie ten kantore van The Conqueror Holding B.V. (Binderij 5A, 1185 ZH te Amstelveen).

Investment Consultancy B.V.

Investment Consultancy B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht op 11 februari 2002, statutair gevestigd te Amersfoort, met adres Gerstweg 7, 8075 BP Elspeet. Investment Consultancy B.V. is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel voor Oost-Nederland onder nummer 32088618. Investment Consultancy B.V. is sinds 1 september 2006 statutair bestuurder van French Investment Management B.V. en sinds 27 april 2006 van French Investment Projects B.V.

G.P. Schipaanboord Beheer B.V. is sinds 13 december 2002 enig statutair bestuurder van Investment Consultancy B.V. G.P. Schipaanboord Beheer B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht op 19 mei 2000, statutair gevestigd te gemeente Nunspeet, met adres Gerstweg 7, 8075 BP Elspeet. G.P. Schipaanboord Beheer B.V. is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel voor Oost-Nederland onder nummer 08085587.

De heer G.P. Schipaanboord is sinds 19 mei 2000 enig statutair bestuurder van G.P. Schipaanboord Beheer B.V. Een korte beschrijving van het curriculum vitae van de heer G.P. Schipaanboord is opgenomen in Bijlage VII bij dit Prospectus.

De heer G.P. Schipaanboord kiest domicilie ten kantore van G.P. Schipaanboord Beheer B.V. (Gerstweg 7, 8075 BP te Elspeet).

9.4 Potentiële tegenstrijdige belangen

French Investment Management B.V. is een van de twee bestuurders van de Emittent, maar ook enig bestuurder van de Garant. French Investment Projects B.V. is een van de twee bestuurders van de Emittent en enig aandeelhouder van de Garant. In dit verband zouden French Investment Management B.V. en/of French Investment Projects B.V. tegenstrijdige belangen kunnen hebben als bestuurder van de ene entiteit ten opzichte van de positie als bestuurder/aandeelhouder van de andere entiteit.

Er is geen sprake van een potentiële belangenconflicten tussen enerzijds de plichten van French Investment Management B.V. jegens de Emittent (als bestuurder van de Emittent) en anderzijds de plichten van French Investment Management B.V. jegens de Garant (als bestuurder van de Garant) en/of andere plichten. Er is ook geen sprake van potentiële belangenconflicten tussen enerzijds de plichten van French Investment Projects B.V. jegens de Emittent (als bestuurder van de Emittent) en anderzijds haar (eigen) belangen in verband met het zijn van enig aandeelhouder van de Garant en/of andere plichten.

Feitelijk wordt het bestuur van French Investment Management B.V. en French Investment Projects B.V. bepaald door een drietal natuurlijke personen. Er is geen sprake van potentiële belangenconflicten tussen enerzijds de plichten van de heren P.J. Sint, M. Sint en G.P. Schipaanboord jegens de Emittent en anderzijds hun eigen belangen en/of andere plichten.

10. VOORNAAMSTE FINANCIËLE INFORMATIE

10.1 Financiële informatie betreffende de Emittent

De Emittent is opgericht op 18 juli 2008. Het eerste Boekjaar van de Emittent is begonnen bij de oprichting van de Emittent en zal eindigen op 31 december 2008. Aangezien het eerste Boekjaar van de Emittent per de datum van dit Prospectus nog niet is afgesloten, zijn er nog geen Jaarstukken opgesteld en worden in dit Prospectus geen historische of vergelijkende cijfers over verstreken Boekjaren verstrekt.

Het maatschappelijk aandelenkapitaal van de Emittent bedraagt EUR 90.000, waarvan EUR 18.000 is geplaatst en gestort.

10.2 Financiële informatie betreffende de Garant

De Garant is opgericht op 18 juli 2008. Het eerste Boekjaar van de Garant is begonnen bij de oprichting van de Garant en zal eindigen op 31 december 2008. Aangezien het eerste Boekjaar van de Garant per de datum van dit Prospectus nog niet is afgesloten, zijn er nog geen Jaarstukken opgesteld en worden in dit Prospectus geen historische of vergelijkende cijfers over verstreken Boekjaren verstrekt.

Het maatschappelijk aandelenkapitaal van de Garant bedraagt EUR 90.000, waarvan EUR 18.000 is geplaatst en gestort.

10.3 Geen wijziging van betekenis

Sinds de oprichting van de Emittent en de Garant heeft zich geen negatieve wijziging van betekenis voorgedaan in de vooruitzichten van de Emittent en in de vooruitzichten van de Garant.

Sinds de oprichting van de Emittent en de Garant heeft zich geen wijziging van betekenis voorgedaan in de financiële of handelspositie van de Emittent, de Garant en de groep waartoe de Emittent en de Garant behoren (zie voor een overzicht van de groep waartoe de Emittent en de Garant behoren hoofdstuk 8 “De groep waartoe de Emittent behoort” op pagina 39 van dit Prospectus).

Niet-gecontroleerde financiële overzichten

Met betrekking tot het boekjaar eindigend per 31 december 2006 is voor French Investment Projects B.V. gebruik gemaakt van de vrijstelling van de verplichting tot deskundigenonderzoek voor kleine ondernemingen zoals neergelegd in artikel 3:393 lid 6 van het Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat op de financiële overzichten van French Investment Projects B.V. over het boekjaar 2006 geen accountantscontrole is toegepast. Op deze financiële overzichten over het boekjaar 2006 is door De Kok Accountants een samenstellingsverklaring afgegeven.

Voor het boekjaar 2007 is French Investment Projects B.V. wel verplicht tot het doen van deskundigenonderzoek ten aanzien van de financiële overzichten. De financiële overzichten van het boekjaar 2007 zijn op de datum van dit Prospectus nog niet opgesteld en zijn nog niet gecontroleerd.

10.4 Tendensen

De Emittent meent dat het segment van de Franse vastgoedmarkt waarop de S.a.r.l., zich zal richten gedurende de afgelopen jaren heeft gefloereerd. De ondernemingsactiviteiten van de S.a.r.l. zullen zich richten op vastgoedexploitatie en vastgoedinvesteringen, in het bijzonder door het verwerven van (juridische en of economische belangen bij) villa's, woningen, appartementen, commercieel onroerend goed, tweede woningen en vakantiehuizen in Zuid-Frankrijk in de investeringscategorie van EUR 50.000 tot circa EUR 500.000 per object. De S.a.r.l. zal zich hierbij richten op de ontwikkeling en de exploitatie van Frans vastgoed door

rechtstreeks te investeren in Frans vastgoed, dan wel door tegen marktconforme voorwaarden gelden door te lenen aan vennootschappen binnen de groep waartoe de Emittent behoort, zulks ten behoeve van vastgoedexploitatie in Frankrijk.

De Emittent is van mening dat zich de laatste jaren binnen de betreffende vastgoedcategorie een toenemende vraag naar vastgoed heeft voorgedaan en dat het vastgoed doorgaans ook kostendekkend verhuurbaar is geweest. Ook waren de laatste jaren binnen de betreffende vastgoedcategorie waardeinstijgingen van het betreffende vastgoed gebruikelijk.³ De Emittent verwacht dat het tempo van de waardeinstijging van Frans vastgoed in deze vastgoedcategorie althans op de lange termijn enigszins zal afvlakken en dat de ontwikkeling van het huurprijsspeil min of meer in lijn zal zijn met de algemene prijsontwikkeling van de gezinsconsumptie in Europa.

Door de huidige crisis op de financiële en bancaire markten daalt op wereldniveau de waardeontwikkeling van onroerend goed. Het is redelijkerwijs te verwachten dat de huidige kredietcrisis ook invloed heeft op de waardeontwikkeling van vastgoed in Frankrijk. De Emittent sluit niet uit dat gedurende het lopende Boekjaar, althans op de korte termijn, de gevolgen van de kredietcrisis merkbaar zijn en dat de vooruitzichten van de Emittent, dan wel de Garant, dan wel de groep waartoe de Emittent en de Garant behoren hierdoor negatief kunnen worden beïnvloed.

Een nadere toelichting op recente ontwikkelingen van vraag en aanbod en de actuele situatie van het voor de Emittent en de S.a.r.l. relevante segment van markt voor vastgoed in Frankrijk, is in dit Prospectus opgenomen in het hoofdstuk 6 “Markt en concurrentiepositie”.

Er zijn, afgezien van de mogelijke gevolgen van de huidige (internationale) ontwikkelingen op de financiële en bancaire markten (de kredietcrisis), aan de Emittent geen gegevens bekend over tendensen, onzekerheden, eisen, verplichtingen of gebeurtenissen waarvan redelijkerwijze mag worden aangenomen dat zij ten minste gedurende het Boekjaar wezenlijke gevolgen zullen hebben voor de vooruitzichten van de Emittent, dan wel de Garant, dan wel de groep waartoe de Emittent en de Garant behoren.

³ Bronnen: zie onder meer www.fnaim.fr en www.notaires.fr.

11. VERSLAGLEGGING EN INFORMATIEVERSTREKKING

11.1 Jaarverslag

Het Boekjaar van de Emittent en de S.a.r.l. valt samen met het kalenderjaar. Per Boekjaar zal het Bestuur een jaarverslag met daarin een jaarrekening van de Emittent opstellen. De jaarrekening bestaat uit de balans, winst- en verliesrekening, vermogensmutatie-overzicht, een kasstroomoverzicht en de grondslagen voor de financiële verslaggeving en toelichtingen. De jaarrekening van de Emittent betreft zowel de geconsolideerde als de vennootschappelijke jaarrekening. In de geconsolideerde jaarrekening zullen de Franse entiteiten in de groep worden geconsolideerd. De jaarrekening van de Emittent zal worden gecontroleerd door een registeraccountant.

De jaarrekening wordt opgesteld met inachtneming van het bepaalde onder de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving Boek 2 Titel 9 van het Burgerlijk Wetboek.

Het Bestuur zal jaarlijks een begroting opstellen, waarin de geprognosticeerde inkomsten, uitgaven en investeringen zijn opgenomen.

Het jaarverslag zal ieder jaar ter vaststelling aan de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent worden voorgelegd.

De aandelen van de Emittent luiden in euro's en aangezien de Emittent en de S.a.r.l. zullen beleggen in Frankrijk zal voor de financiële verslaggeving de euro als rapportagevaluta worden gebruikt.

11.2 Algemene grondslagen en resultaatbepaling voor de opstelling van de financiële verslaggeving

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

11.2.1 Waardebepaling beleggingen direct in vastgoed

Beleggingen direct in vastgoed betreffen onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardestijgingen te realiseren. Beleggingen direct in vastgoed worden gewaardeerd tegen reële waarde, gecorrigeerd voor eventuele balansposten samenhangend met huurincentives (zie hieronder onder "Bruto huuropbrengsten uit beleggingen direct in vastgoed").

De reële waarde is de geschatte waarde van de beleggingen direct in vastgoed, bij verkoop aan terzake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn. Bij de bepaling van de reële waarde wordt onder andere rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, resterende looptijd huurcontracten, leegstand en exploitatiekosten.

Ieder vastgoedobject in de beleggingsportefeuille van de Emittent en de S.a.r.l. wordt periodiek getaxeerd.

Voor tussentijdse en jaarlijkse verslagleggingsdoeleinden zal het Bestuur zo vaak als nodig door middel van interne of externe taxaties de reële waarde van het vastgoed bepalen. Bij de keuze van externe taxateurs worden reputatie, onafhankelijkheid, relevante ervaring met de locatie en het type vastgoedobject in aanmerking genomen.

De aankoopkosten worden in beginsel verwerkt als onderdeel van de verkrijgingsprijs van de beleggingen direct in vastgoed.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit een wijziging in de reële waarde van beleggingen direct in vastgoed worden opgenomen in de winst en verliesrekening over de periode waarin ze ontstaan.

Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van beleggingen direct in vastgoed worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de laatst gepubliceerde boekwaarde van de specifieke vastgoedobjecten en worden verantwoord in de periode waarin de verkoop plaatsvindt.

Uitgaven in verband met beleggingen direct in vastgoed zoals onderhoudskosten, worden als onderdeel van de exploitatiekosten, direct ten laste van de winst en verliesrekening gebracht.

Voor de bepaling van hetgeen als beleggingen direct in vastgoed wordt opgenomen is van belang de verkrijging van de economische eigendom.

11.2.2 Waardebepaling aan vastgoedprojecten

De onderhanden projecten worden voor eigen rekening en risico ontwikkeld. De projecten worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere actuele waarde. Per project wordt, indien noodzakelijk geacht, een voorziening voor verwachte verliezen getroffen. De kostprijs bestaat uit de bestede externe kosten vermeerderd met geactiveerde rente.

Voor verkochte projecten wordt tevens de gecumuleerde winst naar rato van de voortgang van de bouw ("% of completion") in de kostprijs opgenomen. De voortgang van de bouw wordt bepaald op basis van de technische voortgang aan het einde van het verslagjaar. De kostprijs is - in geval van een verkocht project - inclusief het mogelijke winstaandeel van verstrekken van achtergestelde leningen.

Bruto-huuropbrengsten welke voortvloeien uit de tijdelijke exploitatie van vastgoed dat onderdeel uitmaakt van het plangebied van een project, worden in mindering gebracht op de in het project geactiveerde rente. Exploitatiekosten worden in het project geactiveerd. Vanaf openstelling aan het publiek worden aan het project gerelateerde huuropbrengsten, exploitatielasten en financieringslasten in de winst- en verliesrekening verantwoord.

Gedeclareerde termijnen uit hoofde van verkoop van een project worden in mindering gebracht op de "projecten" onder de vlottende activa. Voor zover de gedeclareerde termijnen niet kunnen worden gecompenseerd met de geactiveerde kosten en de geactiveerde gecumuleerde winst voor het desbetreffende project, wordt het saldo opgenomen als "voorschotten projecten" onder de kortlopende schulden.

11.2.3 Debiteuren en overige activa

Debiteuren en overige activa worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder een eventuele aftrek van een voorziening voor oninbaarheid.

11.2.4 Voorziening latente belasting

Voor verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed van het Belgisch vastgoed wordt een voorziening voor belastingen in de balans opgenomen.

11.2.5 Obligatielening

De Obligatielening wordt bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan en uitgeven van de Obligatielening.

Na de eerste verwerking wordt de Obligatielening verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij een eventueel verschil tussen de kostprijs en de af te lossen schuld in de winst- en verliesrekening over de looptijd van de rentedragende lening wordt verantwoord.

Kosten die samenhangen met het aangaan en uitgeven van de Obligatielening en die in rekening zijn gebracht zijn (externe) juridische kosten, marketingkosten, kosten in verband met het goedkeuringstraject van het prospectus bij de AFM en (voorts) overige (advies)kosten. De Emittent zal bij uitgifte van de Obligatielening per Obligatie eenmalig Emissiekosten (3%) in rekening brengen. De Emissiekosten zijn bedoeld als dekking van de geraamde kosten die samenhangen met het aangaan en uitgeven van de Obligatielening.

Geraamde kosten en opbrengsten

De geraamde totale kosten en opbrengsten van de uitgifte van de Obligatielening zijn als volgt:

Geraamde maximale opbrengst

Maximale opbrengst uitgifte Programma	EUR 50.000.000,-
Emissie vergoeding aan Emittent (3%)	EUR 1.500.000,-
<i>Totaal maximale opbrengst</i>	EUR 51.500.000,-

Aanwending maximale opbrengst

Kosten uitgifte en aanbidding:	
Belastingadviseurs	EUR 50.000,-
Juridische adviseurs	EUR 200.000,-
Accountants	EUR 50.000,-
Administratiekosten	EUR 150.000,-
Marketingkosten	EUR 500.000,-
Overig (waaronder kosten toezichthouder, kosten in verband met provisie tussenpersonen)	EUR 100.000,-
<i>Geraamd totaalbedrag</i>	EUR 1.050.000,-
Financiering activiteiten S.a.r.l.	EUR 50.000.000,-

11.2.6 Hypothecaire en overige rentedragende leningen

Rentedragende leningen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende leningen.

Na de eerste verwerking worden de rentedragende leningen verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij een eventueel verschil tussen de kostprijs en de af te lossen schuld in de winst en verliesrekening over de looptijd van de rentedragende lening wordt verantwoord.

11.2.7 Resultaatbepaling

Netto-omzet en kostprijs projecten

De netto-omzet projecten heeft betrekking op de verkoopprijs van projecten. De verkoopprijs wordt in het algemeen berekend op basis van de jaarlijkse huuropbrengsten en het bruto aanvangsrendement voor de belegger. In de kostprijs projecten (onderdeel van de bedrijfskosten) zijn begrepen de door derden in rekening gebrachte en te brengen kosten alsmede in rekening gebrachte projectmanagement fees.

De netto-omzet, kostprijs en brutomarge van verkochte projecten worden naar rato van de voortgang van de bouw in de jaarrekening verantwoord ("% of completion"). Verliezen worden verantwoord in het jaar dat zij voorzienbaar zijn.

Overige opbrengsten en overige kosten projecten

De overige opbrengsten en overige kosten projecten betreffen huuropbrengsten en exploitatiekosten van projecten vanaf het moment van opening en worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben. Onder de overige kosten projecten is tevens opgenomen de mutatie van de voorziening projectkosten in het verslagjaar.

Opbrengst beleggingsobjecten

De bruto-huuropbrengsten alsmede de (on)gerealiseerde waardemutatie beleggingsobjecten hebben betrekking op zelf ontwikkeld vastgoed en worden vanaf het gereedkomen van de ontwikkeling in de winst- en verliesrekening verantwoord.

Overig

Overige opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben.

11.2.8 Vastgoedbeheerkosten

Onder de vastgoedbeheerkosten zijn opgenomen de exploitatiekosten die rechtstreeks verband houden met de exploitatie van de beleggingen direct in vastgoed, exclusief de kosten die kunnen worden doorbelast aan huurders.

Deze kosten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben.

11.2.9 Management- en vennootschapskosten

De management- en vennootschapskosten hebben betrekking op de kosten die direct betrekking hebben op het uitvoeren van de doelstellingen van de Emittent en de S.a.r.l.

De management- en vennootschapskosten bestaan onder meer uit de jaarlijkse kosten voor de (financiële) administratie, de kosten van de organisatie van de jaarvergadering en het vervaardigen van het jaarverslag, kosten van externe adviseurs en andere externe kosten uit hoofde van het uitvoeren van de doelstellingen van de Emittent en de S.a.r.l.

Deze kosten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben.

11.2.10 Oprichtings- en structureringskosten vennootschappen

De algemene kosten die in rekening zijn gebracht in verband met en de kosten welke zijn gerelateerd aan het oprichten van de Emittent en de S.a.r.l. worden in 5 jaar lineair afgeschreven.

11.3 Verrijking gegevens

Het Bestuur zal jaarlijks financiële verantwoording afleggen op de wijze zoals hiervoor vermeld. De oproeping tot de vergadering van Obligatiehouders geschiedt overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in artikel 13 van de Leningsvoorwaarden, zoals opgenomen in hoofdstuk 13, "Leningsvoorwaarden".

De laatstelijk vastgestelde jaarrekeningen van de Emittent, Garant en de S.a.r.l. worden gepubliceerd op de website van de Emittent.

12. FISCALE ASPECTEN

12.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal in hoofdlijnen worden ingegaan op de wijze van belastingheffing van de Emittent en van de Obligatiehouders. In dit hoofdstuk zal niet worden ingegaan op de belastingpositie van de S.a.r.l.

Met betrekking tot de Emittent is van belang dat voor de fiscale aspecten inzake de Franse belastingheffing gebruik is gemaakt van de adviesdiensten van Cabinet Rivière, kantoorhoudende te (33000) Bordeaux aan de 3-5 Rue Vauban.

Met betrekking tot de Obligatiehouders wordt opgemerkt dat de uiteindelijke fiscale kwalificatie mede afhankelijk zal zijn van specifieke feiten en omstandigheden die per Obligatiehouder kunnen verschillen. Indien een Obligatiehouder meer duidelijkheid wil hebben over de fiscale behandeling van de Obligatie wordt aanbevolen hierover met de eigen belastingadviseur in contact te treden.

In dit hoofdstuk wordt er vanuit gegaan dat de Obligatiehouders in Nederland woonachtig zijn dan wel, ingeval van een rechtspersoon, in Nederland gevestigd zijn. Op de fiscale aspecten van buiten Nederland woonachtige of gevestigde Obligatiehouders wordt niet ingegaan. Tot slot wordt er vanuit gegaan dat de Obligatiehouders niet direct of indirect aandelen houden in het kapitaal van de Emittent.

Dit hoofdstuk is gebaseerd op de informatie zoals vermeld in dit Prospectus en de daarvan deeluitmakende Bijlagen en op de huidige wetgeving en jurisprudentie. Veranderingen in de wetgeving en jurisprudentie, welke ontstaan na de verschijningsdatum van dit Prospectus, komen voor rekening en risico van de Obligatiehouders.

12.2 Fiscale positie van de Emittent

In deze paragraaf worden de relevante Nederlandse respectievelijk Franse fiscale gevolgen voor de Emittent in hoofdlijnen besproken.

12.2.1 Nederlandse belastingen

Vennootschapsbelasting

Bij de Emittent behoren de opbrengsten behaald met de verstrekking van gelden aan haar dochtervennootschap(pen) tot haar belastbare resultaat. Op de opbrengsten mogen kosten die de Emittent maakt, waaronder begrepen de rente op de Obligatielening, in aftrek worden gebracht. Over het totale belastbare resultaat van de Emittent tot EUR 40.000,- is 20% vennootschapsbelasting verschuldigd. De winst tussen EUR 40.000,- en EUR 200.000,- wordt met 23% vennootschapsbelasting belast. Over het meerdere is 25,5% vennootschapsbelasting verschuldigd (tarieven 2008).

Een eventueel verlies kan met de overige inkomsten van de Emittent binnen het jaar worden verrekend. Indien daarna nog een verlies resteert, kan dit verlies worden verrekend met de winsten van de Emittent van het voorafgaande jaar en de 9 toekomstige Boekjaren.

Omzetbelasting

De Emittent is belastingplichtig voor de BTW en treedt derhalve voor de BTW op als ondernemer. Dit heeft als gevolg dat de Emittent de aan hem in rekening gebrachte BTW in aftrek kan brengen, voor zover de Emittent aangeschafte goederen en diensten aanwendt voor BTW belaste handelingen.

12.2.2 Franse belastingen

De Emittent zal rente ontvangen op de te verstrekken gelden aan de S.a.r.l. uit hoofde van de Leningsovereenkomst. Op de ontvangen rente wordt in beginsel geen Franse bronbelasting ingehouden. Op basis van het belastingverdrag tussen Nederland en Frankrijk is de heffing over de rente toegewezen aan Nederland. Frankrijk heft derhalve niet over de rente-opbrengsten.

12.3 Fiscale positie van Obligatiehouders

In deze paragraaf worden in grote lijnen de relevante Nederlandse fiscale aspecten weergegeven voor Obligatiehouders. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de gevallen waarin de Obligatiehouder een natuurlijk persoon, een natuurlijk persoon ondernemer of een vennootschap is. Met “vennootschap” wordt uitsluitend bedoeld op de naamloze vennootschap (N.V.) en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (B.V.). Een vennootschap met de status van fiscale beleggingsinstelling in zin van artikel 28 van de Vpb wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

12.3.1 Obligatiehouder natuurlijk persoon

Sinds de invoering van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 hebben wij te maken met het zogenaamde “Boxen” stelsel. In principe valt de waarde van de Obligatie bij de Obligatiehouder in Box 3. Conform de wet wordt het belastbare voordeel vastgesteld op basis van een forfaitaire rendementsheffing. Dit rendement wordt vastgesteld op 4% van het volledige gemiddelde vermogen van de Obligatiehouder dat aan Box 3 kan worden toegerekend. Dit rendement wordt belast tegen een tarief van 30%. Per saldo vindt een inkomstenbelastingheffing plaats van 1,2% over het gemiddelde vermogen, de zogenaamde vermogensrendementsheffing.

Met het gemiddelde vermogen wordt bedoeld het gemiddelde van de bezittingen aan het begin en aan het eind van het kalenderjaar minus het gemiddelde van de schulden aan het begin en aan het eind van het kalenderjaar. De bezittingen en schulden worden in aanmerking genomen voor de waarde in het economisch verkeer. Belastingsschulden mogen niet in mindering worden gebracht op de bezittingen.

Het belastbare voordeel in Box 3 bestaat uit het gemiddelde vermogen voor zover dat uitgaat boven het heffingsvrij vermogen per belastingplichtige van EUR 20.315,- (in 2008). Deze vrijstelling wordt verhoogd met EUR 2.715,- (in 2008) per minderjarig kind. Partners in de zin van de inkomstenbelasting kunnen de vrijstellingen die gelden in Box 3 aan elkaar overdragen.

De werkelijke renteopbrengsten uit of eventuele vermogenswinsten op een Obligatie spelen geen rol bij het bepalen van bovengenoemde forfaitaire rendementsheffing. Kosten, waaronder begrepen de rente verschuldigd op leningen aangegaan ter financiering van de Obligatie(s), kunnen niet in aftrek worden gebracht. Dergelijke leningen verminderen overigens wel de rendementsgrondslag voor de berekening van de belastingheffing in Box 3.

12.3.2 Obligatiehouder natuurlijk persoon ondernemer

Indien de Obligatiehouder als ondernemer kwalificeert en de Obligatie tot zijn ondernemingsvermogen behoort, zal de Obligatie bij de Obligatiehouder tot Box 1 worden gerekend. Voor zover de Obligatie aan Box 1 kan worden toegerekend worden zowel de rente als de vermogenswinst progressief belast tegen een tarief dat, inclusief premies volksverzekeringen, oploopt van 33,65% tot 52%. Voor Obligatiehouders van 65 jaar en ouder gelden afwijkende tarieven. Kosten die verband houden met de Obligatie, waaronder begrepen rentekosten op leningen aangegaan ter financiering van de Obligatie(s), kunnen tegen het progressieve tarief in aftrek worden gebracht. Wanneer aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, is 10% van de winst, verminderd met de zogenaamde ondernemersaftrek in de zin van de inkomstenbelasting, vrijgesteld.

Een eventueel verlies op de Obligatie kan met de overige inkomsten van de Obligatiehouder in Box 1 binnen het jaar worden verrekend. Indien daarna nog een verlies resteert, kan dit verlies worden verrekend met inkomsten van Box 1 van de Obligatiehouder van de 3 voorafgaande en de 9 toekomstige Boekjaren. Verliezen die vóór 1998 zijn geleden kunnen worden verrekend met de behaalde winsten tot en met het jaar 2011.

12.3.3 Obligatiehouder vennootschap

Zowel de rente als de waardemutaties van de Obligatie behoren tot het belastbare resultaat van de vennootschap die de Obligatie houdt. Kosten welke verband houden met de Obligatie, waaronder begrepen de rente op leningen aangegaan ter financiering van de Obligatie, kunnen in aftrek worden gebracht.

Over het totale, belastbare resultaat van de vennootschap tot EUR 40.000,- is 20% vennootschapsbelasting verschuldigd. De winst tussen EUR 40.000,- en EUR 200.000,- wordt met 23% vennootschapsbelasting belast. Over het meerdere is 25,5% vennootschapsbelasting verschuldigd (tarieven 2008).

Een eventueel verlies op de Obligatie kan met eventuele overige inkomsten van de vennootschap die de Obligatie houdt binnen het jaar worden verrekend. Indien daarna nog een verlies resteert, kan dit verlies worden verrekend met de winsten van de vennootschap van het voorafgaande boekjaar en de 9 toekomstige boekjaren.

13. JURIDISCHE ASPECTEN

13.1 Uitgifte en aanbieding van Obligaties; reden voor Prospectus

Dit Prospectus wordt uitgebracht in verband met het programma uitgifte door de Emittent van Obligaties, verdeeld in verschillende Series, aan het publiek in Nederland. De Obligaties zijn primair bedoeld voor particuliere beleggers, maar rechtspersonen kunnen ook inschrijven.

13.2 Leningsvoorwaarden; Obligaties

Algemeen

Onder het Programma zal de Emittent van tijd tot tijd Series van Obligaties uitgeven.

Elke Serie van Obligaties die onder het Programma wordt uitgegeven, wordt beheerst door de Leningsvoorwaarden en daarnaast de bepalingen uit de Definitieve Voorwaarden die van toepassing zijn op de desbetreffende Serie van Obligaties.

De Obligatiehouders dienen de bepalingen zoals uiteengezet in de Leningsvoorwaarden tevens te lezen in samenhang met de voorwaarden in de Trustakte.

Op de Leningsvoorwaarden, de Definitieve Voorwaarden, respectievelijk de Trustakte is Nederlands recht van toepassing.

De Leningsvoorwaarden zijn opgenomen in Bijlage I bij dit Prospectus.
Een model van de Definitieve Voorwaarden is aangehecht als Bijlage II bij dit Prospectus.
De Trustakte is opgenomen als Bijlage III bij dit Prospectus.

Series

De Obligaties worden per Serie door de Emittent uitgegeven voor een totale nominale waarde zoals in de desbetreffende Definitieve Voorwaarden bepaald. In totaal zullen nooit meer Series van Obligaties uitstaan dan voor een totale nominale waarde van EUR 50.000.000.

Vorm

De Obligaties luiden op naam en zijn direct overdraagbaar.

De Obligaties worden niet genoteerd aan een effectenbeurs en er zal geen markt worden onderhouden in de Obligaties door de Emittent. Er zullen geen bewijzen van deelname in de Obligatielening worden verstrekt.

De eigendom van een Obligatie kan enkel worden overdragen door een daartoe bestemde akte en mededeling aan de Emittent.

Rangorde

De Obligaties zijn ten opzichte van elkaar en ten opzichte van Obligaties van andere Series gelijk in rang (*pari passu* status). De Obligaties zijn van gelijke rang ten opzichte van alle huidige en toekomstige concurrente schuldeisers van de Emittent.

Looptijd en rente per Serie; Definitieve Voorwaarden

In de Definitieve Voorwaarden zal de nominale waarde van de Obligaties, alsmede de looptijd, per Serie worden bepaald. De looptijd van de Obligaties is, onverminderd de mogelijkheid van vervroegde aflossing, tenminste 12 maanden en maximaal 10 jaar.

Tevens zal in de Definitieve Voorwaarden worden bepaald of een bepaalde Serie een variabele of een vaste rente zal dragen. Een Obligatie draagt een vaste of variabele rente over haar uitstaande Hoofdsom, met ingang van de relevante Valutadatum (de dag waarop de gelden met betrekking tot de betreffende Obligatie door de Notaris aan de Emittent ter

beschikking zijn gesteld) zulks tegen een rentevoet, zoals in de Definitieve Voorwaarden is bepaald.

De Emittent zal de rente op de Obligaties in beginsel uitkeren op een Rentebetalingdatum, zoals in de Definitieve Voorwaarden bepaald. De Emittent dient de rente uiterlijk binnen 15 Werkdagen na de Rentebetalingdatum te hebben uitgekeerd aan de Obligatiehouders. Echter, in het geval de liquiditeitspositie van de Emittent naar het oordeel van het Bestuur niet toereikend is om de rente binnen de betalingstermijn van 15 Werkdagen uit te keren, wordt de betalingsverplichting opgeschort en wordt de nadien verschuldigde rente vermeerderd met het tekort op de eerder verschuldigde rente. De Emittent is in dat geval extra rente verschuldigd van 10% per jaar over de vervallen en nog niet uitgekeerde rente over de periode te rekenen vanaf de Rentebetalingdatum waarop de Emittent de rente aanvankelijk zou hebben uitgekeerd tot de Rentebetalingdatum waarop betaling alsnog plaatsvindt, een en ander met inachtneming van de Leningsvoorwaarden.

Aflossing

De rente en de Hoofdsom op of in verband met de Obligaties zal de Emittent uiterlijk op de Aflossingsdatum van de betreffende Serie aan de Obligatiehouders (terug)betalen. De aflossingskoers zal te allen tijde gelijk zijn aan 100% van de Hoofdsom van de Obligaties te vermeerderen met de opgelopen en onbetaalde rente. Dit betreft de verplichting van de Emittent om de Obligaties, bij aflossing daarvan, af te lossen tegen hun Hoofdsom (te vermeerderen met de opgelopen doch onbetaalde rente) zonder dat sprake is van uitbetaling van een excedent of bonus.

De Emittent heeft, tenzij anders bepaald in de desbetreffende Definitieve Voorwaarden, het recht om na verloop van 5 jaren, te rekenen vanaf de datum van uitgifte van de Obligaties, Obligaties te eniger tijd geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen, met inachtneming van de Leningsvoorwaarden. In dat geval zullen eerst de Obligaties uit de Serie met de kortste resterende looptijd pro rata parte vervroegd worden afgelost.

Verjaring

Vorderingen terzake aflossing, rente en/of bonus op of in verband met de Obligaties en/of andere uitkeringen op de Obligaties verjaren na 5 jaar.

Betaling door de Emittent

De Emittent zal zorgdragen voor de betalingen onder de Obligatielening aan de individuele Obligatiehouders.

Verzuim

Er is sprake van verzuim zijdens de Emittent indien sprake is van (i) wanbetaling door de Emittent terzake de Hoofdsom van (een deel van) de Obligaties en de betreffende nalatigheid duurt tenminste 30 dagen; of (ii) niet-nakoming of -uitvoering door de Emittent van een andere verplichting op grond van de Obligatielening en de betreffende nalatigheid duurt tenminste 30 dagen nadat de Emittent een kennisgeving per aangetekende brief heeft ontvangen van de Stichting waarin deze nalatigheid wordt geconstateerd. Daarnaast zal sprake zijn van verzuim zijdens de Emittent in de situaties als vermeld in artikel 11 van de Leningsvoorwaarden.

In geval van verzuim zijdens de Emittent zal de Stichting met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de Trustakte, naar eigen inzicht dan wel op schriftelijk verzoek van de houders van tenminste 25% van het totale nominale bedrag van uitstaande Obligaties de rente op en/of de Hoofdsom van de Obligaties per direct mogen opeisen.

Register

De Obligatiehouders worden in het Register ingeschreven. Het Register zal worden bijhouden door de Emittent en ligt ten kantore van de Emittent ter inzage voor de Obligatiehouders en

de Stichting. Op schriftelijk verzoek aan de Emittent kunnen Obligatiehouders kosteloos een persoonlijk uittreksel uit het Register krijgen.

Gevolgen welke voortvloeien uit of verband houden met het door een Obligatiehouder niet, niet juist of niet tijdig doen van voornoemde mededeling(en), komen volledig voor rekening en risico van de Obligatiehouder en kunnen niet aan de Emittent worden tegengeworpen.

Vergadering van Obligatiehouders

Een vergadering van Obligatiehouders zal worden gehouden (i) indien de Emittent dit wenselijk acht, (ii) op schriftelijk verzoek van de Stichting of (iii) op schriftelijk verzoek van de houders van ten minste 25% van het totale nominale bedrag aan uitstaande Obligaties.

Obligatiehouders zullen ten minste vijftien dagen voor de dag waarop de vergadering wordt gehouden een oproepingsbrief voor de vergadering van Obligatiehouders ontvangen. Op een vergadering van Obligatiehouders zal door middel van handopsteking worden gestemd. Elke Obligatie geeft de houder ervan recht op een stem in de vergadering van Obligatiehouders.

13.3 Voorwaarden van de aanbidding

Inschrijving op de Obligaties van een bepaalde Serie is doorlopend mogelijk tot de totale nominale waarde die voor deze Serie is vastgesteld. Indien de totale nominale waarde wordt bereikt, zal de Serie worden gesloten, dan wel zal de totale nominale waarde die voor deze Serie geldt worden verhoogd, zulks ter discretie van de Emittent. Een dergelijke sluiting of verhoging (met bekendmaking van de totale nominale waarde van de Serie) wordt binnen een week na de een dergelijke sluiting of verhoging gepubliceerd op de website van de Emittent.

De Emittent behoudt zich expliciet het recht voor de inschrijvingsperiode terzake Obligaties van een bepaalde Serie te verkorten of te verlengen indien het aantal inschrijvingen hiertoe aanleiding geeft, in welke geval mogelijk ook de vervaldatum van de betreffende Obligaties (zoals bepaald in de Definitieve Voorwaarden) wordt vervroegd of uitgesteld.

Indien de periode waarin op Obligaties van een bepaalde Serie kan worden ingeschreven, wordt gewijzigd dan zal de Emittent hiervan melding doen via zijn website.

De Obligatiehouders worden door ondertekening van het inschrijfformulier geacht kennis te hebben genomen van de Leningsvoorwaarden, opgenomen in hoofdstuk 13 van dit prospectus, de desbetreffende Definitieve Voorwaarden alsmede het Prospectus en de bepalingen van de Trustakte en zijn daaraan gebonden. Het inschrijfformulier is als Bijlage IX aan dit Prospectus gehecht.

Binnen 10 Werkdagen of binnen de gestelde termijn zoals schriftelijk door de Emittent is aangegeven na voorwaardelijke toewijzing van de Obligaties dient de Obligatiehouder de Hoofdsom en de daarmee samenhangende Emissiekosten (3%) van alle aan hem voorwaardelijk toegewezen Obligaties te storten, door overschrijving van het bedrag op de kwaliteitsrekening inzake derdengelden van de Notaris.

Onvoorwaardelijke toewijzing van de Obligaties vindt plaats in de volgorde van ontvangst van volledig ingevulde en ondertekende inschrijfformulieren voor inschrijving op Obligaties en na ontvangst van het volledige verschuldigde bedrag terzake de betreffende Obligaties en een kopie van een geldig legitimatiebewijs. Na de toewijzing ontvangt de Obligatiehouder een schriftelijke bevestiging van de Emittent.

De Emittent kan zonder opgaaf van redenen een inschrijving, geheel of gedeeltelijk, weigeren dan wel niet effectueren. Eventuele stortingen in verband met inschrijvingen voor Obligaties die worden geweigerd of niet worden geëffectueerd, zullen worden gestorneerd op het bankrekeningnummer waarvan de oorspronkelijke storting werd gedaan.

De Notaris zal alle ter storting overgeboekte gelden in verband met de inschrijvingen voor Obligaties twee keer per maand, te weten in beginsel iedere 15e en laatste dag van de

maand, ter beschikking stellen aan de Emittent, ongeacht de totale som van bedragen op dat moment.

13.4 Zekerheid

De Stichting zal op grond van de Trustakte optreden voor en ten behoeve van de Obligatiehouders. Daartoe zal de Stichting als schuldeiser een eigen, exclusief vorderingsrecht hebben jegens de Emittent dat inhoudelijk overeenstemt met de vorderingsrechten van de Obligatiehouders jegens de Emittent (parallel debt). Dit betekent dat de Stichting uit hoofde van de parallel debt een zelfstandig vorderingsrecht zal hebben tot betaling door de Emittent van een bedrag dat gelijk is aan het totale bedrag (zijnde het totaalbedrag van de Hoofdsom van en de rente op de van tijd tot tijd uitstaande Obligaties) dat de Emittent onder de Obligatielening aan de (gezamenlijke) Obligatiehouders verschuldigd is.

De Garant verbindt zich onder de Garantie onvoorwaardelijk en onherroepelijk tegenover de Stichting als borg tot nakoming van alle verplichtingen van de Emittent jegens de Stichting, uit hoofde de parallel debt, een en ander als bedoeld in de bepaling(en) omtrent borgtocht in Boek 7 Titel 14 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek.

Zie nader de bepalingen van de Garantie. De Garantie is opgenomen als Bijlage IV bij dit Prospectus.

De Garant is onder de Garantie naast de Emittent als schuldenaar verbonden ten aanzien van de nakoming van alle verplichtingen van de Emittent jegens de Stichting onder de Obligatielening. Indien sprake zal zijn van verzuim zijdens de Emittent, dan zal de Stichting – naar eigen inzicht, dan wel op schriftelijk verzoek van houders van ten minste 25% van het totale nominale bedrag aan uitstaande Obligaties – op grond van de Garantie de Garant kunnen aanspreken en evenzo kunnen dwingen om tot betaling van een bedrag gelijk aan de achterstallige Hoofdsom van en/of de rente op de Obligaties over te gaan.

De Stichting zal de Garantie ten behoeve van de Obligatiehouders houden, beheren en indien noodzakelijk uitwinnen.

Indien de Stichting overgaat tot uitwinning van de zekerheden die zijn gevestigd tot zekerheid van het eigen, exclusieve vorderingsrecht van de Stichting, zullen de gelden die de Stichting door voornoemde uitwinning verkrijgt de Emittent bevrijden van de betaling van deze gelden ten opzichte van de (individuele) Obligatiehouders.

13.5 Leningsovereenkomst en NEG-verklaring

De doelstelling van het Programma tot uitgifte van Obligaties door de Emittent is het, via de S.a.r.l., financieren van de ontwikkeling van vastgoed binnen de groep waartoe de Emittent behoort. De Emittent zal daartoe de gelden, die hij van tijd tot tijd verkrijgt in verband met de uitgifte van een bepaalde Serie van Obligaties onder het Programma, steeds (onverwijld) doorlenen aan de S.a.r.l. op grond van de Leningsovereenkomst (zie Bijlage V).

Vanaf de datum van beschikbaarstelling van enig deel van de lening is de S.a.r.l. over het van tijd tot tijd totale uitstaande bedrag van dat deel van de lening een rente verschuldigd, die op jaarbasis gelijk is aan de rente waartegen de met dat deel van de lening corresponderende Serie van Obligaties zijn uitgegeven, zulks te vermeerderen met een rentevoet van 0,5%.

Het uitstaande nominale bedrag van de totale lening zal nooit meer dan EUR 50.000.000 bedragen. De S.a.r.l. richt zich op de ontwikkeling en de exploitatie van Frans vastgoed door rechtstreeks te investeren in Frans vastgoed dan wel door tegen marktconforme voorwaarden gelden door te lenen aan vennootschappen binnen de groep waartoe de Emittent behoort, zulks ten behoeve van vastgoedexploitatie in Frankrijk. De S.a.r.l. zal de gelden aanwenden voor de verwerving van, investering in en de ontwikkeling van in Zuid-Frankrijk gelegen vastgoed (grondpercelen, opstallen, huizen, appartementsrechten). De S.a.r.l. zal het in Zuid-Frankrijk gelegen vastgoed rendabel (laten) maken door verhandeling daarvan en/of door het (doen) ontwerpen, bouwrijp maken, bouwen, bebouwen, herbouwen, renoveren, pachten,

verpachten, huren en verhuren en dergelijke. De S.a.r.l. besteedt de ontwikkeling van vastgoed uit aan S.A.R.L. Pierce & Elliot France. Daarbij wordt altijd uitgegaan van een vaste prijs die de S.a.r.l. moet betalen ter zake van de uitbesteding aan S.A.R.L. Pierce & Elliot France. Hierdoor hebben eventuele meerkosten in verband met de ontwikkeling van vastgoed zullen niet in rekening worden gebracht en zullen derhalve geen gevolgen voor de S.a.r.l., die immers een vaste prijs heeft bedongen. Deze vaste prijs zal niet worden overschreden.

De S.a.r.l. richt zich in het bijzonder op de markt voor commercieel onroerend goed, grondpercelen, villa's, woningen, tweede woningen, vakantiehuisen, en appartementen in Zuid-Frankrijk in de prijscategorie van EUR 50.000 tot circa EUR 500.000 per object. Vastgoedprojecten worden door de S.a.r.l. geselecteerd op basis van de verwachting dat een project een (ruim) voldoende rendement (i.e. opbrengst van het geïnvesteerde vermogen) op jaarbasis zal opleveren om de betalingsverplichtingen van de S.a.r.l. jegens de Emittent op grond van de Leningsovereenkomst te voldoen. Het gaat hierbij om verwacht rendement dat wordt behaald door (een combinatie van) exploitatie, marge(s) op aan- en (door)verkoop en waardeestijging van in Zuid-Frankrijk gelegen vastgoed. De beoordeling door de S.a.r.l. en/of de Emittent van de verwachte winstmarges vindt plaats op basis van een begroting waarbij wordt gekeken naar de (verwachte) marktprijs van het uiteindelijk gebouwde vastgoed alsmede de met het betreffende vastgoedproject samenhangende (verwachte) kosten.

De S.a.r.l. en de Stichting zullen de NEG-verklaring ondertekenen die als Bijlage VI bij dit Prospectus is opgenomen. Op grond deze verklaring verplicht de S.a.r.l. zich tegenover de Stichting om, kort gezegd, (i) geen andere leningen aan te trekken van derden anders dan de Emittent, (ii) geen andere zekerheden te vestigen dan ten behoeve van de Emittent, (iii) geen krediet te verstrekken aan derden dan de Emittent (behoudens voorafgaande goedkeuring van de Emittent) en (iv) zich niet te verbinden voor schulden van derden anders dan de Emittent gedurende de looptijd van de Leningsovereenkomst.

13.6 Wet op het financieel toezicht

Ingevolge hoofdstuk 5.1. van de Wft is het in beginsel niet toegestaan om in Nederland effecten, waaronder nadrukkelijk ook zijn begrepen de Obligaties, aan het publiek aan te bieden, tenzij een hiertoe door de AFM goedgekeurd prospectus algemeen verkrijgbaar is gesteld.

Dit Prospectus kwalificeert als een basisprospectus in de zin van artikel 5.4 van de Prospectusrichtlijn (Richtlijn 2003/71/EG) en is opgesteld in overeenstemming met hoofdstuk 5.1 van de Wft. Dit Prospectus is goedgekeurd door de AFM op 15 januari 2009.

Daarnaast is het in beginsel voor eenieder verboden bedrijfsmatig buiten besloten kring opvorderbare gelden van anderen dan professionele marktpartijen aan te trekken. Doch dit verbod is niet van toepassing op de Emittent, aangezien hij gelden aantrekt tegen uitgifte van effecten en zulks geschiedt in overeenstemming met hetgeen dienaangaande bij of krachtens de Wft is bepaald.

Tot slot kent de Wft ook een vergunningplicht voor banken. Daar de Emittent met de van het publiek aangetrokken gelden voor eigen rekening kredietuitzettingen zal verrichten, kwalificeert hij als bank. Het uitoefenen van het bedrijf van bank is ingevolge de Wft in beginsel slechts toegestaan, indien de Emittent een daartoe door De Nederlandsche Bank verleende vergunning heeft. Nu echter de Garant de Garantie verstrekt, welke inhoudt dat de Garant zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk verbindt als borg tegenover de Stichting tot nakoming van alle verplichtingen van de Emittent jegens de Stichting onder de Obligatielening, zulks gedurende de looptijd van de Obligatielening, zal deze vergunningverplichting ingevolge de Wft niet van toepassing zijn. Het geconsolideerde eigen vermogen van de Garant zal gedurende de looptijd van de Garantie positief dienen te zijn en te blijven. Bovendien dient de Emittent de gelden die hij ter beschikking verkrijgt voor ten minste 95% van zijn balanstotaal als krediet uit te zetten binnen het concern waartoe hij behoort. Aangezien de Emittent de gehele Obligatielening zal doorlenen aan de S.a.r.l., zal de Emittent hieraan voldoen.

14. BETROKKEN PARTIJEN

FIP Vastgoedobligaties 1 B.V

(Emittent)

Binderij 5A

1185 ZH Amstelveen

Tel: 020-6207960

Bestuur: French Investment Management B.V.

Stichting Obligatiehouders FIP Vastgoedobligaties 1

(Stichting)

Binderij 5 A

1185ZH Amstelveen

Tel: 020-6207960

Bestuur: de heer Ing Ph.E. de Roos

FIP Obligaties 1 B.V.

(Garant)

Binderij 5A

1185 ZH Amstelveen

Tel: 020-6207960

Bestuur: French Investment Management B.V.

RVW Advies B.V.

Fiscaal juridisch adviesburo

(met betrekking tot de fiscale aspecten)

Molenlaan 51

1422 XN Uithoorn

Tel: 0297-521340

Deloitte Accountants B.V.

(met betrekking tot de statutaire jaarrekening controle van de Emittent en de Garant)

Orlyplein 10

1043 DP Amsterdam

Tel: 020-5825000

AKD Prinsen van Wijmen N.V.

(met betrekking tot alle Nederlandse juridische aspecten)

Orlyplein 10

1043 DP Amsterdam

Tel: +31 (0) 88-253 52 19

15. BESCHIKBARE INFORMATIE

15.1 Geïncorporeerde documenten

De volgende documenten worden geacht onderdeel te zijn van het Prospectus:

- de akte van oprichting en statuten van de Emittent;
- de akte van oprichting en statuten van de Garant; en
- de akte van oprichting en statuten van de Stichting.

Deze akten van oprichting en statuten van de Emittent, de Garant en de Stichting zijn tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus verkrijgbaar op de website van de Emittent, bereikbaar via www.frenchinvestment.nl.

15.2 Aanvullende informatie

Kopieën van dit Prospectus, voorwaarden betreffende Series van Obligaties (de Definitieve Voorwaarden), taxatierapporten betreffende (gedeelten van) de totale vastgoedportefeuille van de S.a.r.l. en (eventuele) supplementen bij dit Prospectus zijn, uitsluitend in de Nederlandse taal (doch met betrekking tot de hiervoor vermelde taxatierapporten: uitsluitend in de Engelse taal), kosteloos verkrijgbaar gedurende de geldigheidsduur van dit Prospectus via de website van de Emittent, bereikbaar via www.frenchinvestment.nl dan wel per post of per e-mail bij de Emittent, Binderij 5A, 1185 ZH te Amstelveen, e-mail: info@frenchinvestment.nl.

Aan een ieder wordt op verzoek en tegen kostprijs de gegevens van de Emittent, Garant en de S.a.r.l. beschikbaar gesteld die ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen.

15.3 Opgenomen Bijlagen

De Bijlagen I tot en met IX vormen een onderdeel van dit Prospectus.

BIJLAGE I	Leningsvoorwaarden
BIJLAGE II	Model Definitieve Voorwaarden
BIJLAGE III	Trustakte
BIJLAGE IV	Garantie
BIJLAGE V	Leningsovereenkomst
BIJLAGE VI	NEG-verklaring
BIJLAGE VII	Curricula Vitae Bestuursleden
BIJLAGE VIII	Curricula Vitae bestuursleden Stichting
BIJLAGE IX	Inschrijfformulier

BIJLAGE I LENINGSVOORWAARDEN

De navolgende Leningsvoorwaarden zijn van toepassing op iedere Serie van Obligaties die onder het Programma door de Emittent wordt uitgegeven. De Emittent behoudt zich het recht voor de Leningsvoorwaarden te wijzigen, een en ander met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in deze Leningsvoorwaarden. Naast deze Leningsvoorwaarden zijn op de tot een bepaalde Serie behorende Obligaties telkens de bepalingen uit de desbetreffende Definitieve Voorwaarden van toepassing. Indien in de Definitieve Voorwaarden anders is bepaald dan in deze Leningsvoorwaarden, dan zullen de bepalingen uit de desbetreffende Definitieve Voorwaarden prevaleren. Een model van de Definitieve Voorwaarden is opgenomen als Bijlage II van het Prospectus.

De Obligatiehouders dienen de bepalingen zoals uiteengezet in deze Leningsvoorwaarden tevens te lezen in samenhang met de voorwaarden in de Trustakte. Door inschrijving op de Obligaties aanvaardt de inschrijver expliciet, onvoorwaardelijk en onherroepelijk deze Leningsvoorwaarden, alsmede de daarmee samenhangende bepalingen in de Trustakte.

De Obligatiehouder verklaart kennis genomen te hebben van de bepalingen in de Trustakte. De Trustakte verklaart de aard en de mate van de rechten van de Obligatiehouder. De Obligatiehouder stemt door acceptatie hiervan in tot gebondenheid aan alle bepalingen en voorwaarden waaronder de Obligaties worden uitgegeven en gehouden. In het bijzonder stemt de Obligatiehouder er mee in dat zijn rechten in verband met de Obligaties worden uitgeoefend door de Stichting in de mate en op de wijze als nader bepaald in de Trustakte. De uitoefening door en positie van de Stichting is – bij wijze van bewind – een eigenschap van de (vorderings)rechten van de Obligatiehouder terzake de door hem gehouden Obligatie(s) en berust niet op vertegenwoordiging, volmacht of (overeenkomst tot) lastgeving. De Stichting zal de rechten uitoefenen ten behoeve van de Obligatiehouder zoals nader bepaald in de Trustakte.

ARTIKEL 1 TOTALE NOMINALE WAARDE OBLIGATIELENING

De Obligaties worden per Serie door de Emittent uitgegeven voor een totale nominale waarde zoals in de desbetreffende Definitieve Voorwaarden bepaald, met dien verstande dat in totaal nooit meer Series van Obligaties zullen uitstaan dan voor een totale nominale waarde van EUR 50.000.000.

ARTIKEL 2 VORM VAN DE OBLIGATIES

De Obligaties luiden op naam. Er zullen geen bewijzen van deelname in de Obligatielening worden verstrekt.

ARTIKEL 3 RANGORDE

De Obligaties vormen directe en onvoorwaardelijke verplichtingen van de Emittent die onderling en ten opzichte van elkaar en ten opzichte van Obligaties van andere Series van gelijke rang zijn, zonder enig verschil in preferentie, onverminderd het bepaalde ter zake vervroegde aflossing door de Emittent in deze Leningsvoorwaarden. Obligatiehouders zijn voorts van gelijke rang ten opzichte van alle huidige en toekomstige concurrente schuldeisers van de Emittent.

ARTIKEL 4 COUPURE EN EMISSIEPRIJS

De nominale waarde per Obligatie van een bepaalde Serie is in de desbetreffende Definitieve Voorwaarden bepaald en luid in Euro. De emissieprijs van een Obligatie is telkens gelijk aan de nominale waarde, te vermeerderen met 3% Emissiekosten.

ARTIKEL 5 LOOPTIJD EN AFLOSSING

De Obligaties hebben een looptijd, vanaf de Valutadatum tot aan de Aflossingsdatum, zoals in de desbetreffende Definitieve Voorwaarden is bepaald, met dien verstande dat de looptijd van de Obligaties ten minste 12 maanden en maximaal 10 jaar zal zijn en tevens

onverminderd de mogelijkheid van vervroegde aflossing als bedoeld in artikel 9 van deze Leningsvoorwaarden.

ARTIKEL 6 RENTE

- 6.1 De Obligaties kunnen een vaste of een variable rente dragen vanaf de Valutadatum tegen het rentepercentage, zoals in de desbetreffende Definitieve Voorwaarden is bepaald.
- 6.2 In geval van variabele rente op de Obligaties zal de variabele rente voor elke renteperiode gelijk zijn aan het percentage op jaarbasis dat gelijk is aan de som van de toepasselijke marge en EURIBOR, LIBOR of een andere rentevoet, zoals in de desbetreffende Definitieve Voorwaarden is bepaald. De variabele rente voor de eerste rente periode zal op de Valutadatum worden bepaald en daarna op een Rentebetalingdatum voorafgaand aan iedere volgende renteperiode, tenzij anders bepaald in de Definitieve Voorwaarden.
- 6.3 De rente wordt achteraf betaalbaar gesteld op de Rentebetalingdatum zoals vermeld in de desbetreffende Definitieve Voorwaarden, met dien verstande dat indien een dergelijke Rentebetalingdatum in enig jaar niet op een Werkdag valt, de rente wordt betaald op de eerstvolgende Werkdag. In een dergelijk geval zal de Emittent geen rente of enige andere vergoeding zijn verschuldigd in verband met deze uitgestelde betaling.
- 6.4 De Emittent zal de rente op de Obligaties in beginsel uitkeren op de Rentebetalingdatum, zoals in de Definitieve Voorwaarden bepaald. De Emittent dient de rente uiterlijk binnen 15 Werkdagen na de Rentebetalingdatum te hebben uitgekeerd aan de Obligatiehouders. Echter, in het geval de liquiditeitspositie van de Emittent naar het oordeel van het Bestuur niet toereikend is om de rente binnen de betalingstermijn van 15 Werkdagen uit te keren, dan wordt de betalingsverplichting opgeschort en wordt de nadien verschuldigde rente vermeerderd met het tekort op de eerder verschuldigde rente. De Emittent is in dat geval extra rente verschuldigd van 10% per jaar over de vervallen en nog niet uitgekeerde rente over de periode te rekenen vanaf de Rentebetalingdatum waarop de Emittent de rente aanvankelijk zou hebben uitgekeerd tot de Rentebetalingdatum waarop betaling alsnog plaatsvindt.
- 6.5 De Obligaties houden op rente te dragen met ingang van de Aflossingsdatum of, in geval van vervroegde aflossing als bedoeld in artikel 9 van deze Leningsvoorwaarden, op de datum dat de vervroegde aflossing zal plaatsvinden. Indien de vervroegde Aflossingsdatum niet samenvalt met een toepasselijke Rentebetalingdatum, zal er nog verschuldigde rente over de lopende renteperiode worden betaald door de Emittent op de datum van vervroegde aflossing.

ARTIKEL 7 REGISTER

- 7.1 De Obligatiehouders worden in het Register ingeschreven. De Emittent zal het Register bijhouden. Het Register ligt ten kantore van de Emittent ter inzage voor de Obligatiehouders en de Stichting. Op schriftelijk verzoek aan de Emittent kunnen Obligatiehouders kosteloos een persoonlijk uittreksel uit het Register krijgen.
- 7.2 Obligatiehouders zijn verplicht alle wijzigingen in de gegevens die in het Register zijn opgenomen onverwijld en schriftelijk mede te delen aan de Emittent. Gevolgen welke voortvloeien uit of verband houden met het door een Obligatiehouder niet, niet juist of niet tijdig doen van voornoemde mededeling(en), komen volledig voor rekening en risico van de Obligatiehouder en kunnen niet aan de Emittent worden tegengeworpen.

ARTIKEL 8 OVERDRACHT

- 8.1 De Obligaties zijn direct overdraagbaar. De Obligaties worden uitsluitend uitgegeven voor verkoop en verhandeling in Nederland. De Emittent aanvaardt geen verantwoordelijkheid dan wel aansprakelijkheid ter zake van een overdracht van Obligaties buiten Nederland.

- 8.2 De eigendom van een Obligatie kan enkel worden overdragen door een daartoe bestemde akte en mededeling aan de Emittent. Van de mededeling aan de Emittent wordt melding gemaakt in het Register, zodat de overdracht kenbaar is uit het Register.
- 8.3 De Obligaties worden niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) en er zal geen markt worden onderhouden in de Obligaties door de Emittent.

ARTIKEL 9 VERVROEGDE AFLOSSING

De Emittent heeft, tenzij anders bepaald in de desbetreffende Definitieve Voorwaarden, het recht om na verloop van 5 jaren, te rekenen vanaf de Valutadatum, Obligaties te eniger tijd geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen, met inachtneming van de Leningsvoorwaarden. In dat geval zullen eerst de Obligaties uit de Serie met de kortste resterende looptijd pro rata parte vervroegd worden afgelost.

ARTIKEL 10 VERJARING

Vorderingen terzake aflossing en betaling van rente op of in verband met de Obligaties en/of andere uitkeringen op de Obligaties verjaren na 5 jaar.

ARTIKEL 11 VERZUIM

Er is sprake van verzuim zijdens de Emittent:

- I. indien de Emittent in gebreke blijft ter zake van de betaling van de Hoofdsom verschuldigd ter zake van de Obligaties of een deel van de Obligaties en de betreffende nalatigheid ten minste dertig (30) dagen duurt; of
- II. indien de Emittent een andere verplichting op grond van de Obligatielening niet uitvoert of nakomt en de nalatigheid voortduurt gedurende een periode van ten minste dertig (30) dagen nadat de Emittent een kennisgeving per aangetekende brief heeft ontvangen van de Stichting waarin deze nalatigheid wordt geconstateerd; of
- III. indien een door de Emittent gegeven zekerheid voor een of meerdere Obligatie(s) uitwinbaar wordt; of
- IV. indien de Emittent in staat van faillissement wordt verklaard, er een aanvraag tot verlening van surséance of schuldsanering bij de rechter is ingediend, of de Emittent wordt ontbonden, vereffend en/of geliquideerd (ook voorzover dit geschiedt in het kader van een reorganisatie of fusie), of de Emittent schriftelijk erkent dat hij niet in staat is zijn schulden te betalen wanneer die opeisbaar worden of een akkoord aangaat met schuldeisers; of
- V. indien de Emittent zijn bedrijfsactiviteiten of een belangrijk deel daarvan staakt of dreigt te staken; of
- VI. indien een besluit, machtiging, goedkeuring, instemming, aanvraag, registratie of vrijstelling die noodzakelijk is voor de realisering en levering van de Obligaties namens de Emittent en de nakoming van de verplichtingen van de Emittent op grond van de Obligaties wordt ingetrokken of gewijzigd of anderszins niet langer volledig van kracht is, of het onwettig is voor de Emittent zijn verplichtingen op grond van de Obligaties na te komen of de Emittent de geldigheid of afdwingbaarheid daarvan bestrijdt of deze verwerpt.

In geval van verzuim zal de Stichting hetgeen doen als bepaald in artikel 9 van de Trustakte.

ARTIKEL 12 BELASTINGEN

In het geval dat de Emittent rechtens verplicht zal worden om betalingen van Hoofdsom en/of rente uit hoofde van de Obligaties te verrichten na inhouding van of aftrek voor of wegens bestaande of toekomstige belastingen of heffingen van elke aard ook, die zijn opgelegd of worden geheven door of namens de Staat der Nederlanden of enige bevoegde belastingautoriteit daarvan of daarin, zal de Emittent voor de vereiste inhouding of aftrek voor

rekening van de Obligatiehouders zorgdragen en zullen geen aanvullende bedragen worden betaald aan de Obligatiehouders.

ARTIKEL 13 VERGADERING VAN OBLIGATIEHOUDERS

- 13.1 Een vergadering van Obligatiehouders zal worden gehouden (i) indien de Emittent dit wenselijk acht, (ii) op schriftelijk verzoek van de Stichting of (iii) op schriftelijk verzoek van de houders van ten minste 25% van het totale nominale bedrag aan uitstaande Obligaties.
- 13.2 Obligatiehouders zullen ten minste vijftien dagen voor de dag waarop de vergadering wordt gehouden een oproepingsbrief voor de vergadering van Obligatiehouders ontvangen.
- 13.3 Op een vergadering van Obligatiehouders zal door middel van handopsteking worden gestemd. Elke Obligatie geeft de houder ervan recht op één stem in de vergadering van Obligatiehouders.
- 13.4 Tenzij het een gekwalificeerd besluit (als bedoeld in artikel 13.5 hierna) betreft, worden besluiten in de vergadering van Obligatiehouders genomen met een absolute meerderheid van stemmen.
- 13.5 In het geval dat de besluiten van de vergadering van Obligatiehouders betrekking hebben op onderwerpen zoals hieronder beschreven, kunnen deze slechts genomen worden met een meerderheid van tweederde (2/3) gedeelte van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste tweederde (2/3) gedeelte van het totaal aantal uitstaande Obligaties aanwezig of vertegenwoordigd is (een “*gekwalificeerd besluit*”). Deze onderwerpen hebben betrekking op:
- a) het veranderen van de looptijd van Obligaties en/of het veranderen van de Rentebetelingsdatum;
 - b) het verminderen van de Hoofdsom, en/of de rente op de Obligaties;
 - c) het veranderen van de Leningsvoorwaarden en/of de desbetreffende Definitieve Voorwaarden die betrekking hebben op het onmiddellijk betalen van rente en het nominale bedrag van de Obligaties door de Emittent op een manier die nadelig is voor de Obligatiehouders;
 - d) het aanwijzen van een nieuw bestuur, het ontheffen van het bestuur van de Stichting van haar functie en het vervangen van het bestuur van de Stichting; of
 - e) het verlenen van een machtiging als bedoeld in artikel 7.4, artikel 9.3 en artikel 11.3 van de Trustakte.

Indien in een zodanige vergadering van Obligatiehouders niet tweederde (2/3) gedeelte van het aantal uitstaande Obligaties aanwezig of vertegenwoordigd is, zal – met inachtneming van dezelfde oproepingsformaliteiten als van de eerste vergadering van Obligatiehouders – binnen één (1) maand daarna een tweede vergadering van Obligatiehouders moeten worden gehouden, waarin opnieuw een Gekwalificeerd Besluit kan worden genomen en waarin ten minste de helft (1/2) van het aantal uitstaande Obligaties aanwezig of vertegenwoordigd zal moeten zijn.

ARTIKEL 14 KENNISGEVING

Alle kennisgevingen door de Emittent aan de Obligatiehouders kunnen geschieden door middel van mededeling via de website van de Emittent.

ARTIKEL 15 WIJZIGING VAN LENINGSVOORWAARDEN

De Stichting en de Emittent kunnen gezamenlijk zonder toestemming van de Obligatiehouders besluiten de Leningsvoorwaarden en/of de bepalingen uit de desbetreffende Definitieve Voorwaarden aan te passen indien het veranderingen betreffen van niet-materiële aard en veranderingen van formele, onderschikte en technische aard die de belangen van de Obligatiehouders niet schaden. Wijziging van de Leningsvoorwaarden en/of de desbetreffende Definitieve Voorwaarden anders

dan hiervoor bedoeld kan geschieden middels een besluit van de Stichting met instemming van de Emittent en machtiging daartoe van de vergadering van Obligatiehouders. De Obligatiehouders worden schriftelijk geïnformeerd over de wijziging van de Leningsvoorwaarden en/of de desbetreffende Definitieve Voorwaarden.

ARTIKEL 16 TOEPASSELIJK RECHT/ FORUMKEUZE

Op de Obligaties is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen in verband met of voortvloeiende uit de Obligaties, geschillen over het bestaan en de geldigheid daarvan, daaronder begrepen zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde rechter in Amsterdam.

BIJLAGE II MODEL DEFINITIEVE VOORWAARDEN

[Onderstaand is aangegeven volgens welk model de Definitieve Voorwaarden zullen worden opgesteld voor iedere Serie van Obligaties zoals deze onder het Programma zullen worden uitgegeven.]

DEFINITIEVE VOORWAARDEN

FIP Vastgoedobligaties 1 B.V. (statutair gevestigd te Amstelveen)

Uitgifte van EUR [nominaal bedrag] [naam van de Obligatie]
Serienummer: [●]

onder het EUR 50.000.000 Programma tot uitgifte van Obligaties

De datum van deze Definitieve Voorwaarden is [●].

Deze Definitieve Voorwaarden dienen te worden gelezen in samenhang met het bij het Programma behorende Prospectus gedateerd 15 januari 2009 dat een basisprospectus is als bedoeld in artikel 5.4 van de Prospectusrichtlijn (Richtlijn 2003/71/EG). Termen die beginnen met een hoofdletter hebben de betekenis zoals bepaald in het Prospectus tenzij anders aangegeven in deze Definitieve Voorwaarden.

Op de Obligaties zijn de in deze Definitieve Voorwaarden opgenomen bepalingen en de Leningsvoorwaarden in samenhang met de Trustakte (zoals opgenomen in Bijlage II bij het Prospectus) van toepassing. Volledige informatie over de Emittent en de Obligaties kan slechts worden verkregen door zorgvuldige bestudering van zowel het Prospectus, de Leningsvoorwaarden, de Trustakte alsmede deze Definitieve Voorwaarden.

De Emittent verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voorzover haar bekend, de in deze Definitieve Voorwaarden opgenomen gegevens, gelezen in samenhang met het bepaalde in het Prospectus, in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van de Definitieve Voorwaarden zou wijzigen. De Emittent is verantwoordelijk voor deze Definitieve Voorwaarden.

Niemand is gerechtigd in verband met de aanbieding van de Obligaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet verenigbaar zijn met dan wel de in deze Definitieve Voorwaarden opgenomen informatie dan wel niet opgenomen zijn in deze Definitieve Voorwaarden. Indien zodanige informatie is verschaft of zodanige verklaringen zijn afgelegd, dient op dergelijke informatie of dergelijke verklaringen niet te worden vertrouwd als zijnde verstrekt of afgelegd door of namens de Emittent.

Deze Definitieve Voorwaarden houden als zodanig geen aanbod in van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van enig effect anders dan de Obligaties, noch een aanbod van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van enig effect, zoals aangeboden, in enig rechtsgebied waar dit volgens de daar geldende regelgeving niet geoorloofd is. De afgifte van deze Definitieve Voorwaarden en de verkoop van de Obligaties op basis hiervan houden onder geen enkele omstandigheid in dat de in de deze Definitieve Voorwaarden vermelde informatie ook op een later tijdstip dan de datum van deze Definitieve Voorwaarden nog juist is.

De verspreiding van deze Definitieve Voorwaarden en de aanbieding, verkoop of levering van de Obligaties in andere landen dan Nederland kunnen aan juridische beperkingen onderworpen zijn. Ieder die buiten Nederland in het bezit komt van deze Definitieve Voorwaarden dient zich te vergewissen van en zich te houden aan dergelijke beperkingen.

De Emittent verklaart dat zij de Obligaties niet zal aanbieden, verkopen of leveren in andere landen dan Nederland.

Deze Definitieve Voorwaarden mogen uitsluitend worden gebuikt ter zake van aanbiedingen van de Obligaties tot een op enig moment uitstaande totale nominale waarde aan Series van Obligaties van in totaal EUR 50.000.000.

Er hebben zich geen belangrijke wijzigingen voorgedaan in de financiële positie van de Emittent, de Garant en/of de S.a.r.l. sinds [●], [zijnde de datum van publicatie van de laatste Jaarstukken waarop accountantscontrole is toegepast.]

Het Prospectus d.d. 15 januari 2009 is goedgekeurd door de AFM. Deze Definitieve Voorwaarden worden gedeponereerd bij de AFM.

[Waar [●] is opgenomen, wordt deze ingevuld, dan wel wordt aangegeven dat dit niet van toepassing (n.v.t.) is. De nummering dient voor alle Definitieve Voorwaarden hetzelfde te zijn.]

Naast de Leningsvoorwaarden zijn op de Obligaties de volgende voorwaarden van toepassing:

Emittent	FIP Vastgoedobligaties 1 B.V.;
Serienummer	[●];
Totale nominale waarde van de Serie	[●] <i>De totale nominale waarde van de uitgifte van deze Serie door de Emittent zal worden vastgesteld [aan de hand van [●]] en zal worden gepubliceerd op de website van de Emittent;</i>
Emissieprijs	[●], zijnde de nominale waarde per Obligatie te vermeerderen met 3% Emissiekosten;
Coupure	[EUR ●];
Valutadatum	[●];
Aflossingsdatum	[●];
Rentepercentage	[●] % per jaar [variabel percentage] [[●] maands [EURIBOR, LIBOR of een andere rentevoet] +/- [●]% per jaar];
Wijze waarop rentevoet wordt bepaald	[●] <i>[Specificeer de wijze waarop de rentevoet wordt bepaald];</i>
Rentebedrag(en)	[●];
Effectief Rendement	[●]; Indien de koers van uitgifte op 100% wordt vastgesteld, bedraagt het effectieve rendement per [uitgiftedatum] berekend op basis van de looptijd per die datum, [effectief rendement]. Per 0,1% waarmee de koers van uitgifte onder of boven pari wordt vastgesteld, bedraagt het effectieve rendement [●]% meer, respectievelijk minder;
Additionele Bepalingen	[●];

Datum uitgiftebesluit van het Bestuur van de Emittent [●];

Inschrijvingsperiode

[●]; [Inschrijving op de Obligaties is doorlopend mogelijk tot de totale nominale waarde die voor deze Serie is vastgesteld. Indien de totale nominale waarde wordt bereikt, zal de Serie worden gesloten, dan wel zal de totale nominale waarde die voor deze Serie geldt worden verhoogd, zulks ter discretie van de Emittent. Een dergelijke sluiting of verhoging (met bekendmaking van de totale nominale waarde van de Serie) wordt binnen een week na de een dergelijke sluiting of verhoging gepubliceerd op de website van de Emittent];

Wijze van kennisgeving van toewijzing

[●] [levering tegen betaling/*anders*];

[Handelen in de Obligaties is [niet] mogelijk voordat de kennisgeving is geschied]

Belangen van bij de uitgifte en/of aanbidding betrokken natuurlijke en rechtspersonen

De Emittent is zich niet bewust van (rechts-)personen, die betrokken zijn bij de uitgifte en/of aanbidding van de Obligaties, die een materieel belang (met inbegrip van tegenstrijdige belangen) hebben bij deze uitgifte dan wel aanbidding. *[Aanpassen indien er wel sprake is van andere belangen]*.

Taxatierapport vastgoedportefeuille

De marktwaarde van de (verschillende objecten en projecten binnen de) totale vastgoedportefeuille van de S.a.r.l. is op het moment van verwerving daarvan vastgesteld in de hierna volgende taxatierapport(en):

- ten aanzien van *[omschrijving vastgoed object of project]* is de marktwaarde door [●] *[naam erkende, onafhankelijke vastgoedtaxateur]* in haar taxatierapport van [●] vastgesteld;
- [●]*[idem]*.

Sinds de datum van het meest recente taxatierapport hebben zich geen materiële wijzigingen ten aanzien van (de omvang van) de vastgoedportefeuille van de S.a.r.l. voorgedaan.

Bovenvermelde taxatierapporten maken onderdeel uit van het Prospectus. Kopieën hiervan zijn, uitsluitend in de Engelse taal, kosteloos verkrijgbaar gedurende de geldigheidsduur van het Prospectus via de website van de Emittent, bereikbaar via www.frenchinvestment.nl dan wel per post of per e-mail bij de Emittent, Binderij 5A, 1185 ZH te Amstelveen, e-mail: info@frenchinvestment.nl.

Verantwoordelijkheidsverklaring

De Emittent neemt de verantwoordelijkheid voor de informatie zoals opgenomen in deze Definitieve Voorwaarden.

Namens de Emittent:

Naam:

Titel:

BIJLAGE III TRUSTAKTE

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **FIP Vastgoedobligaties 1 B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amstelveen, Nederland en kantoor houdende aan de Binderij 5a 1185 ZH Amstelveen, Nederland (de “**Emittent**”);

en

2. **Stichting Obligatiehouders FIP Vastgoedobligaties 1**, een stichting, opgericht naar het recht van Nederland, statutair gevestigd te Amstelveen, kantoor houdende aan de Binderij 5a, 1185 ZH Amstelveen, Nederland, (de “**Stichting**”);

inzake de obligatielening groot maximaal vijftig miljoen euro (EUR 50.000.000) bestaande uit FIP Vastgoedobligaties, verdeeld in verschillende series, die door de Emittent onder een EUR 50.000.000 aanbiedingsprogramma (het “**Programma**”) worden uitgegeven onder de voorwaarde zoals opgenomen in het prospectus d.d. 15 januari 2009 (het “**Prospectus**”);

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- A. de Emittent is opgericht met als belangrijkste doel het werven van gelden door middel van de uitgifte van obligaties voor een totaalbedrag van maximaal vijftig miljoen euro (EUR 50.000.000) (de “**Obligatielening**”), bestaande uit niet-beursgenoteerde schuldtitels op naam, die niet converteerbaar in aandelen zijn en die zijn verdeeld in verschillende series (de “**Obligaties**”);
- B. de houders van de Obligaties (de “**Obligatiehouders**”) de behartiging van hun rechten in verband met de gevestigde zekerheden ten behoeve van de Stichting door de Emittent onder de Obligatielening wensen te centraliseren bij de Stichting;
- C. de enig aandeelhouder van de Emittent, FIP Obligaties 1 B.V. (de “**Garant**”) zich, uit hoofde van een garantie (de “**Garantie**”), onvoorwaardelijk en onherroepelijk verbindt als borg tegenover de Stichting tot nakoming van de verplichtingen van de Emittent jegens de Stichting uit hoofde van deze trustakte (de “**Trustakte**”), zulks gedurende de looptijd van de Obligatielening;
- D. de Stichting zich bereid heeft verklaard en daartoe geëquipeerd is om ter zake van de Obligatielening op te treden voor en ten behoeve van de Obligatiehouders, een en ander overeenkomstig de bepalingen in deze Trustakte.

KOMEN HIERBIJ ALS VOLGT OVEREEN:

1. OBLIGATIES

- 1.1. De Obligatielening is groot maximaal vijftig miljoen euro (EUR 50.000.000) en bestaat uit Obligaties verdeeld in verschillende series (“**Series**”), die van tijd tot tijd worden uitgegeven door de Emittent in het kader van het Programma onder de voorwaarden zoals opgenomen in het Prospectus.
- 1.2. De Obligaties worden beheerst door de leningsvoorwaarden zoals opgenomen in hoofdstuk 13 van het Prospectus (de “**Leningsvoorwaarden**”) alsmede de definitieve voorwaarden die van toepassing zijn op een bepaalde Serie van Obligaties, uitgegeven onder het Programma, een en ander in samenhang met het bepaalde in deze Trustakte.

2. REGISTER VAN OBLIGATIEHOUDERS

- 2.1. Er wordt een register van Obligatiehouders bijgehouden door de Emittent waarin de naam, het adres, een e-mailadres en het relevante bankrekening- of girorekeningnummer van alle Obligatiehouders is opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de Obligaties hebben verkregen, het aantal door hen gehouden Obligaties en de betreffende Serie(s) (het "**Register**"). In het Register worden tevens opgenomen de namen, de adressen en e-mailadressen van de pandhouders en vruchtgebruikers van Obligaties, met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen.
- 2.2. De Stichting is steeds gerechtigd tot inzage in het Register.

3. PARALLEL DEBT

- 3.1. De Stichting zal als schuldeiser een eigen, exclusief vorderingsrecht hebben jegens de Emittent tot nakoming door de Emittent van al zijn verplichtingen jegens de Obligatiehouders onder de Obligatielening en tevens naar eigen goeddunken – doch te allen tijde met inachtneming van de belangen van de Obligatiehouders – over de rechten van de Obligatiehouders onder de Leningsvoorwaarden, dan wel de toepasselijke Definitieve Voorwaarden, kunnen beschikken. De Obligatiehouders kunnen geen eigen, individuele vorderingsrechten en/of rechtstreekse acties jegens de Emittent instellen.
- 3.2. De (vorderings)rechten van de Obligatiehouders, zowel jegens de Emittent als jegens derden, worden zonder tussenkomst of medewerking van of ruggespraak met de Obligatiehouders uitgeoefend door de Stichting, met uitzondering van die gevallen waarin de Obligatiehouders op basis van regelgeving of jurisprudentie moeten worden geraadpleegd.

4. ZEKERHEDEN

Het eigen, exclusieve vorderingsrecht van de Stichting, als bedoeld in artikel 3.1 zal worden versterkt door een persoonlijk zekerheidsrecht ten gunste van de Stichting in de vorm van een Garantie, afgegeven door de Garant, welke Garantie inhoudt dat de Garant zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk verbindt als borg tegenover de Stichting tot nakoming van alle verplichtingen van de Emittent onder deze Trustakte, zulks gedurende de looptijd van de Obligatielening.

5. BETALINGEN EN ONTVANGSTEN; AANSPRAKELIJKHEID

- 5.1. De Emittent zal zorgdragen voor de betalingen onder de Obligatielening aan de individuele Obligatiehouders.
- 5.2. Indien de Stichting overgaat tot uitwinning van de zekerheden die zijn gevestigd tot zekerheid van het eigen, exclusieve vorderingsrecht van de Stichting, zullen de gelden die de Stichting door voornoemde uitwinning verkrijgt de Emittent bevrijden van de betaling van deze gelden ten opzichte van de (individuele) Obligatiehouders.
- 5.3. De Stichting stelt de gelden die zij heeft verkregen ten behoeve van de Obligatiehouders door uitwinning van de zekerheidsrechten beschikbaar aan de Obligatiehouders. De Stichting zal zorgdragen voor het doorbetalen van voornoemde gelden aan de individuele Obligatiehouders.
- 5.4. Onmiddellijk na ontvangst van de gelden, verkregen door uitwinning van de zekerheidsrechten, stelt de Stichting de verkregen gelden betaalbaar ter plaatse als door de Stichting vast te stellen en doet zij daarvan schriftelijk mededeling aan de Obligatiehouders.

5.5. De Stichting is gerechtigd alle gelden en/of geldswaarden welke zij (tijdelijk) voor de Obligatiehouders onder zich houdt op zijn bank- of girorekening te plaatsen en/of in bewaring te nemen, zonder dat de Obligatiehouders aanspraak maken op rente of vergelijkbare vergoedingen.

5.6. Ingeval van liquidatie van de Emittent, worden de slotuitkeringen op de Obligaties door de Emittent uitbetaald aan de Obligatiehouders.

6. VERPLICHTINGEN VAN DE EMITTENT

De verplichtingen van de Emittent uit hoofde van deze Trustakte en de Obligaties vormen rechtstreekse en onvoorwaardelijke verplichtingen van de Emittent.

7. STICHTING

7.1. De Stichting wordt bestuurd door een zodanig aantal bestuurders als wordt vastgesteld op de wijze als bepaald in de statuten van de Stichting.

7.2. De beloning van de Stichting wordt bij afzonderlijke overeenkomst geregeld en komt, met alle kosten die uit deze Trustakte alsmede de Leningsvoorwaarden voortvloeien, voor rekening van de Emittent.

7.3. Met uitzondering van het uitbrengen van een stem in vergaderingen van Obligatiehouders, alsmede in eventuele andere gevallen die in deze Trustakte worden genoemd, of die gevallen waarin de Obligatiehouders op basis van regelgeving of jurisprudentie moeten worden geraadpleegd, worden de rechten en belangen van de Obligatiehouders, zowel tegenover de Emittent als tegenover derden (anders dan de Stichting) zonder tussenkomst of medewerking van of ruggespraak met de Obligatiehouders door de Stichting uitgeoefend en behartigd; individuele Obligatiehouders kunnen in de situatie als bedoeld in dit artikel 7.3 niet rechtstreeks optreden.

7.4. Voor het verrichten van andere handelingen dan bepaald in deze Trustakte behoeft de Stichting de machtiging daartoe van de vergadering van Obligatiehouders, voor welke machtiging een gekwalificeerd besluit (als bedoeld in artikel 13.5 van de Leningsvoorwaarden) is vereist.

7.5. De Stichting oefent zijn functie uit zonder tussenkomst of medewerking van of ruggespraak met de Obligatiehouders, treedt voor hen op in zijn hoedanigheid van trustee met betrekking tot de Obligatielening en is verplicht ter vertegenwoordiging van de Obligatiehouders op te komen zo dikwijls hij in die hoedanigheid wordt aangesproken.

7.6. In geval van faillissement van de Emittent, zal de Stichting met uitsluiting van de Obligatiehouders bevoegd zijn tot het uitoefenen te hunnen behoefte van alle hun toekomende rechten onder de Obligatielening.

7.7. De Stichting zal zich voor eigen rekening, krachtens een besluit van de vergadering van Obligatiehouders, voorzien van de bijstand van een of meer deskundigen.

7.8. De Stichting zal echter niet verplicht zijn enige maatregel te nemen of stappen te doen, die kosten veroorzaken, dan wanneer tegenover hem zekerheid is verschaft of te zijnen name een bedrag is gedeponneerd naar zijn oordeel voldoende om daaruit de te maken kosten te voldoen, een en ander hetzij door de Emittent, hetzij door Obligatiehouders of door anderen.

7.9. De Stichting is ter zake van de taak, door hem bij deze Trustakte op zich genomen, niet verder aansprakelijk jegens de Obligatiehouders en de Emittent dan voor grove schuld of grove opzet in de uitvoering van zijn taken. Evenmin zal hij

verantwoordelijk zijn voor enige daad of nalatigheid van personen of instellingen, te goeder trouw ingeschakeld in de uitvoering van zijn werkzaamheden.

- 7.10. De Stichting handelt in het belang van de Obligatiehouders gezamenlijk.
- 7.11. De Emittent is verplicht binnen vijftien (15) dagen na publicatie aan de Stichting een kopie te sturen van alle rapportages en jaarverslagen die zij gehouden is bij of krachtens de wet openbaar te maken.
- 7.12. De Emittent zal voorts de Stichting tijdig en volledig op de hoogte stellen van alle informatie en/of documentatie welke aan de Obligatiehouders dient te worden verstrekt, in het bijzonder alle informatie en/of documentatie betreffende de ontwikkelingen ten aanzien van het vennootschapsvermogen van de Emittent, althans voorzover deze ontwikkelingen directe gevolgen hebben of zouden kunnen hebben voor de Obligatiehouders.
- 7.13. De Obligatiehouders en de Stichting worden minimaal één keer per jaar door het bestuur van de Emittent geïnformeerd middels een jaarverslag (balans, winst- en verliesrekening met beperkte toelichting).

8. AFTREDEN BESTUUR STICHTING

- 8.1. Het bestuur, waaronder in dit artikel 8 mede begrepen individuele bestuurders van de Stichting, is bevoegd zijn functie op te zeggen door kennisgeving aan de Emittent en aan de Obligatiehouders met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste negentig (90) dagen. In dat geval zal het bestuur van de Stichting dienen te worden vervangen door een met de instemming van de Emittent aangewezen nieuw bestuur krachtens een besluit van de vergadering van Obligatiehouders dat is genomen met volstreekte meerderheid van stemmen.
- 8.2. Het bestuur van de Stichting kan haar functie niet eerder beëindigen dan nadat het nieuwe bestuur haar functie zal hebben aanvaard.
- 8.3. Met instemming van de Emittent kan het bestuur van Stichting door een besluit van de vergadering van Obligatiehouders, genomen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waar alle door de Emittent uitgegeven Obligaties zijn vertegenwoordigd, van haar functie worden ontheven en, met instemming van de Emittent, door een ander bestuur worden vervangen.

9. VERVROEGDE OPEISBAARHEID; WIJZIGING RECHTEN

- 9.1. Indien sprake is van verzuim, als bedoeld in artikel 11 van de Leningsvoorwaarden, zal de Stichting naar eigen inzicht, dan wel op schriftelijk verzoek van houders van ten minste vijftientwintig procent (25%) van het totale nominale bedrag aan uitstaande Obligaties, de rente en/of de Hoofdsom op de uitstaande Obligaties per direct mogen opeisen.
- 9.2. Indien de Emittent, na opeising als bedoeld in artikel 9.1, in gebreke blijft met betaling van de rente en/of de Hoofdsom op de uitstaande Obligaties, dan zal de Stichting naar eigen inzicht, dan wel op schriftelijk verzoek van houders van ten minste vijftientwintig procent (25%) van het totale nominale bedrag aan uitstaande Obligaties, gerechtigd zijn om betaling af te dwingen middels alle middelen die de Nederlandse wet hiervoor biedt.
- 9.3. Indien sprake is van een Situatie van Verzuim, zoals bedoeld in artikel 11 van de Leningsvoorwaarden, kan de Stichting een regeling treffen met betrekking tot de nakoming van de verplichtingen van de Emittent uit hoofde van de Obligaties. Indien een zodanige regeling inhoudt het prijsgeven, verminderen of veranderen van rechten van Obligatiehouders, kan zodanig prijsgeven, verminderen of veranderen niet plaats vinden dan na machtiging daartoe van de vergadering van

Obligatiehouders, genomen met een gekwalificeerd besluit (als bedoeld in artikel 13.5 van de Leningsvoorwaarden), met uitzondering van de spoedeisende gevallen als bedoeld in artikel 9.4 hierna.

- 9.4. In spoedeisende gevallen, zoals reorganisatie, dreigend faillissement of dreigende surséance van betaling van de Emittent, zulks ter beoordeling van de Stichting, zal de Stichting gerechtigd zijn de rechten van Obligatiehouders geheel of gedeeltelijk prijs te geven, te verminderen of te veranderen zonder machtiging daartoe van de vergadering van Obligatiehouders, indien de Stichting van oordeel is dat deze handelingen of verrichtingen niet kunnen worden uitgesteld. Voor het al dan niet gebruik maken door de Stichting van de in dit artikel 9.4 verleende bevoegdheid, dan wel de wijze van gebruik maken daarvan, alsmede de gevolgen daarvan, is de Stichting nimmer aansprakelijk, behalve in geval van grove schuld of grove opzet van de Stichting.
- 9.5. Wanneer de Stichting overeenkomstig dit artikel de Obligaties of het nog resterende gedeelte daarvan, vermeerderd met rente en kosten, opvordert, zal hij bevoegd zijn de rekening op te maken van alle volgens zijn administratie uitstaande Obligaties, met de lopende rente en van al hetgeen verder door de Emittent terzake van de Obligatielening verschuldigd mocht zijn, met de kosten – waaronder ook is begrepen het salaris van de Stichting. De Emittent zal zich gedragen naar de rekening zoals die door de Stichting zal zijn opgemaakt en zal erin toestemmen, dat de eventueel gerechtelijke verkoop van en/of het beslag op goederen zal geschieden voor het eindbedrag van die rekening, behoudens het recht van de Emittent op zodanig gedeelte van de opbrengst van het verkochte als na volledige betaling van het hierboven bedoelde eindbedrag door hem mocht kunnen worden bewezen minder verschuldigd te zijn dan waarvoor zijn rekening werd belast.

10. **VERGADERING VAN OBLIGATIEHOUDERS**

De vergadering van Obligatiehouders wordt bijeengeroepen en gehouden met inachtneming van het bepaalde daaromtrent in artikel 13 van de Leningsvoorwaarden.

11. **TOEPASSELIJKHEID EN WIJZIGING TRUSTAKTE**

- 11.1. De Obligatiehouders worden geacht kennis te hebben genomen van deze Trustakte en zijn daaraan gebonden.
- 11.2. De Stichting en de Emittent kunnen gezamenlijk zonder toestemming van de Obligatiehouders besluiten deze Trustakte aan te passen indien het veranderingen betreffen van niet-materiële aard en veranderingen van formele, ondergeschikte en technische aard die de belangen van de Obligatiehouders niet schaden.
- 11.3. Wijziging van deze Trustakte anders dan bedoeld in artikel 11.2 kan slechts met machtiging daartoe van de vergadering van Obligatiehouders geschieden door de Stichting gezamenlijk met de Emittent. Voor bedoelde machtiging van de vergadering van Obligatiehouders is een gekwalificeerd besluit (als bedoeld in artikel 13.5 van de Leningsvoorwaarden) vereist.
- 11.4. De Obligatiehouders worden schriftelijk geïnformeerd over de wijziging van de Trustakte.

12. KENNISGEVINGEN

- 12.1. Alle kennisgevingen dienen schriftelijk te geschieden aan de Obligatiehouders, vruchtgebruikers en pandhouders en zijn geldig indien deze zijn verzonden naar de adressen zoals vermeld in het Register.
- 12.2. Kennisgevingen door de Obligatiehouders dienen schriftelijk te worden gedaan door verzending daarvan aan het adres van de Emittent en de Stichting.
- 12.3. Kennisgevingen per e-mail strekken niet tot bewijs.

13. TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTER

- 13.1. Uitsluitend Nederlands recht is van toepassing op deze Trustakte.
- 13.2. Alle geschillen in verband met of naar aanleiding van deze Trustakte zullen door de bevoegde Nederlandse rechter worden beslist ter zake waarvan de Emittent onvoorwaardelijk en onherroepelijk domicilie kiest ten kantore van de Stichting.

ALDUS overeengekomen en ondertekend op _____ 2008

FIP Vastgoedobligaties 1 B.V.

Getekend door:

Functie:

Stichting Obligatiehouders FIP Vastgoedobligaties 1

Getekend door:

Functie:

BIJLAGE IV GARANTIE

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **FIP Obligaties 1 B.V.** een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, naar Nederlands recht, statutair gevestigd in Amstelveen en kantoorhoudende aan de Binderij 5a, 1185 ZH Amstelveen, Nederland (de “**Garant**”);

en

2. **Stichting Obligatiehouders FIP Vastgoedobligaties 1**, een stichting, opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd in Amstelveen en kantoorhoudende aan de Binderij 5a, 1185 ZH Amstelveen, Nederland, (de “**Stichting**”);

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- A. de Garant alle aandelen houdt in FIP Vastgoedobligaties 1 B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amstelveen, Nederland en kantoor houdende aan de Binderij 5a, 1185 ZH Amstelveen, Nederland (de “**Emittent**”);
- B. de Emittent een obligatielening groot maximaal vijftig miljoen euro (EUR 50.000.000) (de “**Obligatielening**”) zal uitgeven, bestaande uit niet-beursgenoteerde schuldtitels op naam, die niet converteerbaar in aandelen zijn en die zijn verdeeld in verschillende series (de “**Obligaties**”);
- C. door de Emittent en de Stichting op [**DATUM**] een trustakte (de “**Trustakte**”) is ondertekend, uit hoofde van welke Trustakte de Stichting in verband met de Obligatielening een eigen exclusief vorderingsrecht heeft jegens de Emittent;
- D. de Stichting van de Garant wenst dat deze een onvoorwaardelijke en onherroepelijke garantie afgeeft jegens de Stichting tot nakoming van alle verplichtingen van de Emittent jegens de Stichting;
- E. de Garant bereid is deze garantie af te geven;

KOMEN HIERBIJ ALS VOLGT OVEREEN:

1. De Garant verbindt zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk tegenover de Stichting als borg tot nakoming van alle verplichtingen van de Emittent jegens de Stichting uit hoofde van de Trustakte overeenkomstig het bepaalde in Boek 7 Titel 14 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (“**BW**”).
2. De Garant verklaart hierbij ten behoeve van de Stichting afstand te doen van de verweermiddelen als bedoeld in de leden 1, 2 en 3 van artikel 852, in artikel 853, in artikel 855, in lid 1 van artikel 856 van Boek 7 BW, alsmede die in artikel 139 en artikel 154 van Boek 6 BW en voorts van alle overige bevoegdheden, rechten en verweermiddelen door de wet of anderszins aan borgen en schuldenaren toegekend, waaronder mede begrepen het recht op verrekening.
3. De Garant verklaart hierbij dat zij zal zorgdragen voor een positief geconsolideerd eigen vermogen gedurende de looptijd van deze garantie.
4. Deze garantie en de daaruit voortvloeiende of daarmee verband houdende rechten en verplichtingen worden beheerst door Nederlands recht.
5. Alle geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van deze garantie of naar aanleiding van overeenkomsten die hiervan het gevolg mochten zijn, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Amsterdam.

ALDUS overeengekomen en ondertekend op _____ 2008

FIP Obligaties 1 B.V.

Getekend door:

Functie:

Stichting Obligatiehouders FIP Vastgoedobligaties 1

Getekend door:

Functie:

BIJLAGE V LENINGSOVEREENKOMST

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **S.A.R.L. FIP Vastgoedobligaties 1**, een *société à responsabilité limitée* naar Frans recht, statutair gevestigd te **[PLAATS]** en kantoorhoudende te **[PLAATS]**, ingeschreven bij het handelsregister **[NAAM HANDELSREGISTER]** onder nummer **[NUMMER]** (de “**Leningnemer**”);

en

2. **FIP Vastgoedobligaties 1 B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amstelveen en kantoorhoudende aan de Binderij 5a, 1185 ZH Amstelveen, Nederland, ingeschreven bij het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 34306664 (de “**Leninggever**”);

Leningnemer en Leninggever worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als de “**Partijen**” en ieder afzonderlijk als “**Partij**”;

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- A. Leningnemer onroerend goed, gelegen in Zuid-Frankrijk, wenst te verwerven, te ontwikkelen en te exploiteren;
- B. Leningnemer ten behoeve van voornoemde investering een financiering wenst te verkrijgen;
- C. Leninggever bereid is daartoe een geldlening ter grootte van maximaal EUR 50.000.000 te verstrekken;
- D. Partijen in deze overeenkomst (de “**Overeenkomst**”) hun rechten en verplichtingen ten aanzien van de geldlening nader wensen te omschrijven.

KOMEN HIERBIJ ALS VOLGT OVEREEN:

1. DEFINITIES

- 1.1. Begrippen in deze Overeenkomst die zijn opgenomen in de navolgende lijst van definities beginnen met een hoofdletter en hebben, tenzij uit de context uitdrukkelijk anders blijkt, de volgende betekenis:

Artikel	ieder artikel van deze Overeenkomst;
Definitieve Voorwaarden	de definitieve voorwaarden (terzake onder meer nominale hoofdsom, looptijd en rente) die, naast de Leningsvoorwaarden, van toepassing zijn op en bepaalde Serie Obligaties zoals deze onder het Programma door de Leninggever van tijd tot tijd worden uitgegeven;
Lening	de geldlening, groot maximaal EUR 50.000.000 die door Leninggever aan Leningnemer wordt verstrekt;
Leningsvoorwaarden	de voorwaarden die van toepassing zijn op iedere Serie van Obligaties die onder het Programma worden uitgegeven door de Leninggever;

Obligaties	FIP Vastgoedobligaties, zijnde niet beurs-genoteerde schuldtitels op naam, die niet converteerbaar zijn in aandelen en die zijn onderverdeeld in verschillende series, welke door de Leninggever worden uitgegeven onder het Programma;
Obligatielening	de obligatielening groot nominaal EUR 50.000.000, uit te geven door de Leninggever aan het publiek;
Overeenkomst	deze overeenkomst, en eventuele toekomstige wijzigingen daarvan;
Programma	het EUR 50.000.000. aanbiedingsprogramma waaronder de Leninggever, als emittent, Obligaties zal uitgeven die zijn verdeeld in verschillende series;
Serie	een serie van obligaties waarop dezelfde Definitieve Voorwaarden van toepassing zijn;
Stichting	Stichting Obligatiehouders FIP Vastgoedobligaties 1, een stichting opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amstelveen, kantoorhoudende aan de Binderij 5a, 1185 ZH, Amstelveen, Nederland;
Vastgoed	in Zuid-Frankrijk gelegen vastgoed, in het bijzonder commercieel onroerend goed, grondpercelen, woningen, vakantiehuizen en tweede huizen in Frankrijk in de prijscategorie van EUR 50.000 tot circa EUR 500.000 per object;
Werkdag	een dag (niet zijnde een zaterdag of zondag) waarop de commerciële banken in Nederland geopend zijn voor zaken;

- 1.2. Tenzij uit de context anderszins volgt, zijn verwijzingen naar Artikelen verwijzingen naar artikelen (inclusief alle leden) van de Overeenkomst;
- 1.3. In deze Overeenkomst worden verwijzingen naar wettelijke bepalingen zo opgevat als verwijzingen naar wettelijke bepalingen zoals deze luiden bij het aangaan van de Overeenkomst;
- 1.4. Tenzij uit de context anderszins volgt, omvatten woorden die in het meervoud zijn gedefinieerd ook het enkelvoud en omgekeerd;
- 1.5. De kopjes bij de Artikelen dienen slechts het leesgemak van de lezer en zullen niet van invloed zijn op de interpretatie van deze Overeenkomst.

2. DE LENING

- 2.1. De Leninggever verstrekt aan Leningnemer en Leningnemer verkrijgt van Leninggever de Lening voor een bedrag van maximaal EUR 50.000.000, met dien verstande dat de uiteindelijke omvang van de Lening afhankelijk is van het bedrag dat Leninggever verkrijgt middels de uitgifte van de Obligatielening.

- 2.2. De Lening zal door Leningnemer worden aangewend voor (i) de verwerving van, investering in en de ontwikkeling van Vastgoed en (ii) de verstrekking van leningen tegen marktconforme voorwaarden aan vennootschappen binnen de groep waartoe Leninggever behoort met voorafgaande schriftelijke toestemming van Leninggever, die niet op onredelijke gronden zal worden onthouden.

3. **BESCHIKBAARSTELLING VAN DE LENING**

De gelden die Leninggever van tijd tot tijd verkrijgt uit hoofde van de uitgifte van een bepaalde Serie van Obligaties onder het Programma, zal Leninggever steeds onverwijld ter beschikking stellen aan Leningnemer door overmaking van het betreffende bedrag op een door Leningnemer aan te wijzen bankrekening ten name van Leningnemer.

4. **RENTE**

- 4.1. Vanaf de datum van beschikbaarstelling van enig deel van de Lening is Leningnemer over het van tijd tot tijd totale uitstaande bedrag van dat deel van de Lening een rente verschuldigd, die op jaarbasis gelijk is aan de rente waartegen de met dat deel van de Lening corresponderende Serie van Obligaties zijn uitgegeven, te vermeerderen met een rentevoet van 0,5% (de "**Rente**").
- 4.2. Leningnemer zal de Rente per halfjaar achteraf aan Leninggever voldoen. De halfjaarsperioden eindigen op 31 maart en 30 september van ieder jaar. De Rente zal telkenmale uiterlijk 2 weken voorafgaande aan het verstrijken van voornoemde halfjaarsperiode betaalbaar worden gesteld door overmaking van het verschuldigde bedrag op de bankrekening van Leninggever.
- 4.3. Indien de Rente dient te worden berekend over een periode van minder dan een vol jaar (van driehonderdvijfenzestig (365) dagen), wordt deze naar tijdsevenredigheid berekend.

5. **AFLOSSING**

- 5.1. De Lening dient in zijn geheel te worden afgelost op de aflossingsdatum van de Serie van Obligaties met de langst resterende looptijd. Indien en voorzover Leningnemer verlenging van de looptijd van de Lening wenst en Leninggever daarmee vooraf schriftelijk instemt, kan de looptijd van de Lening worden verlengd met een of meer onderling vooraf overeen te komen perioden.
- 5.2. Nadat de inschrijvingsperiode in verband met de uitgifte van een Serie van Obligaties is geëindigd, zal Leninggever Leningnemer onverwijld schriftelijk mededelen hoeveel Obligaties daadwerkelijk zijn uitgegeven per Serie.
- 5.3. Leningnemer is verplicht om twee weken voor de vastgestelde aflossingsdatum van een Serie Obligaties, een bedrag gelijk aan de Hoofdsom van de betreffende Obligaties van dezelfde Serie inclusief opgelopen doch onbetaalde Rente te voldoen aan Leninggever.

6. **VERVROEGDE AFLOSSING**

Indien en zodra sprake is van overvloedige liquiditeiten, te weten gelden die niet noodzakelijk zijn ter financiering en ontwikkeling van het Vastgoed, zal Leningnemer deze liquiditeiten onverwijld ter beschikking stellen aan Leninggever. Deze liquiditeiten zullen in ten eerste strekken tot betaling van eventuele kosten, ten tweede tot betaling van de Rente en tenslotte tot aflossing van (een deel van) de Lening.

7. VERVROEGDE OPEISBAARHEID

7.1. De Lening zal terstond en in zijn geheel, op schriftelijk verzoek tot betaling, opeisbaar zijn, in het geval:

1. van verzuim van Leningnemer in de nakoming van enigerlei van zijn verplichtingen ingevolge de Overeenkomst of ingevolge enigerlei andere daarmee verband houdende overeenkomst;
2. van een besluit tot beëindiging, ontbinding en/of vereffening (waaraan gelijk wordt gesteld een feitelijke beëindiging, ontbinding en/of vereffening zonder uitdrukkelijk besluit) van het bedrijf, tot gehele of gedeeltelijke staking, verkoop of verhuur van de onderneming van Leningnemer, danwel indien de aard van de door Leningnemer uitgeoefende onderneming naar het oordeel van Leninggever ingrijpend wordt gewijzigd of indien Leningnemer zijn rechtspersoonlijkheid verliest;
3. dat een aanvraag tot verlening van surséance van betaling of schuldsanering danwel een aanvraag of verzoek tot faillietverklaring bij de rechter is ingediend, met betrekking tot Leningnemer;
4. dat Leningnemer zijn verplichtingen niet nakomt uit hoofde van de NEG-verklaring geldig tussen Leningnemer en de Stichting;
5. het doel waarvoor de Overeenkomst door Leningnemer is aangegaan – naar het oordeel van de Leninggever – niet wordt bereikt of redelijkerwijze niet meer bereikt kan worden danwel Leningnemer, zonder voorafgaande toestemming van de Leninggever, de van de Leninggever geleende gelden geheel of gedeeltelijk aanwendt voor een ander doel;
6. dat de Obligatielening opeisbaar wordt (cross default).

7.2. Leningnemer verbindt zich om Leninggever onverwijld te informeren over het voorvallen van één of meer omstandigheden als hierboven genoemd. Een gelijke verplichting doet zich voor indien de dreiging tot het intreden van één van bovengenoemde omstandigheden zich heeft geopenbaard.

7.3. Het bovenstaande geldt onverminderd de bevoegdheid van Leninggever om te allen tijde zodanige maatregelen te nemen tot behoud van zijn rechten of tot verhaal van zijn vorderingen als de wet hem ter beschikking stelt en hem nodig of nuttig voorkomen.

8. GARANTIES EN VERPLICHTINGEN

8.1. Leningnemer garandeert aan Leninggever dat op de datum van ondertekening van deze Overeenkomst:

1. Leningnemer rechtsgeldig is opgericht en bestaat onder Frans recht en het vermogen heeft om zijn onderneming te drijven en zijn activa te beheren;
2. Leningnemer bevoegd is om deze Overeenkomst aan te gaan en uit te voeren en de verplichtingen en voorwaarden onder deze Overeenkomst na te leven;
3. Leningnemer de vereiste besluiten heeft genomen en andere handelingen heeft verricht om de Overeenkomst aan te gaan, na te leven en uit te voeren;
4. Het aangaan van deze Overeenkomst door Leningnemer en de nakoming van de verplichtingen welke daaruit voortvloeien voor Leningnemer niet zal leiden tot de totstandkoming of toepassing van een retentierecht, belasting, zekerheid of bezwaring naar Frans recht op de activa van Leningnemer en

de Overeenkomst geldige en verbindende verplichtingen van Leningnemer bevat, waarvan de nakoming overeenkomstig haar bepalingen kan worden afgedwongen;

5. Het aangaan van deze Overeenkomst door Leningnemer en de nakoming van de verplichtingen welke daaruit voortvloeien voor Leningnemer niet zal leiden tot strijd met enig wettelijk voorschrift of wettelijke bepaling naar Frans recht of enig besluit van een overheidsautoriteit, agentschap of rechtbank of onder enige akte of overeenkomst waarbij Leningnemer partij is op de datum van deze Overeenkomst of die de activa van Leningnemer bindt;
 6. Geen gerechtelijke procedure, arbitrale of administratieve procedure is ingesteld of aanhangig gemaakt die kan leiden tot een substantieel nadelig effect (i) op Leningnemer of (ii) op zijn vermogen om zijn verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst na te komen;
 7. Leningnemer geen besluit heeft genomen tot ontbinding, vereffening, juridische splitsing of juridische fusie;
 8. Leningnemer thans geen onderhandelingen voert met zijn crediteuren met het oog op een algemene aanpassing of herschikking van zijn schuldpositie of met betrekking tot het tot stand brengen van een buitengerechtelijk akkoord met zijn crediteuren;
 9. Leningnemer geen gerechtelijke procedures in gang heeft gezet noch stappen daartoe heeft ondernomen om surséance van betaling verleend te krijgen of in staat van faillissement te worden verklaard of voor enige overeenkomstige insolventieprocedure onder enig toepasselijk recht of voor de benoeming van een curator of vergelijkbare functionaris voor zich of zijn onderneming;
 10. Aan Leningnemer geen feiten of omstandigheden bekend zijn, die niet in deze Overeenkomst aan Leninggever ter kennis zijn gebracht en waarvan moet worden aangenomen, dat de kennisneming daarvan door Leninggever van invloed zou zijn geweest op de bereidheid van Leninggever om de Lening te verstrekken en/of deze Overeenkomst aan te gaan.
- 8.2. Leninggever garandeert aan Leningnemer dat op de datum van ondertekening van deze Overeenkomst:
1. Leninggever een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid is, opgericht naar Nederlands recht en bevoegd om deze Overeenkomst aan te gaan;
 2. deze Overeenkomst, althans nadat deze Overeenkomst door Partijen is aangegaan, geldige en verbindende verplichtingen van Leninggever bevat, waarvan de nakoming overeenkomstig haar bepalingen kan worden afgedwongen.

9. VERPLICHTINGEN LENINGNEMER

- 9.1. Leningnemer verplicht zich tegenover Leninggever geen leningen aan te trekken, dan de bestaande en eventuele toekomstige leningen verstrekt door Leninggever.
- 9.2. Leningnemer verplicht zich tegenover Leninggever geen zekerheidsrechten te vestigen of laten bestaan op een goed of op grond dat hem toebehoort, of in de toekomst zal gaan toebehoren, behoudens bestaande en eventuele toekomstige zekerheden gevestigd ten behoeve van de Leninggever.
- 9.3. Leningnemer verplicht zich tegenover Leninggever geen krediet te verstrekken aan derden anders dan Leninggever zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van

Leninggever en zich niet te verbinden voor schulden van derden anders dan Leninggever.

10. GEEN RECHT VAN VERREKENING EN OPSCHORTING

- 10.1. Leningnemer is niet gerechtigd om vorderingen die hij op Leninggever heeft of zal verkrijgen te verrekenen met enig door Leningnemer uit hoofde van deze Overeenkomst verschuldigd bedrag.
- 10.2. Leningnemer doet hierbij uitdrukkelijk afstand van enig opschortingsrecht dat hij heeft of zal krijgen jegens Leninggever.

11. DIVERSEN

- 11.1. Het is Leningnemer niet toegestaan de Overeenkomst en/of rechten en/of verplichtingen uit de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Leninggever.
- 11.2. Deze Overeenkomst vormt de volledige overeenkomst en afspraak tussen Partijen met betrekking tot het hierin geregelde en treedt in de plaats van alle voorafgaande overeenkomsten, regelingen, afspraken of verklaringen.
- 11.3. Indien enige bepaling van de Overeenkomst onwettig, ongeldig of niet afdwingbaar is of wordt, dan blijven Partijen gebonden aan de overige bepalingen. Partijen zullen in dat geval de ongeldige of niet bindende bepaling vervangen door een bepaling die geldig en bindend is en waarvan de strekking, gezien de inhoud en doel van de Overeenkomst, zoveel mogelijk gelijk is aan de ongeldige of niet bindende bepaling.
- 11.4. De Overeenkomst kan slechts worden gewijzigd of aangevuld door middel van een door of namens Partijen ondertekende verklaring.
- 11.5. Een verzuim van een Partij om een recht uit hoofde van de Overeenkomst uit te oefenen of het uitstellen daarvan zal niet gelden als het afstand doen van een dergelijk recht. Een enkelvoudige of gedeeltelijke uitoefening van een recht uit hoofde van de Overeenkomst door een Partij zal geen andere of verdere uitoefening van dat recht of van andere rechten uitsluiten.

12. RECHTS- EN FORUMKEUZE

- 12.1. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 12.2. Alle geschillen voortvloeiende uit de Overeenkomst, zullen bij uitsluiting in eerste instantie worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam.

Aldus overeengekomen en ondertekend op _____

S.A.R.L. FIP Vastgoedobligaties 1

Getekend door:

Titel:

FIP Vastgoedobligaties 1 B.V.

Getekend door:

Titel:

BIJLAGE VI NEG-VERKLARING

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **S.A.R.L. FIP Vastgoedobligaties 1**, een *société à responsabilité limitée* opgericht naar Frans recht, statutair gevestigd te **[PLAATS]** en kantoorhoudende aan de **[ADRES]**, ingeschreven bij het handelsregister **[NAAM/PLAATS HANDELSREGISTER]** onder nummer **[NUMMER]** (de “**Leningnemer**”);

en

2. **Stichting Obligatiehouders FIP Vastgoedobligaties 1**, een stichting, opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amstelveen, kantoorhoudende aan de Binderij 5a, 1185 ZH, Nederland, (de “**Stichting**”);

Begrippen in deze verklaring beginnend met een hoofdletter, hebben dezelfde betekenis als in de leningsovereenkomst tussen FIP Vastgoedobligaties 1 B.V. (de “**Leninggever**”) en Leningnemer betreffende een geldlening ter grootte van maximaal EUR 50.000.000 (de “**Leningovereenkomst**”), die als **bijlage I** aan deze overeenkomst is gehecht.

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- A. Leninggever is opgericht met als belangrijkste doel het werven van gelden door middel van de uitgifte van obligaties voor een totaalbedrag van maximaal vijftig miljoen euro (EUR 50.000.000), bestaande uit niet-beursgenoteerde schuldtitels op naam, die niet converteerbaar in aandelen zijn en die zijn verdeeld in verschillende series van obligaties;
- B. Leninggever het bedrag dat hij middels de uitgifte van obligaties verkrijgt, zal doorlenen aan Leningnemer;
- C. de condities waaronder voornoemde Lening zal worden aangegaan zijn geregeld in de Leningovereenkomst;
- D. Leninggever zekerheden heeft verstrekt jegens de Stichting tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen jegens de obligatiehouders;

KOMEN HIERBIJ ALS VOLGT OVEREEN:

1. Leningnemer verplicht zich tegenover de Stichting geen andere leningen aan te trekken, dan de bestaande Lening en eventuele toekomstige leningen verstrekt door Leninggever.
2. Leningnemer verplicht zich tegenover de Stichting geen zekerheidsrechten te vestigen of te laten bestaan op een goed dat hem toebehoort, of in de toekomst zal gaan toebehoren, behoudens bestaande en eventuele toekomstige zekerheden gevestigd ten behoeve van Leninggever.
3. Leningnemer verplicht zich tegenover de Stichting om geen krediet te verstrekken aan derden anders dan Leninggever, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Leninggever en zich niet te verbinden voor schulden van derden anders dan Leninggever.

4. Deze verklaring blijft van kracht zolang de Lening niet onherroepelijk en onvoorwaardelijk in zijn geheel is afgelost en uit hoofde van de Lening geen enkele verplichting meer bestaat voor Leningnemer.
5. Op deze verklaring is Nederlands recht van toepassing.
6. Alle geschillen voortvloeiende uit deze overeenkomst, zullen bij de uitsluiting in eerste instantie worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam.

ALDUS overeengekomen en ondertekend op _____ 2008

S.A.R.L. FIP Vastgoedobligaties 1

Getekend door:

Functie:

Stichting Obligatiehouders FIP Vastgoedobligaties 1

Getekend door:

Functie:

BIJLAGE VII CURRICULA VITAE BESTUURSLEDEN

Curriculum Vitae van de heer P.J. Sint

De heer P.J. Sint (1952) heeft in 1969 zijn MULO-B diploma behaald, gevolgd door het praktijkdiploma boekhouden in 1971. Daarna heeft hij nog verscheidene opleidingen/cursussen gevolgd, te weten ISW Bedrijfseconomie, ISW Bedrijfsrecht en ISW Logistiek. De heer P.J. Sint is gediplomeerd makelaar onroerend goed.

De heer P.J. Sint heeft als bedrijfseconoom jarenlang als controller en financieel directeur gewerkt voor multinationale ondernemingen. Daarnaast heeft hij grote expertise in investeringsprojecten opgebouwd doordat hij jarenlang groepen buitenlandse investeerders heeft begeleid bij investeringsprojecten zowel in Nederland als in het buitenland. De heer Sint is 100% aandeelhouder van "French Investment Holding B.V.", die op haar beurt voor 34% van de aandelen in het kapitaal van French Investment B.V. houdt.

Curriculum Vitae van de heer G.P. Schipaanboord

De heer G.P. Schipaanboord (1969) heeft na het behalen van zijn VWO-examen in 1988 zijn doctoraal Theologie behaald in 1993. Vervolgens heeft hij nog verscheidene opleidingen/cursussen gevolgd, te weten Assurantie B, Nima, Financiële Instellingen, Recht, Zakelijke kredietverlening, Woningfinanciering I, Belastingen, Makelaar/taxateur onroerende zaken, DSI Effectenspecialist / Integriteit, Post Bachelor Bedrijfskundig Management, WFT – Beleggen / DSI Financieel Adviseur, WFT – Financiële Dienstverlening en DSI – Beleggingsadviseur. De heer G.P. Schipaanboord is gediplomeerd makelaar onroerend goed. In het verleden heeft de heer G.P. Schipaanboord een eigen financieel adviesbureau gehad, dat gespecialiseerd was in de ontwikkeling en verkoop van financiële producten. Tevens is op het gebied van het initiëren en beheren van vastgoedprojecten in ruime mate ervaring opgebouwd. De heer Schipaanboord is door middel van zijn holding "Investment Consultancy B.V." voor 50% aandeelhouder van French Investment B.V.

Curriculum Vitae van de heer M. Sint

De heer M. Sint (1977) heeft na het behalen van zijn VWO-examen in 1996, verscheidene opleidingen/cursussen gevolgd, te weten Telefonische verkooptechnieken, Debiteurenbeheer, Propedeuse Commerciële Economie, Certified Credit Manager VVCM en Makelaar/taxateur onroerende zaken VBO. De heer M. Sint is gediplomeerd makelaar onroerend goed.

De heer M. Sint is in het verleden als zelfstandig ondernemer in de internationale credit management branche werkzaam geweest. Daarnaast heeft hij diverse commerciële functies bij internationale bedrijven bekleed. In de loop der jaren is door hem een grote expertise opgebouwd op het gebied van marketing en verkoop. De heer M. Sint is door middel van zijn holding "The Conqueror Holding" voor 16% aandeelhouder van French Investment B.V.

BIJLAGE VIII CURRICULA VITAE BESTUURSLEDEN STICHTING

Curriculum Vitae van de heer Ph.E. de Roos

De heer Ing Ph.E. de Roos (1952) heeft in 1975 de opleiding HTS electronica en informatica afgerond. Vervolgens heeft de heer De Roos verschillende management functies vervuld als dienstverlener in de bancaire sector. Hij is nu mededirecteur van een intermediair in vastgoed- en scheepvaartbeleggingen en in een bedrijf voor grondbeleggingen. Daarnaast vervult hij verschillende bestuurlijke rollen, onder andere in een commercieel vastgoedfonds, recreatief vastgoed (sport), als voorzitter van een ketenzorggroep en in de bancaire sector.

INSCHRIJFFORMULIER
FIP Vastgoedobligaties
(gelieve in blokletters in te vullen)

Personalia

Achternaam:.....
Voorna(a)m(en)(voluit):.....
M/V:..... Titulatuur:.....
Geboortedatum:.....
Geboorteplaats:.....
Adres:.....
Postcode:..... Woonplaats:.....
Telefoon overdag: Telefoon 's avonds:.....
Email adres:.....
Sofinummer:.....
Burgerlijke staat:
gehuwd
geregistreerd als partner
ongetrouwd en niet geregistreerd als partner

Bankgegevens

Bank-/ Girorekeningnummer voor uitkeringen:
Te dezen handelend (indien van toepassing s.v.p. invullen) als
vertegenwoordigingsbevoegde directeur/bestuurder van:
Naam van de vennootschap (voluit):
Statutair gevestigd te:.....
Feitelijk gevestigd adres:.....
Postcode en woonplaats:

Termen die beginnen met een hoofdletter hebben de betekenis zoals bepaald in het basisprospectus van 15 januari 2009 in verband met het EUR 50.000.000 aanbiederingsprogramma tot uitgifte van FIP Vastgoedobligaties, verdeeld in verschillende series door FIP Vastgoedobligaties 1 B.V. (het "**Prospectus**"), tenzij anders aangegeven in dit inschrijfformulier.

VERKLAART hierbij:

Op basis van het hem/haar door FIP Vastgoedobligaties 1 B.V. verstrekte Prospectus:

- A. zich te verplichten FIP Vastgoedobligaties aan te kopen met Serienummer Het investeringsbedrag bedraagt x EUR (inclusief 3% Emissiekosten), in totaal EUR, -;
- B. zorgvuldig kennis genomen te hebben, bekend te zijn, akkoord te gaan met en zich gevonden te achten aan de inhoud van de bepalingen van de Leningsvoorwaarden, opgenomen in hoofdstuk 13 van het Prospectus, de Definitieve Voorwaarden die van toepassing zijn op de desbetreffende Series van Obligaties alsmede het Prospectus en de bepalingen van de Trustakte;
- C. er mee in te stemmen dat Stichting Obligatiehouders FIP Vastgoedobligaties 1 de zekerheidsrechten in verband met de Obligatielening zal houden, beheren en indien noodzakelijk uitwinnen;
- D. te accepteren dat onvoorwaardelijke toewijzing alleen plaats vindt in volgorde van ontvangst van een volledig ingevuld en ondertekend inschrijfformulier voor inschrijving op FIP Vastgoedobligaties en na ontvangst van het volledige verschuldigde bedrag terzake de betreffende FIP Vastgoedobligaties en een kopie van een geldig legitimatiebewijs. FIP Vastgoedobligaties 1 B.V. behoudt zich het recht voor om inschrijvingen zonder opgave van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen;
- E. te accepteren dat binnen 10 Werkdagen of binnen de gestelde termijn zoals schriftelijk door FIP Vastgoedobligaties 1 B.V. is aangegeven na voorwaardelijke toewijzing van

- de FIP Vastgoedobligaties de Hoofdsom en de daarmee samenhangende Emissiekosten dient te worden gestort, door overschrijving van het bedrag op de kwaliteitsrekening van de Notaris;
- F. bekend te zijn met het feit dat FIP Vastgoedobligaties 1 B.V. zonder opgaaf van redenen een inschrijving, geheel of gedeeltelijk, kan weigeren dan wel niet effectueren. Eventuele stortingen in verband met inschrijvingen voor FIP Vastgoedobligaties die worden geweigerd of niet worden geëffectueerd, zullen worden gestorneerd op het bank-/girorekeningnummer waarvan de oorspronkelijke storting werd gedaan;
- G. een onherroepelijke volmacht, met het recht tot substitutie, te verlenen aan Stichting Obligatiehouders FIP Vastgoedobligaties 1 om voor en namens ondergetekende alle documenten en akten te ondertekenen en alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig mochten blijken om de Trustakte te effectueren, een en ander met inachtneming van hetgeen in het Prospectus en in dit formulier is bepaald;
- H. dat hij/zij alles zal doen wat door de Notaris nodig wordt geacht om een goede inschrijving op de FIP Vastgoedobligaties te volbrengen.

Getekend te:
 Datum:
 Handtekening:

Kwaliteitsrekening van de Notaris

Rekeningnummer [**NUMMER**];.....
 Ten name van [**NAAM**];.....
 Onder vermelding van het aantal FIP Vastgoedobligaties dat hij/zij wil aankopen en het bijbehorende Serienummer.

U dient de volgende bescheiden met dit inschrijfformulier mee te sturen:

- Getekende duidelijk leesbare fotokopie van een geldig legitimatiebewijs (rijbewijs of paspoort);
- Een kopie van een gewaarmerkt uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel (niet ouder dan 12 maanden en uitsluitend van toepassing voor deelnemende rechtspersonen).

Uw originele inschrijfformulier met bijlage(n) kunt u sturen naar:
FIP Vastgoedobligaties 1 B.V.
Binderij 5a, 1185 ZH Amstelveen. (geen postzegel nodig)