

Homburg Stoneridge Obligatie

Dit prospectus (het "**Prospectus**") is opgesteld in verband met de aanbieding (de "**Aanbieding**") en uitgifte (de "**Uitgifte**") door Homburg Stoneridge Limited Partnership, een limited partnership naar Canadees recht ("**Homburg Stoneridge**") van obligaties met een nominale waarde van elk EUR 5.000 (de "**Obligaties**") aan het publiek in Nederland. Dit Prospectus bevat informatie voor de potentiële houders van Obligaties (de "**Obligatiehouders**").

Homburg Stoneridge wil met de Uitgifte maximaal EUR 14.575.000 bijeenbrengen. De minimumdeelname omvat EUR 10.000 (twee Obligaties van EUR 5.000), te vermeerderen met 3% emissiekosten (het "**Inschrijvingsbedrag**"). De inschrijving start op de datum van goedkeuring van dit Prospectus en eindigt om 17.00 uur op 30 juni 2010 (de "**Inschrijvingsperiode**"). Homburg Stoneridge behoudt zich het recht voor de Inschrijvingsperiode te verlengen, te verkorten of op te schorten.

De Obligaties zullen niet op enige gereguleerde markt of multilaterale handelsfaciliteit worden genoteerd of verhandeld. De Obligaties zijn vorderingen op naam. Er worden geen bewijzen van de Obligaties uitgegeven. De Obligatiehouders worden van de Uitgifte in kennis gesteld door toezending van een uittreksel van hun registratie in het Register van Obligatiehouders met vermelding van het aantal aan de Obligatiehouder uitgegeven Obligaties en het totaal aantal Obligaties onder de Obligatielening.

Het verspreiden van dit Prospectus en het aanbieden, kopen of verkopen van de Obligaties kan in bepaalde jurisdicties verboden zijn of aan beperkingen zijn onderworpen. De Obligaties worden niet aangeboden in enige jurisdictie waar, of aan enige persoon aan wie, het doen van de Aanbieding niet is toegestaan. Homburg Stoneridge heeft, afgezien van het opstellen van dit Prospectus, geen stappen ondernomen – en zal geen stappen ondernemen – om de Aanbieding in enige jurisdictie buiten Nederland mogelijk te maken.

Dit document vormt een prospectus in de zin van artikel 3 van de Prospectus Richtlijn 2003/71/EG en is opgesteld in overeenstemming met Hoofdstuk 5.1 van de Wet op het financieel toezicht en de daaronder uitgevaardigde regelgeving. Dit Prospectus is goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten.

De Obligaties worden niet te koop aangeboden of verkocht in Canada en er is geen prospectus in verband met deze emissie gedeponeerd bij een toezichthouder of commissie in Canada.

Aan het investeren in de Obligaties zijn risico's verbonden. Obligatiehouders dienen het Hoofdstuk "Risicofactoren" dat begint op pagina 10 grondig te bestuderen alvorens te investeren in de Obligaties.

Dit Prospectus is gedateerd 19 mei 2010.



Inhoudsopgave

Samenvatting	4
<i>Homburg Stoneridge Limited Partnership</i>	4
<i>Beleggingsdoelstelling</i>	4
<i>Obligatielening</i>	4
<i>Aanwending van de Obligatieopbrengsten</i>	4
<i>Looptijd</i>	5
<i>Rente en aflossing</i>	5
<i>Stichting Homburg Stoneridge</i>	5
<i>Zekerheden</i>	6
<i>Kosten</i>	6
<i>Deelname</i>	6
<i>Fiscale aspecten</i>	6
<i>Homburg Capital</i>	6
<i>Toezichthouder</i>	7
<i>Stichting Transparantie Vastgoedfondsen</i>	7
<i>Risico's</i>	7
Risicofactoren	10
<i>Algemeen</i>	10
<i>Debiteurenrisico</i>	10
<i>Concentratierisico</i>	10
<i>Verhuur- en verkooprisico</i>	10
<i>Valutarisico</i>	10
<i>Rendementsrisico</i>	11
<i>Marktrisico</i>	11
<i>Aflossingsrisico</i>	11
<i>Kredietcrisis</i>	11
<i>Verzekeringsrisico</i>	11
<i>Verhandelbaarheid (lock-up risico)</i>	11
<i>Risico van de Stichting en Homburg Stoneridge Trustee Ltd. als houder van het zekerheidsrecht</i>	11
<i>Executie-risico</i>	12
<i>Wet- en regelgeving</i>	12
Belangrijke informatie en restricties	13
Definities	14
Homburg Stoneridge	16
<i>Introductie</i>	16
<i>Juridische structuur</i>	16
<i>Limited Partnership Agreement</i>	16
Investeringspropositie en obligatievoorwaarden	18
<i>Investeringsstructuur</i>	18
<i>Obligatievoorwaarden</i>	20
Canada	24
<i>Canada algemeen</i>	24
<i>Alberta</i>	25
<i>Calgary</i>	26
<i>Canmore</i>	27
<i>Banff</i>	28
<i>Vastgoedmarkt</i>	29
Stoneridge Mountain Resort	31
<i>Locatie</i>	31
<i>Appartementen</i>	31
<i>Faciliteiten</i>	32
<i>Marketing en verkoop</i>	32
<i>Verhuurpool</i>	33
Betrokken partijen	34
<i>Homburg Stoneridge Limited Partnership</i>	34
<i>Homburg L.P. Management Inc. – General Partner</i>	34
<i>Prospect Developments – Limited Partner en verkoper van de Objecten</i>	34
<i>Centron Stoneridge Corporation– Limited Partner</i>	34
<i>Centron Construction Group</i>	34
<i>Stichting Homburg Stoneridge</i>	35
<i>Homburg Stoneridge Trustee Ltd.</i>	35
<i>Homburg Capital</i>	35

Kosten en vergoedingen	36
<i>Emissiekosten.....</i>	36
<i>Adviseurskosten.....</i>	36
<i>Vergoeding Stichting.....</i>	36
<i>Structureringsvergoeding.....</i>	36
<i>General Partner.....</i>	36
<i>Exploitatiekosten.....</i>	36
<i>Asset en property management vergoeding</i>	36
<i>Verhuurkosten.....</i>	36
<i>Verkoopbelasting.....</i>	36
<i>Omzetbelasting.....</i>	36
Deelname	37
<i>Inschrijving.....</i>	37
<i>Toewijzing en Uitgifte.....</i>	37
Fiscale aspecten.....	38
<i>Fiscale aspecten - Algemeen.....</i>	38
<i>Canadese fiscale aspecten</i>	38
<i>Nederlandse fiscale aspecten</i>	38
Overige informatie.....	40
<i>Verklaringen.....</i>	40
<i>Verklaring taxateur.....</i>	40
<i>Transacties met verbonden partijen.....</i>	40
<i>Mogelijke belangenconflicten</i>	41
<i>Prospectus en andere documenten</i>	41
<i>Rapportage</i>	42
<i>Klachtenprocedure.....</i>	42
<i>Administratieve organisatie en interne gedragscode</i>	42
<i>Corporate governance</i>	42
<i>Overig</i>	42
<i>Relevante partijen en adviseurs.....</i>	43
<i>Bijlage 1 Trustakte.....</i>	44
<i>Bijlage 2 Statuten Stichting Homburg Stoneridge.....</i>	45
<i>Bijlage 3 Curriculum Vitae</i>	46
<i>Bijlage 4 Taxatierapport.....</i>	48

Samenvatting

Potentiële obligatiehouders dienen deze samenvatting te lezen in samenhang met de meer gedetailleerde informatie, evenals de opmerkingen daarbij, die elders in dit Prospectus zijn opgenomen, inclusief, maar niet beperkt tot, de risico's die worden uiteengezet in het hoofdstuk "Risicofactoren". Potentiële investeerders worden er uitdrukkelijk op gewezen dat deze samenvatting niet volledig is en niet alle informatie bevat die van belang is om een afgewogen oordeel over de Aanbieding te vormen. Potentiële investeerders dienen deze samenvatting te lezen als inleiding op dit Prospectus. Iedere beslissing over het aanbod dient te zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Prospectus. Homburg Stoneridge kan uitsluitend aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze samenvatting indien deze samenvatting in samenhang met de andere delen van dit Prospectus misleidend, onjuist of inconsistent is. De belegger die als eiser een vordering bij een rechterlijke instantie aanhangig maakt met betrekking tot de informatie in het Prospectus dient, indien van toepassing volgens het toepasselijke recht van een lidstaat van de Europese Unie, de kosten voor vertaling van dit Prospectus te dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld.

In dit Prospectus vindt u uitgebreide informatie over beleggen in de Homburg Stoneridge Obligaties. De hierna met een hoofdletter aangeduide begrippen, die niet in dit hoofdstuk zijn gedefinieerd, hebben de betekenis zoals hieraan toegekend in het hoofdstuk "Definities".

Homburg Stoneridge Limited Partnership

De uitgevende instelling van de Obligaties is Homburg Stoneridge Limited Partnership. Homburg Stoneridge is een limited partnership opgericht naar het recht van Nova Scotia, Canada. Homburg Stoneridge is tot stand gekomen op 21 april 2010 en heeft haar zetel in Dartmouth, Nova Scotia, Canada. De General Partner is Homburg L.P. Management Inc. De enige Limited Partners zullen Centron Stoneridge Corporation en Prospect Developments (2003) Inc. ("**Prospect Developments**") zijn. Zowel Centron Stoneridge Corporation als Prospect Developments maken onderdeel uit van de Centron Group of Companies.

Beleggingsdoelstelling

Homburg Stoneridge is speciaal opgericht met het doel rendement te behalen door het verkrijgen, het eventueel verhuren en vervolgens verkopen van appartementen die onderdeel uitmaken van het Stoneridge Mountain Resort in Canmore, Canada en de uitgifte van de Obligatielening.

Obligatielening

Homburg Stoneridge zal Obligaties uitgeven van EUR 5.000 elk. Investeerders wordt de mogelijkheid geboden om te investeren in de uit te geven Obligaties. De Obligaties luiden op naam. Er worden geen Obligatiebewijzen uitgegeven. De Obligaties vormen directe en onvoorwaardelijke verplichtingen van Homburg Stoneridge jegens de Obligatiehouders die onderling gelijk in rang zijn zonder enig verschil in preferentie. De Obligatielening en alle bedragen die Homburg Stoneridge aan de Obligatiehouders zal betalen luiden in euro's.

Aanwending van de Obligatieopbrengsten

De opbrengst van de Uitgifte zal worden aangewend ter gedeeltelijke financiering van de aankoop van maximaal 54 appartementen in het Stoneridge Mountain Resort in Canmore, Canada. Om het valutarisico voor Homburg Stoneridge te beperken, zijn Homburg Stoneridge en Prospect Developments overeengekomen bij de berekening van de verkrijgingprijs van de appartementen uit te gaan van een EUR/CAD wisselkoers van 1 euro = CAD 1,40 in plaats van de daadwerkelijk geldende wisselkoers. Aangezien de koopprijs van de appartementen moet worden voldaan in Canadese dollars, is Homburg Stoneridge door de overeengekomen wisselkoers in staat vooraf te bepalen hoeveel Obligaties uitgegeven moeten worden om de 54 appartementen te financieren. Op de datum van dit Prospectus is de daadwerkelijke wisselkoers 1 euro = CAD 1,27. De door Prospect Developments en Homburg Stoneridge overeengekomen wisselkoers is voor de Obligatiehouders gunstiger aangezien hierdoor minder Obligaties worden uitgegeven dan wanneer de daadwerkelijke wisselkoers zou zijn gehanteerd (i.e. minder schuldeisers van Homburg Stoneridge).

Als gevolg van het vaststellen van de wisselkoers tussen partijen, bedraagt de verkrijgingprijs van deze appartementen EUR 24.296.214 (de "**Taxatiewaarde**"). Dit is een bedrag gelijk aan de waarde van de 54 appartementen op de taxatiedatum, 7 april 2010, onder het voorbehoud dat de bouw van de appartementen volgens plan wordt afgerond en de appartementen volledig zijn ingericht en met inachtneming van de overeengekomen vastgestelde wisselkoers. Op de datum van het taxatierapport was de bouw voor 98 à 99% afgerond. Zie Bijlage 4 bij dit Prospectus voor het volledige

taxatierapport. Homburg Stoneridge verkrijgt de appartementen tegen uitgifte van 136.097 deelnemingsrechten A in Homburg Stoneridge en betaling van een bedrag van EUR 14.575.000. Dit bedrag wordt gefinancierd door de Uitgifte en is gelijk aan de Initiële Hoofdsom. De verkopende partij is Prospect Developments.

Door het verkopen van de appartementen tegen uitgifte van 136.097 deelnemingsrechten A in Homburg Stoneridge en betaling van een bedrag van EUR 14.575.000 wordt Prospect Developments in staat gesteld de nog resterende bouwfinanciering af te lossen en een deel van het in de ontwikkeling door Prospect Developments geïnvesteerde eigen vermogen vervroegd vrij te maken. Dit eigen vermogen kan direct door Prospect Developments worden aangewend voor het doen van nieuwe investeringen. Doordat er geen direct opeisbare bouwfinanciering meer is, kunnen de appartementen geleidelijk verkocht worden door Homburg Stoneridge. De uitgifte van deelnemingsrechten A in Homburg Stoneridge aan Prospect Developments, als gedeeltelijke betaling van de koopprijs van de appartementen, heeft geen gevolg of enig invloed op de positie van de Obligatiehouders. Immers, een Obligatiehouder (lees: schuldeiser van Homburg Stoneridge) heeft een meer preferente positie dan een verschaffer van eigen vermogen aan Homburg Stoneridge.

Looptijd

Homburg Stoneridge verwacht dat zij in staat zal zijn de maximaal 54 appartementen binnen 4 jaar te verkopen. De maximale looptijd van de Obligaties is eveneens 4 jaar en loopt tot 30 april 2014. In de tussenliggende periode kunnen de appartementen worden aangeboden in een verhuurpool.

Rente en aflossing

Een Obligatiehouder ontvangt een rente van 10% per jaar over het totaal bedrag van: (i) de inleg op de door hem gehouden Obligaties (i.e. de initiële hoofdsom van zijn Obligaties), (ii) vermeerderd met de daarover verschuldigde en bijgeschreven rente, en (iii) verminderd met tussentijdse aflossingen op de inleg en de daarover verschuldigde en bijgeschreven rente (de "**Uitstaande Hoofdsom**").

De samengestelde rente wordt berekend vanaf 31 mei 2010, of, indien het Inschrijvingsbedrag na 31 mei 2010 wordt ontvangen, vier Werkdagen na ontvangst van deze gelden door de Stichting tot aan de datum waarop de Uitstaande Hoofdsom volledig is afgelost. Samengestelde rente, oftewel rente-op-rente, houdt in dat over de rente die op de Obligaties aangroeit, maar niet wordt uitbetaald, ook weer rente wordt verschuldigd.

De rente wordt verschuldigd na afloop van opeenvolgende tijdvakken van zes (6) maanden waarbij de rente van 10% per jaar wordt berekend gebaseerd op een jaar bestaande uit 360 dagen. De rente wordt naar tijdsevenredigheid berekend tot en met de laatste dag van het betreffende half jaar. De verschuldigde rente wordt periodiek toegevoegd aan de Uitstaande Hoofdsom.

Homburg Stoneridge zal tot tussentijdse aflossing van (een gedeelte van) de Uitstaande Hoofdsom overgaan op 31 juli en 31 januari van ieder jaar, mits een of meer appartementen over de verstreken periode tot 30 juni respectievelijk 31 december zijn verhuurd en/of verkocht en tot het bedrag van de Netto Opbrengsten. De verschuldigde en bijgeschreven rente wordt derhalve betaalbaar als onderdeel van de Uitstaande Hoofdsom.

In deze context wordt onder Netto Opbrengsten verstaan (i) de verhuuropbrengsten van de appartementen over de verstreken periode tot 30 juni, respectievelijk 31 december na aftrek van verhuurkosten, exploitatiekosten en asset- en property management vergoedingen, en (ii) de verkoopopbrengsten van de appartementen over de verstreken periode tot 30 juni, respectievelijk 31 december na inhouding of aftrek voor of wegens huidige of toekomstige belastingen, heffingen, aanslagen of overheidskosten van welke aard ook, voor zover door de wet vereist.

Bij verkoop of verhuur van één of meer appartementen die door Homburg Stoneridge worden verkregen, worden de Netto Opbrengsten *pro rata* verdeeld over de uitgegeven Obligaties. De (resterende) aflossing van de Uitstaande Hoofdsom, zal uiterlijk plaatsvinden op 30 april 2014.

Stichting Homburg Stoneridge

Tussen Homburg Stoneridge en Stichting Homburg Stoneridge (de "**Stichting**") is een Trustakte gesloten waarin de voorwaarden van de Obligaties zijn opgenomen. De Stichting treedt op als vertegenwoordiger en houder van een hypotheekrecht in eerste rang op de appartementen ten behoeve van de Obligatiehouders. Alle geldstromen in verband met de Obligaties lopen via de Stichting.

Zekerheden

Homburg Stoneridge heeft zich in de Trustakte verplicht om voor de uitgifte van de Obligaties naar Canadees recht een recht van eerste hypotheek te vestigen op de appartementen ten behoeve van de Stichting ter verzekering van de verplichtingen van Homburg Stoneridge jegens de Obligatiehouders. De totale nominale waarde van de Obligaties (de "**Initiële Hoofdsom**") bedraagt maximaal 60% van de Taxatiewaarde van de appartementen. Een vennootschap naar niet-Canadees recht kan geen Canadees hypotheekrecht verkrijgen. Om dit te ondervangen is de Canadese vennootschap Homburg Stoneridge Trustee Ltd. opgericht. Homburg Stoneridge Trustee Ltd. heeft als enig doel het houden van het hypotheekrecht op de Objecten ten behoeve van de Stichting. De contractuele relatie tussen de Stichting en Homburg Stoneridge Trustee Ltd. zal worden vastgelegd in een standaard "*Declaration of Trust*" op grond waarvan Homburg Stoneridge Trustee Ltd. de instructies van de Stichting zal uitvoeren.

De aandelen in het kapitaal van Homburg Stoneridge Trustee Ltd. worden gehouden door de Stichting. Het bestuur van Homburg Stoneridge Trustee Ltd. wordt gevormd door de heer W.R. Shouldice, advocaat te Alberta, Canada, en de heer M.J.E. Leenaers. De heer Leenaers is tevens bestuurder van Homburg Trust Services B.V. die op haar beurt bestuurder is van de Stichting.

Op basis van de Trustakte heeft Homburg Stoneridge zich tevens verplicht om geen andere zekerheidsrechten te vestigen op de appartementen en geen andere financiering aan te trekken tot aan het moment waarop de Uitstaande Hoofdsom volledig is afgelost.

De doelomschrijving van Homburg Stoneridge is beperkt tot de beleggingsdoelstelling en de uitgifte van de Obligaties. Op basis van de Trustakte heeft Homburg Stoneridge zich verplicht om geen andere activa te verkrijgen of andere activiteiten te verrichten tot aan het moment waarop de Uitstaande Hoofdsom volledig is afgelost.

Kosten

Buiten de eenmalige 3% emissiekosten worden er aan de Obligatiehouders geen andere kosten in rekening gebracht. De kosten en overige vergoedingen die voor rekening komen van Homburg Stoneridge, worden behandeld in het hoofdstuk "Kosten en vergoedingen".

Deelname

Inschrijven voor Obligaties kan met minimaal twee Obligaties van EUR 5.000, te vermeerderen met 3% emissiekosten. De Inschrijvingsperiode loopt vanaf de datum van goedkeuring van dit Prospectus en eindigt uiterlijk om 17.00 uur op 30 juni 2010. Homburg Stoneridge behoudt zich het recht voor de Inschrijvingsperiode te verlengen, te verkorten of op te schorten.

Homburg Stoneridge en Homburg Capital B.V. behouden zich het recht voor verzoeken tot inschrijving geheel of gedeeltelijk te (doen) weigeren.

Het Inschrijvingsbedrag wordt door middel van een eenmalige incassomachtiging van de bankrekening van de Obligatiehouders afgeschreven.

Homburg Stoneridge zal binnen twee werkdagen na afloop van de Inschrijvingsperiode ten belope van het Inschrijvingsbedrag Obligaties uitgeven. De Obligatiehouders worden van de Uitgifte in kennis gesteld door toezending van een uittreksel van hun registratie in het Register van Obligatiehouders met vermelding van het aantal aan de Obligatiehouder uitgegeven Obligaties en het totaal aantal uitgegeven Obligaties onder de Obligatielening.

Fiscale aspecten

De opbrengst van de Obligatielening zal door Homburg Stoneridge worden aangewend voor de financiering van Canadees vastgoed. Hierbij zijn zowel de belastingwetgeving van Canada als Nederland van belang. Tussen Nederland en Canada is een verdrag ter voorkoming van dubbele belasting met betrekking tot belastingen naar inkomen van toepassing. Op basis van dit belastingverdrag vindt in Canada voor de in Nederland woonachtige Obligatiehouders geen belastingheffing plaats over de opbrengsten die opkomen uit hoofde van de Obligaties. Als gevolg van het beleggingskarakter van de investering zullen de Obligaties bij de particuliere Obligatiehouders normaliter tot hun box III grondslag gerekend moeten worden.

Homburg Capital B.V.

De coördinator van de Uitgifte is Homburg Capital B.V. ("**Homburg Capital**"), kantoorhoudende te Enschede. Homburg Capital is verantwoordelijk voor de structurering, marketing en verkoop van de

Obligaties.

Homburg Capital maakt deel uit van de Homburg groep, een groep internationaal, vastgoed georiënteerde ondernemingen met kantoren in Canada, de Verenigde Staten en Europa. De ondernemingen zijn actief in vastgoedbeleggingen, vastgoedontwikkelingen en vastgoed management.

Homburg Capital valt onder toezicht van en is geregistreerd bij de Autoriteit Financiële Markten ("**AFM**") en beschikt uit hoofde van de Wft over een vergunning voor het uitvoeren van orders van cliënten, het overnemen en plaatsen van uitgiften en het beheren van beleggingsinstellingen. In het kader van deze vergunning zijn de heren S. Haas en ir. H.H. Scholte op betrouwbaarheid en deskundigheid getoetst in hun hoedanigheid van statutaire bestuurders van Homburg Capital.

Toezichthouder

Dit Prospectus is door Homburg Stoneridge met zorg samengesteld en is op 19 mei 2010 door de AFM goedgekeurd.

Stichting Transparantie Vastgoedfondsen

De informatie verstrekt in dit Prospectus is door de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen (de "**STV**") getoetst op toepassing van de STV Standaarden. De STV Standaarden zijn uitgewerkt rondom een aantal thema's. Per thema zijn principes en normen vastgesteld, waaraan de informatieverstrekking in een prospectus naar best practices moet voldoen. De principes geven de grondbeginselen voor de informatieverstrekking, de normen bevatten gedetailleerde eisen, die door de STV worden gesteld aan de te verstrekken informatie. De rapportage van de uitkomst van deze toetsing door de STV is te vinden via haar website www.stichtingtransparatievastgoedfondsen.nl of op www.homburg.nl

Risico's

Beleggen in Obligaties brengt risico's met zich. De onderstaande risico's, die meer uitgebreid zijn beschreven in het hoofdstuk "Risicofactoren", dienen, naast de overige informatie in dit Prospectus, in overweging genomen te worden bij het beoordelen van een belegging in de Obligaties. Deze risico's kunnen invloed hebben op de financiële situatie van Homburg Stoneridge en haar mogelijkheden om aan de rente- en aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen. In een negatief scenario zouden deze risico's zelfs kunnen leiden tot gedeeltelijk verlies van de Initiële Hoofdsom.

Debiteurenrisico

De Obligatiehouder heeft in beginsel een debiteurenrisico op Homburg Stoneridge.

Concentratierisico

Homburg Stoneridge is volledig afhankelijk van de verhuur- en verkoopopbrengsten die uit de appartementen worden gerealiseerd voor de betaling van de rente verplichtingen en terugbetaling van de inleg van de Obligatiehouders. Bij een daling van de vraag naar onroerend goed en meer in het bijzonder de appartementen, kan een neerwaartse druk op de verhuur- en/of verkoopopbrengsten optreden.

Verhuur- en verkooprisico

Het is mogelijk dat voor het einde van de looptijd van de Obligaties de verhuur- en verkoopopbrengsten van de appartementen onvoldoende zijn om de (resterende) Uitstaande Hoofdsom te voldoen. Een lagere verkoopopbrengst zal in het uiterste geval leiden tot een gedeeltelijk verlies van de Uitstaande Hoofdsom.

Valutarisico

De verhuur- en verkoopopbrengst van de appartementen luiden in Canadese dollars. De betalingen onder de Obligatielening luiden echter in euro's. Een daling van de Canadese dollar ten opzichte van de euro kan een negatieve invloed hebben op de uiteindelijke financiële resultaten van Homburg Stoneridge.

Rendementsrisico

Homburg Stoneridge zal de netto verhuur- en verkoopopbrengsten aanwenden voor tussentijdse aflossing van de Uitstaande Hoofdsom. De snelheid van aflossing van de Uitstaande Hoofdsom is met name afhankelijk van de snelheid waarmee de appartementen worden verkocht en/of verhuurd. In het uiterste geval kan de Uitstaande Hoofdsom al op 31 januari 2011 afgelost worden wat een negatief effect kan hebben op het rendement.

Marktrisico

De waardeontwikkeling van de appartementen is mede afhankelijk van de waardeschommelingen van vastgoed. Een waardedaling van de appartementen kan de snelheid waarmee de Uitstaande Hoofdsom wordt terugbetaald vertragen of - in het uiterste geval - ertoe leiden dat de Uitstaande Hoofdsom aan het einde van de looptijd niet volledig kan worden terugbetaald.

Aflossingrisico

De aflossing van de Uitstaande Hoofdsom is in eerste instantie afhankelijk van de verkoop en /of verhuur van de appartementen. Voorts kan een waardedaling van de appartementen de snelheid waarmee de Uitstaande Hoofdsom wordt terugbetaald vertragen of - in het uiterste geval - ertoe leiden dat de Uitstaande Hoofdsom aan het einde van de looptijd niet volledig kan worden terugbetaald.

Kredietcrisis

Het economische klimaat is een van de belangrijkste risicofactoren voor een belegging in vastgoed. Het is niet te voorspellen hoe lang de huidige financiële crisis zal duren en wat de invloed hiervan in de toekomst zal zijn en welke gevolgen dit kan hebben op de verhuur- en verkoopopbrengst en verkoopsnelheid van de appartementen.

Verzekeringrisico

Voor de appartementen is een opstalverzekering afgesloten om gebruikelijke risico's, zoals brand- en waterschade, af te dekken. Schade door uitzonderlijke gebeurtenissen zoals natuurrampen, oorlogen, terreur etc. is niet verzekerd en komt voor rekening en risico van Homburg Stoneridge. Dit kan ertoe leiden dat aan het einde van de looptijd de Uitstaande Hoofdsom niet volledig kan worden terugbetaald.

Verhandelbaarheid (lock-up risico)

Homburg Stoneridge, de Stichting, noch Homburg Capital onderhouden een (onderhandse) markt in de Obligaties. Indien een Obligatiehouder heeft aangegeven dat hij zijn Obligaties wil overdragen aan een derde zal dit uitsluitend kunnen plaatsvinden overeenkomstig de voorwaarden in de Trustakte. De beperkte verhandelbaarheid van Obligaties kan tot gevolg hebben dat Obligatiehouders de Obligaties gedurende de gehele looptijd van maximaal 4 jaar in bezit dienen te houden.

Risico van de Stichting en Homburg Stoneridge Trustee Ltd. als houder van het zekerheidsrecht

De Obligatiehouders zijn afhankelijk van het uitoefenen van de rechten door de Stichting en Homburg Stoneridge Trustee Ltd. in verband met het gevestigde hypotheekrecht en hebben weinig mogelijkheden om de Stichting en Homburg Stoneridge Trustee Ltd. aansprakelijk te stellen, behoudens in gevallen van opzet of grove schuld.

Executie-risico

Homburg Stoneridge Trustee Ltd. houdt ten behoeve van de Stichting een hypotheekrecht eerste in rang, welke de Stichting houdt ten behoeve van de Obligatiehouders. Hoewel Homburg Stoneridge voor een bedrag van maximaal 60% van de Taxatiewaarde van de appartementen Obligaties zal uitgeven, bestaat het risico dat in geval van executoriale verkoop van de appartementen door de Stichting en Homburg Stoneridge Trustee Ltd. op grond van het hypotheekrecht, de opbrengsten van deze executoriale verkoop niet voldoende zijn om de Uitstaande Hoofdsom volledig af te lossen.

Wet- en regelgeving

Homburg Stoneridge en de Obligaties zijn onderworpen aan juridische en fiscale wetgeving. Het risico bestaat dat gedurende de looptijd van de Obligaties wijzigingen optreden in de toepasselijke wet- en regelgeving. Deze wijzigingen kunnen een negatief effect hebben op het rendement.

Dartmouth, 19 mei 2010

Homburg Stoneridge Limited Partnership
32 Akerly Boulevard
Dartmouth, Nova Scotia
Canada

Risicofactoren

Algemeen

De onderstaande risico's dienen, naast de overige informatie in dit Prospectus, in overweging genomen te worden bij het beoordelen van een belegging in de Homburg Stoneridge Obligatie. Deze risico's kunnen in meer of mindere mate invloed hebben op de financiële situatie van Homburg Stoneridge en haar mogelijkheden om aan de rente- en aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen. In een negatief scenario zouden deze risico's zelfs kunnen leiden tot gedeeltelijk verlies van de Initiële Hoofdsom.

De belegging is gericht op de Nederlandse particuliere investeerder met een zekere vermogensbuffer. Wij adviseren potentiële investeerders om overleg te voeren met hun eigen beleggingsadviseur om te bezien of het profiel van de belegging past bij het persoonlijk risicoprofiel en het doel waarvoor wordt belegd. De persoonlijke fiscale situatie van een investeerder wordt bepaald door vele factoren en kan derhalve afwijken van hetgeen in dit Prospectus is vermeld. Daarom wordt advisering door de eigen belastingadviseur over de fiscale effecten van investeren in de Homburg Stoneridge Obligaties aanbevolen.

De risico's zijn door Homburg Stoneridge met de huidige kennis geïnventariseerd aan de hand van de meest recente gegevens en omstandigheden en hebben betrekking op gebeurtenissen die afhankelijk zijn van omstandigheden die zich in de toekomst al dan niet zullen voordoen. Bij de verkoop van vastgoed en in de vastgoedmarkt in het algemeen kunnen zich echter onvoorziene situaties voordoen waardoor de werkelijke risico's wezenlijk kunnen afwijken van de hierna beschreven risico's.

Potentiële investeerders dienen dit hoofdstuk "Risicofactoren" en de overige informatie in dit Prospectus grondig te bestuderen alvorens te besluiten in de Obligaties te beleggen.

Debiteurenrisico

De Obligatiehouder heeft in beginsel een debiteurenrisico op Homburg Stoneridge. Dit risico is in die zin beperkt dat de vorderingen van de Obligatiehouders maximaal 60% van de Taxatiewaarde van de appartementen bedragen, dat deze vorderingen zijn verzekerd door een eerste recht van hypotheek verleend aan de Stichting en dat Homburg Stoneridge geen andere activiteiten ontplooit en geen andere verplichtingen aangaat dan in verband met de verhuur en verkoop van de appartementen. Niettemin kunnen de volgende factoren ertoe leiden dat de verwachte verhuur- en verkoopopbrengsten niet worden gerealiseerd waardoor de Uitstaande Hoofdsom aan het einde van de looptijd niet volledig kan worden afgelost.

Concentratierisico

Homburg Stoneridge is volledig afhankelijk van de verhuur- en verkoopopbrengsten die uit de appartementen worden gerealiseerd voor de betaling van de rente verplichtingen en terugbetaling van de inleg van de Obligatiehouders. Dit leidt ertoe dat Homburg Stoneridge met name gevoelig is voor ontwikkelingen in de vastgoedsector. De ontwikkeling van het nationaal product, het overheidstekort, het werkloosheidspercentage, het inflatiepercentage en de rentestand zijn concrete factoren die invloed hebben op de koopkracht en daarmee op de vraag naar onroerend goed. Nadelige wijzigingen van één of meerdere van deze factoren kunnen een negatieve invloed hebben op de vraag naar onroerend goed in Canada en in *leisure* appartementen in het bijzonder. Wereldwijde politieke gebeurtenissen, zoals terroristische daden, oorlogen en andere vijandelijkheden zijn eveneens van invloed op de conjunctuur. Bij een daling van de vraag naar onroerend goed en meer in het bijzonder de appartementen, kan een neerwaartse druk op de verhuur- en/of verkoopopbrengsten optreden.

Verhuur- en verkooprisico

Het is mogelijk dat voor het einde van de looptijd van de Obligaties de verhuur- en verkoopopbrengsten van de appartementen onvoldoende zijn om de (resterende) Uitstaande Hoofdsom te voldoen. Dit kan het gevolg zijn van een fikse waardedaling van de appartementen en/of een tegenvallende verkoop van de appartementen. Een lagere verkoopopbrengst zal in het uiterste geval leiden tot een gedeeltelijk verlies van de Uitstaande Hoofdsom.

Valutarisico

Homburg Stoneridge bezit en verkoopt vastgoed dat is gelegen in Canada. De verhuur- en verkoopopbrengst van de appartementen luiden dan ook in Canadese dollars. De betalingen onder de Obligatielening luiden echter in euro's. Voor Homburg Stoneridge bestaat er derhalve een valutarisico. Een daling van de Canadese dollar ten opzichte van de euro kan een negatieve invloed hebben op de

uiteindelijke financiële resultaten van Homburg Stoneridge en kan de snelheid waarmee de Uitstaande Hoofdsom wordt terugbetaald vertragen of - in het uiterste geval - ertoe leiden dat de Uitstaande Hoofdsom aan het einde van de looptijd niet volledig kan worden terugbetaald.

Rendementsrisico

Homburg Stoneridge zal de netto verhuur- en verkoopopbrengsten aanwenden voor tussentijdse aflossing van de Uitstaande Hoofdsom. De snelheid van aflossing van de Uitstaande Hoofdsom is met name afhankelijk van de snelheid waarmee de appartementen worden verkocht en/of verhuurd. Naarmate de snelheid van de verkoop of verhuur toeneemt, zal de in totaal bijgeschreven rente op de Obligaties lager zijn. In het uiterste geval kan de Uitstaande Hoofdsom al op 31 januari 2011 afgelost worden wat een negatief effect kan hebben op het rendement.

Marktrisico

De verschillende sectoren van de markt worden elk op eigen wijze door de economische omstandigheden beïnvloed. De financiële markten zijn de laatste paar jaren erg onrustig geweest en het is niet te voorspellen welke gevolgen de ontwikkelingen op die financiële markten kunnen hebben op de bedrijfsresultaten van Homburg Stoneridge, nu en in de (nabije) toekomst. De waardeontwikkeling van de appartementen is mede afhankelijk van de waardeschommelingen van vastgoed. Ook kunnen veranderingen in de algemene economische ontwikkelingen, bijvoorbeeld op het gebied van rente en inflatie, invloed hebben op de waarde van de appartementen. Een waardedaling van de appartementen kan de snelheid waarmee de Uitstaande Hoofdsom wordt terugbetaald vertragen of - in het uiterste geval - ertoe leiden dat de Uitstaande Hoofdsom aan het einde van de looptijd niet volledig kan worden terugbetaald.

Aflossingsrisico

De aflossing van de Uitstaande Hoofdsom is in eerste instantie afhankelijk van de verkoop en/of verhuur van de appartementen. Voorts kan een waardedaling van de appartementen de snelheid waarmee de Uitstaande Hoofdsom wordt terugbetaald vertragen of - in het uiterste geval - ertoe leiden dat de Uitstaande Hoofdsom aan het einde van de looptijd niet volledig kan worden terugbetaald.

Kredietcrisis

Het economische klimaat is een van de belangrijkste risicofactoren voor een belegging in vastgoed. Het is niet te voorspellen hoe lang de huidige financiële crisis zal duren en wat de invloed hiervan in de toekomst zal zijn en welke gevolgen dit kan hebben op de verhuur- en verkoopopbrengst en de verkoopsnelheid van de appartementen.

Verzekeringsrisico

Voor de appartementen is een opstalverzekering afgesloten om gebruikelijke risico's, zoals brand- en waterschade, af te dekken. Schade door uitzonderlijke gebeurtenissen zoals natuurrampen, oorlogen, terreur etc. is niet verzekerd en komt voor rekening en risico van Homburg Stoneridge. Dit kan leiden tot dusdanige extra kosten dat de Uitstaande Hoofdsom aan het einde van de looptijd niet volledig kan worden terugbetaald.

Verhandelbaarheid (lock-up risico)

Homburg Stoneridge, de Stichting, noch Homburg Capital onderhouden een (onderhandse) markt in de Obligaties. Obligaties kunnen wel worden verhandeld en overgedragen aan derden. Obligaties kunnen niet in gedeelte(n) worden overgedragen. Indien een Obligatiehouder heeft aangegeven dat hij zijn Obligaties wil overdragen aan een derde zal dit uitsluitend kunnen plaatsvinden overeenkomstig artikel 12 van de Trustakte. De beperkte verhandelbaarheid van Obligaties kan tot gevolg hebben dat Obligatiehouders de Obligaties gedurende de gehele looptijd van maximaal 4 jaar in bezit dienen te houden.

Risico van de Stichting en Homburg Stoneridge Trustee Ltd. als houder van het zekerheidsrecht

Homburg Stoneridge vestigt een hypotheekrecht eerste in rang ten behoeve van de Stichting. De Obligatiehouders zijn afhankelijk van het uitoefenen van de rechten door de Stichting en Homburg Stoneridge Trustee Ltd. in verband met dit hypotheekrecht. In sommige gevallen die volgens de Stichting geen uitstel dulden, zoals bij een dreigend faillissement, dreigende surseance van betaling of een ingrijpende reorganisatie, zijn de Stichting en Homburg Stoneridge Trustee Ltd. gerechtigd om maatregelen in het belang van de Obligatiehouders te treffen zonder machtiging van de vergadering van Obligatiehouders. In dit kader hebben de Obligatiehouders weinig mogelijkheden om de Stichting en Homburg Stoneridge Trustee Ltd. aansprakelijk te stellen, behoudens in gevallen van opzet of grove schuld.

Executie-risico

Homburg Stoneridge Trustee Ltd. houdt ten behoeve van de Stichting een hypotheekrecht eerste in rang, welke de Stichting houdt ten behoeve van de Obligatiehouders. Hoewel Homburg Stoneridge voor een bedrag van maximaal 60% van de Taxatiewaarde van de appartementen Obligaties zal uitgeven, bestaat het risico dat in geval van executoriale verkoop van de appartementen door de Stichting en Homburg Stoneridge Trustee Ltd. op grond van het hypotheekrecht, de opbrengsten van deze executoriale verkoop niet voldoende zijn om de Uitstaande Hoofdsom volledig af te lossen.

Wet- en regelgeving

Homburg Stoneridge en de Obligaties zijn onderworpen aan juridische en fiscale wetgeving. Het risico bestaat dat gedurende de looptijd van de Obligaties wijzigingen optreden in de toepasselijke wet- en regelgeving. Deze wijzigingen kunnen een negatief effect hebben op het rendement.

De Obligatievoorwaarden zijn gebaseerd op de Nederlandse wet- en regelgeving zoals deze van kracht zijn ten tijde van de beschikbaarstelling van dit Prospectus. De Obligatievoorwaarden mogen door de Stichting en Homburg Stoneridge worden gewijzigd naar aanleiding van eventuele rechterlijke beslissingen of veranderingen van wet- en regelgeving. De Obligatievoorwaarden kunnen op voor de Obligatiehouders nadelige wijze worden aangepast na goedkeuring van de Obligatiehouders met gekwalificeerde meerderheid, waardoor alle Obligatiehouders zijn gebonden aan de aangepaste voorwaarden.

Belangrijke informatie en restricties

Dit Prospectus is opgesteld in verband met de aanbieding en uitgifte door Homburg Stoneridge Limited Partnership van Obligaties aan het publiek in Nederland. De Obligaties worden niet te koop aangeboden of verkocht in Canada en er is geen prospectus in verband met deze emissie gedeponeerd bij een toezichthouder of commissie in Canada.

Potentiële Obligatiehouders worden er nadrukkelijk op gewezen dat aan een belegging financiële risico's zijn verbonden. Aan hen wordt nadrukkelijk geadviseerd om dit Prospectus, en de door middel van verwijzing opgenomen documenten zorgvuldig te lezen en kennis te nemen van de volledige inhoud.

Uitsluitend Homburg Stoneridge is verantwoordelijk voor de informatie die in dit Prospectus is opgenomen en Homburg Stoneridge verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover haar bekend, de gegevens die in dit Prospectus zijn opgenomen, in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Prospectus zou wijzigen.

Dit Prospectus is op 19 mei 2010 door de AFM goedgekeurd.

Het is niemand toegestaan om namens Homburg Stoneridge informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in dit Prospectus zijn opgenomen. Indien dergelijke informatie wordt verstrekt, of dergelijke verklaringen worden afgelegd, dient daarop niet te worden vertrouwd als ware het informatie of verklaringen die geautoriseerd is/zijn door of namens Homburg Stoneridge.

Dit Prospectus bevat geen aanbod tot verkoop of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van enig ander effect dan de in dit Prospectus beschreven Obligaties. Onverminderd de verplichting die op grond van artikel 5:23 Wft op Homburg Stoneridge rust, houdt de uitgifte van dit Prospectus onder geen enkele omstandigheid in dat de in dit Prospectus vermelde informatie ook op een later tijdstip dan de datum van dit Prospectus nog juist is.

Dit Prospectus verschijnt uitsluitend in het Nederlands en op dit Prospectus is Nederlands recht van toepassing.

Op alle eventueel in dit Prospectus genoemde (geprognosticeerde) rendementen, is het volgende van toepassing: *"De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst"*.

De Homburg Stoneridge Obligaties worden alleen te koop aangeboden en verkocht in Nederland.

De informatie verstrekt in dit Prospectus is door de STV getoetst op toepassing van de STV Standaarden. De rapportage van de uitkomst van deze toetsing door de STV is te vinden via haar website www.stichtingtransparantievastgoedfondsen.nl of op www.homburg.nl.

De STV wil een concrete bijdrage leveren aan de zelfregulering van beleggingsproposities die door niet-beursgenoteerde beleggingsfondsen in onroerend goed aan particuliere investeerders worden aangeboden. De STV wil de professionaliteit, de transparantie en het vertrouwen in de markt van beleggingen in deze fondsen vergroten. Hiertoe ontwikkelt en onderhoudt zij een gedragscode en standaarden voor informatieverstrekking over een beleggingspropositie. De STV Standaarden zijn uitgewerkt rondom een aantal thema's. Per thema zijn principes en normen vastgesteld, waaraan de informatieverstrekking in een prospectus naar *best practices* moet voldoen. De principes geven de groundbeginselen voor de informatieverstrekking, de normen geven de eisen meer gedetailleerd weer, welke zijn te stellen aan de te verstrekken informatie. Fondsaanbieders, zoals Homburg Capital, die aangesloten zijn bij de STV laten de toepassing van deze standaarden in hun prospectus beoordelen door de STV.

Definities

In dit Prospectus hebben de met een hoofdletter aangeduide begrippen, die niet elders in dit Prospectus zijn gedefinieerd de betekenis zoals hieraan toegekend in dit hoofdstuk "Definities".

Aanbieding	De aanbieding van de Obligaties.
AFM	De Stichting Autoriteit Financiële Markten.
CAD	Canadese dollars. De EURO/CAD wisselkoers op 19 mei 2010 is 1 euro = 1,27 CAD ¹ .
Expiratiedatum	Betekent (i) 30 april 2014 of (ii) zoveel eerder als de Uitstaande Hoofdsom volledig is afgelost
General Partner	Homburg L.P. Management (2003) Inc.
Homburg Capital	Homburg Capital B.V.
Homburg Stoneridge	Homburg Stoneridge Limited Partnership.
Initiële Hoofdsom Inschrijvingsbedrag	Het totale bedrag van de nominale waarde van de Obligaties De nominale waarde per Obligatie, vermeerderd met 3% emissiekosten, met dien verstande dat de inschrijving minimaal twee Obligaties dient te omvatten.
Inschrijvingsperiode	De periode waarin op de Obligaties kan worden ingeschreven, lopend vanaf de datum van goedkeuring van dit Prospectus tot en met 17.00 uur op 30 juni 2010. Homburg Stoneridge behoudt zich het recht voor de Inschrijvingsperiode te verlengen, te verkorten of op te schorten.
Inschrijvingsformulier	Het formulier waarmee op twee of meer Obligaties kan worden ingeschreven, zoals aangehecht in Bijlage I bij de Trustakte.
Limited Partners	Centron Stoneridge Corporation en Prospect Developments
Objecten	De appartementen in het Stoneridge Mountain Resort in Canmore, Canada, die door Homburg Stoneridge met behulp van de Obligatielening worden verkregen.
Obligatie	Een door Homburg Stoneridge uitgegeven en op naam gestelde vordering, met een nominale waarde van EUR 5.000, waaraan de rechten zijn verbonden als beschreven in de Trustakte.
Obligatiehouder	De persoon die als houder van twee of meer Obligaties is ingeschreven in het Register van Obligatiehouders.
Obligatielening	Het totaal van de door Homburg Stoneridge uitgegeven Obligaties met een totale nominale waarde van maximaal 60%

¹ <http://www.oanda.com>

	van de Taxatiewaarde van de door Homburg Stoneridge gekochte appartementen.
Obligatievoorwaarden	De voorwaarden zoals neergelegd in de Trustakte.
Prospect Developments	Prospect Developments (2003) Inc.
Prospectus	Dit Prospectus inclusief alle Bijlagen.
Stichting	Stichting Homburg Stoneridge.
STV	Stichting Transparantie Vastgoedfondsen.
Taxatiewaarde	De waarde van de 54 appartementen op de taxatiedatum, 7 april 2010, onder het voorbehoud dat de bouw van de appartementen volgens plan wordt afgerond en de appartementen volledig zijn ingericht, tegen de tussen Homburg Stoneridge en Prospect Developments overeengekomen vastgestelde EUR/CAD wisselkoers van 1 euro = CAD 1,40. Op de datum van het taxatierapport was de bouw voor ongeveer 98 à 99% afgerond (zie ook Bijlage 4 bij dit Prospectus).
Trustakte	De trustakte tussen Homburg Stoneridge, de Stichting en Homburg Stoneridge Trustee Ltd. van 19 mei 2010 evenals de daarbij behorende Bijlagen.
Uitgifte	De uitgifte van de Obligaties.
Uitstaande Hoofdsom	Het totale bedrag van de nominale waarde van de Obligaties (de " Initiële Hoofdsom "), vermeerderd met de daarover verschuldigde en bijgeschreven rente en verminderd met tussentijdse aflossingen op de Initiële Hoofdsom en de daarover verschuldigde en bijgeschreven rente (de verschuldigde en bijgeschreven rente wordt derhalve betaalbaar als onderdeel van de Uitstaande Hoofdsom).
Werkdag	Een dag die niet een zaterdag, een zondag of een in Nederland algemeen erkende feestdag is.
Wft	Wet op het financieel toezicht, zoals van tijd tot tijd wordt gewijzigd.

Homburg Stoneridge

Introductie

De uitgevende instelling van de Obligaties is Homburg Stoneridge Limited Partnership. Homburg Stoneridge is speciaal opgericht met het doel het verkrijgen, eventueel verhuren en verkopen van maximaal 54 appartementen die onderdeel uitmaken van het Stoneridge Mountain Resort, dat is gelegen in Canmore, Canada, alsmede de uitgifte van de Obligatielening (artikel 6.10 van de Limited Partnership Agreement). De opbrengsten van de Obligatielening zullen gebruikt worden voor de financiering van de aankoop van de appartementen. Homburg Stoneridge zal geen andere financiering aantrekken.

Juridische structuur

Homburg Stoneridge is een Limited Partnership opgericht op 21 april 2010 naar het recht van Nova Scotia, Canada en is statutair gevestigd op 32 Akerly Boulevard Dartmouth, Nova Scotia, Canada. De Limited Partnership Agreement is aangegaan tot uiterlijk 31 december 2016. Homburg Stoneridge kan eerder worden opgeheven als alle appartementen die zij bezit zijn verkocht of indien zowel de General Partner en de Limited Partners hiertoe gezamenlijk besluiten.

Een limited partnership is te vergelijken met een Nederlandse commanditaire vennootschap (CV). Een limited partnership heeft altijd een beherend vennoot, de general partner en een stille vennoot, de limited partner. Homburg L.P. Management Inc. treedt op als general partner van Homburg Stoneridge. Centron Stoneridge Corporation en Prospect Developments zijn de enige limited partners van Homburg Stoneridge en houden samen een belang van 100% in de Limited Partnership.



Limited Partnership Agreement

In de Limited Partnership Agreement zijn de afspraken tussen de General Partner en de Limited Partners vastgelegd. De Limited Partnership Agreement, die door middel van verwijzing is opgenomen in dit Prospectus, wordt beheerst door Canadees recht.

De Limited Partnership Agreement voorziet onder meer in de volgende onderwerpen: (i) naam en vestigingsadres (ii) aard; (iii) doelstelling; (iv) kapitaal; (v) aansprakelijkheid jegens derden en vrijwaring; (vi) verantwoordelijkheden van de General Partner; (vii) status van de Limited Partners (viii) participaties; (ix) uitgifte van participaties; (x) registers; (xi) overdracht en bezwaring van participaties; (xii) waardering; (xiii) kennisgevingen; (xiv) verslaglegging; (xv) uitkeringen; (xvi) vergoedingen en kosten, (xvii) ontslag en vervanging van de General Partner, (xviii) vergadering van participanten, (xix) wijziging van de voorwaarden, (xx) beëindiging en liquidatie, (xxi) toepasselijk recht en bevoegde rechtbank.

De General Partner vertegenwoordigt de belangen van Homburg Stoneridge. De General Partner is zelfstandig bevoegd alle beslissingen te nemen die zij in het belang acht voor Homburg Stoneridge. De Limited Partners beschikken over alle eigendommen van Homburg Stoneridge, maar zijn niet bevoegd tot het verrichten van daden van beheer.

De taken die Homburg L.P. Management Inc. als General Partner op basis van de Limited Partnership Agreement ten behoeve van Homburg Stoneridge uitvoert zijn onder andere:

- het voeren van het dagelijks management;
- het bijhouden van het partnership register;
- het voeren van de administratie en alle aanverwante werkzaamheden;
- het verzorgen van betalingen en uitkeringen; en
- het bijeenroepen van een participantenvergadering al dan niet op verzoek van de Limited Partners.

De volgende onderwerpen dienen, alvorens te worden uitgevoerd door de General Partner, voorgelegd te worden aan de Limited Partners die deelnemingsrechten houden in Homburg Stoneridge (niet zijnde de Obligatiehouder) op de participantenvergadering:

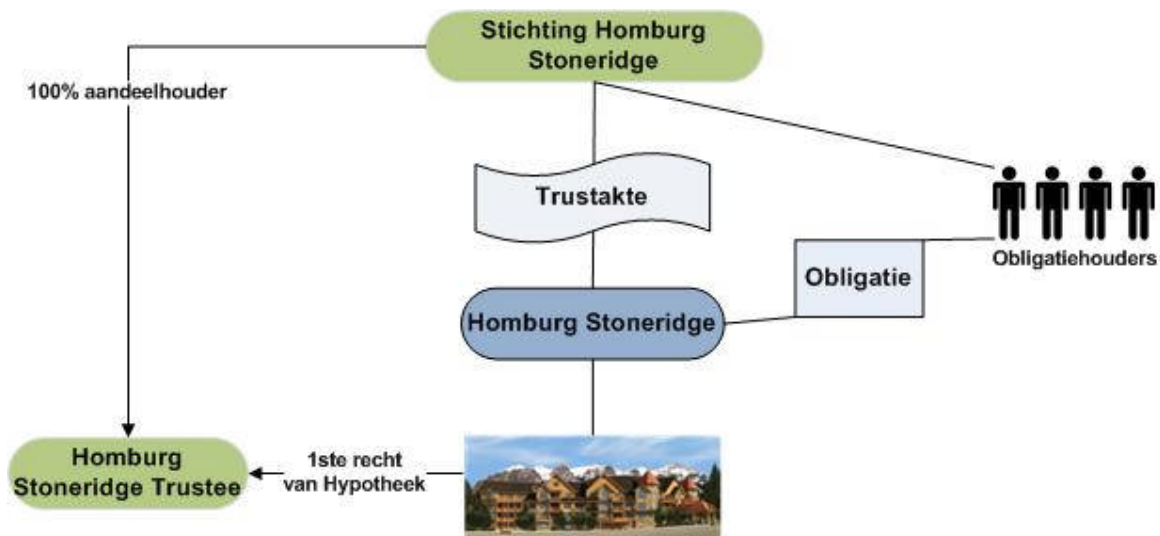
- aanpassing van de Limited Partnership Agreement;
- het opheffen van de Limited Partnership;
- het afzetten en benoemen van de General Partner;
- het opvragen van additionele kapitaalstortingen aan de Limited Partners; en
- het verkopen van de appartementen die in het bezit zijn van de Limited Partnership

Besluiten kunnen worden genomen indien 51% van de uitstaande participaties instemt met het voorstel.

Investeringspropositie en obligatievoorwaarden

Investeringsstructuur

Voor de opzet van de structuur van de Obligaties is rekening gehouden met zowel de Canadese als Nederlandse juridische en fiscale consequenties.



Homburg Stoneridge is speciaal opgericht met het doel rendement te behalen door het verkrijgen, eventueel verhuren en vervolgens verkopen van maximaal 54 appartementen die onderdeel uitmaken van het Stoneridge Mountain Resort, in Canmore Canada. Homburg Stoneridge verwacht dat zij in staat zal zijn de maximaal 54 appartementen binnen een periode van 4 jaar te verkopen. In de tussentijdse periode kunnen de appartementen worden opgenomen in een verhuurpool. Zowel de volledige netto verkoopopbrengsten als de volledige netto verhuuropbrengsten zullen worden aangewend ter aflossing van de Uitstaande Hoofdsom.

Homburg Stoneridge wil met deze Obligatielening maximaal EUR 14.575.000 bijeenbrengen. Deze gelden dienen ter financiering van de aankoop van maximaal 54 appartementen.

Om het valutarisico voor Homburg Stoneridge te beperken, zijn Homburg Stoneridge en Prospect Developments overeengekomen bij de berekening van de verkrijgingprijs van de appartementen uit te gaan van een wisselkoers van EUR 1 = CAD 1,40 in plaats van de daadwerkelijk geldende wisselkoers. Aangezien de koopprijs van de appartementen moet worden voldaan in Canadese dollars, is Homburg Stoneridge door de overeengekomen wisselkoers in staat vooraf te bepalen hoeveel Obligaties uitgegeven moeten worden om de 54 appartementen te financieren. Op de datum van dit Prospectus is de daadwerkelijke wisselkoers 1 euro = CAD 1,27. De door Prospect Developments en Homburg Stoneridge overeengekomen wisselkoers is voor de Obligatiehouders gunstiger aangezien hierdoor minder Obligaties worden uitgegeven dan wanneer de daadwerkelijke wisselkoers gehanteerd zou zijn (i.e. minder schuldeisers van Homburg Stoneridge).

Als gevolg van de overeengekomen wisselkoers bedraagt de verkrijgingprijs van deze appartementen EUR 24.296.214 (de "**Taxatiewaarde**"). Dit is een bedrag gelijk aan de waarde van de 54 appartementen op de taxatiedatum, 7 april 2010, onder het voorbehoud dat de bouw van de appartementen volgens plan wordt afgerond en de appartementen volledig zijn ingericht, en met inachtneming van de overeengekomen vastgestelde wisselkoers. Op de datum van het taxatierapport was de bouw voor 98 à 99% afgerond. Sinds de datum van de taxatie van de appartementen hebben er geen materiële wijzigingen plaatsgehad die de Taxatiewaarde negatief beïnvloeden.

Homburg Stoneridge verkrijgt de appartementen van Prospect Developments voor een prijs gelijk aan de Taxatiewaarde ad EUR 24.296.214 (per valutatdatum 7 april 2010 en met inachtneming van de overeengekomen vastgestelde wisselkoers (i.e. CAD 34.014.700/ 1,40)) tegen uitgifte van 136.097 deelnemingsrechten A in Homburg Stoneridge en betaling van een bedrag van EUR 14.575.000 op grond van een inbrengovereenkomst. Dit bedrag wordt gefinancierd door de Uitgifte en is gelijk aan de Initiële Hoofdsom. De uitgifte van de deelnemingsrechten A aan Prospect Developments heeft geen gevolg of enig invloed op de positie van de Obligatiehouders. Immers, een

Obligatiehouder (lees: schuldeiser van Homburg Stoneridge) heeft een meer preferente positie dan een verschaffer van eigen vermogen aan Homburg Stoneridge.

Homburg Stoneridge zal ter waarde van maximaal 60% van de Taxatiewaarde Obligaties uitgeven. Indien Homburg Stoneridge door deze obligatie emissie minder dan EUR 14.575.000 bijeenbrengt, zal Homburg Stoneridge minder dan 54 appartementen kopen met dien verstande dat de tegenwaarde van de uitgifte van de Obligaties nooit meer zal bedragen dan 60% van de taxatiewaarde van de appartementen die door Homburg Stoneridge worden verkregen.

De verkopende partij is Prospect Developments. De meerderheid van de aandelen in Prospect Developments is uiteindelijk in handen van de heer Robert B. Harris. De heer Harris heeft ook een 100% belang in Centron Stoneridge Corporation. Centron Stoneridge Corporation en, na de inbreng, Prospect Developments zijn de enige Limited Partners van Homburg Stoneridge.

Door het verkopen van de appartementen wordt Prospect Developments in staat gesteld de nog resterende bouwfinanciering af te lossen en een deel van het in de ontwikkeling door Prospect Developments geïnvesteerde eigen vermogen vervroegd vrij te maken. Dit eigen vermogen kan direct worden aangewend voor het doen van nieuwe investeringen. Doordat er geen direct opeisbare bouwfinanciering meer is, kunnen de appartementen geleidelijk verkocht worden door Homburg Stoneridge. De obligatieopbrengst verschaft Homburg Stoneridge een (kortlopende) flexibele financiering waar gedurende de looptijd op kan worden afgelost, zonder eventuele boeterente te hoeven voldoen. De uiteindelijke winst van Homburg Stoneridge komt, na aflossing van de Uitstaande Hoofdsom, ten goede van Prospect Developments en Centron Stoneridge Corporation als limited partners.

De doelomschrijving zoals vastgelegd in de Limited Partnership Agreement van Homburg Stoneridge is beperkt tot de beleggingsdoelstelling en de uitgifte van de Obligatie. Op basis van de Trustakte heeft Homburg Stoneridge zich tevens verplicht om geen andere activa te verkrijgen of andere activiteiten te verrichten tot aan het moment waarop de Uitstaande Hoofdsom volledig is afgelost.

De Obligatielening en alle bedragen die Homburg Stoneridge aan de Obligatiehouders zal betalen luiden in euro's.

Rente en aflossing

De Obligaties hebben een vast rentepercentage van tien procent (10%) per jaar. De rente wordt berekend over de Uitstaande Hoofdsom met ingang van 31 mei 2010 of, indien het Inschrijvingsbedrag na 31 mei 2010 wordt ontvangen, vier Werkdagen na ontvangst van deze gelden door de Stichting tot aan de datum waarop de Uitstaande Hoofdsom volledig is afgelost. Ieder half jaar wordt op de eerste Werkdag een bedrag gelijk aan de rente toegevoegd aan de Uitstaande Hoofdsom. De rente zal worden berekend gebaseerd op een jaar bestaande uit 360 dagen en naar tijdsevenredigheid tot en met de laatste dag van het betreffende half jaar. Zie ook de paragraaf "Obligatievoorwaarden".

Let wel, het feit dat de verschuldigde rente bijgeschreven wordt op de Uitstaande Hoofdsom kan er toe leiden dat Obligatiehouders, die aan winstbelasting zijn onderworpen, al in het betreffende kalenderjaar winstbelasting moeten betalen over deze bijgeschreven rente, terwijl Homburg Stoneridge mogelijk pas op een later moment de bijgeschreven rente zal uitbetalen als onderdeel van de Uitstaande Hoofdsom. Voor verdere informatie verwijzen wij naar het Hoofdstuk "Fiscale aspecten" op pagina 36 van dit Prospectus.

Homburg Stoneridge zal overgaan tot tussentijdse aflossing van (een gedeelte van) de Uitstaande Hoofdsom op 31 juli en 31 januari van ieder jaar, indien:

- één of meer appartementen over de verstreken periode tot 30 juni, respectievelijk 31 december, zijn verkocht, voor een bedrag gelijk aan de verkoopopbrengsten van de appartementen na inhouding of aftrek voor of wegens huidige of toekomstige belastingen, heffingen, aanslagen of overheidskosten van welke aard ook, voor zover door de wet vereist;
- één of meer appartementen over de verstreken periode tot 30 juni, respectievelijk 31 december, zijn verhuurd, voor een bedrag gelijk aan de verhuuropbrengsten van de appartementen na aftrek van verhuurkosten, exploitatiekosten en asset- en property management vergoedingen.

De maximale looptijd van de Obligaties is 4 jaar. De aflossing van de Uitstaande Hoofdsom zal voor het eerst kunnen plaatsvinden op 31 januari 2011 en uiterlijk op 30 april 2014. Indien Homburg Stoneridge na 30 april 2014 de Uitstaande Hoofdsom nog niet volledig heeft afgelost, kunnen de

Obligatiehouders op basis van het recht van eerste hypotheek de nog beschikbare appartementen executoriaal laten verkopen om uit de gerealiseerde opbrengsten de Uitstaande Hoofdsom (inclusief gemaakte kosten) te kunnen verhalen.

Stichting Homburg Stoneridge

Tussen Homburg Stoneridge en Stichting Homburg Stoneridge is een Trustakte gesloten waarin de voorwaarden van de Obligaties zijn opgenomen. De Stichting treedt op als vertegenwoordiger ten behoeve van de Obligatiehouders. Alle geldstromen in verband met de Obligaties lopen via de rekening van de Stichting.

Zekerheden

Homburg Stoneridge heeft zich in de Trustakte verplicht om voor de uitgifte van de Obligaties naar Canadees recht een recht van eerste hypotheek te vestigen op de gekochte appartementen ten behoeve van de Stichting ter verzekering van de verplichtingen van Homburg Stoneridge jegens de Obligatiehouders. Een vennootschap naar niet-Canadees recht kan geen Canadees hypotheekrecht verkrijgen. Om dit te ondervangen is de Canadese vennootschap Homburg Stoneridge Trustee Ltd. opgericht. Homburg Stoneridge Trustee Ltd. heeft als enig doel het houden van het hypotheekrecht op de Objecten ten behoeve van de Stichting. De contractuele relatie tussen de Stichting en Homburg Stoneridge Trustee Ltd. zal worden vastgelegd in een standaard "*Declaration of Trust*" op grond waarvan Homburg Stoneridge Trustee Ltd. de instructies van de Stichting zal uitvoeren. Deze overeenkomst zal tot stand worden gebracht zodra Homburg Stoneridge de appartementen verkrijgt.

De aandelen in het kapitaal van Homburg Stoneridge Trustee Ltd. worden gehouden door de Stichting. Het bestuur van Homburg Stoneridge Trustee Ltd. wordt gevormd door de heer W.R. Shouldice, advocaat te Alberta, Canada, en de heer M.J.E. Leenaers. De heer Leenaers is tevens bestuurder van Homburg Trust Services B.V. die op haar beurt bestuurder is van de Stichting.

Op basis van de Trustakte heeft Homburg Stoneridge zich verplicht om geen andere zekerheidsrechten te vestigen op de appartementen en geen andere financiering aan te trekken tot aan het moment waarop de Uitstaande Hoofdsom volledig is afgelost.

Obligatievoorwaarden

De Obligatievoorwaarden, vastgelegd in de Trustakte, zijn van toepassing op de uitgifte van de Obligaties door Homburg Stoneridge. De hierna met een hoofdletter aangeduide begrippen, die niet in dit hoofdstuk zijn gedefinieerd, hebben de betekenis zoals hieraan toegekend in het hoofdstuk "*Definities*".

De Obligaties worden uitgegeven onder de Trustakte. Deze paragraaf bevat een samenvatting van de belangrijkste bepalingen van de Trustakte (zie Bijlage 1). De Obligatiehouders profiteren van, zijn gebonden door en worden geacht kennis te hebben genomen van de bepalingen van de Trustakte.

Vorm en nominale waarde

De Obligaties zijn vorderingen op naam. Er worden geen bewijzen van de Obligaties uitgegeven. De nominale waarde van een Obligatie bedraagt EUR 5.000.

Status en zekerheid

(a) Status

De Obligaties vormen directe en onvoorwaardelijke verplichtingen van Homburg Stoneridge jegens de Obligatiehouders die onderling gelijk in rang zijn zonder enig verschil in preferentie.

(b) Zekerheid

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van Homburg Stoneridge jegens de Obligatiehouders, zal Homburg Stoneridge conform de voorwaarden van de Trustakte een hypotheekrecht eerste in rang naar Canadees recht vestigen op de Objecten ten gunste van de Obligatiehouders.

Rente

De Obligatiehouder ontvangt een rente van 10% per jaar over de Uitstaande Hoofdsom: (i) de inleg op de door hem gehouden Obligaties (i.e. de initiële hoofdsom van zijn Obligaties), (ii) vermeerderd met de daarover verschuldigde en bijgeschreven rente, en (iii) verminderd met tussentijdse aflossingen op de inleg en de daarover verschuldigde en bijgeschreven rente.

De samengestelde rente wordt berekend vanaf 31 mei 2010, of, indien het Inschrijvingsbedrag na 31 mei 2010 wordt ontvangen, vier Werkdagen na ontvangst van deze gelden door de Stichting tot aan de datum waarop de Uitstaande Hoofdsom volledig is afgelost. Samengestelde rente, oftewel rente-op-rente, houdt in dat over de rente die op de Obligaties aangroeit, maar niet wordt uitbetaald, ook weer rente wordt verschuldigd.

De rente wordt verschuldigd na afloop van opeenvolgende tijdvakken van zes (6) maanden waarbij de rente van 10% per jaar wordt berekend gebaseerd op een jaar bestaande uit 360 dagen. De rente wordt naar tijdsevenredigheid berekend tot en met de laatste dag van het betreffende half jaar.

De verschuldigde en bijgeschreven rente wordt periodiek toegevoegd aan de Uitstaande Hoofdsom.

(Tussentijdse) aflossing

Homburg Stoneridge zal tot tussentijdse aflossing van (een gedeelte van) de Uitstaande Hoofdsom overgaan op 31 juli en 31 januari van ieder jaar, mits een of meer appartementen over de verstreken periode tot 30 juni respectievelijk 31 december zijn verhuurd en/of verkocht en tot het bedrag van de Netto Opbrengsten. De verschuldigde en bijgeschreven rente wordt derhalve betaalbaar als onderdeel van de Uitstaande Hoofdsom.

In deze context wordt onder Netto Opbrengsten verstaan (i) de verhuuropbrengsten van de appartementen over de verstreken periode tot 30 juni, respectievelijk 31 december na aftrek van verhuurkosten, exploitatiekosten en asset- en property management vergoedingen, en (ii) de verkoopopbrengsten van de appartementen over de verstreken periode tot 30 juni, respectievelijk 31 december na inhouding of aftrek voor of wegens huidige of toekomstige belastingen, heffingen, aanslagen of overheidskosten van welke aard ook, voor zover door de wet vereist.

Bij verkoop of verhuur van één of meer appartementen die door Homburg Stoneridge worden verkregen, worden de Netto Opbrengsten *pro rata* verdeeld over de uitgegeven Obligaties. De (resterende) aflossing van de Uitstaande Hoofdsom, zal uiterlijk plaatsvinden op 30 april 2014.

Indien Homburg Stoneridge na 30 april 2014 de Uitstaande Hoofdsom nog niet volledig heeft afgelost, kunnen de Obligatiehouders op basis van het recht van eerste hypotheek de nog beschikbare appartementen executoriaal laten verkopen om uit de gerealiseerde opbrengsten de Uitstaande Hoofdsom (inclusief gemaakte kosten) te kunnen verhalen.

Register

De Stichting houdt een Register van Obligatiehouders, waarin de namen en adressen van de Obligatiehouders, de rekeningnummers van Obligatiehouders, de datum van uitgifte en het aantal gehouden Obligaties en de aan deze Obligaties toegekende nummers, de Uitstaande Hoofdsom en de aflossing en doorhaling van (rechten op de) Obligaties worden opgenomen.

Het Register van Obligatiehouders geldt als sluitend bewijs van uitgifte van de Obligaties, behoudens tegenbewijs. De Obligatiehouders worden van de Uitgifte in kennis gesteld door toezending van een uittreksel van hun registratie in het Register van Obligatiehouders met vermelding van het aantal aan de Obligatiehouder uitgegeven Obligaties en het totaal aantal uitgegeven Obligaties onder de Obligatielening.

Overdracht

Homburg Stoneridge, de Stichting en Homburg Capital onderhouden geen (onderhandse) markt in de Obligaties. De Obligaties kunnen wel worden verhandeld en overgedragen aan derden door middel van een authentieke of onderhandse akte en mededeling daarvan door de meest gerede partij, bij aangetekend schrijven, aan Homburg Stoneridge en de Stichting. De Stichting zal aan de vervreemder op diens verzoek een exemplaar van een standaardovereenkomst van overdracht ter beschikking stellen. De Stichting kan verlangen dat een door de vervreemder gewaarmerkt exemplaar van de overeenkomst aan de Stichting ter hand wordt gesteld alvorens de Obligatie(s) op naam van de verkrijgende Obligatiehouder in het Register van Obligatiehouders over te schrijven. Obligaties kunnen niet in gedeelte(n) worden overgedragen.

Verjaring

Vorderingen tot betaling van de Uitstaande Hoofdsom verjaren vijf jaar na de Expiratiedatum.

Opeisingsgronden

De Stichting zal de Uitstaande Hoofdsom opeisen zodra:

- (i) Homburg Stoneridge wordt ontbonden of aanvraag tot surseance van betaling of faillissement wordt gedaan;
- (ii) op de goederen van Homburg Stoneridge of een groot gedeelte daarvan executoriaal beslag wordt gelegd of indien daarop gelegd conservatoir beslag in kracht van gewijsde is gegaan; of
- (iii) Homburg Stoneridge na verloop van 14 dagen na ingebrekestelling door de Stichting of door de Obligatiehouders vertegenwoordigende ten minste 10% van de Uitstaande Hoofdsom verzuimt om aan haar verplichtingen tot betaling van Uitstaande Hoofdsom te voldoen.

Bijvoorbeeld. Indien Homburg Stoneridge op 30 april 2014 de Uitstaande Hoofdsom niet heeft voldaan, zal de Stichting Homburg Stoneridge in gebreke stellen en de stappen zetten die zij nodig acht ten behoeve van de Obligatiehouders.

Kennisgevingen

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

Kennisgevingen door de Obligatiehouders dienen schriftelijk te worden gedaan door verzending daarvan aan het adres van de Stichting.

Een Obligatiehouder is gehouden de door de Stichting aan hem gezonden bevestigingen, afschriften, nota's of andere opgaven ter stond na ontvangst te controleren, en bij constatering van enige onjuistheid of onvolledigheid de Stichting daarvan direct in kennis te stellen. Zo spoedig mogelijk na ontvangst van genoemde kennisgeving van een Obligatiehouder zal de Stichting het register wijzigen en de Obligatiehouder daarvan berichten.

Vergaderingen van Obligatiehouders; stemmen; wijzigingen

(a) Vergaderingen van Obligatiehouders

De Trustakte bevat bepalingen voor het bijeenroepen van vergaderingen van Obligatiehouders. Zo dikwijls als de Stichting dat gewenst acht, wordt door haar een vergadering van Obligatiehouders bijeengeroepen. De Stichting is verplicht tot het bijeenroepen van een vergadering op schriftelijk verzoek van Homburg Stoneridge of van de Obligatiehouders, die ten minste 20% van de Uitstaande Hoofdsom vertegenwoordigen. Bij de oproeping worden de onderwerpen, die tijdens de vergadering zullen worden behandeld, vermeld. In de vergaderingen van Obligatiehouders wordt over alle onderwerpen beslist bij gewone meerderheid van de uitgebrachte geldige stemmen voor zover in de Trustakte niet anders is bepaald. Blanco stemmen gelden als niet uitgebracht. De genomen besluiten - ook die met terugwerkende kracht - zijn ook bindend voor de minderheid en voor de niet aanwezige Obligatiehouders.

(b) Stemmen

Iedere Obligatie geeft recht tot het uitbrengen van één stem.

(c) Wijzigingen

Indien een voorstel aan de orde is tot het prijsgeven, verminderen of veranderen van rechten van Obligatiehouders, waaronder begrepen het beëindigen van de Trustakte op verzoek van Homburg Stoneridge of het wijzigen van de statuten van de Stichting die de rechten van de Obligatiehouders raken, zal daartoe slechts kunnen worden besloten indien in de vergadering van Obligatiehouders ten minste twee/derde van het uitstaande bedrag van de Obligatielening vertegenwoordigd is en het voorstel met ten minste twee/derde van de uitgebrachte geldige stemmen wordt gesteund. Indien in de bedoelde vergadering niet het vereiste bedrag aan Obligaties vertegenwoordigd was, zal een tweede vergadering bijeengeroepen worden. Het voorstel is aangenomen indien ten minste twee/derde van de uitgebrachte geldige stemmen met het voorstel heeft ingestemd, ongeacht het vertegenwoordigd bedrag wat aan Obligaties tijdens deze tweede vergadering aanwezig is. Deze tweede vergadering moet worden gehouden binnen één maand na de eerste vergadering.

Toepasselijk recht en bevoegde rechter

Op de Obligatievoorwaarden is Nederlands recht van toepassing.

Alle geschillen in verband met of voortvloeiende uit de Obligatievoorwaarden en de Obligaties zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde rechter te Amsterdam.

Canada

Canada algemeen

Geografie

Canada is qua oppervlakte het een na grootste land ter wereld. Het is ongeveer 6.500 km breed en 4.600 km lang. Het strekt daarmee van ver boven de poolcirkel tot dezelfde breedtegraad als bijvoorbeeld Barcelona en is ongeveer 240 keer zo groot als Nederland. Het land heeft vele duizenden meren, uitgestrekte prairies, onbewoonde Arctische landschappen en de imposante Rocky Mountains.

Canada beschikt over de op een na grootste olievoorraad ter wereld. Verder is het land rijk aan andere natuurlijke bronnen zoals ijzererts, nikkel, zink, koper, goud, lood, diamanten, zilver, vis, hout, kolen en gas. Kortom, Canada is hierdoor bijna geheel onafhankelijk van de toevoer van andere landen.

Klimaat

De gemiddelde zomer- en wintertemperatuur varieert, afhankelijk van de locatie. Grote delen van Canada kennen zeer koude winters met temperaturen die in het noorden en op de prairies regelmatig onder de -40° Celsius duiken. Daarentegen kennen de kustgebieden in Brits-Columbia milde en regenachtige winters. 's Zomers zijn grote delen van Canada, vooral het zuiden, opvallend warm en vaak vochtig. Aan de kust is de gemiddelde zomertemperatuur rond de 20 graden.

Demografie

Met een bevolkingsdichtheid van 3,37 inwoners per km² (Nederland = 398 per km²) is Canada een van de dunst bevolkte gebieden in de wereld². De meeste van de bijna 34 miljoen inwoners wonen in een strook van 200 kilometer langs de grens met de Verenigde Staten. De oorspronkelijke Canadese bevolking bestaat uit Inuits en Indianen. De eerste grote groepen immigranten uit Europa waren Engelstaligen en Franstaligen. Dit zijn daarom ook de twee officiële talen van Canada.

Politiek

Canada is onderverdeeld in 10 provincies en 3 territoria. Het is een constitutioneel koninkrijk en een federale parlementaire democratie met Koningin Elizabeth II (Britse koningin) als staatshoofd. In 1932 werd Canada gelijkgesteld met het Verenigd Koninkrijk en kreeg het volledige soevereiniteit. Maar het land is pas echt zelfstandig sinds de aanneming van de 'Canada Act' in 1982. De Britse koningin is enkel nog ceremonieel staatshoofd.

Canadese economie

Canada is een van de rijkste landen in de wereld. Op de 'Heritage Foundation index van economische vrijheid' staat Canada net onder de Verenigde Staten op nummer 8³. Nederland staat op nummer 12. Het land is lid van de Nafta, G8, NATO, OECD, WTO, Commonwealth of Nations, OAS, APEC, en de Verenigde Naties⁴.

In 2008 bedroeg het gemiddelde inkomen per hoofd van de bevolking in Canada USD 31.639. Ter vergelijking, het gemiddelde inkomen per hoofd van de bevolking in de Verenigde Staten is 38.008 USD en in Nederland is dit USD 33.137⁵.

Ongeveer driekwart van de beroepsbevolking is werkzaam in de dienstensector die daarmee verreweg de belangrijkste is. Bosbouw, mijnbouw en visserij zijn eveneens belangrijke bronnen van inkomsten. Landbouw is vooral van belang in de prairies en delen van Ontario. De industriële sector is in verhouding minder belangrijk in Canada.

² <http://www.statcan.gc.ca/daily-quotidien/090929/dq090929b-eng.htm>, <https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/geos/ca.html>

³ <http://www.heritage.org/index/TopTen.aspx>, 2009

⁴ <http://www.naftanow.org>, <http://www.canadainternational.gc.ca/g8/index.aspx>, <http://www.nato.int>, <http://www.oecd.org>, <http://www.wto.int>, <http://www.thecommonwealth.org>, <http://www.oas.org/en/default.asp>, <http://www.apec.org>, <http://www.un.org>

⁵ <http://www.conferenceboard.ca/hcp/details/economy/income-per-capita.aspx>

De munteenheid is de Canadese dollar (C\$ of CAD), verdeeld in 100 cent. De waarde van de Canadese dollar is ongeveer 79 eurocent (Euro/CAD koers per 19 mei 2010).⁶

Economische crisis

Sinds 1990 kent de Canadese economie jaarlijks een sterke groei. Echter, na het eerste kwartaal van 2009 is het duidelijk dat ook Canada geraakt wordt door de wereldwijde economische crisis. Een van de oorzaken is de afnemende export naar de Verenigde Staten. In 2009 was 84% van de Canadese export bestemd voor de Verenigde Staten.⁷

De crisis wordt op alle terreinen gevoeld. De prijzen van goederen dalen. Bouwprojecten en projecten op het gebied van oliewinning en mijnbouw worden uitgesteld of afgelast. Dit heeft zijn weerslag op de werkloosheidscijfers. Met 8,2% in februari 2010 zijn deze sinds 11 jaar niet zo hoog geweest⁸. Het bruto nationaal product is over 2009 met 2,5% gedaald. De vooruitzichten voor 2010 zien er voor zowel de Verenigde Staten als Canada beter uit. De verwachting voor 2010 is dat de economische groei in de Verenigde Staten 3,6% zal zijn. Canada verwacht weer een groei te realiseren van 3% en in 2011 van 2,8%⁹. Onverwacht is gebleken dat de Amerikaanse economie in het vierde kwartaal van 2009 is gegroeid met 5,7% op jaarbasis. Het is dus nog onzeker wat de daadwerkelijke groei in de Verenigde Staten in 2010 zal zijn¹⁰.

Alberta

Alberta is een van de 10 Canadese provincies. Een provincie in Canada heeft een eigen gekozen regering en parlement met grotendeels zelfzeggenschap. Uitgezonderd zijn zaken van nationaal belang zoals defensie, internationale politiek en handelsverdragen.

Edmonton is de hoofdstad van Alberta. Calgary is echter de grootste stad van de provincie en een knooppunt voor distributie en transport. Bijna 75% van de bevolking van Alberta woont in en rond deze twee grote steden. De totale oppervlakte van de provincie is 661.848 km². Dit is 20% groter dan Frankrijk¹¹.

Economie

De economie van Alberta is een van de sterkste van Canada, vooral omdat in bijna de hele provincie olievelden aanwezig zijn. De petrochemische industrie is dan ook een belangrijke bron van inkomsten. Met 5 miljoen stuks vee in Alberta is de provincie de belangrijkste leverancier van vlees in Canada. Haar aandeel is bijna 50%. Veel bedrijven hebben het hoofdkantoor in Edmonton en Calgary. De dienstensector is hierdoor groot. Ook toerisme, met name naar het bergachtige gebied rond de Rocky Mountains, is een belangrijke inkomstenbron¹².

In 2006 bereikte de economische groei in Alberta een percentage van 6,6%. Bijna 3 maal zo hoog als de rest van het land¹³. Door de wereldwijde crisis neemt ook in Alberta de economische groei af. De werkloosheid in Alberta is in januari 2010 uitgekomen op 6,6%. Dit is een hoog percentage voor Alberta maar is een stuk lager dan voor geheel Canada. Over geheel 2009 is de verwachting dat het bruto nationaal product van Alberta zal zijn afgenomen met 3,7%. De verwachting is dat de economie zich in 2010 zal herstellen, gesteund door een grotere wereldwijde vraag naar goederen, een goede oogst en een verhoogd consumentenvertrouwen. Uitgaande van een olieprijs die ligt boven de USD 75 per vat per datum van dit Prospectus zullen de investeringen in de oliezanen weer intensiveren. De eerste contracten hiervoor zijn al gesloten. Mede als gevolg hiervan wordt in 2010 een economische groei van 2,5% in Alberta verwacht en in 2011 4,1%¹⁴.

⁶ <http://www.oanda.com>

⁷ www.albertacanada.com

⁸ <http://www.finance.alberta.ca>

⁹ http://www.scotiacapital.com/English/bns_econ/forecast.pdf

<http://www.fondsnieuws.nl/nieuws/headlines/artikelen/5921-economie-vs-groeit-onverwacht-sterk.html>

¹⁰ <http://en.wikipedia.org/wiki/Alberta>

¹¹ <http://nl.wikipedia.org/wiki/Alberta>

¹² <http://career.edmontonsun.jobboom.com/workplace/2008/08/20/6513186.html>

¹³ <http://www.rbc.com/economics/market/pdf/provfcst.pdf>, december 2009

¹⁴ www.finance.alberta.ca/aboutalberta/economic_bulletins/current_economic_review.pdf

De oliezanden van Alberta

Op Saoedi Arabië na, heeft Canada de grootste oliereserves ter wereld. De oliezanden van Canada hebben een geschatte oliereserve, waarvan het bestaan bekend is van 1.7 biljoen vaten. Hiervan zijn met de huidige technologie circa 171,8 miljard vaten winbaar. Dit is 13% van de totale winbare olievoorraad op dit moment in de wereld. 95% van alle olievoorraden in Canada bevinden zich in de staat Alberta¹⁵. In 2008 werden 1,3 miljoen vaten per dag geproduceerd in de staat Alberta. De verwachting is dat dit in 2018 zal zijn opgelopen naar 3 miljoen vaten per dag. In augustus 2009 waren er 91 actieve teerzand projecten in Alberta. Er zijn ongeveer 170.000 mensen direct werkzaam in de energie sector van Alberta. Voor iedere baan die in de oliezanden zelf gecreëerd wordt, worden er ongeveer drie andere banen gecreëerd in de regio. Naar verwachting zullen er tot het jaar 2020 meer dan 240.000 nieuwe banen ontstaan als gevolg van de oliezanden in Alberta¹⁶.

Om aan de verwachte wereldwijde vraag naar brandstoffen te kunnen blijven voldoen wordt er een pijpleiding gebouwd met een lengte van circa 1.200 kilometer, direct van de Alberta olievelden tot aan de stad Kitimat aan de westkust. Deze pijpleiding is voor directe verkoop aan vooral China en India. De verwachting is dat gestart zal worden met de bouw in 2012 en dat de bouw van deze pijpleiding in 2014 afgerond zal zijn¹⁷.

Toerisme in Alberta

In 2007 genereerde de toeristische sector meer dan CAD 5,64 miljard met 22,3 miljoen bezoekers. Hiermee heeft het een aandeel van 2,6% in het bruto nationaal product van de provincie, en is het verantwoordelijk voor 5,8% van de werkgelegenheid. 80% van de reizigers zijn de inwoners van Alberta zelf die graag voor korte of langere vakanties naar bijvoorbeeld de Rocky Mountains gaan¹⁸. Wanneer de economie wereldwijd weer aantrekt, zullen ook de uitgaven voor vakanties weer gaan stijgen. De slappe tijden van nu bieden echter ook een voordeel. Zij die zich de afgelopen jaren buitenlandse reizen konden veroorloven, zullen nu naar verwachting weer in de regio op vakantie gaan.

Calgary

De stad Calgary ligt aan de voet van de Rocky Mountains en met ruim 1 miljoen inwoners is Calgary de vierde stad van Canada, waarmee het groter is dan de hoofdstad van Alberta, Edmonton. In 1914 werd er voor het eerst olie gevonden in Alberta. Deze vondst heeft bijgedragen aan de economische ontwikkeling van Calgary. De Calgary-Edmonton regio heeft een unieke positie in Canada. Het is het enige Canadese gebied waar de bewoners qua rijkdom op het niveau van de Verenigde Staten zitten, in combinatie met de Canadese levenskwaliteit. Met een bruto nationaal product van bijna USD 40.000 per hoofd van de bevolking zit de regio boven het gemiddelde inkomen per hoofd van de bevolking van de Verenigde Staten en ver boven de andere Canadese provincies¹⁹.

Calgary heeft in 2008 de hoogste groei in werkgelegenheid van 3,7%. Ook over de afgelopen 10 jaar heeft Calgary de hoogste groei van maar liefst 33,5% laten zien. Dit resulteert er mede in dat het ook de laagste werkloosheid in 2008 had van 3,5%. Over de afgelopen 10 jaar is dit gemiddeld 4,4%. Calgary heeft het grootste aantal hoofdkantoren van alle steden in Canada. 119 bedrijven gevestigd in Calgary staan in de FP500 database, 10 daarvan behoren tot de top 50 bedrijven van Canada. Ook de oliemaatschappijen zijn sterk vertegenwoordigd in Calgary.

Als het gaat om het BNP staat Calgary tweede in Canada met een groei van 1,3% in 2008 en een groei van 2,4% in 2009²⁰. In de buurt van deze grote stad liggen middenin de Rocky Mountains de plaatsen Banff en Canmore. Banff is een plaats die bekend is vanwege de grote nationale parken en is van oudsher zeer toeristisch (jaarlijks meer dan 4 miljoen bezoekers), dit omdat het middenin het Banff National Park ligt²¹. De plaats Canmore ligt daar vlakbij en is interessant omdat daar meer mogelijkheden tot groei zijn.

¹⁴ <http://www.fortmcmurrayalberta.ca/demographics.html>

¹⁵ <http://oilsandstruth.org/natives-environmentalists-assail-proposed-enbridge-oil-pipeline-kitimat>

¹⁶ <http://www.albertacanada.com/documents/ABIndustrySector.pdf>, mei 2009

¹⁷ www.td.com 'The Calgary-Edmonton Corridor'

¹⁸ <http://www.calgaryeconomicdevelopment.com/relocateAndExpand/RECalgaryEconomy/gdp.cfm>

¹⁹ <http://www.banff.ca/visiting-banff/about-banff/town-of-banff.htm>

²⁰ <http://www.calgaryeconomicdevelopment.com/relocateAndExpand/RECalgaryEconomy/gdp.cfm>

²¹ <http://www.canmore.ca/About-Canmore> en <http://www.tourismcanmore.com>

Canmore

Canmore is een snelgroeiend dorp dat gelegen is aan het oostelijke gedeelte van de Rocky Mountains. Het dorp is omgeven door landerijen en natuurgebieden. Canmore ligt 106 km ten westen van de stad Calgary aan de Trans-Canada Highway, 22 km ten oosten van de stad Banff. Canmore is ongeveer een uur en dertig minuten van de internationale luchthaven van Calgary en vijfenveertig minuten van de Calgary stadsgrenzen. Wat vroeger een klein mijnstadje was met ongeveer 3000 inwoners, is door de Olympische Winterspelen van 1988 veranderd in een internationale toeristische trekpleister. Canmore telt nu 12.005 vaste inwoners en 5.567 mensen hebben hier een tweede huis. De bevolking is jong, energiek, divers en hoog opgeleid. De niet-vaste bewoners komen naar Canmore voor de gezonde levensstijl welke de bergen bieden gedurende de weekends en de vakanties.

Omgeving

De locatie van Canmore is uniek. Het stadje ligt 1.309 meter boven zeeniveau, maar de omringende bergen bereiken hoogten tot 2.936 meter. Door het midden van Canmore stroomt de rivier de Bow. Op slechts minuten rijden bevindt zich de entree van Banff National Park²².

In de directe omgeving van Canmore zijn 5 skigebieden te vinden. Het grootste gebied is Ski Louise, en ligt op 69 km van Canmore²³. Dit gebied telt 139 pistes. en het hoogste punt is 2.637 meter. Het dichtstbijzijnde gebied is Banff Norquay en ligt op ongeveer 20 km afstand. Dit gebied telt 28 pistes en het hoogste punt is 2.133 meter²⁴. Een ander groot skigebied is Sunshine Village, dit ligt op ongeveer 25 km van Canmore (8 km van Banff), dit gebied telt 107 skipistes en het hoogste punt is 2.730 meter²⁵.

Daarnaast zijn er in de omgeving van Canmore 6 golfbanen, waarvan Stewart Creek Golf and Country Club gelegen is in Canmore zelf²⁶. Naast golfen en skiën op de olympische pistes zijn er bijna eindeloze mogelijkheden voor recreatie in de buitenlucht. Zowel in de zomer als in de winter. Populaire activiteiten zijn wandelen, ijsklimmen, vissen, fietsen, een tocht met sledehonden, paardrijden en raften²⁷.

Canmore biedt de unieke voordelen van het buitenleven in een spectaculaire omgeving en de gemakken van een stad, compleet met een middelgroot ziekenhuis, een kuuroord, goede restaurants en een mooie winkelstraat. Ondanks al deze voorzieningen heeft het zijn authenticiteit als klein gemoedelijk bergstadje behouden en streeft het naar duurzaamheid. Canmore doet er alles aan om de omringende natuur zo weinig mogelijk te belasten.

Geschiedenis²⁸

Canmore is gesticht in 1884 door Donald A. Smith, een medewerker van de Canadese spoorwegen, de Canadian Pacific Railway. In 1886 heeft Koningin Victoria een kolenindustrie beloofd en in 1887 werd de eerste mijn geopend. .

Aan het begin van de 20^e eeuw werden veel kolenmijnen in de Bow Vallei gesloten. Veel gebouwen uit de nabij gelegen plaatsen Anthracite, Georgetown en Bankhead werden verplaatst naar Banff en Canmore. In 1965 was Canmore uitgegroeid tot een plaats met 2.000 inwoners. Op 13 juli 1979 werd de laatste mijn gesloten. Alleen de Lamp House en een paar mijningangen zijn nog over van vroeger.

De aankondiging begin jaren tachtig dat in 1988 de Olympische Winterspelen zouden worden gehouden in Calgary en in Canmore luidden een nieuw tijdperk in. Dit evenement vormde de sleutel voor de toekomst van het dorp. Sinds de Olympische Spelen is de bevolking van Canmore verdrievoudigd en is de plaats een bloeiende toeristische trekpleister geworden.

Bevolking²⁹

Veruit de meeste mensen van de beroepsbevolking van Canmore werken in de plaats zelf, zo'n 70%. Slechts 11% werkt in de stad Banff en 6% in de stad Calgary. Van de beroepsbevolking heeft zo'n 62% een full time baan. De sectoren waarin de mensen werkzaam zijn, zijn zeer divers. De grootste

²² http://www.skilouise.com/images/the-mountain/trail_maps/0910/LLSA_2010_Trail_Map.pdf

²³ http://www.skilouise.com/images/the-mountain/trail_maps/0910/LLSA_2010_Trail_Map.pdf

²⁴ http://www.skilouise.com/images/the-mountain/trail_maps/0910/LLSA_2010_Trail_Map.pdf

²⁵ <http://www.banffnorquay.com/onmountain/trailmap.html>

²⁶ http://skibanff.com/the_mountain/facts.php

²⁷ <http://www.stewartcreekgolf.com/golf>

²⁸ <http://www.gov.canmore.ab.ca/About-Canmore/Recreation-Opportunities>

²⁹ <http://www.gov.canmore.ab.ca/About-Canmore/executive summary 2009>

sectoren zijn de horeca (18%), dienstverlening (13%), bouw (13%) en gezondheidszorg (8,5%).

Bebouwing

Zo'n 82% van de bebouwing wordt vertegenwoordigd door eengezinswoningen (32,5%), appartementen (17,8%), en vrijstaande woningen (31,4%). Ruim 38% van de woningen zijn koopwoningen en bewoond door de vaste inwoners, ruim 21% is verhuurd aan de vaste inwoners, en ruim 24% is niet permanent bewoond. Bijna 7% van het woningaanbod wordt op dit moment gebouwd. Onder de niet vaste inwoners hebben veruit de meeste mensen (bijna 44%) een vrijstaand huis.

Toekomst³⁰

De geschiedenis van de plaats wordt gekenmerkt door de kolenmijnindustrie wat dus een geweldige naam is voor de duurzaamheidsvisie: Mining the Future. Mining the Future is nog slechts een plan wat nog zal moeten worden opgenomen in de regelgeving en bestuurlijke plannen. Een onderdeel van dit plan zijn de bouwvoorschriften, Land Use Bylaw. Deze voorschriften gelden voor projectontwikkelaars, bedrijven en bewoners voor nieuwbouw en renovatie van bestaande bouw. Deze regelgeving bevat o.a. architectonische richtlijnen, de bouwvolumes en concentratie, en het type bouw dat mag plaatsvinden (commercieel, industrieel of horeca).

Specifieke kenmerken zoals uitstraling, parkeergelegenheid en bouwhoogtes vormen ook onderdeel van deze regelgeving. De veranderingen in deze bouwvoorschriften zullen eind 2010 voltooid zijn. Daarnaast is Canmore participant in het Calgary Regional Partnership, dat een regionaal plan heeft ontwikkeld voor 19 gemeenten. Dit plan moet mede definiëren hoe in de toekomst de beschikbare grond en de infrastructuur zal worden gebruikt. Voor Canmore is nu de uitdaging om dit plan te laten overeenstemmen met het Mining the Future plan. Een ander initiatief van de gemeente Canmore is het Sustainability Screening Report (duurzaamheid screening rapport) wat betekent dat projectontwikkelaars oplossingen moeten bedenken en aandragen om de sociale, economische en milieutechnische gevolgen van hun voorstellen tot een minimum te beperken.

Banff

De stad Banff ligt op 1.383 meter en is de hoogst gelegen stad in Canada. De stad heeft 8.721 inwoners (in 2007) en sinds 1887 heeft Banff de status van Nationaal Park. Vijf jaar later werd Lake Louise daar aan toegevoegd. Sinds 1984 staat Banff op de UNESCO World Heritage lijst, deze lijst van de VN beschermt ruim 20.000 km² van de Rocky Mountains. Sinds 1996 bezoeken jaarlijks meer dan 4 miljoen toeristen het Banff National Park. De grootte van het park is 6.641 km² (grootte van provincie Gelderland is 5.137 km²) het heeft 2.468 kampeerplekken en meer dan 1.600 km aan wandelpaden. Het park heeft ruim 1000 gletsjers, de hoogste berg is de Mt. Forbes (3.612 meter) en het park heeft een flink grottenstelsel, de Castleguard Caves. Tussen 1950 en 1985 is er veel geïnvesteerd in de infrastructuur en de komst van het toerisme³¹.

Omdat Banff gelegen is in een Nationaal Park, is er geen vrij beschikbaar land aanwezig. Banff betaalt elk jaar huur aan de overheid van Canada om de grond binnen de gemeentelijke grenzen te huren (3,93 km²), welke gefixeerd zijn door de centrale overheid. Banff heeft zelf geen bevoegdheid om grond uit te geven of te onteigenen om zijn gebied uit te breiden. Er is in principe weinig tot geen mogelijkheid om te groeien, de hoeveelheid groei is namelijk gelimiteerd op 1,5% per jaar. Daardoor wordt er jaarlijks een selectie gemaakt uit de verschillende bouwplannen. In 2007 is het Banff Community plan in werking getreden en houdt o.a. in dat het aantal permanente bewoners niet meer mag zijn dan 10.000. De groei van 1,5% wordt daar ook door gelimiteerd³². Er zijn een aantal plannen m.b.t. de natuur, één daarvan is het Banff Environmental Management Program. Dit plan is om ervoor te zorgen dat er zo min mogelijk schade wordt toegebracht aan het milieu en bevat de volgende onderdelen: recycling, energiebesparing, afvalvermindering, duurzaam bouwen, natuurverbetering en aanbevelingen³³.

Dit plan zal de toon zetten voor het management van alle nationale parken in de Rocky Mountains. In het plan staat o.a. dat men het bezoekersaantal van het park wil verhogen wat voor kritiek zorgt. De ecologische samenstelling van het park komt hierdoor meer onder druk te staan³⁴.

³⁰ <http://sustainablecities.net/plusnetwork/from-the-front-lines/460-canmore-mining-the-future->

³¹ <http://www.banff.ca/visiting-banff/about-banff/travel-vacation-facts.htm>, <http://www.banff.ca/visiting-banff/about-banff/town-of-banff.htm>,

³² <http://www.cpaws-southernalberta.org/takeaction/banff-management-plan.php>

³³ <http://www.creb.com/public/documents/statistics/2008/package/res-stats-2008-december.pdf>

Vastgoedmarkt

Vastgoedsector Alberta

De daling van de huizenprijzen was ook in de staat Alberta zichtbaar vanwege de wereldwijde economische crisis. Deze daling is minder sterk dan in de Verenigde Staten waar plaatselijk de prijzen met 30% in een jaar tijd zijn gedaald. De gemiddelde daling van de huizenprijzen in 2008 t.o.v. 2007 is zo'n 3,6%. De daling van de huizenprijzen in Calgary is groter, een gemiddelde eengezinswoning daalde in 2008 met 6%³⁵. De prijzen van nieuwbouwwoningen zijn 3,5% gestegen t.o.v. een jaar eerder. Dit is wel de laagste groei sinds maart 2002.

In de afgelopen jaren was in sommige regio's van Alberta een stijging zichtbaar van wel 60% per jaar. Hier heeft een correctie op plaats gevonden. Daarnaast is er een groot aanbod van woningen, het grootste aanbod in de geschiedenis. De Canadese vastgoedmarkt heeft het ook moeilijk vanwege de laagste koopkracht in bijna twintig jaar. Door het verslechterde sentiment onder consumenten zijn prijsdalingen het gevolg.

De combinatie van een groter aanbod van vastgoed en minder verkopen betekent dat er minder opwaartse druk bestaat op huizenprijzen³⁶. De uitdaging voor verkopers is om de juiste prijs te vragen omdat de Canadese vastgoedmarkt zich terugtrekt van de record hoogtes van prijzen in 2007.

In 2009 is de situatie in Alberta alweer flink verbeterd. Daar wij in Nederland in 2009 de crisis serieus begonnen te voelen, is te zien dat de crisis in Canada, evenals in de Verenigde Staten, zich eerder heeft aangediend en in ieder geval in Canada ook weer eerder voorbij zal zijn. De huizenmarkt in Calgary laat tekenen zien van stabiel herstel. Het aantal verkopen van eengezinswoningen in Calgary nam toe met maar liefst 78 procent t.o.v. een jaar eerder. Het herstel van de huizenmarkt kwam eerder dan verwacht en is te danken aan een grotere vraag bij starters, een recordlaagte van hypotheekrente en een verbeterde vermogenspositie van de kopers. De gemiddelde verkooptijd van eengezinswoningen blijft onder drie maanden. De hoogte van de hypotheekrente en de werkgelegenheid zullen in 2010 bepalend zijn voor een stabiel herstel van de huizenmarkt³⁷.

Vastgoedsector Canmore

Vanwege de komst van veel arbeiders naar Alberta om te werken in de gas- en olie-industrie, zijn de huizenprijzen in Calgary, Edmonton en ook in Canmore flink gestegen. Naast het feit dat het aantal vaste inwoners sinds 2000 gestaag is gegroeid met een gemiddelde groei van 1,8% per jaar, kende de groei van de mensen met een tweede woning (niet vaste inwoners) een gemiddelde van 32,6% per jaar. Vanaf augustus 2007 begon dit zich te corrigeren, eerder nog dan in de rest van West Canada. De effecten van een correctie zijn merkbaar wat resulteerde in een hoger aanbod van woningen, langere verkooptijden en hardere prijsonderhandelingen. In het begin van 2008 nam het aantal verkopen alweer toe. Er was sprake van een groter aantal bezichtigingen, maar kopers namen nog steeds de tijd voordat ze een bod deden en de biedingen waren een stuk lager dan de vraagprijs³⁸. Het groeipercentage van het aantal niet vaste inwoners nam in 2008 af tot 15,5% en in 2009 zelfs tot 3,2%³⁹.

De verkoop van vastgoed begon te dalen nog voordat de economie van de Verenigde Staten ernstig verslechterde. Verkopen in de eerste maanden van 2009 daalden zo'n 60% ten opzichte van 2008, die al 57% gedaald waren ten opzichte van 2007. Met nog steeds hoge prijzen en erg veel half afgemaakte projecten in voorbereiding, is het aanbod erg groot. Op dit moment heeft deze teruggang grote gevolgen voor het inkomen van Canmore. Doordat er als gevolg van de crisis momenteel minder vakantiewoningen en appartementen worden gebouwd, zal het aanbod voorlopig niet snel toenemen wat een positief effect kan hebben op de opname en bezetting van het Stoneridge Mountain Resort.

Het jaar 2009 liet een verandering zien in mentaliteit. De verkopers die bereid waren hun prijzen aan te passen aan wat de kopende partijen bereid waren te betalen zagen dat hun huizen verkocht werden. Nu meer verkopers de nieuwe gecorrigeerde markt accepteren, zijn meer mensen bereid tot kopen. De markt is hierdoor weer in beweging. In de eerste 6 maanden van 2009 werden er evenveel

³⁴ <http://www.calgaryeconomicdevelopment.com/relocateAndExpand/RECalgaryEconomy/gdp.cfm>

³⁵ <http://www.creb.com/public/documents/statistics/2009/package/res-stats-2009-December.pdf>

³⁶ http://www.jessicastoner.ca/canmore_update.html

³⁷ http://www.gov.canmore.ab.ca/About-Canmore/executive_summary_2009

³⁸ <http://www.albertaventure.com/real-estate/the-canmore-crash/2> <http://www.jobresourcecentre.com/lmr.pdf>

³⁹ <http://remaxcanmore.wordpress.com/>

eengezinswoningen verkocht t.o.v. 2008, alleen de prijzen zijn 18% gedaald naar gemiddeld CAD 756.430. Er zijn in de eerste zes maanden van 2009 33% minder rijtjeshuizen (Multi-Family) verkocht en de prijzen van deze huizen zijn 9% gedaald naar CAD 506.549. Deze ontwikkelingen sluiten ook aan op adviezen die in het verleden gedaan zijn over de markt toen de voorraad woningen 3 maal hoger was dan normaal, namelijk het verlagen van de prijzen³⁹.

De economie in Alberta blijft relatief sterk, alleen is het aannemelijk dat sommige potentiële kopers van een tweede huis hun plannen hebben uitgesteld en nemen een afwachtende houding aan. Op dit moment is er een discussie gaande tussen de Canadese overheid en de gas- en olie-industrie over de licentiegelden voor de oliemaatschappijen. Dit probleem is nog niet opgelost wat zorgt voor vertraging in de verkopen van tweede huizen.

Aan de andere kant neemt door lagere huizenprijzen het aantal investeerders toe dat woningen wil kopen voor de verhuur. Onder ontwikkelaars en verkopers ontstaat een beter sentiment over de algemene economische ontwikkelingen en de vastgoedmarkt in Canmore, nu ze zien dat de markt geleidelijk weer aan begint te trekken na een langzame start in 2009. De meeste partijen passen hun prijzen aan naar een niveau dat toekomstige kopers als een goede prijs-kwaliteitverhouding beschouwen. Door de aangepaste markt ontstaat er weer een beter gebalanceerde vastgoedmarkt.

Verhuurmarkt Canmore

Canmore heeft een divers aanbod aan kamers en appartementen waar toeristen gebruik van kunnen maken om een weekend of langere vakantieperiode in door te brengen. Canmore kent een totaalaanbod van 1.823 kamers. De gemiddelde bezettingsgraad in Canmore lag in 2009 op 65,1%. De gemiddelde bezettingsgraad in Banff lag op 68,5%, terwijl voor de gehele Rocky Mountains het percentage op 67% uitkomt.

Ruim 71% van de bezoekers die Canmore bezochten waren toeristen die al dan niet in groepsverband voor een kortere tijd in Canmore verbleven. Bijna 22% van de bezoeken had een zakelijk karakter. In Banff ligt dit percentage op 3,7%. Dit grote verschil is wellicht het gevolg van de goede ligging van Canmore ten opzichte van de stad Calgary.

Stoneridge Mountain Resort

In 2008 startte de bouw van het Stoneridge Mountain Resort in Canmore, Canada. Het appartementencomplex wordt in mei 2010 geheel opgeleverd en bestaat uit 110 appartementen, verdeeld over vier verdiepingen. Het complex beschikt over een tweetal liften en een ondergrondse parkeergarage van twee verdiepingen.

Het complex is opgebouwd uit beton en staalconstructies en voor de afwerking is gebruik gemaakt van kwalitatief duurzame materialen. Het Stoneridge Mountain Resort is zodanig ontworpen dat het geheel een luxe, maar wel een warme en comfortabele uitstraling kent die past bij de bergachtige architectuur. Alle wettelijke vergunningen zijn voor aanvang van de bouwontwikkeling afgegeven en bij de realisatie zijn alle wettelijke bouwvoorschriften opgevolgd.

Het project is een zogenaamd eigenaar/gebruiker investeringsproject. De eigenaar heeft de mogelijkheid om zijn appartement te gebruiken voor bijvoorbeeld zijn weekends of vakantie maar kan het appartement tevens plaatsen in een verhuurpool. De bestemming van de appartementen staat eigenaren toe om maximaal 28 dagen per maand in hun appartement te verblijven. De appartementen staan permanente woning niet toe en hierdoor zijn de appartementen dus niet als hoofdverblijf te registreren.

Locatie

Het Stoneridge Mountain Resort is gelegen aan Lincoln Park 30 & 40 in Canmore, ongeveer 1 km van het centrum van Canmore en ongeveer 800 m. van de oprit naar de Trans-Canada Highway. Deze Highway loopt van Calgary langs Canmore richting Banff. Het Resort ligt in een gebied waar meerdere grote hotel- en appartementencomplexen te vinden zijn zoals de Falcon Crest Lodge, Blackstone Mountain Lodge, Windtower Lodge & Suites, en het Mystic Springs Chalets & Hot Pools. Deze liggen allemaal binnen 500 meter van het resort.

Appartementen

De appartementen variëren van een 1- slaapkamer appartement van 707 sq. ft (ong. 66m²) tot aan een 3-slaapkamer appartement van 1.267 sq. ft (ong. 120 m²). De verkoopprijzen variëren van CAD 414.200 (EUR 295.857) voor een 1-slaapkamer appartement tot aan CAD 869.100 (EUR 620.786) voor een 3-slaapkamer appartement.

Elke appartement beschikt over een patio of balkon en wordt volledig ingericht opgeleverd. De appartementen kennen een hoogwaardig afwerkingniveau. Alle appartementen hebben zowel in de keukens als in de badkamers granieten aanrechtbladen, mooie betegeling en roestvrij stalen kranen. Moderne roestvrij stalen apparaten en een geluidsarme constructie vergroten de leefervaring. De appartementen zijn verder uitgevoerd met speciaal beschilderde deuren en kasten, vensterkozijnen met vensterbank, afwerking met 3 lagen latex muurverf, afgewerkte kastenrekken en linnen kasten en een in vierkante leistenen opgetrokken achterwand in de keukens. Verder is het geheel met hoogpolig tapijt gestoffeerd. De appartementen zijn tevens voorzien van een gashaard met betegeling in het midden en er omheen een stenen randen. In de woonkamer is veelal gebruik gemaakt van hardhout.

Homburg Stoneridge zal de volgende appartementen verkrijgen:

Type	Homburg Stoneridge
1-slaapkamer	13
1-slaapkamer + den*	14
2-slaapkamer	23
2-slaapkamer + den	1
3-slaapkamer	3
Totaal	54

*den: een kleine kamer met bankbed

De Taxatiewaarde van de 54 appartementen bedraagt EUR 24.296.214. Dit betreft de waarde van de 54 appartementen op de taxatiedatum, 7 april 2010, onder het voorbehoud dat de bouw van de appartementen volgens plan wordt afgerond en de appartementen volledig zijn ingericht en met inachtneming van de tussen Homburg Stoneridge en Prospect Developments overeengekomen vastgestelde wisselkoers van EUR/CAD 1 euro = CAD 1,40.

Een volledig overzicht van de uitgangspunten van de taxatie, de specificaties van de appartementen,

zoals het aantal vierkante meters per type appartement en de taxatieprijzen, zijn terug te vinden in het taxatierapport van 7 april 2010 dat is te vinden in Bijlage 4 bij dit Prospectus. Het taxatierapport bevat geen executiewaarde van de appartementen.

Faciliteiten

De faciliteiten op het Stoneridge Mountain Resort zijn zeer uitgebreid. De faciliteiten in het complex zijn gesitueerd op de begane grond en beslaan ongeveer de helft van de benedenverdieping. Er is een groot verwarmd buitenzwembad aanwezig waar het gehele jaar gebruik van gemaakt kan worden. Daarnaast is er een verwarmd bubbelbad en een buiten open haard. In het complex is verder een fitnessruimte, een restaurant met lounge area en een extra lounge area met open haard in de lobby. Het complex wordt professioneel beheerd en heeft een goede beveiliging.

PEKA Professional Property Management Ltd.

Het vastgoed management van het complex wordt uitgevoerd door PEKA Professional Property Management Ltd. Deze onderneming voorziet al sinds 1978 in het vastgoed management in de Bow Valley (o.a. Calgary, Banff en Canmore) van veel verschillende appartementencomplexen, hotels en ander commercieel vastgoed. Zij dragen zorg voor het onderhoud en eventuele reparatie van zowel het vastgoed als ook, in geval van een gemeubileerd appartement, de inventaris. Er is 24 uur per dag personeel beschikbaar in geval van noodsituaties (www.peka.ab.ca).

Marketing en verkoop

Van de 110 appartementen die het Stoneridge Mountain Resort bevat, zijn er reeds 56 appartementen gedurende de ontwikkelingsfase verkocht. De appartementen zijn allemaal voor minimaal de taxatiewaarde van 2008 verkocht. Homburg Stoneridge verwacht dat zij in staat is de resterende 54 appartementen binnen 4 jaar te verkopen.

De potentiële koper van een appartement in het Stoneridge Mountain Resort is een koper, die wil investeren in een appartement dat door de verhuur ervan opbrengsten zal genereren, terwijl hij aan de andere kant zelf gebruik kan maken van het appartement in zijn of haar eigen vrije tijd. Om dit mogelijk te maken heeft de toekomstige eigenaar de mogelijkheid om gebruik te maken van een speciaal hiervoor opgezette verhuurpool. Het is de veronderstelling dat dit vele toekomstige kopers aan zal trekken.

De locatie van het resort, in combinatie met de hoge kwalitatieve afwerking, alsmede de vele faciliteiten moeten er toe bijdragen dat de verhuur- en verkoopopbrengsten op een gemiddeld hoger niveau liggen dan omliggende appartementen zoals bijvoorbeeld in het aangrenzende complex Falcon Crest lodge. Dit complex is net als het Stoneridge Mountain Resort door Prospect Developments ontwikkeld (www.falconcrestlodge.ca).

Het Stoneridge Mountain Resort is ontwikkeld om bij de top 5 complexen in Canmore te behoren. Er is in Canmore momenteel beperkte concurrentie voor vergelijkbare complexen. Er is slechts een ontwikkeling gaande die als vergelijkbaar kan worden beschouwd. Nu circa 50% van de appartementen verkocht zijn, is Homburg Stoneridge een van de weinige volledig gerealiseerde projecten op de markt. De concurrentie probeert wel tegen gelijkwaardige prijsstelling appartement te verkopen, echter deze appartementen zijn nog niet afgebouwd en zullen niet eerder dan aan het eind van 2010 opgeleverd worden. Andere appartementen die worden aangeboden zijn van mindere kwaliteit en op ongunstigere locaties gelegen.

Centron Construction Group heeft een eigen verkoopmedewerker fulltime beschikbaar gesteld om de verkoop en marketing van de appartementen te begeleiden. Deze medewerker heeft in vorige projecten zijn verkoopkracht bewezen. In het complex is een volledig ingericht showappartement aanwezig dat van woensdag tot en met zondag beschikbaar is voor bezichtiging. Hierdoor kunnen potentiële kopers een goed beeld krijgen van de appartementen en van de verschillende faciliteiten die het complex biedt. Er wordt veel verwacht van de impact van het showappartement.

Het marketing en verkoopplan is er verder op gericht om goede relaties aan te gaan met lokale inwoners die via mond tot mond reclame het project aanprijzen en door het aangaan van goede relaties met lokale makelaars. Verder is er een website gelanceerd (www.stoneridgecanmore.com) waar geïnteresseerden uitgebreide informatie kunnen vinden over het complex en de verschillende type appartementen. De appartementen zullen tevens via makelaarskantoren die vestigingen hebben in zowel Calgary als Edmonton aangeboden worden om zoveel mogelijke potentiële kopers te bereiken en hen te informeren over het bestaan van het project. Als aanvulling hierop zullen reclamecampagnes in bladen, aanwezigheid op woonbeurzen en reclame via radio en tv worden

ingezet om potentiële kopers te interesseren die overwegen een appartement te kopen in Canmore. Om de verkoop optimaal te stimuleren, zullen de appartementen volledig ingericht worden opgeleverd. Daarnaast is met een drietal banken afspraken gemaakt om potentiële kopers te helpen aan financiering en hen te begeleiden bij hun aankoop.

De prijsstrategie die wordt gehanteerd bij de verkoop van de 54 appartementen is om de Taxatiewaarde van 7 april 2010 als vraagprijs te hanteren en niet meer dan 2% van deze vraagprijs als korting aan te bieden. Hierbij zullen recente taxatierapporten als bewijs voor toekomstige kopers dienen om aan te tonen dat de vraagprijzen realistisch zijn. Vanzelfsprekend zal al naar gelang de marktomstandigheden de prijs kunnen worden aangepast.

Verhuurpool

Een eigenaar van een appartement in het Stoneridge Mountain Resort heeft de mogelijkheid om zijn appartement in een verhuurpool onder te brengen." Zodra Homburg Stoneridge de appartementen verkrijgt, zal zij een overeenkomst met Summit Management Inc. ("**Summit**") sluiten voor het beheren en administreren van de verhuurpool. Summit is opgericht in 1997 en is een hotel en resort management organisatie gevestigd in Canmore. De onderneming verleent diensten op het gebied van acquisitie, verkoop, ontwikkeling en het management van leisure projecten. De expertise van de organisatie is vooral gericht op locaties die zich bevinden in de berggebieden van Alberta en British Colombia (www.summithotels.ca).

Summit heeft een uitstekende reputatie opgebouwd als het gaat om het exploiteren van appartementencomplexen in Canmore en heeft vele contracten afgesloten voor dit soort exploitatie en ook het Stoneridge Mountain Resort zal door Summit geëxploiteerd worden.

Betrokken partijen

Bij de Aanbieding en Uitgifte zijn de volgende partijen betrokken.

Homburg Stoneridge Limited Partnership

Homburg Stoneridge is een Limited Partnership, opgericht op 21 april 2010 naar het recht van Nova Scotia, Canada en is statutair gevestigd op 32 Akerly Boulevard Dartmouth, NS B3B 1N1, Nova Scotia, Canada. Zowel de handelsnaam als statutaire naam van de uitgevende instelling is Homburg Stoneridge Limited Partnership.

Homburg L.P. Management Inc. is de General Partner van Homburg Stoneridge. De enige Limited Partners zullen Centron Stoneridge Corporation en, na de inbreng van de appartementen, Prospect Developments zijn. Homburg Stoneridge is geregistreerd in het Register van "Joint Stock Companies" onder nummer 3245021.

Homburg L.P. Management Inc. – General Partner

Homburg L.P. Management Inc. treedt op als General Partner van Homburg Stoneridge. Homburg L.P. Management Inc. is opgericht op 2 juni 1994 naar het recht van Nova Scotia, Canada en is gevestigd op 32 Akerly Boulevard, Dartmouth, NS B3B 1N1, Canada.

Het bestuur van Homburg L.P. Management Inc. wordt gevormd door:

- Richard Homburg – President and Director
- Frank Matheson – Secretary and Director
- Jamie Miles – Assistant Secretary
- J. Richard Stolle – Vice President
- Gordon Lawlor – VP Finance and CFO

Voor de Curriculum Vitae van de bestuurders zie bijlage 3 bij dit Prospectus.

Prospect Developments – Limited Partner en verkoper van de Objecten

Prospect Developments is opgericht op 15 mei 2003 en heeft haar vestigingsadres op 175, 4639 Manhattan Road S.E. Calgary, Alberta, Canada. De meerderheid van de aandelen in Prospect Developments is uiteindelijk in handen van de heer Robert B. Harris. Prospect Developments is actief in het bouwen van kwaliteitsprojecten over geheel West Canada.

Prospect Developments is de verkoper van de maximaal 54 appartementen en zal tegen inbreng van de appartementen in Homburg Stoneridge 136.097 deelnemingsrechten A in Homburg Stoneridge en een bedrag van CAD 20.406.150 ontvangen.⁴⁰ Als gevolg van deze transactie wordt Prospect Developments tevens limited partner van Homburg Stoneridge.

Centron Stoneridge Corporation– Limited Partner

Centron Stoneridge Corporation zal eveneens als limited partner fungeren van Homburg Stoneridge. Centron Stoneridge Corporation is opgericht op 23 februari 2010 en heeft haar vestigingsadres op unit 127, 6227-2ND Street, Calgary, Alberta, Canada. Enig bestuurder en aandeelhouder van Centron Stoneridge Corporation is de heer Robert B. Harris.

Centron Construction Group

Zowel Prospect Developments als Centron Stoneridge Corporation maken deel uit van de Centron Construction Group onder zeggenschap van de heer Robert Harris.

Centron Construction Group is een veelzijdige vastgoedontwikkelaar en aannemingsbedrijf met een trackrecord van meer dan 24 jaar.

Centron Construction Group heeft haar hoofdkantoor in Calgary en is gespecialiseerd in het bouwen van hotels, appartementen, kantoorgebouwen en winkels. Op dit moment is de totale waarde van de lopende ontwikkelingsprojecten naar schatting CAD 3,5 miljard. De onderneming heeft ongeveer 150 vaste medewerkers en daarnaast 2.000 man tijdelijk personeel in dienst.

⁴⁰ Om het valutarisico voor Homburg Stoneridge te beperken, zijn Homburg Stoneridge en Prospect Developments overeengekomen bij de berekening van de verkrijgingprijs van de appartementen uit te gaan van een EUR/CAD wisselkoers van 1 euro = CAD 1,40 in plaats van de daadwerkelijk geldende wisselkoers.

Centron Construction Group heeft naast haar eigen dagelijkse activiteiten een samenwerkingsverband gesloten met Homburg Canada Incorporated onder de naam Homburg Centron Teamworks. Het doel van Homburg Centron Teamworks is het verkrijgen, ontwikkelen, bouwen, beheren en exploiteren van middelgrote en grote vastgoedprojecten over geheel Canada. De joint venture heeft een primaire focus op projecten in West Canada tot CAD 500 miljoen. Het betreft woningen, kantoren, industriële en commerciële vastgoedprojecten. Op dit moment is de waarde van de gemeenschappelijk gerealiseerde projecten en projecten die nog in ontwikkeling zijn ongeveer CAD 2,5 miljard.

Stichting Homburg Stoneridge

Tussen Homburg Stoneridge en Stichting Homburg Stoneridge is een Trustakte gesloten waarin de voorwaarden van de Obligaties zijn opgenomen en de rechtsverhouding tussen Homburg Stoneridge en de Stichting is vastgelegd (Bijlage 1).

De Stichting is opgericht op 21 april 2010 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland onder nummer 32171483. Als bestuur van de Stichting treedt Homburg Trust Services B.V. op. De Nederlandsche Bank heeft Homburg Trust Services B.V. een vergunning verleend als bedoeld in de Wet toezicht trustkantoren. Het bestuur van Homburg Trust Services B.V. wordt gevormd door de heer H.R. Kranenberg en de heer M.J.E. Leenaers.

De Stichting treedt op als vertegenwoordiger en houder van een hypotheekrecht in eerste rang op de appartementen ten behoeve van de Obligatiehouders (zie Hoofdstuk "Investeringsproposities en obligatievoorwaarden"). Overige functies van de Stichting zijn:

- het houden van een Register van Obligatiehouders; en
- het bijeenroepen van een vergadering op schriftelijk verzoek van de Obligatiehouders welke ten minste 20% van de Uitstaande Hoofdsom vertegenwoordigen.

Homburg Stoneridge Trustee Ltd.

Aangezien naar Canadees recht een buitenlandse vennootschap geen Canadees hypotheekrecht kan verkrijgen, houdt Homburg Stoneridge Trustee Ltd. het hypotheekrecht voor de Stichting.

Homburg Stoneridge Trustee Ltd. is opgericht op 14 april 2010 naar het recht van Alberta, Canada en is gevestigd op 127, 6227 2 ST SE, Calgary, Alberta, Canada. Homburg Stoneridge Trustee Ltd. heeft als enig doel het houden van het hypotheekrecht op de Objecten ten behoeve van de Stichting.

Het bestuur van Homburg Stoneridge Trustee Ltd. wordt gevormd door:

- de heer W.R. Shouldice, advocaat te Alberta, Canada; en
- de heer M.J.E. Leenaers, tevens bestuurder van Homburg Trust Services B.V. en derhalve indirect bestuurder van de Stichting,

De aandelen in het kapitaal van Homburg Stoneridge Trustee Ltd. worden gehouden door de Stichting.

Homburg Capital

De coördinator van de Uitgifte is Homburg Capital, kantoorhoudend te Enschede. Homburg Capital is verantwoordelijk voor de structurering, marketing en verkoop van de Obligaties. De vennootschap is opgericht op 4 juni 1999 en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland onder nummer 08082007. De laatste statutenwijziging dateert van 10 maart 2010.

Homburg Capital valt onder toezicht van en is geregistreerd bij de Autoriteit Financiële Markten beschikt uit hoofde van de Wft over een vergunning voor het uitvoeren van orders van cliënten, het overnemen en plaatsen van emissies en het beheren van beleggingsinstellingen. In het kader van deze vergunning zijn de heren S. Haas en ir. H.H. Scholte op betrouwbaarheid en deskundigheid getoetst in hun hoedanigheid van statutaire bestuurders van Homburg Capital.

Homburg Capital maakt deel uit van de Homburg groep, een groep internationaal, georiënteerde vastgoedondernemingen. De kantoren bevinden zich in Canada, de Verenigde Staten en Europa. Al sinds 1969 is de Homburg groep actief in asset management, consulting, ontwikkeling en bouw.

Kosten en vergoedingen

Hieronder wordt een opstelling gegeven van alle kosten en vergoedingen verbandhoudende met de onderhavige emissie, alsmede de jaarlijkse terugkerende kosten.

De volgende kosten komen ten laste van de Obligatiehouder:

Emissiekosten

De totale kapitaalinleg zal worden vermeerderd met 3% emissiekosten. Deze emissiekosten, die bij de initiële kapitaalinleg aan de Obligatiehouders in rekening worden gebracht, komen ten goede aan Homburg Capital voor haar dienstverlening op het gebied van marketing en verkoop van de Obligaties.

De volgende kosten en vergoedingen komen ten laste van Homburg Stoneridge:

Adviseurskosten

Mogelijke adviseurskosten gedurende de looptijd van de Obligaties zijn niet voorzien. Indien dergelijke kosten zich toch voordoen, zullen deze kosten ten laste komen van Homburg Stoneridge.

Vergoeding Stichting

De Stichting zal Homburg Stoneridge een vergoeding in rekening brengen van 0,1% per jaar over de Uitstaande Hoofdsom. Deze kosten komen ten goede aan Homburg Trust Services B.V.

Structureringsvergoeding

Homburg Capital ontvangt van Homburg Stoneridge eenmalig 4% structureringsvergoeding over de Initiële Hoofdsom.

General Partner

Homburg L.P. Management Inc. ontvangt van Homburg Stoneridge een vergoeding van 0,1% per jaar over de Uitstaande Hoofdsom.

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten van de Objecten zijn de periodiek terugkerende kosten die voortvloeien uit het in eigendom hebben van de Objecten, het gebruiksklaar in stand houden van de Objecten en het gedeeltelijk of geheel gebruik van de Objecten. Ten aanzien van de exploitatiekosten wordt rekening gehouden met gemiddeld CAD 5.000 per Object per jaar dat Homburg Stoneridge in bezit heeft.

Asset en property management vergoeding

Peka draagt zorg voor het asset- en property management van de Objecten en ontvangt hiervoor van Homburg Stoneridge een vergoeding. Deze vergoeding wordt begroot op 5% van de exploitatiekosten en zijn begroot op CAD 250 per Object per jaar dat Homburg Stoneridge in bezit heeft.

Verhuurkosten

Summit ontvangt van Homburg Stoneridge voor de bemiddeling bij de verhuur van de Objecten een vergoeding van 4% van de verhuuropbrengsten van de Objecten.

Verkoopbelasting

Homburg Stoneridge zal 5% verkoopbelasting in rekening brengen aan de koper van een appartement.

Omzetbelasting

Alle vermelde kosten en vergoedingen zijn exclusief omzetbelasting, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Deelname

Inschrijving

De Inschrijvingsperiode loopt vanaf de datum van goedkeuring van dit Prospectus tot 17.00 uur op 30 juni 2010. Homburg Stoneridge en Homburg Capital behouden zich het recht voor om de Inschrijvingsperiode te verlengen, te verkorten of op te schorten.

De minimumdeelname omvat EUR 10.000 (2 Obligaties van EUR 5.000), te vermeerderen met 3% emissiekosten. Het maximumbedrag wordt slechts beperkt door het totale bedrag van de Uitgifte.

Inschrijving vindt plaats door volledige invulling, ondertekening en inzending van het inschrijvingsformulier aan Homburg Capital. Door het invullen en ondertekenen gaat de Obligatiehouder met de inhoud van de Trustakte akkoord en erkent hij dat hij is gebonden aan de voorwaarden.

De Obligatiehouder dient bij het inschrijvingsformulier tevens een ondertekende klantovereenkomst en passendheidstoets (indien nog niet eerder ingevuld), alsmede de in het formulier gevraagde documenten ter identificatie mee te zenden.

Het Inschrijvingsformulier dient mede als toestemming aan de Stichting om het Inschrijvingsbedrag te incasseren. De betaling dient te komen van een rekening van de Obligatiehouder bij een bank binnen de Europese Unie die niet voorkomt op de zwarte lijst van De Nederlandsche Bank. De Stichting zal de door haar ontvangen Inschrijvingsbedragen binnen vijf dagen na ontvangst overboeken naar de derdengelden rekening op naam van W.R. Shouldice, advocaat bij Shouldice Law, 127, 6227-2nd Street S.E Calgary, Alberta, T2H 1J5, Canada.

Toewijzing en Uitgifte

Toewijzing vindt plaats in volgorde van ontvangst van de inschrijvingsformulieren. Homburg Stoneridge en Homburg Capital behouden zich het recht voor om zonder nadere opgave van redenen de Aanbieding of Uitgifte stop te (doen) zetten of op te (doen) schorten of verzoeken tot inschrijving geheel of gedeeltelijk te (doen) weigeren. In dat geval wordt enig eventueel reeds door of namens verzoeker gestort bedrag ter zake door de Stichting uiterlijk binnen 10 werkdagen na de weigering of opschorting teruggestort op de rekening van herkomst, zonder enige rente of vergoeding verschuldigd te zijn.

Voor afloop van de Inschrijvingsperiode wordt iedere Obligatiehouder in kennis gesteld van het aantal aan de Obligatiehouder toegewezen Obligaties en de datum van incasso van het Inschrijvingsbedrag.

De Uitgifte vindt plaats binnen twee werkdagen na het einde van de Inschrijvingsperiode door middel van een besluit van de General Partner. De Obligatiehouders worden van de Uitgifte in kennis gesteld door toezending van een uittreksel van hun registratie in het Register van Obligatiehouders met vermelding van het aantal aan de Obligatiehouder uitgegeven Obligaties en het totaal aantal uitgegeven Obligaties onder de Obligatielening.

Fiscale aspecten

Fiscale aspecten - Algemeen

In dit hoofdstuk worden uitsluitend in algemene en globale bewoordingen enkele fiscale aspecten behandeld van het houden van Obligaties door een in Nederland gevestigde Obligatiehouder. De fiscale behandeling van de Obligaties zal mede afhankelijk zijn van feiten en omstandigheden die per Obligatiehouder kunnen verschillen. Indien een Obligatiehouder meer duidelijkheid wil hebben omtrent de fiscale behandeling van de Obligaties verdient het dan ook aanbeveling hierover met een belastingadviseur in contact te treden.

De hieronder beschreven fiscale aspecten zijn gebaseerd op de wetgeving en jurisprudentie zoals van kracht op de datum van dit Prospectus en is onderhevig aan veranderingen in de wet, de wetsuitleg en de wetstoepassing. Deze veranderingen kunnen optreden met terugwerkende kracht.

Canadese fiscale aspecten

De opbrengst van de Obligatielening zal door Homburg Stoneridge worden aangewend voor de financiering van Canadees vastgoed. Hierbij zijn zowel de belastingwetgeving van Canada als Nederland van belang. Tussen Nederland en Canada is een verdrag ter voorkoming van dubbele belasting met betrekking tot belastingen naar inkomen van toepassing. Op basis van dit belastingverdrag vindt in Canada voor de in Nederland woonachtige Obligatiehouders geen belastingheffing plaats over de opbrengsten die opkomen uit hoofde van de Obligaties.

Op basis van de analyse van de Canadese fiscale adviseur, Ernst & Young LP, Chartered Accountants, Nova Scotia, te Canada, is de conclusie dat in Canada ter zake van het houden van de Obligaties door de Obligatiehouders geen inkomstenbelasting, bronbelasting en/of overdrachtsbelasting verschuldigd zal zijn. Ernst & Young LP heeft ingestemd met de opname van haar analyse en met de vorm en context waarin die verklaringen zijn opgenomen.

Nederlandse fiscale aspecten

In Nederland woonachtige inkomstenbelastingplichtige Obligatiehouders

Als gevolg van het beleggingskarakter van de investering zullen de Obligaties bij de individuele Obligatiehouders normaliter tot hun box III grondslag gerekend moeten worden. De belastingheffing in box III vindt plaats door middel van een heffing van 30% over een fictief rendement van 4% over de gemiddelde waarde van het vermogen minus de schulden in box III aan het begin en aan het eind van een kalenderjaar. Effectief bedraagt de heffing in box III derhalve 1,2% over de gemiddelde waarde van het box III vermogen.

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

Voor het jaar 2010 geldt in box III een heffingsvrij vermogen van EUR 20.661 dan wel EUR 41.332 voor fiscale partners. Schulden komen effectief in mindering voor zover deze een bedrag van EUR 2.900 te boven gaan, dan wel EUR 5.800 voor fiscale partners.

In het geval een inkomstenbelastingplichtige ondernemer Obligaties aankoopt en deze Obligaties verplicht tot zijn ondernemingsvermogen moet rekenen, geldt dat hij de werkelijk ontvangen rente-inkomsten en vervreemdingswinsten moet rekenen tot zijn winst uit onderneming. Deze winst uit onderneming is belast in box I. De belastingheffing in box I is progressief en loopt op tot maximaal 52%. Eventuele (financierings)kosten en verliezen die worden geleden met betrekking tot de Obligaties zijn normaliter aftrekbaar bij de bepaling van de fiscale winst.

Met betrekking tot het bepalen van de fiscale winst geldt als aandachtspunt dat de jaarlijkse rente die bijgeschreven zal worden op de Uitstaande Hoofdsom als belastbare winst aangegeven zal moeten worden in dat betreffende kalenderjaar. De verschuldigde belasting over de verschuldigde en bijgeschreven rente zal dus reeds gedurende de looptijd van de Obligaties moeten worden voldaan,

terwijl Homburg Stoneridge mogelijk pas op een later moment deze bijgeschreven rente zal uitbetalen als onderdeel van de Uitstaande Hoofdsom.

In Nederland gevestigde vennootschapsbelastingplichtige Obligatiehouders

Voor een in Nederland gevestigde vennootschapsbelastingplichtige Obligatiehouder geldt dat alle opbrengsten, inclusief eventuele vervreemdingswinsten, onderworpen zijn aan de heffing van vennootschapsbelasting. Eventuele (financierings)kosten en verliezen die worden geleden met betrekking tot de Obligaties zijn normaliter aftrekbaar bij de bepaling van de fiscale winst.

Met betrekking tot het bepalen van de fiscale winst geldt als aandachtspunt dat de jaarlijkse rente die bijgeschreven zal worden op de Uitstaande Hoofdsom jaarlijks als belastbare winst aangegeven zal moeten worden in dat betreffende kalenderjaar. De verschuldigde belasting over de verschuldigde en bijgeschreven rente zal dus reeds gedurende de looptijd van de Obligaties moeten worden voldaan, terwijl Homburg Stoneridge mogelijk pas op een later moment deze bijgeschreven rente zal uitbetalen als onderdeel van de Uitstaande Hoofdsom.

Het vennootschapsbelastingtarief voor het jaar 2010 bedraagt 20% over de eerste EUR 200.000 aan winst en 25,5% over het meerdere aan winst.

Successie- en schenkingsrecht

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

Overige informatie

Verklaringen

Over Homburg Stoneridge, waarvan de directie gevoerd wordt door Homburg L.P. Management Inc., waarvan de bestuurders zijn Richard Homburg, Frank Matheson, Jamie F. Miles, J. Richard Stolle en Gordon Lawlor, is geen nadere informatie bekend omtrent:

1. eventuele veroordelingen in verband met fraudemisdrijven in ten minste de voorafgaande vijf jaren;
2. nadere bijzonderheden verband houdend met eventuele faillissementen, surseances of liquidaties in de voorafgaande vijf jaren terwijl zij deel uitmaakten van de directie of enig toezichthoudend orgaan; en
3. nadere bijzonderheden over door wettelijke of toezichthoudende organen (inclusief erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties. Geen van de voornoemde personen is in ten minste de voorafgaande vijf jaren door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende-, of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.

Er is geen sprake van potentiële belangenconflicten tussen de plichten van bovengenoemde personen jegens Homburg Stoneridge en hun eigen belangen of plichten.

Homburg Stoneridge verklaart dat het Prospectus onder haar verantwoordelijkheid is opgesteld en dat, voor zover haar redelijkerwijs bekend is of had kunnen zijn, de gegevens opgenomen in dit Prospectus op de publicatiedatum daarvan in overeenstemming zijn met de werkelijkheid. Verder zijn er door Homburg Stoneridge voor zover haar bekend geen gegevens weggelaten waarvan vermelding de strekking van dit Prospectus wezenlijk zou wijzigen.

Ter zake van de van derden afkomstige informatie die in dit Prospectus is opgenomen, bevestigt Homburg Stoneridge dat deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover zij dat heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

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

Verklaring taxateur

Gateway Appraisal Ltd., 205, 1001 - 6th Avenue, Canmore, AB T1W3L8, Canada heeft op verzoek van Prospect Developments het taxatierapport opgesteld met betrekking tot de Objecten (Bijlage 4). Gateway Appraisal Ltd. heeft toestemming gegeven tot opname van het taxatierapport in dit Prospectus. Voor de taxatie is gebruik gemaakt van de Direct Comparison Approach. Deze methode houdt in dat onder andere gebruik wordt gemaakt van het vaststellen van de verkoopprijzen die zijn gerealiseerd bij recent geregistreerde verkooptransacties van vergelijkbare objecten in de nabije omgeving van het Stoneridge Mountain Resort. Een gedetailleerde uitleg over de gehanteerde taxatiemethode is terug te vinden in het Taxatierapport (Bijlage 4).

Gateway Appraisal Ltd is opgericht in 1991. De onderneming richt zich voornamelijk op het taxeren van vastgoed in de Bow Valley, een gebied waarvan de plaatsen Canmore en Banff deel van uitmaken. Gateway is in de jaren uitgegroeid tot een vooraanstaande onafhankelijke taxateur die haar diensten verleend aan diverse professionele partijen.

Transacties met verbonden partijen

Homburg Stoneridge heeft de volgende overeenkomsten gesloten c.q. afspraken gemaakt met de volgende aan Homburg Stoneridge verbonden partijen (bedragen/percentages zijn exclusief omzetbelasting):

- Homburg Capital ontvangt van Homburg Stoneridge voor haar dienstverlening op het gebied van marketing en verkoop van de Obligaties een eenmalige vergoeding van 3% over de Initiële Hoofdsom;

- de Stichting zal Homburg Stoneridge een vergoeding in rekening brengen van 0,1% per jaar over de Uitstaande Hoofdsom. Deze kosten komen ten goede aan Homburg Trust Services B.V.;
- Homburg Capital ontvangt van Homburg Stoneridge eenmalig 4% structureringsvergoeding over de Initiële Hoofdsom;
- Homburg L.P. Management Inc. ontvangt van Homburg Stoneridge een managementvergoeding van 0,1% per jaar over de Uitstaande Hoofdsom;
- terzake de acquisitie van de Objecten heeft Homburg Stoneridge een inbrengovereenkomst gesloten met Prospect Developments. Prospects Developments ontvangt tegen inbreng van de 54 appartementen tegen marktwaarde ad EUR 24.296.214,136.097 units A in Homburg Stoneridge en EUR 14.575.000⁴¹; en
- de heer Robert Harris is de uiteindelijke belanghebbende van Prospect Developments en van Centron Stoneridge Corporation, de Limited Partners van Homburg Stoneridge.

Bovenstaande afspraken en overeenkomsten zijn aangegaan tegen marktconforme condities.

Voorts is Homburg Stoneridge Trustee Ltd. op grond van de Canadese hypotheekakte de verplichting jegens de Stichting aangegaan dat zij zal optreden als houder van het Canadese zekerheidsrecht. De contractuele relatie tussen de Stichting en Homburg Stoneridge Trustee Ltd. zal voorts worden vastgelegd in een standaard "*Declaration of Trust*" op grond waarvan Homburg Stoneridge Trustee Ltd. de instructies van de Stichting zal uitvoeren. Homburg Stoneridge Trustee Ltd. zal hiervoor geen vergoeding ontvangen.

Mogelijke belangenconflicten

Een belangenconflict is (i) een conflict tussen de belangen van Homburg Stoneridge of andere betrokken partijen en de belangen van de houders van Obligaties, of (ii) een conflict tussen de belangen van twee of meer betrokken partijen. Deze conflicten kunnen zich voordoen tijdens de looptijd van het Obligaties en kunnen de belangen van investeerders schaden of ongunstig beïnvloeden.

Homburg Stoneridge heeft situaties geïdentificeerd waarin zich in het kader van de Uitgifte belangenconflicten kunnen voordoen:

1. De vergoedingen die de betrokken partijen elkaar in rekening brengen, kunnen niet marktconform zijn. Dit risico wordt beperkt doordat de betrokken partijen enkel lange termijn overeenkomsten hebben afgesloten die zijn aangegaan tegen marktconforme condities (zie hierboven).
2. Prospect Developments is de verkoper van de appartementen aan Homburg Stoneridge en wordt na deze verkoop limited partner in Homburg Stoneridge. Het is mogelijk dat de belangen van Prospect Developments als Limited Partner conflicteren met de belangen van de Obligatiehouder. De General Partner kan de appartementen slechts verkopen met instemming van Prospect Developments. Verder is het mogelijk dat Prospect Developments in de toekomst nieuwe vastgoedprojecten zal ontwikkelen in Canmore die kunnen concurreren met het Stoneridge Mountain Resort.
3. Stichting Homburg Stoneridge en Homburg Stoneridge Ltd. kunnen het belang van het succes van producten waar de naam Homburg aan verbonden is, laten prevaleren boven de belangen van de houders van Obligaties.

Prospectus en andere documenten

De Limited Partnership Agreement inzake Homburg Stoneridge Limited Partnership, d.d. 21 april 2010 wordt tegelijk met dit Prospectus openbaar gemaakt.

De Limited Partnership Agreement is door middel van verwijzing geïncorporeerd in dit Prospectus. Een afschrift van deze documenten is kosteloos verkrijgbaar via de website (www.homburg.nl).

Dit Prospectus, de getekende Trustakte, de akte van oprichting van de Stichting, de Limited Partnership Agreement, het taxatierapport d.d. 7 april 2010 van Gateway Appraisal Ltd. en, zodra getekend, de Declaration of Trust zijn gedurende de geldigheidsduur van dit Prospectus beschikbaar via www.homburg.nl.

⁴¹ Om het valutarisico voor Homburg Stoneridge te beperken, zijn Homburg Stoneridge en Prospect Developments overeengekomen bij de berekening van de verkrijgingprijs van de appartementen uit te gaan van een EUR/CAD wisselkoers van 1 euro = CAD 1,40 in plaats van de daadwerkelijk geldende wisselkoers. Als gevolg hiervan bedraagt de verkrijgingprijs van deze appartementen EUR 24.296.214 (i.e. CAD 34.014.700/ 1,40).

Bovenstaande documenten zijn voorts beschikbaar voor kosteloze inzage door Obligatiehouders ten kantore van de Stichting, zijnde Beckeringhstraat 36, 3762 EX te Soest en van Homburg Capital Prinsestraat 3, 7513 AM Enschede.

Rapportage

Jaarlijks binnen 4 maanden na afloop van een boekjaar zal Homburg Stoneridge de jaarstukken opstellen. De jaarstukken bestaan uit de jaarrekening, met inbegrip van de balans en winst- en verliesrekening. De jaarstukken luiden in Canadese dollars en zullen ter inzage gelegd worden bij de Stichting.

Klachtenprocedure

Obligatiehouders met een klacht kunnen deze schriftelijk of telefonisch indienen bij de Stichting. De Stichting heeft voor de afhandeling van klachten een procedure ingevoerd die waarborgt dat eventuele klachten tijdig en adequaat worden behandeld en geadministreerd. De Stichting zal zorgen dat de klacht zorgvuldig, verifieerbaar, consistent en binnen een redelijke termijn wordt afgedaan.

Administratieve organisatie en interne gedragscode

Homburg Trust Services B.V., die als bestuurder optreedt van de Stichting, heeft een beschrijving opgesteld van de administratieve organisatie en de interne controle waarin onder andere de interne (administratieve) werkwijze is vastgelegd. Daarnaast valt Homburg Trust Services B.V. onder de reikwijdte van de interne gedragscode die geldt voor alle Nederlandse Homburg entiteiten.

Corporate governance

Homburg Stoneridge is een Canadese Limited Partnership. De Canadese corporate governance code is niet van toepassing op limited partnerships.

Overig

Homburg Stoneridge is op 21 april 2010 tot stand gekomen en kent geen historie, en heeft derhalve geen historische financiële overzichten.

Dit Prospectus verschijnt alleen in de Nederlandse taal. Op dit Prospectus is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Uitsluitend de Nederlandse rechter is bevoegd ten aanzien van geschillen met betrekking tot dit Prospectus en/of de Uitgifte.

Relevante partijen en adviseurs

Uitgevende instelling	Homburg Stoneridge Limited Partnership 32 Akerly Boulevard Dartmouth, Nova Scotia NS B3B 1N1, Canada Tel: 00 1 902 468 2850
Stichting	Stichting Homburg Stoneridge Beckerinhstraat 36 3762 EX Soest Nederland Tel 035 609 1620 info@homburg.nl
Bestuurder Stichting Homburg Stoneridge	Homburg Trust Services B.V. Beckerinhstraat 36 3762 EX Soest Nederland Tel 035 609 1620 www.homburg.nl
Coördinator	Homburg Capital B.V. Prinsestraat 3 7513 AM Enschede Nederland Tel 0800 6667778 Fax 053 4346829 www.homburg.nl
Taxateur	Gateway Appraisal Ltd. 205, 1001 - 6th Avenue Canmore, AB T1W3L8 Canada
Juridisch adviseur Nederland	Loyens & Loeff N.V. Fred. Roeskestraat 100 1076 ED Amsterdam Nederland
Juridisch adviseur Canada	Shouldice Law 127, 6227-2nd Street S.E Calgary, Alberta, T2H 1J5 Canada
Fiscaal adviseur Nederland	Loyens & Loeff N.V. Utrechtseweg 165 6862 AJ Oosterbeek Nederland
Fiscaal adviseur Canada	Ernst & Young LLP 1959 Upper Water Street 13th Floor Halifax, Nova Scotia 3BJ 3N2 Canada
Accountant	Meyers Norris Penny Suite 300, 622 - 5th Avenue SW Calgary, Alberta T2P 0M6 Canada

Bijlage 1 Trustakte

TRUSTAKTE
inzake de
HOMBURG STONERIDGE OBLIGATIE

DATUM 19 mei 2010

tussen

HOMBURG STONERIDGE LIMITED PARTNERSHIP
als Uitgevende Instelling

en

STICHTING HOMBURG STONERIDGE
als Stichting

en

HOMBURG STONERIDGE

Deze trustakte is aangegaan op 19 mei 2010 tussen de volgende partijen (elk een "**Partij**" en gezamenlijk de "**Partijen**"):

- (1) **Homburg Stoneridge Limited Partnership**, een limited partnership gevestigd te Portsmouth, Nova Scotia, Canada en kantoorhoudende te 32 Akerly Boulevard, Portsmouth, Nova Scotia, NS B3B 1N1 Canada (de "**Uitgevende Instelling**");
- (2) **Stichting Homburg Stoneridge**, een stichting gevestigd te Soest en kantoorhoudende te Beckeringhstraat 36, 3762 EX Soest, in haar hoedanigheid van zekerhedenagent ten behoeve van de Obligatiehouders (zoals hieronder gedefinieerd) (de "**Stichting**"); en
- (3) **Homburg Stoneridge Ltd.**, een vennootschap gevestigd te Alberta en kantoorhoudende te 127, 6227-2nd Street S.E Calgary, Alberta, T2H 1J5, Canada ("**Homburg Stoneridge**").

OVERWEGENDE DAT

- (A) De Uitgevende Instelling is opgericht met als doel de aanschaf, verhuur en verkoop van appartementen, die deel uitmaken van het Stoneridge Mountain Resort in Canmore, Canada (de "**Objecten**") en de uitgifte van de Obligatielening (zoals hierna gedefinieerd) zoals nader uitgewerkt in het Prospectus;
- (B) De Uitgevende Instelling voornemens is Obligaties (zoals hierna gedefinieerd) met een nominale waarde van EUR 5.000 elk uit te geven met als doel de aanschafprijs van de Objecten te voldoen aan de verkoper;
- (C) De verplichtingen onder de Obligaties evenals de verplichtingen onder de Parallele Schuld (zoals hierna gedefinieerd) jegens de Stichting worden gesecureerd door een hypotheekrecht eerste in rang welke wordt gevestigd op de Objecten naar Canadees recht;
- (D) Partijen de voorwaarden van de Obligaties en de rol van de Stichting in deze Trustakte (zoals hierna gedefinieerd) willen neerleggen;

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT

1 DEFINITIES EN INTERPRETATIE

In deze Trustakte zullen de onderstaande woorden de volgende betekenis hebben, tenzij anders aangegeven:

"**AFM**" betekent de Autoriteit Financiële Markten.

"**Aflossingsbedrag**" betekent het bedrag als bedoeld in Artikel 6.1 alsook Artikel 6.2.

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

"Bijlagen" betekent de bij deze Trustakte behorende bijlagen welke een integraal onderdeel uitmaken van deze Trustakte.

"Corresponderende Schuld" betekent de schuld zoals omschreven in Artikel 14.2

"Expiratiedatum" betekent (i) 30 april 2014 of (ii) zoveel eerder als de Uitstaande Hoofdsom volledig is afgelost.

"Initiële Hoofdsom" betekent het totale bedrag van de nominale waarde van de Obligaties.

"Inschrijver" betekent de persoon of entiteit die het Inschrijvingsformulier heeft ondertekend en ingediend conform de voorwaarden in deze Trustakte en het Inschrijvingsformulier.

"Inschrijvingsformulier" betekent het formulier waarmee op twee of meer Obligaties kan worden ingeschreven, zoals aangehecht als in Bijlage I bij deze Trustakte.

"Inschrijvingsbedrag" betekent het bedrag genoemd in Artikel 3.4.

"Inschrijvingsperiode" betekent de periode als beschreven in het Prospectus.

"Looptijd" betekent de periode als bedoeld in Artikel 2.5.

"Netto Opbrengsten" betekent (i) de verhuuropbrengsten van de Objecten na aftrek van verhuurkosten en overige kosten zoals nader omschreven in het Prospectus en (ii) de verkoopopbrengsten van de Objecten na inhouding of aftrek voor of wegens huidige of toekomstige belastingen, heffingen, aanslagen of overheidskosten van welke aard ook.

"Obligatie" betekent een door de Uitgevende Instelling uitgegeven en op naam gestelde vordering, met een nominale waarde van EUR 5.000, waaraan de rechten zijn verbonden als beschreven in deze Trustakte.

"Obligatiehouder" betekent de persoon die als houder van twee of meer Obligaties is ingeschreven in het Register van Obligatiehouders.

"Obligatielening" betekent het totaal van de door de Uitgevende Instelling uitgegeven Obligaties.

"Parallele Schuld" betekent de schuld zoals omschreven in Artikel 14.1.

"Prospectus" betekent het door de AFM goedgekeurde prospectus met betrekking tot de aanbieding van de Obligaties gedateerd 19 mei 2010.

"Register van Obligatiehouders" betekent het register van Obligatiehouders zoals bedoeld in Artikel 9.

"Sluitingsdatum" betekent het einde van de Inschrijvingsperiode en is tevens de datum waarop het bedrag van de Obligatielening zal worden aangewend voor de aanschaf van de Objecten.

"Trustakte" betekent deze trustakte tussen de Uitgevende Instelling en de Stichting van 19 mei 2010 evenals de daarbij behorende Bijlagen.

"Uitstaande Hoofdsom" betekent het totale bedrag van de nominale waarde van de Obligaties (de **"Initiële Hoofdsom"**), vermeerderd met de daarover verschuldigde en bijgeschreven rente en verminderd met tussentijdse aflossingen op de Initiële Hoofdsom en de daarover verschuldigde en bijgeschreven rente (de verschuldigde en bijgeschreven rente wordt derhalve betaalbaar als onderdeel van de Uitstaande Hoofdsom).

"Werkdag" betekent een dag die niet een zaterdag, een zondag of een in Nederland algemeen erkende feestdag is.

2 OBLIGATIES

- 2.1** De Uitgevende Instelling geeft onder de voorwaarden als vermeld in deze Trustakte Obligaties uit. Het is de Uitgevende Instelling niet toegestaan meer Obligaties uit te geven dan het aantal Obligaties waarvan de Initiële Hoofdsom gelijk is aan maximaal 60% van de taxatiewaarde van de Objecten zoals vastgesteld in het taxatie rapport d.d. 7 april 2010.
- 2.2** Door inschrijving met gebruikmaking van het Inschrijvingsformulier wordt de Obligatiehouder geacht bekend te zijn en in te stemmen met de voorwaarden van de Obligaties als vermeld in deze Trustakte.
- 2.3** De Obligaties luiden op naam en zijn genummerd. Van de Obligaties zullen geen obligatiebewijzen worden uitgegeven.
- 2.4** De Obligaties vormen directe en onvoorwaardelijke verplichtingen van de Uitgevende Instelling jegens de Obligatiehouders die onderling gelijk in rang zijn zonder enig verschil in preferentie.
- 2.5** De looptijd van de Obligaties vangt aan op 31 mei 2010 en eindigt op de Expiratiedatum (de **"Looptijd"**).

3 INSCHRIJVING EN UITGIFTE

- 3.1** De Uitgevende Instelling en Homburg Capital B.V. behouden zich het recht voor om de Inschrijvingsperiode te verlengen, te verkorten of op te schorten. In het laatste geval vindt Artikel 3.3 toepassing.

- 3.2** Inschrijving op de Obligaties vindt plaats door het opsturen aan Homburg Capital B.V. van een volledig ingevuld en geldig ondertekend Inschrijvingsformulier die op haar beurt dit formulier doorstuurt naar de Uitgevende Instelling. Het Inschrijvingsformulier is bindend bij ondertekening hiervan voor akkoord door de Uitgevende Instelling. Toewijzing vindt plaats in de volgorde van ontvangst van de Inschrijvingsformulieren. Homburg Capital B.V. zal de Inschrijver informeren wanneer de inschrijving (geheel of gedeeltelijk) is geaccepteerd. De Inschrijver is na acceptatie van het Inschrijvingsformulier gebonden aan deze Trustakte en aan de bepalingen in het Inschrijvingsformulier.
- 3.3** De Uitgevende Instelling en Homburg Capital B.V. behouden zich steeds het recht voor om zonder nadere opgave van redenen de aanbieding of uitgifte van Obligaties stop te (doen) zetten of op te (doen) schorten of verzoeken tot inschrijving geheel of gedeeltelijk te (doen) weigeren. De Uitgevende Instelling en/of Homburg Capital B.V. zal de Stichting hiervan schriftelijk op de hoogte stellen. In dat geval wordt enig eventueel reeds door of namens de Obligatiehouder gestort bedrag ter zake, door de Stichting uiterlijk binnen tien (10) Werkdagen na weigering of opschorting teruggestort op de rekening van herkomst, zonder enige rente of vergoeding verschuldigd te zijn.
- 3.4** De betaling van het Inschrijvingsbedrag vindt plaats door verlening van een eenmalige onherroepelijke machtiging aan de Stichting om het Inschrijvingsbedrag te incasseren. De Stichting zal de door haar ontvangen Inschrijvingsbedragen binnen vijf (5) dagen na ontvangst overboeken naar een derden gelden rekening op naam van W.R. Shouldice, advocaat bij Shouldice Law, 127, 6227-2nd Street S.E Calgary, Alberta, T2H 1J5, Canada ten behoeve van de Uitgevende Instelling.
- 3.5** De uitgifte van Obligaties vindt plaats binnen twee (2) Werkdagen na de Sluitingsdatum, tegen betaling van een prijs per Obligatie gelijk aan 100% van de nominale waarde per Obligatie, vermeerderd met 3% emissiekosten (het "**Inschrijvingsbedrag**"). De Uitgevende Instelling doet hiervan mededeling aan de Stichting. Binnen vijf (5) Werkdagen na ontvangst van deze mededeling zal de Stichting de uitgiften in het Register van Obligatiehouders inschrijven. De Obligatiehouders worden van de uitgifte van de Obligaties in kennis gesteld door toezending van een uittreksel van hun registratie in het Register van Obligatiehouders dat namens de Uitgevende Instelling is ondertekend met vermelding van het totale aantal uitgegeven Obligaties.
- 4 DOEL**
- 4.1** De Uitgevende Instelling heeft als doel de aanschaf, verhuur en verkoop van appartementen, die deel uitmaken van het Stoneridge Mountain Resort in Canmore, Canada en de uitgifte van de Obligatielening.
- 4.2** De Uitgevende Instelling mag geen andere activiteiten ontplooiën of andere activa verkrijgen zolang de Uitstaande Hoofdsom nog niet volledig is afgelost.

5 RENTE

- 5.1** De Obligaties dragen een rente over de Uitstaande Hoofdsom met ingang van 31 mei 2010, of, indien het Inschrijvingsbedrag na 31 mei 2010 wordt ontvangen, vier Werkdagen na ontvangst van deze gelden door de Stichting tot aan de datum waarop de Uitstaande Hoofdsom volledig is afgelost, tegen een rentevoet van tien procent (10%) per jaar.
- 5.2** De rente wordt verschuldigd na afloop van opeenvolgende tijdvakken van zes (6) maanden. De rente zal worden berekend gebaseerd op een jaar bestaande uit 360 dagen en wordt naar tijdsevenredigheid berekend tot en met de laatste dag van het betreffende half jaar.
- 5.3** Ieder half jaar wordt op de eerste Werkdag de verschuldigde rente toegevoegd aan de Uitstaande Hoofdsom. De rente ten aanzien van het laatste half jaar tot aan de datum waarop volledige aflossing van de Uitstaande Hoofdsom plaatsvindt, wordt naar tijdsevenredigheid berekend. De verschuldigde en bijgeschreven rente wordt betaalbaar als onderdeel van de Uitstaande Hoofdsom.

6 AFLOSSING

- 6.1** Onverminderd enige vorm van aflossing op de wijzen zoals voorzien in dit Artikel 6 van deze Trustakte, zal de aflossing van de Uitstaande Hoofdsom uiterlijk plaatsvinden op de Expiratiedatum.
- 6.2** De Uitgevende Instelling zal overgaan tot tussentijdse aflossing van (een gedeelte van) de Uitstaande Hoofdsom op 31 juli en 31 januari van ieder jaar, mits een of meer Objecten over de verstreken periode tot 30 juni respectievelijk 31 december zijn verhuurd en/of verkocht en tot het bedrag van de Netto Opbrengsten.
- 6.3** De betaling van het Aflossingsbedrag zal geschieden in euro's door overmaking naar de door de Obligatiehouder opgegeven bankrekening als vermeld in het Register van Obligatiehouders. De gelden, bestemd voor betaling van het Aflossingsbedrag, moeten door de Uitgevende Instelling uiterlijk op de tweede Werkdag voor die van de aflossingsdatum worden gestort op een bankrekening van de Stichting onder vermelding dat het saldo van deze rekening strekt ten bate van de Obligatiehouders. De Uitgevende Instelling zal hierdoor jegens Obligatiehouders zijn gekweten.

7 AANWENDING VAN ONTVANGEN GELDEN DOOR DE STICHTING

- 7.1** Alle gelden ontvangen door de Stichting zullen worden aangewend ter aflossing van de Uitstaande Hoofdsom indien en wanneer deze betaalbaar zijn en zullen worden betaald als vermeld in Artikel 7.2.
- 7.2** Indien de Stichting een betaling ontvangt van de Uitgevende Instelling die de op dat moment Uitstaande Hoofdsom onvoldoende dekt, zal de Stichting de ontvangen gelden aanwenden ter gedeeltelijke aflossing van de Uitstaande Hoofdsom.

8 BETALINGEN

- 8.1** Alle betalingen ter zake van de Obligaties door of namens de Uitgevende Instelling worden gedaan zonder inhouding of aftrek voor of wegens huidige of toekomstige belastingen, heffingen, aanslagen of overheidskosten van welke aard ook, tenzij de inhouding of aftrek van de belastingen door de wet wordt vereist. In dat geval verwerkt de Uitgevende Instelling de vereiste inhouding of aftrek van de betreffende belastingen voor rekening van de Obligatiehouders en betaalt de Uitgevende Instelling de Obligatiehouders geen extra bedragen.
- 8.2** Aan de Obligatiehouder worden geen commissies of kosten in rekening gebracht ter zake van betalingen die overeenkomstig deze Trustakte worden gedaan, met uitzondering van kosten of commissies die uit het Inschrijvingsformulier en het Prospectus blijken.
- 8.3** Bij betaling door overschrijving naar een bankrekening wordt een betaalinstructie gegeven voor uitkering op de vervaldatum, of, indien dat geen Werkdag is, voor uitkering op de eerstvolgende Werkdag. Obligatiehouders hebben geen recht op rente of een andere betaling voor vertraagde ontvangst van het verschuldigde bedrag na de vervaldatum indien de vervaldatum geen Werkdag is.
- 8.4** Bij betaling door de Uitgevende Instelling door overschrijving naar de bankrekening van de Obligatiehouder welke staat geregistreerd in het Register van Obligatiehouders zal de Uitgevende Instelling zijn gekweten jegens de betrokken Obligatiehouder.

9 REGISTER VAN OBLIGATIEHOUDERS

- 9.1** De Stichting houdt een Register van Obligatiehouders, waarin ten aanzien van alle Obligatiehouders worden ingeschreven:
- (i) de namen en adressen van de Obligatiehouders;
 - (ii) de rekeningnummers van Obligatiehouders;
 - (iii) de datum van uitgifte en het aantal gehouden Obligaties en de aan deze Obligaties toegekende nummers;
 - (iv) de Uitstaande Hoofdsom; en
 - (v) de aflossing en doorhaling van (rechten op de) Obligaties.
- 9.2** Indien een of meer Obligaties of rechten daarop tot een gemeenschap behoren, kunnen de aan de Obligaties of verbonden rechten of afgeleide rechten daarvan slechts worden uitgeoefend door één persoon of entiteit, die daartoe door de deelgenoten tot de desbetreffende gemeenschap schriftelijk is aangewezen of gemachtigd. Van deze schriftelijke aanwijzing of machtiging dient de Stichting

schriftelijk in kennis te worden gesteld. Indien er met betrekking tot betalingen op Obligaties meer dan één persoon gerechtigd is tot ontvangst van die betalingen, is het in de vorige volzin bepaalde van overeenkomstige toepassing.

- 9.3** Het Register van Obligatiehouders geldt als sluitend bewijs van uitgifte van de Obligaties, behoudens tegenbewijs. Op verzoek van een Obligatiehouder zal de Stichting kosteloos een uittreksel van het Register van Obligatiehouders met de gegevens die betrekking hebben op de Obligatiehouder aan de Obligatiehouder verstrekken.

10 VERJARING

Vorderingen ter zake van het Aflossingsbedrag en rentebedragen verjaren vijf (5) jaar na de Expiratiedatum.

11 JAARREKENING EN INFORMATIEVERPLICHTINGEN

- 11.1** De Stichting is verplicht op verzoek van een Obligatiehouder een exemplaar van de (half)jaarrekening van de Uitgevende Instelling aan de verzoekende Obligatiehouder te zenden, binnen twee (2) weken nadat deze door de Uitgevende Instelling aan de Stichting ter beschikking is gesteld. Voorts zal de Stichting, daartoe gemachtigd door de Uitgevende Instelling, op eigen initiatief informatie over zichzelf aan de Obligatiehouders zenden, indien en voor zover zij dat redelijkerwijs voor de Obligatiehouders van belang acht.

- 11.2** Indien de Stichting of Uitgevende Instelling op grond van regelgeving of voorschriften van enige (toezichthoudende) autoriteit verplicht is gegevens van de Uitgevende Instelling aan voornoemde autoriteit(en) te verstrekken, is zij bevoegd dat te doen, evenals om voor of namens de Obligatiehouders medewerking te verlenen aan de controle op de naleving van wet- en regelgeving.

12 VERHANDELING EN LEVERING VAN OBLIGATIES

- 12.1** Voor levering van een of meerdere Obligaties aan derden is vereist een authentieke of onderhandse akte en mededeling daarvan door de meest gerede partij, bij aangetekend schrijven, aan de Uitgevende Instelling en de Stichting. De Stichting zal aan de vervreemder op diens verzoek een exemplaar van een standaardovereenkomst van overdracht ter beschikking stellen. De Stichting kan verlangen dat een door de vervreemder gewaarmerkt exemplaar van de overeenkomst aan de Stichting ter hand wordt gesteld alvorens de Obligatie(s) op naam van de verkrijgende Obligatiehouder in het Register van Obligatiehouders over te schrijven. Obligaties kunnen niet in gedeelte(n) worden overgedragen.

13 VOORBEHOUD

- 13.1** Uitsluitend de Uitgevende Instelling is jegens de Obligatiehouders gehouden tot een juiste nakoming van haar verplichtingen ter zake van de Obligatielening.

13.2 De Stichting zal zich steeds kunnen voorzien van bijstand van één of meer deskundigen welke deskundigen niet eenzelfde adviserende functie mogen vervullen bij of voor de Uitgevende Instelling of de bankiers van de Uitgevende Instelling. De Stichting is ter zake van de taak, door haar bij deze op zich genomen, niet aansprakelijk behalve in geval van kwade trouw of grove nalatigheid. De Stichting zal niet aansprakelijk zijn voor enige daad of nalatigheid van personen of instellingen, van wier diensten zij heeft gebruik gemaakt.

13.3 Behoudens gevallen van overmacht is de Uitgevende Instelling steeds aansprakelijk indien een tekortkoming in de nakoming van een verplichting jegens een Obligatiehouder te wijten is aan haar schuld of krachtens wet, rechtshandeling of verkeersopvattingen voor haar rekening komt. Anders dan vanwege opzet of grove nalatigheid kunnen personen of entiteiten, anders dan de Uitgevende Instelling, niet door Obligatiehouders aansprakelijk gesteld of gehouden worden voor schade of tekortkomingen – in welke vorm of hoedanigheid of met welk(e) gevolg(en) dan ook – in de nakoming van enige verplichting met betrekking tot deze Trustakte.

14 PARALLELE SCHULD

14.1 De Uitgevende Instelling verbindt zich hierbij bij voorbaat onherroepelijk en onvoorwaardelijk tot betaling van een bedrag aan de Stichting gelijk aan het totaal van de bedragen die de Uitgevende Instelling van tijd tot tijd verschuldigd zal zijn aan de Obligatiehouders onder de Obligaties en als en wanneer deze opeisbaar worden (de "**Parallele Schuld**").

14.2 De Partijen erkennen dat de verplichtingen van de Uitgevende Instelling onder Artikel 14.1 eigen en zelfstandige verplichtingen zijn van de Uitgevende Instelling, die los staan en onafhankelijk zijn van, en niet afdoen aan, de corresponderende verplichtingen van de Uitgevende Instelling jegens de Obligatiehouders onder de Obligaties of deze Trustakte (de "**Corresponderende Schuld**") noch zullen de bedragen tot betaling waarvan de Uitgevende Instelling verplicht is onder de Parallele Schuld op enige wijze worden beperkt of aangetast door de Corresponderende Schuld, met dien verstande dat:

- (i) de Parallele Schuld zal worden verminderd voor zover de Corresponderende Schuld onherroepelijk is betaald; en
- (ii) de Corresponderende Schuld zal worden verminderd voor zover de Parallele Schuld onherroepelijk is betaald; en
- (iii) het bedrag van de Parallele Schuld te allen tijde gelijk zal zijn aan het bedrag van de Corresponderende Schuld.

14.3 De Partijen benoemen hierbij de Stichting voor het beheer van de zekerheden die worden gevestigd op grond van Artikel 15. De Partijen erkennen dat de Stichting in het kader van dit Artikel 14 voor zichzelf optreedt en niet als agent of vertegenwoordiger van de Obligatiehouders. De zekerheden die worden verstrekt op grond van Artikel 15

aan de Stichting tot zekerheid van de Parallele Schuld is verstrekt aan de Stichting in zijn capaciteit als enig schuldeiser van de Parallele Schuld.

14.4 Alle bedragen die door de Stichting worden ontvangen krachtens dit Artikel 14 en alle bedragen die door de Stichting worden ontvangen krachtens uitwinning van de zekerheden krachtens Artikel 15 van deze Trustakte verstrekt tot zekerheid van de Parallele Schuld zullen worden aangewend in overeenstemming met Artikel 7.

14.5 Ter voorkoming van enig misverstand:

- (i) de Parallele Schuld (of een deel daarvan) wordt opeisbaar op het moment dat de Corresponderende Schuld opeisbaar wordt; en
- (ii) de Uitgevende Instelling mag de Parallele Schuld niet aflossen of vervroegd aflossen tenzij de Stichting hiertoe een verzoek heeft gedaan of in het geval dat de zekerheden krachtens Artikel 15 door de Stichting worden uitgewonnen.

14.6 Elk van de Partijen bevestigt dat, in overeenstemming met dit Artikel 14, iedere vordering van de Stichting jegens de Uitgevende Instelling met betrekking tot de Parallele Schuld, niet tot een gemeenschap behoort in de zin van artikel 3:166 van het Burgerlijk Wetboek en dat de voor een gemeenschap geldende regels niet van toepassing zijn. Voor het geval echter geoordeeld mocht worden dat bedoelde vordering van de Stichting wel tot een gemeenschap behoort en zulke regels wel van toepassing zijn, komen Partijen overeen dat de beheersregeling als bedoeld in artikel 3:168 van het Burgerlijk Wetboek wordt gevormd door deze Trustakte.

15 HYPOTHEEKRECHT EERSTE IN RANG

15.1 De Uitgevende Instelling verplicht zich hierbij om voor de uitgifte van de Obligaties naar Canadees recht een hypotheekrecht eerste in rang te vestigen op de Objecten ten behoeve van de Stichting ter verzekering van de verplichtingen van de Uitgevende Instelling onder deze Trustakte.

15.2 De Uitgevende Instelling verplicht zich hierbij om geen zekerheidsrechten te vestigen op de Objecten, anders dan het zekerheidsrecht onder Artikel 15.1, en verplicht zich hierbij voorts geen andere financiering aan te trekken tot aan het moment waarop de Uitstaande Hoofdsom volledig is afgelost.

16 HANDHAVING VAN DE RECHTEN IN VERBAND MET DE OBLIGATIELENING

16.1 Alle rechten in verband met deze Obligatielening worden gehandhaafd en uitgeoefend uitsluitend door de Stichting zowel in als buiten rechte zowel tegenover de Uitgevende Instelling, als enige andere persoon in elke omstandigheid met uitsluiting van de Obligatiehouders, behalve voor zover in deze Trustakte daarop uitdrukkelijk een uitzondering is gemaakt.

- 16.2** Tot het prijsgeven, verminderen of veranderen van uit de Obligatielening voortvloeiende rechten kan de Stichting niet overgaan dan na machtiging van de vergadering van Obligatiehouders met inachtneming van het gestelde in Artikel 18.4
- 16.3** In spoedeisende gevallen, zoals dreigend faillissement, dreigende surseance van betaling of een ingrijpende reorganisatie van de Uitgevende Instelling, dat ter beoordeling van de Stichting, zal de Stichting gerechtigd zijn maatregelen in het belang van Obligatiehouders te treffen zonder machtiging van de vergadering van Obligatiehouders, indien de Stichting van oordeel is dat deze handelingen geen uitstel dulden. Van handelingen en verrichtingen als hier bedoeld zal de Stichting op zo kort mogelijke termijn mededeling doen aan Obligatiehouders. Voor het al dan niet gebruik maken van de aan de Stichting in dit lid verleende bevoegdheid en de gevolgen daarvan zal de Stichting niet aansprakelijk zijn, behoudens ingeval van opzet of grove schuld.
- 16.4** Wanneer de Stichting overeenkomstig Artikel 20 van deze Trustakte de Uitstaande Hoofdsom dadelijk en ineens opvorderbaar verklaart, is de Stichting bevoegd de rekening op te maken van alle volgens het Register van Obligatiehouders uitstaande Obligaties, met de verschuldigde rente en van al hetgeen verder door de Uitgevende Instelling ter zake de Obligatielening verschuldigd mocht zijn, vermeerderd met de kosten, en dit totaal bedrag op te eisen. De Uitgevende Instelling zal zich gedragen naar en volkomen genoeg nemen met de rekening zoals die door de Stichting zal zijn opgemaakt en verbindt zich bij dezen het volgens deze rekening verschuldigde bedrag aan de Stichting te betalen. De Uitgevende Instelling zal enig recht, dat zij meent te kunnen ontleen aan een door haar beweerde onjuistheid van bedoeld eindbedrag eerst geldend kunnen maken na de volledige betaling van dat eindbedrag.
- 16.5** In alle gevallen, waarin de Stichting gelden of waarden voor de Obligatiehouders onder haar beheer heeft, is zij bevoegd die gelden of waarden voor rekening en risico van Obligatiehouders bij een te goeder naam en faam bekend staande kredietinstelling op deposito uit te zetten.
- 17** **OPROEPING VOOR VERGADERINGEN VAN OBLIGATIEHOUDERS**
- 17.1** Zo dikwijls als de Stichting dat gewenst acht, wordt door haar een vergadering van Obligatiehouders bijeengeroepen. De Stichting is verplicht tot het bijeenroepen van een vergadering op schriftelijk verzoek van de Uitgevende Instelling of van de Obligatiehouders, welke ten minste twintig procent (20%) van de Uitstaande Hoofdsom vertegenwoordigen. Bij het verzoek moeten de onderwerpen van behandeling worden genoemd evenals een duidelijke toelichting hierop worden gegeven en indien het verzoek van Obligatiehouders uitgaat, dient van een en ander tegelijkertijd een afschrift naar de Uitgevende Instelling worden ingezonden. Bij gebreke van voldoening aan deze bepalingen vervalt de verplichting van de Stichting tot het bijeenroepen van de vergadering.
- 17.2** Voldoet de Stichting niet binnen een maand aan het verzoek als bedoeld in het voorgaande lid, dan kan de Uitgevende Instelling zelf, casu quo een door de

Obligatiehouders aangewezen persoon, de vergadering bijeenroepen. Voor zulke vergaderingen zullen de in Artikel 17.5 genoemde normale termijn en formaliteiten in acht moeten worden genomen. In afwijking van het bepaalde in Artikel 17.4 voorzien de aanvragers alsdan zelf in het voorzitterschap.

- 17.3** De vergaderingen worden gehouden in Nederland.
- 17.4** De vergaderingen worden voorgezeten door een door het Bestuur al dan niet uit haar midden daartoe aan te wijzen persoon, behoudens het bepaalde in Artikel 17.2.
- 17.5** De oproepingen moeten geschieden door middel van oproepingsbrieven gericht aan de adressen van de Obligatiehouders, zoals deze zijn vermeld in het Register van Obligatiehouders, met inachtneming van een termijn van ten minste veertien (14) dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daaronder niet begrepen. In spoedeisende gevallen ter beoordeling van het Bestuur zal ook een kortere termijn van oproeping, echter niet korter dan zeven (7) dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daaronder niet begrepen, geldig zijn.
- 17.6** Bij de oproeping worden de onderwerpen die ter vergadering zullen worden behandeld, vermeld.
- 17.7** Iedere Obligatiehouder is bevoegd de vergaderingen van Obligatiehouders bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen. Obligatiehouders kunnen zich ter vergadering doen vertegenwoordigen door een schriftelijk gevolmachtigde. Daarnaast hebben de bestuursleden van de Stichting respectievelijk de Uitgevende Instelling, de door hen aangewezen vertegenwoordigers en/of hun adviseurs toegang tot de vergadering.
- 17.8** Iedere stemgerechtigde die ter vergadering aanwezig is, moet de presentielijst tekenen. De voorzitter van de vergadering kan bepalen dat de presentielijst ook moet worden getekend door andere personen die ter vergadering aanwezig zijn.
- 17.9** Omtrent toelating van andere dan de in Artikel 17.7 genoemde personen tot de vergadering beslist de voorzitter van de vergadering.
- 17.10** Van het ter vergadering van Obligatiehouders verhandelde worden notulen gehouden, ondertekend door de voorzitter en door de vergadering van Obligatiehouders aan te wijzen persoon. Indien van het verhandelde in een vergadering van Obligatiehouders een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, is de medeondertekening daarvan door de voorzitter voldoende.

18 BESLUITVORMING IN EEN VERGADERING VAN OBLIGATIEHOUDERS

- 18.1** In de vergaderingen van Obligatiehouders wordt over alle onderwerpen beslist bij gewone meerderheid van de uitgebrachte geldige stemmen voor zover in deze Trustakte niet anders is bepaald. Blanco stemmen gelden als niet uitgebracht.

18.2 De genomen besluiten - ook die met terugwerkende kracht - zijn ook bindend voor de minderheid en voor de niet aanwezige Obligatiehouders.

18.3 Iedere Obligatie geeft recht tot het uitbrengen van één stem.

18.4 Indien een voorstel aan de orde is tot het prijsgeven, verminderen of veranderen van rechten van Obligatiehouders, waaronder begrepen het beëindigen van deze Trustakte op verzoek van de Uitgevende Instelling of het wijzigen van de statuten van de Stichting op verzoek van het Bestuur die de rechten van Obligatiehouders raken, zal daartoe niet kunnen worden besloten dan in een vergadering van Obligatiehouders, indien in deze vergadering tenminste twee/derde van het uitstaand bedrag van de Obligatielening vertegenwoordigd is en het voorstel met tenminste twee/derde van de uitgebrachte geldige stemmen wordt gesteund. Indien in de bedoelde vergadering niet het vereiste bedrag aan Obligaties vertegenwoordigd was, zal een tweede vergadering bijeengeroepen worden. Het voorstel is aangenomen indien ten minste twee/derde van de uitgebrachte geldige stemmen met het voorstel heeft ingestemd, ongeacht het vertegenwoordigd bedrag wat aan Obligaties tijdens deze tweede vergadering aanwezig is. Deze tweede vergadering moet worden gehouden binnen één maand na de eerste vergadering.

19 UITVOERING DOOR STICHTING VAN BESLUITEN VAN DE VERGADERING VAN OBLIGATIEHOUDERS

19.1 De Stichting is verplicht tot uitvoering van een door een vergadering van Obligatiehouders genomen besluit over te gaan, en wel binnen een termijn, welke in dat besluit is genoemd, welke evenwel niet korter dan veertien (14) dagen zal mogen zijn, tenzij de Stichting met een kortere termijn heeft ingestemd.

19.2 Indien de Stichting in dit opzicht in gebreke blijft, is de vergadering van Obligatiehouders bevoegd de bestuurders van de Stichting te ontslaan bij besluit van een vergadering van Obligatiehouders. Deze vergadering zal worden opgeroepen met inachtneming van een termijn van ten minste veertien (14) en ten hoogste eenentwintig (21) dagen, gelegen tussen de dag van de oproeping en die van de vergadering. Het besluit kan, ongeacht het vertegenwoordigde bedrag aan Obligaties met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte geldige stemmen worden genomen.

20 VERVROEGDE OPEISBAARHEID

Indien:

- (a) de Uitgevende Instelling wordt ontbonden of aanvraag tot surseance van betaling of faillissement wordt gedaan;
- (b) op de goederen van de Uitgevende Instelling of enig aanzienlijk gedeelte daarvan executoriaal beslag wordt gelegd of indien daarop gelegd conservatoir beslag in kracht van gewijsde mocht zijn gegaan; of

- (c) de Uitgevende Instelling na verloop van veertien (14) dagen na in gebreke te zijn gesteld door de Stichting of door de Obligatiehouders vertegenwoordigende ten minste tien procent (10%) van de Uitstaande Hoofdsom, verzuimt om aan haar verplichtingen tot betaling van het Aflossingsbedrag of de verschuldigde rente te voldoen,

zal de Uitstaande Hoofdsom dadelijk door de Stichting worden opgeëist, waarbij ingeval van onderdelen (a) en (b) dit mogelijk is zonder dat ingebrekestelling of enig ander rechtsmiddel nodig zal zijn om van zodanige nalatigheid of verzuim te doen blijken, op kosten van de Uitgevende Instelling en zal de Stichting alle door haar nuttig geachte maatregelen kunnen nemen.

21 VERGOEDING VAN DE STICHTING VOOR DE DOOR DE STICHTING VERRICHTE WERKZAAMHEDEN

Voor de in deze Trustakte omschreven bemoeiingen van de Stichting zal de Uitgevende Instelling de Stichting jaarlijks een vergoeding betalen van 0,1% over de Uitstaande Hoofdsom.

22 OPZEGGING

- 22.1** De Stichting is bevoegd haar functie, ook zonder opgave van redenen op te zeggen, met inachtneming van een termijn van ten minste drie (3) maanden.
- 22.2** De Uitgevende Instelling benoemt een nieuwe Stichting binnen de gestelde termijn van drie (3) maanden. De nieuwe Stichting zal alsdan toetreden tot deze Trustakte.
- 22.3** De aftredende Stichting en de Uitgevende Instelling zijn gehouden de nodige medewerking te verlenen opdat de nieuw benoemde Stichting haar taak zal kunnen uitoefenen.
- 22.4** De zich onder de aftredende Stichting bevindende waarden, registers en bescheiden op deze Trustakte betrekking hebbende, zullen door deze tegen kwijting aan haar opvolger worden overgedragen.

23 WIJZIGING TRUSTAKTE

- 23.1** De rechtsverhouding tussen de Uitgevende Instelling, de Stichting en de Obligatiehouders met betrekking tot de Obligatielening wordt beheerst door deze Trustakte, het Prospectus, het Inschrijvingsformulier, de statuten van de Stichting en de wet.
- 23.2** Indien één of meer artikelen van deze Trustakte in strijd met bestaande of toekomstige wettelijke bepalingen thans of in de toekomst of op enigerlei wijze niet bindend zou(den) zijn, wordt daardoor de geldigheid van de overige bepalingen in deze Trustakte niet aangetast. De Uitgevende Instelling en de Stichting zullen alsdan handelen in de geest van deze Trustakte, deze voor zover nodig aanpassen, in die zin

dat de niet-bindende artikelen van deze Trustakte worden vervangen door andere bepalingen die zo min mogelijk verschillen van de betreffende niet-bindende artikelen van deze Trustakte.

- 23.3** De Stichting en de Uitgevende Instelling kunnen gezamenlijk zonder toestemming van de Obligatiehouders besluiten deze Trustakte aan te passen indien het veranderingen betreft van formele, ondergeschikte en technische aard die de belangen van de Obligatiehouders niet schaden.

24 KENNISGEVINGEN

- 24.1** Alle kennisgevingen dienen schriftelijk te geschieden. Kennisgevingen aan Obligatiehouders zijn geldig indien deze zijn verzonden naar de adressen zoals vermeld in het Register van Obligatiehouders.

- 24.2** Kennisgevingen door de Obligatiehouders dienen schriftelijk te worden gedaan door verzending daarvan aan het adres van de Stichting.

- 24.3** Een Obligatiehouder is gehouden de door de Stichting aan haar gezonden bevestigingen, afschriften, nota's of andere opgaven ter stond na ontvangst te controleren, en bij constatering van enige onjuistheid of onvolledigheid de Stichting daarvan onverwijld in kennis te stellen. Zo spoedig mogelijk na ontvangst van genoemde kennisgeving zijdens een Obligatiehouder zal de Stichting het register wijzigen en de Obligatiehouder daarvan berichten.

25 TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTER

- 25.1** Op deze Trustakte is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

- 25.2** Alle geschillen in verband met of voortvloeiende uit deze Trustakte, geschillen over het bestaan en de geldigheid daarvan daaronder inbegrepen, zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde rechter te Amsterdam.

(handtekeningenpagina volgt)

ALDUS opgemaakt en getekend op 19 mei 2010

Homburg Stoneridge Limited Partnership

Naam:

Functie:

Stichting Homburg Stoneridge

Naam:

Functie:

Homburg Stoneridge Trustee Ltd., die zich hierbij verplicht alles te doen en na te laten om Stichting Homburg Stoneridge in staat te stellen haar rechten en verplichtingen onder deze overeenkomst na te kunnen komen.

Naam:

Functie:

Bijlage I

INSCHRIJVINGSFORMULIER

Ondergetekende (de "**Inschrijver**") wenst hierbij in te schrijven op _____ (zegge: _____) obligaties met een nominale waarde van EUR 5.000 elk (de "**Obligaties**")¹, welke worden uitgegeven door Homburg Stoneridge Limited Partnership (de "**Uitgevende Instelling**"). Het totale bedrag van de inschrijving is gelijk aan de totale nominale waarde van de Obligaties waarop wordt ingeschreven, te vermeerderen met de inschrijvingskosten gelijk aan 3% van de nominale waarde van de Obligaties, derhalve EUR _____ (zegge: _____) (het "**Inschrijvingsbedrag**").

De Inschrijver bevestigt dat hij de Trustakte d.d. 19 mei 2010, waarin de voorwaarden van de Obligaties zijn opgenomen, en het Prospectus d.d. 19 mei 2010 ten aanzien van de aanbidding van de Obligaties heeft ontvangen en dat hij volledig bekend is en akkoord gaat met de inhoud van voornoemde documenten.

De Uitgevende Instelling is verplicht om bij toelating van de Inschrijver de relevante voorschriften en vereisten ter bestrijding van het witwassen van geld na te leven. Dienovereenkomstig is de Inschrijver verplicht om Bijlage I in te vullen en te zorgen dat de relevante documenten die daarin worden verzocht samen met het Inschrijvingsformulier worden ingediend. Verder is de Inschrijver verplicht een ondertekende klantovereenkomst (Bijlage A) en passendheidstoets (indien deze nog niet eerder is ingevuld) (Bijlage B) mee te zenden. De Inschrijver zal niet worden toegelaten tot alle relevante informatie over het witwassen van geld is ontvangen.

De Inschrijver garandeert dat alle informatie die de Inschrijver aan de Uitgevende Instelling heeft verstrekt of zal verstrekken in verband met de inschrijving op de Obligaties, of die in het Inschrijvingsformulier wordt beschreven juist en volledig is vanaf de datum van het Inschrijvingsformulier en dat indien er een wezenlijke wijziging in die informatie optreedt, de Inschrijver de Uitgevende Instelling hiervan onmiddellijk in kennis zal stellen en deze herziene of gecorrigeerde informatie aan de Uitgevende Instelling zal verstrekken.

Voorts verklaart de Inschrijver dat:

1. In het geval de Inschrijver een entiteit is, dat zij rechtsgeldig bestaat en volledig bevoegd is om de Obligaties te verwerven.
2. De Inschrijver (alleen of met zijn adviseur(s), indien van toepassing) beschikt over voldoende kennis en ervaring in financiële en zakelijke aangelegenheden om de voordelen en risico's van beleggingen in de Obligaties te kunnen beoordelen en een weloverwogen beleggingsbeslissing te kunnen nemen over de aankoop van de Obligaties en de Inschrijver kan zich deze risico's veroorloven.

¹ De inschrijving moet minimaal 2 obligaties bevatten.

3. De Inschrijver weet en erkent (1) dat de Uitgevende Instelling geen operationele historie heeft; (2) dat de Obligaties een risico met zich brengen op verlies van een gedeelte van de belegging van de Inschrijver en dat er geen zekerheid is omtrent inkomsten of winsten uit die belegging; en (3) dat alle belastingvoordelen die de Inschrijver kan hebben, verloren kunnen gaan doordat in bepaalde omstandigheden met terugwerkende kracht nieuwe wetten of voorschriften kunnen worden aangenomen of wijzigingen van bestaande wetten en voorschriften of interpretaties van bestaande wetten en voorschriften kunnen plaatsvinden.
4. De Inschrijver uitsluitend afgaat op de informatie in het Inschrijvingsformulier, de Trustakte en het Prospectus bij de beslissing tot inschrijving op de Obligaties, en geen andere schriftelijke of mondelinge informatie/advies heeft ontvangen, waaronder verklaringen of garanties gegeven door de Uitgevende Instelling of hun vertegenwoordigers, bij zijn beslissing om in de Obligaties te beleggen.
5. De Inschrijver hierbij onherroepelijk een eenmalige machtiging verleent voor de afschrijving van het Inschrijvingsbedrag van het volgende rekeningnummer:

Rekeningnummer			
Voorletter(s)		Achternaam	
Plaats			

Het volledig ingevulde Inschrijvingsformulier moet uiterlijk op 30 juni 2010 om 17.00 door Homburg Capital B.V. per fax of per post zijn ontvangen.

Fax: 053 4346829

Adres: Homburg Capital B.V.

Prinsestraat 3

7513 AM Enschede

Nederland

Deze inschrijving is onherroepelijk mits het Inschrijvingsformulier in goede orde is ingevuld en ondertekend door de Inschrijver en zodra dit door Homburg Capital B.V. is ontvangen.

Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing en alle geschillen in verband met of voortvloeiende uit deze overeenkomst zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde rechter te Amsterdam.

[HANDTEKENINGPAGINA VOLGT]

Getekend voor akkoord:

Naam Inschrijver
Handtekening
Datum

Naam 2e Inschrijver (indien van toepassing)
Handtekening
Datum

Getekend ter acceptatie namens Homburg Stoneridge Limited Partnership, in haar hoedanigheid van Uitgevende Instelling:

Naam: Homburg Stoneridge Limited Partnership
Titel: [Bestuurder / gevolmachtigde]
Handtekening
Datum

Naam: Homburg LP Management in its capacity as general partner
Titel: [Bestuurder / gevolmachtigde]
Handtekening
Datum

Bijlage I: Persoonlijke gegevens / Bedrijfsgegevens van de Obligatiehouder²

Gelieve onderstaande gegevens aanvullen of corrigeren voor zover deze niet juist of volledig zijn.

Naam natuurlijke persoon :

Naam vennootschap /
juridische entiteit / directeur :

adres :

telefoon :

fax :

datum van oprichting :

plaats en land van vestiging :

A. Indien u een **natuurlijk persoon** bent dan verzoeken wij u om een kopie te verstrekken van uw:

- (a) paspoort, of
- (b) rijbewijs, of
- (c) identiteitskaart.

B. Indien u een **niet-beursgenoteerde onderneming** bent, ontvangen wij graag de volgende documenten:

- (1) een actueel uittreksel uit het handelsregister;
- (2) een lijst van aandeelhouders of economische houders van een aandelenbezit of stemgerechtigd belang van 25% of meer of anderszins met aanzienlijke invloed op de onderneming en op de directeurs (of gelijkwaardige hogere functionarissen);
- (3) ten aanzien van **juridische vertegenwoordiger(s)** van de niet-beursgenoteerde onderneming: een kopie van het paspoort, het rijbewijs of de identiteitskaart.

Indien de volmacht om de investeerder te mogen vertegenwoordigen niet blijkt uit de overlegde documenten, dan ontvangen wij graag de volmacht of ander bewijs dat u de Inschrijver rechtsgeldig vertegenwoordigt.

² Gelieve in te vullen hetgeen van toepassing is.

Bijlage A: Klantovereenkomst

Bijlage B: Passendheidstoets

Bijlage 2 Statuten Stichting Homburg Stoneridge



OPRICHTING STICHTING

(*Stichting Homburg Stoneridge*)

Op eenentwintig april tweeduizend tien is voor mij, mr. Wilfred Albert Groen, notaris — met plaats van vestiging Amsterdam, verschenen: _____ mevrouw mr. Annemarie Boekee, geboren te Oud-Beijerland op drie november _____ negentienhonderd negenenzeventig, met kantooradres Fred. Roeskestraat 100, 1076 ED Amsterdam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde – waarvan blijkt — uit één (1) onderhandse akte van volmacht welke aan deze akte is gehecht (Bijlage) – van: _____

Homburg Trust Services B.V., een besloten vennootschap met beperkte _____ aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Soest, kantoorhoudende te Beckeringhstraat - 36, 3762 EX Soest, ingeschreven bij de Kamers van Koophandel onder nummer _____ 32124177, _____

hierna: de "**Oprichter**". _____

De comparant heeft het volgende verklaard: _____



De Oprichter richt hierbij op een stichting, hierna: de "**stichting**", met de volgende statuten.

Artikel 1. Naam en zetel.

1.1 De stichting draagt de naam: **Stichting Homburg Stoneridge**.

1.2 De stichting heeft haar zetel in de gemeente Soest.

Artikel 2. Doel.

De stichting heeft ten doel:

- 2.1 a. het optreden als zekerhedenagent met betrekking tot obligatieleningen die zijn of worden uitgegeven door Homburg Stoneridge Limited Partnership, een vennootschap naar het recht van Alberta, Canada, hierna: "**Homburg Stoneridge LP**", vertegenwoordigd door Homburg LP Management Incorporated, een vennootschap naar het recht van Nova Scotia, Canada, welke vennootschap handelt als *general partner*, overeenkomstig de voorwaarden en bepalingen als opgenomen in een daartoe strekkende akte, hierna: de "**Trustakte**", aangegaan tussen de stichting, Homburg Stoneridge LP en Homburg Stoneridge Trustee Limited, een vennootschap naar het recht van Alberta, Canada, hierna: "**Homburg Stoneridge Trustee Ltd**";
- b. het uitvoeren van alle mogelijke werkzaamheden die voor de stichting voortvloeien uit de Trustakte, waartoe onder meer – doch niet uitsluitend – begrepen het ontvangen van inschrijvingsbedragen voor de onder a. bedoelde obligatieleningen en het overboeken van deze inschrijvingsbedragen op een bankrekening van Homburg Stoneridge LP in verband met de uitgifte van de obligatieleningen en het administreren – en beheren van de obligatieleningen;
- c. het (al dan niet indirect) verkrijgen van zekerheidsrechten ten behoeve van de stichting zelf;
- d. het (al dan niet indirect) aanvaarden, houden, beheren, afstand doen van en uitwinnen van de onder c. bedoelde zekerheidsrechten, alsmede het verrichten van alle (rechts-)handelingen (waaronder het aangaan van de parallelle schuld (als bedoeld in de Trustakte), die met deze zekerheidsrechten verband houden, daaruit voortvloeien of daartoe bevorderlijk kunnen zijn;
- e. het verkrijgen van aandelen in het kapitaal van Homburg Stoneridge Trustee Ltd en het aangaan van overeenkomsten die daar mee verband houden; en
- f. al hetgeen met het vorenstaande verband houdt, daaruit voortvloeit of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

2.2 De stichting beoogt niet het maken van winst.

Artikel 3. Bestuur: samenstelling, benoeming, defungeren.

3.1 Het bestuur van de stichting bestaat uit één of meer natuurlijke of rechtspersonen. Het aantal bestuursleden wordt vastgesteld door het bestuur.

3.2 Bestuursleden worden benoemd door het bestuur. In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien.

3.3 Indien de stichting geen enkele bestuurder heeft, dan zal Homburg Stoneridge –



LP één bestuurder van de stichting benoemen, waarna de benoeming _____
(wederom) plaatsvindt met inachtneming van de voorgaande leden van dit _____
artikel 3. _____

- 3.4 Een bestuurslid defungeert: _____
- a. door schriftelijk ontslag te nemen; _____
 - b. door zijn overlijden (in geval van een natuurlijk persoon) of ontbinding (in geval van een rechtspersoon); _____
 - c. doordat hij failliet wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt of — verzoekt om toepassing van de schuldsanering natuurlijke personen; —
 - d. door zijn ondercuratelestelling, alsmede door een rechterlijke beslissing — waarbij als gevolg van zijn lichamelijke of geestelijke toestand een — bewind over één of meer van zijn goederen wordt ingesteld; _____
 - e. door zijn ontslag bij besluit van een vergadering van Obligatiehouders, — zoals omschreven in de Trustakte, welke vergadering zal worden — opgeroepen niet later dan veertien (14) dagen en uiterlijk eenentwintig — (21) dagen vóór die vergadering van Obligatiehouders en welk besluit — (ongeacht het vertegenwoordigde bedrag aan obligaties) kan worden — genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van de — uitgebrachte geldige stemmen.

Artikel 4. Bestuur: taak en bevoegdheden. _____

- 4.1 Het bestuur is belast met het besturen van de stichting. _____
- 4.2 Het bestuur kan regels vaststellen omtrent de besluitvorming en werkwijze van — het bestuur. In dat kader kan het bestuur onder meer bepalen met welke taak — een bestuurslid meer in het bijzonder zal zijn belast. _____

Artikel 5. Bestuur: vertegenwoordiging. _____

- 5.1 De stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur. _____
- 5.2 In alle gevallen waarin de stichting een tegenstrijdig belang heeft met het — bestuur, blijft het bepaalde in artikel 5.1 hiervoor onverkort van kracht. _____
- 5.3 Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan één of meer — derden, om de stichting binnen de grenzen van die volmacht te — vertegenwoordigen. _____

Artikel 6. Bestuur: besluitvorming. _____

- 6.1 Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls een bestuurslid een — bestuursvergadering bijeenroept, doch ten minste één maal per jaar. _____
- 6.2 Tot bijeenroeping van een bestuursvergadering is ieder bestuurslid bevoegd en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van ten minste zeven dagen. Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is — geschied, of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden — vermeld, dan wel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan zeven — dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk, mits de vergadering voltallig is en — geen van de bestuursleden zich alsdan tegen besluitvorming verzet. _____
- 6.3 Bestuursvergaderingen worden gehouden ter plaatse te bepalen door degene — die de vergadering bijeenroept. _____
- 6.4 Toegang tot de vergaderingen hebben de bestuursleden alsmede zij die door — de ter vergadering aanwezige bestuursleden worden toegelaten. Een _____



- bestuurslid kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd — medebestuurslid ter vergadering doen vertegenwoordigen. Onder schriftelijk — wordt in deze statuten verstaan bij brief, telefax of e-mail, of bij boodschap die — via een ander gangbaar communicatiemiddel wordt overgebracht en op schrift — kan worden ontvangen, mits de identiteit van de verzender met afdoende — zekerheid kan worden vastgesteld. Een bestuurslid kan ten hoogste één — medebestuurslid ter vergadering vertegenwoordigen. —
- 6.5 Ieder bestuurslid heeft één stem. Alle besluiten waaromtrent bij deze statuten — niet anders is bepaald worden genomen met volstrekte meerderheid van de — uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen en ongeldige stemmen gelden als niet uitgebracht. Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen. —
- 6.6 Alle stemmingen geschieden mondeling. Echter kan de voorzitter bepalen dat — de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Indien het betreft een verkiezing — van personen kan ook een aanwezige stemgerechtigde verlangen dat de — stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Schriftelijke stemming geschiedt door — middel van ongetekende stembriefjes. —
- 6.7 De vergaderingen worden geleid door de voorzitter; bij diens afwezigheid — voorziet de vergadering zelf in haar leiding. Tot dat ogenblik wordt het — voorzitterschap waargenomen door het in leeftijd oudste ter vergadering — aanwezige bestuurslid. —
- 6.8 Van het verhandelde in de vergadering worden door een daartoe door de — voorzitter van de vergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt, welke — in dezelfde of de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld en ten blijke — daarvan door de voorzitter en de notulist ondertekend. —
- 6.9 Besluiten van het bestuur kunnen ook buiten vergadering worden genomen, — schriftelijk of op andere wijze, mits het desbetreffende voorstel aan alle in — functie zijnde bestuursleden is voorgelegd en geen van hen zich tegen de — desbetreffende wijze van besluitvorming verzet. Van een besluit buiten — vergadering dat niet schriftelijk is genomen wordt door de voorzitter van het — bestuur of een door hem aangewezen bestuurslid een verslag opgemaakt dat — door de voorzitter, alsmede één van de overige bestuursleden wordt — ondertekend. Schriftelijke besluitvorming geschiedt door middel van schriftelijke verklaringen van alle in functie zijnde bestuursleden. —

Artikel 7. Boekjaar en jaarstukken. —

- 7.1 Het boekjaar van de stichting valt samen met het kalenderjaar. —
- 7.2 Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting en van — alles betreffende de werkzaamheden van de stichting naar de eisen die — voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te — voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere — gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de stichting kunnen worden gekend. —
- 7.3 Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het — boekjaar een balans en een staat van baten en lasten van de stichting te — maken en op papier te stellen. —



- 7.4 Het bestuur kan, alvorens tot vaststelling van de in artikel 7.3 hiervoor bedoelde stukken over te gaan, deze doen onderzoeken door een door hem aan te — wijzen accountant. Deze brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan het — bestuur. —
- 7.5 Het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde boeken, — bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren, — onverminderd het bepaalde in artikel 7.6 hierna. —
- 7.6 De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, uitgezonderd de op — papier gestelde balans en staat van baten en lasten, kunnen op een andere — gegevensdrager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging — geschiedt met juiste en volledige weergave der gegevens en deze gegevens — gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd — leesbaar kunnen worden gemaakt. —

Artikel 8. Statutenwijziging. —

- 8.1 Het bestuur is bevoegd de statuten te wijzigen. —
- 8.2 Bij de oproeping tot de vergadering waarin een statutenwijziging zal worden — voorgesteld, dient een afschrift van het voorstel, bevattende de woordelijke — tekst van de voorgestelde wijziging, te worden gevoegd. —
- 8.4 Een statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte — is opgemaakt. Tot het doen verlijden van die akte is ieder bestuurslid bevoegd. —

Artikel 9. Ontbinding. —

- 9.1 Het bestuur is bevoegd de stichting te ontbinden. —
- 9.2 Bij het besluit tot ontbinding wordt tevens de bestemming van het — liquidatiesaldo vastgesteld. —
- 9.3 Na de ontbinding geschiedt de vereffening door de bestuurders. Het bestuur — kan besluiten andere personen tot vereffenaar te benoemen. —
- 9.4 Na afloop van de vereffening blijven de boeken, bescheiden en andere — gegevensdragers van de ontbonden stichting gedurende de bij de wet — voorgeschreven termijn onder berusting van de door de vereffenaars — aangewezen persoon. —
- 9.6 Op de vereffening zijn overigens de bepalingen van Titel 1, Boek 2 van het — Burgerlijk Wetboek van toepassing. —

Artikel 10. Overgangsbepaling. —

Het eerste boekjaar van de stichting eindigt op eenendertig december tweeduizend — tien. Dit artikel vervalt na afloop van het eerste boekjaar. —

Slotverklaring. —

Ten slotte heeft de comparant verklaard dat bij deze oprichting de Oprichter wordt — benoemd tot bestuurslid van de stichting. —

Slot. —

De comparant is mij, notaris, bekend. —

Deze akte is verleden te Amsterdam op de datum aan het begin van deze akte — vermeld. —

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht. —

De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te — stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en —



met de inhoud in te stemmen. _____

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparant en daarna –
door mij, notaris, ondertekend. _____

(volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT



A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a sharp upward curve and a vertical line.

Bijlage 3 Curriculum Vitae

Homburg Trust Services B.V. is de bestuurder van Stichting Homburg Stoneridge. Het bestuur van Homburg Trust Services B.V. uit:

De heer M.J.E. Leenaers

De heer Martijn Leenaers is als directeur verantwoordelijk voor het financiële beleid en hij is eveneens werkzaam bij Homburg Service Group (Europe) in de hoedanigheid van CFO. De heer Leenaers is sinds 2008 betrokken bij de Homburg groep. Daarvoor was hij acht jaar werkzaam als accountant bij Arthur Andersen en Deloitte Accountants waar hij betrokken was bij de controle van een aantal grote vastgoedorganisaties waaronder projectontwikkelaars en investeerders. In die periode heeft hij veel ervaring opgedaan op het gebied van financiële verslaglegging en het aansturen van teams. Hij is afgestudeerd en tevens ingeschreven als Register Accountant en in 2009 heeft hij de Master in Real Estate opleiding aan de Amsterdam School of Real Estate afgerond.

De heer H.R. Kranenberg

De heer Harm Kranenberg is als directeur verantwoordelijk voor het operationele beleid en uitvoering van Homburg Trust Services B.V. Daarnaast is de heer Kranenberg sinds oktober 2006 verbonden aan de Homburg Groep en eindverantwoordelijk voor alle activiteiten van Homburg Services Group (Europe) B.V. De heer Kranenberg is voormalig vennoot bij Arthur Andersen en Deloitte Accountants. In die hoedanigheid heeft hij vele Nederlandse vastgoedbedrijven en financiële instellingen gecontroleerd en geadviseerd.

De curriculum vitae van de bestuurders van de General Partner Homburg L.P. Management Inc. zijn:

De heer R. Homburg

De heer Homburg is al sinds 1969 actief op het gebied van vastgoedbeleggingen. De heer Richard Homburg heeft tussen 1991 en 2001 het noodlijdende Uni-Invest gerevitaliseerd. Het beursgenoteerde vastgoedfonds groeide met een vastgoedportefeuille van 80,6 miljoen euro in 1991 tot 1,76 miljard euro eind 2001. In datzelfde 2001 ging hij in Toronto met zijn bedrijf Homburg Invest Inc. naar de beurs, waarna hij in het najaar van 2002 afscheid nam van het inmiddels verkochte Uni-Invest. De heer Homburg staat aan het hoofd van de Homburg Groep en is Chairman en Chief Executive Officer van Homburg Invest Inc., Chief Executive Officer van Homburg Finanz A.G. en chairman en board member van Homburg Canada Inc.

De heer G. Lawlor

De heer Lawlor is Chief Financial Officer van Homburg Canada Inc., tevens is hij verantwoordelijk voor het financieel beheer, financiering, aankoop, plaatsing en taxaties voor Homburg Invest Inc. t Hij werk sinds augustus 2005 Bij Homburg Invest Inc.. Na het behalen van zijn Bachelor of Science titel (Wiskunde) aan de universiteit Saint Mary's (Halifax, NS) in 1988, begon hij te werken bij een Chartered Accounting firma en werd hij in 1994 benoemd tot CA. Daarvoor werkte hij binnen Homburg zeven jaar bij Emera Inc., een openbaar verhandel nutsbedrijf en was hij geen financieel directeur.

De heer J. F. Miles

De heer Miles behaalde zijn titel Bachelor of Commerce aan de universiteit van Dalhousie in 1984 en werd in 1988 toegelaten tot het Institute of Chartered Accountants te New Brunswick. Hij was gedurende negen jaar betrokken in de real estate wereld als Vice President, Finance van Homburg Canada Incorporated, een internationaal onroerendgoedbedrijf met holdings in woningen, kantoren, industrieel en retail properties. Daarvoor was hij werkzaam bij Grant Thornton van 1984 tot 1993. Hij is lid van het Canadian Institute of Chartered Accountants, de Nova Scotia Institute of Chartered Accountants, en het Financial Executives Institute.

De heer F.W. Matheson

De heer. Matheson is CEO van Homburg Canada Inc. en volgde zijn opleiding in Homburg Canada Inc. Hij was actief in de verzekeringswereld gedurende 20 jaar voordat hij in 1985 voor de Homburg groep ging werken. Hij beklede diverse functies binnen de verschillende BV's voordat hij er in 1992 President werd. Hij is thuis in alle facetten van real estate development tot investment en property management. Hij is gevestigd op het kantoor in Halifax.

De heer J.R. Stolle

De heer Stolle studeerde Bedrijfseconomie in Rotterdam en begon in 1990 als management trainee bij ABN/AMRO. Voorheen was de heer Stolle financieel directeur van het beursgenoteerde Uni-Invest N.V. Vanaf 2006 is de heer Stolle president en COO van het beursgenoteerde vastgoedfonds Homburg Invest Inc. en onder meer verantwoordelijk voor aan- en verkoop en emissiebegeleiding. Daarnaast is hij Chief Executive Officer van Homburg Finanz A.G.

De curriculum vitae van de bestuurders van Homburg Capital B.V. zijn:

De heer S. Haas

De heer Haas is vanaf 1988 gedurende 13 jaar bij diverse financiële instellingen werkzaam geweest. Sinds 2001 is hij betrokken bij de Homburg groep. De heer Haas heeft directiefuncties bij Homburg Services Group (Europe) B.V. en Homburg Capital B.V. waar hij als directeur zich bezighoudt met het marketingtraject en het ontwikkelen van vastgoedproducten.

De heer H.H. Scholte

De heer Scholte studeerde Technische Bedrijfskunde aan de Universiteit Twente. Hij heeft 11 jaar ervaring in het bankwezen. De eerste 6 jaar in diverse functies bij ING Bank N.V. Daarna heeft hij de overstap gemaakt naar Staalbankiers. Aanvankelijk als Business Banker en later als Senior Private Banker en vestigingsleider van het kantoor in Enschede. De heer Harm Scholte is per eind maart 2008 benoemd als directeur van Homburg Capital B.V. Bij Homburg Capital is hij verantwoordelijk voor het beheer van alle vastgoedmaatschappen en vastgoedbeleggingsfondsen.

Bijlage 4 Taxatierapport

GATEWAY APPRAISAL LTD.

205, 1001 - 6 Avenue Canmore, AB T1W 3L8
E-mail: gateappr@telusplanet.net

Tel. (403) 678-4865
Fax (403) 678-7244

Stoneridge Developments Inc.
175, 4639 Manhattan Road S.E.
Calgary, Alberta T2G 4B3

April 8, 2010

Attention: Allison Clark

Dear Ms. Clark:

I am providing this letter with respect to our appraisal report of the fifty four (54) specific units in the Stoneridge Mountain Resort complex. Our report bears an effective date of April 7, 2010 and our file number 46676.

I would also confirm our approval for our company name to be referenced in your prospectus regarding the subject units. We are also aware this report may be relied upon by third parties in conjunction therewith.

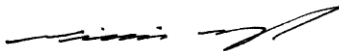
For your added information, Gateway Appraisal Ltd. started business on May 14, 1991 with our primary marketplace being in the Bow Valley area including Canmore, Banff and surrounding communities. To the best of our knowledge our firm, and myself, are on the approved appraiser list of all lending institutions including all chartered banks, credit unions, etc, etc. Our work portfolio has covered a complete spectrum of residential, industrial, commercial and development properties.

On a personal side, I entered the appraisal profession in about 1982/83 and received the AACI designation from the Appraisal Institute of Canada on September 22, 1988. I have personal work experience throughout most of southern Alberta and eastern British Columbia.

I trust you will find this letter addresses your requirements in conjunction with our appraisal report.

Sincerely,

GATEWAY APPRAISAL LTD.



William G. Taylor, AACI, P.App.
WGT/mp

GATEWAY APPRAISAL LTD.

205, 1001 - 6th Avenue, Canmore, AB T1W 3L8
E-mail gateappr@telusplanet.net

Phone (403) 678-4865
Fax (403) 678-7244

Stoneridge Developments Inc.
175, 4639 Manhattan Road S.E.
Calgary, Alberta T2G 4B3

April 7, 2010

Attention: Ms. Allison Clark

Re: Stone Ridge Mountain Resort
130 Lincoln Park, Canmore, AB

Dear Ms. Clark:

Pursuant to your personal request, we have prepared this appraisal report of the referenced units to be used for your information purposes pertaining to a possible sale of the units noted herein. We also confirm this report, and our company, may be referenced in a prospectus produced by Stoneridge Developments Inc. and that this prospectus may be distributed to potential buyers and/or investors.

Based on our findings and conclusions as reported herein, it is our opinion the total market value estimate for the 54 units, described herein, as at the effective date of April 7, 2010 is as follows:

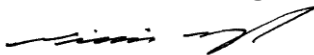
THIRTY FOUR MILLION FOURTEEN THOUSAND SEVEN HUNDRED DOLLARS
(\$34,014,700.00)
(Subject To Construction Completion, - Furnishings, Chattels and GST Included)

The estimated exposure period to realize the value estimate applicable to any one of the individual units would be in the order of 3 to 6 months in the open marketplace.

I trust this report addresses your requirements in this matter however, if I may be of further assistance please feel free to call.

Yours truly,

GATEWAY APPRAISAL LTD.



William G. Taylor, AACI, P.App.
WGT/mp

COMPLETE SUMMARY APPRAISAL REPORT PREPARED FOR

Stoneridge Developments Inc.
175, 4639 Manhattan Road S.E.
Calgary, Alberta T2G 4B3

APPRAISAL PREPARED ON

Stone Ridge Mountain Resort
54 Units at 130 Lincoln Park
Canmore, Alberta
File #46676

APPRAISAL PREPARED BY

GATEWAY APPRAISAL LTD.
205, 1001 - 6 Avenue
Canmore, Alberta T1W 3L8

PART I

INTRODUCTION

Table of Contents

Preface

Title Page
Letter of Transmittal

Part I - Introduction

Table of Contents	2
Summary of Facts and Conclusions	4
Contingent and Limiting Conditions	5
Critical Assumptions	7

Part I - Factual Data

Purpose of the Appraisal Report	9
Function of the Appraisal Report	9
Effective Date	9
Definition of Market Value	10
Property Rights Appraised	11
Scope of the Appraisal	12
Exposure Time	13
Legal Description	14
Assessment and Taxes	14
Market Conditions	15
Location of the Subject	16
Description of the Site	17
Description of Improvements	18
History of the Subject	21
Land Use Classification	22

Part III - Analysis and Conclusions

Highest and Best Use	24
Appraisal Analysis	25
Direct Sales Comparison Approach	26
Final Value Estimate (54 Units)	36
Certification	37

Part IV - Addenda

Photographs of the Subject and Area
Location Plan
Plot Plan
Building Plan Excerpts
Land Use Bylaw Excerpts

SUMMARY OF FACTS AND CONCLUSIONS

Location of the Subject	130 Lincoln Park Canmore, Alberta
Legal Description	Plan 1010447 (54 only of 153 in total)
Effective Date	April 6, 2010
Site Area	1.885 acres (82,123.8 sqft)
Land Use Classification	Bow Valley Trail (BVT) - Commercial
Highest & Best Use Estimate	As Being Developed

Final Value Estimate (Inclusive of GST)

Excluding Furniture and Chattels	\$32,338,900.00*
Furniture and Chattels	<u>1,675,800.00*</u>
Total	\$34,014,700.00*

(Refer to pages 36 to 37 for individual Unit Value Estimates)

* All values stated herein assume construction completion of the entire complex and the individual units therein.

CONTINGENT AND LIMITING CONDITIONS: The certification that appears in the appraisal report is subject to the following conditions:

1. Because market conditions, including economic, social and political factors change rapidly and, on occasion, without warning, the market value estimate expressed as of the date of this appraisal cannot be relied upon as of any other date except with further advise from the appraiser, confirmed in writing.
2. No responsibility is assumed for matters of a legal nature that affect either the property being appraised or the title to it. It has been assumed that the title is good and marketable and, therefore, no opinion is rendered about the title. The subject property must comply with government regulations, including land use, building code and health regulations and, if it doesn't comply, its noncompliance may affect market value. To be certain of compliance, further investigation may be necessary. The property is appraised on the basis of it being under responsible ownership.
3. No survey of the property has been made. Any sketch in the appraisal report shows approximate dimensions and is included only to assist the reader of the report in visualizing the property. Details of unit sizes, municipal addresses and content are as provided by the developer and are assumed accurate.
4. This report is completed on the basis that testimony or appearance in court is not required as a result of this appraisal unless specific arrangements to do so have been made beforehand. Such arrangements will include, but not necessarily be limited to, adequate time to review the appraisal report and data related thereto and the provision of appropriate compensation.
5. Unless otherwise stated in the appraisal report, there are no known unapparent or hidden conditions of the property (including but not limited to its soils, physical structure, mechanical and other operating systems, its foundations etc.) or adverse environmental conditions (on it or a neighboring property, including the presence of hazardous wastes, toxic substances etc.) that would make the property more or less valuable. It has been assumed that there are no such conditions unless they were observed at the time of inspection or became apparent during the normal research involved in completing the appraisal. The attached report should not be construed as an environmental audit or detailed property condition report, as such reporting is beyond the scope of this report and/or the qualifications of the appraiser. Responsibility is not accepted for any such unapparent or hidden conditions that do exist, or for any research, testing or engineering that might be required to discover whether such conditions exist.

6. Information, estimates and opinions that have been expressed in the appraisal report are obtained from sources considered to be reliable and they are believed to be true and correct. No responsibility is assumed for the accuracy of such items that were furnished by other parties including the details of sale prices for units within the subject complex as reported by the developer.
7. The contents of this report are considered confidential and will not be disclosed by the author to any party except as provided for in the Standards of Professional Practice of the Appraisal Institute of Canada and/or when properly entered into evidence of a duly qualified judicial or quasi-judicial body.
8. Written consent from the author must be obtained before all (or any part) of the content of the appraisal report can be used for any purposes by anyone except: the client specified in the report and, where the client is the mortgagee, its insurer and the borrower, if he/she paid the appraisal fee. The author's written consent and approval must also be obtained before the appraisal (or any part thereof) can be conveyed by anyone to any other parties, including mortgagees other than the client and the public through prospectus, offering memo, advertising, public relations, news, sales or other media.

CRITICAL ASSUMPTIONS

It is assumed there are no features or factors of any kind or description within, upon, or under the subject land which would in any way whatsoever have an adverse impact on the proposed development.

It is assumed construction of the improvements as described herein, will be completed as per details provided by the developer and as observed, where possible, in the course of a personal inspection of the complex on the effective date.

For the purposes of this report it is assumed there are no factors arising from the condominium corporation which would impact the subject property so as to offset the estimated value thereof as applicable to any individual unit therein or the complex as a complete entity.

The developer has provided details of the individual door numbers for the entire complex and this addressing has been incorporated herein and is cross referenced with the condominium plan number as shown on plan 1010447 filed in the South Alberta Land Titles Office in Calgary, Alberta.

The furnishing and chattels included herein are assumed to be of good quality commensurate with other complexes in Canmore of like use, finishing and overall quality.

Part II

FACTUAL DATA

PURPOSE OF THE APPRAISAL REPORT

The purpose of this appraisal report is to estimate the market value of the fee simple estate ownership for each of the specific units noted herein assuming construction was complete and further that upon construction completion, all essential furnishings and chattels were included in the respective units.

FUNCTION OF THE APPRAISAL

The function of this appraisal report is to estimate a market value for each of the subject units for information purposes pertaining to a possible sale of any or all of the said units. This report may also be included in a prospectus produced by Stoneridge Developments Inc. and relied upon by recipients thereof.

EFFECTIVE DATE

The effective date of this appraisal report is April 7, 2010.

DEFINITION OF MARKET VALUE

The most probable price which a property should bring in a competitive market under all conditions requisite to a fair sale, the buyer and seller each acting prudently and knowledgeably, and assuming the price is not affected by undue stimulus.

Implicit in this definition is the consummation of a sale as of a specified date and the passing of title from seller to buyer under conditions whereby:

- (i) Buyer and seller are typically motivated;
- (ii) Both parties are well informed or well advised, and are acting in what they consider their best interests;
- (iii) A reasonable time is allowed for exposure in the open market;
- (iv) Payment is made in terms of cash in Canadian dollars or in terms of financial arrangements comparable thereto and is inclusive of applicable Good and Services Taxes;
- (v) The price represents the normal consideration for the property sold unaffected by special or creative financing or sale concessions granted by anyone associated with the sale.

(Basics of Real Estate Appraising, Third Edition 1994, Page 10)

PROPERTY RIGHTS APPRAISED

The property rights appraised in this report are "fee simple", which is defined as the greatest interest an individual can own in a property and is subject only to the governmental powers of taxation, expropriation, escheat and police powers.

(a) The power of taxation: This is the right to tax the property owner. This power gives the Crown the right to take real property in the event of non-payment of real estate taxes.

(b) The power of expropriation: This is the right reserved by government and some quasi-public bodies to take private property by expropriation for a public benefit. All or part of the owner's rights may be acquired and usually just compensation is paid to the owner.

(c) Police power: This is the right to regulate for the health, safety and welfare of the individual and the community through building codes, sanitary regulations, zoning bylaws, environmental controls, etc.

(d) Escheat: This is the right to have titular ownership of a property returned to the Crown if the owner dies and leaves no will or no known heirs, or no one is competent to inherit, or available to inherit.

(Source: Basics of Real Estate Appraising; Third Edition, Page 24)

SCOPE OF THE APPRAISAL

The subject complex was personally inspected on the effective date at which time all areas of the entire structure were observed and specific access to various units on each floor level was gained.

Municipal details and land use matters were verified through the Town of Canmore offices. The subject legal descriptions were verified by title and the registered condominium plan 1010447.

Details of individual unit sizes, room content, and finishing details are as reported on the registered condominium plan 1010447. The furnishings and chattel items are assumed commensurate in terms of quality within the overall complex.

Properties cited in this report as value indexes have been observed and/or inspected, as the case may be, and relevant data verified by plans, land title certificates, and/or developers where applicable.

Information regarding marketing and exposure periods has been derived from sales in the local open marketplace relative to individual condominium units and may not be applicable if the subject units are marketed or sold in one inclusive block of units.

EXPOSURE TIME

An estimate of market value is related to the concept of reasonable exposure time. Exposure time is the property's estimated marketing time prior to a hypothetical sale at market value on the effective date of the appraisal. It is a retrospective function of asking price, property type and past market conditions. It encompasses not only adequate, sufficient and reasonable time but adequate, sufficient and reasonable effort. Reasonable exposure time is a necessary element of a market value definition, however, it is not intended to be a prediction of a specific sale date.

In appraisal theory and practice, there is a distinction relating to perspective between exposure time and marketing time. Exposure time is presumed to precede the effective date of appraisal whereas marketing time is presumed to succeed the effective date. Marketing time is a prospective function of asking price, property type and anticipated market conditions.

For the purposes of this report, and based on observed sales in the condominium sector of the Town of Canmore, an exposure period relative to specific individual units would be in the order of 3 to 6 months in the current marketplace. An estimated exposure period for the total 54 units, if marketed as an inclusive block of units, is not estimated as local data is not available to address this potential scenario.

LEGAL DESCRIPTION

The land upon which the overall complex and each of the individual subject units are constructed is legally described as follows:

Condominium Plan 9611593

Units 3 and 4 (Unit Factors 938 & 1668)

Excepting thereout all mines and minerals

The individual units within the overall complex which are the subject of this report are all included on registered plan 1010447 and are specifically identified within the "Description of Improvements" section on pages 21 and 22 following.

MARKET CONDITIONS

The Town of Canmore has experienced continuous growth in all sectors over the past several years. Residential developments were the most noted aspects of the marketplace however considerable growth occurred in the commercial sectors along Bow Valley Trail and to a lesser extent Railway Avenue and the primary downtown core of 8th and 10th Streets.

Industrial growth has been essentially non-existent since the completion of Bow Meadows Park in 1995-96 as no further industrial land parcels are available upon which to expand the industrial sector.

The Bow Valley Trail corridor has seen significant growth in all categories over the past several years including retail, commercial and hotel developments. This trend has been curtailed over the past 1 to 3 years due to both economic factors and a very diminished supply of vacant land upon which to pursue new development projects. As at the effective date, there are two major complexes under construction in the Bow Valley Trail area, one being the subject complex. In the south downtown Spring Creek Mountain Village area, construction is in progress on a complex started circa 2006-2007 however, as with most areas of Canmore, new projects are not being initiated.

As an indication of the change in both the number of sales, and “average” sale prices, local real estate agent assisted sales for the condominium and duplex market over the past three years has indicated the following:

<u>Year</u>	<u>No. of Sales</u>	<u>Avg. Sale Price</u>
2009	202	\$501,646.
2008	173	\$552,450.
2007	363	\$535,848.
2006	354	\$420,466.

While these are generic all inclusive statistics for duplex and condominium units, a very significant decline in the number of sales was experienced from the 2006/07 era to the 2008 and 2009 time period at about -47.8%. During this overall four year period however, “average” prices increased about 27.4% from 2006 to 2007; about 3.1% from 2007 to 2008; and from 2008 to 2009 prices declined by about 9.2%.

Overall, the 2009 average price in the duplex/condominium unit market within Canmore was about 19.3% higher in 2009, than in the pre recessionary period of 2006/2007.

LOCATION OF THE SUBJECT

The subject property is located in the Town of Canmore, Alberta which is about 60 miles west of the City of Calgary by way of the TransCanada Highway and is about 12 miles east of the Town of Banff.

Within Canmore, the subject site is situated towards the south end of Bow Valley Trail approximately between its intersections with Benchlands Trail to the north and the southerly access ramp off the TransCanada Highway.

The Lincoln Park subdivision comprises seven individual bare land condominium sites with one common interior access roadway extending to each parcel of land. The subject site is situated on bare land units 3 and 4 which are on the north side of this district and the access road within. The site has a dominant south west view exposure and is highly visible for traffic on Bow Valley Trail.

For reference purposes a plan in the addenda indicates the location of the subject relative to the Town of Canmore.

DESCRIPTION OF THE SITE

The site upon which the subject complex is being developed is an assembly of units 3 and 4 and has an irregular configuration.

The assembled site has a gross area, by plan, of 7,629.3 m² (82,123.8 sq. ft.) more or less and about 285 linear feet of frontage adjacent the west side along Bow Valley Trail (Highway 1A).

The assembled site has a gradual downward grade to the south with Lincoln Park Road adjacent the south and part of the east boundary.

DESCRIPTION OF IMPROVEMENTS

The subject land is developed with a four storey condominium apartment complex with a full two level underground parkade beneath. The structure is of concrete, steel and frame construction on poured concrete footings and foundations.

The exterior is finished with a combination of hardi-plank siding, cedar shakes, and decorative stone veneer. All glazing is of P.V.C. clad double pane units. Roof overlay is of asphalt shingles with tarnished copper installed on the turrets. Trim fascia, soffits and eaves trough are all aluminium.

Exterior amenity facilities will be located within the inner courtyard area including an outdoor swimming pool, hot tub and patio area all effectively adjacent the interior exercise spa facilities. The facility is serviced with two passenger elevators, a complete sprinkler system and full H.V.A.C. facilities.

This appraisal report is prepared to estimate a value for the individual unit styles all of which have similar finishing and quality including carpet, tile and hardwood flooring, decorated gypsum board walls and ceilings, good quality cabinetry with granite counter and vanity tops and a full stainless steel appliance package. Each unit has either a deck or patio accessed by sliding glass doors. All units will be fully inclusive of furnishings/fixtures and chattels.

The grade level will comprise 16 apartment units; the second floor 33 units; the third floor 34 units and the fourth level 27 units for a total of 110 individually marketable units in the complex.

Within the overall complex there are a total of 19 different floor plan designs while the subject units reflect 15 of these variable layouts.

In the course of design and construction of the complex, the initial floor plan areas have been provided by the developer. Upon registration of the actual condominium plan however, due to a marginal variance in measurement criteria, the individual unit floor plan areas vary marginally and as with all such construction projects, due to the criterion for measurement, the registered condominium plan areas for each unit are smaller than on the initial construction plans.

As this variance occurs in essentially all new projects, this report will address values based only on registered condominium liveable floor areas both with respect to the subject units and the value index properties from which a final estimate will be derived.

The subject units are identified in the following chart format indicating the condominium plan number; the developers proposed internal door numbers; model type; the initial developers calculated liveable floor area; the floor area calculation as per the registered condominium plan as well as the room count allocation to each of the subject units.

No.	Legal No.	New Door No.	Model	Dev. SqFt	Condo Plan SqFt	Bedrooms
1	58	201	T	795	753	1
2	70	213	B	708	667	1
3	84	227	B	708	667	1
4	109	317	BR	708	667	1
5	110	318	H	707	667	1
6	117	325	BR	708	667	1
7	118	326	B	708	667	1
8	122	330	BR	708	667	1
9	134	409	B	708	667	1
10	141	417	BR	708	667	1
11	142	418	B	708	667	1
12	146	422	BR	708	667	1
13	147	423	BR	708	667	1
14	78	221	C	1071	1012	1+Den-2 Bath
15	80	223	D	1000	947	1+Den-2 Bath
16	43	103	S	933	833	1+Den-2 Bath
17	87	230	DR	1000	947	1+Den-2 Bath
18	108	316	K	980	926	1+Den-2 Bath
19	111	319	CR	1071	1012	1+Den-2 Bath
20	112	320	C	1071	1012	1+Den-2 Bath
21	114	322	D	1000	947	1+Den-2 Bath
22	121	329	DR	1000	947	1+Den-2 Bath
23	135	411	CR	1071	1012	1+Den-2 Bath
24	136	412	C	1071	1012	1+Den-2 Bath
25	138	414	D	1000	947	1+Den-2 Bath
26	145	421	DR	1000	947	1+Den-2 Bath
27	150	426	J1	1081	1023	1+Den-2 Bath

No.	Legal No.	New Door No.	Model	Dev.SqFt	Condo Plan SqFt	Bedrooms
28	42	102	A	1030	969	2
29	44	104	AR	1030	980	2
30	46	106Show	AR	1030	980	2
31	59	202	G1	1029	980	2
32	61	204	A	1030	980	2
33	71	214	A	1030	980	2
34	74	217	A	1030	980	2
35	81	224	N1	1113	1055	2
36	82	225	E1	1079	1023	2
37	85	228	E	1079	1023	2
38	86	229	N	1113	1055	2
39	90	233	JR	1119	1060	2
40	107	315	A	1030	980	2
41	113	321	A	1030	980	2
42	115	323	N1	1113	1055	2
43	116	324	E1	1079	1023	2
44	119	327	E	1079	1023	2
45	120	328	N	1113	1055	2
46	91	333	J	1119	1066	2
47	137	413	A	1030	980	2
48	143	419	E	1079	1033	2
49	144	420	N	1113	1055	2
50	148	424	JR	1119	1066	2
51	132	408	P	1342	1281	2+Den-2 Bath
52	129	405	OR	1321	1238	3
53	130	406	O	1321	1238	3
54	131	407	O	1321	1238	3

Construction of the complex is in progress with the entire superstructure completed and exterior finishing fully in place.

The fourth floor level is fully completed; the third and second floor levels about 99% complete; and the grade level is 100% complete. The courtyard and amenities are about 95% complete. All interior finishing is projected to be done by May 18, 2010. For the purposes of this report, the overall complex is estimated to be in the range of 98% - 99% complete as at the effective date.

All values expressed herein assume all construction was 100% complete.

HISTORY OF THE SUBJECT

The vacant land upon which the complex is constructed was purchased by the current owner and the titles to each parcel were issued September 21, 2004 with a total consideration of \$1,885,000.00.

On January 27, 2010, the formal condominium plan was registered in the South Alberta Land Titles Office in Calgary, Alberta as plan number 1010447. In conjunction with the plan registration, individual certificates of title were created for each condominium unit therein.

For reference purposes, two certificates of title were selected at random from the subject units, copies of which are included in the addenda.

LAND USE CLASSIFICATION

The subject property is within the Town of Canmore and according to the Land Use Bylaw, No 09-99 is within the Bow Valley Trail (BVT) Land Use District.

The purpose and intent of this district is to provide for a range and scale of services oriented to visitors and residents. A high standard of landscaping and architectural design is required. Emphasis is on the creation of a street scape.

The land use bylaw states a maximum of 50% of the total gross floor area may be used for residential dwelling units and/or tourist home purposes and in any event shall not be located below the second storey.

A tourist home is defined as a dwelling unit that is rented for non-resident purposes for periods of less than 28 days.

For reference purposes, an excerpt of the BVT section of the land use bylaw is included in the addendum.

Part III

ANALYSIS AND CONCLUSIONS

HIGHEST AND BEST USE

That reasonable and probable use that will support the highest present value, as defined, as of the effective date of the appraisal.

Alternatively, that use, from among reasonably probable and legal alternative uses, found to be physically possible, appropriately supported, financially feasible, and which results in highest land value.

(Real Estate Appraisal Terminology, Copyright 1975, page 107)

In that construction of this complex is in progress, it is estimated for the purposes of this report that the entire complex, and the individual units therein, are a reflection of highest and best use of the overall site.

APPRAISAL ANALYSIS

There are three generally accepted approaches to estimating the market value of real property. Each method is premised upon market data and attempts to emulate the behavior of typical market participants. The three approaches are the Cost Approach, the Income Approach and the Direct Comparison Approach.

The Cost Approach involves the valuation of the site as though vacant to which an estimate of the depreciated replacement or reproduction cost new is added to arrive at an estimate of total market value. The Cost Approach is most relevant when the subject improvements are relatively new or when the improvements are of a user specific nature for which relevant market data may not be available.

The Income Approach, either using the Overall Capitalization Rate Technique or the Discounted Cash Flow Analysis, recognizes that for many participants the primary purchase criteria is the property's ability to generate income.

The Direct Comparison Approach involves the collection of verified sales and/or listings of comparable properties and relating these to the subject property in order to provide an estimate of market value. Most commonly, a unit of comparison (i.e. price per sq.ft. or price per unit) is utilized to facilitate the analysis and is concluded following the application of adjustment factors to relate the elements of value from the sale comparable properties to the specific subject units.

In that the purpose of this report is to estimate the current market value for the individual unit designs, as if complete, only a direct comparison approach will be utilized.

DIRECT SALES COMPARISON APPROACH

This appraisal approach estimates a value for the subject units based on sales of similar condominium units in the local marketplace from which a unit measure of value can be derived.

A review of the local marketplace as it relates to open market sales of individual units in multi-unit complexes has been conducted. From these open market sale indicators, unit measure of comparison will be derived as applicable to the units within the subject units in the overall complex.

The value indexes considered include sales of units from within the subject complex the sale prices and month/year sale dates as provided by the developer. This data is considered accurate and relevant for the purposes of this report.

The overall Canmore marketplace was also reviewed, and in consideration of equivalent quality and amenities, only two other complexes in Canmore have been selected from which sale data offers relevance to the subject property.

These complexes are located at 901 Mountain Street which is about 6 blocks north of the subject on Bow Valley Trail, and in the Spring Creek Mountain Village area about two blocks west of the subject and on the west side of the C.P.R. right of way.

Both of these latter two complexes are also new construction projects and, as with the subject complex, the sale prices and dates are as provided by the respective developers as neither of these complexes, nor the subject, are being sold through local real estate sales agencies.

The market value indicators to follow have been personally inspected, viewed or details derived from plans while the specific details of size, sale price and time of sale have been provided only by the respective developers exclusive of any furnishings or chattels.

Index Property 1 901 Mountain Street:

Address	Sale Price	Sale Date	Unit Area (sqft)	Price/sqft
#140	\$357,000.00	Sept/09	527	\$677.42
#216	\$525,000.00	Oct.29/09	710	\$739.44
#227	\$357,792.00	Sept.22/09	527	\$678.92
#332	\$469,369.00	Aug./09	710	\$661.08
#342	\$477,689.00	Sept.7/09	710	\$672.80

Index Property 2 Spring Creek Mountain Village

Address	Sale Price	Sale Date	Unit Area (sqft)	Price/sqft
200 - 505 Spring Creek Drive	\$620,000.00	Sept.4/09	1356	\$457.23
211 - 600 Spring Creek Drive	\$733,650.00	Feb.4/10	1223	\$599.88
300 - 600 Spring Creek Drive	\$859,000.00	June 5/09	1606	\$534.37
200 - 505 Spring Creek Drive	\$620,000.00	Sept 4/09	1356	\$457.23
305 - 505 Spring Creek Drive	\$680,000.00	May 27/09	1372	\$495.63
308 - 505 Spring Creek Drive	\$615,000.00	July 31/09	1275	\$497.98
400 - 600 Spring Creek Drive	\$808,500.00	Jan. 7/10	1267	\$638.12

Index Property 3 Mountain Zen

Address	Sale Price	Sale Date	Unit Area (sqft)	Price/sqft
308 - 1818 Mountain Ave	\$309,750.00	Mar.5/10	642	\$482.48

Index Property 4 Eagle Crossing

Address	Sale Price	Sale Date	Unit Area (sqft)	Price/sqft
306, 701 Benchlands Trail	\$710,000.00	Mar. 2/10	1462	\$485.64

Index Property 5 130 Lincoln Park (Subject Complex)

Suite No.	Model	Sale Price	Sale Date	Unit Area (sqft)	Price/sqft
102	A	\$603,645.00	May/09	1050	\$586.00
112	A	\$603,645.00	May/09	1030	\$586.00
113	A	\$603,645.00	July/09	1030	\$586.00
213	A	\$608,895.00	July/09	1030	\$591.00
217	H	\$417,107.00	July/09	708	\$592.00
218	C	\$628,545.00	May/09	1071	\$587.00
219	A	\$643,545.00	July/09	1030	\$624.00
220	D	\$615,195.00	May/09	1000	\$615.00
228	B	\$412,807.00	July/09	708	\$583.00
229	B	\$411,495.00	May/09	708	\$581.00
316	K	\$612,045.00	May/09	980	\$625.00
322	D	\$630,945.00	May/09	1000	\$631.00
327	E	\$669,795.00	May/09	1079	\$621.00
333	J	\$744,345.00	May/09	1119	\$665.00
405	O	\$943,845.00	May/09	1321	\$714.00
420	N	\$762,195.00	May/09	1113	\$685.00

Index properties 1 are of similar quality and design as the subject and reflect no change in price/sq.ft. relative to floor levels or view exposures which are often selling features in this market. The developer has curtailed sales in 2010 to facilitate final construction and closing of sale contracts. Remaining units are tentatively proposed to be entered in a rental pool for short term rental occupancy..

Index properties 2 are larger units overall which typically suggest an inverse relationship of sale price/sq.ft. to overall unit size. From these sales, a variance per floor level is tentatively reflected at about +3% per floor level.

Index property 3 is located in a very inferior location in "gasoline alley" which is a high density retail service station area and the subject is adjacent the primary on ramp therefrom to the TransCanada Highway.

Index property 4, like index 3, is a very current sale but is in a mixed use retail/residential complex and this specific unit has what would be considered the lowest quality view location therein.

Index property 5 is the subject complex with the sales data noted having been provided by the developer and all specifics are assumed correct and accurate.

Within the subject complex (comparable 5), units 112 and 219 reflect an increase of about 6% from the main to second level. Units 220 and 322 suggest an increment in the order of about 2.6% from level 2 to level 3 while units 333 and 420 suggest a further increment of about 3% from level 3 to the uppermost level 4. In the subject complex, units 327, 333, 405 and 420 are considered to be prime locations relative to view aspects. This feature as exhibited by the sale of units 405 and 420 suggest the prime fourth floor level units being 406 and 419 being adjusted by a further indicated rate of about 7%.

In reviewing the above, most emphasis is appropriately given the reported sales in the subject complex the price/sq.ft. of which are generally supported primarily by index properties 1 which best relates to overall locational aspects, design and nature of occupancy. From the foregoing, a considered increment within the subject complex will be applied to similar units at a rate estimated at +2% per floor level.

The rates derived from the available sales data are from reported sales generally between May 2009 and September 2009 with indexes 2 and indexes 3 and 4 showing relative stability therefore, since the sale comparables are all relatively “recent” in the marketplace, no time since sale adjustments will be applied.

From the foregoing indicators, a base rate for the subject complex per floor level will be rounded to the nearest \$100.00 and applied as follows:

Main Level Base Rate	\$586./sq.ft
Second Level Base Rate (Main + 6%)	\$621./sq.ft.
Third Level Base Rate (Second & 2.6%)	\$637./sq.ft.
Fourth Level Base Rate (Third +3%)	\$656./sq.ft.
Fourth Level Units 406 & 419 (+7%)	\$702./sq.ft.

Furniture and Chattels

With respect to the furnishings and chattels to be included with each of the subject units, the specific inventory has not been provided however are indicated by the client, and assumed by the appraiser, to be of good quality and design as well as being complimentary to the finishing and appointments throughout the complex. No inclusion has been made for furnishings within the “non-saleable” common use areas of the complex.

The “costs” of the furnishings and chattels for the various unit designs were provided by the client as follows:

One Bedroom	\$13,000.00
One Bedroom Plus Den	\$15,000.00
Two Bedroom	\$16,000.00
Two Bedroom Plus Den	\$18,000.00 - \$19,000.00
Three Bedroom	\$19,000.00

In reviewing these “costs”, three alternative similar use facilities in Canmore were attended and the respective sales representatives provided information relative to costs of furnishings on both a wholesale and retail level.

All three sources were in general concurrence with the above noted “costs” for various unit designs/layouts, however the “costs” are not reflective of value in the marketing (sales) of the individual units.

The sources have indicated typical “mark up” in the retail sale of furnishings and chattels to be in the order of 100% to 108% over the “cost” to acquire. From these alternative sources, the client costs are adjusted to reflect market value at the point of sale as follows assuming a mid range mark up of 104% overall with the retail estimates rounded to the nearest \$100.00.

<u>Unit Content</u>	<u>Contribution to Value/Unit</u>
One Bedroom	\$26,500.00
One Bedroom Plus Den	\$30,600.00
Two Bedroom	\$32,600.00

Two Bedroom Plus Den

\$36,700.00

Three Bedroom

\$38,800.00

	Legal #	Door No.	Model	Bedrooms	Condo Plan SqFt	Rate Per SqFt	Value Est. Per Unit	Furniture Per Unit
1	58	201	7		753	621	\$467,600.	\$26,500.
2	70	213	B	1	667	621	\$414,200.	\$26,500.
3	84	227	B	1	667	621	\$414,200.	\$26,500.
4	109	317	BR	1	667	637	\$428,900.	\$26,500.
5	110	318	H	1	667	637	\$428,900.	\$26,500.
6	117	325	BR	1	667	637	\$428,900.	\$26,500.
7	118	326	B	1	667	637	\$428,900.	\$26,500.
8	122	330	BR	1	667	637	\$428,900.	\$26,500.
9	134	409	B	1	667	656	\$437,600.	\$26,500.
10	141	417	BR	1	667	656	\$428,900.	\$26,500.
11	142	418	B	1	667	656	\$428,900.	\$26,500.
12	146	422	BR	1	667	656	\$428,900.	\$26,500.
13	147	423	BR	1	667	656	\$428,900.	\$26,500.
14	78	221	C	1+den/2bath	1012	621	\$628,500.	\$30,600.
15	80	223	D	1+den/2bath	947	621	\$588,100.	\$30,600.
16	43	103	S	1+den/2bath	883	586	\$517,400.	\$30,600.
17	87	230	DR	1+den/2bath	947	621	\$588,100.	\$30,600.
18	108	316	K	1+den/2bath	980	637	\$624,300.	\$30,600.
19	111	319	CR	1+den/2bath	1012	637	\$644,600.	\$30,600.
20	112	320	C	1+den/2bath	1012	637	\$644,600.	\$30,600.
21	114	322	D	1+den/2bath	947	637	\$603,200.	\$30,600.
22	121	329	DR	1+den/2bath	947	637	\$603,200.	\$30,600.
23	135	411	CR	1+den/2bath	1012	656	\$663,900.	\$30,600.
24	136	412	C	1+den/2bath	1012	656	\$663,900.	\$30,600.
25	138	414	D	1+den/2bath	947	656	\$621,200.	\$30,600.
26	145	421	DR	1+den/2bath	947	656	\$621,200.	\$30,600.
27	150	426	J1	1+den/2bath	1023	656	\$671,100.	\$30,600.

	Legal #	Door No.	Model	Bedrooms	Condo Plan Sq Ft	Rate Per SqFt	Value Est. Per Unit	Furniture Per Unit
28	42	102	A	2	969	586	\$567,800.	\$32,600.
29	44	104	AR	2	980	586	\$574,300.	\$32,600.
30	46	106 - Show	AR	2	980	586	\$574,300.	\$32,600.
31	59	202	G1	2	980	621	\$608,600.	\$32,600.
32	61	204	A	2	980	621	\$608,600.	\$32,600.
33	71	214	A	2	980	621	\$608,600.	\$32,600.
34	74	217	A	2	980	621	\$608,600.	\$32,600.
35	81	224	N1	2	1055	621	\$655,200.	\$32,600.
36	82	225	E1	2	1023	621	\$635,300.	\$32,600.
37	85	228	E	2	1023	621	\$635,300.	\$32,600.
38	86	229	N	2	1055	621	\$655,200.	\$32,600.
39	90	233	JR	2	1066	621	\$662,000.	\$32,600.
40	107	315	A	2	980	637	\$624,300.	\$32,600.
41	113	321	A	2	980	637	\$624,300.	\$32,600.
42	115	323	N1	2	1055	637	\$672,000.	\$32,600.
43	116	324	E1	2	1023	637	\$651,700.	\$32,600.
44	119	327	E	2	1023	637	\$651,700.	\$32,600.
45	120	328	N	2	1055	637	\$672,000.	\$32,600.
46	91	333	J	2	1066	637	\$679,000.	\$32,600.
47	137	413	A	2	980	656	\$642,900.	\$32,600.
48	143	419	E	2	1033	702	\$725,200.	\$32,600.
49	144	420	N	2	1055	656	\$692,100.	\$32,600.
50	148	424	JR	2	1066	656	\$699,300.	\$32,600.
51	132	408	P	2+den/2bath	1281	656	\$840,300.	\$36,700.
52	129	405	OR	3	1238	656	\$812,100.	\$38,800.
53	130	406	O	3	1238	702	\$869,100.	\$38,800.
54	131	407	O	3	1238	656	\$812,100.	\$38,800.
Total							\$32,338,900.	\$1,,675,800.

From the values estimated for the individual models and the respective floor levels, a cumulative total of all 54 units assuming construction was in fact complete and inclusive of all furnishings, chattels and GST is \$34,014,700.00.

FINAL VALUE ESTIMATE (54 UNITS)

(ASSUMING CONSTRUCTION COMPLETION - FURNISHINGS/CHATTELS/GST INCLUDED)

THIRTY FOUR MILLION FOURTEEN THOUSAND SEVEN HUNDRED DOLLARS

\$34,014,700.00

CERTIFICATION

I certify that, to the best of my knowledge and belief,

- The statements of fact contained in this report are true and correct.
- The analyses, opinions and conclusions reported herein represent my personal and unbiased views and are limited only by the Contingent and Limiting Conditions contained herein.
- I have no past, present or contemplated future interest in the property which is the object of this report and that I have no personal interest or bias with respect to the parties involved.
- My compensation is not contingent upon the reporting of a predetermined value, or direction in value, that favors the cause of the client, the amount of the value estimate, the attainment of stipulated result or the occurrence of a subsequent event.
- This appraisal has been made in conformity with, and is subject to, the Codes of Professional Ethics and the Standards of Professional Appraisal Practice of the AIC of which I am a member.
- The property was personally inspected by the author of this report on the effective date of April 7, 2010
- I have not knowingly withheld any comments or observations which might affect the opinion of value stated in this report.
- No one provided significant professional assistance to the author of this report.

...Certification continued...

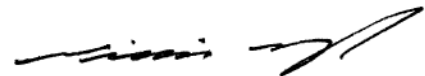
- I am currently certified under the continuing education program of the AIC of which I am a member and I am licensed to practice with the Real Estate Council of Alberta..

In my opinion, the total estimated "market value" of the fee simple interest in the subject 54 condominium units, as at the effective date of April 7, 2010, as if completed, and subject to the Limiting Conditions and Critical Assumptions as stated herein is:

FINAL VALUE ESTIMATE (54 UNITS)
(ASSUMING CONSTRUCTION COMPLETION - FURNISHINGS/CHATELS/GST INCLUDED)

THIRTY FOUR MILLION FOURTEEN THOUSAND SEVEN HUNDRED DOLLARS
\$34,014,700.00

April 8, 2010



William G. Taylor, AACI, P.App.

Part IV

ADDENDA

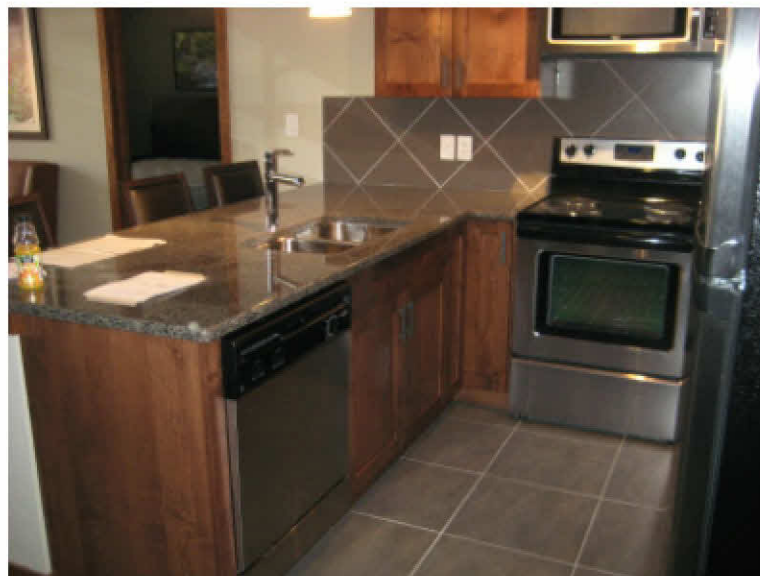


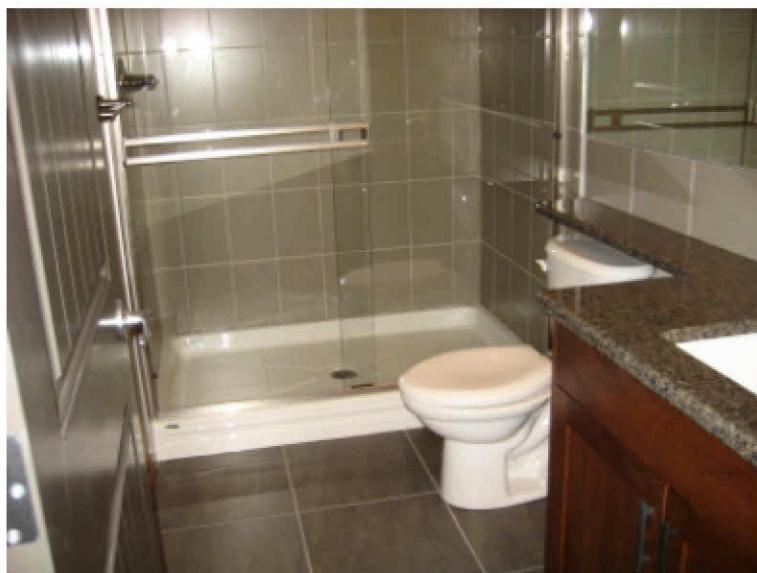






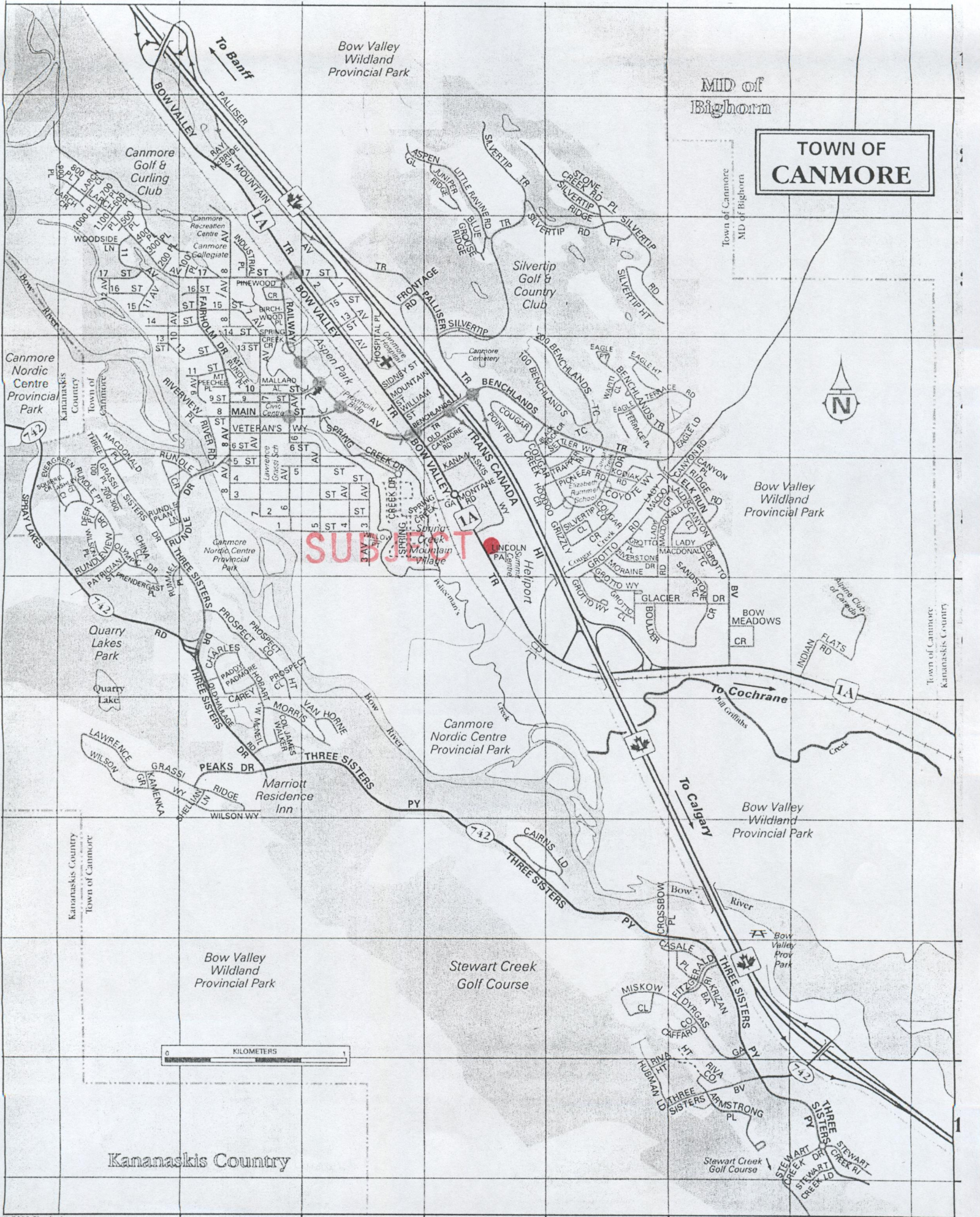








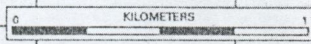




TOWN OF
CANMORE

SUBJECT

Kananaskis Country



LAND TITLES OFFICE

PLAN NO. 1010447

ENTERED AND REGISTERED

ON JANUARY 27, 2010

INSTRUMENT NO. 101028 509

G.M. McGeechie
A.S. REGISTRAR

SHEET 4 OF

CANMORE, ALBERTA

CONDOMINIUM PLAN

OF REDIVISION OF

UNIT 3 AND UNIT 4,

AND 2606 UNDIVIDED ONE TEN THOUSANDTH SHARES
IN THE COMMON PROPERTY,

BARE LAND CONDOMINIUM PLAN 961 1593

WITHIN THE

N.W. 1/4 SEC.28, TWP. 24, RGE. 10, W5M.

BY: H.D. MACAULAY, A.L.S., 2009

SCALE = 1:200

NOTES:

DISTANCES SHOWN ARE IN METERS AND ROUNDED THEREOF.
CONDOMINIUM UNIT NUMBERS ARE SHOWN THIS

THE PROPERTY ACT.
THE BOUNDARIES OF UNITS 1 TO 151, INCLUDING ARE DEFINED BY SECTION 1 OF THE CONDOMINIUM

PROPERTY ACT.
THE BOUNDARIES OF UNITS 1 TO 151, INCLUDING ARE DEFINED BY SECTION 1 OF THE CONDOMINIUM

PROPERTY ACT.
THE BOUNDARIES OF UNITS 1 TO 151, INCLUDING ARE DEFINED BY SECTION 1 OF THE CONDOMINIUM

PROPERTY ACT.
THE BOUNDARIES OF UNITS 1 TO 151, INCLUDING ARE DEFINED BY SECTION 1 OF THE CONDOMINIUM

PROPERTY ACT.
THE BOUNDARIES OF UNITS 1 TO 151, INCLUDING ARE DEFINED BY SECTION 1 OF THE CONDOMINIUM

PROPERTY ACT.
THE BOUNDARIES OF UNITS 1 TO 151, INCLUDING ARE DEFINED BY SECTION 1 OF THE CONDOMINIUM

PROPERTY ACT.
THE BOUNDARIES OF UNITS 1 TO 151, INCLUDING ARE DEFINED BY SECTION 1 OF THE CONDOMINIUM

PROPERTY ACT.
THE BOUNDARIES OF UNITS 1 TO 151, INCLUDING ARE DEFINED BY SECTION 1 OF THE CONDOMINIUM

PROPERTY ACT.
THE BOUNDARIES OF UNITS 1 TO 151, INCLUDING ARE DEFINED BY SECTION 1 OF THE CONDOMINIUM

PROPERTY ACT.
THE BOUNDARIES OF UNITS 1 TO 151, INCLUDING ARE DEFINED BY SECTION 1 OF THE CONDOMINIUM

PROPERTY ACT.
THE BOUNDARIES OF UNITS 1 TO 151, INCLUDING ARE DEFINED BY SECTION 1 OF THE CONDOMINIUM

PROPERTY ACT.
THE BOUNDARIES OF UNITS 1 TO 151, INCLUDING ARE DEFINED BY SECTION 1 OF THE CONDOMINIUM

PROPERTY ACT.
THE BOUNDARIES OF UNITS 1 TO 151, INCLUDING ARE DEFINED BY SECTION 1 OF THE CONDOMINIUM

PROPERTY ACT.
THE BOUNDARIES OF UNITS 1 TO 151, INCLUDING ARE DEFINED BY SECTION 1 OF THE CONDOMINIUM

PROPERTY ACT.
THE BOUNDARIES OF UNITS 1 TO 151, INCLUDING ARE DEFINED BY SECTION 1 OF THE CONDOMINIUM

PROPERTY ACT.
THE BOUNDARIES OF UNITS 1 TO 151, INCLUDING ARE DEFINED BY SECTION 1 OF THE CONDOMINIUM

PROPERTY ACT.
THE BOUNDARIES OF UNITS 1 TO 151, INCLUDING ARE DEFINED BY SECTION 1 OF THE CONDOMINIUM

PROPERTY ACT.
THE BOUNDARIES OF UNITS 1 TO 151, INCLUDING ARE DEFINED BY SECTION 1 OF THE CONDOMINIUM

PROPERTY ACT.
THE BOUNDARIES OF UNITS 1 TO 151, INCLUDING ARE DEFINED BY SECTION 1 OF THE CONDOMINIUM

PROPERTY ACT.
THE BOUNDARIES OF UNITS 1 TO 151, INCLUDING ARE DEFINED BY SECTION 1 OF THE CONDOMINIUM

PROPERTY ACT.
THE BOUNDARIES OF UNITS 1 TO 151, INCLUDING ARE DEFINED BY SECTION 1 OF THE CONDOMINIUM

PROPERTY ACT.
THE BOUNDARIES OF UNITS 1 TO 151, INCLUDING ARE DEFINED BY SECTION 1 OF THE CONDOMINIUM

PROPERTY ACT.
THE BOUNDARIES OF UNITS 1 TO 151, INCLUDING ARE DEFINED BY SECTION 1 OF THE CONDOMINIUM

PROPERTY ACT.
THE BOUNDARIES OF UNITS 1 TO 151, INCLUDING ARE DEFINED BY SECTION 1 OF THE CONDOMINIUM

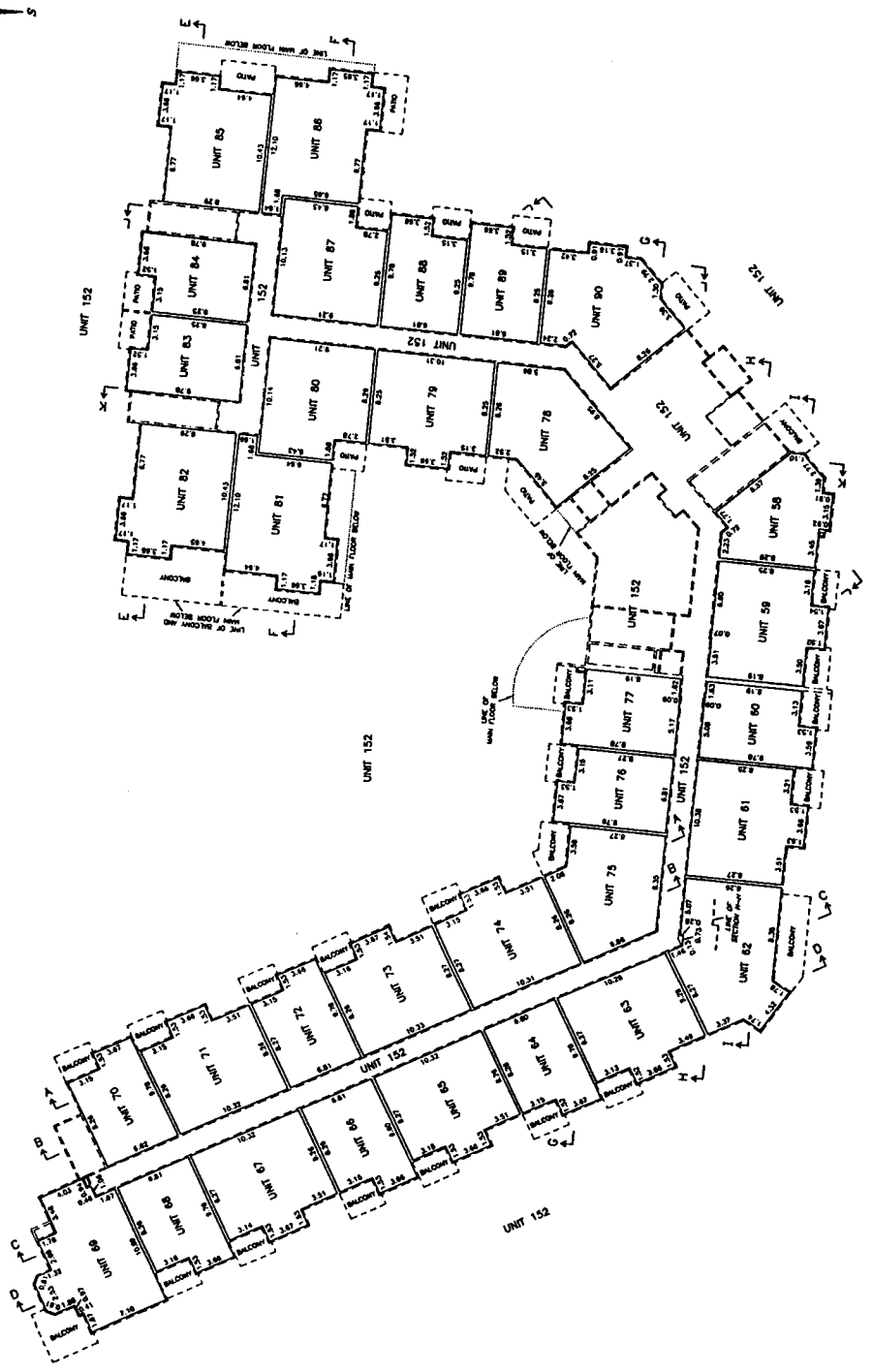
PROPERTY ACT.
THE BOUNDARIES OF UNITS 1 TO 151, INCLUDING ARE DEFINED BY SECTION 1 OF THE CONDOMINIUM

PROPERTY ACT.
THE BOUNDARIES OF UNITS 1 TO 151, INCLUDING ARE DEFINED BY SECTION 1 OF THE CONDOMINIUM

PROPERTY ACT.
THE BOUNDARIES OF UNITS 1 TO 151, INCLUDING ARE DEFINED BY SECTION 1 OF THE CONDOMINIUM

PROPERTY ACT.
THE BOUNDARIES OF UNITS 1 TO 151, INCLUDING ARE DEFINED BY SECTION 1 OF THE CONDOMINIUM

PROPERTY ACT.
THE BOUNDARIES OF UNITS 1 TO 151, INCLUDING ARE DEFINED BY SECTION 1 OF THE CONDOMINIUM



SECOND FLOOR



SURVEYOR

NAME AND ADDRESS
H.D. MACAULAY, A.L.S.
1111 11th Street, S.W.
Calgary, Alberta T2P 1K1
Tel: (403) 243-1111
Fax: (403) 243-1112
E-mail: hdm@hdm.ca

REGISTERED OWNER
PROJECT DEVELOPMENT (2003) INC.

LOCAL MUNICIPAL AUTHORITY

FORM OF CHARGING
FILE NO. D.P. 2009-198

POST TENSIONED CABLES:

THIS PLAN IS ACCOMPANIED BY A CERTIFICATE REGARDING POST TENSIONED CABLES ISSUED BY
THE REGISTERED ENGINEER, REGISTERED ARCHITECT, ENGINEER, LAND SURVEYOR, OR OTHER PROFESSIONAL
LOCATED THEREON OR WITHIN THE BUILDING ON THE PROPERTY ON WHICH THE BUILDING
IS LOCATED.

ALPINE LAND SURVEYS LIMITED
Suite 110, 1101 11th Street, S.W.
Calgary, Alberta T2P 1K1
Phone: (403) 243-1111
Fax: (403) 243-1112
E-mail: alpine@alpine.ca
ALPINE P.L.S. 10/12/2009

PLAN NO. 1010447

ENTERED AND REGISTERED

ON JANUARY 27, 2010

INSTRUMENT NO. 101028509

G.M. McGRATH

A.D. REGISTRAR

SHEET 5 OF

CANMORE, ALBERTA

CONDOMINIUM PLAN

OF REDIVISION OF

UNIT 3 AND UNIT 4,

AND 2606 UNDIVIDED ONE TEN THOUSANDTH SHARES

IN THE COMMON PROPERTY,

BARE LAND CONDOMINIUM PLAN 961 1593

WITHIN THE

N.W. 1/4 SEC.28, TWP. 24, RGE. 10, W5M.

BY: H.D. MACAULAY, A.L.S., 2009

SCALE = 1:2000

NOTES:

1. DISTANCES SHOWN ARE IN METERS AND DECIMAL THEREOF.
2. CONDOMINIUM UNIT NUMBERS ARE SHOWN THUS: UNIT 41.
3. THE BOUNDARIES OF UNITS 11 TO 151, INCLUDING ARE BOUND BY SECTION 11 OF THE CONDOMINIUM ACT.
4. UNITS 112 AND 152 ARE DESCRIBED IN THE AMENDMENTS PLACED PURSUANT TO THE CONDOMINIUM ACT AND BY THE ADJACENT CONDOMINIUM UNIT BOUNDARIES DEFINED BY SECTION 11 OF THE CONDOMINIUM ACT.
5. THE BOUNDARIES OF UNITS 112 AND 152 ARE DESCRIBED IN THE AMENDMENTS PLACED PURSUANT TO THE CONDOMINIUM ACT AND BY THE ADJACENT CONDOMINIUM UNIT BOUNDARIES DEFINED BY SECTION 11 OF THE CONDOMINIUM ACT.
6. UNITS 112 AND 152 ARE DESCRIBED IN THE AMENDMENTS PLACED PURSUANT TO THE CONDOMINIUM ACT AND BY THE ADJACENT CONDOMINIUM UNIT BOUNDARIES DEFINED BY SECTION 11 OF THE CONDOMINIUM ACT.
7. UNITS 112 AND 152 ARE DESCRIBED IN THE AMENDMENTS PLACED PURSUANT TO THE CONDOMINIUM ACT AND BY THE ADJACENT CONDOMINIUM UNIT BOUNDARIES DEFINED BY SECTION 11 OF THE CONDOMINIUM ACT.
8. UNITS 112 AND 152 ARE DESCRIBED IN THE AMENDMENTS PLACED PURSUANT TO THE CONDOMINIUM ACT AND BY THE ADJACENT CONDOMINIUM UNIT BOUNDARIES DEFINED BY SECTION 11 OF THE CONDOMINIUM ACT.
9. UNITS 112 AND 152 ARE DESCRIBED IN THE AMENDMENTS PLACED PURSUANT TO THE CONDOMINIUM ACT AND BY THE ADJACENT CONDOMINIUM UNIT BOUNDARIES DEFINED BY SECTION 11 OF THE CONDOMINIUM ACT.
10. UNITS 112 AND 152 ARE DESCRIBED IN THE AMENDMENTS PLACED PURSUANT TO THE CONDOMINIUM ACT AND BY THE ADJACENT CONDOMINIUM UNIT BOUNDARIES DEFINED BY SECTION 11 OF THE CONDOMINIUM ACT.

SURVEYOR:

H.D. MACAULAY, A.L.S.

REGISTERED BETWEEN THE DATES OF FEBRUARY 23, 2005 AND

FEBRUARY 23, 2009

IN ACCORDANCE WITH THE PROVISIONS OF

THE SURVEY ACT

REGISTERED OWNER:

PROCESSED DEVELOPMENTS (2003) INC.

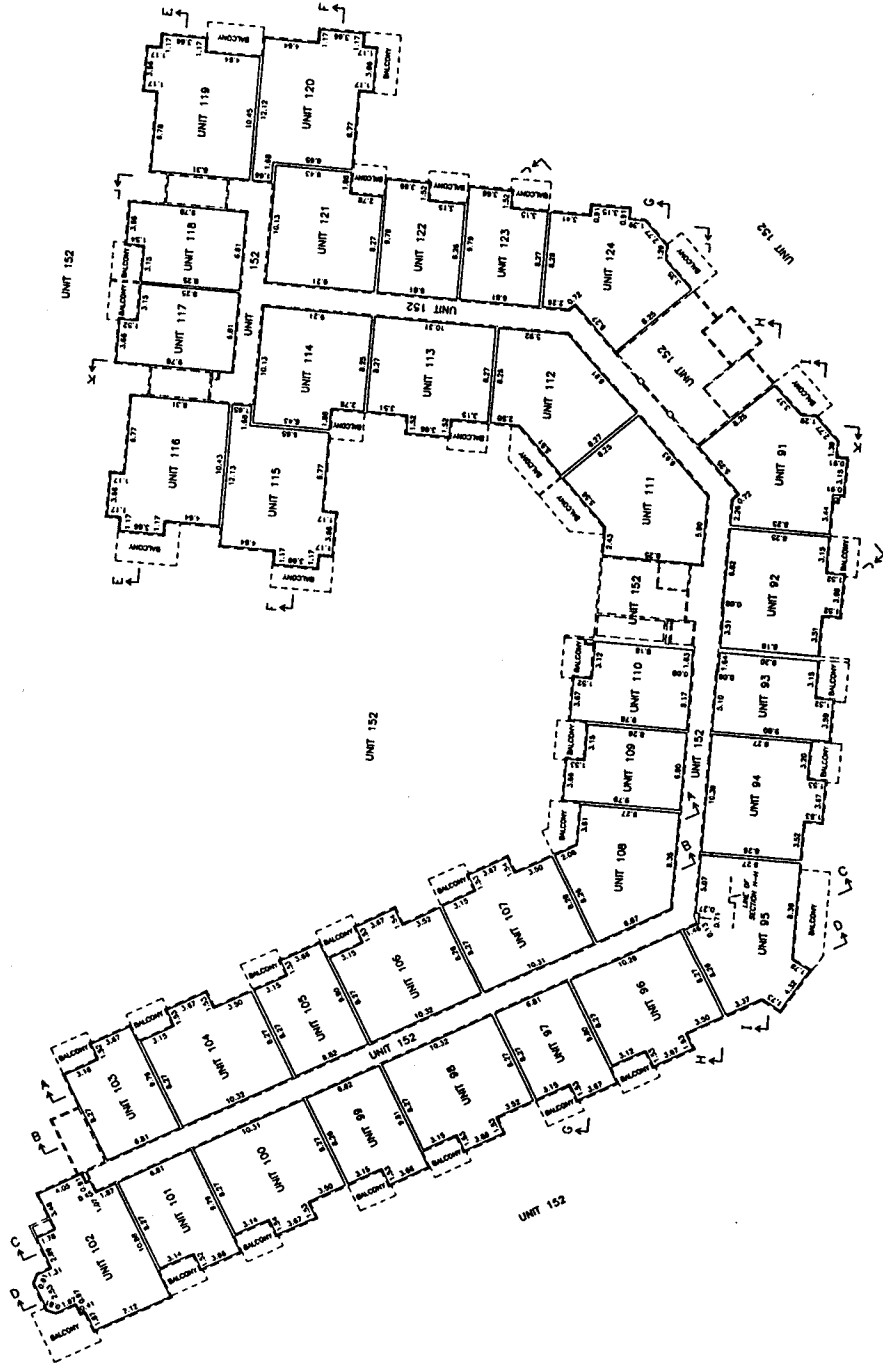
LOCAL MUNICIPAL AUTHORITY:

TOWN OF CANMORE

FILE NO. C.P. 2009-198

POST TENSIONED CABLES:

THIS PLAN IS ACCOMPANIED BY A CERTIFICATE REGARDING POST TENSIONED CABLES SIGNED BY THE SURVEYOR. THE CERTIFICATE STATES THAT THE POST TENSIONED CABLES SHOWN ON THIS PLAN ARE LOCATED AS SHOWN ON THE PLAN AND THAT THE SURVEYOR HAS CONDUCTED A VISUAL INSPECTION OF THE CABLES AND IS SATISFIED THAT THEY ARE LOCATED AS SHOWN ON THE PLAN.



THIRD FLOOR



LAND TITLE CERTIFICATE

S
LINC SHORT LEGAL TITLE NUMBER
0034 213 165 1010447;111 101 028 509 +70

LEGAL DESCRIPTION
CONDOMINIUM PLAN 1010447
UNIT 111
AND 26 UNDIVIDED ONE TEN THOUSANDTH SHARES IN THE COMMON PROPERTY
EXCEPTING THEREOUT ALL MINES AND MINERALS

ESTATE: FEE SIMPLE
ATS REFERENCE: 5;10;24;28;NW

MUNICIPALITY: TOWN OF CANMORE

REFERENCE NUMBER: 041 359 105
 041 359 104

REGISTERED OWNER(S)
REGISTRATION DATE(DMY) DOCUMENT TYPE VALUE CONSIDERATION

101 028 509 27/01/2010 CONDOMINIUM PLAN

OWNERS

PROSPECT DEVELOPMENTS (2003) INC..
OF SUITE 709, 1726 - 14 AVE NW
CALGARY
ALBERTA T2N 4Y8

ENCUMBRANCES, LIENS & INTERESTS
REGISTRATION
NUMBER DATE (D/M/Y) PARTICULARS

911 006 418 09/01/1991 UTILITY RIGHT OF WAY
 GRANTEE - CANADIAN WESTERN NATURAL GAS COMPANY
 LIMITED.

(CONTINUED)

ENCUMBRANCES, LIENS & INTERESTS

PAGE 2
101 028 509 +70

REGISTRATION

NUMBER	DATE (D/M/Y)	PARTICULARS
071 550 009	08/11/2007	CAVEAT RE : DEVELOPMENT AGREEMENT PURSUANT TO MUNICIPAL GOVERNMENT ACT CAVEATOR - THE TOWN OF CANMORE. 902-7 AVENUE CANMORE ALBERTA T1W3K1
081 407 473	30/10/2008	MORTGAGE MORTGAGEE - HSBC BANK CANADA. 407 8TH AVE S.W. CALGARY ALBERTA T2P1E5 ORIGINAL PRINCIPAL AMOUNT: \$5,100,000
081 407 474	30/10/2008	CAVEAT RE : ASSIGNMENT OF RENTS AND LEASES CAVEATOR - HSBC BANK CANADA. 407 8TH AVE S.W. CALGARY ALBERTA T2P1E5 AGENT - GARY J COCHRANE
081 471 649	29/12/2008	MORTGAGE MORTGAGEE - PARKHILL MORTGAGE CORPORATION. 175,4639 MANHATTAN ROAD SE CALGARY ALBERTA T2G4B3 ORIGINAL PRINCIPAL AMOUNT: \$25,000,000
091 180 287	25/06/2009	CAVEAT RE : RESTRICTIVE COVENANT , ETC.
091 188 148	03/07/2009	AMENDING AGREEMENT AFFECTS INSTRUMENT: 081471649
091 354 057	25/11/2009	MORTGAGE MORTGAGEE - HSBC BANK CANADA. 407 8TH AVE S.W. CALGARY ALBERTA T2P1E5 ORIGINAL PRINCIPAL AMOUNT: \$25,500,000
091 354 058	25/11/2009	CAVEAT RE : ASSIGNMENT OF RENTS AND LEASES CAVEATOR - HSBC BANK CANADA. 407 8TH AVE S.W.

(CONTINUED)

ENCUMBRANCES, LIENS & INTERESTS

PAGE 3
101 028 509 +70

REGISTRATION

NUMBER DATE (D/M/Y) PARTICULARS

CALGARY
ALBERTA T2P1E5
AGENT - GARY J COCHRANE

091 359 856 30/11/2009 POSTPONEMENT
OF MORT 081471649 AMEA 091188148
TO MORT 091354057 CAVE 091354058

101 012 507 13/01/2010 MORTGAGE
MORTGAGEE - AVIVA INSURANCE COMPANY OF CANADA.
2200 EGLINTON AVE E
SCARBOROUGH
ONTARIO M1L4S8
ORIGINAL PRINCIPAL AMOUNT: \$3,150,000

101 012 508 13/01/2010 POSTPONEMENT
OF MORT 081471649 AMEA 091188148
TO MORT 101012507

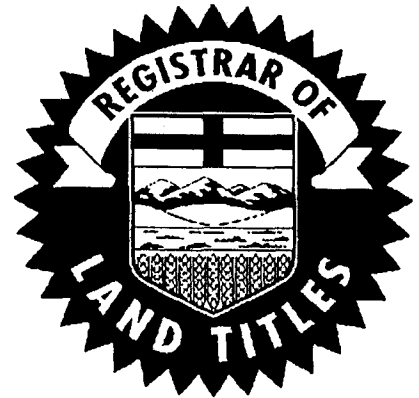
* ADDITIONAL REGISTRATIONS MAY BE SHOWN ON THE CONDOMINIUM ADDITIONAL PLAN SHEET

TOTAL INSTRUMENTS: 012

THE REGISTRAR OF TITLES CERTIFIES THIS TO BE AN ACCURATE
REPRODUCTION OF THE CERTIFICATE OF TITLE REPRESENTED
HEREIN THIS 7 DAY OF APRIL, 2010 AT 12:30 P.M.

ORDER NUMBER:16224781

CUSTOMER FILE NUMBER:



END OF CERTIFICATE

THIS ELECTRONICALLY TRANSMITTED LAND TITLES PRODUCT IS INTENDED FOR THE
SOLE USE OF THE ORIGINAL PURCHASER, AND NONE OTHER, SUBJECT TO WHAT IS
SET OUT IN THE PARAGRAPH BELOW.

THE ABOVE PROVISIONS DO NOT PROHIBIT THE ORIGINAL PURCHASER FROM
INCLUDING THIS UNMODIFIED PRODUCT IN ANY REPORT, OPINION, APPRAISAL OR
OTHER ADVICE PREPARED BY THE ORIGINAL PURCHASER AS PART OF THE ORIGINAL
PURCHASER APPLYING PROFESSIONAL, CONSULTING OR TECHNICAL EXPERTISE FOR

(CONTINUED)



LAND TITLE CERTIFICATE

S

LINC

0034 213 371

SHORT LEGAL

1010447;132

TITLE NUMBER

101 028 509 +91

LEGAL DESCRIPTION

CONDOMINIUM PLAN 1010447

UNIT 132

AND 33 UNDIVIDED ONE TEN THOUSANDTH SHARES IN THE COMMON PROPERTY
EXCEPTING THEREOUT ALL MINES AND MINERALS

ESTATE: FEE SIMPLE

ATS REFERENCE: 5;10;24;28;NW

MUNICIPALITY: TOWN OF CANMORE

REFERENCE NUMBER: 041 359 105

041 359 104

REGISTERED OWNER(S)				
REGISTRATION	DATE(DMY)	DOCUMENT TYPE	VALUE	CONSIDERATION
101 028 509	27/01/2010	CONDOMINIUM PLAN		

OWNERS

PROSPECT DEVELOPMENTS (2003) INC..
OF SUITE 709, 1726 - 14 AVE NW
CALGARY
ALBERTA T2N 4Y8

ENCUMBRANCES, LIENS & INTERESTS		
REGISTRATION NUMBER	DATE (D/M/Y)	PARTICULARS
911 006 418	09/01/1991	UTILITY RIGHT OF WAY GRANTEE - CANADIAN WESTERN NATURAL GAS COMPANY LIMITED.

(CONTINUED)

ENCUMBRANCES, LIENS & INTERESTS

PAGE 2
101 028 509 +91

REGISTRATION

NUMBER	DATE (D/M/Y)	PARTICULARS
071 550 009	08/11/2007	CAVEAT RE : DEVELOPMENT AGREEMENT PURSUANT TO MUNICIPAL GOVERNMENT ACT CAVEATOR - THE TOWN OF CANMORE. 902-7 AVENUE CANMORE ALBERTA T1W3K1
081 407 473	30/10/2008	MORTGAGE MORTGAGEE - HSBC BANK CANADA. 407 8TH AVE S.W. CALGARY ALBERTA T2P1E5 ORIGINAL PRINCIPAL AMOUNT: \$5,100,000
081 407 474	30/10/2008	CAVEAT RE : ASSIGNMENT OF RENTS AND LEASES CAVEATOR - HSBC BANK CANADA. 407 8TH AVE S.W. CALGARY ALBERTA T2P1E5 AGENT - GARY J COCHRANE
081 471 649	29/12/2008	MORTGAGE MORTGAGEE - PARKHILL MORTGAGE CORPORATION. 175,4639 MANHATTAN ROAD SE CALGARY ALBERTA T2G4B3 ORIGINAL PRINCIPAL AMOUNT: \$25,000,000
091 180 287	25/06/2009	CAVEAT RE : RESTRICTIVE COVENANT , ETC.
091 188 148	03/07/2009	AMENDING AGREEMENT AFFECTS INSTRUMENT: 081471649
091 354 057	25/11/2009	MORTGAGE MORTGAGEE - HSBC BANK CANADA. 407 8TH AVE S.W. CALGARY ALBERTA T2P1E5 ORIGINAL PRINCIPAL AMOUNT: \$25,500,000
091 354 058	25/11/2009	CAVEAT RE : ASSIGNMENT OF RENTS AND LEASES CAVEATOR - HSBC BANK CANADA. 407 8TH AVE S.W.

(CONTINUED)

ENCUMBRANCES, LIENS & INTERESTS

PAGE 3
101 028 509 +91

REGISTRATION

NUMBER DATE (D/M/Y) PARTICULARS

CALGARY
ALBERTA T2P1E5
AGENT - GARY J COCHRANE

091 359 856 30/11/2009 POSTPONEMENT
OF MORT 081471649 AMEA 091188148
TO MORT 091354057 CAVE 091354058

101 012 507 13/01/2010 MORTGAGE
MORTGAGEE - AVIVA INSURANCE COMPANY OF CANADA.
2200 EGLINTON AVE E
SCARBOROUGH
ONTARIO M1L4S8
ORIGINAL PRINCIPAL AMOUNT: \$3,150,000

101 012 508 13/01/2010 POSTPONEMENT
OF MORT 081471649 AMEA 091188148
TO MORT 101012507

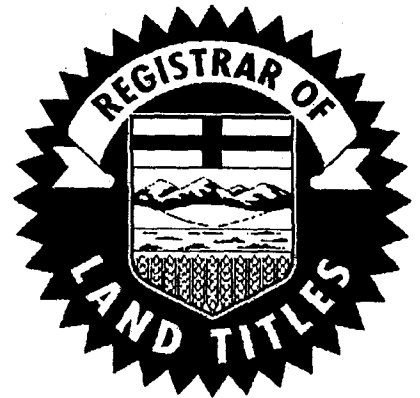
* ADDITIONAL REGISTRATIONS MAY BE SHOWN ON THE CONDOMINIUM ADDITIONAL PLAN SHEET

TOTAL INSTRUMENTS: 012

THE REGISTRAR OF TITLES CERTIFIES THIS TO BE AN ACCURATE
REPRODUCTION OF THE CERTIFICATE OF TITLE REPRESENTED
HEREIN THIS 7 DAY OF APRIL, 2010 AT 12:33 P.M.

ORDER NUMBER:16224810

CUSTOMER FILE NUMBER:



END OF CERTIFICATE

THIS ELECTRONICALLY TRANSMITTED LAND TITLES PRODUCT IS INTENDED FOR THE
SOLE USE OF THE ORIGINAL PURCHASER, AND NONE OTHER, SUBJECT TO WHAT IS
SET OUT IN THE PARAGRAPH BELOW.

THE ABOVE PROVISIONS DO NOT PROHIBIT THE ORIGINAL PURCHASER FROM
INCLUDING THIS UNMODIFIED PRODUCT IN ANY REPORT, OPINION, APPRAISAL OR
OTHER ADVICE PREPARED BY THE ORIGINAL PURCHASER AS PART OF THE ORIGINAL
PURCHASER APPLYING PROFESSIONAL, CONSULTING OR TECHNICAL EXPERTISE FOR

(CONTINUED)

PART B - LAND USE DISTRICTS

BVT BOW VALLEY TRAIL COMMERCIAL DISTRICT

1. PURPOSE

The purpose is to provide for a range and scale of services oriented to visitors and residents. A high standard of landscaping and architectural design is required. Emphasis is on the creation of a pedestrian streetscape.

2. PERMITTED USES

Amusement Arcades
Arts and Crafts Studios
Athletic and Recreational Facilities
Convenience stores
Convention Facilities
Cultural Establishments
Drinking Establishments
Eating Establishments

Entertainment establishments

Home Occupations Class 1
Medical Clinics

Offices
Parks and Playgrounds
Personal Service Business

Public and Quasi-Public Buildings & Uses
Public Utilities

Retail Stores
(maximum gross floor area 150.0 m²)
Veterinary Clinics
Visitor Accommodation
(outside 30 NEF contour)

4. REGULATIONS

The minimum **site area** shall be 1000.0 m².

The minimum **site width** shall be 30.0 m.

The maximum **gross floor area** shall be 1.5 F.A.R.

The maximum **site coverage** of all buildings shall be 55%.

3. DISCRETIONARY USES

Automotive Parts Sales, Retail
(maximum gross floor area 200.0 m²)

Automotive Sales and Rentals

Campgrounds

Day Care Facilities

Drive-In Food Services

(north of 17th Street only)

Developments approved on a specific
lot prior to 17 February 1998

Dwelling Units Above Commercial Uses
(outside the 30 NEF contour)

Gas Bars (north of 17th Street only)

Home Occupations Class 2

Employee Housing
(outside 30 NEF contour)

Kennels

Light Manufacturing Operations
(may include up to 200.0 m² of retail
space as an accessory use)

Private Clubs

Rapid Drive Through Vehicle Services (north
of 17th Street only)

Schools, commercial

Service Stations (north of 17th Street only)
Signs

Taxi Stands

Tourist Homes

Train Stations

Transportation Terminals

Warehouse Stores (Maximum gross floor
area 250 m²)

PART B - LAND USE DISTRICTS

The minimum **front yard** depth shall be as follows:

Adjacent to the Trans Canada Highway:	15.0 m
All other locations:	4.5 m

The front yard set back shall be the build-to-line.

The minimum **rear yard** depth shall be as follows:

Adjacent to the Trans Canada Highway:	15.0 m
All other locations:	6.0 m

The minimum **side yard** depth shall be as follows:

Adjacent to the Trans Canada Highway:	15.0 m
---------------------------------------	--------

In all other locations **side yards** shall be 3.0 m except in the case where the **side yard** abuts a public roadway other than a lane in which case the minimum yard depth shall be 7.5 m.

The maximum **building height** is 16.0 m. The maximum **eave line or cornice line** height is 7.0 m.

5. DESIGN REQUIREMENTS

- a) A pedestrian-oriented streetscape shall be established to allow for or encourage pedestrian traffic. The streetscape shall incorporate design elements such as: wide sidewalks, separation of pedestrian use areas from vehicle use areas, outdoor furniture, patios, pedestrian scale street lighting, bicycle parking, canopies, vestibules, formal trail connections, façade treatments that are sensitive to sidewalk location on a site specific basis, and permeability of facades by the use of glass and doors subject to the Architectural and Urban Design Guidelines for Commercial Development (Part E).
- b) Mountain vistas shall be preserved at the intersections of Bow Valley Trail with Benchlands Trail and Bow Valley Trail with 17th Street by retaining a minimum sight angle of 12.5° over all buildings on lots adjacent to the intersections. The sight angle shall be measured from a horizontal plane established from a point 1.8 m above the centre-point of these intersections.
- c) Design of buildings shall complement the mountain community of Canmore and must be in conformity with the Architectural and Urban Design Guidelines (PART E).
- d) In order to achieve a pedestrian oriented streetscape, parking shall be designed to effectively screen vehicles when viewed from streets. Techniques to achieve this may include structured parking, shared parking and intensive landscaping. Where structured parking is provided, it shall be integrated into the building design, preferably underground.
- e) Signage shall not be oriented to or be legible from the Trans Canada Highway.
- f) In accordance with the municipal development Plan policies on commercial development, major strip malls are not acceptable developments. This includes structures which contain

W/A

PART B - LAND USE DISTRICTS

a large concentration of service and retail uses on one site; typically more than 6 commercial retail units all or part of which are connected.

- g) Where the Development Authority is satisfied that the architectural integrity of a building would be enhanced, variances may be granted to allow 20 percent of the building to exceed the maximum height by up to 20 percent. No height variances shall be granted beyond the 20 percent relaxation.
- h) The eaveline may be raised to 9.0 m where the Development Authority is satisfied that the intent of the "Massing and Scale Guidelines" in the "Architectural and Urban Design Guidelines" (PART E) can be met.

6. LANDSCAPING

- a) A minimum of 25 percent of a site shall be landscaped. Outdoor amenity space including, but not limited to, plazas, patios, and other pedestrian gathering places may be substituted for some natural landscaping to the extent that it achieves a blend of natural environment and value as a people place. Outdoor amenity space must be located adjacent to a sidewalk or public trail in order to be considered as landscaping.
- b) A minimum of 50% of the front yard shall be natural landscaping.
- c) A landscaping plan prepared by a professional landscape architect shall be submitted prior to the completion of a development agreement.
- d) Every application for development adjacent to the Trans Canada Highway or Benchlands Trail must submit, to the satisfaction of the approving authority, a visual impact assessment which includes:
 - professionally produced three dimensional simulation of the overall development from important viewpoints along the Trans Canada Highway or Benchlands Trail showing the impact of the development on the site;
 - a view analysis and discussion of the visual impacts as Trans Canada Highway motorists approach and pass a proposed development;
 - consideration of site design, building architecture, roof treatment, and landscaping as it relates to the view from the Trans Canada Highway above or level with the site;
 - a demonstration of the harmony of form, materials and exterior finishing with the surrounding natural environment when viewed from the Trans Canada Highway;
 - mitigation measures proposed to minimize the negative impacts of parking and massing through the application of natural landscaping, building articulation and roof treatment.

7. DWELLING UNITS AND TOURIST HOMES

- a) A maximum of 50% of the total gross floor area of the building(s) on site may be used for residential dwelling unit and/or tourist home purposes. The Development Authority may consider relaxation of this limit where dwelling units are designed into the attic space under pitched roofs.

- b) Dwelling units and tourist homes shall not be located below the second storey.
- c) Dwelling units and tourist homes shall have an entrance that is separate and distinct from the entrance to any commercial component of the building.
- d) Where dwelling units are provided, the Development Authority shall require private outdoor amenity space to be provided having regard to the number and type of units provided.
- e) The maximum size of a dwelling unit shall be 75.0 m².

8. EMPLOYEE HOUSING

- a) On-site Employee Housing, where accessory to a principal use, shall be integrated into the principal building.
- b) Employee Housing for "visitor accommodation" uses may be located on the main floor of the building.
- c) When incorporated into the principal building, Employee Housing shall be functionally separated from visitor accommodation units and/or other commercial uses.
- d) Apartment style Integrated Employee Housing shall meet the following criteria:

Maximum unit size:
Bachelor - 35.0 m²
One bedroom - 47.0 m²
Two bedroom - 65.0 m²
Three bedroom - 83.0 m²

- e) The maximum number of persons per bedroom in all forms of Employee Housing shall be two.

9. PARKING, LOADING AND STORAGE

- a) All parking and loading areas not incorporated into the building or a parking structure shall be provided to the side and/or the rear of the site.
- b) All parking and loading areas not incorporated into the building or a parking structure shall be visually screened with fencing or landscaping in a manner that would render it not visible from the main access road and to the satisfaction of the Development Authority.
- c) Except for "dwelling units" and "tourist homes", the Development Authority may allow a portion of the parking required by a development to be provided in an off-site location within the BVT District only.
- d) For Visitor Accommodation uses, up to 30 percent of the required parking can be dedicated bus parking provided that adequate bus maneuvering space is incorporated into the site design. One bus parking stall shall be equivalent to 15 car parking stalls.
- e) For Visitor Accommodation uses, on-site surface parking must be provided for anticipated over-sized vehicles or vehicle powered by propane.

PART B - LAND USE DISTRICTS

- f) All garbage and waste material shall be stored and located within the principal building.
- g) All outdoor storage is strictly prohibited.

10. NOISE STANDARDS

Heliport - Notwithstanding any other provision of this Bylaw, visitor accommodation, employee housing, or dwelling units shall not be allowed on any portion of a site which is within the "30 NEF" (Noise Exposure Forecast) contour in accordance with PART H.

11. WELLHEAD PROTECTION

Developments, including expansion of existing developments, which are within the Wellhead Protection Area shall conform to Section 3 "Performance Regulations for Wellhead Protection Area" of Part G.

WA