Prospectus

In verband met de uitgifte van een vastrentende 8% - obligatielening van in beginsel maximaal 1.200 **Bridgecreek Mortgage Bonds II**

van

EUR 12.500 per stuk (exclusief 3% emissiekosten)

totaal EUR 15.000.000 door

Bridgecreek Investment Bonds Corporation

29 september 2008

Een initiatief van

BRIDGECREEK

INHOUDSOPGAVE

Pagina

Inhoudsopgave 2

1. Samenvatting ... 4

1.1. Bridgecreek Investment Bonds Corporation ... 4

1.2. Bridgecreek Mortgage Bonds II ... 4

1.3. Aanwending van de opbrengsten ... 6

1.4. Het River Run Project en het River Run Lakes Project ... 7

1.5. Zekerheid ... 7

1.6. Financiële informatie ... 8

1.7. Fiscale positie ... 9

1.8. Risico's ... 9

2. Risicofactoren ... 11

3. Definities ... 19

4. Belangrijke informatie ... 23

5. Kerngegevens van de Obligaties ... 25

6. Beschrijving van het River Run Project en het River Run Lakes Project ... 26

6.1. Het River Run Project ... 26

6.2. Het River Run Lakes Project ... 28

7. De Canadese vastgoedmarkt ... 30

7.1. Beschrijving van de vastgoedmarkt in de Canadese Rocky Mountains ... 30

7.2. Canmore ... 30

7.3. Crowsnest Pass ... 31

7.4. Calgary (de grootste stad in de nabijheid) ... 32

7.5. De provincie Alberta ... 34

7.5.1. Algemeen ... 34

7.5.2. De Oliezanden van Alberta ... 35

7.6. Canada ... 36

7.6.1. De Canadese economie ... 36

7.6.2. De vastgoedmarkt in Canada ... 37

7.6.3. Marktanalyse van Western Canada ... 37

7.6.4. Tweede woningen ("recreational property") ... 38

8. Obligatie-uitgifte door Bridgecreek Investment Bonds Corporation 39

8.1. Structuur van het fonds ... 39

8.1.1. Bridgecreek Investment Bonds Corporation (de Emittent) ... 39

8.1.2. Stichting Bridgecreek Mortgage Bonds II (de Stichting) ... 41

8.1.3. River Run Lakes Corporation ... 42

8.2. Belangrijke overeenkomsten ... 43

8.3. De Bridgecreek Groep ... 44

9. Geraamde kosten en financiering van het River Run Lakes Project . 47

9.1. Geraamde kosten en financiering van het River Run Lakes Project ... 47

9.2. Emissiekosten ... 48

10. Voornaamste financiële informatie ... 49

11. Fiscale Aspecten ... 51

11.1. Algemeen ... 51

11.2. Canadese belastingheffing ... 51

11.3. Nederlandse belastingheffing ... 51

11.3.1. Deelname als natuurlijk persoon ... 51

11.3.2. Deelname als rechtspersoon ... 52

11.3.3. Successie- en schenkingsrechten ... 52

11.4. Canadese fiscale aspecten voor de Emittent ... 52

12. Juridische aspecten ... 53

12.1. Informatie over de Bridgecreek Mortgage Bonds II ... 53

12.2. Recht van eerste hypotheek (zekerheid) ... 56

12.3. Leningsovereenkomst met River Run Lakes Corporation 57
12.4. Effectenrechtelijke aspecten..... 58
13. Voorwaarden van de uitgifte..... 59
13.1. Aantal en prijs..... 59
13.2. Deelname en inschrijving..... 59
13.3. Toewijzing en uitgifte in Tranches..... 59
14. Betrokken partijen..... 61
15. Overige informatie..... 63
15.1. Geïncorporeerde documenten..... 63
15.2. Aanvullende informatie..... 63
15.3. Opgenomen Bijlagen..... 63

Bijlage A: Obligatievoorwaarden
Bijlage B: Concept Trustakte
Bijlage C: Concept Leningsovereenkomst
Bijlage D: Concept Hypotheekakte
Bijlage E: Curricula Vitae Directieleden
Bijlage F: Prognose (inclusief assurance rapport van PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.)
Bijlage G: Inschrijfformulier
Bijlage H: Vorm van een Obligatiecertificaat

1. Samenvatting

De definities zoals opgenomen in hoofdstuk 3 ("Definities") van dit Prospectus, gelden onverkort ten aanzien van dit hoofdstuk 1 ("Samenvatting").

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op dit Prospectus. Iedere beslissing om deel te nemen in de Obligatielening dient gebaseerd te zijn op de bestudering van dit gehele Prospectus, inclusief alle wijzigingen en aanvullingen daarop en de door middel van verwijzing opgenomen documenten. De verantwoordelijkheid voor de inhoud van het Prospectus berust bij Bridgecreek Investment Bonds Corporation, zijnde de persoon die de samenvatting heeft ingediend en de goedkeuring voor dit Prospectus heeft aangevraagd. Bridgecreek Investment Bonds Corporation kan uitsluitend aansprakelijk worden gesteld, indien de samenvatting gelezen in samenhang met de andere delen van het prospectus misleidend, onjuist of inconsistent is. Indien een vordering met betrekking tot de informatie in dit Prospectus bij een rechterlijke instantie aanhangig wordt gemaakt, dient de eiser in de procedure eventueel volgens de nationale wetgeving van een van de lidstaten van de Europese Unie voor de kosten van de vertaling van dit Prospectus zorg te dragen voordat de vordering kan worden ingesteld.

1.1. Bridgecreek Investment Bonds Corporation

De Emittent is een op 23 augustus 2006 naar Canadees recht opgerichte vennootschap en is statutair gevestigd te Calgary, Alberta. De Emittent is opgericht teneinde obligaties uit te geven en de opbrengsten van deze obligaties door te lenen aan Canadese groepsmaatschappijen.

De Emittent heeft in het verleden reeds een 9,75% vastrentende obligatielening, groot maximaal EUR 20 miljoen, in Nederland aangeboden in het kader van de Eerste Emissie, bestaande uit maximaal 1.600 Bridgecreek Mortgage Bonds I van EUR 12.500 per stuk. Uiteindelijk zijn door de Emittent 447 Bridgecreek Mortgage Bonds I uitgegeven in het kader van de Eerste Emissie. De aanbieding aan het publiek door de Emittent van Bridgecreek Mortgage Bonds I is op 7 september 2008 afgesloten.

De directie van de Emittent bestaat uit de heren Colin Becker, Bill Bradley en Ralph van der Walle.

De heren Colin Becker en Bill Bradley hebben ruim 18 jaar, respectievelijk ruim 25 jaar ervaring in het ontwikkelen van en het investeren in vastgoed in Canada en de Verenigde Staten, in het bijzonder in de regio van Calgary in de provincie Alberta. De heer Ralph van der Walle is ruim 15 jaar actief in internationale consultancy, waaronder vastgoedprojecten.

De heren Colin Becker en Bill Bradley houden ieder 50% van de aandelen in de Emittent.

1.2. Bridgecreek Mortgage Bonds II

De Emittent zal in beginsel maximaal 1.200 Obligaties uitgeven van EUR 12.500 per stuk exclusief 3% emissiekosten. De prijs per Obligatie inclusief 3% emissiekosten bedraagt EUR 12.875.

Indien alle 1.200 Obligaties geplaatst zullen worden bij investeerders bedraagt de nominale Obligatielening EUR 15 miljoen.

De uitgifte van de Obligaties vindt plaats door middel van het uitgeven van meerdere Tranches. De eerste Tranche zal worden uitgegeven op 30 september 2008.

Tenzij de inschrijving voor deelname in de Obligatielening op enig moment voltekend is, zal na de uitgifte van de eerste Tranche op 30 september 2008 uitgifte van Tranches maandelijks (steeds op de laatste Werkdag van iedere maand) plaatsvinden tot en met 30 juni 2009 (i.e. op 31 oktober 2008, 28 november 2008, 31 december 2008, 30 januari 2009, 27 februari 2009, 31 maart 2009, 30 april 2009, 29 mei 2009 en 30 juni 2009), of zoveel later als de Emittent goeddunkt (indien de Emittent besluit tot verlenging van de inschrijfperiode).

De Obligaties kennen een vaste rente van 8% per jaar. De rente op een Obligatie groeit aan vanaf de vierde dag na de Relevante Afgiftedatum.

De rente zal tweemaal per jaar worden uitgekeerd, te weten op 31 maart en 31 september van het betreffende jaar. De eerste rentebetaling zal plaatsvinden op 31 maart 2009.

Daarnaast kennen de Obligaties een bonus van 1,5% over de hoofdsom (exclusief rente over de hoofdsom) per jaar. De verplichting van de Emittent tot betaling van de bonus ontstaat indien en zodra de hoofdsom en de rente in verband met alle Obligaties door de Emittent zijn betaald aan de Obligatiehouders.

Maximaal 7 jaar na de uitgifte van de eerste Tranche, derhalve uiterlijk op 30 september 2015, wordt de hoofdsom terugbetaald aan alle Obligatiehouders. Op dat moment eindigt de Obligatielening.

De Emittent behoudt zich het recht voor om de Obligaties na 5 jaar, voor elke Obligatie afzonderlijk te rekenen vanaf de Relevante Afgiftedatum, geheel of gedeeltelijk op pro rata basis vervroegd af te lossen. Bij gehele vervroegde aflossing zal de Obligatielening eerder eindigen dan 7 jaar na de uitgifte van de eerste Tranche.

De Obligaties luiden op naam en zijn direct overdraagbaar. De Obligaties worden niet genoteerd aan een effectenbeurs en er zal geen markt worden onderhouden in de Obligaties door de Emittent. Er zullen bewijzen van deelname in de Obligatielening worden verstrekt in de vorm van een Obligatiecertificaat.

De rente, de hoofdsom en de bonus op of in verband met de Obligaties zal de Emittent via de Stichting aan de Obligatiehouders (terug)betalen.

De Obligaties zijn primair bedoeld voor particuliere beleggers, maar rechtspersonen kunnen ook inschrijven. Een potentiële investeerder kan inschrijven op één of meerdere Obligaties door middel van een inschrijfformulier dat als Bijlage G bij dit Prospectus is gevoegd. De inschrijfperiode loopt vanaf de datum van dit Prospectus tot en met in beginsel 30 juni 2009 om 17.00 uur Nederlandse tijd.

De Stichting zal via een automatische incasso het deelnamebedrag en de emissiekosten in verband met de inschrijving voor de Obligaties afschrijven van de door een inschrijver opgegeven bankrekening. Incasso zal plaatsvinden uiterlijk 4 Werkdagen voorafgaand aan een Relevante Afgiftedatum.

De Emittent behoudt zich het recht voor (i) de inschrijfperiode te verkorten of te verlengen (c.q. om na 30 juni 2009 nieuwe Tranches uit te geven), indien het

aantal inschrijvingen hiertoe aanleiding geeft, en (ii) het aantal uit te geven Obligaties te verhogen voor het einde van de inschrijfperiode. Bovendien behoudt de Emittent zich het recht voor om inschrijving te weigeren dan wel niet te effectueren zonder opgave van redenen.

Iedere wijziging van de inschrijfperiode of verhoging van het aantal uit te geven Obligaties zal worden bekendgemaakt op de website www.bridgecreek-invest.nl.

Voor nadere informatie over de inschrijving wordt verwezen naar paragraaf 13.2 ("Deelname en inschrijving").

1.3. Aanwending van de opbrengsten

De verwachte opbrengst van de uitgifte van de Obligaties ter grootte van EUR 15 miljoen zal de Emittent doorlenen aan een Canadese groepsmaatschappij, te weten River Run Lakes Corporation, een corporation naar het recht van Canada, gevestigd te Calgary, Alberta, Canada. De Emittent en River Run Lakes Corporation zullen hiertoe de Leningsovereenkomst aangaan.

River Run Lakes Corporation zal de gelden onder meer aanwenden:

1) voor de betaling van de koopprijs van de circa 2.6 hectare grond, genaamd River Run Lakes, gelegen in de gemeente Crowsnest Pass, provincie Alberta in Canada, welke grond door River Run Lakes Corporation van River Run Corporation zal worden gekocht vóór de datum waarop de eerste Tranche wordt uitgegeven (i.e. vóór 30 september 2008) tegen verschuldigd blijven van de koopprijs (te weten een bedrag van CAD 7.6 miljoen (EUR 4.9 miljoen) zijnde de kostprijs inclusief (terug)betaling aan River Run Corporation van de kosten in verband met het bouwrijp maken van de kavels voor circa 67 woningen gelegen aan het River Run meer op circa 2.6 hectare grond, genaamd River Run Lakes, gelegen in de gemeente Crowsnest Pass, provincie Alberta in Canada);

2) ter aflossing van een kortlopende overbruggingslening van een groepsmaatschappij van de Bridgecreek Groep, te weten Bridgegate Financial Corporation, aan River Run Corporation van CAD 3.3 miljoen (circa EUR 2.1 miljoen).

De resterende gelden na betaling van de koopprijs van de River Run Lakes grond door River Run Lakes Corporation zullen door River Run Lakes Corporation worden aangewend ter (gedeeltelijke) aflossing van bovenvermelde overbruggingslening en via leningen aan groepsmaatschappijen worden aangewend voor verdere werkzaamheden aan het gehele River Run Project.

Indien de opbrengst van de uitgifte van de Obligaties onvoldoende zou blijken te zijn om de gehele koopprijs van de River Run Lakes grond te voldoen, dan zal het deel van de koopprijs dat nog niet kan worden voldaan verschuldigd blijven. Dit resterende bedrag zal worden voldaan op het moment van de verkoop en oplevering van de bouwrijp gemaakte kavels aan derde partijen en/of eindgebruikers. De aankoop van de River Run Lakes grond door River Run lakes Corporation zal in geen geval worden teruggedraaid.

De directie van River Run Lakes Corporation bestaat uit de heren Colin Becker en Bill Bradley. Zij houden ieder 50% van de aandelen in River Run Lakes Corporation

1.4. Het River Run Project en het River Run Lakes Project

Op 25 oktober 2006 heeft River Run Corporation circa 20.6 hectare grond gekocht, genaamd River Run, gelegen aan de Crowsnest Rivier in de gemeente Crowsnest Pass, provincie Alberta in Canada. River Run Corporation heeft vervolgens op 23 januari 2007 toestemming gekregen van de gemeente Crowsnest Pass om deze grond te ontwikkelen conform het Ontwikkelingsplan.

Op basis van het Ontwikkelingsplan is in september 2007 de aanleg van de infrastructuur gestart, die onder meer wordt gefinancierd met de opbrengst van de Eerste Emissie. Daarnaast wordt een deel van de aanleg van de infrastructuur gefinancierd door de groepsmaatschappij River Run Vistas Corporation. Bovendien zou een deel van de opbrengst van de uitgifte van de Obligaties kunnen worden aangewend voor de verdere aanleg en afwerking van de infrastructuur (zie paragraaf 1.3 "aanwending van de opbrengsten").

Op de datum van dit Prospectus is voor een bedrag van ongeveer CAD 7,3 miljoen (EUR 4,7 miljoen) aan kosten gemaakt in het kader van de aanleg van de algemene infrastructuur. Deze gemaakte kosten betreffen ongeveer 50% van de totale geraamde kosten van het River Run Project.

Nadat de infrastructuur gereed is, zal de River Run grond in fasen worden ontwikkeld waarbij circa 284 woningen inclusief circa 11 modelwoningen zullen worden gebouwd.

River Run Lakes Corporation zal verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van een deel van het Ontwikkelingsplan en zal in dat verband de circa 67 bouwrijpe kavels, gelegen op de River Run Lakes grond aankopen teneinde deze aan derde partijen te verkopen. Op de River Run Lakes grond zullen in een volgende fase van het River Run Lakes Project circa 67 vrijstaande woningen worden gebouwd door derde partijen.

Voor nadere informatie over het River Run Project en het River Run Lakes Project wordt verwezen naar hoofdstuk 6 ("Beschrijving van het River Run Project en het River Run Lakes Project").

1.5. Zekerheid

River Run Lakes Corporation zal, overeenkomstig hetgeen dienaangaande tussen haar, de Emittent en de Stichting is overeengekomen, tot zekerheid van de verplichtingen van de Emittent jegens de Stichting ten gunste van de Stichting de River Run Lakes Hypotheek vestigen, zulks onverwijld nadat zij de River Run Lakes grond heeft verkregen (doch in ieder geval vóór de datum waarop de eerste Tranche wordt uitgegeven).

De Stichting zal de River Run Lakes Hypotheek ten behoeve van de Obligatiehouders houden, beheren en indien noodzakelijk uitwinnen.

De marktwaarde ten tijde van de aankoop van de River Run Lakes grond door River Run Lakes Corporation is lager dan de marktwaarde van de River Run Lakes grond na aanleg van de gehele infrastructuur. De marktwaarde van de River Run Lakes grond is, na aanleg van de infrastructuur, getaxeerd op circa CAD 24 miljoen (circa EUR 15.5 miljoen).

Indien River Run Lakes Corporation een deel van de 67 kavels van de River Run Lakes grond wenst te verkopen, zal de Stichting, naar eigen inzicht en zonder goedkeuring te vragen aan de Obligatiehouders, toestemming mogen geven om

de betreffende kavel(s) te onttrekken aan de River Run Lakes Hypotheek. De opbrengsten van de verkoop van de kavel(s) waaraan de River Run Lakes Hypotheek is onttrokken en eventuele woning(en) die op de betreffende kavel(s) is/zijn gebouwd, zullen worden geïnvesteerd in de verdere ontwikkeling van de River Run grond. In een dergelijk geval zal de River Run Lakes Hypotheek worden uitgebreid en tevens komen te rusten op een ander deel van de River Run grond waarin wordt geïnvesteerd.

Op het moment dat investering in de River Run grond niet langer mogelijk of raadzaam is, zal River Run Lakes Corporation de verkoopopbrengsten investeren in (i) een onroerend goed project waarop een eerste hypotheekrecht ten gunste van de Stichting zal worden gevestigd, en waarvan de looptijd overeenkomt met de resterende looptijd van de Obligatielening; of (ii) op deposito zetten bij een Canadese bank op welke tegoeden een eerste pandrecht ten gunste van de Stichting zal worden gevestigd. De Stichting zal het hypotheekrecht dan wel het pandrecht ten behoeve van de Obligatiehouders houden.

Voor nadere informatie over de zekerheid wordt verwezen naar paragraaf 12.2 ("Eerste recht van hypotheek (zekerheid)").

1.6. Financiële informatie

De Emittent

De Emittent heeft een negatief vermogen van CAD 494.001 (circa EUR 319.000). Het negatieve vermogen is toe te schrijven aan gemaakte kosten voor huur, salaris en interestlasten over schulden in 2007. Alle kosten zijn gemaakt ten behoeve van de voorbereiding van de uitgifte van de Bridgecreek Mortgage Bond I en Bridgecreek Mortgage Bond II. Bij uitgifte van obligaties (Bridgecreek Mortgage Bonds I en bridgecreek Mortgage Bonds II) en de doorlening hiervan zal de Emittent opbrengsten genereren.

Sinds de datum van de laatst gepubliceerde gecontroleerde financiële overzichten heeft de Emittent onvoldoende inkomsten gegenereerd uit de Eerste Emissie om de kosten van de aanbieding in het kader van de Eerste Emissie te dekken. Het ontstane deficit heeft mogelijk gevolgen voor de beoordeling van de solvabiliteit van de Emittent. In dit verband hebben de beide aandeelhouders van de Emittent, te weten de heren Colin Becker en Bill Bradley, zich contractueel jegens de Emittent en tevens jegens de Stichting verbonden om, kort gezegd, het eigen vermogen van de Emittent aan te vullen door middel van een substantiële agiostorting op de door hen gehouden aandelen in het kapitaal van de Emittent.

De heren Colin Becker en Bill Bradley zullen, als aandeelhouder van de Emittent, ieder in totaal CAD 450.000 (EUR 290.323) als agio storten op de door hen gehouden aandelen in het kapitaal van de Emittent. Betaling door beide heren zal in beginsel in maandelijkse termijnen plaatsvinden, doch het volledige bedrag van de agiostorting zal in ieder geval uiterlijk op 31 maart 2009 gestort. De eerste storting op de aandelen van CAD 100.000 (EUR 64.516) door ieder van de heren heeft medio september 2008 plaatsgevonden.

River Run Lakes Corporation

River Run Lakes Corporation is opgericht naar Canadees recht op 10 december 2007. Het Boekjaar van River Run Lakes Corporation zal voor het eerst eindigen op 31 december 2008. Het geplaatste en gestorte aandelenkapitaal van River Run Lakes Corporation bedraagt CAD 200. Er hebben zich nog geen activiteiten voorgedaan in 2007.

1.7. Fiscale positie

De Emittent is onderworpen aan Canadese winstbelasting.

Een Obligatiehouder kan onderworpen zijn aan de Nederlandse inkomsten- of vennootschapsbelasting. Voor de Nederlandse particuliere Obligatiehouder zal gelden dat de Obligatie in beginsel wordt gerekend tot het Box III-vermogen, met als gevolg dat de forfaitaire rendementsheffing van toepassing is. Voor een in Nederland gevestigde vennootschap zal in beginsel gelden dat de resultaten die met de Obligatie worden behaald, te weten de rente en de bonus en eventueel te behalen verkoopresultaten met Nederlandse vennootschapsbelasting worden belast.

De Nederlandse Obligatiehouder, particulier of vennootschap, zal niet in de Canadese inkomsten- of winstbelasting worden betrokken. Op de uitbetaalde rente zal op grond van huidige Canadese regelgeving en het verdrag ter voorkoming van dubbele belasting tussen Canada en Nederland bovendien geen Canadese bronbelasting worden ingehouden.

Voor meer informatie met betrekking tot de belastingheffing in Nederland en Canada wordt verwezen naar hoofdstuk 11 ("Fiscale aspecten").

1.8. Risico's

Aan het deelnemen in de Obligatielening zijn risico's verbonden, te weten:

- De waarde van de River Run Lakes grond zal voor en tijdens de aanleg van de infrastructuur lager zijn dan de aankoopsom van de grond. De River Run Lakes Hypotheek biedt tijdens deze periode onvoldoende zekerheid;
- De Emittent heeft onvoldoende inkomsten gegenereerd uit de aanbieding van de Bridgecreek Mortgage Bonds I in het kader van de Eerste Emissie. Echter, het ontstane deficit zal worden aangezuiverd door een substantiële agiostorting op de aandelen van de Emittent door de bestaande aandeelhouders, te weten Colin Becker en Bill Bradley. Het niet (kunnen) nakomen door beide aandeelhouders van hun verplichtingen tot aanvulling van het eigen vermogen van de Emittent zou kunnen leiden tot insolvabiliteit van de Emittent, waardoor de Emittent mogelijk niet aan zijn betalingsverplichtingen jegens de Stichting, respectievelijk de Obligatiehouders kan voldoen.
- De Emittent verricht geen andere activiteiten dan de uitgifte van obligaties en het doorlenen van de opbrengsten van deze obligaties aan Canadese groepsmaatschappijen. Hierdoor is de Emittent, voor de betaling van rente, hoofdsom en bonus aan de Obligatiehouders volledig afhankelijk van de te ontvangen rente, hoofdsom en bonus van River Run Lakes Corporation aan wie hij de opbrengsten van Bridgecreek Motrgage Bonds II heeft doorgeleend;
- River Run Lakes Corporation is in beginsel niet voornemens om naast de Leningsovereenkomst met de Emittent aanvullend vermogen aan te trekken voor het River Run Project. River Run Lakes Corporation zou in een situatie terecht kunnen komen waarbij aanvullend vermogen is vereist, omdat zij niet aan haar betalingsverplichtingen jegens de Emittent kan voldoen;
- De opbrengsten van de verkoop van de kavels en de eventuele woningen die op de betreffende kavels zijn gebouwd, zullen worden geïnvesteerd in de verdere ontwikkeling van de River Run grond of in een ander onroerend goed project of zullen op deposito worden gezet bij een Canadese bank. Dit zou gevolgen kunnen hebben voor de betaling van de rente en/of hoofdsom en/of bonus jegens de Stichting, respectievelijk de Obligatiehouders;

- De verkoopopbrengst van de kavels is voor een groot deel afhankelijk van de vraag- en aanbod ontwikkeling in de vastgoedmarkt in Canada. Bij een daling van de vraag naar onroerend goed in het River Run Lakes Project kan een neerwaartse druk op de verkoopopbrengst optreden;
- River Run Lakes Corporation kan geconfronteerd worden met onvoorziene omstandigheden waardoor het Ontwikkelingsplan moet worden aangepast. Het is niet uitgesloten dat dit een negatieve invloed kan hebben op het rendement van River Run Lakes Corporation;
- Crowsnest Pass is één van de weinige gebieden aan de oostkant van de Rocky Mountains waar de ontwikkeling van onroerend goed mogelijk is. De ontwikkeling van onroerend goed projecten in Crowsnest Pass waarbij soortgelijk onroerend goed wordt aangeboden als in het River Run Lakes Project kan een negatief effect hebben op de verkoopopbrengst van onroerend goed in het River Run Lakes Project;
- De Emittent en River Run Lakes Corporation zijn afhankelijk van de directieleden. Het wegvallen van één van de drie directieleden kan een negatief effect hebben op de bedrijfsvoering en financiële resultaten van de Emittent;
- De belangen van de Obligatiehouders worden behartigd door de Stichting. Het niet kunnen vinden van een nieuw onafhankelijk bestuur van de Stichting kan negatieve gevolgen hebben voor de bescherming van de rechten van de Obligatiehouders;
- Betalingen van de Emittent die zijn ontvangen door de Stichting zijn, ingeval van faillissement van de Stichting, niet afgescheiden van haar activa. Hierdoor lopen de Obligatiehouders een kredietrisico op de Stichting;
- River Run Lakes Corporation loopt het risico dat zij van overheidswege verplicht wordt onderzoek te verrichten naar de (mogelijke) vervuiling van de River Run Lakes grond. Eventuele milieuvervuiling kan onvoorziene kosten met zich brengen;
- De Emittent en River Run Lakes Corporation zijn Canadese rechtspersonen. River Run Lakes Corporation is mogelijk genoodzaakt om Canadese dollars om te wisselen in Euro’s om daarmee de lening af te lossen en/of verschuldigde rente en de bonus te voldoen aan de Emittent. Een daling van de Canadese dollar ten opzichte van de Euro kan een negatieve invloed hebben op de financiële resultaten van River Run Lakes Corporation;
- De Emittent en/of River Run Lakes Corporation kunnen geconfronteerd worden met wetswijzigingen of nieuwe regelgeving, zowel in Canada als in Nederland, die financieel ongunstig voor de Obligatiehouders kunnen uitvallen;
- De Emittent heeft de intentie om in de toekomst nieuwe obligaties uit te geven. Uitgifte van nieuwe obligaties door de Emittent leidt tot een stijging van diens schuldverplichtingen;
- De Obligaties kunnen na 5 jaar vervroegd worden afgelost. Vervroegde aflossing van de Obligaties heeft tot gevolg dat de Obligatiehouder geen recht zal hebben op ontvangst van (volledige) rente en de (volledige) bonus vanaf de vervroegde aflossingsdatum tot en met het zevende jaar;
- Er zal geen markt worden onderhouden in de Obligaties door de Emittent. Hierdoor zijn de Obligaties mogelijk beperkt overdraagbaar;

Voor een nadere beschrijving van deze risico's wordt verwezen naar hoofdstuk 2 (“Risicofactoren”).

2. Risicofactoren

De definities zoals opgenomen in hoofdstuk 3 ("Definities") van dit Prospectus, gelden onverkort ten aanzien van dit hoofdstuk 2 ("Risicofactoren").

Potentiële investeerders dienen het gehele Prospectus te lezen. De Emittent is van mening dat de hieronder beschreven factoren de belangrijkste risico's vormen die zijn verbonden aan de deelname in de Obligatielening, maar dat het onvermogen van de Emittent om rente, hoofdsom, bonus of andere bedragen op of in verband met de Bridgecreek Mortgage Bonds II te betalen andere oorzaken kan hebben. De hieronder beschreven risico's zijn niet de enige risico's waarmee de Emittent te maken krijgt. Aanvullende risico's en onzekerheden die op dit moment nog niet bekend zijn aan de Emittent of waarvan de Emittent op dit moment meent dat deze onbelangrijk zijn, kunnen eveneens een belangrijk effect hebben op de Emittent en de waarde van de Bridgecreek Mortgage Bonds II. Potentiële investeerders dienen tevens de informatie te lezen die elders in dit Prospectus staat vermeld en hun eigen mening te vormen voordat zij een investeringsbeslissing nemen.

De River Run Lakes Hypotheek biedt onvoldoende zekerheid tijdens de aanleg van de infrastructuur

Als zakelijk onderpand voor de verplichtingen van de Emittent onder de Obligatielening zal River Run Lakes Corporation ten gunste van de Stichting de River Run Lakes Hypotheek vestigen.

De waarde van de River Run Lakes grond, ondergebracht in de River Run Lakes Hypotheek, zal tijdens de periode van de aanleg van de infrastructuur – deze is geprognosticeerd van 1 september 2007 tot en met medio 2009 – onvoldoende zekerheid bieden voor de betaling van rente, hoofdsom en/of bonus aan de Obligatiehouders. De waarde van de River Run Lakes grond zal vóór de aanleg van de infrastructuur minder zijn dan de aankoopsom van de River Run Lakes grond van CAD 7.6 miljoen (circa EUR 4.9 miljoen). Dit bedrag is derhalve minder dan het verwachte bedrag van de nominale Obligatielening van EUR 15 miljoen. De marktwaarde van de circa 67 kavels waarop de River Run Lakes Hypotheek zal worden gevestigd is, na aanleg van de infrastructuur, berekend op circa CAD 24 miljoen (circa EUR 15.5 miljoen).

Indien een uitwinning van de River Run Lakes Hypotheek zou plaatsvinden tijdens de periode van de aanleg van de infrastructuur, zullen de Obligatiehouders minder ontvangen dan het nominale bedrag van de Obligatie van EUR 12.500. Dit komt doordat de taxatiewaarde van de River Run Lakes grond waarop de hypotheek is gevestigd CAD 7.6 miljoen (EUR 4.9 miljoen) bedraagt. Het betreft de taxatie van de grond in de huidige staat (voor aanleg van de infrastructuur). Uitwinning van de River Run Lakes Hypotheek tijdens de periode van aanleg van de infrastructuur zal waarschijnlijk een opbrengst generen die dicht bij deze taxatiewaarde licht. Na aanleg van de infrastructuur zal de taxatiewaarde van de River Run Lakes grond in waarde stijgen, zodat de River Run Lakes Hypotheek voldoende zekerheid biedt.

Indien de aanleg van de infrastructuur langer zal duren dan gepland, zal dit tot gevolg hebben dat de periode waarin de River Run Lakes Hypotheek onvoldoende zekerheid zal bieden voor de betaling van de rente en hoofdsom aan de Obligatiehouders, ook langer zal duren.

De Emittent is mogelijk insolvabel indien de aandeelhouders van de Emittent, te weten de heren Colin Becker en Bill Bradley, hun verplichtingen tot aanvulling van het eigen vermogen van de Emittent niet (kunnen) nakomen.

De Emittent heeft onvoldoende inkomsten gegenereerd uit de aanbieding van de Bridgecreek Mortgage Bonds I in het kader van de Eerste Emissie, echter de beide aandeelhouders van de Emittent (te weten de heren Colin Becker en Bill Bradley) hebben zich jegens de Emittent (alsmede jegens de Stichting) verplicht tot aanzuivering van het ontstane deficit door een substantiële agiostorting op de aandelen van de Emittent door beide aandeelhouders.

De heren Colin Becker en Bill Bradley zullen, als aandeelhouder van de Emittent, ieder in totaal CAD 450.000 (EUR 290.323) als agio storten op de door hen gehouden aandelen in het kapitaal van de Emittent. Betaling door beide heren zal in beginsel in maandelijkse termijnen plaatsvinden, doch het volledige bedrag van de agiostorting zal in ieder geval uiterlijk op 31 maart 2009 zijn gestort. De eerste storting op de aandelen van CAD 100.000 (EUR 64.516) door ieder van de heren heeft medio september 2008 plaatsgevonden.

Het niet (volledig) (kunnen) nakomen door beide aandeelhouders van hun verplichtingen tot aanvulling van het eigen vermogen van de Emittent zou ertoe kunnen leiden dat de Emittent insolvabel blijkt, waardoor de Emittent mogelijk niet of niet volledig aan zijn betalingsverplichtingen jegens de Stichting, respectievelijk de Obligatiehouders kan voldoen.

De Emittent is voor de betaling van rente, hoofdsom en bonus aan de Obligatiehouders volledig afhankelijk van de te ontvangen rente, hoofdsom en bonus van River Run Lakes Corporation

De Emittent verricht geen andere activiteiten dan de uitgifte van obligaties en het doorlenen van de opbrengsten van deze obligaties aan Canadese groepsmaatschappijen. De verwachte opbrengst van de uitgifte van de Obligaties ter grootte van EUR 15 miljoen zal de Emittent doorlenen aan River Run Lakes Corporation op grond van de Leningsovereenkomst. Als gevolg hiervan is de Emittent voor de betaling van rente, hoofdsom en bonus aan de Obligatiehouders volledig afhankelijk van de te ontvangen rente, hoofdsom en bonus van River Run Lakes Corporation. Indien River Run Lakes Corporation niet aan zijn betalingsverplichtingen jegens de Emittent kan voldoen, zal de Emittent op zijn beurt niet aan zijn betalingsverplichtingen jegens de Stichting, respectievelijk de Obligatiehouders, kunnen voldoen.

River Run Lakes Corporation zal uit hoofde van de Leningsovereenkomst een vaste rente van 8,75% per jaar betalen aan de Emittent te vermeerderen met een bonus van 1,5% per jaar, die achteraf aan het eind van de looptijd van de Leningsovereenkomst betaalbaar is. River Run Lakes Corporation verwacht een rendement te behalen uit het batig saldo van de verkoop van de kavels en woningen, minus alle kosten. Teneinde de jaarlijkse vaste rente van 8,75%, de terugbetaling van de nominale hoofdsom van de Obligatielening van EUR 15 miljoen, de bonus en alle kosten te kunnen voldoen, is geprognosticeerd dat River Run Lakes Corporation in totaal alle 67 bouwrijpe kavels moet verkopen voor een gemiddelde prijs van CAD 351.493 (circa EUR 226.770) tijdens de looptijd van de Obligatielening. Daarnaast dient River Run Lakes Corporation minimaal circa CAD 8 miljoen (circa EUR 5.2 miljoen) rente opbrengsten te behalen uit het doorlenen van gelden aan groepsmaatschappijen. Bij de berekening is geen rekening gehouden met vennootschapsbelasting.

Indien River Run Lakes Corporation minder dan alle 67 bouwrijpe kavels zal verkopen, dan wel indien de gemiddelde prijs per kavel minder zal bedragen dan CAD 351.493 (circa EUR 226.770) of de rente opbrengst minder dan CAD 8 miljoen (circa EUR 5.2 miljoen) bedraagt, zal River Run Lakes Corporation niet aan al haar betalingsverplichtingen aan de Emittent, kunnen voldoen. Dit zal tot gevolg hebben dat de Emittent op zijn beurt niet aan zijn betalingsverplichtingen jegens de Obligatiehouders kan voldoen. In geval van verzuim door de Emittent op grond van de Obligatievoorwaarden zullen de Obligatiehouders voor ontvangst van gelden afhankelijk zijn van de opbrengst van de uitwinning van de River Run Lakes Hypotheek.

River Run Lakes Corporation zou in een situatie terecht kunnen komen waarbij aanvullend vermogen vereist is

River Run Lakes Corporation is in beginsel niet voornemens om naast EUR 15 miljoen die zij op grond van de Leningsovereenkomst zal lenen van de Emittent, aanvullend vermogen voor het River Run Project aan te trekken. River Run Lakes Corporation zou echter in een situatie terecht kunnen komen waarbij aanvullend vermogen vereist is, bijvoorbeeld indien er minder bouwrijpe kavels zullen worden verkocht dan geprognosticeerd. Er is geen zekerheid dat aanvullend vermogen beschikbaar is dan wel beschikbaar is op gunstige voorwaarden of dat zulke gelden, indien verkregen, voldoende zullen zijn voor de betaling van alle kosten.

Indien het niet mogelijk zal zijn voor River Run Lakes Corporation om aanvullend vermogen aan te trekken terwijl dit - gezien haar financiële positie - wel vereist zou zijn, zal dit tot gevolg hebben dat River Run Lakes Corporation niet aan haar betalingsverplichtingen jegens de Emittent kan voldoen. De Emittent zal hierdoor op zijn beurt niet kunnen voldoen aan de betalingsverplichtingen jegens de Stichting, respectievelijk de Obligatiehouders.

Indien gelden worden aangetrokken in de vorm van aanvullend vermogen heeft dit tot gevolg dat de lasten van River Run Lakes Corporation toenemen. Toenemende lasten zouden eveneens tot gevolg kunnen hebben dat River Run Lakes Corporation en hierdoor de Emittent niet aan zijn betalingsverplichtingen jegens de Stichting, respectievelijk de Obligatiehouders, zou kunnen voldoen.

Een investering in een ander onroerend goed project of het plaatsen van gelden op deposito kunnen gevolgen hebben voor de betaling van de rente en/of hoofdsom en/of bonus

De opbrengsten van de verkoop van de kavels en de eventuele woningen die op de betreffende kavels zijn gebouwd, zullen worden geïnvesteerd in de verdere ontwikkeling van de River Run grond. Op het moment dat investering in de River Run grond niet langer mogelijk of raadzaam is, zal River Run Lakes Corporation de verkoopopbrengsten investeren in een ander onroerend goed project of op deposito zetten bij een Canadese bank.

Er is geen garantie dat, hoewel bij een beslissing tot investering in een nieuw onroerend goed project rekening zal worden gehouden met onder meer het geprognosticeerde rendement van het project en de verhouding daarvan ten opzichte van de terugbetaling van de totale hoofdsom van de Obligatielening, de nog te betalen rente en de bonus, een dergelijk project voldoende zal renderen teneinde de vaste rente en de bonus te kunnen betalen. Indien geen geschikt onroerend goed project zal worden gevonden, zullen de gelden op deposito worden gezet bij een Canadese bank. Er kan geen zekerheid worden gegeven dat een deposito met een gewenst rendement zal worden gevonden. Indien het deposito onvoldoende rendeert, kan dit eveneens tot gevolg hebben dat River

Run Lakes Corporation niet kan voldoen aan haar verplichting jegens de Emittent. Gegeven de afhankelijkheid van River Run Lakes Corporation, zal dit vervolgens betekenen dat de Emittent niet aan zijn verplichtingen zal kunnen voldoen jegens de Stichting, respectievelijk de Obligatiehouders.

Het voorgaande kan tot gevolg hebben dat River Run Lakes Corporation onvoldoende financiële middelen zal hebben voor de voldoening van haar verplichtingen onder de Leningsovereenkomst en de Emittent op zijn beurt de Obligatielening niet kan aflossen.

De verkoopopbrengst van de kavels is voor een groot deel afhankelijk van de ontwikkeling van de Canadese vastgoedmarkt

De verkoopopbrengst van de (circa 67) kavels in het kader van het River Run Lakes Project is voor een groot deel afhankelijk van de vraag- en aanbodverhoudingen in de onroerend goed markt in Canada. Er kan geen zekerheid worden gegeven dat de gunstige ontwikkeling van de Canadese economie in de afgelopen jaren aanhoudt. Een groei van het nationaal product, een beperking van het overheidstekort, een laag werkloosheidspercentage, een laag inflatiepercentage en een lage rentestand zijn concrete factoren die een positieve 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 het River Run Lakes Project 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 in het River Run Lakes Project kan een neerwaartse druk op de verkoopopbrengst optreden. De mogelijkheid voor River Run Lakes Corporation om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Emittent te kunnen voldoen op grond van de Leningsovereenkomst kan hierdoor beperkt worden. Aangezien de Emittent voor betaling van rente, hoofdsom en bonus aan de Obligatiehouders afhankelijk is van de te ontvangen bedragen van River Run Lakes Corporation, zal een beperking van de mogelijkheid voor River Run Lakes Corporation om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Emittent te kunnen voldoen op grond van de Leningsovereenkomst eveneens een beperking betekenen voor de Emittent om op zijn beurt aan zijn betalingsverplichtingen (inclusief betaling van rente, hoofdsom en bonus) jegens de Stichting, respectievelijk de Obligatiehouders, te voldoen.

De gevolgen van de kredietcrisis in de Verenigde Staten in de afgelopen periode heeft vooralsnog geen nadelige effecten op de vastgoedmarkt in de provincie Alberta gehad. Er kan echter geen zekerheid worden gegeven dat de vastgoedmarkt in Alberta in de toekomst geen nadelige effecten zal ondervinden van deze kredietcrisis. Het gevolg van de kredietcrisis zou kunnen zijn dat minder kavels worden verkocht, aangezien het voor kopers moeilijker is om passende financiering te krijgen.

Het niet kunnen verkopen van kavels zou kunnen betekenen dat River Run Lakes Corporation niet aan haar betalingsverplichtingen jegens de Emittent kan voldoen. De Emittent zal hierdoor op zijn beurt niet kunnen voldoen aan de betalingsverplichtingen jegens de Stichting, respectievelijk de Obligatiehouders.

Het voorgaande is eveneens van toepassing op een eventueel toekomstig onroerend goed project waarin River Run Lakes Corporation de verkoopopbrengst van de kavels en de te ontwikkelen woningen in het kader van het River Run Project kan investeren.

River Run Lakes Corporation kan geconfronteerd worden met onvoorziene omstandigheden waardoor het Ontwikkelingsplan moet worden aangepast

River Run Lakes Corporation kan worden geconfronteerd met onvoorziene omstandigheden, bijvoorbeeld een wijziging van wet- en regelgeving, waardoor het Ontwikkelingsplan moet worden aangepast.

Het is niet uitgesloten dat een wijziging van het Ontwikkelingsplan een negatieve invloed kan hebben op het rendement voor River Run Lakes Corporation, hetgeen een beperking zou kunnen betekenen van de mogelijkheid voor River Run Lakes Corporation om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Emittent te kunnen voldoen op grond van de Leningsovereenkomst. Aangezien de Emittent afhankelijk is van de ontvangen gelden van River Run Lakes Corporation, zal dit eveneens een beperking betekenen voor de Emittent om op zijn beurt aan zijn betalingsverplichtingen jegens de Stichting, respectievelijk de Obligatiehouders, te voldoen.

De ontwikkeling van onroerend goed projecten in Crowsnest Pass waarbij soortgelijk onroerend goed wordt aangeboden als in het River Run Lakes Project kan een negatief effect hebben op de verkoopopbrengst van onroerend goed in het River Run Lakes Project

Crowsnest Pass is één van de weinige gebieden aan de oostkant van de Rocky Mountains waar de ontwikkeling van onroerend goed mogelijk is.

Ontwikkeling van onroerend goed projecten in Crowsnest Pass, waarbij soortgelijk onroerend goed wordt aangeboden als in het River Run Lakes Project (daaronder eventueel mede verstaan de ontwikkeling van onroerend goed projecten door andere groepsmaatschappijen binnen de Bridgecreek Groep) , kan een negatief effect hebben op de verkoopopbrengst van onroerend goed in het River Run Lakes Project. De mogelijkheid voor River Run Lakes Corporation om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Emittent te kunnen voldoen op grond van de Leningsovereenkomst kan hierdoor beperkt worden, evenals de mogelijkheid voor de Emittent om op zijn beurt aan zijn betalingsverplichtingen jegens de Stichting, respectievelijk de Obligatiehouders, te voldoen.

De Emittent en River Run Lakes Corporation zijn afhankelijk van de directieleden

De heren Colin Becker en Bill Bradley zijn oprichters en gezamenlijk 100% aandeelhouder van zowel de Emittent als River Run Lakes Corporation. De beide heren vormen samen met Ralph van der Walle de directie van de Emittent. Colin Becker en Bill Bradley hebben ruim 18 jaar, respectievelijk ruim 25 jaar, ervaring in het ontwikkelen van en het investeren in vastgoed in Canada en de Verenigde Staten, in het bijzonder in de regio van Calgary. De heer Ralph van der Walle is ruim 15 jaar actief in internationale consultancy, waaronder vastgoedprojecten. De expertise van de directieleden is van essentieel belang voor de stabiliteit en groei van de Emittent en River Run Lakes Corporation en meer in het bijzonder, de ontwikkeling van de River Run Lakes grond.

Het wegvallen van één van de drie directieleden kan een negatief effect hebben op de bedrijfsvoering en financiële resultaten van de Emittent. Het wegvallen van de heren Becker en Bradley kan een negatief effect hebben op River Run Lakes Corporation en meer in het bijzonder op de ontwikkeling van de River Run Lakes grond.

Dit kan een beperking tot gevolg hebben voor River Run Lakes Corporation om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Emittent te voldoen op grond van de Leningsovereenkomst en dientengevolge een beperking voor de Emittent om op zijn beurt aan zijn betalingsverplichtingen (inclusief betaling van rente, hoofdsom en bonus) jegens de Stichting, respectievelijk de Obligatiehouders, te voldoen.

Het niet kunnen vinden van een nieuw onafhankelijk bestuur van de Stichting kan negatieve gevolgen hebben voor de bescherming van de rechten van de Obligatiehouders

De belangen van de Obligatiehouders worden behartigd door de Stichting. De Stichting zal de River Run Lakes Hypotheek op eigen naam en ten behoeve van de Obligatiehouders houden en de Obligatiehouders zullen betalingen terzake rente, hoofdsom en bonus op of in verband met de Obligaties via de Stichting ontvangen.

Het bestuur van de Stichting wordt gevormd door Equity Trust Co. N.V. De voorwaarden op grond waarvan Equity Trust Co. N.V. zal optreden als bestuurder van de Stichting, zijn opgenomen in een managementovereenkomst tussen de Stichting en Equity Trust Co. N.V. Deze managementovereenkomst, die een looptijd heeft voor onbepaalde tijd, kan door zowel de vergadering van Obligatiehouders als het bestuur van de Stichting worden opgezegd per het einde van ieder kalenderjaar met inachtneming van een opzegtermijn van 90 dagen. Bij beëindiging van de managementovereenkomst dient een nieuw bestuur gezocht te worden. Bovendien kan het bestuur van de Stichting op enig moment zijn functie opzeggen indien en voor zover, gelet op de stand van zaken van de Stichting, naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet van het bestuur van de Stichting kan worden verlangd dat hij aanblijft.

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

De Obligatiehouders lopen een kredietrisico op de Stichting

De Emittent zal ten minste vijf Werkdagen voorafgaand aan de datum waarop de de rente, de hoofdsom en de bonus op of in verband met de Obligaties betaalbaar wordt gesteld, deze gelden aan de Stichting overmaken. De Stichting zal op haar beurt één Werkdag voorafgaand aan de datum waarop de de rente, de hoofdsom en de bonus op of in verband met de Obligaties betaalbaar wordt gesteld, deze gelden overmaken aan de Obligatiehouders.

Betalingen die zijn ontvangen door de Stichting zijn, ingeval van faillissement van de Stichting, niet afgescheiden van haar activa. Hoewel de Stichting enkel is opgericht met als doel het optreden als Stichting met betrekking tot onderhavige Obligatielening en het risico dat de Stichting failliet gaat derhalve beperkt is, kan een faillissementsrisico niet worden uitgesloten. De Obligatiehouders lopen derhalve een kredietrisico op de Stichting.

Milieuvervuiling kan onvoorziene kosten met zich brengen

River Run Lakes Corporation loopt het risico dat zij van overheidswege verplicht wordt onderzoek te verrichten naar de (mogelijke) vervuiling van de River Run Lakes grond, waarvan River Run Lakes Corporation eigenaar is. Hieruit kan – in geval van een ernstige verontreiniging waarvan de sanering urgent is – een

verplichting ontstaan tot het nemen van tijdelijke beheersmaatregelen en/of het uitvoeren van een sanering, ook indien de verontreiniging niet door River Run Lakes Corporation is veroorzaakt.

Onvoorziene kosten kunnen een beperking betekenen van de mogelijkheid voor River Run Lakes Corporation om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Emittent te kunnen voldoen op grond van de Leningsovereenkomst, en dientengevolge voor de Emittent om op zijn beurt aan zijn betalingsverplichtingen (inclusief betaling van rente, hoofdsom en bonus) jegens de Stichting, respectievelijk de Obligatiehouders, te voldoen.

Tijdens de aanleg van de infrastructuur gedurende de periode september 2007 tot de datum van dit Prospectus zijn reeds grote hoeveelheden grond verplaatst. Daarbij is geen vervuiling aangetroffen.

Een daling van de Canadese dollar ten opzichte van de Euro kan een negatieve invloed hebben op de financiële resultaten van River Run Lakes Corporation

De Emittent en River Run Lakes Corporation zijn Canadese rechtspersonen. Financiële rapportages, waaronder de jaarrekening en fiscale aangiften van de Emittent en River Run Lakes Corporation vinden allemaal in Canadese dollars plaats. De lening die de Emittent aan River Run Lakes Corporation zal verstrekken en de rente en de bonus die de Emittent van River Run Lakes Corporation zal ontvangen zullen in Euro luiden. River Run Lakes Corporation is mogelijk genoodzaakt om Canadese dollars om te wisselen in Euro's om daarmee de lening af te lossen en/of verschuldigde rente en de bonus te voldoen aan de Emittent. Voor River Run Lakes Corporation bestaat derhalve een valutarisico.

Een daling van de Canadese dollar ten opzichte van de Euro kan een negatieve invloed hebben op de financiële resultaten van River Run Lakes Corporation en kan een beperking tot gevolg hebben voor River Run Lakes Corporation om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Emittent te voldoen op grond van de Leningsovereenkomst en dientengevolge een beperking voor de Emittent om op zijn beurt aan zijn betalingsverplichtingen (inclusief betaling van rente, hoofdsom en bonus) jegens de Stichting, respectievelijk de Obligatiehouders, te voldoen.

De Emittent en/of River Run Lakes Corporation kunnen geconfronteerd worden met wetswijzigingen of nieuwe regelgeving die financieel ongunstig voor de Obligatiehouders kunnen uitvallen

De Emittent en/of River Run Lakes Corporation kunnen worden geconfronteerd met (fiscale) wetswijzigingen of nieuwe regelgeving, zowel in Canada als in Nederland als in onderlinge verdragen, die financieel ongunstig voor de Obligatiehouders kunnen uitvallen.

Door het meerjarige karakter van de investering is de invloed van de belastingheffing op het rendement van de Obligaties onzeker. De fiscale behandeling van een Obligatie of een Obligatiehouder kan in de loop der jaren door wijziging van Canadese en/of Nederlandse wetgeving dan wel nieuwe jurisprudentie negatief worden beïnvloed.

Uitgifte van nieuwe obligaties door de Emittent leidt tot een stijging van diens schuldverplichtingen

De Emittent heeft in het verleden al Bridgecreek Mortgage Bonds I uitgegeven in het kader van de Eerste Emissie en heeft de intentie om in de toekomst meerdere

Bridgecreek Mortgage Bonds uit te geven op de Europese markt voor uiteenlopende projecten van de Bridgecreek Groep.

Uitgifte van nieuwe obligaties door de Emittent leidt tot een stijging van diens schuldverplichtingen. De mogelijkheid voor de Emittent om de rente, de hoofdsom en/of de bonus op of in verband met de Obligaties te betalen aan de Obligatiehouders kan hierdoor negatief beïnvloed worden.

Vervroegde aflossing van de Obligaties heeft tot gevolg dat de Obligatiehouder geen recht zal hebben op ontvangst van (volledige) rente en de (volledige) bonus vanaf de vervroegde aflossingsdatum tot en met het zevende jaar

De Obligaties kunnen na 5 jaar, voor elke Obligatie afzonderlijk te rekenen vanaf de Relevante Afgiftedatum, te allen tijde, geheel dan wel gedeeltelijk, door de Emittent worden afgelost. De aflossingskoers is gelijk aan 100% van de hoofdsom van de Obligaties, te vermeerderen met eventuele opgelopen en onbetaalde rente per de aflossingsdatum en de bonus. Gehele of gedeeltelijke tussentijdse aflossing van de Obligaties heeft tot gevolg dat de Obligatiehouder geen recht zal hebben op ontvangst van rente en bonus dan wel, in geval van gedeeltelijke aflossing, ontvangst van volledige rente en bonus, vanaf de vervroegde aflossingsdatum tot en met het zevende jaar na uitgifte van de eerste Tranche.

De Obligaties zijn beperkt overdraagbaar

De Obligaties worden niet genoteerd aan een effectenbeurs en er zal geen markt worden onderhouden in de Obligaties door de Emittent. De eigendom van de Obligaties kan enkel worden overdragen door een daartoe bestemde akte en mededeling aan de Stichting, die hiertoe door de Emittent is aangewezen en gemachtigd. Van de mededeling aan de Stichting wordt melding gemaakt in het register van Obligatiehouders.

Het risico bestaat dat een Obligatiehouder geen andere (rechts)persoon vindt die de door hem of haar gehouden Obligatie(s) wil overnemen. Daarmee bestaat het risico dat de Obligatie(s) illiquide zijn.

3. Definities

In dit Prospectus gelden, tenzij uit de context anders blijkt, de navolgende definities.

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

AFM	Stichting Autoriteit Financiële Markten;
Aflossingsbedrag	het bedrag van de Obligaties dat de Emittent vervroegd wenst af te lossen;
Bijlage	een bijlage bij dit Prospectus;
Boekjaar	de boekjaren van zowel de Emittent als River Run Lakes Corporation, welke gelijk zijn aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar van de Emittent is geëindigd op 31 december 2006. Het eerste boekjaar van River Run Lakes Corporation zal eindigen op 31 december 2008;
Bridgecreek Groep	een groep van rechtspersonen, bestaande uit Bridgecreek Investment Bonds Corporation, River Run Corporation, Bridgecreek Development Corporation, Bridgegate Financial Corporation, Crowsnest Lake Corporation, Bighorn Mountain Resort Corporation, River Run Lakes Corporation, River Run Vistas Corporation, Mountain Escapes Corporation, River Run Plaza Corporation, Riverside Estates Corporation en Etea Resorts Corporation dan wel andere rechtspersonen die van tijd tot tijd tot de Bridgecreek Groep behoren;
Bridgecreek Mortgage Bonds II	8% vastrentende obligaties met een nominale waarde van EUR 12.500 per stuk en een looptijd van minimaal 5 jaar en maximaal 7 jaar;
CAD	Canadese dollars. De in dit Prospectus gehanteerde Euro/CAD wisselkoers is 1 Euro = 1,55 CAD;
Eerste Emissie	de uitgifte door de Emittent van de 9,75% vastrentende obligatielening, groot nominaal maximaal EUR 20 miljoen, bestaande uit maximaal 1.600 Bridgecreek Mortgage Bonds I. De aanbieding aan het publiek van Bridgecreek Mortgage Bonds I door de Emittent is op 7 september 2008 afgesloten;
Emissiekosten	een eenmalige vergoeding van 3% van de nominale waarde van een Obligatie, ter dekking van de geraamde kosten voor de uitgifte van de

	Obligaties;
Emittent	Bridgecreek Investment Bonds Corporation, statutair gevestigd te Suite 300, 1333 – 8th street SW, Calgary, Alberta, Canada T2R 1 M6, geregistreerd in de Alberta Registrar of Corporations op 23 augustus 2006 onder nummer 2012635054;
EUR of €	Euro;
Jaarstukken	de jaarrekening van de Emittent of River Run Lakes Corporation met inbegrip van de balans en winst- en verliesrekening en verslag over enig Boekjaar;
Leningsovereenkomst	de overeenkomst tussen de Emittent en River Run Lakes Corporation, in de vorm van het concept zoals aangehecht in Bijlage C bij dit Prospectus, waaronder de Emittent een bedrag van maximaal EUR 15 miljoen zal uitlenen aan River Run Lakes Corporation;
Obligaties	de Bridgecreek Mortgage Bonds II;
Obligatiecertificaat	een bewijs van deelname in de Obligatielening in de vorm zoals opgenomen in Bijlage H;
Obligatiehouder(s)	natuurlijke en/of rechtspersonen, die één of meerdere Obligaties houden;
Obligatielening	de 8% vastrentende Obligatielening, groot nominaal maximaal EUR 15 miljoen bestaande uit maximaal 1.200 Obligaties, uit te geven door de Emittent;
Obligatievoorwaarden	de obligatievoorwaarden zoals opgenomen in Bijlage A;
Ontwikkelingsplan	het plan dat River Run Lakes Corporation tezamen met Zeidler Partnership Architects heeft opgesteld ter ontwikkeling van de River Run grond;
Prospectus	dit prospectus, inclusief Bijlagen A t/m H;
Register	het register van Obligatiehouders waarin de naam, het adres en het relevante bank- of girorekeningnummer van alle Obligatiehouders zijn opgenomen met vermelding van het verkregen aantal Obligaties en de nummers van de gehouden Obligaties;
Relevante Afgiftedatum	elke (valuta)datum van uitgifte van een Tranche, zijnde 30 september 2008, althans elke daarop volgende (valuta)datum van uitgifte van een nieuwe Tranche, op welke

	(valuta)datum of –data de gelden die zijn ontvangen in verband met de inschrijving(en) voor deelname in de Obligatielening aan de Emittent ter beschikking zullen worden gesteld. Tranches worden steeds op de laatste Werkdag van een maand uitgegeven;
River Run	de gegeven naam van het gedeelte grond (circa 20.6 hectare), gelegen aan de Crowsnest Rivier in de gemeente Crowsnest Pass, provincie Alberta, Canada;
River Run Lakes	de gegeven naam van het gedeelte grond (circa 2,6 hectare), behorende tot de River Run grond, gelegen aan de Crowsnest Rivier in de gemeente Crowsnest Pass, provincie Alberta, Canada;
River Run Lakes Hypotheek	een recht van eerste hypotheek (een zogenaamde derdenhypotheek) naar Canadees recht dat River Run Lakes Corporation ten gunste van de Stichting zal vestigen vóór de uitgifte van de eerste Tranche, derhalve vóór 30 september 2008, op de River Run Lakes grond;
River Run Project	het gedeelte grond (circa 20.6 hectare) genaamd River Run, gelegen aan de Crowsnest Rivier in de gemeente Crowsnest Pass, provincie Alberta, Canada, dat door River Run Corporation op 25 oktober 2006 is gekocht en wordt ontwikkeld conform het Ontwikkelingsplan;
River Run Lakes Project	het gedeelte grond (circa 2.6 hectare) bestaande uit circa 67 kavels, behorende tot de River Run grond, genaamd River Run Lakes, gelegen aan de het River Run meer in de gemeente Crowsnest Pass, provincie Alberta, Canada, welke grond door River Run Lakes Corporation zal worden aangekocht en welke kavels worden verkocht aan derde partijen, die de kavels zullen ontwikkelen conform het Ontwikkelingsplan;
Stichting	Stichting Bridgecreek Mortgage Bonds II, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan de Strawinskylaan 3105, 1077 ZX, Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34304709;
Tranche	een gedeelte van de Obligatielening, bestaande uit een of meer Obligaties, die door de Emittent op een bepaalde Relevante Afgiftedatum is uitgegeven;
Trustakte	de trustakte zoals opgenomen in Bijlage B bij dit Prospectus;

Werkdag	een dag (niet zijnde een zaterdag of zondag) waarop de commerciële banken in Nederland geopend zijn voor zaken;
Wet op het financieel toezicht	de Wet op het financieel van toezicht van 28 september 2006, houdende regels met betrekking tot de financiële markten en het toezicht daarop, zoals deze luidt op de datum van het Prospectus, alsmede eventuele toekomstige wijzigingen;
Zeidler PartnershipArchitects	een Canadees architectenbureau, dat tezamen met River Run Lakes Corporation het Ontwikkelingsplan heeft opgesteld.

4. Belangrijke informatie

Dit Prospectus is opgesteld met het doel investeerders informatie te verschaffen over de Emittent en de Obligaties. Potentiële investeerders dienen goede nota te nemen van de volledige inhoud van dit Prospectus en meer in het bijzonder hoofdstuk 2 ("Risicofactoren") indien zij deelname in de Obligatielening wensen.

Dit Prospectus is op 29 september 2008 goedgekeurd door de AFM.

De Emittent aanvaardt verantwoordelijkheid voor de informatie in dit Prospectus. Naar beste weten en overtuiging van de Emittent (die alle redelijke maatregelen heeft getroffen om zulks te garanderen) is de informatie in dit Prospectus in overeenstemming met de werkelijkheid en zijn er geen gegevens weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Prospectus zou wijzigen.

Alle informatie van derden, zoals opgenomen in hoofdstuk 7 ("De Canadese vastgoedmarkt") van dit Prospectus, is correct weergegeven en er zijn, voorzover de Emittent weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Dit Prospectus dient te worden gelezen in samenhang met alle documenten die hierin door middel van verwijzing worden geacht te zijn opgenomen, zie paragraaf 15.1 ("Geïncorporeerde documenten"). Dit Prospectus dient derhalve te worden gelezen en geïnterpreteerd als zouden genoemde documenten in dit Prospectus zijn opgenomen en daar integraal onderdeel van uitmaken.

Niemand is door de Emittent gemachtigd informatie te verstrekken of verklaringen af te leggen die niet in overeenstemming zijn met dit Prospectus. Indien zodanige informatie is verstrekt of zodanige verklaringen zijn afgelegd, mogen deze niet worden beschouwd als zijnde betrouwbaar en verstrekt of afgelegd met toestemming van de Emittent.

Noch de toezending van dit Prospectus, noch het aanbod, de verkoop of de levering van de Obligaties impliceert op enig moment dat de hierin aanwezige informatie correct is op enig moment later dan de datum van dit Prospectus.

Dit Prospectus, noch enige andere informatie verstrekt in samenhang met de Obligaties mag worden beschouwd als een aanbod of een aanbeveling door de Emittent aan enig persoon om de Obligaties te kopen of een uitnodiging tot het doen van een aanbod om de Obligaties te kopen. Elke investeerder die overweegt de Obligaties te kopen dient zijn of haar eigen oordeel te vormen over de Obligaties, de Emittent, en River Run Lakes Corporation.

Dit Prospectus wordt alleen opgesteld in de Nederlandse taal en mag alleen in Nederland worden verspreid.

De Obligaties zijn niet goedgekeurd of afgekeurd door de United States Securities and Exchange Commission, de Securities Commission van één van de staten van de Verenigde Staten, de securities commission of vergelijkbare autoriteit in Canada. Elke bewering van het tegendeel is onwettig. De Obligaties zijn niet en worden evenmin geregistreerd onder de Amerikaanse Securities Act van 1933, in zijn gewijzigde versie.

De Emittent verzoekt eenieder die in het bezit komt van dit Prospectus, kennis te nemen van, en zich te houden aan de hiervoor genoemde beperkingen. De

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

5. Kerngegevens van de Obligaties

De belangrijkste kenmerken van de Bridgecreek Mortgage Bonds II zijn:

- Vaste rente van 8% per jaar;
- Rentebetalingen geschieden 2 maal per jaar, te weten op 31 maart en 30 september. De eerste rentebetaling zal plaatsvinden op 31 maart 2009;
- Een bonus van 1,5% per jaar, achteraf betaalbaar aan het einde van de looptijd.
- Looptijd 5 tot maximaal 7 jaar;
- Inschrijfperiode: vanaf datum Prospectus tot en met in beginsel 30 juni 2009 om 17.00 uur Nederlandse tijd;
- Ingangsdatum: de datum waarop de eerste Tranche wordt uitgegeven: 30 september 2008;
- Deelname is mogelijk vanaf EUR 12.500 (exclusief 3% emissiekosten);
- Zekerheid: River Run Lakes Corporation zal tot zekerheid van de verplichtingen van de Emittent jegens de Stichting (de Obligatiehouders) de River Run Lakes Hypotheek vestigen;
- Uitbetaling van vaste rente, hoofdsom en bonus geschiedt in Euro;
- Obligaties zijn direct overdraagbaar;
- Aantal Obligaties beschikbaar: in beginsel maximaal 1.200. De Emittent behoudt zich het recht voor om het aantal uit te geven Obligaties te verhogen voor het einde van de inschrijfperiode;
- Verwachte nominale Obligatielening: EUR 15.000.000 (circa CAD 23.2 miljoen);
- Uitgifte in Tranches;
- Uitgifte van de eerste Tranche op 30 september 2008;
- Tenzij de inschrijving voor deelname in de Obligatielening op enig moment voltekend is, zal na de uitgifte van de eerste Tranche op 30 september 2008 uitgifte van Tranches maandelijks (steeds op de laatste Werkdag van iedere maand) plaatsvinden tot en met 31 januari 2008 (i.e. op 31 oktober 2008, 28 november 2008, 31 december 2008, 30 januari 2009, 27 februari 2009, 31 maart 2009, 30 april 2009, 29 mei 2009 en 30 juni 2009), of zoveel later als de Emittent goeddunkt (indien de Emittent besluit tot verlenging van de inschrijfperiode).

6. Beschrijving van het River Run Project en het River Run Lakes Project

6.1. Het River Run Project

River Run Corporation heeft in de gemeente Crowsnest Pass, provincie Alberta, Canada op 25 oktober 2006 een perceel grond gekocht van circa 20.6 hectare, genaamd River Run, aan de Crowsnest Rivier. Het perceel is gelegen in de meest zuidwestelijke regio van de province Alberta in het dorp Blairmore, één van vijf dorpen die samen de gemeente Crowsnest Pass vormen. De stad Lethbridge ligt ongeveer 160 km ten oosten en de stad Calgary ligt ongeveer 230 km ten noord-oosten. Het perceel biedt uitzicht op de Rocky Mountains en is aan de noordzijde begrensd door de snelweg Highway 3 en de Crowsnest Pass Golf & Country Club. Aan de zuidzijde is het perceel begrensd door de Crowsnest Rivier en aan de westzijde door Blairmore Creek. Aan de overkant van de Crowsnest Rivier is het centrum van het dorp Blairmore gelegen. Ten westen van het perceel aan de overkant van Blairmore Creek ligt het gemeentelijke ziekenhuis en een winkelcentrum.

River Run Corporation heeft op 23 januari 2007 van de gemeente Crowsnest Pass toestemming gekregen de River Run grond te ontwikkelen conform het Ontwikkelingsplan. Op basis van het Ontwikkelingsplan zal na aanvang van de aanleg van de infrastructuur, de River Run grond in fasen worden ontwikkeld waarbij circa 284 woningen inclusief circa 11 modelwoningen zullen worden gebouwd.

Het Ontwikkelingsplan past binnen het bestemmingsplan van de gemeente Crowsnest Pass. Alle noodzakelijke millieu- en gemeentelijke vergunningen voor het River Run Project zijn, met uitzondering van de bouwvergunningen voor de te realiseren woningen, in januari 2007 verkregen.

De eerste fase van het River Run Project bestaat uit de aanleg van de infrastructuur. Deze aanleg zal tevens in diverse fasen worden uitgevoerd. Op 1 september 2007 is gestart met de aanleg van deze infrastructuur, bestaande uit de aanleg van wegen, stoepranden, bruggen, licht-, water-, riool- en elektriciteitsvoorzieningen. De aanleg van de infrastructuur wordt verzorgd door een plaatselijke aannemer, te weten de firma's 303554 Alta. Ltd.en Greg Keith Professional Engineers, Highway Technical Engineering Services, 2806 Ogden Road SE, Calgary, Alberta. De periode van de aanleg van de infrastructuur zal duren van 1 september 2007 tot medio 2009. Op de datum van dit Prospectus is de verwachting dat in enkele maanden de eerste bouwvergunningen voor de te realiseren woningen zullen worden afgegeven.

De aanleg van de infrastructuur wordt onder meer gefinancierd met de opbrengst van de Eerste Emissie. Daarnaast wordt een deel van de aanleg van de infrastructuur gefinancierd door de groepsmaatschappij River Run Vistas Corporation. Bovendien zou een deel van de opbrengst van de uitgifte van de Obligaties kunnen worden aangewend voor de verdere aanleg en afwerking van de infrastructuur (zie tevens paragraaf 9.1 "Geraamde kosten en financiering van het River Run Lakes Project").

Op de datum van dit Prospectus is voor een bedrag van ongeveer CAD 7,3 miljoen (EUR 4,7 miljoen) aan kosten gemaakt in het kader van de aanleg van de algemene infrastructuur. Deze gemaakte kosten betreffen ongeveer 50% van de totale geraamde kosten van het River Run Project. Voor meer informatie over de geraamde kosten en financiering van het River Run Lakes Project wordt verwezen naar hoofdstuk 9 ("Geraamde kosten en financiering van het River Run Lakes

Project"). De status van de aanleg van de infrastructuur is op de datum van dit Prospectus als volgt. Op 3 september 2008 is door de gemeente Crowsnest Pass verzocht om de reeds eerder aangeboden technische bouwtekeningen met betrekking tot de te realiseren woningen op enkele punten te wijzigen. Op de datum van dit Prospectus zijn deze technische bouwtekeningen gefinaliseerd. Verder zijn voor de datum van dit Prospectus met de gemeente Crowsnest Pass verschillende ontwikkelingsovereenkomsten aangegaan, op basis waarvan het mogelijk is om tot het aanleggen van wegen en het installeren van nutsvoorzieningen over te gaan. Deze werkzaamheden zullen in 2009 aanvangen. Op de datum van dit Prospectus zijn de werkzaamheden in verband met het egaliseren van de grond en het uitgraven van verschillende bruggen en (verharde) wegen afgerond.

Na aanvang van de aanleg van de infrastructuur en opdeling van de River Run grond in verschillende kavels, zal River Run Corporation beginnen met de gefaseerde bouw van de woningen conform het Ontwikkelingsplan.

De fasen van de bouw lopen van januari 2008 tot het einde van het jaar 2013. Allereerst zal worden begonnen met de bouw van de circa 11 modelwoningen.

Het doel van River Run Lakes Corporation is dat 10% van de woningen gedurende de eerste fase (2008-2009) zullen worden verkocht, 15% gedurende de tweede fase (2009-2010) en 25% gedurende elk van de fases 3, 4 en 5 (2010 tot en met 2013). De marketinginspanningen van River Run Lakes Corporation zullen daarop worden toegespitst. Dit geprognosticeerde bouwschema is afhankelijk van de verkoopsnelheid van de woningen.

River Run Corporation zal ten tijde van de bouw en verkoop van de laatste fasen van de woningen op een ander deel van de River Run grond verscheidene appartementengebouwen en een hotel bouwen. River Run Corporation heeft hiertoe alle noodzakelijke milieu- en gemeentelijke vergunningen verkregen.

In januari 2008 is een contract ondertekend tussen de Bridgecreek Groep en de hotelketen Radisson Hotels. Radisson Hotels zal het management verzorgen voor het hotel dat op het River Run Project door de Bridgecreek Groep zal worden gebouwd. Het hotel zal bestaan uit circa 100 suites en zal tevens een zwembad, restaurant en congresfaciliteiten bevatten. De aanvang van de bouw van dit hotel zal waarschijnlijk ultimo 2009 zijn.

De marktwaarde van de kavels voor de circa 284 woningen en de kavels voor het hotel en de appartementengebouwen na aanleg van de infrastructuur wordt door Gateway Appraisal Ltd. in haar taxatierapporten van 14 januari tot 29 februari 2008 geprognosticeerd op CAD 108,8 miljoen (circa EUR 70.2 miljoen).
Sinds de datum van dit taxatierapport hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan.

Het taxatierapport van Gateway Appraisal Ltd. is verkrijgbaar op de website www.bridgecreek-invest.nl en wordt geacht onderdeel uit te maken van dit Prospectus. Gateway Appraisal Ltd. heeft ingestemd met de opname van haar taxatierapport in dit Prospectus en met de vorm en context waarin dit taxatierapport is opgenomen.

Het architectenbureau Zeidler Partnership Architects is als lokale partner betrokken bij het River Run Project en heeft tezamen met River Run Corporation het Ontwikkelingsplan opgesteld. Zeidler Partnership Architects heeft in opdracht van River Run Corporation een variëteit aan woningen ontworpen voor het River Run Project, waaronder geschakelde woningen ("Riverfront Townhouse; Pond-Side Semi-Detached; Hill-Side Semi-Detached"), en vrijstaande woningen

("Riverfront Single Detached; Hillside Single Detached"). Deze koopwoningen zijn gericht op de vrije sector.

Op dit moment worden er in het Crowsnest Pass gebied, naast het Bridgegate on Crowsnest Lake project van de Bridgecreek Groep zelf, geen vergelijkbare projecten ontwikkeld. Het Bridgegate on Crowsnest Lake project zal naar verwachting pas worden gestart nadat de kavels behorende tot het River Run Lakes Project zijn verkocht.

Zeidler Partnership Architects is als architect ook betrokken bij een ander lopend project van de Bridgecreek Groep, te weten Bridgegate on Crowsnest Lake, Crowsnest Pass, Alberta.

Zeidler Partnership Architects heeft een wereldwijde reputatie verworven met een grote variatie in toonaangevende vastgoedprojecten. Voor meer informatie over Zeidler Partnership Architects wordt verwezen naar de website www.zrpa.com.

Voor meer informatie over het River Run Project wordt verwezen naar de website www.riverrun-naturally.com.

6.2. Het River Run Lakes Project

Een van de fasen van het River Run Project, na de aanleg van de infrastructuur, bestaat uit het bouwrijp maken van circa 67 kavels, rondom een serie aangelegde meren, genaamd River Run Lakes. Deze meren zullen worden aangelegd met een natuurlijke groenvoorziening met onder andere verschillende soorten riet en begroeiing die past in het ter plaatse voorkomende milieu. Tevens zullen er wandel- en fietswegen worden aangelegd.

Op de River Run Lakes grond (circa 2.6 hectare van het totaal van circa 20.6 hectare van het gehele River Run Project) zullen in een volgende fase van het River Run Lakes Project circa 67 vrijstaande woningen worden gebouwd door derde partijen. De kavels voor deze woningen zullen vanaf het vierde kwartaal 2008 via een uitgebreide marketingcampagne voor de verkoop worden aangeboden. De marktwaarde van de kavels voor de circa 67 woningen na aanleg van de infrastructuur wordt door Gateway Appraisal Ltd. in haar taxatierapport van 18 februari 2008 geprognosticeerd op CAD 24 miljoen (circa EUR 15.5 miljoen). Sinds de datum van dit taxatierapport hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan.

Afbeelding 1: Een tekening van het Ontwikkelingsplan van het gehele River Run Project

Afbeelding 2: Een tekening van het River Run Lakes Subdivision gedeelte. NB River Run Lakes heeft betrekking op de binnenring van 67 woningen rondom een serie aangelegde meren, hier afgebeeld als 1 meer.

7. De Canadese vastgoedmarkt

In dit hoofdstuk wordt de vastgoedmarkt in de Canadese Rocky Mountains beschreven en meer in het bijzonder de omgeving van Canmore en Crowsnest Pass. Canmore is, naast Crownest Pass, één van de weinige gebieden aan de oostkant van de Canadese Rocky Mountains waar de ontwikkeling van onroerend goed mogelijk is. Canmore heeft een aantoonbare ontwikkeling en waardestijging van vastgoed meegemaakt in de afgelopen jaren. De Bridgecreek Groep verwacht dat Crowsnest Pass een soortgelijke ontwikkelingsfase tegemoet gaat als Canmore. Om die reden is Canmore uitvoerig beschreven in dit Prospectus. Tevens wordt informatie verstrekt over Calgary, de dichtstbijzijnde grootste stad voor Crowsnest Pass, de provincie Alberta en Canada. De Bridgecreek Groep verwacht dat het grootste deel van de woningen van het River Run Project verkocht zal worden aan inwoners van de regio Calgary.

7.1. Beschrijving van de vastgoedmarkt in de Canadese Rocky Mountains

Door de strenge wetten van de federale en provinciale regeringen van Canada om de overontwikkeling van natuurreservaten te voorkomen is de mogelijkheid van het bezit van een woning aan de oostkant van de Rocky Mountains beperkt tot twee gebieden, namelijk de Bow Vallei met de stad Canmore, ongeveer 45 minuten per auto ten westen van Calgary; en het Crowsnest Pass gebied, twee uur per auto ten zuid-westen van Calgary. Beide gebieden zijn goed bereikbaar en zijn naast bekende natuurparken zoals Banff, Jasper, Yoho en Waterton Lakes National Parks gelegen. De Canadese Rocky Mountains is de belangrijkste markt waarop River Run Lakes Corporation concurreert.

7.2. Canmore

De stad Canmore (circa 16.000 inwoners), ongeveer 45 minuten rijden ten westen van Calgary, is ondermeer bekend van de Olympische Winterspelen van 1988 en heeft sindsdien een sterke bevolkingsgroei doorgemaakt. [1]

Dit voormalige kolenmijnstadje in de vallei van de Bow-rivier is omgeven door circa één miljoen hectare natuurreservaten, waaronder Banff en Jasper National Park. Deze parken en naastgelegen gebieden bieden vele recreatiemogelijkheden, zoals bergwandelen, wildlife-watching, mountain biking, fly-fishing, golf, kanovaren, wild water varen of alpine-, langlauf- en helikopterskieën in een van de vijf nabij gelegen skigebieden.[1]

Canmore heeft een gelimiteerd grondaanbod voor vastgoedprojecten daar de Bow Vallei maar een maximale breedte heeft van circa 5 km. Daardoor is er weinig vlak land beschikbaar. De omliggende gebieden zijn daarnaast beschermd als natuurreservaat waardoor bouwprojecten daar niet zijn toegestaan. Hierdoor is al meer dan tien jaar geleden een situatie ontstaan van sterke vraag, zowel van locale als buitenlandse eigenaren en investeerders, en een gelimiteerd aanbod. [2] Verder wordt de vraag- en aanbodsituatie van vastgoed in Canmore mede beïnvloed door de economische ontwikkelingen in de Provincie Alberta, welke in belangrijke mate worden veroorzaakt door de olie- en gasindustrie (zie ook paragraaf 7.5.2. “De oliezanden van Alberta”).

De stijgende vastgoedprijzen reflecteren deze situatie. De jaarlijkse waardestijging van bepaalde segmenten van de vastgoedsector in Canmore ligt de laatste tien jaar tussen de 15% en 27%.[2]

De vastgoedprijzen in Canmore zijn in vergelijking met andere woongebieden in Canada thans relatief hoog, maar vergeleken met soortgelijke

bergrecreatiegebieden zoals Aspen en Vail (Colorado, USA), of Whistler (British Columbia, Canada) zijn de vastgoedprijzen in Canmore nog steeds ondergewaardeerd.

De gemiddelde prijs van een vrijstaand huis in Vail Village, Colorado, USA was USD $3,477,500 in 2007 (circa CAD 3,477,500; circa EUR 2.243.550). [3]
De gemiddelde prijs van een vrijstaand huis in Whistler, British Columbia, was CAD 1.644.000 in 2007 (circa EUR 1.061.000).[4] De gemiddelde prijs van een vrijstaand huis in Canmore, Alberta was CAD 963.000 (circa EUR 621.000) in 2007, een stijging van een gemiddelde prijs van CAD 715.000 (circa EUR 461.000) in 2006.[5]

In Canmore is de Bridgecreek Groep momenteel in de eindfase van de realisatie van een vijfsterren Private Residence Club, genaamd 'Bighorn Mountain Resort'. Het Bighorn Mountain Resort dat de Bridgecreek Groep ontwikkelt samen met lokale partners, waaronder Zeidler Partnership Architects, biedt uitzicht op de Rocky Mountains.

Op het perceel van Bighorn Mountain Resort worden 20 luxe residenties en een clubhuis gebouwd. De eigenaren van deze luxe residenties hebben de keuze om zelf exclusief gebruik te maken van hun woning, ofwel de woning te laten verhuren door een management team gedurende de periode dat zij er zelf geen gebruik van willen maken. Het perceel heeft een totaaloppervlak van circa 0,4 hectare.

Op de datum van dit Prospectus is de bouw van enkele woningen voltooid en is begonnen met de verkoop van de woningen. Het Bighorn Mountain Resort maakt geen deel uit van de Obligatielening.

Voor meer informatie over het Bighorn Mountain Resort wordt verwezen naar de website www.bighorncanmore.com.

De Bridgecreek Groep heeft in 2003 samen met locale partners het project Mystic Springs Chalets ontwikkeld (44 koopwoningen met twee slaapkamers, in de mountainchalet stijl) en in 2001 het project Whiskey Jack Chalets (77 koopwoningen/appartementen).
Beide projecten zijn in Canmore gelegen. Alle woningen van beide projecten zijn binnen de geprognosticeerde periode verkocht.
Voor meer informatie over de projecten Whiskey Jack Chalets en Mystic Springs Chalets wordt verwezen naar de website www.bridgecreekdc.com.

Bronnen:
[1] www.tourismcanmore.com
[2] Canmore Economic Development Authority www.canmorebusiness.com
[3] www.vailrealestate.com/marketarea.cfm
[4] www.whistlerrealestate.ca/files/whistlerrealestateguide-07dec.pdf
[5] Calgary Herald, "Million Dollar Views and More", gepubliceerd op 4 februari 2008.

7.3. Crowsnest Pass

Het gebied Crowsnest Pass, op 2 uur reisafstand (per auto) ten zuid-westen van Calgary, is één van de weinige gebieden aan de oostkant van de Rocky Mountains naast het eerder beschreven Canmore waar de ontwikkeling van koopwoningen mogelijk is.

Crowsnest Pass is vergelijkbaar met de omgeving van Canmore. De vijf kleine dorpen in Crowsnest Pass liggen eveneens in de Rocky Mountains, en zijn omgeven door grote natuur- en recreatiegebieden. Het Waterton Lakes/Glacier National Park is goed bereikbaar en ligt op een afstand van 45 minuten per auto. De omgeving van Crowsnest Pass biedt dezelfde recreatiemogelijkheden als Canmore zoals bergwandelen, wildlife-watching, mountain biking, golf, kanovaren, wild water varen, langlauf- en alpine skieën en fly-fishing.[1, 2]

Naast het River Run Project ontwikkelt Crowsnest Lake Corporation, een groepsmaatschappij van de Bridgecreek Groep, in Crowsnest Pass een ander project dat zich in de beginfase van ontwikkeling bevindt, genaamd Bridgegate on Crowsnest Lake.

Voor het Bridgegate on Crowsnest Lake project heeft de Bridgecreek Groep in september 2005 een perceel grond aangekocht van circa 7 hectare aan een groot bergmeer, te weten Crowsnest Lake. Aan dit meer gaat de Bridgecreek Groep een serie gebouwen met in totaal circa 2.000 appartementen realiseren. De appartementen zullen samen met een aantal faciliteiten, zoals een vijfsterren hotel met circa 300 kamers, een conferentiecentrum, restaurants, een casino, theaters en een langlauf en schaatscentrum in de komende zeven jaar gefaseerd worden gebouwd. Het Bridgegate on Crowsnest Lake project wordt door de provincie Alberta en de plaatselijke gemeente, gezien de omvang van het project, aangemerkt als een belangrijke bijdrage aan de verdere ontwikkeling van het Crowsnest Pass gebied. Het Bridgegate on Crowsnest Lake project maakt geen deel uit van de Obligatielening.

Het Bridgegate on Crowsnest Lake project zal het karakter krijgen van een vakantieoord. De voorzieningen, zoals hiervoor beschreven, zijn ook gebruikelijke voorzieningen die men in een vakantieoord kan aantreffen. Het River Run Project daarentegen zal veel meer het karakter krijgen van een woonwijk waarbij geen nadere voorzieningen zullen worden gebouwd. De Bridgecreek Groep verwacht niet dat het Bridgegate on Crowsnest Lake project directe concurrentie vormt voor het River Run Project omdat de projecten een dermate andere aard van ruimtelijke ordening hebben dat niet verwacht wordt dat beide projecten eenzelfde aard van kopers aan zal trekken.

Bronnen:
[1] *www.crowsnestpass.com*
[2] *www.crowsnestangler.com*

7.4. Calgary (de grootste stad in de nabijheid)

De stad Calgary ligt aan de voet van de Rocky Mountains, omringd door de prairies. Met ruim 1 miljoen inwoners is Calgary de vierde stad van Canada, waarmee het groter is dan de hoofdstad van Alberta, Edmonton.

Calgary maakt een periode van sterke groei mee. In 2006 is het aantal inwoners van de gehele regio van Calgary met circa 35.000 toegenomen. [1]

In 1914 werd er voor het eerst olie gevonden in Alberta. Deze vondst heeft bijgedragen aan de economische ontwikkeling van Calgary en de provincie Alberta in het algemeen.

De Toronto Dominion Bank Financial Group concludeerde in 2003 het volgende: "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 BNP van

bijna USD 40.000 per hoofd van de bevolking zit de regio bijna 10% boven de Amerikaanse hoofdstedelijke regio's, en 40% boven haar Canadese collega's". [2]

Econoom M. Lefebvre van de Conference Board of Canada (een onderzoeksbureau) omschreef in 2004 de situatie in Calgary als volgt: "Calgary bevindt zich in een uitzonderlijke situatie. Alle fundamenten liggen klaar voor een langdurige periode van succes. De belangrijkste factoren zijn de goede vooruitzichten voor de energiesector, de voortdurende groei van werkgelegenheid en inkomensniveau en een sterke toename in de consumentenbestedingen en bouwactiviteiten." [3]

In het jaar 2006 werd er in Calgary voor een totaalbedrag van CAD 4,7 miljard (circa EUR 3.0 miljard) aan bouwvergunningen voor een grote diversiteit aan projecten verleend, een absoluut record voor de stad. [4] Dit bedrag is CAD 1 miljard (circa EUR 645 miljoen) méér dan er in 2006 in de stad Toronto aan bouwvergunningen werden verleend, traditioneel de grootse stad in Canada en tot nu toe ook de toonaangever van de Canadese economie. [4]
Om deze bedragen in perspectief te zetten is het goed om hierbij op te merken dat Toronto ongeveer 2,5 maal meer inwoners telt dan Calgary. [5]

In oktober 2006 werd door Alberta Economic Development bekend gemaakt dat in Calgary een totaalbedrag van CAD 17,7 miljard (circa EUR 11.4 miljard) uitstaat aan geplande en bestaande projecten, variërend tussen kantoor- en winkelpanden, woningbouw en wegenbouw. [6]

Calgary is qua oppervlakte van meer dan 5.000 km² de grootste metropool van Noord Amerika. De stad heeft na Toronto het grootste aantal hoofdkantoren. [7]
Dit is een belangrijke factor voor de economische activiteit van een stad. De grootste bijdrage aan de plaatselijke economie wordt geleverd door de olie- en gasindustrie.

Volgens de Organisation for Economic Co-operation and Development was de economische groei van Calgary in 2007 4,8%. Ook voor de aankomende jaren wordt een sterke groei van de economie verwacht in de regio van Calgary. Voor de periode 2006 – 2009 wordt in de regio gemiddeld een groei van 3,7% verwacht. [8]

De Conference Board of Canada verwacht dat Calgary tot ten minste 2009 de grootste economische groei zal vertonen van alle Canadese steden. [9]

De economische groei, de groei in de werkgelegenheid, de toenemende bevolking en de lage werkloosheid van Calgary (en Alberta) in het laatste decennium dragen bij aan een toenemende vraag naar koopwoningen in de recreatiegebieden van de nabije Rocky Mountains die in één tot twee uur rijtijd te bereiken zijn.

Bronnen:
[1] City of Calgary web site: www.calgary.ca/DocGallery/BU/cityclerks/city.pdf
[2] Toronto-Dominion Bank www.td.com 'The Calgary-Edmonton Corridor"
[3] Calgary Herald, december 2004
[4] Calgary Herald, 15 januari 2007
[5] City of Toronto web site: www.toronto.ca/torontoplan/pdf/flash_sec1A.pdf
[6]www.calgary.ca/docgallery/bu/planning/pdf/corporate_economics/cal_econ_report_ q3_2006.pdf (Major Capital Projects)
[7]www.calgary.ca/docgallery/bu/planning/pdf/corporate_economics/cal_econ_report_ q3_2006.pdf (Major Capital Projects)
[8]www.calgaryeconomicdevelopment.com/relocateAndExpand/calgaryEconomy.cfm
[9]www.conferenceboard.ca

7.5. De provincie Alberta

7.5.1. Algemeen

De provincie Alberta is ongeveer 22 keer zo groot als Nederland en heeft 3,4 miljoen inwoners. De economie is vooral gericht op gas, olie, land-, bos- en mijnbouw en toerisme.

In de afgelopen jaren heeft Alberta een sterke economische groei doorgemaakt. Vooral de olieindustrie heeft er aan bijgedragen dat Alberta gezien wordt als het hart van de Canadese economie. De consumentenbestedingen zijn in Alberta gemiddeld met 16,1% gestegen in 2006 ten opzichte van gemiddeld 6,4% in de andere delen van Canada; en met 9,2% gestegen in 2007 ten opzichte van gemiddeld 5,5% in de andere delen van Canada . [1]

De economische groei uit zich ook in een lage werkloosheid. Alberta heeft met 3,2% de laagste werkloosheid van alle provincies in Canada.

Begin juli 2004 werd bekend gemaakt dat Alberta de eerste provincie in Canada is die geheel schuldenvrij is en waar het budget zelfs een overschot vertoont. Het overschot op het 2005 budget was circa CAD 3 miljard (circa EUR 1.9 miljard). Het verwachte budget overschot over 2007 werd in maart 2006 door de provinciale regering geschat op CAD 4 miljard (circa EUR 2.6 miljard). [2]
Het verwachte budget overschot over 2008 werd in februari 2008 door de provinciale regering geschat op CAD 4,2 miljard (circa EUR 2.7 miljard). [3]

Statistics Canada (vergelijkbaar met het Nederlandse Centraal Bureau voor de Statistiek) heeft in 2006 aangegeven dat de inkomens in Alberta na belastingen de hoogste zijn van heel Canada. [4]

Gecombineerd (landelijke- en provinciale belastingen) is de inkomensbelasting in Alberta het laagst van heel Canada. Er wordt geen BTW geheven, de brandstofbelasting is relatief laag en er wordt geen loonbelasting- en vermogensbelasting geheven. Alberta is tevens een zeer aantrekkelijke provincie voor bedrijven door haar lage tarief voor de vennootschapsbelasting
(minimaal 3% en maximaal 10% in 2007). [5]

Jaarlijks trekt de provincie Alberta circa 4 miljoen toeristen. De voornaamste attracties zijn de 5 nationale parken zoals Banff- en Jasper National Park, de meer dan 300 provinciale parken en de festivals die in Alberta worden gehouden. De Rocky Mountains bieden vele recreatiemogelijkheden zoals skiën, bergbeklimmen, wandelen, wildlife watching, etc. Toerisme is de vier-na-grootste industrie in Alberta met een omzet van gemiddeld CAD 5 miljard (circa EUR 3.2

miljard) per jaar. Er zijn circa 83.000 mensen direct werkzaam in het toerisme in Alberta. [6]

Bronnen:
[1] http://www.td.com/economics/qef/prov0108.pdf
[2] www.finance.gov.ab.ca/publications/budget/budget2006/speech.pdf
[3] www.albertaindex.com/content/view/401/1/
[4]www.statscan.ca
[5] www.alberta-canada.com/investLocate/costAdvantages/taxation.cfm[65 6 6]
[6]www.alberta-canada.com/statpub/tourismStatistics/index.cfm

7.5.2. De Oliezanden van Alberta

Op Saoedi-Arabië na, heeft Alberta de grootste oliereserves ter wereld.[1]

Het gebied van de oliezanden van Alberta heeft een geschatte oliereserve, waarvan het bestaan bekend is, van 1.7 tot 2.5 biljoen vaten waarvan volgens het Alberta Energy and Utilities Board met de huidige technologie circa 177 miljard vaten winbaar zijn. [2] Alberta neemt 67% van de Canadese conventionele olieproductie, 100% van de Canadese synthetische olieproductie en 81% van de Canadese gasproductie voor haar rekening. [3] De geschatte gezamenlijke investering in de oliezanden van Alberta voor de komende tien jaar bedraagt meer dan CAD 100 miljard (circa EUR 64.5 miljard).[4]

De inkomsten voor de olie industrie uit de oliezanden zijn tussen 1996-2006 gestegen van CAD 4 miljard (EUR 2.6 miljard) in 1996 tot CAD 14.6 miljard (EUR 9.4 miljard) in 2006, een stijging van 365 %.[5]

In 2004 werden één miljoen vaten per dag geproduceerd. De verwachting is dat dit in 2011 zal zijn opgelopen naar twee miljoen vaten per dag. Dit zal dan naar voorspellingen circa 57% van de totale Canadese olieproductie zijn.[6]

Toenemende productiecapaciteit, voornamelijk door de uitbreiding van de oliezanden faciliteiten, samen met een record-brekend prijsniveau per vat olie, zullen er naar verwachting voor zorgen dat de winst voor Canada's olie industrie een record zal bereiken, met een groei van 18% in 2008 tot CAD 23 miljard (Circa EUR 14.8 miljard), aldus een rapport van de Conference Board of Canada.[7]

De activiteiten in de oliezanden hebben een positieve invloed op de werkgelegenheid, vooral in de dichtstbijzijnde grote steden Edmonton en Calgary. Voor iedere baan die in de oliezanden zelf gecreëerd wordt, worden naar verwachting drie 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 Alberta.[8]

Om aan de verwachte vraag naar brandstoffen te kunnen voldoen wordt er gedurende de komende 3 jaar een pijpleiding gebouwd met een lengte van circa 1.200 kilometer, direct van de Alberta olievelden tot aan de stad Kitimat, gelegen aan de westkust bij Prince Rupert in de Provincie British Columbia. Deze pijpleiding zal ruwe olie transporteren naar een nieuw aan te leggen diepwaterhaven voor directe verkoop aan onder meer China en India.[9, 10]

De verwachting is dat deze ontwikkelingen in combinatie met de huidige lage leegstand van vastgoed een grote vraag naar vastgoed in Alberta zullen blijven veroorzaken. [11]

Bronnen:
[1] Alberta Government www.energy.gov.ab.ca/89.asp
[2] Alberta Energy and Utilities Board www.eub.ca
[3] www.alberta-canada.com/oandg/fastFacts.cfm
[4, 6, 8] www.fortmcmurrayalberta.ca/demographics.html
[5] www.utilisenergy.com/oilsandscontents.pdf
[7] Calgary Herald, 14 Februari, 2008
[9] www.pembina.org/pdf/publications/BC_oilgas04.pdf
[10] Alberta venture Magazine www.albertaventure.com/abventure_4155.html
[11] www.woodbuffalo.net – Employment in the Oilsands, December 2006.

7.6. Canada

Canada is het grootste land van het westelijke halfrond en het op één na grootste land ter wereld. De totale oppervlakte van Canada is 9.984.670 km (240 maal zo groot als Nederland) en het land heeft circa 33.1 miljoen inwoners.[1]

Canada heeft 10 provincies en drie 'Territoria' (Yukon, Northwest en Nunavut). De provincies hebben grote zelfstandige grondwettelijke bevoegdheden op gebieden als gevangeniswezen, onderwijs, gezondheidszorg, gemeentebestuur en belastingen.

De industrie is vooral geconcentreerd in de centraal gelegen provincies Ontario en Quêbec en in de westelijke provincies British Columbia en Alberta.

Bron:
[1] http://atlas.nrcan.gc.ca/site/english/learningresources/facts/surfareas.html

7.6.1. De Canadese economie

Canada heeft een kwalitatief hoog ontwikkelde industriële markteconomie, die gericht is op de export van diverse grondstoffen (olie, gas, erts) en heeft een sterke positie in de bosbouw, visserij en landbouw (graan, aardappelen). De belangrijkste handelspartners zijn de Verenigde Staten, Japan, EU (Verenigd Koninkrijk, Duitsland en Nederland), China en Zuid-Korea.

Op 1 januari 1994 werd de North American Free Trade Agreement (NAFTA) gesloten. Dit is een handelsakkoord tussen de Verenigde Staten, Mexico en Canada waarmee diverse handelsbelemmeringen tussen de betrokken landen worden opgeheven. De export van Canada naar de Verenigde Staten en Mexico is verdubbeld ten opzichte van de periode voorafgaand aan de NAFTA. Verder hebben Canadese ondernemingen onder NAFTA met voorrang toegang gekregen tot een markt van 430 miljoen mensen.[1]

De Canadese economie heeft in de afgelopen jaren een sterke groei doorgemaakt en men verwacht dat de economie zich ook in dit jaar positief zal blijven ontwikkelen. Voor 2007 werd een groei verwacht van 3%, de hoogste prognose van alle G7 landen. [2]

Canada heeft zich ontwikkeld tot één van de best presterende economieën ter wereld. Het vierde kwartaal van 2007 was het 34ste opeenvolgende kwartaal dat Canada een overschot op de lopende rekening vertoonde. Onder andere hierdoor is Canada gedurende de afgelopen 10 jaar in staat geweest om de staatsschuld van CAD 560 miljard (circa EUR 361 miljard) met CAD 93 miljard (circa EUR 60 miljard) te verlagen tot CAD 467 miljard (circa EUR 301.3 miljard). Er wordt verwacht dat de Canadese staatsschuld in de komende jaren nog verder zal afnemen. [3]

Bronnen
[1] Foreign Affairs and International Trade Canada www.dfait-maeci.gc.ca/nafta-alena/menu-en.asp
[2] www.cbc.ca/money/story/2006/09/14/imf-useconomy.html
[3] www.canadianeconomy.gc.ca/english/economy/

7.6.2. De vastgoedmarkt in Canada

Een lage rente gecombineerd met een sterke economie hebben in de afgelopen 5 jaar een positieve invloed uitgeoefend op de vastgoedmarkt in Canada.

In 2006 is het landelijke percentage leegstand van bedrijfspanden afgenomen tot het historisch lage niveau van 7,9% voor kantoren en 5,2% voor andere commerciële panden. De verwachting is dat de leegstand voor kantoren in 2007 verder is afgenomen tot 7,4%.[1]

Volgens de Investment Property Databank-Canadian Property Index, was de gemiddelde jaarlijkse waardestijging over de laatste vijf jaar, zijnde 2001-2006, van Canadees vastgoed 13,4%. De waardestijging van woningen over dezelfde periode was 9,1%.
In 2006 steeg vastgoed in Canada met gemiddeld 18,6%, en woningen met gemiddeld 14,9% in waarde. [2]

De stijging van vastgoed in de grote Canadese steden in 2006 was voor Montreal 18,3%; Ottawa 12,6%; Toronto 13,1% en Vancouver 22,8%. De twee grote steden in Alberta noteerden in 2006 de grootste stijging van vastgoed in het land, te weten 30,4% in Calgary en 35,2% in Edmonton.[3]

Bronnen:
[1] CB Richard Ellis www.cbre.ca – Market Outlook Canada 2007
[2] www.ipdglobal.com
[3] www.ipdglobal.com Press Release 28 februari 2007 "Another Stellar Year for Canadian Real Estate Investment"

7.6.3. Marktanalyse van Western Canada

De belangrijkste oorzaken van de groei van de economie die voornamelijk in het westen van Canada plaats heeft zijn de groei in werkgelegenheid, de groei van het aantal inwoners, de lage werkloosheid en de lage belastingen. Door de constante groei in de afgelopen vijf jaar is de vastgoedmarkt van Calgary en Alberta gegroeid tot één van de beste van Canada. [1]

De vooruitzichten laten een even positief beeld zien. In 2005 heeft Imperial Oil, één van Canada's grootste olie-producenten, haar hoofdkantoor in Calgary gevestigd en naar verwachting zullen ook andere bedrijven zich gaan vestigen in Calgary.[2]

Door de toestroom van nieuwe bedrijven en de schaarste van bouwgrond is de stad Calgary constant grond aan het (her)ontwikkelen en aan het uitbreiden.
In 2004 zijn de huren van kantoren op toplocaties (zogenaamde 'Class A' kantoren) in het centrum van Calgary met bijna 25% gestegen.[3]

In 2006 was de stijging tussen 20% en 30%. De huurvraagprijs voor deze kantoren is vanaf het laatste kwartaal van 2004 tot het laatste kwartaal van 2006 met gemiddeld 61% gestegen. De gemiddelde leegstand van kantoren in het centrum van Calgary is in het afgelopen jaar afgenomen tot het niveau van 1%.

De leegstand van 'Class A' kantoren was 0,5% in 2006. De leegstand van kantoren in Calgary is thans lager dan in de steden Tokyo en London, traditioneel steden met een zeer lage leegstand. Naar verwachting zal dit lage percentage aan leegstand zich handhaven, waardoor de huren verder zullen stijgen.[4]

Bronnen:
[1] Calgary Herald December 2006: "Alberta Real Estate: An Investors Dream"
[2] www.imperialoil.ca
[3] Calgary Herald: "Downtown office rents jump", January 2005
[4] CB Richard Ellis www.cbre.ca – Market Outlook Canada 2007

7.6.4. Tweede woningen ("recreational property")

Volgens een marktstudie van mei 2005 uitgevoerd door Royal LePage, een landelijk makelaarskantoor, had in 2005 gemiddeld 9% van de Canadese bevolking een "recreational property" oftewel een tweede woning/ vakantiewoning. Volgens deze studie wil een verdere 5% van de bevolking overgaan tot aankoop van een tweede woning gedurende de komende twee tot drie jaar.[1]

De verwachting is dat een gedeelte van de woningen van het River Run Project als tweede woning gekocht zullen worden. Dit is ook het geval bij recente projecten in dezelfde vastgoedsector in Canmore, waaronder verscheidene projecten die door de Bridgecreek Groep zijn gerealiseerd.

Bron:
[1] www.royallepage.ca/CMSTemplates/Toolbox/News/NewsTemplate.aspx?id=993

8. Obligatie-uitgifte door Bridgecreek Investment Bonds Corporation

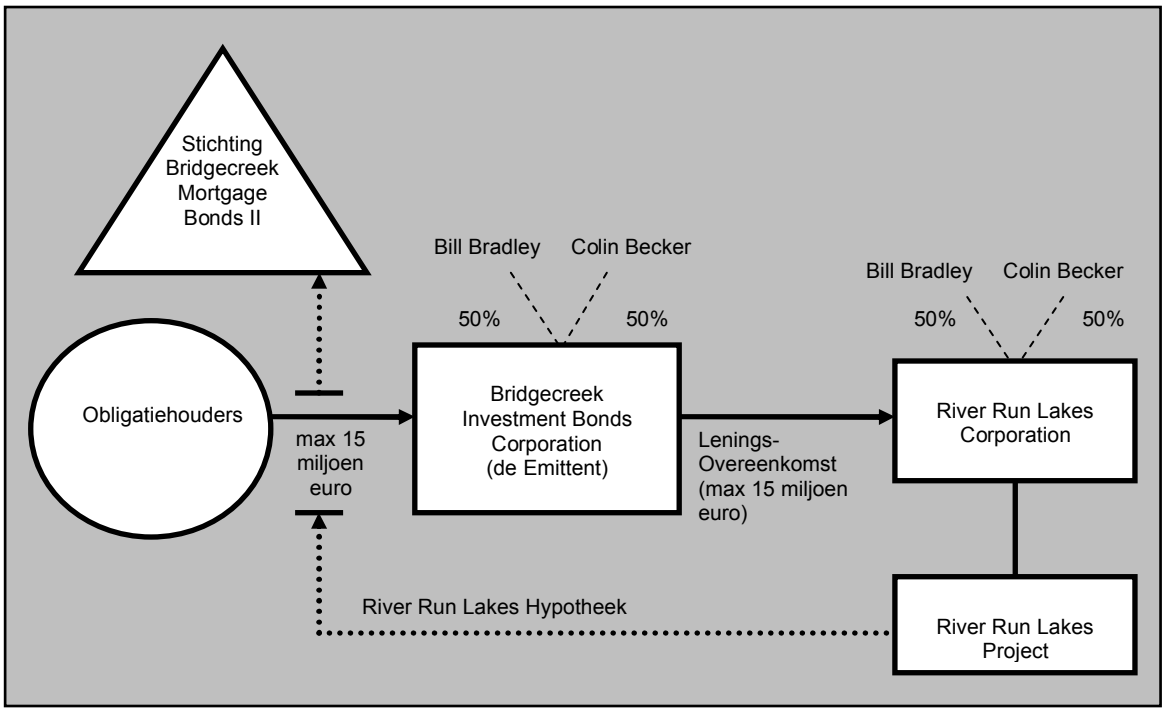
8.1. Structuur van het fonds

Voor de opzet van de structuur voor de aankoop van de River Run Lakes grond en de uitvoering van het River Run Lakes Project is rekening gehouden met zowel de Canadese als Nederlandse juridische en fiscale consequenties.

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

- Bridgecreek Investment Bonds Corporation, de Emittent van de Obligatielening;
- River Run Lakes Corporation, de uitvoerder van de ontwikkeling van het River Run Lakes Project;
- Stichting Bridgecreek Mortgage Bonds II, de trustee met betrekking tot de Obligatielening;

In de volgende subparagrafen zal nadere informatie worden verstrekt over elk van deze rechtspersonen.



Afbeelding 3: Betrokken partijen en overeenkomsten

8.1.1. Bridgecreek Investment Bonds Corporation (de Emittent)

Rechtsvorm en oprichting

De Emittent is een op 23 augustus 2006 naar Canadees recht opgerichte corporation met statutaire zetel te Calgary, Alberta. De Emittent is opgericht teneinde obligaties uit te geven en de opbrengsten van deze obligaties door te lenen aan Canadese groepsmaatschappijen. Artikel 5 van de statuten van de Emittent bevat geen beperking van de doelomschrijving.

Aangezien er geen Corporate Governance Code is in Canada, kan de Emittent hier niet aan voldoen. De Emittent is een corporation opgericht onder 'The Business

Corporation Act' van de provincie Alberta en is daarmee onderhevig aan deze wetgeving.

Emissies Bridgecreek Mortgage Bonds

De Emittent heeft in het verleden reeds een 9,75% vastrentende obligatielening, groot maximaal EUR 20 miljoen, in Nederland aangeboden in het kader van de Eerste Emissie, bestaande uit maximaal 1.600 Bridgecreek Mortgage Bonds I van EUR 12.500 per stuk. Uiteindelijk zijn door de Emittent 447 Bridgecreek Mortgage Bonds I uitgegeven in het kader van de Eerste Emissie. De aanbieding aan het publiek door de Emittent van Bridgecreek Mortgage Bonds I is op 7 september 2008 afgesloten.

De Emittent heeft de intentie om, naast de aanbieding van Bridgecreek Mortgage Bonds I (in het kader van de Eerste Emissie) en Bridgecreek Mortgage Bonds II in de toekomst meerdere Bridgecreek Mortgage Bonds uit te geven op de Europese markt voor uiteenlopende projecten van de Bridgecreek Groep. In dit kader is gekozen voor nummering van de uitgegeven en (nog) uit te geven Bridgecreek Mortgage Bonds. De onderhavige emissie is de tweede uitgifte van de Emittent binnen de Bridgecreek Groep, waarbij gebruik wordt gemaakt van nummer II.

De Emittent heeft voor de uitgifte van de Obligaties de benodigde bestuursbesluiten genomen.

Aandelenkapitaal en aandeelhouders

Het geplaatste en gestorte aandelenkapitaal van de Emittent bedraagt op de datum van dit Prospectus CAD 200, onderverdeeld in 1.000 A aandelen met een nominale waarde van CAD 0,10 per aandeel en 1.000 B aandelen met een nominale waarde van CAD 0,10 per aandeel. De A aandelen en B aandelen zijn identiek.

De heren Colin Becker en Bill Bradley houden ieder 50% van de aandelen in de Emittent. Colin Becker houdt 1.000 A aandelen en Bill Bradley houdt 1.000 B aandelen.

De beide aandeelhouders hebben zich jegens de Emittent (alsmede jegens de Stichting) verplicht tot aanvulling van het eigen vermogen van de Emittent door middel van een substantiële agiostorting op de bestaande aandelen van de Emittent door beide aandeelhouders.

De heren Colin Becker en Bill Bradley zullen, als aandeelhouder van de Emittent, ieder in totaal CAD 450.000 (EUR 290.323) als agio storten op de door hen gehouden aandelen in het kapitaal van de Emittent. Betaling door beide heren zal in beginsel in maandelijkse termijnen plaatsvinden, doch het volledige bedrag van de agiostorting zal in ieder geval uiterlijk op 31 maart 2009 gestort. De eerste storting op de aandelen van CAD 100.000 (EUR 64.516) door ieder van de heren heeft medio september 2008 plaatsgevonden.

Voor meer informatie over het eigen vermogen van de Emittent, wordt verwezen naar hoofdstuk 10 ("Voornaamste financiële informatie").

De beide heren zijn, als houders van de A aandelen en de B aandelen, op iedere vergadering van aandeelhouders gerechtigd om hun stem uit te brengen. Daarnaast delen zij als houders van de A aandelen en de B aandelen, volledig mee ingeval van liquidatie of ontbinding van de Emittent.

Directie

De directie van de Emittent wordt gevormd door de heren Colin Becker, Bill Bradley en Ralph van der Walle.

Bridgecreek Groep

Voor informatie over de Bridgecreek Groep, waartoe de Emittent behoort, wordt verwezen naar paragraaf 8.2 hierna ("De Bridgecreek Groep").

Procedures

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

Financiële verslaggeving

Jaarlijks binnen 4 maanden na afloop van het Boekjaar zal de Emittent de Jaarstukken opstellen. De Jaarstukken luiden in Canadese dollars. De Jaarstukken zullen bij de Stichting ter inzage worden gelegd.

De Emittent zal in de toekomst een kasstroomoverzicht opnemen in haar Jaarstukken zodra dit wettelijk verplicht is.

8.1.2. Stichting Bridgecreek Mortgage Bonds II (de Stichting)

Rechtsvorm en oprichting

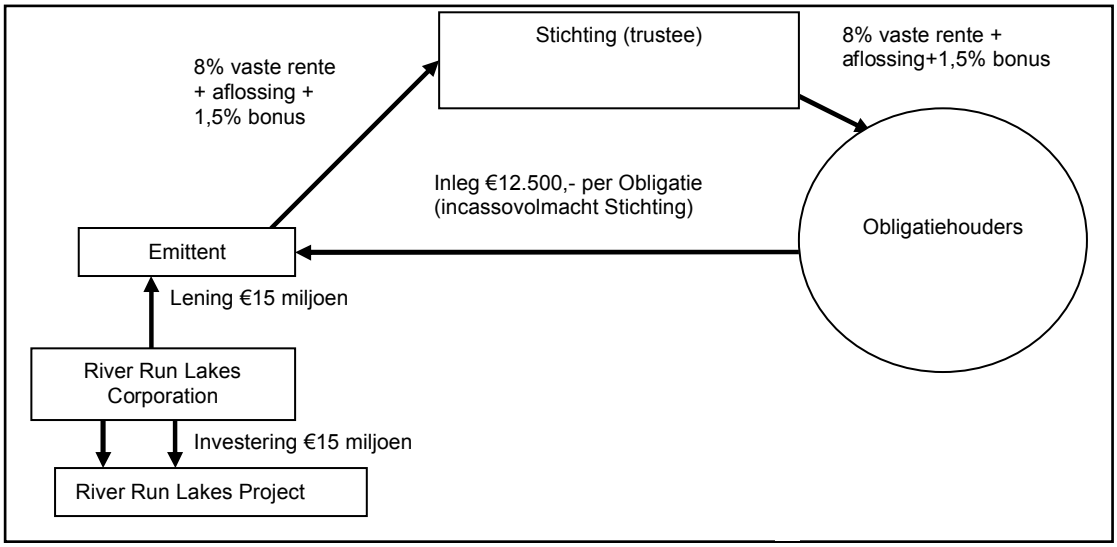
Stichting Bridgecreek Mortgage Bonds II is op 18 juni 2008 opgericht. De Stichting is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 34304709.

Doelomschrijving: trustee

De Stichting is opgericht teneinde op te treden als trustee met betrekking tot de Obligatielening, daaronder mede maar niet uitsluitend begrepen het zijn van partij bij de Trustakte en het uitvoeren van alle mogelijke werkzaamheden van trustee voortvloeiende uit de Trustakte waaronder mede maar niet uitsluitend begrepen het administreren van de Obligatielening, het ontvangen van gelden van de Emittent, het doorbetalen van deze gelden aan de Obligatiehouders, het (bij)houden van het Register, het tot zekerheid verwerven, houden en zonodig uitwinnen van alle mogelijke zekerheden die gesteld worden ten behoeve van Obligatiehouders, zomede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

Alle geldstromen ten behoeve van de Obligatielening lopen via de Stichting. De Stichting zal de rente, de hoofdsom en de bonus op of in verband met de Obligaties van de Emittent ontvangen. De Stichting zal deze bedragen aan de Obligatiehouders betalen.

(Het bestuur van) de Stichting is onafhankelijk van de Emittent.



Afbeelding 4: Geldstromen

Bestuur

Het bestuur van de Stichting bestaat bij oprichting uit Equity Trust Co. N.V.
Het bestuur van Equity Trust Co. N.V. bestaat uit de heren R.G.A. de Schutter, F. van der Rhee en J.C.W van Burg.

Equity Trust Co. N.V. krijgt als bestuurder een jaarlijkse vaste vergoeding van EUR 3.000 van de Stichting plus administratiekosten. Deze kosten zal de Stichting doorberekenen aan de Emittent.

Verslaggeving

Het bestuur van de Stichting maakt tweemaal per jaar een verslag op van haar werkzaamheden welke ter inzage ligt van de Obligatiehouders.

8.1.3. River Run Lakes Corporation

Rechtsvorm en oprichting

River Run Lakes Corporation is een op 10 december 2007 naar Canadees recht opgerichte corporation met statutaire zetel te Calgary, Alberta, Canada. River Run Lakes Corporation is opgericht met als doel de ontwikkeling van onroerend goed in Canada.

Activiteiten River Run Lakes Project

River Run Lakes Corporation zal vóór de datum van uitgifte van de eerste Tranche, derhalve vóór 30 september 2008, de circa 2.6 hectare grond, genaamd River Run Lakes, bestaande uit 67 bouwrijpe kavels en gelegen in de gemeente Crowsnest Pass, provincie Alberta in Canada, aankopen van River Run Corporation tegen verschuldigd blijven van de koopprijs (i.e. een bedrag van CAD 7.6 miljoen (EUR 4.9 miljoen) zijnde de kostprijs inclusief (terug)betaling aan River Run Corporation van de kosten in verband met het bouwrijp maken van de kavels voor circa 67 woningen).

River Run Lakes Corporation zal zich bezig houden met de planning, ontwikkeling, marketing en verkoop van het River Run Lakes Project.

Tot op heden zijn de activiteiten van River Run Lakes Corporation beperkt gebleven tot organisatorische activiteiten en voorbereidingen in verband met de aankoop en verkoop van het River Run Lakes Project.

Aandelenkapitaal en aandeelhouders

Het geplaatste en gestorte aandelenkapitaal van River Run Lakes Corporation bedraagt CAD 200, onderverdeeld in 2.000 A aandelen met een nominale waarde van CAD 0,10 per aandeel.

De heren Colin Becker en Bill Bradley houden ieder 50% van de A aandelen in River Run Lakes Corporation. Colin Becker houdt 1.000 A aandelen en Bill Bradley houdt 1.000 A aandelen.

De A aandelen geven recht op dividenduitkering. De beide heren zijn op iedere vergadering van aandeelhouders gerechtigd om hun stem uit te brengen. Daarnaast delen zij, als houders van de A aandelen, volledig mee in geval van liquidatie of ontbinding van River Run Lakes Corporation.

Directie

De directie van River Run Lakes Corporation wordt gevormd door de heren Colin Becker en Bill Bradley.

Bridgecreek Groep

Voor meer informatie over de Bridgecreek Groep, waartoe River Run Lakes Corporation behoort, wordt verwezen naar paragraaf 8.2 hierna ("De Bridgecreek Groep").

Procedures

Er zijn sinds de oprichtingsdatum van River Run Lakes Corporation geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages, met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van de River Run Lakes Corporation hangende zijn of kunnen worden ingeleid, die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of rentabiliteit van River Run Lakes Corporation en/of de Bridgecreek Groep.

Financiële verslaggeving

Jaarlijks binnen 4 maanden na afloop van het Boekjaar zal River Run Lakes Corporation haar Jaarstukken opstellen. De Jaarstukken luiden in Canadese dollars. De Jaarstukken zullen bij de Stichting ter inzage worden gelegd.

River Run Lakes Corporation zal in de toekomst een kasstroomoverzicht opnemen in haar Jaarstukken zodra dit wettelijk verplicht is.

8.2. Belangrijke overeenkomsten

De volgende belangrijke overeenkomsten, die door de Emittent zijn aangegaan, zijn van belang voor het vermogen van de Emittent om haar verplichtingen onder de Obligatielening jegens de Stichting, respectievelijk de Obligatiehouders na te komen. Onderstaande documenten zijn tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus verkrijgbaar op www.bridgecreek-invest.nl.

Contributieovereenkomst

De Emittent is met haar aandeelhouders, te weten de heren Colin Becker en Bill Bradley, een contributieovereenkomst (*contribution agreement*) aangegaan, waaronder de beide aandeelhouders zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk verplichten jegens de Emittent (alsmede jegens de Stichting en Stichting Bridgecreek Mortgage Bonds I) tot aanvulling van het eigen vermogen van de Emittent door middel van een substantiële agiostorting (i.e. een storting van in totaal CAD 450.000 ieder) op de door hen gehouden aandelen in het kapitaal van de Emittent.

Uitvoeringsovereenkomst

De Emittent is met haar groepsmaatschappij River Run Lakes Corporation een uitvoeringsovereenkomst aangegaan, waaronder River Run Lakes Corporation zich jegens de Emittent (alsmede jegens de Stichting) verbindt om – onverwijld na verkrijging van het recht van eigendom op de River Run Lakes grond – vestiging van een geldig recht van eerste hypotheek op de River Run Lakes grond ten gunste van de Stichting te zullen bewerkstelligen.

Achterstellingsovereenkomst

De Emittent is met River Run Lakes Corporation, River Run Corporation, Bridgegate Financial Corporation (alsmede met de Stichting en Stichting Bridgecreek Mortgage Bonds I) een achterstellingsovereenkomst aangegaan, op basis waarvan – zulks ten gunste van de Stichting en de Stichting Bridgecreek Mortgage Bonds I – de (betalings)verplichtingen van de Emittent jegens de beide stichtingen een hogere prioriteit hebben dan de (betalings)verplichtingen van River Run Lakes Corporation jegens haar groepsmaatschappijen Bridgegate Financial Corporation en River Run Corporation. Een uitzondering wordt gemaakt voor betalingen vanuit River Run Lakes Corporation aan haar groepsmaatschappijen indien en voor zover door de Emittent aan River Run Lakes Corporation opgehaald geld wordt doorgeleend.

8.3. De Bridgecreek Groep

Algemeen

De Emittent en River Run Lakes Corporation behoren beiden tot de Bridgecreek Groep.

De heren Colin Becker en Bill Bradley houden ieder 50% van de aandelen van alle rechtspersonen die behoren tot de Bridgecreek Groep, met uitzondering van Bighorn Mountain Resort Corporation. In Bighorn Mountain Resort Corporation hebben de heren Colin Becker en Bill Bradley ieder 22,2% van de aandelen in bezit. Naast de heren Becker en Bradley heeft Bighorn Mountain Resort Corporation nog twee andere aandeelhouders.

Directie

De heren Colin Becker en Bill Bradley vormen gezamenlijk de directie van iedere rechtspersoon die behoort tot de Bridgecreek Groep, behalve van de Emittent (de directie van de Emittent wordt gevormd door de heren Colin Becker en Bill Bradley en de heer Ralph van der Walle). De directieleden van de Emittent en van

River Run Lakes Corporation kiezen domicilie te Calgary en Canmore, Alberta, Canada, respectievelijk te Calgary, Alberta, Canada.

Als directeuren selecteren, verwerven, ontwikkelen en verkopen de heren Colin Becker en Bill Bradley onroerend goedprojecten in Canada. De heren Collin Becker en Bill Bradley hebben inmiddels een zeer diverse ontwikkelings- en investeringsportefeuille opgebouwd voor de Bridgecreek Groep en andere partijen. De projecten variëren van appartementen, flats en koopwoningen tot recreatieoordprojecten in Canada en de Verenigde Staten. De heer Ralph van der Walle is ruim 15 jaar actief in internationale consultancy en vastgoed. Hij is in de jaren negentig betrokken geweest bij het oprichten van diverse bedrijven, onder andere voor het ontwikkelen van vastgoedprojecten.

Enige recente projecten die zijn, dan wel worden gerealiseerd onder leiding van de heren Colin Becker en Bill Bradley betreffen:

- Etéa Spa & Resort, Palm Springs, California, USA, bestaande uit de renovatie van een bestaand resort met plannen voor de bouw van 20 luxe woningen (planfase, start bouw 2009). De renovatie van de bestaande gebouwen is afgerond. De nieuwe gebouwen zijn op dit moment in de planningstage;
- Bridgegate on Crowsnest Lake, bestaande uit appartementen, een hotel, casino, conferentiecentrum, restaurants, theaters, ijsbaan, en Indiaans cultureel centrum in Crowsnest Pass (planfase, start bouw in 2008)
- Bighorn Mountain Resort, een vijfsterren Private Residence Club in Canmore (eindfase bouw, verkoop 2008-2010);
- Mystic Springs Chalets, 44 koopwoningen in Canmore (afgerond 2003);
- Whiskey Jack Chalets, 77 koopwoningen in Canmore (afgerond 2001).

Voor meer informatie over deze projecten wordt verwezen naar de paragrafen 7.2 ("Canmore") en 7.3 ("Crowsnest Pass") in dit Prospectus.

Voor een uitgebreid curriculum vitae van de directeuren wordt verwezen naar Bijlage E bij dit Prospectus.

Vergoeding

De heren Colin Becker en Bill Bradley ontvangen voor hun functie bij River Run Lakes Corporation geen vergoeding en ieder voor hun functie bij de Emittent een jaarlijkse vergoeding van CAD 7.500 (circa EUR 4.800). De heer Ralph van der Walle ontvangt voor zijn functie bij de Emittent een maandelijkse vergoeding van CAD 8.000 (circa EUR 5.161).

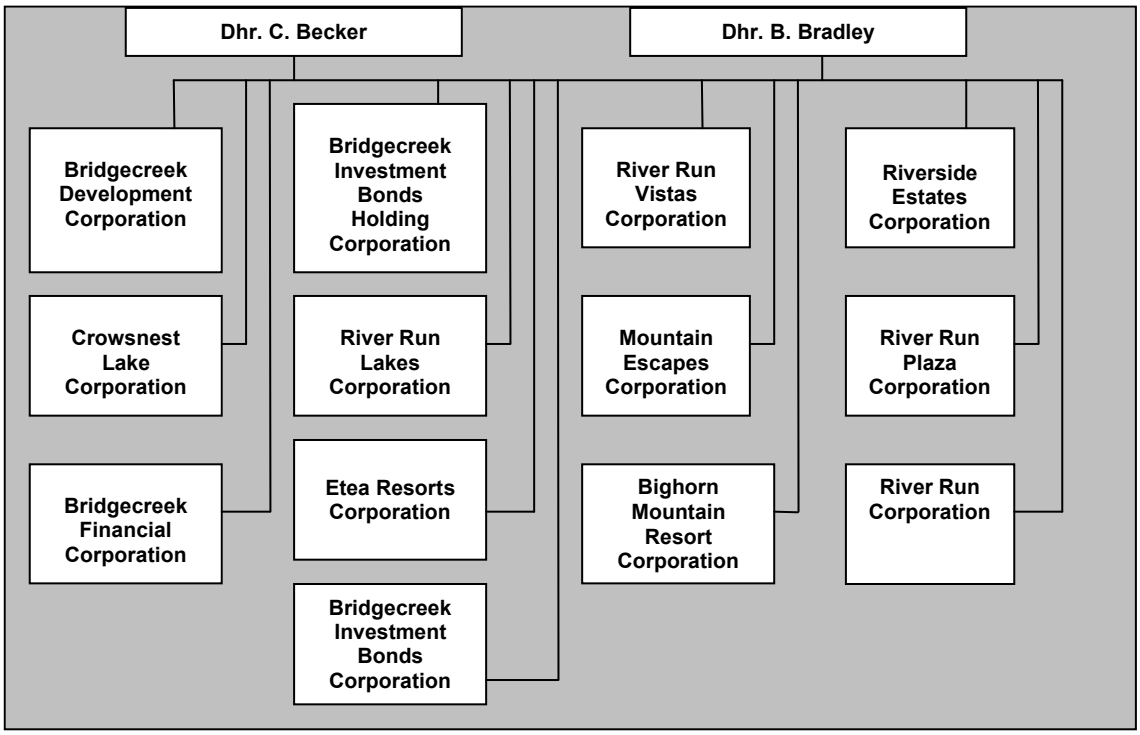
Mogelijke belangenverstrengeling

De heren Colin Becker en Bill Bradley zijn zowel aandeelhouder als directielid van de Emittent. Als aandeelhouder hebben beide heren zich jegens de Emittent onder meer verplicht tot aanvulling van het eigen vermogen van de Emittent door middel van een substantiële agiostorting op de door hun gehouden aandelen in de Emittent.

In dit verband zouden beide heren tegenstrijdige belangen kunnen hebben als directielid ten aanzien van de Emittent ten opzichte van hun positie als aandeelhouder van de Emittent. Er is op dit moment geen sprake van een belangenconflict.

Tevens zijn de heren Colin Becker en Bill Bradley zowel aandeelhouder/ bestuurder van de Emittent als aandeelhouder/bestuurder van River Run Lakes Corporation, River Run Corporation en Bridgegate Financial Corporation. In dit

verband zouden de heren tegenstrijdige belangen kunnen hebben als aandeelhouder/bestuurder van de ene entiteit ten opzichte van de positie als aandeelhouder/bestuurder van de andere entiteit(en). Er is op dit moment geen sprake van een belangenconflict.



Afbeelding 5: *Organogram Bridgecreek Groep*

9. Geraamde kosten en financiering van het River Run Lakes Project

9.1. Geraamde kosten en financiering van het River Run Lakes Project

De verwachte opbrengst van de uitgifte van de Obligaties ter grootte van EUR 15 miljoen zal de Emittent doorlenen aan River Run Lakes Corporation, op grond van de Leningsovereenkomst die nader zal worden besproken in paragraaf 12.3 ("Leningsovereenkomst met River Run Lakes Corporation").

River Run Lakes Corporation zal de gelden voornamelijk aanwenden:

1) voor de betaling van de koopprijs van de circa 2.6 hectare grond, genaamd River Run Lakes, gelegen in de gemeente Crowsnest Pass, provincie Alberta in Canada, welke grond door River Run Lakes Corpration van River Run Corporation zal worden gekocht vóór de datum waarop de eerste Tranche zal worden uitgegeven (i.e. vóór 30 september 2008) tegen verschuldigd blijven van de koopprijs (te weten een bedrag van CAD 7.6 miljoen (EUR 4.9 miljoen) zijnde de kostprijs inclusief (terug)betaling aan River Run Corporation van de kosten in verband met het bouwrijp maken van de kavels voor circa 67 woningen gelegen aan het River Run meer op circa 2.6 hectare grond, genaamd River Run Lakes, gelegen in de gemeente Crowsnest Pass, provincie Alberta in Canada);

2) ter aflossing van een kortlopende overbruggingslening van een groepsmaatschappij van de Bridgecreek Groep, te weten Bridgegate Financial Corporation, aan River Run Corporation van CAD 3.3 miljoen (circa EUR 2.1 miljoen).

De resterende gelden na betaling van de koopprijs van de River Run Lakes grond door River Run Lakes Corporation zullen door River Run Lakes Corporation worden aangewend ter (gedeeltelijke) aflossing van bovenvermelde overbruggingslening en via leningen aan groepsmaatschappijen worden aangewend voor verdere investeringen en werkzaamheden in het gehele River Run Project, die onder andere door groepsmaatschappijen van de Bridgecreek Groep zullen worden uitgevoerd, waaronder het bouwen van meerdere (model)woningen en verkoopcentra, marketing en sales activiteiten, het aanleggen van groenvoorzieningen en fiets- en wandelwegen, en verdere uitbreidingen aan de algemene infrastructuur.

Indien de opbrengst van de uitgifte van de Obligaties onvoldoende zou blijken te zijn om de gehele koopprijs van de River Run Lakes grond te voldoen, dan zal het deel van de koopprijs dat nog niet kan worden voldaan verschuldigd blijven. Dit resterende bedrag zal worden voldaan op het moment van de verkoop en oplevering van de bouwrijp gemaakte kavels aan derde partijen en/of eindgebruikers. De aankoop van de River Run Lakes grond door River Run lakes Corporation zal in geen geval worden teruggedraaid.

De verwachte totale kosten van het River Run Lakes Project bedragen CAD 14,7 miljoen (EUR 9.5 miljoen) exclusief winstbelasting en rentevergoeding en bonus over de Obligatielening, bestaande uit de aankoop van de grond voor een bedrag van CAD 7.6 miljoen (EUR 4.9 miljoen), direct aan de verkoop toe te rekenen kosten van CAD 0.8 miljoen (EUR 0.5 miljoen) en indirecte kosten, bestaande uit o.a. algemene kosten, administratieve kosten en afschrijvingen van CAD 6.3 miljoen (EUR 4.1 miljoen). Uiteraard zal door het afleggen van rekening en verantwoording aan de Stichting blijken waaruit de indirecte kosten zullen bestaan. De verwachte totale opbrengsten van het River Run Lakes Project bedragen CAD 23.6 (EUR 15.2 miljoen) voor de verkoop van de kavels en CAD

18.6 miljoen (EUR 12.0 miljoen) interest opbrengsten, waaronder de doorleningen aan groepsmaatschappijen binnen de Bridgecreek Groep.

Als Bijlage F bij dit Prospectus is een prognose van het River Run Lakes Project opgenomen. De prognose geeft, onder andere, een overzicht van de geprognosticeerde kosten en opbrengsten van het River Run Lakes Project.

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. heeft op 29 september 2008 een assurance rapport afgegeven met betrekking tot deze prognose. PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. heeft ingestemd met opneming van haar assurance rapport in het Prospectus en met de vorm en context waarin haar verklaring is opgenomen. De prognose is enkel opgesteld in het kader van dit Prospectus. Er zal in de toekomst geen nieuwe prognose worden opgesteld.

9.2. Emissiekosten

De Emittent zal eenmalig 3% emissiekosten in rekening brengen. De 3% emissiekosten zijn bedoeld als dekking van de geraamde kosten voor de uitgifte van de Obligaties. De geraamde totale kosten van de uitgifte zijn als volgt:

Functie	Geraamde kosten uitgifte
Nederland	
Belastingadviseurs	€ 20.000
Juridische adviseurs	€ 60.000
Accountants	€ 20.000
Betalingsagent; incasso	€ 10.000
Stichting: Bestuur en Administratie	€ 25.000
Media, sales en marketing	€ 275.000
Canada	
Accountants	€ 20.000
Juridische adviseurs	€ 20.000
Geraamd totaalbedrag	€ 450.000

10. Voornaamste financiële informatie

De Emittent

De Emittent is opgericht naar Canadees recht op 23 augustus 2006. Het boekjaar van de Emittent is geëindigd op 31 december 2006 en 31 december 2007.

De voornaamste financiële informatie van de Emittent voor het Boekjaar 2007 is als volgt:

Totaal vaste activa	CAD 1.084.425 (circa EUR 699.000)
Totaal vlottende activa	CAD 36.022 (circa EUR 23.000)
Totaal activa	CAD 1.120.447 (circa EUR 722.000)
Totaal eigen vermogen	CAD -494.001 (circa EUR -319.000)
Langlopende schulden	CAD 0
Kortlopende schulden	CAD 1.614.448 (circa EUR 1.041.000)
Totaal passiva	CAD 1.120.447 (circa EUR 722.000)
Opbrengst	CAD 0
Kantoor- en administratiekosten	CAD 179.996 (circa EUR 116.000)
Interest and bank charges	CAD 93.820 (circa EUR 61.000)
Rent	CAD 98.256 (circa EUR 63.000)
Salaries and wages	CAD 70.389 (circa EUR 45.000)
Other costs	CAD 49.490 (circa EUR 32.000)
Resultaat na belasting	CAD -491.951 (circa EUR -317.000)

Dit negatieve resultaat is toe te schrijven aan gemaakte kosten ten behoeve van de voorbereiding van de uitgifte van de Bridgecreek Mortgage Bond I en Bridgecreek Mortgage Bond II. De Emittent zal opbrengsten behalen zodra zij obligaties (Bridgecreek Mortgage Bonds I en II) uitgeeft aan Obligatiehouders (3% emissiekosten) en op het moment dat (delen van) beide obligatieleningen worden doorgeleend aan één van haar groepsmaatschappijen.

De voornaamste financiële informatie van de Emittent voor het Boekjaar 2006 is als volgt:

Totaal vaste activa	CAD 630 (circa EUR 420)
Totaal vlottende activa	CAD 347 (circa EUR 231)
Totaal activa	CAD 977 (circa EUR 651)
Totaal eigen vermogen	CAD -2.050 (circa EUR -1.366)
Langlopende schulden	CAD 0
Kortlopende schulden	CAD 3.027 (circa EUR 2.018)
Totaal passiva	CAD 977 (circa EUR 651)
Opbrengst	CAD 0
Kantoor en administratie kosten	CAD 2.250 (circa EUR 1.500)
Resultaat na belasting	CAD -2.250 (circa EUR -1.500)

Dit negatieve resultaat is toe te schrijven aan gemaakte kosten ten behoeve van de voorbereiding van de uitgifte van de Bridgecreek Mortgage Bonds I, de oprichting van de Emittent en gebruikelijke kantoor -en administratiekosten.

De uitgifte van Bridgecreek Mortgage Bonds I is van betekenis voor de beoordeling van de solvabiliteit van de Emittent. Bij de uitgifte van Bridgecreek Mortgage Bonds I zal de Emittent de te ontvangen gelden doorlenen aan River Run Corporation, waardoor de balansposities worden verhoogd. De activa zijde zal worden verhoogd met de doorgeleende gelden (de langlopende vordering op

River Run Corporation). De passiva zijde zal worden verhoogd met de langlopende obligatielening (Bridgecreek Mortgage Bonds I).

River Run Lakes Corporation

River Run Lakes Corporation is opgericht naar Canadees recht op 10 december 2007. Het Boekjaar van River Run Lakes Corporation zal voor het eerst eindigen op 31 december 2008. Het geplaatste en gestorte aandelenkapitaal van River Run Lakes Corporation bedraagt CAD 200. Er hebben zich nog geen activiteiten voorgedaan in 2007.

Accountantscontrole

Bovenstaande gegevens met betrekking tot de Emittent zijn afkomstig uit de gecontroleerde Jaarrekeningen van de Emittent uit het Boekjaar 2007 en 2006. De Jaarrekeningen van de Emittent luiden in Canadese dollars.

De Jaarrekeningen van de Emittent zijn gecontroleerd door PricewaterhouseCoopers LLP te Canada en liggen tezamen met de accountantsverklaringen ter inzage bij Stichting Bridgecreek Mortgage Bonds I en zijn tevens verkrijgbaar op www.bridgecreek-invest.nl.

PricewaterhouseCoopers LLP heeft ingestemd met de opname van haar accountantsverklaringen en met de vorm en context waarin die verklaringen zijn opgenomen.

Wijziging in de financiële positie van de Emittent

Sinds de datum van de laatst gepubliceerde gecontroleerde financiële overzichten (d.d. 31 december 2007) heeft de Emittent onvoldoende inkomsten gegenereerd uit de aanbieding van de Bridgecreek Mortgage Bonds I om de kosten van die aanbieding te dekken. Het ontstane deficit heeft mogelijk gevolgen voor de beoordeling van de solvabiliteit van de Emittent.

In dit verband hebben de beide aandeelhouders van de Emittent, te weten de heren Colin Becker en Bill Bradley, zich contractueel jegens de Emittent (en tevens jegens de Stichting) verplicht om, kort gezegd, het eigen vermogen van de Emittent aan te vullen door middel van een substantiële agiostorting op de door hen gehouden aandelen in het kapitaal van de Emittent.

De heren Colin Becker en Bill Bradley zullen, als aandeelhouder van de Emittent, ieder in totaal CAD 450.000 (EUR 290.323) als agio storten op de door hen gehouden aandelen in het kapitaal van de Emittent. Betaling door beide heren zal in beginsel in maandelijkse termijnen plaatsvinden, doch het volledige bedrag van de agiostorting zal in ieder geval uiterlijk op 31 maart 2009 gestort. De eerste storting op de aandelen van CAD 100.000 (EUR 64.516) door ieder van de heren vindt heeft medio september 2008 plaatsgevonden.

11. Fiscale Aspecten

11.1. Algemeen

Deelname in de Obligatielening vindt plaats door aankoop van één of meerdere Obligaties. De Obligatiehouders kunnen natuurlijke personen of rechtspersonen zijn. In het navolgende wordt ingegaan op de gevolgen van deelname in de Obligatielening.

Het onderstaande overzicht is bedoeld als voorlichting over de huidige belastingwetgeving in Canada en Nederland. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De Emittent kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele wijzigingen in de belastingwetgeving. Potentiële investeerders dienen hun eigen belastingadviseur te raadplegen om hun persoonlijke situatie in relatie tot deelname in de Obligatielening te bespreken.

11.2. Canadese belastingheffing

Tussen Nederland en Canada is een verdrag van toepassing ter voorkoming van dubbele belastingheffing met betrekking tot belastingen naar het inkomen. Op basis van dit verdrag vindt in Canada geen belastingheffing plaats over de aan de Obligatiehouders toekomende opbrengsten die voortvloeien uit het ter beschikking gestelde kapitaal wanneer aan de volgende eisen wordt voldaan:

- De Obligatielening wordt aangegaan voor een periode van minimaal 5 jaar.
- Minder dan 25% van het geleende bedrag wordt binnen deze 5 jaar terugbetaald.
- De Obligatielening is "at arm's length", wat betekent dat wanneer een Bridgecreek entiteit participeert, het een handelen betreft zoals dat ook tussen derden gebruikelijk is en het qua condities een zogenaamde derdentoets moet kunnen doorstaan.

De Nederlandse Obligatiehouder, particulier of vennootschap, zal niet in de Canadese inkomsten- of winstbelasting worden betrokken. Op de uitbetaalde rente zal op grond van huidige Canadese regelgeving en het verdrag ter voorkoming van dubbele belasting tussen Canada en Nederland geen Canadese bronbelasting worden ingehouden.

11.3. Nederlandse belastingheffing

11.3.1. Deelname als natuurlijk persoon

Het resultaat op de investeringen zal voor de individuele investeerder in de heffing worden betrokken als inkomsten uit sparen en investeren. Als gevolg daarvan worden de inkomsten belast in Box III (de zogenaamde vermogensrendementsheffing).

Uitgaande van het karakter van de investering en van een investering als particulier/niet-ondernemer wordt men geacht een (fictief) rendement te behalen van 4% over het gemiddeld (deelnemings)vermogen per 1 januari en 31 december van elk jaar. Dit is voor dit project de waarde van de Obligaties. Over dit "fictieve" rendement is de individuele Obligatiehouder vervolgens 30% vermogensrendementsheffing verschuldigd. Over het totale vermogen dat in Box III valt, wordt derhalve, na aftrek van de heffingsvrije som, per saldo 1,2% vermogensrendementsheffing geheven. Voor het gehele vermogen dat wordt belast in Box III geldt voor het jaar 2008 per persoon een heffingsvrij vermogen

van EUR 20.315 (dit bedrag wordt jaarlijks voor de inflatie gecorrigeerd). In Box III kunnen volgens het wettelijke regime geen verliezen optreden.

Voor de ondernemer die investeert in het River Run Lakes Project én die deze investering tot zijn ondernemingsvermogen moet rekenen, geldt dat hij de opbrengsten en de kosten (naar Nederlandse maatstaven) tot zijn winst uit onderneming moet rekenen. Deze winst uit onderneming is belast in Box I alwaar de inkomsten uit werk en woning worden belast. De belastingheffing in deze Box is progressief en loopt voor 2008 tot maximaal 52%.

Verliezen uit onderneming uit een bepaald jaar kunnen alleen worden verrekend met positieve inkomsten uit werk en woning (Box I inkomen) die zich hebben voorgedaan in de drie voorafgaande kalenderjaren en met positieve inkomsten in de negen daaropvolgende kalenderjaren uit Box I. Verliezen in Box I kunnen niet worden verrekend met inkomsten uit een van de andere boxen.

11.3.2. Deelname als rechtspersoon

Een in Nederland gevestigde deelnemer/vennootschap is in beginsel onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting over haar inkomen, met inbegrip van vermogenswinsten. Op grond van artikel 22 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 zijn belastingplichtige lichamen voor het jaar 2008 onderworpen aan 20% over de eerste EUR 40.000 aan belastbaar resultaat, 23% over het belastbaar resultaat tussen EUR 40.000 en EUR 200.000 aan belastbaar resultaat en 25,5% over het meerdere.

11.3.3. Successie- en schenkingsrechten

In geval van overlijden van een deelnemer natuurlijk persoon of schenking van de Obligatie is de waarde in beginsel onderworpen aan Nederlandse successie- of schenkingsrechten.

11.4. Canadese fiscale aspecten voor de Emittent

De Emittent en River Run Lakes Corporation zijn onderworpen aan de Federale Canadese winstbelasting en aan de locale winstbelasting van de provincie Alberta. Gebaseerd op huidige belastingwetgeving in Canada en in de provincie Alberta bedraagt het effectieve winstbelastingtarief aan Federale Canadese winstbelasting en locale winstbelasting van de provincie tezamen, zowel voor de Emittent als voor River Run Lakes Corporation, in 2008 29,5%.

12. Juridische aspecten

12.1. Informatie over de Bridgecreek Mortgage Bonds II

Algemeen

De Obligaties worden beheerst door de Obligatievoorwaarden in samenhang met de bepalingen in de Trustakte. Op de Obligatievoorwaarden, respectievelijk de Trustakte is Nederlands recht van toepassing.

De Obligatievoorwaarden zijn opgenomen in Bijlage A bij dit Prospectus. Een concept Trustakte is opgenomen in Bijlage B bij dit Prospectus.

Vorm

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

Overdracht

De Obligaties zijn direct overdraagbaar.

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

Een Obligatiehouder kan een Obligatie slechts overdragen aan een door hem of haar aangewezen (rechts)persoon.

Rangorde

De Obligaties zijn onderling gelijk in rang (*pari passu* status). De Obligaties zijn van gelijke rang met de obligaties die door de Emittent onder de Eerste Emissie zijn uitgegeven.

Looptijd

De Obligaties hebben een looptijd van ten minste 5 jaar, voor elke Obligatie afzonderlijk te rekenen vanaf de Relevante Afgiftedatum, tot maximaal 7 jaar, voor alle Obligaties te rekenen vanaf de uitgifte van de eerste Tranche, derhalve vanaf 30 september 2008.

Rente en bonus

De Obligaties kennen een vaste rente van 8% per jaar. De rente op een Obligatie groeit aan vanaf de vierde dag na de Relevante Afgiftedatum.

De rente zal twee maal per jaar worden uitgekeerd, te weten op 31 maart en 30 september van het betreffende jaar. De eerste rentebetaling zal plaatsvinden op 31 maart 2009.

De Obligaties kennen daarnaast een bonus van 1,5% per jaar, voor elke Obligatie afzonderlijk te rekenen vanaf de vierde dag na de Relevante Afgiftedatum. De

verplichting van de Emittent tot betaling van de bonus ontstaat indien en zodra de hoofdsom en de rente in verband met alle Obligaties door de Emittent zijn betaald aan de Obligatiehouders.

De rente wordt enkelvoudig berekend en bij het bepalen van het effectief rendement worden de emissiekosten verrekend. Enkelvoudige rente houdt in dit geval in dat – anders dan bij samengestelde rente (rente-op-rente) – per Obligatie per jaar rente over de oorspronkelijke hoofdsom wordt berekend. Het ingelegde kapitaal groeit daarmee lineair. Rekening houdend met een looptijd van 7 jaar en 3% Emissiekosten bedraagt het effectief rendement 9,07% per jaar.

Aflossing

Maximaal 7 jaar na uitgifte van de eerste Tranche, derhalve uiterlijk op 30 september 2015, wordt de hoofdsom terugbetaald aan de Obligatiehouders. Op dat moment eindigt de Obligatielening.

De Emittent behoudt zich het recht voor om de Obligaties na 5 jaar, voor elke Obligatie afzonderlijk te rekenen vanaf de Relevante Afgiftedatum, geheel of gedeeltelijk, op pro rata basis, af te lossen.

Vervroegde aflossing door de Emittent geschiedt met inachtneming van een kennisgevingstermijn van minimaal 45 dagen en maximaal 70 dagen. De kennisgeving aan de Obligatiehouders zal het Aflossingsbedrag vermelden en zal daarnaast een keuzeformulier bevatten waarop de Obligatiehouder kan aangeven of hij zijn Obligatie(s) wenst te behouden of dat hij wenst dat zijn Obligatie(s) word(t)(en) afgelost door de Emittent.

De Emittent is gerechtigd om het Aflossingsbedrag af te lossen en de methode volgens welke dit zal geschieden is afhankelijk van het aantal Obligaties dat ter aflossing zal worden aangemeld. Indien het bedrag van de Obligaties dat ter aflossing wordt aangemeld gelijk is aan of hoger is dan het Aflossingsbedrag, dan zal de Emittent de Obligaties aflossen van de Obligatiehouders die hun Obligaties ter aflossing hebben aangemeld. Dit zal geschieden op een pro rata basis. Indien het bedrag van de Obligaties dat ter aflossing wordt aangemeld lager is dan het Aflossingsbedrag, dan zal de Emittent (i) alle Obligaties aflossen van de Obligatiehouders die hun Obligaties ter aflossing hebben aangemeld; en (ii) een zodanig aantal Obligaties van de Obligatiehouders die hun Obligaties niet ter aflossing hebben aangemeld op een pro rata basis aflossen, dat het totale af te lossen bedrag gelijk zal zijn aan het Aflossingsbedrag.

Indien Obligaties op een pro rata basis moeten worden afgelost, zal de Stichting de af te lossen Obligaties selecteren naar rato van het dichtstbijzijnde veelvoud van EUR 1.000 overeenkomstig de hoofdsom van de Obligaties die geregistreerd staan op naam van elke Obligatiehouder.

Indien de Emittent 30 dagen voor de vervroegde aflossingsdatum geen keuzeformulier van een Obligatiehouder heeft ontvangen, wordt een dergelijke Obligatiehouder geacht te hebben gekozen voor het niet aflossen van zijn Obligatie(s).

De aflossingskoers zal te allen tijde gelijk zijn aan 100% van de hoofdsom van de Obligaties, te vermeerderen met de opgelopen en onbetaalde rente en de bonus per de voor de vervroegde aflossing bepaalde datum. Bij gehele vervroegde aflossing zal de Obligatielening eerder eindigen dan 7 jaar na uitgifte van de eerste Tranche, derhalve vóór 30 september 2015.

Verjaring

Vorderingen terzake aflossing, rente en/of bonus op of in verband met de Obligaties en/of andere uitkeringen op de Obligaties verjaren na 2 jaar.

Betaling via Stichting

De rente, de hoofdsom en de bonus op of in verband met de Obligaties zal de Emittent via de Stichting aan de Obligatiehouders (terug)betalen.

Verzuim

Er is sprake van verzuim door de Emittent indien sprake is van (i) wanbetaling terzake de hoofdsom en/of de bonus zodra de Emittent deze verschuldigd is; of (ii) wanbetaling van de rente gedurende een periode van 30 dagen na de dag dat deze rente verschuldigd is. Daarnaast zal in de overige situaties sprake zijn van verzuim in de situaties als vermeld in artikel 8.1 van de Obligatievoorwaarden.

In geval van verzuim zal de Stichting naar eigen inzicht dan wel op schriftelijk verzoek van de houders van ten minste 10% van het totale nominale bedrag aan uitstaande Obligaties, de rente, de hoofdsom en de bonus op of in verband met de uitstaande Obligaties per direct mogen opeisen.

Indien de Emittent, na opeising, in gebreke zal blijven met betaling van rente en/of hoofdsom en/of bonus, zal de Stichting naar eigen inzicht dan wel op schriftelijk verzoek van de houders van ten minste 10% van het totale nominale bedrag aan uitstaande Obligaties, gerechtigd zijn om betaling af te dwingen middels alle middelen die de Nederlandse wet hiervoor biedt.

Register

De Stichting zal namens de Emittent het Register bijhouden. Het Register ligt ten kantore van de Stichting ter inzage voor (enkel) Obligatiehouders.

De Emittent en de Stichting zijn niet aansprakelijk voor geen of te late betaling terzake rente en/of hoofdsom en/of bonus op of in verband met de Obligaties indien het rekeningnummer van een Obligatiehouder niet juist in het Register staat vermeld.

Vergadering van Obligatiehouders

Een vergadering van Obligatiehouders zal worden gehouden (i) indien de Stichting dit wenselijk acht; (ii) op schriftelijk verzoek van de Emittent; of (iii) op schriftelijk verzoek van de houders van ten minste 10% van het totale nominale bedrag aan uitstaande Obligaties.

Obligatiehouders zullen ten minste vijftien dagen voor de dag waarop de vergadering wordt gehouden een oproepingsbrief voor de vergadering van Obligatiehouders ontvangen.

Op een vergadering van Obligatiehouders zal door middel van handopsteking worden gestemd. Iedere aanwezige Obligatiehouder heeft in dat geval één stem. Indien een Obligatiehouder in een vergadering van Obligatiehouders een stemming verlangt op basis van het aantal uitstaande Obligaties, dan zal het aantal stemmen dat een Obligatiehouder kan uitbrengen gelijk zijn aan het aantal Obligaties dat hij bezit.

12.2. Recht van eerste hypotheek (zekerheid)

De River Run Lakes Corporation zal ten gunste van de Stichting de River Run Lakes Hypotheek vestigen tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van de Emittent jegens de Stichting. River Run Lakes Corporation heeft zich verplicht om, onverwijld nadat zij de River Run Lakes grond heeft verkregen, de vestiging van de River Run Hypotheek te bewerkstelligen. De River Run Lakes Hypotheek zal in ieder geval vóór de datum waarop de eerste Tranche wordt uitgegeven, derhalve vóór 30 september 2008, in eens worden gevestigd.

De conceptakte van de River Run Lakes Hypotheek is opgenomen als Bijlage D bij dit Prospectus.

De Stichting zal de River Run Lakes Hypotheek ten behoeve van de Obligatiehouders houden, beheren en indien noodzakelijk uitwinnen.

De marktwaarde ten tijde van de aankoop van de River Run Lakes grond door River Run Lakes Corporation is lager dan de marktwaarde van de River Run Lakes grond na aanleg van de gehele infrastructuur. De marktwaarde van de circa 67 kavels waarop de River Run Lakes Hypotheek zal worden gevestigd is, na aanleg van de infrastructuur, berekend op circa CAD 24 miljoen (circa EUR 15.5 miljoen). De marktwaarde van de circa 67 kavels is gebaseerd op de waarde die aan de kavels is toegekend in het taxatierapport van Gateway Appraisal van 18 februari 2008. Dit taxatierapport is opgesteld voor alle circa 284 kavels voor de woningen van het River Run Project en tevens voor de kavels voor het hotel en de appartementengebouwen. Bij de berekening van de totale marktwaarde van de circa 67 kavels waarop de River Run Lakes Hypotheek zal worden gevestigd is dezelfde berekeningsmethode gebruikt als in het taxatierapport van Gateway Appraisal Ltd., waarbij onder meer de kosten van de aanleg van de infrastructuur pro rata zijn verdeeld. Voornoemd taxatierapport kan worden ingezien via de website www.bridgecreek-invest.nl.

Indien River Run Lakes Corporation een deel van de 67 kavels van de River Run Lakes grond wenst te verkopen, zal de Stichting, naar eigen inzicht en zonder goedkeuring te vragen aan de Obligatiehouders, toestemming mogen geven om de betreffende kavel(s) te onttrekken aan de River Run Lakes Hypotheek. De opbrengsten van de verkoop van de kavel(s) waaraan de River Run Lakes Hypotheek is onttrokken en eventuele woning(en) die op de betreffende kavel(s) is/zijn gebouwd zullen worden geïnvesteerd in de verdere ontwikkeling van de River Run grond. In een dergelijk geval zal de River Run Lakes Hypotheek worden uitgebreid en tevens komen te rusten op een ander deel van de River Run grond waarin wordt geïnvesteerd zoals het perceel waarop mogelijk twee appartementengebouwen worden gebouwd en/of het perceel waarop mogelijk een hotel wordt gebouwd.

Op het moment dat investering in de River Run grond niet langer mogelijk of raadzaam is, zal River Run Lakes Corporation de verkoopopbrengsten investeren in (i) een onroerend goed project waarop een eerste hypotheekrecht ten gunste van de Stichting zal worden gevestigd, en waarvan de looptijd overeenkomt met de resterende looptijd van de Obligatielening; of (ii) op deposito zetten bij een Canadese bank op welke tegoeden een eerste pandrecht ten gunste van de Stichting zal worden gevestigd. De Stichting zal de hypotheek dan wel het pandrecht ten behoeve van de Obligatiehouders houden.

De beslissing tot investering in een nieuw onroerend goed project zal naast de hiervoor genoemde voorwaarden tevens afhankelijk zijn van de aankoopprijs, de getaxeerde waarde en het geprognosticeerde rendement van een dergelijk

project en de verhouding daarvan ten opzichte van de terugbetaling van de hoofdsom van EUR 15 miljoen en de nog te betalen rente en bonus aan de Obligatiehouders.

De getaxeerde waarde van een nieuw onroerend goed project tezamen met de getaxeerde waarde van de River Run Lakes grond waarop op dat moment nog een River Run Lakes Hypotheek zal zijn gevestigd, zal bij aankoop van het nieuwe onroerend goed project gelijk zijn aan minimaal 100% van de hoofdsom plus de nog te betalen rente en bonus op of in verband met de Obligaties. De waarde van een dergelijk onroerend goed project zal worden bepaald aan de hand van een taxatierapport dat zal worden opgesteld door een onafhankelijke en erkende taxateur.

12.3. Leningsovereenkomst met River Run Lakes Corporation

De verwachte opbrengst van de uitgifte van de Obligaties ter grootte van EUR 15 miljoen zal de Emittent doorlenen aan River Run Lakes Corporation op grond van de Leningsovereenkomst. River Run Lakes Corporation zal een vaste rente van 8,75% per jaar over de lening betalen aan Emittent, zulks te vermeerderen met een bonus van 1,5% per jaar, die achteraf aan het eind van de looptijd van de Leningsovereenkomst betaalbaar is.

Doorlening van de opbrengst van de uitgifte van de Obligatielening door de Emittent aan River Run Lakes Corporation vindt – gelijk aan de uitgifte van Tranches onder de Obligatielening – in corresponderende tranches plaats.

River Run Lakes Corporation verwacht een rendement te behalen uit het batig saldo van de verkoop van de (circa 67) bouwrijpe kavels minus de kosten voor de aanleg van de infrastructuur, de verkoopkosten, de indirecte algemene en administratieve kosten, de kosten die verband houden met het verkrijgen van de lening van de Emittent en de jaarlijkse vaste rente van 8,75% en de bonus uit hoofde van de Leningovereenkomst.

De Emittent houdt jaarlijks 0,75% in van de onder de Leningsovereenkomst ontvangen rente ter dekking van de volgende kosten:

1. jaarlijkse vergoeding van EUR 25.000 voor Equity Trust Co. N.V. als bestuurder van de Stichting, voor bestuurs- en administratiekosten;
2. totale jaarlijkse vergoeding van CAD 111.000 (circa EUR 71.500) voor de directieleden van de Emittent; en
3. kosten in verband met het opstellen van de Jaarrekening.

Aflossing van de lening onder de Leningsovereenkomst zal plaatsvinden ten laatste op 20 september 2015 en niet eerder dan 20 september 2013. Met de aldus verkregen gelden zal de Emittent de Obligatielening aflossen.

Teneinde gedurende 7 jaar de jaarlijkse vaste rente van 8,75% en de terugbetaling van de hoofdsom van EUR 15 miljoen en de bonus en alle kosten te kunnen voldoen is geprognosticeerd dat River Run Lakes Corporation in totaal alle 67 bouwrijpe kavels moet verkopen voor een gemiddelde prijs van CAD 351.493 (circa EUR 227.000) per kavel tijdens de looptijd van de Obligatielening. Daarnaast dient River Run Lakes Corporation minimaal circa CAD 8 miljoen (circa EUR 5.2 miljoen) rente opbrengsten te behalen uit het doorlenen van gelden aan groepsmaatschappijen. Bij de berekening is geen rekening gehouden met vennootschapsbelasting.

Voor nadere informatie over de Leningsovereenkomst wordt verwezen naar de concept Leningsovereenkomst die als Bijlage C bij dit Prospectus is opgenomen.

12.4. Effectenrechtelijke aspecten

Het aanbieden van effecten in Nederland, waaronder nadrukkelijk ook zijn begrepen de Obligaties, is in beginsel slechts toegestaan, indien de Emittent ter zake van de aanbieding een prospectus algemeen verkrijgbaar stelt dat is opgesteld in overeenstemming met het bepaalde bij of krachtens de Wet op het financieel toezicht en is goedgekeurd door de AFM. Deze goedkeuring door de AFM is op 29 september 2008 verkregen.

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

13. Voorwaarden van de uitgifte

13.1. Aantal en prijs

De Emittent zal in beginsel maximaal 1.200 Obligaties uitgeven van EUR 12.500 per stuk (exclusief 3% emissiekosten). De prijs per Obligatie inclusief 3% emissiekosten bedraagt EUR 12.875.

Indien alle 1.200 Obligaties geplaatst zullen worden bij investeerders bedraagt de nominale Obligatielening EUR 15 miljoen.

13.2. Deelname en inschrijving

De Obligaties zijn primair bedoeld voor particuliere beleggers, maar rechtspersonen kunnen ook inschrijven. Een potentiële investeerder kan inschrijven op één of meerdere Obligaties.

Het inschrijfformulier is opgenomen als Bijlage G bij dit Prospectus.

Inschrijving op de Obligaties vindt plaats door:

1 Volledige invulling, ondertekening en inzending van het inschrijfformulier. Het inschrijfformulier stuurt u samen met een kopie geldig rijbewijs of paspoort in een bijgevoegde enveloppe retour. Indien een inschrijver wenst deel te nemen met een vennootschap dient tevens een recent uittreksel uit het handelsregister mee te worden gezonden;

2 Incasso van het deelnamebedrag en de emissiekosten zal uiterlijk vier (4) Werkdagen voorafgaand aan de uitgifte van een Tranche (i.e. de Relevante Afgiftedatum) plaatsvinden.

De inschrijfperiode loopt vanaf de datum van dit Prospectus tot en met het moment dat de inschrijving in verband met de uitgifte van de Obligaties is voltekend, dan wel tot 30 juni 2009 om 17.00 uur. De Emittent behoudt zich het recht voor om de inschrijfperiode te verkorten of te verlengen (c.q. om na 30 juni 2009 Tranches uit te geven), indien het aantal inschrijvingen hiertoe aanleiding geeft. De Emittent behoudt zich eveneens het recht voor om het aantal uit te geven Obligaties te verhogen voor het einde van de inschrijfperiode.

Een eventuele verkorting of verlenging van de inschrijfperiode of verhoging van het uit te geven aantal Obligaties zal via de website www.bridgecreek-invest.nl openbaar worden gemaakt.

De resultaten van de aanbieding zullen tevens op de website www.bridgecreek-invest.nl bekend worden gemaakt.

13.3. Toewijzing en uitgifte in Tranches

Toewijzing van de Obligaties vindt plaats in volgorde van ontvangst van volledig ingevulde en ondertekende inschrijfformulieren. De Emittent behoudt zich het recht voor om inschrijvingen zonder opgave van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen.

Na de inschrijving en toewijzing ontvangt de investeerder een schriftelijke bevestiging van de Emittent. Uitgifte van de Obligaties vindt plaats op basis van

een besluit van de Emittent. Er zullen bewijzen van deelname worden verstrekt in de vorm van een Obligatiecertificaat.

Definitieve deelname vindt alleen plaats wanneer het inschrijfformulier inclusief bijlage(n) en het totale investeringsbedrag zijn ontvangen en geaccepteerd door de Emittent.

Uitgifte van de Obligaties vindt plaats door middel van het uitgeven van meerdere Tranches. De eerste Tranche zal worden uitgegeven – en de alsdan gestorte gelden in verband met de inschrijving voor de Obligaties worden aan de Emittent ter beschikking gesteld – op 30 september 2008.

Tenzij de inschrijving voor deelname in de Obligatielening op enig moment voltekend is, zal na de uitgifte van de eerste Tranche op 30 september 2008 uitgifte van Tranches maandelijks (steeds op de laatste Werkdag van iedere maand) plaatsvinden tot en met 30 juni 2009 (i.e. op 31 oktober 2008, 28 november 2008, 31 december 2008, 30 januari 2009, 27 februari 2009, 31 maart 2009, 30 april 2009, 29 mei 2009 en 30 juni 2009), of zoveel later als de Emittent goeddunkt (indien de Emittent besluit tot verlenging van de inschrijfperiode).

De Obligatielening zal niet doorgaan indien de Emittent daartoe besluit op basis van later bekend geworden feiten. In dat geval worden eventueel reeds geïncasseerde bedragen gerestitueerd op de rekening zoals vermeld op het inschrijfformulier.

14. Betrokken partijen

Emittent/initiatiefnemer	Bridgecreek Investment Bonds Corporation Suite 300, 1333 – 8th Street SW Calgary, Alberta, Canada T2R 1M6 Tel: +1 (403) 296 29 00 Fax: +1 (403) 296 29 03 Directie: C. Becker, B. Bradley en R. van der Walle
Uitvoerende partij	River Run Lakes Corporation Suite 300, 1333 – 8th Street SW Calgary, Alberta, Canada T2R 1M6 Tel: +1 (403) 296 29 00 Fax: +1 (403) 296 29 03 Directie: C. Becker en B. Bradley
Stichting	Stichting Bridgecreek Mortgage Bonds II Atrium, Strawinskylaan 3105, 1077 ZX, Amsterdam Tel:+31 (0)20 406 44 44 Fax:+31 (0)20 406 45 55 Bestuur: Equity Trust Co. N.V.
Belastingadviseurs	DUDOK Bouw- en Vastgoedrecht (met betrekking tot Nederlandse fiscale aspecten) Van Boshuizenstraat 12 1083 BA Amsterdam Tel: +31 (0)20 540 88 20 Fax: +31 (0)20 540 88 30 PricewaterhouseCoopers LLP (met betrekking tot Canadese fiscale aspecten) 111 – 5th Avenue SW Suite 3100 Calgary, Alberta, Canada T2P 5L3 Tel: +1 (403) 509 75 43 Fax: +1 (403) 781 18 25
Accountants	PricewaterhouseCoopers LLP 111 – 5th Avenue SW Suite 3100 Calgary, Alberta, Canada T2P 5L3 Tel: +1 (403) 509 75 43 Fax: +1 (403) 781 18 25 PricewaterhouseCoopers LLP is lid van the Canadian Institute of Chartered Accountants PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. Thomas R. Malthusstraat 5 1066 JR Amsterdam Tel: +31 (0) 20 568 66 66 Fax: + 31 (0) 20 568 68 88 PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. is lid van het Koninklijk Nederlands Instituut van Registeraccountants
Juridische adviseurs	AKD Prinsen van Wijmen N.V. (met betrekking tot Nederlandse juridische aspecten) Orlyplein 10

	1043 DP Amsterdam Tel: +31 (0) 88-253 52 47 Fax: +31 (0) 88-253 52 60
	Gregory J. Forrest Professional Corporation (met betrekking tot Canadese juridische aspecten) Suite 603 Dorchester Square 1333 – 8th St. SW Calgary, Alberta, Canada T2R 1M6 Tel: +1 (403) 531 33 03 Fax: +1 (403) 531 08 07
Taxateur	Gateway Appraisal Ltd. 205, 101 – 6 Avenue Canmore, Alberta, Canada T1W 3L8 Tel: +1 (403) 678 48 65 Fax: +1 (403) 678 72 44
Vormgeving Prospectus	DVM Real Estate Ltd. 204 – 1240 Railway Avenue Canmore, Alberta, Canada T1W 1P4 Tel: +1 (403) 678 96 96 Fax: +1 (403) 678 25 33

15. Overige informatie

15.1. Geïncorporeerde documenten

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

- Statuten van Bridgecreek Investment Bonds Corporation (de Emittent);
- Statuten van River Run Lakes Corporation;
- Jaarrekeningen 2007 en 2006 van Bridgecreek Investment Bonds Corporation (de Emittent) inclusief toelichting tezamen met de accountantsverklaring van PricewaterhouseCoopers LLP;
- Taxatierapport van Gateway Appraisal Ltd;
- Contributie overeenkomst (*contribution agreement*);
- Uitvoeringsovereenkomst;
- Achterstellingsovereenkomst (*subordination agreement*);

Deze documenten zijn tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus verkrijgbaar op www.bridgecreek-invest.nl.

15.2. Aanvullende informatie

Aanvullende informatie is, tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus, verkrijgbaar op www.bridgecreek-invest.nl. Indien internet niet beschikbaar is zijn kopieën kosteloos op te vragen bij Stichting Bridgecreek Mortgage Bonds II, Atrium, Strawinskylaan 3105, 1077 ZX, Amsterdam Tel: :+31 (0) 20 406 44 44, Fax: :+31 (0) 20 406 45 55.

Exemplaren van dit Prospectus zijn tevens verkrijgbaar op www.bridgecreek-invest.nl en www.canadavastgoed.nl en de website van de AFM www.afm.nl.

15.3. Opgenomen Bijlagen

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

Bijlage A: Obligatievoorwaarden
Bijlage B: Concept Trustakte
Bijlage C: Concept Leningsovereenkomst
Bijlage D: Concept Hypotheekakte
Bijlage E: Curricula Vitae Directieleden
Bijlage F: Prognose (inclusief assurance rapport van PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.)
Bijlage G: Inschrijfformulier
Bijlage H: Vorm van een Obligatiecertificaat

In geval van tegenstrijdigheid tussen de opgenomen Bijlagen en de overige inhoud van het Prospectus dienen de bepalingen van de Bijlagen te prevaleren.