

# **PROSPECTUS**

**d.d. 24 februari 2010**

**in verband met de uitgifte van obligaties**

**7,5% Obligatie Heerenstede Golf  
Centrum Rotterdam**

## Inhoudsopgave

<b>1.0</b>	<b>Samenvatting</b>	4
1.1	Algemeen	4
1.2	De Obligatielening 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam	4
1.3	Uitgevende instelling	4
1.4	Het Object	5
1.5	Huurder	5
1.6	Rendement en uitkering	5
1.7	Juridische structuur	5
1.8	Inschrijving	5
1.9	Fiscale aspecten	5
1.10	Verhandelbaarheid	6
1.11	De risicofactoren	6
<b>2.0</b>	<b>Risicofactoren</b>	7
<b>3.0</b>	<b>Heerenstede Vastgoed B.V.</b>	11
3.1	Initiatiefnemer	11
3.2	Beleggingsfilosofie	11
3.3	Namen en adressen van betrokkenen	11
<b>4.0</b>	<b>De vastgoed- golfmarkt</b>	13
4.1	Economisch klimaat	13
4.2	Golfmarkt	13
<b>5.0</b>	<b>Het Object</b>	16
5.1	Golf Centrum Rotterdam	16
5.2	De locatie	18
5.3	De Huurder	18
5.4	Taxatie	21
<b>6.0</b>	<b>Financiële uitgangspunten</b>	22
6.0	Financiële uitgangspunten Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V.	22
6.1	Historische financiële informatie	22
6.2	De beoogde investering	23
6.3	De financiering van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V.	24
6.4	Cashflowoverzicht	26
<b>7.0</b>	<b>Fiscale aspecten</b>	28
7.1	De fiscale positie van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V.	28
7.2	Particulieren	28
7.3	Deelname via belastingplichtig lichaam voor de vennootschapsbelasting	29
7.4	Schenk- en erfbelasting	29
<b>8.0</b>	<b>Juridische aspecten</b>	30
8.1	Obligatielening	30
8.2	Structuur Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V.	30
8.3	Plaatsingsgarantie	31
8.4	Wet Financieel Toezicht (Wft)	32
8.5	Verslaglegging	32
8.6	Emissiebesluit	32
8.7	Potentiële belangenconflicten	32
8.8	Juridische beperkingen	32
<b>9.0</b>	<b>Investeren in 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam</b>	34
<b>10.0</b>	<b>Overige</b>	37
10.1	Onderzoeksrapport accountant	37
10.2	Overige informatie	37
10.3	Verklaring Heerenstede Vastgoed Beheer B.V.	37

## **Bijlagen**

Bijlage 1	Verklarende begrippen en definities
Bijlage 2	Obligatievoorwaarden
Bijlage 3	Statuten Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V.
Bijlage 4	Statuten Stichting Obligatiehouders Heerenstede Golf Centrum Rotterdam
Bijlage 5	Trustakte
Bijlage 6	Financiële informatie over de periode 27 november 2009 – 8 februari 2010

Bij het schrijven van dit Prospectus is gebruik gemaakt van o.a. de volgende bronnen:

- Het Centraal Planbureau
- DTZ Zadelhoff v.o.f.
- Troostwijk Taxaties B.V.

## **1.0. Samenvatting**

### **1.1. Algemeen**

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

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

### **1.2. De Obligatielening 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam**

Dit Prospectus wordt verstrekt in verband met de uitgifte van de 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam. Deze Obligatielening betreft een 7-jarige lening aan Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. met een jaarlijkse Coupon van 7,5% en een Aflossing van 100% van de Nominale waarde. De Obligatielening heeft een mogelijkheid van vervroegde Aflossing vanaf het 5<sup>e</sup> jaar. De Nominale waarde (coupure) per Obligatie bedraagt € 1.000,-. Er geldt een minimale inschrijving van € 12.000,- (zijnde 12 Obligaties). Er worden 3% Emissiekosten berekend over de Nominale waarde. In totaal worden er 2.820 Obligaties uitgegeven, waardoor de omvang van de Obligatielening € 2,82 miljoen bedraagt.

### **1.3. Uitgevende instelling**

Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. is de Uitgevende instelling van deze Obligatielening en is een besloten vennootschap naar Nederlands recht. Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. heeft het zakelijke recht van opstal verworven van de op het terrein gevestigde gebouwen en huurt middels een Hoofdhuurovereenkomst met de gemeente Rotterdam een terrein ter grootte van 6,35 hectare (samen: het Object, zie hoofdstuk 5.0). Het Object wordt door Heerenstede Golf Centrum Rotterdam verhuurd aan Golf Centrum Rotterdam B.V. Deze laatste vennootschap is Huurder en tevens de exploitant van het Golf Centrum Rotterdam. De aankoop van het Object is deels gefinancierd met een Hypothecaire financiering en deels met een overbruggingsfinanciering. Deze overbruggingsfinanciering wordt afgelost middels de uitgifte van deze Obligatielening. De Obligatiehouders worden vertegenwoordigd door de Stichting Obligatiehouders Heerenstede Golf Centrum Rotterdam. Deze Stichting is opgericht met als doel het behartigen van de belangen van de Obligatiehouders en zal toezien op de naleving van de Obligatievoorwaarden.

#### **1.4. Het Object**

Het eigendom van het terrein (circa 6,35 hectare) behoort toe aan de gemeente Rotterdam. Het terrein is door middel van een Hoofdhuurovereenkomst door de gemeente Rotterdam verhuurd aan Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. Deze Hoofdhuurovereenkomst heeft een (per de datum van het Prospectus resterende) looptijd van circa 19 jaar (expiratedatum 31 december 2028). Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. heeft op 15 januari 2010 het zakelijke recht van opstal op de op het terrein gevestigde gebouwen verworven. Dit recht van opstal verleent Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. het recht om gebouwen en werken die zich op het terrein bevinden, in eigendom te hebben. Het zakelijke recht van opstal, samen met de Hoofdhuurovereenkomst met de gemeente Rotterdam vormen samen het Object. Op het terrein (op een steenworp afstand van het centrum van Rotterdam) zijn een drivingrange met 80 afslagplaatsen, een 9 holes par-3 baan en diverse opstallen en voorzieningen gesitueerd. Het Golf Centrum Rotterdam is in 1987 als eerste grootschalig overdekt golfcentrum van Europa aangelegd. Het Object is op 15 januari 2010 aan Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. geleverd. Het Object is nader omschreven in Hoofdstuk 5.0. Het Object.

#### **1.5. Huurder**

Het Object is vervolgens door Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. voor een periode van circa 19 jaar verhuurd aan Golf Centrum Rotterdam B.V. Deze onderneming exploiteert het Golf Centrum Rotterdam en onderhoudt het terrein. De Huurder behoort tot de bedrijven van Golf Management Group Beheer B.V. (GMG) en heeft het Golf Centrum Rotterdam sinds 2007 in exploitatie. De exploitatie is gedurende de afgelopen jaren sterk verbeterd en verder uitgebouwd. GMG garandeert de verplichtingen voortvloeiend uit de Huurovereenkomst.

#### **1.6. Rendement en uitkering**

De 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam betreft een 7-jarige Obligatie met een Coupon van 7,5% per jaar. De Coupon wordt berekend over de Nominale waarde van € 1.000,- per Obligatie en wordt per kalenderkwartaal (1,875%) achteraf aan de Obligatiehouders uitgekeerd.

#### **1.7. Juridische structuur**

Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. geeft de 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam uit. De belangen van de Obligatiehouders worden behartigd door de Stichting Obligatiehouders Heerenstede Golf Centrum Rotterdam. De Stichting ziet tevens toe op de naleving van de Obligatievoorwaarden. Als Beheerder van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. zal Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. optreden. De Beheerder voert tevens de directie over Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. De Beheerder zal voor haar werkzaamheden jaarlijks een vergoeding van 4% van de geïncasseerde huur ontvangen. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 8.0.

#### **1.8 Inschrijving**

Geïnteresseerden in de Obligatielening kunnen inschrijven via Wijs & van Oostveen B.V. (Plaatsingskantoor). Na toewijzing van de Obligaties worden de Obligatiehouders door Wijs & van Oostveen B.V. geïnformeerd en opgenomen in het register van Obligatiehouders. De Obligaties zullen op een effectenrekening bij de Effectenbank op naam van de Obligatiehouder aangehouden worden. Van de Effectenbank ontvangen zij na toewijzing een emissienota waarna de rekening wordt belast voor het deelnamebedrag (vermeerderd met 3% Emissiekosten). De inschrijfperiode loopt van 1 april tot en met 22 april 2010.

#### **1.9. Fiscale aspecten**

Voor natuurlijke personen, voor wie de 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam niet tot het ondernemingsvermogen behoort, wordt de 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam in beginsel belast in box III. Indien de 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam behoort tot het ondernemingsvermogen van in Nederland woonachtige ondernemers, is de ontvangen rente van de 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam onderdeel van de belastbare winst. Voor uitgebreide informatie ter zake de fiscale aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 7.0.

### **1.10. Verhandelbaarheid**

De 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam is beperkt verhandelbaar. Deze mogelijkheid wordt toegelicht in hoofdstuk 9.0.

### **1.11. De risicofactoren**

Beleggen in een Obligatie (in dit geval middels de 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam) brengt risico's met zich mee. Deze risico's kunnen worden onderverdeeld in risico's die rechtstreeks verband houden met het feit dat wordt belegd in deze Obligatielening en risico's die verband houden met het feit dat de Uitgevende instelling belegt in vastgoed. Naast de risico's die zijn verbonden aan ondernemen in het algemeen worden als risico's die rechtstreeks verband houden met het feit dat wordt belegd in deze Obligatielening genoemd het rentebetalingrisico, het aflossingsrisico, de renterisico's, financieringsrisico, wetgevingsrisico, het risico van beperkte verhandelbaarheid, het waarderisico bij tussentijdse verkoop en het risico van politieke-, economische- en onvoorziene omstandigheden. Als risico's die verband houden met het feit dat Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. belegt in vastgoed worden genoemd het leegstandrisico, debiteurenrisico, onderhoudsrisico, risico van het recht van opstal, restwaarderisico, het wetgevingsrisico en het milieurisico. Als één of meer risico's zich manifesteren kan daardoor de vermogenspositie van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. zodanig worden aangetast dat de rente en/of de Obligatielening niet kunnen worden (terug)betaald. Deze risicofactoren kunnen ook van invloed zijn op de verkoopprijs van de Obligatie bij tussentijdse verkoop als gevolg waarvan de Obligatie bij tussentijdse verkoop mogelijk minder opbrengt dan de Nominale waarde. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 2.0. Risicofactoren.

## **2.0. Risicofactoren**

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

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

### **a. Risico's Obligatielening**

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

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

#### **Aflossingsrisico**

Na een periode van uiterlijk 7 jaar na uitgifte, zal de Obligatielening worden afgelost. Hiervoor zal het Object verkocht worden, dan wel zal Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. een vervangende financiering aantrekken. De aflossingsverplichting rust op Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. Het kan door meerdere factoren, waaronder het manifesteren van een aantal van onderstaande risico's, het geval zijn dat de verkoopopbrengst onvoldoende is om de Obligatielening af te lossen, dat een vervangende financiering niet (geheel) mogelijk is of dat om een andere reden de financiële positie van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. niet toereikend is om aan (al) haar verplichtingen te kunnen voldoen. In dat geval kunnen de Obligaties niet of niet volledig worden afgelost. Behalve door de Obligatielening, wordt Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. gefinancierd door een Hypothecaire financiering en door inbreng van (beperkt) eigen vermogen van de Initiatiefnemer.

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

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

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

### **Financieringsrisico**

Wijs & van Oostveen Vastgoed Beleggingen B.V., gevestigd aan de Herengracht 491 te Amsterdam, heeft zich garant gesteld voor de plaatsing van de Obligatielening. Dat wil zeggen dat zij heeft gegarandeerd om de Obligaties die op de Stortingsdatum niet bij derden kunnen worden geplaatst af te nemen. De nakoming van deze garantie zou kunnen worden beïnvloed door de financiële positie van Wijs & Van Oostveen Vastgoed Beleggingen B.V., hetgeen gevolgen zou kunnen hebben voor de financiële positie van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V.. Daardoor kunnen ter zake van de Obligatielening rente- en/of aflossingsproblemen ontstaan.

### **Wetgevingsrisico**

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

### **Risico van beperkte handelbaarheid**

De Obligaties zijn niet handelbaar via een gereguleerde beurs en/of markt. De Obligaties kunnen wel door middel van bemiddeling van het plaatsingskantoor Wijs & van Oostveen B.V. ter verkoop worden aangeboden. Echter, de groep van potentiële kopers van deze Obligaties kan beperkt zijn. Daardoor is het mogelijk dat, indien Obligatiehouders de door hen gehouden Obligaties op enig moment willen verkopen, zij dit niet op het door hen gewenste moment en/of op de door hen gewenste prijs kunnen effectueren.

### **Waarderisico bij tussentijdse verkoop**

De verkoopprijs van de Obligatie kan bij tussentijdse verkoop lager zijn dan de Nominale waarde. Deze verkoopprijs wordt bepaald door vraag en aanbod op een imperfecte markt (zie ook de alinea hiervoor, bij het Risico van beperkte handelbaarheid). De verkoopprijs wordt (net als bijvoorbeeld effecten die op een effectenbeurs worden verhandeld) bepaald door een veelheid van factoren. Zo is het op het moment van de beoogde verkoop van belang wat het idee is omtrent het vermogen van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. om te kunnen voldoen aan haar rente- en aflossingsverplichtingen. Daarnaast kan de rentestand en de verdere verwachting daarvan van invloed zijn op de prijs die wordt geboden voor de Obligatie. De geboden prijs voor de Obligatie kan onder de Nominale waarde liggen, met als gevolg dat bij de tussentijdse verkoop dan een verlies voor de Obligatiehouder wordt gerealiseerd.



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

### **Leegstandsrisico**

Leegstand kan door allerlei oorzaken ontstaan, bijvoorbeeld doordat de Huurder niet meer in staat is aan de verplichtingen te voldoen. In geval van leegstand zal door de Beheerder een nieuwe Huurder worden gezocht die de exploitatie van het Object zal voortzetten. Leegstand betekent een derving van de huurinkomsten en heeft daarom een negatieve invloed op de cashflow van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. Leegstand kan negatieve invloed hebben op de waarde van het Object en op de mogelijkheid aan het einde van de looptijd van de Obligatie het Object te verkopen of te herfinancieren. Daardoor kunnen ter zake van de Obligatielening rente- en/of aflossingsproblemen ontstaan.

### **Debiteurenrisico**

Debiteurenrisico is het risico dat de Huurder of andere debiteuren niet of niet tijdig aan hun verplichtingen voldoen of hun overeenkomsten niet nakomen. Zo kunnen bijvoorbeeld economische omstandigheden het aantal bezoekers op het Golf Centrum Rotterdam negatief beïnvloeden en daarmee de exploitatie van het Golf Centrum Rotterdam, met als gevolg dat de Huurder de huur niet meer kan betalen, met als gevolg dat Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. niet meer aan haar rente en aflossingsverplichtingen kan voldoen.

### **Onderhoud en overige verplichtingen Huurder**

Met de Huurder (Golf Centrum Rotterdam B.V.) is een triple net Huurovereenkomst (= huurcontract waarbij naast de huur, ook de belastingen, verzekeringen en onderhoudskosten ten laste van de Huurder komen) gesloten. In de Huurovereenkomst is tevens overeengekomen dat de Huurder de huur, voortvloeiend uit de Hoofdhurovereenkomst, die door de gemeente Rotterdam in rekening wordt gebracht aan Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V., voor haar rekening neemt. Vervangingsinvesteringen zijn eveneens voor rekening van Huurder. Voor aankoop van het Object is een meerjaren onderhoudsprogramma voor de golfbaan en de opstallen opgesteld, dat door de Huurder dient te worden nageleefd. In de Huurovereenkomst is vastgelegd dat de Huurder deze verplichtingen geheel voor haar rekening neemt. Indien de Huurder (en de garanderende partij GMG) deze verplichtingen (geheel of ten dele) niet na kan komen, heeft dat negatieve effecten op de exploitatie en cashflow van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. Daardoor kunnen ter zake van de Obligatielening rente- en/of aflossingsproblemen ontstaan.

### **Risico van het recht van opstal**

Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. huurt het terrein waarop de opstallen zijn gevestigd van de gemeente Rotterdam middels een Hoofdhurovereenkomst. Deze Hoofdhurovereenkomst eindigt – behoudens verlenging - op 31 december 2028. Bij beëindiging van de Hoofdhurovereenkomst is de gemeente Rotterdam geen enkele vergoeding verschuldigd. Het door Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. verworven opstalrecht is verleend voor onbepaalde tijd. Het opstalrecht kan door de gemeente Rotterdam worden opgezegd op het moment dat de Hoofdhurovereenkomst is beëindigd. Bij het einde van het opstalrecht dient de gemeente Rotterdam de waarde (op dat moment) van de aanwezige gebouwen en werken te vergoeden. Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. heeft het terrein en de opstallen verhuurt aan Golf Centrum Rotterdam B.V. (Huurder). In de Huurovereenkomst tussen Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. en Huurder is overeengekomen dat alle verplichtingen uit de Hoofdhurovereenkomst worden voldaan door Huurder. Indien Huurder (en de garanderende partij GMG) in gebreke zou raken, blijft Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. verantwoordelijk voor de nakoming van deze verplichting jegens de gemeente Rotterdam. Voorts volgt uit de Hoofdhurovereenkomst dat de gemeente Rotterdam het terrein zou kunnen vorderen op grond van het algemeen belang. In dat geval zal de gemeente de belangen van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. als opstalgerechtigde (danwel haar rechtsopvolgers ten aanzien van het opstalrecht) en van degenen die op het opstalrecht een beperkt recht hebben (zoals bijvoorbeeld de verstrekker van de Hypothecaire financiering en de Huurder), zorgvuldig in haar oordeel betrekken. Niet uitgesloten kan worden dat een eventuele schadevergoeding ontoereikend is om alle schade te dekken. Beide gevallen kunnen een nadelig effect hebben op het vermogen van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. Het kan er in het meest ongunstige geval toe leiden dat Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. niet meer in staat is aan haar rente- en aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen.

**Restwaarderisico**

Het restwaarderisico is het risico dat de waarde van het Object bij vervreemding lager ligt dan de verwervingskosten. Bij verkoop van het Object zou de verkoopprijs in theorie en uitgaande van een neutrale kasstroom en bij gelijkblijvende overige omstandigheden teneinde Aflossing van de Obligatielening te dekken in beginsel tenminste ongeveer gelijk moeten zijn aan de verwervingskosten van het Object. Een lagere verkoopopbrengst heeft een nadelig effect op het vermogen van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. Het kan er in het meest ongunstige geval toe leiden dat Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. niet meer in staat is aan haar rente- en aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen.

**Wetgevingsrisico**

Een onzekere factor is de invloed van de politiek, regelgeving en rechtspraak. De wijzigingen van bijvoorbeeld bestemmingsplannen, fiscale wetgeving en wetgeving uit hoofde van huurbescherming en bodemverontreiniging kunnen invloed hebben op de waarde van het Object en op het resultaat en de vermogenspositie van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. Hoewel er momenteel geen ingrijpende wijzigingen worden verwacht, is het niet uit te sluiten dat de wetgeving de komende jaren zal worden gewijzigd.

**Milieurisico**

Het milieurisico is het risico dat wordt gelopen als de bodem vervuild is of vervuild wordt met milieuverontreinigende stoffen. Indien vereist dienen maatregelen getroffen te worden om verdere verontreiniging tegen te gaan of om de bodem te saneren. De huidige bodemvervuiling inzake het Object is in kaart gebracht. Indien blijkt dat de vervuiling gedurende de huurperiode is toegenomen door toedoen van Huurder, kan de gemeente Rotterdam Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. hierop aanspreken. Via de Huurovereenkomst heeft Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. de mogelijke financiële gevolgen hiervan (bijvoorbeeld de kosten van een bodemsanering) verlegd naar de Huurder. Indien op dat moment blijkt dat de Huurder (en ook de garanderende partij GMG) niet aan haar verplichtingen zou kunnen voldoen, betekent dit dat deze gevolgen de financiële positie van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. negatief kunnen beïnvloeden, als gevolg waarvan zij mogelijk niet langer aan haar rente- en aflossingsverplichtingen kan voldoen.

### **3.0. Heerenstede Vastgoed B.V.**

#### **3.1. Initiatiefnemer**

Initiatiefnemer tot de oprichting van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. is Heerenstede Vastgoed B.V. Heerenstede Vastgoed B.V. is een onderneming die zich bezig houdt met het beleggen in en beheren van onroerend goed (voor eigen rekening en risico en/of voor derden) en heeft ervaring met de Nederlandse en Duitse (winkel) vastgoedmarkt en met het initiëren van vastgoedfondsen.

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

#### **3.2. Beleggingsfilosofie**

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

- de staat van het object (een goede technische staat van het object)
- de huurders (voldoende solvabel)
- de looptijd van huurcontracten (> 10 jaar)
- goede locaties

Het Object dat is aangekocht door Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. sluit aan op de bovenstaande uitgangspunten. Het Object (goede technische staat), de locatie (een gebied met veel golfspelers), de kwaliteit van de Huurder (ruime ervaren op het gebied van het exploiteren van golfbanen en solvabel) en de resterende looptijd van de Huurovereenkomst (circa 19 jaar) voldoen volledig aan de gewenste uitgangspunten.

Het doel van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. is om op termijn het Object te verkopen of (deels) te herfinancieren.

#### **3.3 Namen en adressen van betrokkenen:**

##### *Uitgevende instelling*

Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V.  
Herengracht 562  
1017 CH Amsterdam  
tel.: 020 5141030

##### *Initiatiefnemer*

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

##### *Beheerder (directie) van Uitgevende instelling*

Heerenstede Vastgoed Beheer B.V.  
Herengracht 562  
1017 CH Amsterdam  
tel.: 020 5141030  
www.heerenstede.nl

Stichting

Stichting Obligatiehouders Heerenstede Golf Centrum Rotterdam  
Locatellikade 1  
1076 AZ Amsterdam  
tel.: 020 5755600

Stichtingsbestuur

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

Accountant en fiscaal adviseur

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

Notaris en juridisch adviseur

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

Vastgoedfinancier

Coöperatieve Rabobank Graafschap-Midden U.A.  
Terborgseweg 25  
7001 GM Doetinchem  
tel: 0314 639666

Taxateur

Troostwijk Taxaties B.V.  
Anderlechtlaan 182  
1066 HM Amsterdam  
tel: 020 6666666

Effectenbank

Theodoor Gilissen Bankiers N.V.  
Keizersgracht 617  
1017 DS Amsterdam  
tel: 020 5276000

en/of

Kas Bank N.V.  
Spuistraat 172  
1012 VT Amsterdam  
tel: 020 5575911

Depothouder Obligaties

Euroclear Nederland  
Damrak 70  
1012 LM Amsterdam  
tel.: 020 5301500

Plaatsingskantoor

Wijs & van Oostveen B.V.  
Herengracht 491  
1017 BT Amsterdam  
tel.: 020 6388226

## **4. De vastgoed- golfmarkt**

### **4.1. Economisch klimaat**

Er wordt verwacht dat gedurende 2010 de Nederlandse economie opveert, met een geraamde economische groei van 1,5%. Het jaar 2009 toonde een krimp, hoofdzakelijk als gevolg van een scherp terugvallende uitvoer. De groeiraming voor de Nederlandse economie in 2009 en 2010 komt overeen met die voor het gehele Eurogebied. Het economisch beeld is op bijna alle fronten naar boven bijgesteld ten opzichte van de raming ten tijde van Prinsjesdag 2009. De risico's en onzekerheden bij de groeiraming blijven echter onverminderd groot.

De productie in Nederland neemt sinds het derde kwartaal van 2009 weer toe, na krimp in de vier voorgaande kwartalen. Naar het zich laat aanzien blijft er gedurende de rest van de ramingperiode van het Centraal Plan Bureau (2009 en 2010) sprake van economische groei. De realisatiecijfers voor het derde kwartaal 2009 waren beter dan verwacht. Samen met het verbeterende internationale economische klimaat heeft dat tot gevolg dat de economische vooruitzichten voor de Nederlandse economie, met name voor heel 2010, opwaarts zijn bijgesteld. De terugval van begin 2009 is daarmee echter nog lang niet ongedaan gemaakt.

Toen de productie vanaf het derde kwartaal van 2008 begon af te nemen, nam in veel sectoren ook de behoefte van bedrijven aan (nieuw) personeel af. Dit werd direct zichtbaar in de forse daling van het aantal vacatures. Sinds begin 2009 loopt ook de werkgelegenheid in de marktsector sterk terug. Gemeten in arbeidsjaren bedraagt de daling in 2009 naar verwachting 2,75%. Het is de verwachting dat in 2010 de afname, met ongeveer 3,5%, nog groter wordt. Gemiddeld werken er in de marktsector in 2010 ruim 250.000 personen minder dan in 2008. De stijging van de werkloosheid blijft hierbij achter, doordat de werkgelegenheid in de zorg gestaag blijft stijgen en doordat bepaalde groepen besluiten zich niet aan te bieden of zich terug te trekken van de arbeidsmarkt: jongeren studeren langer door, vrouwen stellen herintreding uit en ouderen stoppen eerder met werken. Ook de deeltijd-ww heeft een drukkend effect op de werkloosheid, zij het dat dit effect veel geringer is dan in bijvoorbeeld Duitsland. Naar verwachting loopt de werkloosheid in 2010 op tot gemiddeld 6,5%.

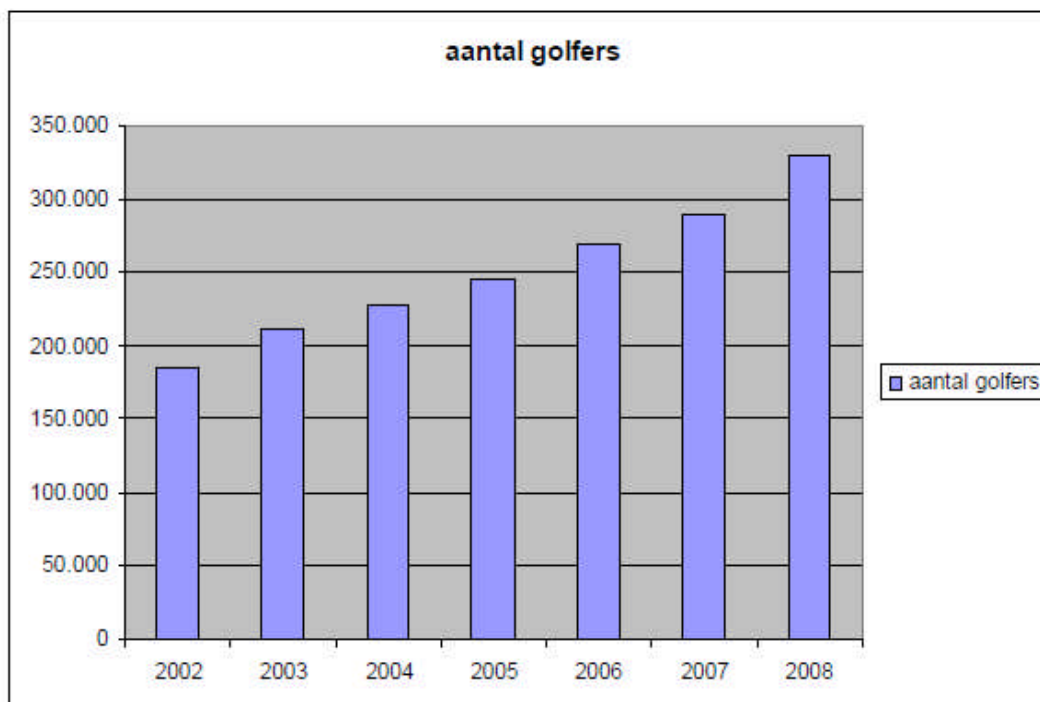
De geraamde inflatie bedraagt in 2009 1,25%, een halvering vergeleken met 2008. Dit komt door de, ten opzichte van 2008, gedaalde olie- en gasprijzen en de huidige laagconjunctuur. Verwacht wordt dat in 2010 de energieprijzen weliswaar een opwaarts effect op de inflatie hebben, maar dat dit ruimschoots gecompenseerd wordt door aanzienlijk lagere arbeidskosten per eenheid product, waardoor ook dan de stijging van het algemeen prijspeil beperkt blijft tot 1%. De gemiddelde koopkracht zal gedurende 2010 licht afnemen (-0,25%), nadat deze in 2009 nog met 1,75% is toegenomen.

(bron van de tekst in deze paragraaf: persbericht Centraal Planbureau, nummer 36, 15 december 2009)

### **4.2. Golfmarkt**

#### Algemeen

In Nederland zijn momenteel circa 186 officiële golfbanen te vinden. Deze golfbanen variëren onder meer in type, grootte en het aantal holes. De meeste van de golfbanen zijn in eigendom van een golfclub. Naast de golfbanen die in eigendom zijn van een golfclub bestaan er openbare golfbanen die voor iedereen toegankelijk zijn. De golfsport in Nederland heeft zich, in navolging van de Angelsaksische en de Scandinavische landen, van een elitesport in een breedtesport ontwikkeld. In het jaar 2000 bedroeg het aantal golfers nog ca. 150.000, terwijl het aantal in 2008 ruim 330.000 bedroeg, dit komt overeen met een penetratiegraad van circa 2% van de Nederlandse bevolking. Bij een penetratiegraad van 5% kan gesproken worden van een volwassen marktsegment. Ter vergelijking: in de Angelsaksische en Scandinavische landen bedraagt de penetratiegraad momenteel 8-10%. Golf is, na voetbal en tennis, in populariteit de derde sport in Nederland geworden. Naar verwachting van de Nederlandse Golf Federatie zal het aantal golfers de komende jaren blijven stijgen met 8% per jaar tot ca. 500.000 spelers in 2015, dit komt overeen met een penetratiegraad van circa 4%.



Van de jaarlijkse toestroom van nieuwe golfers zijn 75% zogenaamde "vrije golfers". Zij sluiten zich niet aan bij een golfclub, maar hanteren het principe van "pay and play" en spelen bij voorkeur op verschillende banen. De groep vrije golfers groeit explosief en vertegenwoordigt nu reeds bijna de helft van het totaal aantal golfers in Nederland. De groeiende vraag naar golfmogelijkheden houdt onder andere verband met een veranderende recreatievraag.

De golfsport 'lift' mee op de toename in:

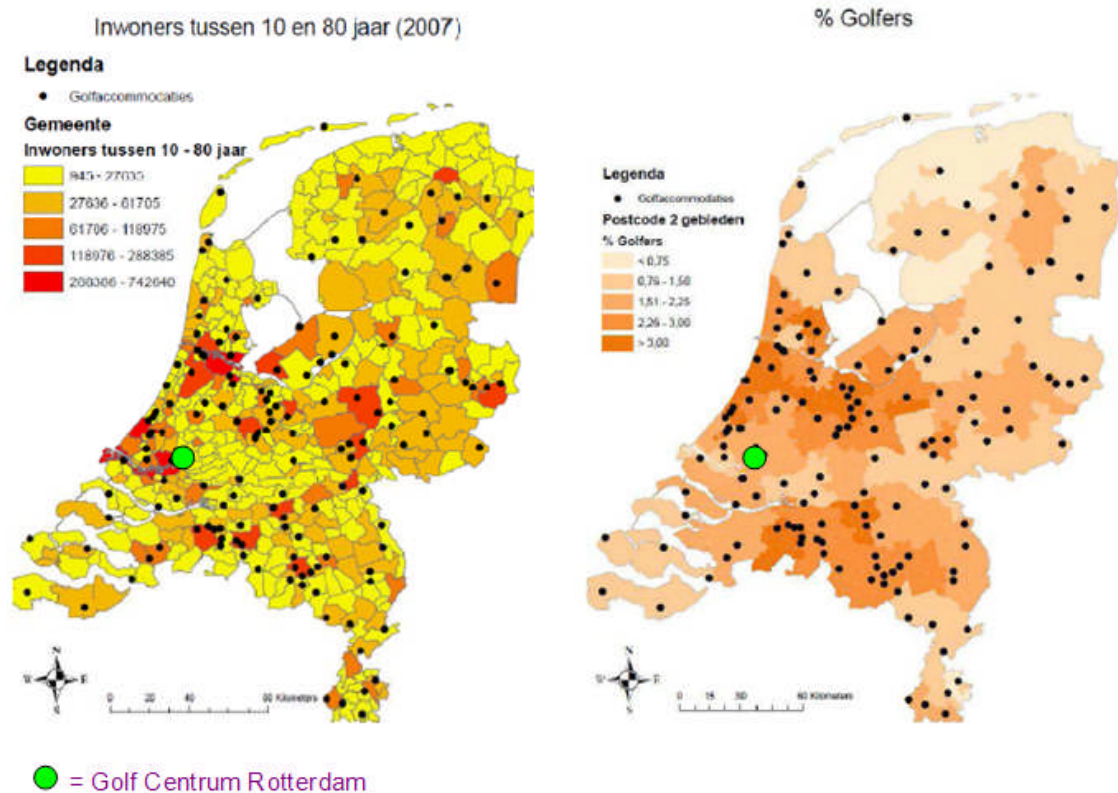
- vrije tijd;
- het zoeken naar unieke, verrassende vrijetijdsactiviteiten;
- de aandacht voor het buitenleven, de natuur en het landschap;
- het aantal senioren, met relatief groot besteedbaar budget en veel vrije tijd;
- de individualisering van de maatschappij in het algemeen;
- de individualisering van de recreatie in het bijzonder;
- het budget dat besteed wordt aan vrije tijd;
- de flexibilisering van de arbeidstijden.

#### Golfmarkt regio Rotterdam

De gemeente Rotterdam heeft momenteel een inwoneraantal van circa 584.000 inwoners. Het inwonertal van de regio Groot Rijnmond kent zelfs een inwoneraantal van circa 1.364.000. Het aantal actieve golfers in de regio Rotterdam is momenteel circa 35.000. Deze actieve golfers hebben naast het Golf Centrum Rotterdam keuze uit een aantal golfbanen, zoals onder meer:

- De Rottebergen – Bergschenhoek;
- Golfclub Oude Maas – Rhoon;
- Openbare Golfbaan Kralingen – Rotterdam;
- Golfbaan Delfland – Schipluiden;
- Broekpolder – Vlaardingen.

Het Golf Centrum Rotterdam is gelegen ten noorden van Rotterdam naast het Sint Franciscus Gasthuis op ca. 500 meter van de afrit van de A20, ongeveer 4 kilometer van het centrum van Rotterdam en het Centraal Station. Golf Centrum Rotterdam heeft een eigen parkeerterrein met een capaciteit van 134 parkeerplaatsen. Golf Centrum Rotterdam is strategisch gelegen in de regio en heeft daarmee een groot aantal (potentiële) spelers.



Op bovenstaande kaarten is te zien dat Golf Centrum Rotterdam in verstedelijkt gebied ligt met een groot inwoneraantal en een aanzienlijk percentage actieve golfers. Uit onderzoek is gebleken dat bijna 90% van de golfers woont op minder dan 30 minuten afstand van zijn/haar golfbaan. Aldus is Golf Centrum Rotterdam goed gepositioneerd.

(bron van de tekst en afbeeldingen in deze paragraaf: DTZ Zadelhoff v.o.f. – Investment Memorandum 'Belegging met Swing' van oktober 2010)

## 5.0. Het Object

### **5.1. Golf Centrum Rotterdam**

#### **Algemeen**

In juli 1987 is Golf Centrum Rotterdam geopend. Het Golf Centrum Rotterdam is gestart als het eerste grootschalige golfoefencentrum van Nederland. Op het terrein bevindt zich een verlichte drivingrange (oefen afslagplaatsen) met 80 overdekte afslagplaatsen met omliggend een 9 holes par-3 baan. De baan is aangelegd in een parkachtige omgeving met 350 verschillende soorten bomen en heesters. Sinds 1987 hebben er regelmatig verbouwingen en uitbreidingen op het Golf Centrum Rotterdam plaatsgevonden. Exploitant van het Golf Centrum Rotterdam is Golf Centrum Rotterdam B.V. (GCR).

De gunstige ligging, het laagdrempelige karakter en de relatief lage prijsstelling draagt er toe bij dat een groot aantal regionale golfers, zowel beginnende als gevorderde, één of meerdere malen per jaar hier oefent. Tevens is Golf Centrum Rotterdam door de Nederlandse Golf Federatie (NGF) aangewezen als locatie waarop het examen voor het golfvaardigheidsbewijs (GVB) kan worden afgenomen. Door de goede bereikbaarheid en de uitstekende oefenfaciliteiten van Golf Centrum Rotterdam komen er met name mensen die kennismaken met golf en mensen die hun techniek willen verbeteren of in korte tijd een aantal holes willen lopen.

Met het restaurant, de grote presentatie- en vergaderzaal en een uitgebreide golfshop, biedt het Golf Centrum Rotterdam tevens een locatie voor bedrijvendagen, productpresentaties, golfclinics, partijen en bijeenkomsten, zowel zakelijk als privé. Naast de particuliere markt (met 3.800 leden), richt Golf Centrum Rotterdam zich ook nadrukkelijk op de zakelijke markt (50 bedrijfsleden). Door het lidmaatschap van de Business Club van het Golf Centrum Rotterdam kan er tevens gebruik worden gemaakt van de overige golfbanen die door de Golf Management Groep (GMG) worden geëxploiteerd (voor Golf Management Group zie verder paragraaf 5.3).

(In het kader van het bovenstaande wordt verwezen naar het taxatierapport van Troostwijk Taxaties B.V. van 18 november 2009, dat onderdeel uitmaakt van dit Prospectus.)

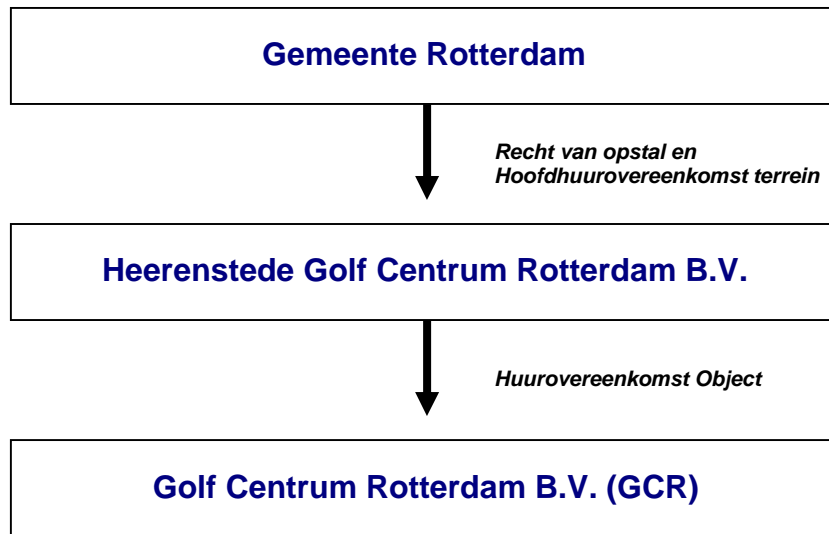
#### **Het Object**

Het terrein waarop het Golf Centrum Rotterdam is gesitueerd is in totaal 6,35 hectare groot en eigendom van de gemeente Rotterdam. De gemeente Rotterdam heeft het terrein per 15 januari 2010 verhuurd aan Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. (Hoofdhuurovereenkomst). Deze overeenkomst heeft een looptijd tot 31 december 2028. Daarnaast heeft Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. het zakelijke recht van opstal van de op het terrein gevestigde gebouwen zoals de parkeerterreinen, kantoorruimte, winkel, horeca faciliteiten en verdere aan- en toebehoren inclusief kleedruimten verworven. Het zakelijk recht van opstal is gevestigd voor onbepaalde tijd. Op 15 januari 2010 heeft de levering van het zakelijk recht van opstal plaatsgevonden. Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. is hiermee eigenaar geworden van de gebouwen, die zich op het terrein bevinden. Het in deze alinea genoemde zakelijke recht van opstal, tezamen met de Hoofdhuurovereenkomst met de gemeente Rotterdam van het terrein, vormen het Object.

Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. heeft het Object per 15 januari 2010 verhuurd aan GCR. Deze Huurovereenkomst kent een looptijd tot 31 december 2028 en heeft een triple net karakter (= huurcontract waarbij naast de huur, ook de belastingen, verzekeringen en onderhoudskosten ten laste van de Huurder komen). GCR neemt ook de huur, voortvloeiend uit de Hoofdhuurovereenkomst die door de gemeente Rotterdam in rekening wordt gebracht aan Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V., voor haar rekening. Vervangingsinvesteringen zijn eveneens voor rekening van GCR. Zo is er vóór ultimo 2010 wederom een belangrijke investering in de centrale voorzieningen gepland (verdere upgrading). Deze investering wordt geheel verzorgd door en voor rekening van GCR.



Schematisch:



### Opstallen

De opstallen zijn gebouwd in 1986/1987 en in 1997/1998 alsmede in 2008 aanzienlijk uitgebreid en gerenoveerd. Voor eind 2010 is een verdere upgradings van het clubgebouw (entree, shop, restaurant, keuken, kleedaccommodatie etc.) voorzien. Deze plannen zullen in de loop van 2010 worden opgestart en voor eind 2010 geheel zijn afgerond.

Thans bevinden zich op het Golf Centrum Rotterdam de navolgende opstallen:

- Clubgebouw met onder meer de entree, de golfshop, de receptie, bar / restaurant (met keuken), de vergaderruimten en de kantoorruimte en de kelder (diverse opslagruimten)
- Afslaggebouw Noord met 40 overdekte afslagplaatsen
- Afslaggebouw Zuid met 40 overdekte afslagplaatsen, de was- en kleedruimten, een kantoor werkplaats, stallingruimte, koelcel en diverse opslagruimten
- Parkeerterrein

#### *Clubgebouw:*

Het clubgebouw is feitelijk het centrale deel van de opstallen. In dit deel (circa 785 m<sup>2</sup>) zijn de entree, de golfshop, de receptie, bar / restaurant (met keuken), de vergaderruimten, de kantoorruimte alsmede de kelder gevestigd. Het deel waarin de golfshop, receptie, golf academie en diverse kantoren op de eerste verdieping zijn gevestigd, is in 2008 gerenoveerd.

De horecavoorzieningen zijn het gehele jaar geopend en worden niet alleen gebruikt ten behoeve van het Golf Centrum Rotterdam, maar ook voor (bedrijfs-)feesten, vergaderingen, presentaties, bruiloften en andere evenementen. Hierdoor kunnen de faciliteiten multifunctioneel worden benut en ontstaat er een hogere bezettingsgraad.

#### *Afslaggebouw Noord:*

Betreft een zij-vleugel van het clubgebouw. Zowel op de begane grond als op de eerste verdieping zijn 20 afslagplaatsen gerealiseerd (totaal 40 afslagplaatsen).

#### *Afslaggebouw Zuid:*

Betreft de andere zij-vleugel van het clubgebouw. Hier zijn eveneens op de begane grond als de eerste verdieping 20 afslagplaatsen gerealiseerd (ook in totaal 40 afslagplaatsen). Onder deze zij-vleugel zijn de overige ruimten ingericht.

#### *Parkeerterrein:*

Het parkeerterrein omvat circa 134 parkeerplaatsen.

*Bovenstaande metrages zijn ontleent aan het taxatierapport V09-N177034 van Troostwijk Taxaties van 18 november 2009.*

## 5.2. De locatie

### Locatie en bereikbaarheid

Golf Centrum Rotterdam is gelegen in de wijk Kleiwegkwartier, direct naast het Sint Franciscus Gasthuis en op zeer korte afstand van het Schieplein en daarmee de Rijksweg A20. Gezien de gunstige ligging ten opzichte van het nationale wegennetwerk alsmede het centrum van Rotterdam is de bereikbaarheid van Golf Centrum Rotterdam uitstekend.

### Auto

De bereikbaarheid van het Golf Centrum Rotterdam met de auto is zeer goed, doordat het Golf Centrum Rotterdam zich bevindt op een afstand van circa 500 m van de snelweg A20. Het centrum van Rotterdam bevindt zich op een afstand van circa 4 km.

### Openbaar vervoer

Het treinstation 'Rotterdam CS' bevindt zich op een afstand van circa 4 km. De dichtstbijzijnde tramhalte bevindt zich direct in de nabijheid van het Golf Centrum Rotterdam, Tramlijn 20 en 25 vormen de verbinding naar Rotterdam CS en daarmee het centrum.

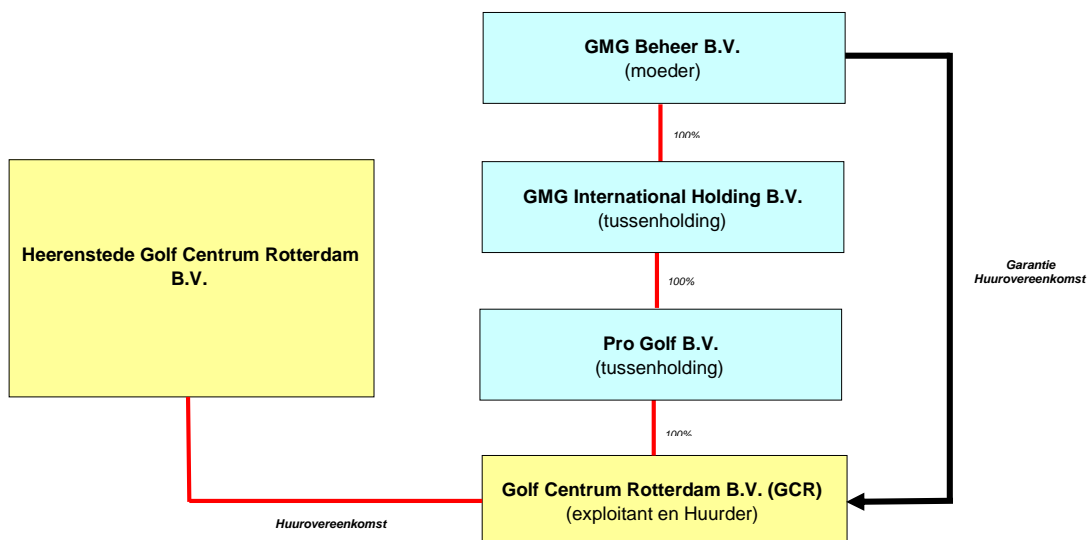
### Parkeren

Op het parkeerterrein van Golf Centrum Rotterdam bevinden zich circa 134 parkeerplaatsen. Circa 120 op de geasfalteerde hoofdparkeerplaats alsmede 14 parkeerplaatsen op een verhard deel voor het afslaggebouw Noord van het gebouw. Bij evenementen waar meer parkeerplaatsen benodigd zijn wordt gebruik gemaakt van de naastgelegen parkeergarage van het Sint Franciscus Gasthuis. Daarnaast komt het geregeld voor dat er door het Sint Franciscus Gasthuis additionele parkeerplaatsen bij het Golf Centrum Rotterdam worden gehuurd.

## 5.3. De Huurder

### Algemeen

Golf Centrum Rotterdam B.V. (GCR) is een dochtermaatschappij van Pro Golf B.V., dat een dochtermaatschappij is van GMG International Holding B.V. Laatstgenoemde is een 100% deelneming van GMG Beheer B.V. ("GMG"). GMG is de afkorting voor de 'Golf Management Group', die de verplichtingen van GCR voortvloeiende uit de Huurovereenkomst met Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. garandeert. In onderstaand organogram worden de relaties tussen GCR (Huurder van het Object) en de garantsteller van de Huurovereenkomst inzichtelijk gemaakt.



GMG is opgericht in 2003 met als doel het ontwikkelen en exploiteren van hoogwaardige golffaciliteiten in diverse Europese landen. GMG besteedt veel aandacht aan het golfbaanontwerp en serviceverlening aan de moderne veeleisende golfer. Zowel verenigingsgolfers, greenfee spelers (pay & play, zonder lidmaatschap) als het bedrijfsleven moeten goed terecht kunnen op de GMG golfbanen. Eén van de kerneigenschappen van de aanpak van GMG is dat alle faciliteiten onder eigen beheer worden geëxploiteerd. Zo worden het restaurant, de golfshop en golfschool niet verpacht maar zelf ter hand genomen. Hiermee worden schaalvoordelen gerealiseerd in de inkoop van producten en diensten. Naast Golf Centrum Rotterdam B.V. is GMG ook exploitant van Golfbaan Spaarnwoude, Golfbaan Naarderbos, Maastricht Internationaal Golf, Golfbaan Welschap en Golf Cochem in Duitsland. Met een omzet van circa € 20 miljoen (in 2009) is GMG één van de toonaangevende spelers in de Nederlandse golfmarkt. GMG is een participatie van Waterland Private Equity Fund III, welke deel uitmaakt van Waterland Private Equity Investments, een onafhankelijke participatiemaatschappij.

GMG hanteert een actieve "buy & build" strategie. Enerzijds worden nieuwe golfbanen ontwikkeld in interessante marktgebieden, anderzijds worden bestaande golfbanen overgenomen, veelal als gevolg van opvolgingsvraagstukken bij de huidige eigenaren. GMG verzorgt vanaf 2007 via haar dochter GCR de exploitatie van het Golf Centrum Rotterdam. De doelstelling van GMG is om zich te concentreren op de exploitatie van de banen, het is op dit moment geen doelstelling om het vastgoed in haar bezit te houden. In verband daarmee heeft zij het recht van opstal aan Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. verkocht. Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. is met de directie van GMG overeengekomen om een deel van de, bij GMG, na verkoop vrijgekomen middelen te investeren in een verdere upgradings van het Golf Centrum Rotterdam. Het is in de koopovereenkomst vastgelegd dat dit voor eind 2010 gereed dient te zijn. Verder zullen de vrijgekomen middelen door GMG worden aangewend voor een verdere expansie van de GMG groep. Doelstelling van de GMG groep is om binnen afzienbare tijd minimaal 10 banen te exploiteren.

#### *Ontwikkeling van nieuwe golfbanen*

De ontwikkeling van nieuwe golfbanen is een complex proces. Met name in stedelijke agglomeraties waar de grond voor deze bestemming beperkt beschikbaar is en er tevens strikte maatschappelijke voorwaarden gelden. Voor een succesvol project moet men over uiteenlopende disciplines beschikken voor ondermeer de verwerving van de grond, het aanvragen en verkrijgen van de benodigde vergunningen, het ontwerp van de golfbaan en opstellen, de aanleg en het onderhoud, de financiering en de gehele exploitatie. De banen dienen te voldoen aan vanuit overheidswege gestelde ruimtelijke en maatschappelijke kaders. Momenteel heeft GMG verschillende golfbanen in ontwikkeling.

#### **Exploitatie Huurder**

Vanaf 2007 heeft GMG (via haar dochtermaatschappij Golf Centrum Rotterdam B.V.) het Object in exploitatie. De afgelopen jaren hebben er continu investeringen plaatsgevonden in het verbeteren van de faciliteiten alsmede het verbeteren van de exploitatie, waarbij gebruik wordt gemaakt van de schaalvoordelen van de GMG groep.

De exploitatie van Golf Centrum Rotterdam bestaat onder meer uit:

- contributies van leden;
- verkoop van greenfees en ballenkaarten;
- verkoop van cursussen;
- omzet restaurant en verhuur vergaderruimtes;
- inkomsten uit de Business Club;
- verkopen in de golfshop.

In 2008 bedroeg de omzet van GCR € 2,25 miljoen, een stijging van circa 10% ten opzichte van 2007. De omzet in 2009 is uitgekomen op € 2,40 miljoen. Voor 2010 wordt door de Huurder een omzet van € 2,5 miljoen verwacht.

De rentabiliteit van GCR voortvloeiend uit de exploitatie van het Golf Centrum Rotterdam is voldoende om de huurverplichtingen te kunnen voldoen.

GMG heeft vanaf 2007 continu en met succes gewerkt aan verhoging van de omzet en winstgevendheid van het Golf Centrum Rotterdam. Tot en met 2009 zijn er nagenoeg geen negatieve effecten van de recente verslechterde economische situatie merkbaar.

### **Huurovereenkomst**

De Huurder (en exploitant) van het Object is Golf Centrum Rotterdam B.V. (GCR). Zij huurt de opstallen en het terrein van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. met als einddatum 31 december 2028 (gelijk aan de looptijd van de Hoofdhurovereenkomst van het terrein tussen de gemeente Rotterdam en Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V.). Tussen GCR en Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. is een huurprijs voor het Object overeengekomen van € 310.000,- per jaar. Deze huursom wordt jaarlijks met minimaal 3% geïndexeerd, voor het eerst op 15 januari 2011. De nakoming van een deel van de verplichtingen uit de Huurovereenkomst is gedekt door een bankgarantie ter waarde van drie maanden huur (inclusief BTW). Daarnaast worden alle uit de Huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen gegarandeerd door de moedervenootschap GMG Beheer B.V.

De Huurovereenkomst tussen GCR en Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. betreft een triple net Huurovereenkomst (= huurcontract waarbij naast de huur, ook de belastingen, verzekeringen en onderhoudskosten ten laste van de Huurder komen). GCR neemt ook de huur, voortvloeiend uit de Hoofdhurovereenkomst die door de gemeente Rotterdam in rekening wordt gebracht aan Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V., voor haar rekening. Vervangingsinvesteringen zijn eveneens voor rekening van GCR. Door Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. is een meerjaren onderhoudsprogramma voor de baan en de opstallen opgesteld, dat door GCR dient te worden nageleefd. Jaarlijks zal er worden geïnspecteerd of de Huurder zich aan deze verplichtingen houdt.

### **Bodem situatie**

De gemeente Rotterdam is eigenaar van het terrein en heeft het verhuurd aan Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. In het verleden is er op het terrein en de omliggende percelen bodemvervuiling geconstateerd. Deze bodemvervuiling is uitgebreid in kaart gebracht. Vervolgens hebben de autoriteiten medio 2007 een beschikking Sint Franciscus Driehoek vastgesteld waarin de saneringsverplichtingen en uitvoering zijn vastgelegd. De Driehoek omvat een 14 hectare groot terrein waarop naast het Golf Centrum Rotterdam ook het Sint Franciscus Gasthuis is gevestigd. De bodem in de Driehoek is jaren voor realisatie van het Golf Centrum Rotterdam geheel 'afgedekt' en daarna voorzien van een nieuwe toplaag met schone grond. Hierdoor is de aanwezige vervuiling gestabiliseerd en geclusterd. Thans bestaan de saneringsactiviteiten uit het halfjaarlijks monitoren van de ontwikkeling en mogelijke verspreiding van de aanwezige vervuiling. Uit een recent milieुरapport van de gemeente Rotterdam (september 2009: 'Notitie resultaten monitoring 1<sup>e</sup> halfjaar 2009 Sint Franciscus Driehoek') is aangetoond dat de vervuiling zich niet heeft verspreid en dat er sprake is van een inzijingssituatie.

Om voorafgaande aan de aankoop duidelijkheid over de exacte situatie te verkrijgen, mogelijke risico's uit te sluiten en aansprakelijkheden te voorkomen heeft Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. een bodemonderzoek laten verrichten. Daarmee is tevens een zogenaamde nulmeting opgesteld. Een nulmeting is een uitkomst die als uitgangspunt wordt genomen voor mogelijk toekomstige onderzoeken. Als in de toekomst zou blijken dat de milieusituatie is verslechterd, is de daaruit voortvloeiende schade te verhalen op de Huurder. In de Huurovereenkomst is namelijk overeengekomen dat de Huurder aansprakelijk is voor alle ontstane (milieu)schade gedurende de periode van de huur. Tevens blijft de eigenaar van het terrein primair verantwoordelijk voor mogelijke nadere saneringsverplichtingen.

Tenslotte heeft een daartoe bevoegde instantie (GGD Rotterdam) vastgesteld en verklaard dat de geconstateerde vervuiling in de Driehoek geen enkel nadelig effect heeft voor de huidige gebruikers, bezoekers van de golfbaan en het ziekenhuis en omwonenden.

#### **5.4 Taxatie**

In het kader van de aankoop is het Object door Troostwijk Taxaties B.V. te Amsterdam op 18 november 2009 getaxeerd. De betreffende taxateur is ingeschreven in het register van de Stichting VastgoedCert (Bedrijfsmatig Vastgoed) en heeft in het taxatierapport verklaart dat er geen belangenverstrengeling ten aanzien van deze opdracht en/of opdrachtgever bestaat.

Sinds de taxatiedatum hebben er zich geen materiële wijzigingen voorgedaan ter zake het Object.

Troostwijk Taxaties is marktleider in zakelijke waardebeoordelingen. In Nederland opereert de onderneming sinds 1930 en ondertussen heeft zij aansluiting gezocht bij een wereldwijd netwerk van ondernemingen, die elk in hun eigen land, specialist zijn op het gebied van waardebeoordelingen.

Getaxeerde onderhandse verkoopwaarde:

<p><b>€ 3.575.000,- (kosten koper)</b> (zegge: drie miljoen vijfhonderd vijf en zeventig duizend euro)</p>
--

Voor deze taxatie wordt verwezen naar het taxatierapport, dat onderdeel uitmaakt van dit Prospectus. Het taxatierapport ligt ter inzage ten kantore van de Beheerder. Troostwijk Taxaties heeft ingestemd met de opname van het taxatierapport in dit Prospectus en met de vorm en de context waarin dit taxatierapport is opgenomen.

## **6.0. Financiële uitgangspunten Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V.**

Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. investeert in het zakelijk recht van opstal (voor onbepaalde tijd) en is middels een Hoofdhuurovereenkomst met de gemeente Rotterdam huurder van het terrein geworden (gezamenlijk: het Object).

Het zakelijk recht van opstal is op 29 december 2009 door Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. aangekocht van een dochteronderneming van GMG (zijnde Golf Centrum Rotterdam Vastgoed B.V.) en op 15 januari 2010 geleverd. Ten aanzien van het Object is gelijktijdig met de levering een Hypothecaire financiering aangegaan met de Coöperatieve Rabobank Graafschap-Midden U.A. te Doetinchem.

Naast de bovengenoemde Hypothecaire financiering is het Object thans gefinancierd met een overbruggingsfinanciering gedurende de periode 15 januari tot en met 28 april 2010. Deze overbruggingsfinanciering wordt op 28 april 2010 afgelost middels de uitgifte van de Obligatielening. De plaatsing van de Obligatielening wordt door een plaatsingsgarantie (zie paragraaf 8.3) gegarandeerd. De Stortingsdatum voor de Obligatielening is 28 april 2010.

Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. heeft het Object verhuurd aan Golf Centrum Rotterdam B.V. De Huurovereenkomst betreft een triple net Huurovereenkomst (= huurcontract waarbij naast de huur, ook de belastingen, verzekeringen en onderhoudskosten ten laste van de Huurder komen). De Huurder neemt ook de huurverplichting van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. jegens de gemeente Rotterdam voor haar rekening. Vervangingsinvesteringen zijn eveneens voor rekening van de Huurder.

### **6.1. Historische financiële informatie**

Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. is opgericht op 27 november 2009. Op deze datum heeft er een storting op de geplaatste aandelen van € 18.000,- plaatsgevonden. De openingsbalans van de vennootschap bestaat derhalve uit een saldo liquide middelen ad € 18.000,- en een aandelenkapitaal van een gelijk bedrag. Naast een openingsbalans per datum oprichting van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. is er een tussentijds financieel verslag over de periode 27 november 2009 tot en met 8 februari 2010 opgenomen, hetgeen in een balans na investering per 8 februari 2010 resulteert. Deze zijn als Bijlage 6 in dit Prospectus opgenomen.

## **6.2. De beoogde investering.**

De totale investering bedraagt € 4.038.000,-.

<b><u>Investeringsoverzicht</u></b>		
Aankoop Object (1)	3.300.000	
Overdrachtsbelasting (2)	198.000	
Totale verkrijgingsprijs (afgerond)		3.498.000
Acquisitie- en begeleidingskosten (3)	20.000	
Marketing / Advieskosten (4)	118.000	
Oprichtingskosten (5)	40.000	
Afsluitprovisie Bank (6)	10.000	
Structureringskosten (7)	200.000	
Plaatsingsgarantie (8)	85.000	
Afdekken (lange) rente risico (9)	40.000	
Totale opzetkosten		513.000
Liquiditeiten (10)		27.000
Totale investering		4.038.000
Hypothecaire financiering		1.200.000
<b>7,5% Obligatielening</b>		<b>2.820.000</b>
Eigen vermogen		18.000

Het bovenstaande investeringsoverzicht is nagenoeg geheel gebaseerd op werkelijke uitgaven. Nog niet vaststaande kosten zijn geprognosticeerd. Per post wordt dat hieronder nader toegelicht. Er kunnen zich afwijkingen voordoen met de uiteindelijke kosten. Het bovenstaande overzicht is afkomstig van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. en is niet gecontroleerd door een accountant.

1) De aankoopprijs van het Object staat vast en bedraagt € 3.300.000,-

2) Over de aankoopprijs voor de overdracht van het recht van opstal is 6% overdrachtsbelasting verschuldigd.

3) De acquisitie- en begeleidingskosten betreffen de kosten van selectie, de beoordelingen (taxaties) van het Object, alsmede de kosten van de bouwkundige inspectie en de kosten van het uitgevoerde bodemonderzoek. Het totaal van deze kostenpost staat nagenoeg vast.

4) De kosten ten behoeve van de marketing van de Obligaties, zijnde € 118.000,-, staan vast en worden door Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. voldaan aan het Plaatsingskantoor. Deze kosten omvatten de vergoedingen voor het Plaatsingskantoor voor haar diensten, alsmede de ontwerp- en drukkosten van het Prospectus en overige verkoopinformatie ten behoeve van de plaatsingsactiviteiten.

5) Deze kosten betreffen de volgende externe kosten:

- kosten van de notaris verbonden aan de opzet van de juridische structuur, zoals de oprichting van de B.V., alsmede het opstellen van de statuten voor de Stichting Obligatiehouders, de Obligatievoorwaarden en de Trustakte
- notariële kosten van de koopovereenkomst en overdracht van het Object en de hypotheekvestiging op het Object
- kosten van de juridische en fiscale advisering en van het onderzoeksrapport accountant
- kosten van het opzetten van de fondsstructuur (Euroclear product) geraamd
- kosten voor de verkrijging van de goedkeuring van het Prospectus voor de Autoriteit Financiële Markten.

Het totaal van deze kostenpost staat thans nog niet vast en is geprognosticeerd op basis van offertes en ervaringen uit het verleden.

6) Voor de verstrekking van de Hypothecaire financiering is een afsluitprovisie van € 10.000,- overeengekomen.

7) Deze kosten bestaan uit een vergoeding voor de Initiatiefnemer voor het structureren en oprichten van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V., waaronder de kosten van het uitgevoerde selectie- en acquisitietraject, het uitgebreide due diligence onderzoek, het verzorgen van de Hypothecaire financiering en de productie van het Prospectus. Deze vergoeding is een vast totaalbedrag en deze post staat derhalve vast.

8) Wijs & van Oostveen Vastgoed Beleggingen B.V. (Garantsteller) gevestigd aan de Herengracht 491 te Amsterdam, heeft zich garant gesteld voor de plaatsing van de Obligatielening. De Garantsteller ontvangt een vaste overeengekomen vergoeding van € 85.000,- (zijnde 3% van de Obligatielening). Middels een overeenkomst is deze garantstelling vastgelegd (voor een uitgebreide toelichting op deze plaatsingsgarantie wordt verwezen naar paragraaf 8.3.).

9) Voor de afdekking van het renterisico is een rente product ingekocht. Op basis van dit product is de rente van de Hypothecaire financiering voor een periode van vijf jaar gemaximeerd op 5,4% per jaar. De kostprijs van dit product staat vast.

10) In het investeringsoverzicht wordt een liquiditeitsreserve (werkkapitaal) aangehouden om mogelijke verschillen tussen ontvangsten en uitgaven te kunnen vereffenen.

*(De marketing / advieskosten, oprichtingskosten en structureringskosten bedragen exclusief BTW. De BTW heeft een neutraal effect op het investeringsoverzicht, omdat betaalde BTW wordt teruggevorderd en ontvangen BTW wordt afgedragen aan de fiscus).*

### **6.3. De financiering van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V.**

Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. investeert in totaal € 4.038.000,-. Deze investering wordt voor circa 70% met de Obligatielening gefinancierd, voor circa 30% met een Hypothecaire lening van een bank en voor € 18.000 met eigen vermogen.

#### **7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam**

Deze Obligatielening wordt uitgegeven door Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. Het totaalbedrag van deze Obligatielening is € 2.820.000,-. De Obligatielening is onderverdeeld in 2.820 Obligaties van € 1.000,- per stuk (Nominale waarde). Het gehele bedrag van deze Obligatielening wordt op de Stortingsdatum (28 april 2010) ter beschikking gesteld aan Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. Vanaf deze datum gaat de Obligatielening rente dragen. De jaarlijkse Coupon bedraagt 7,5% per jaar (1,875% per kalenderkwartaal achteraf uit te keren). De looptijd van de Obligatielening is 7 jaar te rekenen vanaf Stortingsdatum. Aflossing van de Obligatielening geschiedt uiterlijk op 27 april 2017. De Obligatielening is naar keuze van de Uitgevende instelling vervroegd aflosbaar vanaf 27 april 2015. Vervroegde Aflossing is uitsluitend mogelijk indien alle Obligaties tegelijkertijd worden afgelost.

#### **Hypothecaire financiering**

Ten aanzien van het Object is een Hypothecaire financiering afgesloten. Deze financiering heeft een looptijd van ruim 33 jaar. De rente is variabel, gebaseerd op het 3-maands Euribor (Euro Interbank



Offered Rate) tarief met een opslag van 2,4%. Gelijktijdig met het afsluiten van de Hypothecaire financiering is een renteproduct gekocht voor een bedrag van € 40.000,-. Met dit renteproduct wordt de te betalen rente gemaximeerd op 5,4% per jaar. Dit renteproduct heeft een looptijd van 5 jaar. De Hypothecaire financiering is afgesloten bij de Coöperatieve Rabobank Graafschap-Midden U.A. te Doetinchem.

De Hypothecaire financiering ziet er als volgt uit:

- Hypothecaire financiering (verstrekkt op 15 januari 2010): € 1.200.000,- (de rente is variabel, gebaseerd op het 3-maands Euribor tarief met een opslag van 2,4%. De rente wordt op jaarbasis per maand achteraf betaald en middels een renteproduct voor 5 jaar is de rente gemaximeerd tot maximaal 5,4% per jaar)
- Aflossing: 3% per jaar (€ 9.000,- per kwartaal, ingegaan per 30 april 2010)
- Zekerheden Hypothecaire financiering:
  - \* 1<sup>e</sup> hypothecaire inschrijving op het recht van opstal
  - \* Verpanding huur- en verzekeringspenningen

#### Eigen vermogen

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

#### **Samengevat:**

<b>De totale investering</b>	<b>€ 4.038.000</b>
<b>7,5% Obligatielening</b>	<b>€ 2.820.000</b>
<b>Hypothecaire financiering</b>	<b>€ 1.200.000</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>€ 18.000</b>

## 6.4. Cashflowoverzicht Heerenstede Golf Centrum Rotterdam.

Alle bedragen x € 1.000,-

Cashflowoverzicht met start op 28 april 2010

Periode		28-apr-10 31-dec-10	1-jan-11 31-dec-11	1-jan-12 31-dec-12	1-jan-13 31-dec-13	1-jan-14 31-dec-14	1-jan-15 31-dec-15	1-jan-16 31-dec-16	1-jan-17 27-apr-17
Huuropbrengst	1)	206	319	329	339	349	359	370	122
Beheervergoeding		8	13	13	14	14	14	15	5
Fondskosten	2)	9	14	15	15	15	15	16	5
Rentelasten hypotheek		45	63	61	59	57	55	53	16
Cashflow voor rente Obligatie		144	230	240	251	263	275	286	96
<b>Rente Obligatie</b>		<b>147</b>	<b>213</b>	<b>213</b>	<b>213</b>	<b>213</b>	<b>213</b>	<b>213</b>	<b>66</b>
Cashflow		-3	17	27	38	50	52	73	30
Liq. Positie start periode	3)	27	94	75	66	68	82	108	146
Vooruit ontvangen huur	4)	78							
Cashflow periode 15 februari - 27 april 2010		25							
Aflossing hypotheek		33	36	36	36	36	36	36	12
Liq. Positie eind periode		94	75	66	68	82	108	146	164

- 1) Huurstroom op basis van indexeringen van 3% op jaarbasis. In het Cashflowoverzicht is de eerste indexering per 1 januari 2011 verondersteld. In werkelijkheid zal de eerste indexering per 15 januari 2011 plaatsvinden.
- 2) Fondskosten op basis van indexering van 2% op jaarbasis.
- 3) Zie investeringsoverzicht.
- 4) Huuropbrengsten worden per kwartaal vooruit ontvangen. In totaal wordt dus de jaarhuur ter grootte van € 310.000,- gedeeld door 4 kwartalen vooruit ontvangen.

*(De huuropbrengsten, beheervergoeding en fondskosten bedragen exclusief BTW. De BTW heeft een neutraal effect op het Cashflowoverzicht, omdat betaalde BTW wordt teruggevorderd en ontvangen BTW wordt afgedragen aan de fiscus).*

Het Cashflowoverzicht is een prognose. In het Cashflowoverzicht is uitgegaan van de Stortingsdatum van de Obligaties per 28 april 2010. Het in paragraaf 6.2 opgenomen investeringsoverzicht maakt geen onderdeel uit van het Cashflowoverzicht.

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

Toelichting per post op het Cashflowoverzicht:

### Huuropbrengst

De Huurovereenkomst met betrekking tot het Object is reeds overeengekomen en is per de leveringsdatum van het Object ingegaan. De resterende looptijd van de Huurovereenkomst bedraagt circa 19 jaar. De verwachte opbrengst is verwerkt in de post Huuropbrengst in het Cashflowoverzicht (zie boven). In de Huurovereenkomst is vastgelegd dat de huurprijs jaarlijks wordt geïndexeerd met minimaal 3% van de laatstgeldende huurprijs. Indien de Consumentenprijsindex – Alle huishoudens (CPI Alle Huishoudens) in enig jaar gedurende de looptijd van de Huurovereenkomst gemiddeld meer dan 3% bedraagt, zal de huurprijs bij de eerstvolgende mogelijkheid worden geïndexeerd met de betreffende CPI Alle Huishoudens (2000 = 100). In het Cashflowoverzicht is rekening gehouden met een minimale jaarlijkse indexering van 3%. Er is in het Cashflowoverzicht geen rekening gehouden met leegstand. De Beheerder zal zich inspannen bij leegstand een nieuwe huurder te vinden. De Beheerder heeft op deze post geen invloed.

### **Beheervergoeding**

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

### **Fondskosten**

Onder deze (externe) kosten worden de kosten van het verzorgen van de financiële verslaglegging (o.a. accountantskosten) en eventuele externe adviseurs opgenomen. Tevens is een bedrag voorzien voor het eventueel houden van vergaderingen van Obligatiehouders, algemene kosten, bijdrage Kamer van Koophandel, porti, drukwerk en kleine onvoorziene uitgaven. Tevens zijn onder deze noemer de kosten van de Stichting Obligatiehouders Heerenstede Golf Centrum Rotterdam geraamd. Tenslotte zijn in deze post opgenomen de jaarlijkse kosten voor de Kas Bank N.V. voor haar functie van Agent. Betreffende de fondskosten is gerekend met een jaarlijkse indexering van 2%. De kosten zijn geraamd op basis van ervaring van de Beheerder. Steeds zullen de werkelijk gemaakte kosten in rekening worden gebracht. Het betreft uitsluitend door externe partijen in rekening te brengen kosten, dus de Beheerder kan op deze post geen invloed uitoefenen.

### **Rentelasten hypotheek**

In het Cashflowoverzicht is gerekend met een te betalen, maximale, rente op de Hypothecaire financiering van 5,4% per jaar. Gedurende de eerste vijf jaar is de rente immers middels een renteproduct gemaximeerd op 5,4%. Op dit moment is de te betalen variabele rente lager dan dit overeengekomen maximum. Indien de situatie op de rentemarkten ongewijzigd blijft, heeft dit een positief effect op de cashflow. In 2014 of eerder zal worden bezien of voor vaste rente (wederom een renteproduct) danwel voor een variabele rente wordt gekozen. In het Cashflowoverzicht wordt door de Uitgevende Instelling verondersteld dat de rente in het restant van jaar 5 en in de jaren 6 en 7 eveneens 5,4% bedraagt. De Hypothecaire financiering kent een Aflossing van 3% per jaar, te betalen in 3-maandelijke termijnen. Het eerste kwartaal waarin wordt afgelost is ultimo april 2010. De rentepost is deels afhankelijk van de rentestand, maar wel gemaximeerd. De Beheerder heeft op deze post derhalve geen invloed.

### **Rente Obligatie**

De jaarlijkse Coupon bedraagt 7,5%. Voor de berekening van de (per kwartaal achteraf) te vergoeden rente zal elke maand op 30 dagen worden gesteld en elk jaar op 360 dagen. Na een periode van uiterlijk 7 jaar zal de Obligatielening geheel worden afgelost. Voorafgaande aan de Aflossing wordt door de Uitgevende instelling besloten of het Object wordt verkocht of dat er een vervangende financiering wordt aangetrokken. De Aflossing van de Obligatie door verkoop is niet in het Cashflowoverzicht betrokken. Indien bij Aflossing geen vervangende financiering wordt aangetrokken, maar wordt besloten tot verkoop van het Object zou - uitgaande van een neutrale kasstroom - in theorie teneinde de Aflossing van de Obligatielening te dekken de verkoopprijs in beginsel tenminste gelijk moeten zijn aan de totale investering in het Object.

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

In het Cashflowoverzicht is geen post 'Exploitatiekosten' opgenomen. De reden hiertoe is dat de Huurovereenkomst een triple net Huurovereenkomst betreft (= huurcontract waarbij naast de huur, ook de belastingen, verzekeringen en onderhoudskosten ten laste van de Huurder komen). In de Huurovereenkomst is tevens overeengekomen dat de Huurder ook de door Heerenstede Golf Centrum Rotterdam te betalen huurverplichting aan de gemeente Rotterdam, voortvloeiend uit de Hoofdhurovereenkomst, voor haar rekening neemt. Vervangingsinvesteringen zijn eveneens voor rekening van Huurder. Voor de aankoop van het Object is een meerjaren onderhoudsprogramma voor de golfbaan en de opstallen opgesteld, dat door Huurder dient te worden nageleefd. De Beheerder zal jaarlijks inspecteren of de Huurder zich aan deze verplichtingen houdt, maar kan op deze post geen invloed uitoefenen.



## **7.0. Fiscale aspecten**

Onderstaand volgt een globaal overzicht van de fiscale positie van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam, alsmede van de Nederlandse fiscale behandeling van de 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam, gehouden door in Nederland woonachtige of gevestigde (binnenlands belastingplichtige) natuurlijke personen. Uitgangspunt is dat de houders van de 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam in Nederland woonachtige particulieren zijn, die deze obligatie tot hun fiscale inkomen uit sparen en beleggen in Box III kunnen rekenen. In het kort wordt ook aandacht besteed aan deelnemende rechtspersonen die in Nederland zijn gevestigd en aan vennootschapsbelasting zijn onderworpen. De informatie is van algemene aard en het overzicht vormt geen advies over de specifieke persoonlijke situatie van de houder van de 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam. De informatie in dit hoofdstuk is opgesteld naar de huidige stand van de wetgeving en jurisprudentie en geldt daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen daarin. De fiscale positie is niet uitputtend beschreven.

### **7.1. De fiscale positie van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V.**

Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. is de opstalgerechtigde met betrekking tot het vastgoed, is in Nederland gevestigd en is onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting. Over de rentebetalingen door Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. aan de houders van de 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam is geen bronbelasting verschuldigd.

### **7.2. Particulieren**

De fiscale positie van de in Nederland woonachtige houders van de 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam/natuurlijke personen wordt beoordeeld op basis van de Wet op de Inkomstenbelasting 2001. Met ingang van 1 januari 2001 is de Wet op de Inkomstenbelasting 2001 van kracht geworden. Het belastbaar inkomen wordt bepaald via onderstaand boxenstelsel.

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

De 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam wordt bij de houders van de 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam / natuurlijke personen in beginsel tot het inkomen uit sparen en beleggen (Box III) gerekend. Box III gaat uit van een forfaitair rendement van 4% over het gemiddelde vermogen (bezittingen minus schulden) op 1 januari en 31 december van elk jaar. Door de heffing over het forfaitaire rendement (tarief 30%) zijn het werkelijk behaalde rendement en de gemaakte kosten niet relevant voor de heffing van de inkomstenbelasting.

Financiering van een 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam met vreemd vermogen leidt tot een verlaging van de rendementsgrondslag, waarbij de totale schulden alleen in aanmerking worden genomen voor zover de gezamenlijke waarde meer bedraagt dan € 2.900 en € 5.800 voor fiscale partners (cijfers 2010). Het forfaitaire rendement wordt belast tegen een belastingtarief van 30%, zodat als feitelijke heffing 1,2% over de waarde van de 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam resteert.

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

Voor de rendementsgrondslag dient de waarde van de 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam te worden gesteld op de waarde in het economische verkeer. Deze waarde dient per 31 december van ieder jaar opnieuw te worden vastgesteld.

### **7.3. Deelname via belastingplichtig lichaam voor de vennootschapsbelasting**

Indien de 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam behoort tot het vermogen van een in Nederland gevestigd belastingplichtig lichaam voor de vennootschapsbelasting zoals een besloten vennootschap, is de ontvangen rente van de 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam onderdeel van de belastbare winst. Eventuele winsten of verliezen op de 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam vallen eveneens in het belastbare resultaat. De waarde van de 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam dient per 31 december van ieder jaar opnieuw te worden vastgesteld. Een eventuele waardedaling kan meteen ten laste van het resultaat worden gebracht. Wanneer de waarde vervolgens weer stijgt, dient de waardeverhoging ook weer tot het resultaat te worden gerekend tot de Nominale waarde is bereikt. Waardeverhogingen boven Nominale waarde hoeven pas tot het resultaat te worden gerekend bij realisatie.

### **7.4. Schenk- en erfbelasting**

Bij overlijden van een in Nederland wonende houder van de 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam of bij schenking van de 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam, is de waarde in het economisch verkeer van de 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam onderworpen aan de heffing van het Nederlandse erf- respectievelijk schenkingsbelasting. De hoogte van het tarief, alsmede eventuele vrijstellingen, is afhankelijk van de mate van verwantschap en van de totale hoogte van de erfrechtelijke verkrijging en/of schenking.

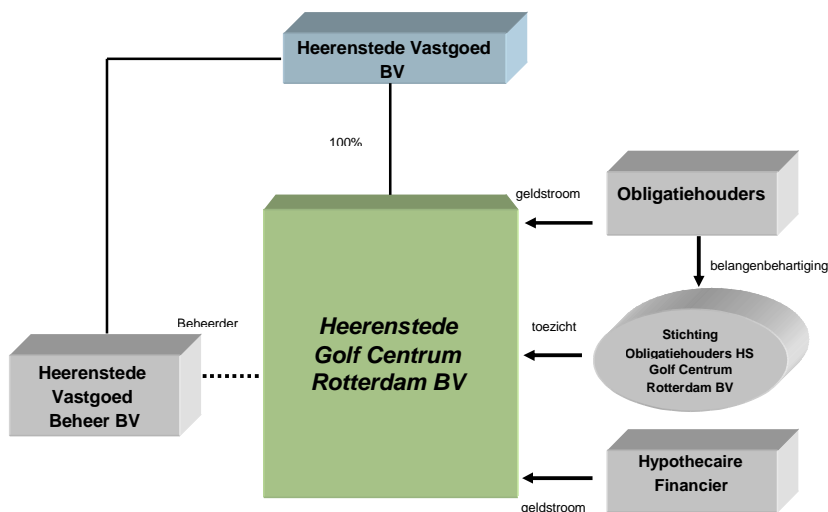
Gezien het algemene karakter van het fiscale hoofdstuk en de specifieke (persoonlijke) omstandigheden van iedere houder, adviseren wij nog houders hun individuele fiscale positie te laten beoordelen door hun eigen fiscaal adviseur.

## **8.0. Juridische aspecten Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V.**

### **8.1. Obligatielening**

De financieringsstructuur van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. bestaat, naast een Hypothecaire financiering, uit de uitgifte van de 7,5% Obligatielening Heerenstede Golf Centrum Rotterdam. Er zullen in totaal 2.820 stuks 7,5% Obligaties Heerenstede Golf Centrum Rotterdam worden uitgegeven met een coupure van € 1.000,- per stuk. De Obligatie wordt op 100% uitgegeven door Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. De belangen van de houders van de Obligaties worden behartigd door de Stichting Obligatiehouders Heerenstede Golf Centrum Rotterdam. Tevens houdt zij toezicht op de naleving van de Obligatievoorwaarden. Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. treedt op als Beheerder van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V., daardoor is zij belast met de dagelijkse leiding over deze vennootschap.

### Juridische Structuur



### **8.2. Structuur Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V.**

Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V., de Uitgevende instelling (opgericht voor onbepaalde duur op 27 november 2009), is een 100% dochter van Heerenstede Vastgoed B.V. en statutair gevestigd te Amsterdam (ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 34367255). Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. (tevens de handelsnaam) is een besloten vennootschap naar Nederlands recht. Zij investeert in een het recht van opstal (voor onbepaalde tijd) in gebouwen, zoals een drivingrange met 80 overdekte afslagplaatsen almede diverse opstallen en voorzieningen. Naast deze investering huurt zij het terrein waarop de golfbaan en opstallen zijn gesitueerd. Het geheel heeft Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. doorverhuurd aan de exploitant van het Golf Centrum Rotterdam .

De statutaire doelomschrijving van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. is (zie artikel 2 van de statuten van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V.):

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

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

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

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

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

De belangen van de houders van de Obligaties worden behartigd door de Stichting Obligatiehouders Heerenstede Golf Centrum Rotterdam. De Stichting heeft haar zetel in Amsterdam en is opgericht op 11 januari 2010. Als bestuurder van de Stichting is TMF Management B.V.(TMF) benoemd. Deze werkmaatschappij is onderdeel van de TMF Group. Het laatstgenoemde bedrijf verleent financiële-, management- en administratieve diensten alsmede trustzaken aan internationale cliënten, is met 33 kantoren actief in 24 landen en heeft 1.100 medewerkers. Een belangrijk deel van de werkzaamheden van TMF bestaan uit het voeren van het beheer over vennootschappen en het optreden als bewaarder over beleggingsinstellingen. De Stichting zal uitsluitend optreden in het belang van de Obligatiehouders. Voor de statuten wordt verwezen naar Bijlage 4 van dit Prospectus. De Trustakte is in dit Prospectus opgenomen als Bijlage 5.

### **8.3 Plaatsingsgarantie**

Wijs & Van Oostveen Vastgoed Beleggingen B.V. (hierna: "Garantsteller"), gevestigd aan de Herengracht 491 te Amsterdam, heeft zich garant gesteld voor de afname van de te plaatsen 2.820 Obligaties, indien deze Obligaties niet door derden op de Stortingsdatum afgenomen zijn. De niet op Stortingsdatum bij derden geplaatste Obligaties, zullen door de Garantsteller op dat moment tegen de Nominale waarde worden afgenomen. Middels een overeenkomst d.d. 8 januari 2010 tussen Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V., Wijs & Van Oostveen B.V. en Wijs & Van Oostveen Vastgoed Beleggingen B.V. is deze garantstelling vastgelegd. Voor deze plaatsingsgarantie ontvangt de Garantsteller een vergoeding van € 85.000,-, zijnde 3% van de totale Obligatielening. Het is de uitdrukkelijke bedoeling van de Garantsteller om, indien (een deel van) de niet geplaatste Obligatielening aan haar is toegewezen, binnen een zo kort mogelijke periode deze Obligaties alsnog bij derden te plaatsen. De vergoeding van de plaatsingsgarantie geldt in dat geval als compensatie voor de te maken kosten van de hiervoor benodigde verkoopinspanningen door de Garantsteller. Bij inroeping van de plaatsingsgarantie op de Stortingsdatum treedt de Garantsteller in dezelfde (stem)rechten en plichten als de overige Obligatiehouders.



#### **8.4. Wet Financieel Toezicht (Wft)**

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

#### **8.5. Verslaglegging**

Elk jaar zal binnen zes maanden na afloop van het boekjaar de jaarrekening door de Beheerder van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. worden opgesteld en na controle door de accountant worden vastgesteld. De Obligatiehouders en de Stichting worden aansluitend minimaal één keer per jaar door de Beheerder geïnformeerd middels een beknopt jaarverslag (balans, verlies- en winst rekening met beperkte toelichting). Het boekjaar van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. betreft de periode 27 november 2009 tot en met 31 december 2010 (verlengd boekjaar).

#### **8.6 Emissiebesluit**

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

#### **8.7 Potentiële belangenconflicten**

Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. is een vennootschap van Heerenstede Vastgoed B.V. De belangrijkste aandeelhouder in Heerenstede Vastgoed B.V. is Wijs & Van Oostveen Beheer B.V.

De plaatsing van de Obligatie wordt begeleid door Wijs & Van Oostveen B.V. (Plaatsingskantoor). De plaatsingsgarantie is afgegeven door Wijs & Van Oostveen Vastgoed Beleggingen B.V. Beide vennootschappen zijn afhankelijke groepsmaatschappijen van Wijs & Van Oostveen Beheer B.V., die tevens indirect aandeelhouder in Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. is. Ook de Beheerder is een van Wijs & Van Oostveen Beheer B.V. afhankelijke groepsmaatschappij.

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

Het is voorts mogelijk dat Wijs & Van Oostveen Beheer B.V. door de plaatsingsgarantie - via haar afhankelijke groepsmaatschappij Wijs & Van Oostveen Vastgoed Beleggingen B.V. - de meerderheid van de Obligaties in handen krijgt en daarmee de meerderheid in de vergadering van Obligatiehouders.

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

#### **8.8 Juridische beperkingen**

Niemand is gerechtigd in verband met de aanbieding van de Obligaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in dit Prospectus zijn opgenomen. Indien zodanige informatie is verschaft of zodanige verklaringen zijn afgelegd, dient op dergelijke informatie of dergelijke verklaringen niet te worden vertrouwd als ware deze verstrekt of afgelegd door of namens Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. of Wijs & Van Oostveen B.V. Dit Prospectus houdt geen aanbod, beleggingsadvies, of beleggingsaanbeveling in van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van enig effect anders dan de Obligaties, noch een aanbod van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van enig effect, zoals aangeboden, in enige jurisdictie waar dit volgens de daar geldende regelgeving niet geoorloofd is, waaronder de Verenigde Staten, Canada, Australië, Japan en het Verenigd Koninkrijk en aan inwoners van deze jurisdicties en iedere US-person (als gedefinieerd in Regulation S onder de United States Securities Act of 1933,

zoals gewijzigd). Aan beleggen in Obligaties zijn risico's verbonden. De rente en inleg wordt (terug)betaald door Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. De financiële conditie van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. kan de (terug)betaling negatief beïnvloeden. Rendementen uit het verleden zijn geen garantie voor de toekomst. De verspreiding van dit Prospectus en de uitgifte en aanbieding van de Obligaties in andere landen dan Nederland kunnen aan juridische beperkingen onderworpen zijn. Ieder die buiten Nederland in het bezit komt van dit Prospectus dient zich te vergewissen van en zich te houden aan dergelijke beperkingen. De Obligaties mogen niet worden aangeboden, verkocht of geleverd in andere landen dan Nederland. Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. en Wijs & Van Oostveen B.V. aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor welke schending dan ook van zodanige beperkingen door wie dan ook, ongeacht of het een potentiële koper van Obligaties betreft of niet.

## **9.0. Investeren in 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam**

Deze Obligatielening wordt uitgegeven door Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. De Nominale waarde van de Obligatie is € 1.000,- . In totaal worden 2.820 Obligaties uitgegeven. De Obligatielening bedraagt derhalve totaal € 2.820.000,- . De prijs van de Obligatie is € 1.000,- per Obligatie plus 3% Emissiekosten. De Obligaties zullen op naam luiden en in girale vorm (ISIN Code NL0009388727) worden uitgegeven. De aankoop gaat via een op naam te openen beleggingsrekening bij de Effectenbank. Op deze rekening zullen de Obligaties worden bijgeschreven en geadministreerd. De inschrijving start op 1 april en loopt tot en met 22 april 2010. Zowel natuurlijke als rechtspersonen kunnen inschrijven op de Obligatielening. Op 28 april 2010 (Betaaldatum) wordt het bedrag van de toegewezen Obligaties gedebiteerd op de beleggingsrekening bij de Effectenbank. Het gehele bedrag van de Obligatielening staat vanaf de Stortingsdatum (eveneens 28 april 2010) ter beschikking aan Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. Vanaf deze datum gaat de Obligatielening rente dragen. De jaarlijkse Coupon bedraagt 7,5% per jaar (1,875% per kalenderkwartaal achteraf uit te keren). De eerste rentetermijn loopt van 28 april 2010 tot 30 juni 2010 en is vanaf 1 juli 2010 betaalbaar. De looptijd van de Obligatielening is 7 jaar te rekenen vanaf Stortingsdatum. Aflossing van de Obligatielening geschiedt uiterlijk op 27 april 2017. De Obligatielening is naar keuze van de Uitgevende instelling vervroegd aflosbaar vanaf 27 april 2015.

### **Rangorde**

De Obligaties vormen directe en onvoorwaardelijke verplichtingen van de Uitgevende instelling die onderling gelijk in rang zijn zonder enig verschil in preferentie. De Obligaties zijn achtergesteld ten opzichte van het recht van hypotheek van de Hypothecair financier en eveneens ten opzichte van het daarmee verband houdende verpanding van de huurinkomsten alsmede de verzekeringspenningen (zie ook paragraaf 6.4). Het door de Initiatiefnemer ingebrachte eigen vermogen is achtergesteld ten opzichte van de Obligatielening.

### **De plaatsing**

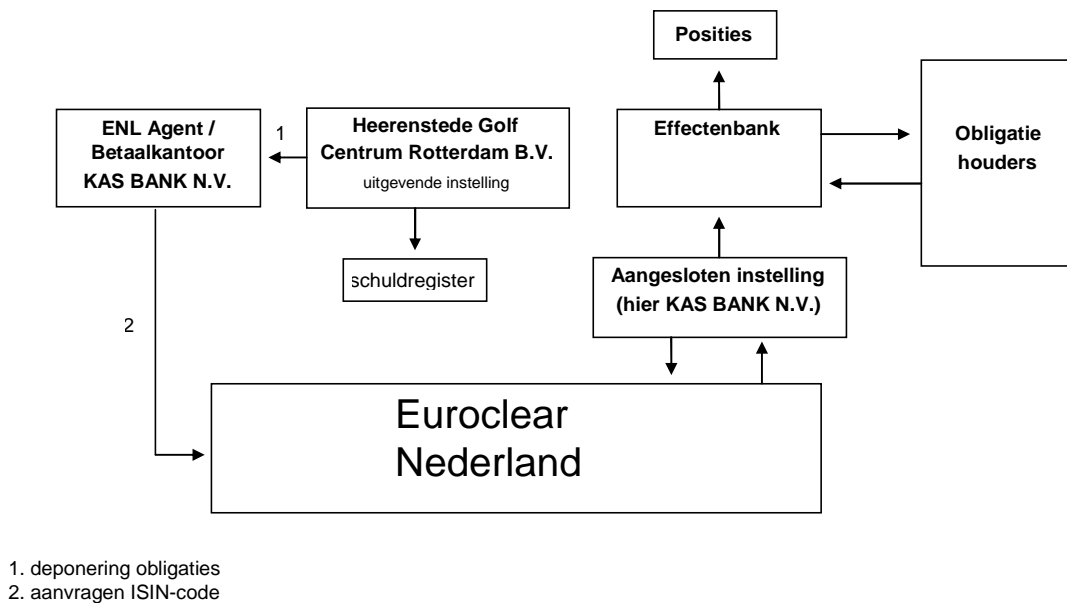
De plaatsing van de Obligatielening wordt verzorgd door Wijs & van Oostveen B.V., gevestigd aan de Herengracht 491 te Amsterdam, welke optreedt als Plaatsingskantoor. Potentiële beleggers kunnen via het Plaatsingskantoor inschrijven door middel van het insturen van de inschrijfcoupon, verkrijgbaar bij het Plaatsingskantoor. De Obligaties worden geadministreerd op een effectenrekening bij de Effectenbank op naam van de Obligatiehouder. De Obligaties worden aangehouden in het Girodepot bij Euroclear Nederland. KAS BANK N.V. treedt in deze op als Agent en zal Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. ter zake van beheerhandelingen en leveringen ter uitlevering uit het Girodepot en leveringen ter opname in het Girodepot vertegenwoordigen richting Euroclear Nederland.

Nadat potentiële Obligatiehouders op de Obligaties hebben ingeschreven, ontvangen zij na toewijzing hiervan schriftelijk bericht per post. Meerdere inschrijvingen zijn toegestaan en niet aan een maximum gebonden. Alleen inschrijvingen met een minimum van € 12.000,- worden in behandeling genomen. Indien er sprake is van overtekening zal toewijzing plaatsvinden in volgorde van binnenkomst van het inschrijfformulier bij het Plaatsingskantoor. Het recht wordt voorbehouden inschrijvingen niet in behandeling te nemen zonder opgave van redenen. Verkooporders voorafgaand aan de uitgifte van de Obligatie zullen niet worden geaccepteerd. Deelnemers ontvangen van de Effectenbank de emissienota, waarmee het deelnamebedrag en de Emissiekosten ten laste van deze rekening wordt gebracht. Omdat op voorhand vaststaat dat de Obligaties door de plaatsingsgarantie volledig worden geplaatst, ontvangen de Obligatiehouders van het resultaat van de emissie niet nog naderhand een separaat bericht.

Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. kan beslissen de uitgifte van de Obligatielening niet door te zetten indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen die de uitgifte bemoeilijken. In dat geval wordt het deelnamebedrag (en de Emissiekosten) niet ten laste van de rekening bij de Effectenbank gebracht.

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

## De structuur



## Verhandelbaarheid

De Obligaties zijn niet verhandelbaar via een gereguleerde markt, maar kunnen eventueel, doch uitsluitend door bemiddeling van Wijs & van Oostveen B.V. worden verhandeld. De verkoopprijs wordt daardoor bepaald door vraag en aanbod op een imperfecte markt. Op ieder moment kunnen Obligatiehouders (een gedeelte van) hun Obligaties ter verkoop aanbieden. Verkooporders dienen schriftelijk aan Wijs & van Oostveen B.V. gedaan te worden, waarna er een koper voor de Obligaties wordt gezocht. Verkooporders voorafgaand aan de uitgifte van de Obligatie worden niet geaccepteerd. De eventuele transactie wordt vervolgens door de Effectenbank afgewikkeld. Zowel Wijs & van Oostveen B.V. alsmede de Effectenbank zullen voor deze werkzaamheden de normaal door hen voor deze diensten gehanteerde transactievergoedingen rekenen.

## Aflossing

Na een periode van uiterlijk 7 jaar zal de Obligatielening worden afgelost tegen een aflossingskoers van 100% van de Nominale waarde. Ook bij een mogelijke vervroegde Aflossing vanaf het 5e jaar zal de aflossingskoers 100% van de Nominale waarde bedragen. Daartoe zal het Object verkocht worden, dan wel zal Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. een vervangende financiering aantrekken. De Uitgevende instelling zal uiterlijk binnen tien dagen na de aflossingsdatum (of na de datum van vervroegde Aflossing) de hoofdsom van de Obligaties overmaken, vermeerderd met de opgelopen rente per Obligatie, een en ander te vermenigvuldigen met het aantal door de betreffende Obligatiehouder gehouden Obligaties (zie artikel 5.2 in bijlage 2).

## Risicoprofiel beleggers

Het algemene advies is om niet het gehele te beleggen vermogen in vastgoedgerelateerde producten (zoals de 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam) te beleggen. Daarnaast wordt geadviseerd om niet uitsluitend in één product te beleggen, spreiding over meerdere producten verlaagt het risico aanzienlijk. Dit Prospectus bevat geen beleggingsadvies of beleggingsaanbeveling. Dat geldt eveneens voor andere publicaties in verband met deze Obligatie. Een potentiële belegger doet er verstandig aan eerst advies in te winnen bij zijn persoonlijke adviseur alvorens in de 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam te beleggen. Zodoende kan er een verantwoorde afweging worden gemaakt of een aankoop van deze Obligaties past bij het persoonlijke risicoprofiel van de individuele belegger. Door in te schrijven op de Obligatielening verklaren potentiële beleggers dat zij deze verantwoorde afweging hebben gemaakt.

### **Stichting Obligatiehouders Heerenstede Golf Centrum Rotterdam**

De Obligaties geven recht op rente (7,5%) en Aflossing (100%) binnen 5 tot 7 jaar na uitgifte. De voorwaarden waaronder de Obligatielening wordt uitgegeven staan in de Obligatievoorwaarden. De Obligatiehouders worden vertegenwoordigd door de Stichting Obligatiehouders Heerenstede Golf Centrum Rotterdam. Deze Stichting is opgericht met als doel het behartigen van de belangen van de Obligatiehouders en zal toezien op de naleving van de Obligatievoorwaarden. De statuten van de Stichting en de Obligatievoorwaarden zijn opgenomen in respectievelijk Bijlage 2 en 4. De Trustakte is de akte tussen de Uitgevende instelling en de Stichting waarin de voorwaarden zijn vastgelegd voor het vertegenwoordigen en behartigen van de belangen van de Obligatiehouders door de Stichting. De Trustakte is opgenomen in Bijlage 5.

### **Kosten**

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

### **Verjaringstermijn**

Vorderingen ter zake van de hoofdsom en rente verjaren vijf (5) jaar na de datum waarop de betreffende betaling verschuldigd werd. De datum waarop de rente betaalbaar is, is tevens de datum waarop de betaling verschuldigd wordt. De Obligatielening heeft een looptijd van 7 jaar en loopt af op 27 april 2017, tenzij deze vervroegd wordt afgelost. De aflossingsdatum van de Obligatie is in dit kader tevens de datum waarop de betaling verschuldigd wordt.

<i>Uitgevende instelling</i>	<i>Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V</i>
<i>Jaarlijkse Coupon</i>	<i>7,5% (per kwartaal achteraf 1,875% uit te keren), ingaande op de stortingsdatum</i>
<i>Coupure</i>	<i>€ 1.000,- (excl. 3% Emissiekosten)</i>
<i>Minimale inschrijving:</i>	<i>12 stuks (€ 12.000,- excl. Emissiekosten)</i>
<i>Totale bedrag Obligatielening</i>	<i>€ 2.820.000,-</i>
<i>Looptijd</i>	<i>7 jaar</i>
<i>Aflossingskoers</i>	<i>100% van de Nominale waarde</i>
<i>Vervroegd aflosbaar</i>	<i>Vanaf het 5e jaar</i>
<i>Betaaldatum</i>	<i>28 april 2010</i>

## **10.0. Overige**

### **10.1. Onderzoeksrapport accountant**

#### **Opdracht en verantwoordelijkheden**

Wij hebben het in het bijgevoegde, door ons gewaarmerkte Prospectus, op pagina 26 en 27 opgenomen Cashflowoverzicht (paragraaf 6.4) van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. te Amsterdam over de periode 28 april 2010 tot en met 27 april 2017 onderzocht. Het Cashflowoverzicht, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd, is opgesteld onder verantwoordelijkheid van Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake het Cashflowoverzicht te verstrekken.

#### **Werkzaamheden**

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 3400, 'Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie'. De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de entiteit, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt.

Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, kan als gevolg van de aard van dit onderzoek slechts resulteren in het geven van een conclusie die een beperkte mate van zekerheid geeft. Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van het Cashflowoverzicht in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft.

#### **Conclusie en oordeel**

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

#### **Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten**

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

Amsterdam, 8 januari 2010

HLB Schippers Beheer B.V.

R. Dijkstra RA  
Registeraccountant (lid Nivra)

### **10.2. Overige informatie**

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

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

### **10.3. Verklaring Heerenstede Vastgoed Beheer B.V.**

De Beheerder van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. verklaart hierbij dat HLB Schippers Accountants heeft ingestemd met de opnemingsin dit Prospectus van het Cashflowoverzicht, de oprichtingsbalans per 27 november 2009, het tussentijdse financiële verslag over de periode 27 november 2009 tot en met 8 februari 2010 en de balans per 8 februari 2010 (Bijlage 6) en de bovenvermelde verklaring (zie hiervoor onderdeel 10.1 van het Prospectus), en met de vorm en context waarin deze informatie is opgenomen in dit Prospectus.

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

De Beheerder van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. verklaart dat daar waar in het Prospectus van een derde afkomstige informatie is opgenomen, deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover zij weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

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

De Beheerder van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. verklaart dat geen informatie bekend te maken valt inzake de volgende aspecten ten aanzien van (leden van) de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen:

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

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

De Beheerder van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. verklaart dat bij haar geen personen bekend zijn die geen lid zijn van bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en die rechtstreeks of middellijk een belang in het kapitaal of de stemrechten van de Uitgevende instelling bezitten dat krachtens het nationale recht moet worden aangemeld.

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

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

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

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

De Beheerder van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. verklaart dat er geen wijzigingen van betekenis zijn in de financiële of handelspositie van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. welke zich hebben voorgedaan sinds de balansdatum 8 februari 2010.

De Beheerder verklaart dat tijdens de geldigheidsduur van dit Prospectus inzage mogelijk is van het taxatierapport als genoemd in paragraaf 5.4 van dit Prospectus.

De Beheerder verklaart dat Heerenstede Vastgoed B.V. (Initiatiefnemer) lid is van de Vereniging Vastgoed Fondsen.

Amsterdam, 23 februari 2010

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

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

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



## **Bijlage 1. Verklarende begrippen en definities**

### **Accountant**

HLB Schippers Accountants en Fiscalisten te Amsterdam.

### **Aflossing**

De terugbetaling van de Obligatielening ter grootte van € 2.820.000,- .

### **Agent**

De instelling die de Uitgevende instelling vertegenwoordigt jegens Euroclear Nederland ter zake van beheerhandelingen en leveringen ter uitlevering uit het Girodepot en leveringen ter opname in het Girodepot. In het kader van deze uitgifte zal KAS BANK N.V. optreden als Agent.

### **Autoriteit Financiële Markten (AFM)**

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

### **Betaaldatum**

De datum waarop het bedrag van de Obligaties wordt gedebiteerd op de beleggersrekening van de Obligatiehouder bij de Effectenbank en ten gunste van de Uitgevende instelling komt. In het kader van deze uitgifte is de Betaaldatum 28 april 2010.

### **Beheerder**

Als beheerder van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. treedt op Heerenstede Vastgoed Beheer B.V., statutair gevestigd Herengracht 562 te Amsterdam (1017 CH). Ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Amsterdam onder nummer 34227855. De Beheerder zal tevens de directie (voltallige) voeren over Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V.

### **Cashflowoverzicht**

Het overzicht van inkomsten en uitgaven van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. over de periode van de looptijd van de Obligatie.

### **Coupon**

De jaarlijks door de houders van de 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam te ontvangen vaste rente van 7,5%.

### **Effectenbank**

De Nederlandse bankinstelling waar de Obligaties worden geadmistreerd. In het kader van deze emissie zijn dit Theodoor Gilissen Bankiers N.V. en/of Kas Bank N.V.

### **Eigen vermogen**

Het eigen vermogen van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. bestaat uit aandelenkapitaal.

### **Emissiekosten**

Bij het toewijzen van Obligaties worden 3% Emissiekosten in rekening gebracht.

### **Garantsteller**

Wijs & van Oostveen Vastgoed Beleggingen B.V., gevestigd Herengracht 491 te Amsterdam (1017 BT), de besloten vennootschap die de plaatsing van de uit te geven Obligaties garandeert.

### **Girodepot**

Het depot dat wordt gehouden door Euroclear Nederland, waarin zich de Obligaties bevinden, zoals bedoeld in Artikel 35 Wet giraal effectenverkeer (Wge).

### **Golf Centrum Rotterdam**

Het golfcentrum, gelegen aan de Kleiweg 480 te Rotterdam, dat sinds 2007 wordt geëxploiteerd door Golf Centrum Rotterdam B.V.

**Hoofdsom**

De omvang van de 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam ad € 2.820.000,-, verdeeld over 2.820 Obligaties van € 1.000,- per stuk.

**Hoofdhuurovereenkomst**

De overeenkomst terzake de huur van het terrein, in totaliteit circa 6,35 hectare, tussen de gemeente Rotterdam en Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. met een looptijd tot 31 december 2028.

**Huurovereenkomst**

De overeenkomst terzake de verhuur door Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. aan Huurder Golf Centrum Rotterdam B.V. Laatstgenoemde is (onder)huurder terzake het terrein, dat in eigendom aan de gemeente Rotterdam toebehoort en dat middels de Hoofdhuurovereenkomst aan Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. is verhuurd. Laatstgenoemde heeft vervolgens het terrein en de op het terrein gerealiseerde opstallen, die in eigendom aan Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. toebehoren, eveneens verhuurd aan Golf Centrum Rotterdam B.V. Deze overeenkomst heeft een looptijd tot 31 december 2028.

**Huurder**

Golf Centrum Rotterdam B.V. de exploitant van het Golf Centrum Rotterdam.

**Hypothecaire financiering**

De lening die door de Coöperatieve Rabobank Graafschap-Midden U.A. te Doetinchem ten behoeve van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. is verstrekt, met als zekerheid een eerste hypothecaire inschrijving.

**Initiatiefnemer**

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

**Obligatielening**

De 7,5% Obligatielening Heerenstede Golf Centrum Rotterdam, zoals beschreven in dit Prospectus in paragraaf 6.3 en 8.1.

**Nominale waarde**

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

**Object**

Het recht van opstal - voor onbepaalde tijd - tezamen met een Hoofdhuurovereenkomst met de gemeente Rotterdam (met een looptijd tot 31 december 2028) van het terrein waarop het Golf Centrum Rotterdam is gesitueerd. Nader beschreven in paragraaf 5.1 'Golf Centrum Rotterdam'.

**Obligatie(s)**

De 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam, zoals beschreven in dit Prospectus in paragraaf 6.3 en 8.1.

**Obligatiehouder(s)**

De houder van een 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam.

**7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam (Obligatielening)**

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

**Obligatievoorwaarden**

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

**Plaatsingskantoor**

Wijs & van Oostveen B.V., gevestigd aan de Herengracht 491 te Amsterdam, treedt op als Plaatsingskantoor van de Obligatielening.

**Prospectus**

Dit document inclusief de bijlagen 1 tot en met 6 en het door middel van verwijzing opgenomen taxatierapport.

**Samenvatting**

Een Samenvatting van het Prospectus waarin de belangrijkste karakteristieken van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. en de 7,5% Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam staan beschreven. De Samenvatting dient als inleiding van het Prospectus.

**Stichting**

Stichting Obligatiehouders Heerenstede Golf Centrum Rotterdam, waarin de belangen van de houders van de Obligaties en het toezicht op de Uitgevende instelling zijn ondergebracht.

**Stortingsdatum**

De datum waarop het bedrag van de Obligaties wordt gedebiteerd op de beleggersrekening van de Obligatiehouder bij de Effectenbank en ter beschikking wordt gesteld van Uitgevende instelling. In het kader van deze uitgifte is de Stortingsdatum 28 april 2010.

**Trustakte**

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

**Uitgevende instelling**

Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, gevestigd aan de Herengracht 562 (1017 CH).

## **Bijlage 2. Obligatievoorwaarden**

OBLIGATIEVOORWAARDEN  
HEERENSTEDE GOLF CENTRUM ROTTERDAM  
422152 BRE

Op vijftien januari tweeduizend tien verschenen voor mij,  
mr. Christina Jacqueline Melsbach, notaris, gevestigd te Zwolle:

1. de heer JAN ZWART, geboren te Almelo op tien november negentienhonderd zevenenvijftig, legitimatie: rijbewijs met nummer 4873997406, afgegeven te Amstelveen op zesentwintig maart tweeduizend negen,
2. de heer HENRICUS ANTONIUS DE WIJS, geboren te Amsterdam op elf juni negentienhonderd vijftenzestig, legitimatie: Nederlandse identiteitskaart met nummer IP9BK52H7, afgegeven te Amstelveen op acht en twintig september tweeduizend zes;

beiden met kantooradres: Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam en beiden handelend als directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: HEERENSTEDE VASTGOED BEHEER B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34227855 en als zodanig deze vennootschap tezamen vertegenwoordigende, welke vennootschap handelt als enig directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **HEERENSTEDE GOLF CENTRUM ROTTERDAM B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34367255 en als zodanig bevoegd deze vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen, deze vennootschap hierna te noemen: "de uitgevende instelling".

### **INLEIDING.**

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden vooraf:

- A. Mede op heden is een trustakte verleden waarin de bepalingen zijn vastgelegd waaronder Stichting Obligatiehouders Heerenstede Golf Centrum Rotterdam in verband met de uitgifte van obligaties door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V., statutair gevestigd te Amsterdam zal optreden namens de obligatiehouders.
- B. De obligatiehouders dienen de hierna vast te stellen obligatievoorwaarden te lezen in samenhang met de voorwaarden van de trustakte.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden hierbij vast te leggen de volgende:

### **OBLIGATIEVOORWAARDEN.**

#### **BEGRIJPSOMSCHRIJVING.**

##### **Artikel 1.**

In deze obligatievoorwaarden wordt verstaan onder:

- a. bestuur: het bestuur van de trustee;
- b. betaalkantoor: de naamloze vennootschap: KAS BANK N.V., statutair gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33001320;
- c. effectenbank: de naamloze vennootschap: Theodoor Gilissen Bankiers N.V., statutair gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33004157 en/of de naamloze vennootschap: KAS BANK N.V., statutair gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33001320;
- d. gekwalificeerd besluit: een besluit van de vergadering van obligatiehouders als bedoeld in artikel 12 lid 6 van de trustakte;
- e. hoofdsom van een obligatie: eenduizend euro (€ 1.000,00);
- f. obligatie: de delen waarin de obligatielening is verdeeld, of, indien zulks uit de context blijkt, het daarmee corresponderende aandeel in het verzameldepot;
- g. obligatiehouder: een houder van één of meer obligaties;
- h. obligatielening: de door de uitgevende instelling uit te geven obligatielening, bestaande uit maximaal tweeduizend achthonderdtwintig (2.820) obligaties, als omschreven in het prospectus "7,5 % Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam";
- i. obligatievoorwaarden: de voorwaarden waaronder de obligatielening wordt uitgegeven, of zoals die te eniger tijd gewijzigd worden vastgesteld;
- j. prospectus: het prospectus "7,5 % Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam";
- k. register van obligatiehouders: het register van personen die op grond van artikel 12 Wet giraal

effectenverkeer als deelgenoot gerechtigde zijn in het verzameldepot met betrekking tot de obligaties als bedoeld in artikel 9 Wet giraal effectenverkeer, zulks telkens naar evenredigheid van het aantal ten name van ieder van die personen in de administratie van de effectenbank dan wel een andere aangesloten instelling geregistreerde obligaties;

- l. schriftelijk: per telefax of door enig ander (elektronisch) communicatiemiddel voor zover dat wettelijk of in de jurisprudentie wordt aangemerkt als geldig schriftelijk bewijs;
- m. stortingsdatum: de datum waarop het bedrag van de obligatielening ter beschikking wordt gesteld aan de vennootschap;
- n. trustakte: de akte tussen de trustee en de uitgevende instelling waarbij onder meer de voorwaarden worden vastgelegd voor het behartigen van de belangen van de houders van de obligaties door de trustee;
- o. trustee: Stichting Obligatiehouders Heerenstede Golf Centrum Rotterdam, statutair gevestigd te Amsterdam;
- p. uitgevende instelling: Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V., statutair gevestigd te Amsterdam;
- q. verzameldepot: het verzameldepot ten aanzien van de obligaties als bedoeld in artikel 9 Wet giraal effectenverkeer;
- r. Wge: Wet giraal effectenverkeer.

#### OBLIGATIES.

##### Artikel 2.

1. De uitgevende instelling geeft de obligaties uit aan de obligatiehouders overeenkomstig de in deze obligatievoorwaarden beschreven voorwaarden. De obligatiehouders worden geacht kennis te hebben genomen van deze obligatievoorwaarden en de voorwaarden opgenomen in de trustakte en zijn daaraan gebonden.
2. De obligaties staan op naam van de obligatiehouder en bedragen eenduizend euro (€ 1.000,00) per stuk.
3. De obligaties zijn in girale vorm. Uitlevering van de obligaties in fysieke vorm is uitgesloten.
4. De looptijd van de obligaties bedraagt zeven (7) jaar, te rekenen vanaf de stortingsdatum, na ommekomst van welke termijn de obligaties zullen zijn vervallen, een en ander onverminderd het recht van de uitgevende instelling om tot vervroegde aflossing als bedoeld in artikel 5 lid 1 over te gaan.
5. De inschrijvingsperiode eindigt op het moment vermeld in het prospectus. De uitgevende instelling behoudt zich expliciet het recht voor zonder opgaaf van redenen een inschrijving te weigeren dan wel niet te effectueren. Eventuele stortingen in verband met inschrijvingen voor obligaties die worden geweigerd of niet geëffectueerd zullen worden gestorneerd op het bankrekeningnummer waarvan de oorspronkelijke storting werd gedaan.
6. De obligaties worden uitsluitend uitgegeven voor verhandeling en verkoop in Nederland.
7. De obligaties kunnen worden overgedragen overeenkomstig de bepalingen van de Wge, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 van de trustakte.
8. Van de obligaties worden geen bewijzen afgegeven. Door de uitgevende instelling of door de trustee wordt een register van obligatiehouders bijgehouden, overeenkomstig het bepaalde in de trustakte.

#### STATUS.

##### Artikel 3.

De obligaties vormen directe en onvoorwaardelijke verplichtingen van de uitgevende instelling die onderling gelijk in rang zijn zonder enig verschil in preferentie.

#### RENTE EN BETAALBAARSTELLING.

##### Artikel 4.

1. De obligaties dragen rente over hun uitstaande hoofdsom, met ingang van de stortingsdatum tegen het tarief van zeven vijf/tiende procent (7,5%) per jaar, per kalenderkwartaal achteraf betaalbaar, tenzij lid 3 van dit artikel van toepassing is. De eerste rentetermijn loopt tot dertig juni tweeduizend en tien en is vanaf één juli tweeduizend en tien betaalbaar.
2. De obligaties houden op rente te dragen met ingang van de vastgestelde aflossingsdatum, tenzij bij rechtsgeldige aanbieding van een obligatie betaling van de hoofdsom ten onrechte uitblijft of wordt geweigerd of sprake is van enige andere nalatigheid ter zake van betaling, in welk geval rente blijft aangroeien tot de datum waarop alle ter zake van de obligaties verschuldigde bedragen zijn betaald.
3. Indien rente dient te worden berekend over een periode van minder dan een kwartaal, wordt deze naar tijdsevenredigheid berekend.
4. De betaling van rente en aflossing door de effectenbank zal geschieden in euro's door

overmaking naar de door de obligatiehouder, vruchtgebruiker of pandhouder opgegeven bankrekening als vermeld in het register van obligatiehouders, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 5 lid 2.

De gelden, bestemd voor betaling van rente en aflossing moeten door de uitgevende instelling uiterlijk op de tweede dag (niet zijnde een zaterdag of zondag) waarop de commerciële banken in Amsterdam geopend zijn voor zaken (een werkdag) voor de rentebetaldatum, aflossingsdatum, respectievelijk vervaldatum worden gestort op een bankrekening van het betaalkantoor. Het betaalkantoor zal er voor zorg dragen dat deze gelden onverwijld op een bankrekening van de effectenbank worden gestort. De uitgevende instelling zal hierdoor jegens obligatiehouders en het betaalkantoor zijn gekweten.

5. Vorderingen ter zake van de hoofdsom en rente verjaren, tenzij ingediend binnen vijf (5) jaar na de datum waarop de betreffende betaling verschuldigd werd en vervallen ten bate van de uitgevende instelling. De effectenbank is alsdan verplicht er aan mee te werken dat de ter betaling daarvoor gestorte gelden aan de uitgevende instelling worden afgedragen.
6. Het rendement voor de obligatiehouders bestaat uit de jaarlijkse rentecoupon van zeven vijf/tiende procent (7,5 %), die in vier delen per kwartaal wordt uitgekeerd.

#### AFLOSSING EN AANKOOP.

##### Artikel 5.

1. De uitgevende instelling heeft het recht na vijf (5) jaar na de stortingsdatum, met inachtneming van een termijn voor kennisgeving aan de obligatiehouders van ten minste vijftien (15) dagen en ten hoogste dertig (30) dagen, overeenkomstig artikel 13 (welke kennisgeving onherroepelijk is en de voor aflossing vastgestelde datum dient te specificeren), alle (doch niet slechts enkele) obligaties geheel af te lossen.
2. De uitgevende instelling zal uiterlijk drie maanden voor de vervaldatum van de obligaties, dan wel -indien artikel 5 lid 1 van toepassing is- uiterlijk drie maanden voor de datum waarop de vervroegde aflossing zal plaatsvinden, aan de obligatiehouders opgave vragen van hun bank- of girorekeningnummer, waarop de effectenbank binnen tien dagen na de vervaldatum of na de datum van vervroegde aflossing zal overmaken de hoofdsom van de obligaties, vermeerderd met de gekweekte rente per obligatie, een en ander te vermenigvuldigen met het aantal door de betreffende obligatiehouder gehouden obligaties.
3. De uitgevende instelling kan te allen tijde obligaties kopen tegen iedere prijs, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 van de trustakte.
4. Alle obligaties die zijn (a) afgelost of (b) aangekocht door of namens de uitgevende instelling worden onmiddellijk ingetrokken en kunnen derhalve niet opnieuw worden uitgegeven of verkocht.

#### BETALINGEN.

##### Artikel 6.

1. Twee (2) dagen na sluiting van de inschrijvingsdatum of binnen de gestelde termijn zoals schriftelijk door de uitgevende instelling is aangegeven na toewijzing van de obligaties –maar uiterlijk op de stortingsdatum, zoals door de uitgevende instelling vast te stellen– dient de obligatiehouder de hoofdsom van alle aan hem toegewezen obligaties te storten op de door de uitgevende instelling aangewezen bankrekening.
2. Aan de obligatiehouders worden geen commissies of kosten in rekening gebracht ter zake van betalingen die overeenkomstig deze obligatievoorwaarden worden gedaan, met uitzondering van kosten of commissies die uit het prospectus blijken.
3. Wanneer betaling dient te worden gedaan door overschrijving naar een rekening op naam, wordt een betaalinstructie gegeven voor uitkering op de vervaldatum of, indien dat geen werkdag is, voor uitkering op de eerstvolgende werkdag. Obligatiehouders hebben geen recht op rente of een andere betaling voor vertraagde ontvangst van het verschuldigde bedrag na de vervaldatum indien de vervaldatum geen werkdag is.

#### BELASTINGEN.

##### Artikel 7.

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

#### TRUSTEE.

##### Artikel 8.

1. Met uitzondering van het uitbrengen van stem in vergaderingen van obligatiehouders, alsmede in

- eventuele andere gevallen die in deze obligatievoorwaarden of de trustakte worden genoemd, worden de rechten en belangen van de obligatiehouders, zowel tegenover de uitgevende instelling als tegenover derden (anders dan de trustee) zonder hun tussenkomst door de trustee met inachtneming van de trustakte uitgeoefend en behartigd en individuele obligatiehouders kunnen in de situatie als bedoeld in dit lid niet rechtstreeks optreden.
2. Voor het verrichten van andere handelingen dan bedoeld in deze obligatievoorwaarden of de trustakte behoeft de trustee de machtiging van de vergadering van obligatiehouders, voor welke machtiging een gekwalificeerd besluit is vereist.
  3. De trustee oefent zijn functie uit buiten medewerking of tussenkomst van de obligatiehouders, treedt voor hen op in de hoedanigheid van trustee en is verplicht ter vertegenwoordiging van de obligatiehouders op te komen zo dikwijls hij in die hoedanigheid wordt aangesproken.

#### VERZUIM.

##### Artikel 9.

1. De trustee dient, op verzoek van een besluit van de vergadering van obligatiehouders, de uitgevende instelling schriftelijk ervan in kennis te stellen dat de uitstaande obligaties onmiddellijk betaalbaar zijn tegen de hoofdsom ervan vermeerderd met de tot de datum van terugbetaling aangegroeide rente, en de obligaties worden alsdan onmiddellijk betaalbaar, indien zich een van de gevallen heeft voorgedaan als bedoeld in artikel 10 lid 1 van de trustakte.
2. De trustee zal in de gevallen in het vorige lid bedoeld voorts hetgeen doen als bepaald in artikel 10 van de trustakte.

#### UITOEFENING VAN RECHTEN.

##### Artikel 10.

Op elk moment, nadat de obligaties onmiddellijk betaalbaar zijn geworden, kan de trustee naar zijn oordeel en zonder verdere bekendmaking een procedure tegen de uitgevende instelling beginnen waarvan de trustee meent dat deze nodig is om de bepalingen van deze obligatievoorwaarden af te dwingen. De trustee kan deze procedure alleen beginnen wanneer hij hiertoe verzocht is door een schriftelijk besluit van de vergadering van obligatiehouders en dit besluit naar zijn inzicht voldoende is gewaarborgd. Een obligatiehouder mag slechts een procedure beginnen tegen de uitgevende instelling op het moment dat de trustee nalaat een procedure te starten binnen een afzienbare tijd en dit verzuim voortduurt.

#### VERGADERING VAN OBLIGATIEHOUDERS.

##### Artikel 11.

De vergadering van obligatiehouders wordt bijeengeroepen en gehouden met inachtneming van het bepaalde daaromtrent in artikel 11 van de trustakte.

#### WIJZIGING OBLIGATIEVOORWAARDEN.

##### Artikel 12.

1. De trustee en de uitgevende instelling kunnen gezamenlijk zonder toestemming van de obligatiehouders besluiten deze obligatievoorwaarden aan te passen indien het veranderingen betreffen van niet-materiële aard en veranderingen van formele, ondergeschikte en technische aard die de belangen van de obligatiehouders niet schaden. Ook kan de trustee besluiten afstand te doen van het recht om op te treden tegen overtredingen van de obligatievoorwaarden, wanneer het materiële belang van de obligatiehouders niet is geschaad.
2. Wijziging van deze obligatievoorwaarden anders dan bedoeld in lid 1 kan slechts met machtiging van de vergadering van obligatiehouders geschieden door de trustee gezamenlijk met de uitgevende instelling. Voor bedoelde machtiging van de vergadering van obligatiehouders is een gekwalificeerd besluit vereist.

#### KENNISGEVINGEN.

##### Artikel 13.

1. Alle kennisgevingen dienen schriftelijk te geschieden aan de obligatiehouders, vruchtgebruikers en pandhouders en zijn geldig indien deze zijn verzonden naar de adressen zoals vermeld in het register van obligatiehouders.
2. Kennisgevingen door de obligatiehouders dienen schriftelijk te worden gedaan door verzending daarvan aan het adres van de uitgevende instelling en/of trustee.

#### TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTER.

##### Artikel 14.

1. Op deze obligatievoorwaarden is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen in verband met of naar aanleiding van deze obligatievoorwaarden zullen door de bevoegde Nederlandse rechter worden beslist ter zake waarvan de uitgevende instelling onvoorwaardelijk en onherroepelijk domicilie kiest ten kantore van de trustee.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Van een partij, achter wiens naam een document wordt gemeld, heb ik, notaris, de identiteit aan de hand van dat document vastgesteld.

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

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



### **Bijlage 3. Statuten Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V.**

OPRICHTING HEERENSTEDE GOLF CENTRUM ROTTERDAM B.V.  
421832 MCH/SMO

Op zeventwintig november tweeduizend negen verscheen voor mij,  
mr. Christina Jacqueline Melsbach, notaris gevestigd te Zwolle:

de heer ADRIANUS JOHANNES EVERTS, geboren te Zwolle op vijftwintig juni negentienhonderd zesenzeventig, kantooradres Eekwal 8, 8011 LD Zwolle, handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de heer JAN ZWART, geboren te Almelo op tien november negentienhonderd zeventienvijftig, kantooradres: Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam, legitimatie: rijbewijs met nummer 4873997406, afgegeven te de gemeente Amstelveen op zesentwintig maart tweeduizend negen;
2. de heer HENRICUS ANTONIUS DE WIJS, geboren te Amsterdam op elf juni negentienhonderd vijftenzestig, kantooradres: Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam, legitimatie: Nederlandse identiteitskaart met nummer IP9BK52H7, afgegeven te Amstelveen op achtentwintig september tweeduizend zes,

beiden bij het verlenen van de volmacht handelend als directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **HEERENSTEDE VASTGOED B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34227857 en als zodanig tezamen bevoegd deze vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen, deze vennootschap hierna te noemen: "de oprichter".

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde bij deze akte een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid op te richten en daarvoor vast te stellen de volgende

#### **STATUTEN:**

##### **Artikel 1. NAAM EN ZETEL.**

1. De vennootschap draagt de naam:  
Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V.
2. Zij heeft haar zetel te Amsterdam.

##### **Artikel 2. DOEL.**

De vennootschap heeft ten doel:

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

##### **Artikel 3. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL.**

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt negentigduizend euro (€ 90.000,00), verdeeld in negentigduizend (90.000) aandelen, elk nominaal groot een euro (€ 1,00), en doorlopend genummerd van 1 af.

##### **Artikel 4. AANDELEN OP NAAM. VERBOD AANDEELBEWIJZEN.**

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

##### **Artikel 5. REGISTER VAN AANDEELHOUDERS.**

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

##### **Artikel 6. UITGIFTE VAN AANDELEN.**

1. Uitgifte van aandelen geschiedt door de directie ingevolge een besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders -hierna te noemen: de algemene vergadering-, tegen een zodanige koers, op zodanige tijdstippen en onder zodanige voorwaarden als de algemene vergadering zal bepalen.  
Onder uitgifte van aandelen wordt mede begrepen het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen, alsmede het vervreemden door de vennootschap van aandelen in haar kapitaal die zij zelf houdt, tenzij deze statuten anders bepalen.
2. De vennootschap kan bij uitgifte van aandelen geen eigen aandelen nemen.

3. Voor de uitgifte van aandelen, waaronder niet begrepen het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen, is vereist een daartoe bestemde ten overstaan van een in Nederland gevestigde notaris verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn.

#### Artikel 7. VERKRIJGING EN FINANCIERING VAN EIGEN AANDELEN.

1. Verrijging door de vennootschap van niet-volgestorte aandelen in haar kapitaal is nietig.
2. De vennootschap mag volgestorte aandelen in haar kapitaal verkrijgen, doch slechts indien:
  - a. het eigen vermogen, verminderd met de verkrijgingsprijs, niet kleiner is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden, en
  - b. het nominale bedrag van de te verkrijgen en de reeds door de vennootschap en haar dochtermaatschappijen tezamen gehouden aandelen in haar kapitaal niet meer dan de helft van het geplaatste kapitaal bedraagt, en
  - c. machtiging tot de verkrijging is verleend door de algemene vergadering of een daartoe door de algemene vergadering aangewezen ander vennootschapsorgaan.
3. Voor de geldigheid van de verkrijging is bepalend de grootte van het eigen vermogen volgens de laatst vastgestelde balans, verminderd met de verkrijgingsprijs voor aandelen in het kapitaal van de vennootschap en uitkeringen uit winst of reserves aan anderen, die zij en haar dochtermaatschappijen na de balansdatum verschuldigd werden.

Is een boekjaar meer dan zes maanden verstreken zonder dat de jaarrekening is vastgesteld, dan is de verkrijging overeenkomstig lid 2 van dit artikel niet toegestaan.
4. De vorige leden van dit artikel gelden niet voor aandelen die de vennootschap om niet of onder algemene titel verkrijgt.

Op zodanige verkrijgingen is het bepaalde in de leden 2 en 3 van artikel 207a, Boek 2, Burgerlijk Wetboek, van toepassing.
5. Verrijging van aandelen in strijd met het bepaalde in lid 2 van dit artikel is nietig. De directeurs zijn hoofdelijk aansprakelijk jegens de vervreemder te goeder trouw die door de nietigheid schade lijdt.
6. Het is de vennootschap toegestaan met het oog op het nemen of verkrijgen van aandelen in haar kapitaal leningen te verstrekken, doch tot ten hoogste het bedrag van de uitkeerbare reserves.

De vennootschap houdt een niet-uitkeerbare reserve aan tot het uitstaande bedrag van de hiervoor genoemde leningen.
7. Onder het begrip aandelen in dit artikel zijn certificaten daarvan begrepen.

#### Artikel 8. GOEDKEURING VOOR DE OVERDRACHT VAN AANDELEN.

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

medegedeeld aan welke gegadigde(n) hij de aandelen waarop het verzoek betrekking heeft, kan verkopen en tegen welke prijs.

#### Artikel 9. LEVERING VAN AANDELEN, VRUCHTGEBRUIK, PANDRECHT, CERTIFICATEN.

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

#### Artikel 10. DIRECTIE.

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

#### Artikel 11. SCHORSING EN ONTSLAG.

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

#### Artikel 12. TAAKVERDELING.

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

#### Artikel 13. ONTSTENTENIS OF BELET.

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

#### Artikel 14. VERTEGENWOORDIGING.

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

#### Artikel 15. MACHTIGING OF GOEDKEURING VOOR BESLUITEN VAN DE DIRECTIE.

##### AANWIJZINGEN.

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

#### Artikel 16. ALGEMENE VERGADERING.

1. Algemene vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vennootschap haar zetel heeft.

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

2. Behoudens het bepaalde in artikel 13 geschiedt een oproeping tot een algemene vergadering door de directie of door een directeur, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 224 en 225, Boek 2, Burgerlijk Wetboek.

Bovendien zal een algemene vergadering worden bijeengeroepen, zodra een of meer personen, gerechtigd tot het uitbrengen van ten minste één procent van het totaal aantal stemmen dat kan worden uitgebracht, dit onder nauwkeurige opgave van de te behandelen onderwerpen schriftelijk aan de directie verzoeken. Indien alsdan geen algemene vergadering bijeen wordt geroepen zodanig, dat zij binnen vier weken na ontvangst van bedoeld verzoek wordt gehouden, is ieder van de verzoekers zelf -met inachtneming van de wet en deze statuten- tot de bijeenroeping bevoegd, zonder daartoe de machtiging van de voorzieningenrechter van de rechtbank te behoeven.

3. In een vergadering waarin alle stemgerechtigde aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn, kunnen, mits met algemene stemmen, geldige besluiten worden genomen, ook al zijn de door de wet en de statuten voor het oproepen en houden van vergaderingen gegeven voorschriften niet in acht genomen.

#### Artikel 17. BESLUITVORMING.

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

#### Artikel 18. LEIDING VAN EEN ALGEMENE VERGADERING. NOTULEN.

1. De algemene vergadering voorziet zelf in haar leiding.
2. Van het verhandelde worden, tenzij daarvan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, door een door de voorzitter aan te wijzen secretaris notulen gehouden.

Die notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende vergadering, dan wel vastgesteld in een volgende vergadering en alsdan ten blijke van de vaststelling door de voorzitter en de secretaris van die volgende vergadering getekend.

#### Artikel 19. BESLUITVORMING BUITEN VERGADERING.

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

#### Artikel 20. BOEKJAAR. JAARREKENING.

1. Het boekjaar van de vennootschap valt samen met het kalenderjaar.
2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar van de vennootschap, behoudens verlenging van deze termijn met maximaal zes maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, maakt de directie de jaarrekening op en legt zij deze voor de aandeelhouders ter inzage ten kantore van de vennootschap. Tenzij het bepaalde in artikel 2:396 lid 6 of 2:403 van het Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap geldt, legt de directie binnen deze termijn ook het jaarverslag ter inzage van de aandeelhouders. De directie voegt aan de jaarrekening en het jaarverslag de gegevens toe, bedoeld in artikel 2:392 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover het in dat lid bepaalde op de vennootschap van toepassing is.
3. De jaarrekening wordt ondertekend door alle directeuren. Ontbreekt de ondertekening van een of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van reden melding gemaakt.
4. De vennootschap zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag, tenzij het bepaalde in de artikel 2:396 lid 6 of 2:403 van het Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap geldt en de krachtens artikel 392, lid 1, Boek 2, Burgerlijk Wetboek, toe te voegen gegevens vanaf de oproep voor de algemene vergadering, bestemd tot hun behandeling, te haren kantore aanwezig zijn. Aandeelhouders kunnen de stukken aldaar inzien en er kosteloos een afschrift van verkrijgen.
5. De algemene vergadering stelt de jaarrekening vast. Voorts besluit de algemene vergadering omtrent decharge van de directie voor het in het afgelopen boekjaar gevoerde bestuur, behoudens de wettelijke bepalingen.
6. Indien de vennootschap verplicht is opdracht tot onderzoek van de jaarrekening aan een accountant, als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, kan de jaarrekening niet worden vastgesteld

indien de algemene vergadering geen kennis heeft kunnen nemen van de verklaring van die accountant, tenzij onder de overige gegevens, bedoeld in artikel 2:392 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, een wettige grond wordt medegedeeld waarom de verklaring ontbreekt.

7. Indien de jaarrekening gewijzigd wordt vastgesteld, kunnen de aandeelhouders daarvan kosteloos een afschrift verkrijgen.
8. Tenzij het bepaalde in artikel 2:396 lid 6 of 2:403 van het Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap geldt, is de vennootschap verplicht opdracht tot onderzoek van de jaarrekening aan een accountant, als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, te verlenen. Indien de vennootschap niet verplicht is de in de vorige zin bedoelde opdracht te verlenen, kan de vennootschap desgewenst een opdracht tot onderzoek of tot samenstelling van de jaarrekening aan een andere deskundige verlenen.
9. Tot het verlenen van de opdracht is de algemene vergadering van aandeelhouders bevoegd. Gaat deze daartoe niet over, dan is de directie bevoegd. De opdracht kan te allen tijde worden ingetrokken door de algemene vergadering van aandeelhouders en door degene die haar heeft verleend.
10. De accountant, danwel de andere deskundige, brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan de directie en geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring.

#### Artikel 21. WINST.

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

#### Artikel 22. DIVIDEND.

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

#### Artikel 23. VEREFFENING.

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

#### SLOTVERKLARINGEN.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde tenslotte:

- I. Voor de eerste maal wordt tot directeur van de vennootschap benoemd:  
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Heerenstede Vastgoed Beheer B.V., gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34227855.
- II. Het eerste boekjaar van de vennootschap eindigt op eenendertig december tweeduizend tien.
- III. Van het maatschappelijk kapitaal zijn geplaatst achttienduizend (18.000) aandelen, vertegenwoordigende een geplaatst kapitaal van achttienduizend euro (€ 18.000,00).  
In het geplaatste kapitaal wordt deelgenomen door:  
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Heerenstede Vastgoed B.V., gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34227857 voor achttienduizend euro (€ 18.000,00) verdeeld in achttienduizend (18.000) aandelen met de nummers 1 tot en met 18.000.
- IV. Het op de geplaatste aandelen gestorte kapitaal bedraagt achttienduizend euro (€ 18.000,00).
- V. De door de oprichter genomen aandelen zijn volgestort in geld, welke storting bij deze door de

vennootschap wordt aanvaard.

./ De stukken waarvan de wet in verband met het vorenstaande  
aanhechting aan deze akte voorschrijft, worden aan deze akte gehecht.

VI. De ministeriële verklaring dat van bezwaren niet is gebleken is verleend op negentien november  
tweeduizend negen, onder nummer B.V. 1574189,

./ welke verklaring aan deze akte wordt gehecht.

#### VOLMACHTEN

Van de volmachten blijkt uit twee notariële akten van volmacht, op negentien maart tweeduizend acht  
verleden voor mr. C.J. Melsbach, notaris te Zwolle.

De comparant is mij, notaris, bekend.

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

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

## **Bijlage 4. Statuten Stichting Obligatiehouders**

OPRICHTING STICHTING OBLIGATIEHOUDERS  
HEERENSTEDE GOLF CENTRUM ROTTERDAM  
422152 BRE

Op elf januari tweeduizend tien verschenen voor mij,  
mr. Christina Jacqueline Melsbach, gevestigd te Zwolle:

1. de heer JAN ZWART, geboren te Almelo op tien november negentienhonderd zevenenvijftig, legitimatie: rijbewijs met nummer 4873997406, afgegeven te Amstelveen op zesentwintig maart tweeduizend negen; en
2. de heer HENRICUS ANTONIUS DE WIJS, geboren te Amsterdam op elf juni negentienhonderd vijftenzestig, legitimatie: Nederlandse identiteitskaart met nummer IP9BK52H7, afgegeven te Amstelveen op acht en twintig september tweeduizend zes,

beiden met kantooradres: Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam en beiden handelend als directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **HEERENSTEDE VASTGOED BEHEER B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34227855 en als zodanig deze vennootschap tezamen vertegenwoordigende.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden bij deze akte een stichting in het leven te roepen en daarvoor de volgende statuten vast te stellen:

### **STATUTEN:** **BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN.**

#### **Artikel 1.**

In deze statuten wordt verstaan onder:

- a. bestuur: het bestuur van de stichting;
- b. obligatie: de delen waarin de obligatielening is verdeeld, of, indien zulks uit de context blijkt, het daarmee corresponderende aandeel in het verzameldepot ten aanzien van de obligaties als bedoeld in artikel 9 Wet giraal effectenverkeer;
- c. obligatiehouder: een houder van een of meer obligaties;
- d. obligatielening: de door de uitgevende instelling uit te geven obligatielening, bestaande uit maximaal tweeduizend achthonderdtwintig (2.820) obligaties, als omschreven in het prospectus "7,5 % Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam";
- e. schriftelijk: per telefax of door enig ander (elektronisch) communicatiemiddel voor zover dat wettelijk of in de jurisprudentie wordt aangemerkt als geldig schriftelijk bewijs;
- f. stichting: Stichting Obligatiehouders Heerenstede Golf Centrum Rotterdam, statutair gevestigd te gemeente Amsterdam;
- g. trustakte: de akte tussen de stichting en de uitgevende instelling waarbij onder meer de voorwaarden worden vastgelegd voor het behartigen van de belangen van de houders van de obligaties door de stichting;
- h. uitgevende instelling: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V., statutair gevestigd te Amsterdam.

### **NAAM EN ZETEL.**

#### **Artikel 2.**

1. De stichting draagt de naam:  
Stichting Obligatiehouders Heerenstede Golf Centrum Rotterdam.
2. Zij heeft haar zetel in de gemeente Amsterdam.

### **DOEL.**

#### **Artikel 3.**

De stichting heeft ten doel het optreden als trustee met betrekking tot de obligatielening, het behartigen van de belangen van de obligatiehouders, het uitoefenen van de aan de obligaties verbonden rechten, het toezicht houden op de naleving van de obligatievoorwaarden, en ten slotte al hetgeen met het vorenstaande in de ruimste zin verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, één en ander met inachtneming van de trustakte.

### **BESTUUR.**

#### **Artikel 4.**

1. Het bestuur van de stichting bestaat uit ten minste één bestuurder. Het aantal bestuurders wordt (met uitzondering van het eerste bestuur) bepaald door de directie van de uitgevende instelling gezamenlijk met de vergadering van obligatiehouders.
2. Bestuurders worden (met uitzondering van het eerste bestuur) benoemd en ontslagen door de directie van de uitgevende instelling gezamenlijk met de vergadering van obligatiehouders.
3. Het bestuur kiest uit zijn midden een voorzitter en een secretaris en een penningmeester.

4. In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien.
5. Mocht in het bestuur om welke reden dan ook een lid ontbreken, dan vormen de overblijvende bestuurders of vormt het enige overblijvende bestuurslid niettemin een wettig bestuur.

#### **BESTUURSVERGADERINGEN EN BESTUURSBESLUITEN.**

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

1. De bestuursvergaderingen worden gehouden ter plaatse als bij de oproeping bepaald.
2. Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls een bestuurslid zulks wenselijk oordeelt, doch in ieder geval vóór elke bijeenkomst van obligatiehouders waarin stemrecht op de betreffende obligaties kan worden uitgeoefend.
3. De bestuursvergaderingen worden bijeengeroepen door de voorzitter. De oproeping geschiedt schriftelijk ten minste zeven dagen tevoren, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet medegerekend.
4. De oproeping vermeldt, behalve plaats en tijdstip van de vergadering, de te behandelen onderwerpen.
5. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter van het bestuur; bij diens afwezigheid wijst de vergadering zelf haar voorzitter aan.
6. Van het verhandelde in de vergaderingen worden notulen gehouden door één van de aanwezigen, door de voorzitter daartoe aangezocht. De notulen worden vastgesteld en getekend door degene, die in de vergadering als voorzitter heeft gefungeerd.
7. Een bestuurslid kan zich ter vergadering door een medebestuurslid laten vertegenwoordigen op overlegging van een schriftelijke, ter beoordeling van de voorzitter van de vergadering voldoende, volmacht.
8. Het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits alle bestuursleden in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk hun mening te uiten. Van een aldus genomen besluit wordt onder bijvoeging van de ingekomen antwoorden een relaas opgemaakt, dat na ondertekening door de voorzitter bij de notulen wordt gevoegd.
9. Ieder bestuurslid heeft het recht tot het uitbrengen van één stem.  
Alle bestuursbesluiten worden genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin alle in functie zijnde bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming, is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit voorzover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel. Wordt onmiddellijk na het uitspreken van een oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming. Bij een staken van stemmen komt geen besluit tot stand.  
Ook indien de door de statuten gegeven voorschriften voor het oproepen en het houden van vergaderingen niet in acht zijn genomen kunnen geldige besluiten worden genomen.
10. Alle stemmingen ter vergadering geschieden mondeling, tenzij de voorzitter een schriftelijke stemming gewenst acht of één van de stemgerechtigden dit voor de stemming verlangt. Schriftelijke stemming geschiedt bij ongetekende, gesloten briefjes.
11. Blanco stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht.
12. In alle geschillen omtrent stemmingen, niet bij de statuten voorzien, beslist de voorzitter.
13. Zolang het bestuur slechts uit één bestuurder bestaat, is al hetgeen in deze statuten is bepaald omtrent oproeping en wijze van vergaderen niet van toepassing en oefent de enige bestuurder alle bestuurstaken uit.

#### **BESTUURSBEVOEGDHEID.**

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

1. Het bestuur is belast met het besturen van de stichting.
2. Het bestuur is niet bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen en tot het aangaan van overeenkomsten, waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt.

#### **VERTEGENWOORDIGING.**

##### **Artikel 7.**

1. De stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur.
2. Het bestuur kan functionarissen met algemene of beperkte vertegenwoordigingsbevoegdheid aanstellen. Ieder van hen vertegenwoordigt de stichting met inachtneming van de begrenzing aan zijn bevoegdheid gesteld. De titulatuur van deze functionarissen wordt door het bestuur bepaald.



## **EINDE BESTUURSLIDMAATSCHAP.**

### **Artikel 8.**

Het bestuurslidmaatschap van een bestuurder eindigt:

- a. door zijn overlijden of –voorzover de bestuurder een rechtspersoon is- zodra hij ophoudt te bestaan bijvoorbeeld als gevolg van ontbinding, juridische fusie of juridische splitsing;
- b. bij verlies van het vrije beheer over zijn vermogen;
- c. door schriftelijke ontslagneming (bedanken);
- d. door ontslag op grond van artikel 298 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;
- e. door ontslag door de directie van de uitgevende instelling gezamenlijk met de vergadering van obligatiehouders.

## **VERGADERING VAN OBLIGATIEHOUDERS.**

### **Artikel 9.**

1. De vergadering van obligatiehouders bestaat uit de houders van obligaties.
2. De vergadering van obligatiehouders kan zo vaak door de stichting bijeengeroepen worden als nodig wordt geacht.
3. De wijze van oproeping en verdere bepalingen omtrent de vergadering van obligatiehouders zijn vermeld in de trustakte.

## **BOEKJAAR EN JAARSTUKKEN.**

### **Artikel 10.**

1. Het boekjaar van de stichting is gelijk aan het boekjaar van de uitgevende instelling.
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de stichting, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de stichting kunnen worden gekend.
3. Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een balans en een staat van baten en lasten van de stichting (hierna tezamen ook te noemen: jaarstukken) te maken en op papier te stellen.
4. Het bestuur kan, alvorens tot vaststelling van de in lid 3 bedoelde stukken over te gaan, deze doen onderzoeken door een door hem aan te wijzen accountant.
5. De in dit artikel genoemde stukken liggen na vaststelling ter inzage ten kantore van de stichting voor de obligatiehouders.
6. De jaarstukken worden gedurende ten minste de door de wet voorgeschreven termijn bewaard.
7. De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, uitgezonderd de op papier gestelde balans en staat van baten en lasten, kunnen op een andere gegevensdrager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging geschiedt met juiste en volledige weergave van de gegevens en deze gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd leesbaar kunnen worden gemaakt.

## **REGLEMENT.**

### **Artikel 11.**

1. Het bestuur is bevoegd een reglement vast te stellen, waarin die onderwerpen worden geregeld, welke niet in deze statuten zijn vervat.
2. Het reglement mag niet met de wet of deze statuten in strijd zijn.
3. Het bestuur is te allen tijde bevoegd het reglement te wijzigen of op te heffen.

## **STATUTENWIJZIGING.**

### **Artikel 12.**

1. Het bestuur is bevoegd deze statuten te wijzigen.
2. De wijziging moet op straffe van nietigheid bij notariële akte tot stand komen.  
Tot het verlijden van die akte is ieder bestuurslid bevoegd.

## **ONTBINDING EN VEREFFENING.**

### **Artikel 13.**

1. Het bestuur is bevoegd de stichting te ontbinden.
2. Bij het besluit tot ontbinding wordt tevens de bestemming van het liquidatiesaldo vastgesteld.
3. Na de ontbinding geschiedt de vereffening door de bestuurders.
4. Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden stichting gedurende de bij de wet voorgeschreven termijn onder berusting van de door de vereffenaars aangewezen persoon.
5. Op de vereffening zijn overigens de bepalingen van Titel 1, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

## **SLOTBEPALING.**

### **Artikel 14.**

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

### SLOTVERKLARING.

Tenslotte verklaarde de comparante, handelend als gemeld, ter uitvoering van het bepaalde in artikel 4 leden 1 en 2, dat voor de eerste maal tot bestuurder van de stichting wordt benoemd:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **TMF Management B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Locatellikade 1 Parnassustoren, 1076 AZ Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33203015.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Van een partij, achter wiens naam een document wordt gemeld, heb ik, notaris, de identiteit aan de hand van dat document vastgesteld.

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

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

## **Bijlage 5. Trustakte**

TRUSTAKTE STICHTING OBLIGATIEHOUDERS  
HEERENSTEDE GOLF CENTRUM ROTTERDAM  
422152 BRE

Op vijftien januari tweeduizend tien verschenen voor mij,

mr. Christina Jacqueline Melsbach, notaris, gevestigd te Zwolle:

1. a. de heer JAN ZWART, geboren te Almelo op tien november negentienhonderd zeventenvijftig, legitimatie: rijbewijs met nummer 4873997406, afgegeven te Amstelveen op zesentwintig maart tweeduizend negen; en
- b. de heer HENRICUS ANTONIUS DE WIJS, geboren te Amsterdam op elf juni negentienhonderd vijftenzestig, legitimatie: Nederlandse identiteitskaart met nummer IP9BK52H7, afgegeven te Amstelveen op achtentwintig september tweeduizend zes, beiden met kantooradres: Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam en beiden handelend als directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: HEERENSTEDE VASTGOED BEHEER B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34227855 en als zodanig deze vennootschap tezamen vertegenwoordigende, welke vennootschap handelt als enig directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **HEERENSTEDE GOLF CENTRUM ROTTERDAM B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34367255 en als zodanig bevoegd deze vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen, hierna te noemen: "de uitgevende instelling";
2. de stichting: **STICHTING OBLIGATIEHOUDERS HEERENSTEDE GOLF CENTRUM ROTTERDAM**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Locatellikade 1 Parnassustoren, 1076 AZ Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer \* en als zodanig bevoegd deze stichting rechtsgeldig te vertegenwoordigen, hierna te noemen: "de trustee".

### **INLEIDING.**

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden vooraf:

- A. De uitgevende instelling zal een zeven vijf/tiende procent (7,5 %) obligatielening uitgeven van maximaal tweemiljoen achthonderdtwintigduizend euro (€ 2.820.000,00), die is onderverdeeld in tweeduizend achthonderdtwintig (2.820) obligaties van eenduizend euro (€ 1.000,00) per obligatie.
- B. Op verzoek van de uitgevende instelling heeft de trustee zich bereid verklaard om ter zake van de obligatielening op te treden als vertegenwoordiger en belangenbehartiger van de houders van de uit te geven obligaties.
- C. In deze trustakte worden de voorwaarden vastgelegd omtrent de vertegenwoordiging en belangenbehartiging van de obligatiehouders.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden hierbij vast te leggen de volgende:

### **TRUSTVOORWAARDEN**

#### **BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN.**

##### **Artikel 1**

In deze akte wordt verstaan onder:

- a. aangesloten instelling: aangesloten instelling in de zin van artikel 1 Wet giraal effectenverkeer;
- b. bestuur: het bestuur van de trustee;
- c. betaalkantoor: de naamloze vennootschap: KAS BANK N.V., statutair gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33001320;
- d. effectenbank: de naamloze vennootschap: Theodoor Gilissen Bankiers N.V., statutair gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33004157 en/of de naamloze vennootschap: KAS BANK N.V., statutair gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33001320;
- e. Euroclear Nederland: het centraal instituut in de zin van artikel 1 Wet giraal effectenverkeer;
- f. gekwalificeerd besluit: een besluit van de vergadering van obligatiehouders als bedoeld in artikel 12 lid 6 van deze akte;
- g. obligatie: de delen waarin de obligatielening is verdeeld, of, indien zulks uit de context blijkt, het daarmee corresponderende aandeel in het verzameldepot;
- h. obligatiehouder: een houder van één of meer obligaties;
- i. obligatielening: de door de uitgevende instelling uit te geven obligatielening, bestaande uit

- maximaal tweeduizend achthonderdtwintig (2.820) obligaties, als omschreven in het prospectus "7,5 % Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam";
- j. obligatievoorwaarden: de voorwaarden waaronder de obligatielening wordt uitgegeven, of zoals die te eniger tijd gewijzigd worden vastgesteld;
  - k. plaatsingskantoor: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Wijs & Van Oostveen B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33235337;
  - l. prospectus: het prospectus "7,5 % Obligatie Heerenstede Golf Centrum Rotterdam";
  - m. register van obligatiehouders: het register van personen die op grond van artikel 12 Wet giraal effectenverkeer als deelgenoot gerechtigde zijn in het verzameldepot met betrekking tot de obligaties als bedoeld in artikel 9 Wet giraal effectenverkeer, zulks telkens naar evenredigheid van het aantal ten name van ieder van die personen in de administratie van de effectenbank dan wel een andere aangesloten instelling geregistreerde obligaties;
  - n. trustakte: de onderhavige akte, of zoals die te eniger tijd gewijzigd wordt vastgesteld;
  - o. trustee: Stichting Obligatiehouders Heerenstede Golf Centrum Rotterdam, statutair gevestigd te Amsterdam;
  - p. uitgevende instelling: Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V., statutair gevestigd te Amsterdam;
  - q. verzameldepot: het verzameldepot ten aanzien van de obligaties als bedoeld in artikel 9 Wet giraal effectenverkeer;
  - r. Wge: Wet giraal effectenverkeer.

#### OBLIGATIES.

##### Artikel 2.

1. De obligatielening is groot maximaal tweemiljoen achthonderdtwintigduizend euro (€ 2.820.000,00) en is verdeeld in maximaal tweeduizend achthonderdtwintig (2.820) obligaties.
2. De obligaties zijn in girale vorm. Uitlevering van de obligaties in fysieke vorm is uitgesloten.
3. De obligaties luiden op naam.
4. Obligatiebewijzen worden niet uitgegeven.

#### ADMINISTRATIE OBLIGATIES, REGISTER VAN OBLIGATIEHOUDERS.

##### Artikel 3.

1. De administratie van de obligaties wordt verzorgd door de uitgevende instelling, tenzij en voor zover in deze trustakte of in de daarbij behorende obligatievoorwaarden anders is bepaald.
2. Er wordt een register van obligatiehouders waarin de namen, adressen en bankrekeningnummers van alle houders van obligaties zijn opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de obligaties hebben verkregen, bijgehouden. In het register van obligatiehouders worden tevens opgenomen de namen en adressen van de pandhouders en vruchtgebruikers van obligaties, met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen.
3. Het register van obligatiehouders wordt bijgehouden door de uitgevende instelling. De uitgevende instelling kan besluiten om aan de trustee volmacht te verlenen om het register van obligatiehouders (bij) te houden, daarin de noodzakelijke wijzigingen door te voeren en voorts in verband met het register van obligatiehouders al hetgeen te verrichten het welk ter uitvoering van deze akte of de obligatielening nuttig of noodzakelijk is.
4. Iedere wijziging wordt ingeschreven in het register van obligatiehouders door de uitgevende instelling of, indien een volmacht aan de trustee is verleend als bedoeld in lid 3, door de trustee. Obligatiehouders, vruchtgebruikers en pandhouders zijn verplicht ervoor te zorgen dat hun adres en bankrekeningnummers bij de uitgevende instelling en/of trustee bekend is.

#### VERKOOP EN LEVERING VAN OBLIGATIES.

##### Artikel 4.

1. Koop en verkoop van een obligatie geschiedt via bemiddeling door het plaatsingskantoor doordat de verkoper het plaatsingskantoor een opdracht tot verkoop daarvan geeft. Het plaatsingskantoor zal zich er alsdan voor inspannen een koper voor de betreffende obligatie te zoeken. Het plaatsingskantoor doet, ten behoeve van het doen bijhouden van het register van obligatiehouders, van iedere koop-/verkooptransactie en levering schriftelijk mededeling aan de uitgevende instelling en/of de trustee, onder vermelding van de vervreemder en de verkrijger. Obligatiehouders -daaronder mede begrepen de koper van een obligatie voordat de levering heeft plaatsgehad- worden geacht iedere toestemming te hebben verleend die eventueel voor de doorgifte van persoonsgegevens in de zin van de Wet bescherming persoonsgegevens door het plaatsingskantoor aan de uitgevende instelling en/of trustee in verband met de schriftelijke mededeling aan de uitgevende instelling en/of de trustee, zoals in de vorige volzin bedoeld, op

grond van de Wet bescherming persoonsgegevens vereist mocht zijn. In deze akte wordt onder koop en verkoop als bedoeld in dit lid eveneens verstaan alle andere overdrachten zowel onder bijzondere als algemene titel, met dien verstande dat het bepaalde in de eerste en tweede volzin van dit lid niet van toepassing is op een zodanige overdracht.

2. Levering van een obligatie geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 Wge door bijschrijving ten name van de verkrijger in de administratie van de effectenbank, dan wel, indien de verkrijger een effectenrekening aanhoudt bij een andere aangesloten instelling dan de effectenbank, in de administratie van die andere aangesloten instelling.
3. De bemiddeling door het plaatsingskantoor als bedoeld in lid 1 van dit artikel strekt ertoe dat de uitgevende instelling te allen tijde haar obligatiehouders kent en is derhalve in het belang van de obligatiehouders. Alle gevolgen van de niet-naleving van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, waaronder begrepen maar niet beperkt tot de onmogelijkheid om op de vergadering van obligatiehouders stemrecht uit te oefenen, komen voor rekening van de obligatiehouders en de opvolgende obligatiehouder die een of meer obligaties in strijd met het bepaalde in lid 1 van dit artikel niet door tussenkomst van het plaatsingskantoor hebben verkocht respectievelijk gekocht. De uitgevende instelling is niet aansprakelijk voor eventuele schade aan de zijde van een obligatiehouder als gevolg van de niet-naleving van lid 1 van dit artikel.
4. Vestiging van een pandrecht op een aandeel in het verzameldepot ten behoeve van een ander dan de aangesloten instelling geschiedt ingevolge artikel 20 lid 1 Wge door bijschrijving ten name van de pandhouder in de administratie van de effectenbank, dan wel, indien de pandhouder een effectenrekening aanhoudt bij een andere aangesloten instelling dan de effectenbank, in de administratie van die andere aangesloten instelling. De pandhouder doet, ten behoeve van het doen bijhouden van het register van obligatiehouders, schriftelijk mededeling aan de uitgevende instelling en/of de trustee, onder vermelding van de pandhouder en de pandgever.
5. Vestiging van een pandrecht op een aandeel in het verzameldepot ten behoeve van de effectenbank of een andere aangesloten instelling geschiedt ingevolge artikel 21 lid 1 Wge door een overeenkomst tussen de pandgever en de effectenbank dan wel die andere instelling. De pandhouder doet, ten behoeve van het doen bijhouden van het register van obligatiehouders, schriftelijk mededeling aan de uitgevende instelling en/of de trustee, onder vermelding van de pandhouder en de pandgever.
6. Vestiging van een vruchtgebruik op een aandeel in het verzameldepot geschiedt ingevolge artikel 23 Wge door bijschrijving ten name van de vruchtgebruiker in de administratie van de effectenbank, dan wel, indien de vruchtgebruiker een effectenrekening aanhoudt bij een andere aangesloten instelling dan de effectenbank, in de administratie van die andere aangesloten instelling. De vruchtgebruiker doet, ten behoeve van het doen bijhouden van het register van obligatiehouders, schriftelijk mededeling aan de uitgevende instelling en/of de trustee, onder vermelding van de vruchtgebruiker en de bloot eigenaar.
7. Indien en zover voor wat de wijze van levering en bezwaring van de obligaties betreft verschillen mochten bestaan tussen deze trustakte en de Wge, prevaleren de bepalingen van de Wge.

#### UITKERINGEN.

##### Artikel 5.

1. Het betaalkantoor ontvangt de gelden van de aflosbaar gestelde obligaties, de rente en alle andere uitkeringen op de obligaties.
2. Onmiddellijk na ontvangst maakt het betaalkantoor de rente of andere uitkeringen over naar Euroclear Nederland. Euroclear Nederland stort de bedoelde gelden via een rekening van een aangesloten instelling naar de effectenbank.
3. De effectenbank stelt de rente of andere uitkeringen onmiddellijk na ontvangst betaalbaar aan de obligatiehouders. De uitgevende instelling doet daarvan schriftelijk mededeling aan de obligatiehouders.
4. Ingeval van liquidatie van de uitgevende instelling worden de slotuitkeringen op de obligaties door de effectenbank uitbetaald aan de obligatiehouders.

#### VERJARING.

##### Artikel 6.

1. De gelden van de aflossing van de obligaties en van de rentebetalingen die niet kunnen worden uitbetaald aan obligatiehouders door een niet bij de effectenbank gelegen oorzaak, en waarover uiterlijk vijf (5) jaar na de datum waarop de vordering tot betaling van die gelden opeisbaar is geworden niet is beschikt, vervallen ten baten van de uitgevende instelling.
2. De effectenbank is alsdan verplicht de betrokken obligatiehouder van een feit als bedoeld in het vorige lid van dit artikel schriftelijk te berichten en er aan mee te werken dat de ter betaling

daarvan gestorte gelden aan de uitgevende instelling worden afgedragen.

#### VERPLICHTINGEN VAN DE UITGEVENDE INSTELLING.

##### Artikel 7.

De verplichtingen van de uitgevende instelling uit hoofde van deze trustakte en de obligaties vormen rechtstreekse en onvoorwaardelijke verplichtingen van de uitgevende instelling.

#### TRUSTEE.

##### Artikel 8.

1. De trustee wordt bestuurd door een zodanig aantal bestuurders als wordt vastgesteld op de wijze als bepaald in de statuten van de trustee.
2. De beloning van de trustee zal nader worden geregeld.
3. Met uitzondering van het uitbrengen van een stem in vergaderingen van obligatiehouders, alsmede in eventuele andere gevallen die in deze trustakte worden genoemd, worden de rechten en belangen van de obligatiehouders, zowel tegenover de uitgevende instelling als tegenover derden (anders dan de trustee) zonder hun tussenkomst door de trustee uitgeoefend en behartigd en individuele obligatiehouders kunnen in de situatie als bedoeld in dit lid niet rechtstreeks optreden.
4. Voor het verrichten van andere handelingen dan bedoeld in deze trustakte behoeft de trustee de machtiging van de vergadering van obligatiehouders.
5. De trustee oefent zijn functie uit buiten medewerking of tussenkomst van de obligatiehouders, treedt voor hen op in de hoedanigheid van trustee en is verplicht ter vertegenwoordiging van de obligatiehouders op te komen zo dikwijls hij in die hoedanigheid wordt aangesproken.
6. In geval van faillissement van de uitgevende instelling, zal de trustee met uitsluiting van de obligatiehouders bevoegd zijn tot het uitoefenen te hunnen behoeve van alle hun toekomstige rechten.
7. De trustee zal zich voor eigen rekening, krachtens een besluit van de vergadering van obligatiehouders, voorzien van de bijstand van een of meer deskundigen, welke deskundigen niet een zelfde adviserende functie mogen vervullen bij of voor de uitgevende instelling of adviseurs van de uitgevende instelling.
8. De trustee zal echter niet verplicht zijn enige maatregel te nemen of stappen te doen, die kosten veroorzaken, dan wanneer tegenover hem zekerheid is verschaft of te zijnen name een bedrag is gedeponneerd naar zijn oordeel voldoende om daaruit de te maken kosten te voldoen, een en ander hetzij door de uitgevende instelling, hetzij door obligatiehouders of door anderen. Al hetgeen de trustee als zodanig mocht toekomen aan salaris, voorschotten of anderszins, zal hij, in geval die kosten niet uit daartoe bestemde middelen kunnen worden voldaan, mogen afhouden van hetgeen hij voor rekening van obligatiehouders in zijn bezit mocht hebben of verkrijgen.
9. De trustee is ter zake van de taak, door hem bij deze trustakte op zich genomen, niet verder aansprakelijk jegens de obligatiehouders en de uitgevende instelling dan voor grove schuld of grove opzet in de uitvoering van zijn taken. Evenmin zal hij verantwoordelijk zijn voor enige daad of nalatigheid van personen of instellingen, te goeder trouw ingeschakeld in de uitvoering van zijn werkzaamheden.
10. De trustee handelt in het belang van alle obligatiehouders gezamenlijk en is niet verplicht het belang van een individuele obligatiehouder in acht te nemen.
11. De uitgevende instelling is verplicht binnen vijftien (15) dagen na publicatie aan de trustee een kopie te sturen van alle rapportages en jaarverslagen die zij gehouden is bij of krachtens de wet openbaar te maken.
12. De obligatiehouders en de trustee worden minimaal één keer per jaar door de directie van de uitgevende instelling geïnformeerd middels een beknopt jaarverslag (balans, winst- en verliesrekening met beperkte toelichting).

#### BEËINDIGING WERKZAAMHEDEN TRUSTEE.

##### Artikel 9.

1. De trustee is bevoegd zijn functie op te zeggen door kennisgeving aan de uitgevende instelling en aan de houders van alle door de uitgevende instelling uitgegeven obligaties met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste drie (3) maanden en tegen de eerste van de desbetreffende maand. In dat geval zal de trustee dienen te worden vervangen door een met de instemming van de uitgevende instelling aangewezen nieuwe trustee krachtens een gekwalificeerd besluit van de vergadering van houders van obligaties.
2. De trustee kan zijn functie evenwel nooit eerder beëindigen dan nadat de nieuwe trustee zijn functie zal hebben aanvaard.
3. Met instemming van de uitgevende instelling kan de trustee door een gekwalificeerd besluit van

de vergadering van obligatiehouders van alle door de uitgevende instelling uitgegeven obligaties van zijn functie worden ontheven en, met instemming van de uitgevende instelling, door een andere trustee worden vervangen.

4. De zich onder de aftredende trustee bevindende waarden, registers en bescheiden die op de obligatielening betrekking hebben, zullen door deze tegen kwijting aan de opvolgend trustee worden overgedragen.

#### VERVROEGDE OPEISBAARHEID; WIJZIGING RECHTEN.

##### Artikel 10.

1. De trustee dient, op verzoek van een besluit van de vergadering van obligatiehouders, de uitgevende instelling schriftelijk ervan in kennis te stellen dat de uitstaande obligaties onmiddellijk betaalbaar zijn tegen de hoofdsom ervan vermeerderd met de tot de datum van terugbetaling aangegroeide rente, en de obligaties worden alsdan onmiddellijk betaalbaar, indien zich een van de volgende gevallen heeft voorgedaan en voortduurt:
  - (i) indien de uitgevende instelling nalatig is met de betaling van de hoofdsom of rente verschuldigd ter zake van de obligaties of een deel van de obligaties en de betreffende nalatigheid langer duurt dan dertig (30) dagen; of
  - (ii) indien de uitgevende instelling een andere verplichting op grond van de obligaties niet uitvoert of nakomt en (tenzij de nalatigheid niet herstelt kan worden, in welk geval voortzetting of een kennisgeving als hierna genoemd niet vereist zal zijn) de nalatigheid voortduurt gedurende een periode van dertig (30) dagen nadat de uitgevende instelling een kennisgeving per aangetekende brief heeft ontvangen van de trustee waarin deze nalatigheid wordt geconstateerd na betekening door een obligatiehouder aan de uitgevende instelling van een schriftelijke kennisgeving dat de betreffende nalatigheid hersteld moet worden; of
  - (iii) indien een door de uitgevende instelling gegeven zekerheid voor een obligatie uitwinbaar wordt; of
  - (iv) indien de uitgevende instelling in staat van faillissement wordt verklaard, of de uitgevende instelling wordt ontbonden (behalve voor zover dit geschiedt in het kader van een reorganisatie of een fusie), of de uitgevende instelling schriftelijk erkent dat zij niet in staat is haar schulden te betalen wanneer die opeisbaar worden of een akkoord aangaat met schuldeisers; of
  - (v) indien de uitgevende instelling zijn bedrijfsactiviteiten of een belangrijk deel daarvan staakt of dreigt te staken; of
  - (vi) indien een besluit, machtiging, goedkeuring, instemming, aanvraag, registratie of vrijstelling die noodzakelijk is voor de realisering en levering van de obligaties namens de uitgevende instelling en de nakoming van de verplichtingen van de uitgevende instelling op grond van de obligaties wordt ingetrokken of gewijzigd of anderszins niet langer volledig van kracht is, of het onwettig is voor de uitgevende instelling zijn verplichtingen op grond van de obligaties na te komen of de uitgevende instelling de geldigheid of afdwingbaarheid daarvan bestrijdt of deze verwerpt.
2. In de gevallen in het vorige lid genoemd, kan de trustee een regeling treffen met betrekking tot de nakoming van de verplichtingen van de uitgevende instelling uit hoofde van de obligaties. Indien zodanige regeling inhoudt het prijsgeven, verminderen of veranderen van rechten van obligatiehouders, kan zodanig prijsgeven, verminderen of veranderen niet plaats hebben dan na machtiging daartoe van de vergadering van obligatiehouders, genomen met een gekwalificeerd besluit, met uitzondering van de spoedeisende gevallen als bedoeld in lid 4 van dit artikel.
3. Indien een zodanige wijziging in de rechten van obligatiehouders wordt voorgesteld zal de trustee:
  - (a) wanneer hij zulks wenselijk acht; of
  - (b) op verzoek van houders van ten minste dertig procent (30%) van het uitstaande aantal obligaties,de eventueel aan de trustee in zijn hoedanigheid van trustee en hoofdelijk schuldeiser met ieder van de obligatiehouders verpande of verhuypothekerde activa laten taxeren. De trustee zal slechts zijn goedkeuring geven tot verwisseling of verkoop van onderpand, indien na taxatie voor rekening van de uitgevende instelling door één of meer deskundigen blijkt, dat de waarde van het vervangende onderpand respectievelijk de opbrengst van de verkoop niet lager zal zijn dan de getaxeerde waarde van het te vervangen onderpand, tenzij de trustee zulk een taxatie overbodig acht en hiervan in zijn rapport mededeling doet. De trustee zal zijn bevindingen omtrent de taxatie terstond mededelen aan de obligatiehouders overeenkomstig het bepaalde in artikel 14.
4. In spoedeisende gevallen, zoals reorganisatie, dreigend faillissement of dreigende surséance van

- betaling van de uitgevende instelling, zulks ter beoordeling van de trustee, zal de trustee gerechtigd zijn de rechten van obligatiehouders geheel of gedeeltelijk prijs te geven, te verminderen of te veranderen zonder machtiging daartoe van de vergadering van obligatiehouders, indien de trustee van oordeel is, dat deze handelingen of verrichtingen geen uitstel dulden. Voor het al dan niet gebruik maken door de trustee van de in dit lid verleende bevoegdheid, dan wel de wijze van gebruik maken daarvan, alsmede de gevolgen daarvan, is de trustee nimmer aansprakelijk, behalve in geval van grove schuld of grove opzet van de trustee.
5. De trustee is gehouden, indien hij de onder lid 4 van dit artikel bedoelde handelingen heeft verricht, binnen een maand daarna een vergadering van obligatiehouders te houden, waarin de motieven voor het verrichten van deze handelingen worden toegelicht.
  6. Wanneer de trustee overeenkomstig dit artikel de obligaties of het nog resterende gedeelte daarvan, vermeerderd met rente en kosten, opvoert, zal hij bevoegd zijn de rekening op te maken van alle volgens zijn register uitstaande obligaties, met de lopende rente en van al hetgeen verder door de uitgevende instelling terzake van de obligatielening verschuldigd mocht zijn, met de kosten –waaronder ook is begrepen het salaris van de trustee. De uitgevende instelling zal zich gedragen naar de rekening zoals die door de trustee zal zijn opgemaakt en zal erin toestemmen, dat de eventueel gerechtelijke verkoop van en/of het beslag op goederen zal geschieden voor het eindbedrag van die rekening, behoudens het recht van de uitgevende instelling op zodanig gedeelte van de opbrengst van het verkochte als na volledige betaling van het hierboven bedoelde eindbedrag door haar mocht kunnen worden bewezen minder verschuldigd te zijn dan waarvoor haar rekening werd belast.

#### VERGADERING VAN OBLIGATIEHOUDERS.

##### Artikel 11.

1. De vergadering van obligatiehouders wordt zo vaak door de trustee bijeengeroepen als nodig wordt geacht.
2. De trustee is verplicht een vergadering van obligatiehouders bijeen te roepen, indien de trustee hiertoe een schriftelijk verzoek ontvangt van:
  - (a) de uitgevende instelling; of
  - (b) de houders van dertig procent (30%) van het aantal uitstaande obligaties.
3. Het verzoek moet de te bespreken onderwerpen bevatten, alsmede een begeleidende toelichting daarop (“de agenda”).
4. In het geval een vergadering van obligatiehouders wordt verzocht door de uitgevende instelling, zal de trustee de vergadering van obligatiehouders bijeenroepen door naar het adres van elke obligatiehouder zoals vermeld in het register van obligatiehouders een uitnodiging te sturen met de agenda.
5. Indien het de obligatiehouders zijn die om een vergadering verzoeken, dienen zij een afschrift van de agenda te sturen naar het adres van de uitgevende instelling.
6. Wanneer niet aan de voorwaarden van lid 3 en lid 5 van dit artikel wordt voldaan, vervalt de verplichting van de trustee om een vergadering van obligatiehouders te organiseren.
7. Wanneer de trustee verzuimt om binnen een maand nadat hij het verzoek onder lid 2 van dit artikel heeft ontvangen een vergadering te organiseren, komt dit recht toe aan de uitgevende instelling of aan de obligatiehouders die het verzoek als bedoeld in lid 2 van dit artikel hebben ingediend.
8. De vergadering van obligatiehouders zal gehouden worden op een plaats en tijd zoals vermeld in de oproeping van de vergadering. Oproepingen van vergaderingen vinden plaats minimaal vijftien (15) dagen voor de dag van vergadering en maximaal eenentwintig (21) dagen van te voren, de dag van de bekendmaking en de dag van vergadering niet meegerekend.
9. In naar de mening van de trustee spoedeisende gevallen, kan de trustee besluiten de periode van bekendmaking voor het beleggen van een vergadering te verkorten tot minimaal zeven (7) dagen.
10. De vergadering van obligatiehouders wordt voorgezeten door het bestuur van de trustee of door een door de obligatiehoudersvergadering aangewezen andere persoon.
11. Het is de uitgevende instelling, de vruchtgebruiker, de pandhouder of zijn vertegenwoordiger toegestaan de vergadering van obligatiehouders bij te wonen en in de vergadering op te treden. De uitgevende instelling en zijn dochterondernemingen, de vruchtgebruiker en pandhouder zonder stemrecht hebben geen stemrechten in de vergadering.
12. Van het verhandelde in een vergadering van obligatiehouders worden notulen gehouden door de notulist van de vergadering. De notulen worden vastgesteld en getekend door de voorzitter en de notulist van de vergadering.
13. De voorzitter van de vergadering of degene die de vergadering heeft bijeengeroepen, kan



bepalen dat van het verhandelde een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt. Het notarieel proces-verbaal wordt mede ondertekend door de voorzitter van de vergadering.

14. Het bestuur van de trustee maakt aantekening van alle door de vergadering genomen besluiten. Indien dit bestuur niet ter vergadering is vertegenwoordigd, wordt door of namens de voorzitter van de vergadering een afschrift van de genomen besluiten zo spoedig mogelijk na de vergadering aan het bestuur van de trustee verstrekt. De aantekeningen liggen ten kantore van de trustee ter inzage van de obligatiehouders, de vruchtgebruikers en de pandhouders. Aan ieder van hen wordt desgevraagd een afschrift van of uittreksel uit de aantekeningen verstrekt, tegen ten hoogste de kostprijs.

#### STEMMINGEN.

##### Artikel 12.

1. Elke obligatie geeft de houder ervan recht op één stem in de vergadering van obligatiehouders.
2. Tenzij het een gekwalificeerd besluit betreft, worden besluiten in de vergadering van obligatiehouders genomen met een absolute meerderheid van stemmen.
3. Alle stemmen geschieden mondeling. De voorzitter van de vergadering kan echter bepalen dat de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Indien het betreft een stemming over personen kan ook een ter vergadering aanwezige stemgerechtigde verlangen dat de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Schriftelijke stemming geschiedt bij gesloten, ongetekende stembriefjes.
4. Blanco stemmen en ongeldige stemmen gelden als niet uitgebracht.
5. Indien bij een verkiezing van personen niemand de meerderheid van de uitgebrachte stemmen heeft verkregen, heeft een tweede vrije stemming plaats. Heeft alsdan weer niemand de meerderheid verkregen, dan vinden herstemmingen plaats, totdat hetzij één persoon de meerderheid van de uitgebrachte stemmen heeft verkregen, hetzij tussen twee personen is gestemd en de stemmen staken. Bij gemelde herstemmingen (waaronder niet begrepen de tweede vrije stemming) wordt telkens gestemd tussen de personen op wie bij de voorafgaande stemming is gestemd, uitgezonderd de persoon op wie bij de voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen is uitgebracht. Is bij de voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen op meer dan één persoon uitgebracht, dan wordt door loting uitgemaakt op wie van de personen bij de nieuwe stemming geen stemmen meer kunnen worden uitgebracht. Ingeval bij een stemming tussen twee personen de stemmen staken, beslist het lot wie van beiden is gekozen.
6. In het geval dat de besluiten van de vergadering van obligatiehouders betrekking hebben op bepalingen zoals hieronder beschreven, kunnen deze slechts genomen worden met een meerderheid van twee/derde ( $2/3^e$ ) gedeelte van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste twee/derde ( $2/3^e$ ) gedeelte van het totaal aantal uitstaande obligaties aanwezig of vertegenwoordigd is. Deze bepalingen hebben betrekking op:
  - (i) het veranderen van de looptijd van obligaties en het veranderen van de rentebetalingdatum;
  - (ii) het verminderen van de hoofdsom en rente op obligaties;
  - (iii) het veranderen van de obligatievoorwaarden die betrekking hebben op het onmiddellijk betalen van rente en het nominale bedrag van de obligaties door de uitgevende instelling op een manier die nadelig is voor de obligatiehouders;
  - (iv) het aanwijzen van een nieuwe trustee, het ontheffen van de trustee van zijn functie en het vervangen van de trustee als bedoeld in artikel 9 lid 1 respectievelijk lid 3;
  - (v) het verlenen van een machtiging als bedoeld in artikel 8 lid 4 en artikel 10 lid 2.
7. Indien in een zodanige vergadering niet twee/derde ( $2/3^e$ ) gedeelte van het aantal uitstaande obligaties aanwezig of vertegenwoordigd is, zal binnen een maand daarna een tweede vergadering, met inachtneming van dezelfde oproepingsformaliteiten als van de eerste vergadering, moeten worden gehouden, waarin opnieuw een gekwalificeerd besluit kan worden genomen en waarin ten minste de helft ( $1/2^e$ ) van het aantal uitstaande obligaties aanwezig of vertegenwoordigd zal moeten zijn.

#### TOEPASSELIJKHEID EN WIJZIGING TRUSTAKTE.

##### Artikel 13.

1. De obligatiehouders worden geacht kennis te hebben genomen van deze trustakte en zijn daaraan gebonden.
2. De trustee en de uitgevende instelling kunnen gezamenlijk zonder toestemming van de obligatiehouders besluiten deze trustakte aan te passen indien het veranderingen betreffen van niet-materiële aard en veranderingen van formele, ondergeschikte en technische aard die de belangen van de obligatiehouders niet schaden.
3. Wijziging van deze trustakte anders dan bedoeld in lid 2 kan slechts met machtiging van de

vergadering van obligatiehouders geschieden door de trustee gezamenlijk met de uitgevende instelling. Voor bedoelde machtiging van de vergadering van obligatiehouders is een gekwalificeerd besluit vereist.

4. Een wijziging van deze trustakte wordt eerst van kracht nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt. Tot het doen verlijden van die akte is ieder lid van het bestuur van de trustee en de uitgevende instelling bevoegd.

#### KENNISGEVINGEN.

##### Artikel 14.

1. Alle kennisgevingen dienen schriftelijk te geschieden aan de obligatiehouders, vruchtgebruikers en pandhouders en zijn geldig indien deze zijn verzonden naar de adressen zoals vermeld in het register van obligatiehouders.
2. Kennisgevingen door de obligatiehouders dienen schriftelijk te worden gedaan door verzending daarvan aan het adres van de uitgevende instelling en/of trustee.

#### TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTER.

##### Artikel 15.

1. Op deze trustakte is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen in verband met of naar aanleiding van deze trustakte zullen door de bevoegde Nederlandse rechter worden beslist ter zake waarvan de uitgevende instelling onvoorwaardelijk en onherroepelijk domicilie kiest ten kantore van de trustee.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Van een partij, achter wiens naam een document wordt gemeld, heb ik, notaris, de identiteit aan de hand van dat document vastgesteld.

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

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

## **Bijlage 6. Financiële informatie over de periode 27 november 2009 – 8 februari 2010**

Openingsbalans Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. per 27 november 2009 en balans per 8 februari 2010

(alle bedragen in Euro's)

<i>ACTIVA</i>	8 feb 2010 €	27 nov 2009 €
<u>Beleggingen</u>		
Beleggingsobject	3.498.000	
<u>Vlottende activa</u>		
Overlopende activa	419.256	
<u>Immateriele activa</u>	70.505	
<u>Liquide middelen</u>	67.951	18.000
	<hr/>	<hr/>
	4.055.711	18.000
<i>PASSIVA</i>	8 feb 2010 €	27 nov 2009 €
Geplaatst kapitaal	18.000	18.000
Resultaat over periode 27 november 2009 tot en met 8 februari 2010	5.292	
Hypotheeklening	2.300.000	
Crediteuren	1.342	
Belastingen	7.676	
Rekening-courant W&O Beheer B.V.	1.250.000	
Nog te betalen kosten	421.981	
Vooruitontvangen huur	43.916	
Nog te betalen rente	7.503	
	<hr/>	<hr/>
	4.055.711	18.000

Winst- en verliesrekening Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. over de periode 27 november 2009 tot en met 8 februari 2010

(alle bedragen in Euro's)

	27 november 2009 tot en met 8 februari 2010 €
Huuropbrengsten	<u>20.667</u>
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>20.667</b>
Beheerskosten en rentelasten	13.169
Afschrijvingen	940
Overige bedrijfskosten	<u>1.266</u>
<b>Som der bedrijfskosten</b>	<b>15.374</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b><u>5.292</u></b>

Cashflow overzicht over de periode 27 november 2009 tot en met 8 februari 2010-01-08

(alle bedragen in Euro's)

**Cashflow overzicht**

Huurontvangsten	64.583
Belasting over huur	12.271
Beheerskosten en rentelasten	-3.083
Exploitatiekosten	-1.123
	-
Investering golfbaan	3.498.000
Hypotheeklening	2.300.000
Rekening courant Wijs & van Oostveen Beheer	1.250.000
Betaalde investeringen Immateriele activa	-70.317
BTW over investeringen en exploitatie	-4.381
Mutatie liquide middelen	49.951
Stand per 27 november 2009	18.000
Mutatie	49.951
Stand per 8 februari 2010	<u>67.951</u>

## **GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING**

### **Algemeen**

De cijfers per 8 februari 2010, bestaande uit de balans per 8 februari 2010 en de winst- en verliesrekening en cashflowoverzicht over de periode 27 november 2009 tot en met 8 februari 2010, van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. is opgesteld op basis van historische kosten. Voor zover niet anders is vermeld zijn de activa en passiva gewaardeerd tegen de nominale waarde. De cijfers per 8 februari 2010 zijn opgesteld in overeenstemming met de richtlijnen voor de jaarverslaggeving en conform de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

## **GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA**

### **Beleggingsobject**

Het beleggingsobject wordt gewaardeerd op verkrijgingprijs (= aankoopprijs van het Object, vermeerderd met de betaalde overdrachtsbelasting), verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingprijs, rekening houdend met een restwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van aanschaf.

### **Immateriële activa**

De immateriële activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede opzet- en verwervingskosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een percentage van de bestede kosten, zijnde 20% per boekjaar.

### **Vorderingen**

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, zo nodig onder aftrek van een voorziening voor mogelijk oninbare posten.

## **GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING**

### **Algemeen**

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

### **Huuropbrengsten**

De huuropbrengsten betreffen de opbrengsten uit exploitatie van het beleggingsobject.

### **Afschrijvingen**

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

## **GRONDSLAGEN VOOR HET CASHFLOW OVERZICHT**

Het cashflow overzicht is opgesteld volgens de directe methode.

## TOELICHTING OP DE BALANS PER 8 FEBRUARI 2010

De mutaties in de (im)materiële vaste activa worden als volgt weergegeven:

### Beleggingsobject

Stand per 27 november	€ -
Investering	€ 3.498.000
Afschrijving	€ -
	===== +
Stand per 8 februari	€ 3.498.000

### Immateriële activa

Stand per 27 november	€ -
Investering	€ 71.445
Afschrijving	€ ( 940)
	===== +
Stand per 8 februari	€ 70.505

### Overlopende activa

Dit betreft een inschatting van de nog te ontvangen facturen voor de opzetkosten, welke nog niet zijn ontvangen, doch waarvoor de verplichting reeds is aangegaan. Nadat de facturen zijn ontvangen en verantwoord worden deze opzetkosten geactiveerd en afgeschreven over een periode van vijf jaar. Voor een specificatie van de opzetkosten wordt verwezen naar paragraaf 6.2 van het Prospectus.

### Hypotheeklening

Ten aanzien van het beleggingsobject is een Hypothecaire financiering afgesloten. Deze financiering heeft een looptijd van ruim 33 jaar. De rente is variabel, gebaseerd op het 3-maands Euribor (Euro Interbank Offered Rate) tarief met een opslag van 2,4%. Gelijktijdig met het afsluiten van de Hypothecaire financiering is een renteproduct gekocht voor een bedrag van € 40.000,-. Met dit renteproduct wordt de te betalen rente gemaximeerd op 5,4% per jaar. Dit renteproduct heeft een looptijd van 5 jaar. De Hypothecaire financiering is afgesloten bij de Coöperatieve Rabobank Graafschap-Midden U.A. te Doetinchem.

De aflossing is gelijk aan € 9.000 per kwartaal, achteraf te voldoen.

Van het verantwoorde bedrag is een bedrag van € 1,2 miljoen langlopend. Het deel ad € 1.100.000 heeft een kortlopend karakter en dient binnen een jaar te worden voldaan. Na 60 maanden, gerekend vanaf datum opname is nog € 1.020.000 verschuldigd.

### Rekening courant W&O Beheer B.V.

De rekening courant heeft een kortlopend karakter en dient per 1 mei 2010 te worden terug betaald. De vennootschap is 7% rente verschuldigd.

### Nog te betalen kosten

Dit betreft de nog te betalen opzetkosten waarvoor de vennootschap reeds verplichtingen is aangegaan, doch waarvan de facturen nog niet zijn ontvangen. Voor een specificatie van de opzetkosten wordt verwezen naar alinea 6.2 van het Prospectus.

## **Accountantsverklaring**

Wij hebben de in dit prospectus onder bijlage 6 opgenomen rapport over de periode 27 november 2009 tot en met 8 februari 2010 van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. te Amsterdam bestaande uit de balans per 8 februari 2010 en de winst- en verliesrekening en cashflowoverzicht over de periode 27 november 2009 tot en met 8 februari 2010, gecontroleerd.

### *Verantwoordelijkheid van het bestuur*

Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van het rapport die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

### *Verantwoordelijkheid van de accountant*

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

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

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

### *Oordeel*

Naar ons oordeel geeft het rapport een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. per 8 februari 2010 en van het resultaat over de periode 27 november 2009 tot en met 8 februari 2010 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Amsterdam, 10 februari 2010

HLB Schippers Beheer B.V.

R. Dijkstra RA