

Homburg Eastern Europe Fund B.V.

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
<i>Investering.....</i>	4
<i>Investeringsmogelijkheid</i>	5
<i>Emissie.....</i>	6
<i>Structuur.....</i>	6
<i>Kosten.....</i>	6
<i>Risico's.....</i>	6
<i>De Homburg groep.....</i>	7
<i>Toezichthouder</i>	7
Risicofactoren.....	8
<i>Algemeen</i>	8
<i>Landenrisico</i>	8
<i>Marktrisico</i>	8
<i>Ontwikkelingsrisico.....</i>	8
<i>Projectwijziging.....</i>	8
<i>Bouwwrisico.....</i>	8
<i>Valutarisico.....</i>	8
<i>Fiscale risico's.....</i>	8
<i>Milieurisico</i>	9
<i>Renterisico</i>	9
<i>Regelgeving</i>	9
<i>Looptijd.....</i>	9
<i>Politiek risico</i>	9
<i>Financieringsrisico.....</i>	9
Historische financiële informatie	10
Belangrijke informatie en restricties.....	14
<i>Belangrijke informatie.....</i>	14
<i>Restricties</i>	15
Definities	16
Beleggen in Oost Europa.....	18
<i>Algemene informatie</i>	18
<i>Economie</i>	19
<i>Vastgoedmarkt</i>	20
<i>Investeringsmogelijkheid</i>	23
Investeringsfilosofie.....	25
<i>Beleggingsrestricties</i>	25
<i>Rendement.....</i>	25
<i>Dividendbeleid.....</i>	25
<i>Investeringsproces</i>	26
<i>(Her)ontwikkelingsproces</i>	26
<i>Prijsbepaling.....</i>	27
Aangekochte projecten.....	28
<i>Malonioji (Vilnius, Litouwen).....</i>	29
<i>Vejavas (Riga, Letland)</i>	30
<i>Baldone (Riga, Letland).....</i>	31
<i>Zolitudes, Riga (Riga, Letland).....</i>	32
<i>Kreivasis (Vilnius, Litouwen)</i>	33
<i>Lentvaris (Vilnius, Litouwen)</i>	34
<i>Rinktines (Vilnius, Litouwen)</i>	35
<i>Tuskulenai, Vilnius, Litouwen</i>	36
Aan te kopen projecten.....	36
Structuur	37
<i>Stichting Administratiekantoor Homburg Eastern Europe Fund</i>	37
<i>Homburg Eastern Europe Fund</i>	37
<i>Homburg Participaties.....</i>	37

<i>Homburg Valda</i>	37
<i>Kapitaalstorting</i>	37
<i>Vervolgemissies</i>	38
<i>Schematische weergave structuur</i>	39
Kosten en vergoedingen	40
<i>Emissiekosten</i>	40
<i>Plaatsingskosten</i>	40
<i>Beheervergoeding</i>	40
<i>Advieskosten</i>	40
<i>Property management</i>	40
<i>Projectontwikkelingskosten</i>	40
<i>Aan- en verkoopkosten</i>	40
<i>Verhuurvergoeding</i>	40
<i>Resultaatafhankelijke vergoeding</i>	40
<i>Grondslagen voor de financiële verslaglegging</i>	41
<i>Omzetbelasting</i>	41
Deelname	42
<i>Procedure</i>	42
<i>Toewijzing</i>	42
<i>Sluiting emissie</i>	42
<i>Uitgifte en levering van Certificaten</i>	42
<i>Conclusie</i>	42
<i>Aanmerkelijk belang voor in Nederland woonachtige particuliere Aandeelhouder</i>	44
<i>Deelnemingsvrijstelling voor in Nederland gevestigde B.V. of N.V.</i>	44
Juridische aspecten	45
<i>Homburg Eastern Europe Fund</i>	45
<i>Stichting</i>	45
<i>Oprichting en statuten</i>	45
<i>Kapitaal</i>	46
<i>Statutenwijziging</i>	46
<i>Prioriteitsaandeel</i>	46
<i>Verhandelbaarheid</i>	47
<i>Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer B.V.'s</i>	47
<i>Verklaringen</i>	47
<i>Transacties met verbonden partijen</i>	48
Fiscale aspecten	49
<i>Nederlandse fiscale aspecten</i>	49
<i>In Nederland woonachtige particuliere aandeelhouder</i>	49
<i>In Nederland gevestigde B.V. of N.V.</i>	49
<i>Nederlandse belastingheffing bij Homburg Eastern Europe Fund B.V.</i>	50
<i>Successie- en schenkingsrecht</i>	50
Initiatiefnemer en bestuurder	51
<i>Homburg Participaties</i>	51
<i>Vergunning</i>	51
<i>Overige informatie</i>	52
Betrokken partijen	53
Bijlagen	54
<i>Bijlage 1: Taxatierapporten</i>	54
<i>Bijlage 2: Statuten Homburg Eastern Europe Fund B.V.</i>	69
<i>Bijlage 3: Uittreksel Kamer van Koophandel Homburg Eastern Europe Fund B.V.</i>	83
<i>Bijlage 4: Statuten Stichting Homburg Eastern European Fund</i>	85
<i>Bijlage 5: Administratievoorwaarden Stichting Eastern European Fund</i>	88
<i>Bijlage 6: Curricula vitae van de directieleden</i>	92
<i>Bijlage 7: Deelnemingsvrijstelling nadere toelichting</i>	93
<i>Bijlage 8: Klantovereenkomst</i>	94
<i>Bijlage 9 Jaarrekening 2007</i>	97

Samenvatting

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. Iedere beslissing om te beleggen in Certificaten van Homburg Eastern Europe Fund B.V. (Homburg Eastern Europe Fund) moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele Prospectus. Homburg Eastern Europe Fund kan uitsluitend aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze samenvatting indien deze samenvatting in samenhang met de andere delen van het Prospectus misleidend, onjuist of inconsistent is.

Homburg Eastern Europe Fund B.V. biedt u hierbij wederom, middels een tweede emissie, de mogelijkheid indirect te investeren in diverse ontwikkelingsprojecten en grondbankprojecten in Oost-Europa (waaronder de Baltische staten en de Oekraïne). Deelname is mogelijk door toe te treden als Certificaathouder tot het Homburg Eastern Europe Fund. Voor vennootschappen die deel willen nemen, is een aparte structuur ontwikkeld. Door toepassing van deze aparte structuur wordt onder voorwaarden bereikt dat deelnemende vennootschappen gebruik kunnen maken van de deelnemingsvrijstelling.

Het Homburg Eastern Europe Fund investeert via haar lokale dochtermaatschappijen in (her)ontwikkelingsprojecten in Oost-Europa. Nadat de projecten (her)ontwikkeld zijn, zullen ze worden verkocht en zal de winst als dividend worden uitgekeerd, dan wel (deels) aan de reserves worden toegevoegd. Tevens zullen ook grondposities ingenomen worden indien dit uitzicht biedt op een nabije mogelijkheid om tot ontwikkeling over te gaan. Het Fonds heeft de mogelijkheid om te investeren in elk deel van Oost-Europa. Een specifieke spreiding over de landen wordt niet nagestreefd.

Investeren

Het Homburg Eastern Europe Fund is een closed end vastgoedfonds. Met de eerste emissie is in totaal EUR 30.000.000 aan eigen vermogen bijeen gebracht. Met deze tweede emissie zal minimaal EUR 14.000.000 worden bijeengebracht en maximaal EUR 24.000.000. Hiertoe zullen minimaal 13.462 Certificaten van Aandelen worden uitgegeven en maximaal 23.077 Certificaten van Aandelen. Het aan de Toronto Stock Exchange en Euronext Amsterdam genoteerde Homburg Invest Inc, heeft zich net zoals bij de eerste emissie gecommitteerd 20% van het daadwerkelijk aantal uit te geven Certificaten waarvoor is ingeschreven door participanten op te nemen. Het Homburg Eastern Europe Fund heeft de intentie om na 7 jaar de activa te hebben verkocht en het Fonds af te ronden. Na 5 jaar zal aan de aandeelhouders worden voorgelegd om de looptijd eventueel te verlengen. De eerste investeringen van het Fonds zijn uitgevoerd op 12 december 2007 en op deze datum is tevens de 7 jaar ingegaan.

Het Homburg Eastern Europe Fund streeft naar een rendement van minimaal 15% bruto, enkelvoudig per jaar gedurende de gehele looptijd van het Fonds (na kosten, voor belasting, inclusief waardegroei). Dit streefrendement is gebaseerd op meerdere, vergelijkbare projecten en huidige marktverwachtingen.

Nadat de individuele projecten zijn ontwikkeld, zullen deze ter verkoop aangeboden worden, waarna de verkoopopbrengst per project na aflossing van de hypotheek gedeeltelijk ten gunste komt van de Certificaathouders. Teneinde een zo groot mogelijke betrokkenheid bij het Fonds te creëren, zal de lokale partner meedelen in het verkoopresultaat van een gerealiseerd project. Dit zal echter uitsluitend gebeuren indien de Certificaathouder een preferent rendement van 20% over het eigen vermogen dat in het specifieke project is geïnvesteerd heeft ontvangen. Over het meerdere deelt de lokale partner mee voor 50%.

Projectontwikkeling kent een fluctuerende winstontwikkeling. Dit wordt onder andere veroorzaakt door wijzigende vraag en aanbod verhoudingen gedurende de ontwikkelingsperiode, als gevolg van wijzigende economische omstandigheden. Het Fonds zal in de eerste 2 jaar na de startdatum geen inkomsten uit verkoop kunnen realiseren. In beginsel zal 50% van het in een boekjaar gerealiseerde verkoopresultaat als dividend worden uitgekeerd. De overige 50% wordt gereserveerd om in een jaar waarin geen resultaat is behaald toch uit deze reservering een dividenduitkering te kunnen doen. Zodoende streeft de Vennootschap een stabiel dividendbeleid na.

Het Homburg Eastern Europe Fund heeft na ontvangst van de gelden van de eerste emissie een achttal projecten aangekocht, te weten:

Naam	Omschrijving	Locatie
Baldone	Grondpositie, geschikt voor ontwikkeling logistiek centrum	Riga, Letland
Zolitudes	Grondpositie, bestemming geschikt voor commerciële en residentiële ontwikkeling	Riga, Letland
Vejavas	Grondpositie, geschikt voor residentiële ontwikkeling	Riga, Letland
Malonioji	Grondpositie, geschikt voor kantoorontwikkeling	Vilnius, Litouwen
Rinktinės	Grondpositie, geschikt voor kantoorontwikkeling	Vilnius, Litouwen
Kreivasis	Grondpositie, geschikt voor residentiële ontwikkeling	Vilnius, Litouwen
Lentvaris	Grondpositie, geschikt voor bedrijfsruimten / logistiek centrum	Vilnius, Litouwen
Tuskulėnai	Grondpositie, geschikt voor kantoorontwikkeling	Vilnius, Litouwen

Het Homburg Eastern Europe Fund is indirect eigenaar van de hiervoor genoemde projecten. Homburg Eastern Europe Fund houdt aandelen in dochtermaatschappijen, die op hun beurt (in)direct investeren in de ontwikkelingsprojecten. In totaal is in bovenstaande grondposities en bijkomende kosten EUR 34.223.000 geïnvesteerd. De geschatte additionele investeringen die benodigd zijn voor de realisatie van de bestaande projecten bedraagt EUR 74.596.000. Dit brengt het totaal benodigde vermogen op EUR 108.820.000.

Investeringsmogelijkheid

De vastgoedmarkten in de Baltische Staten staan onder druk. Deze wordt veroorzaakt door een afnemende economische groei, gekoppeld aan een oplopende inflatie. De algemene economische situatie in de wereld en de daarbij behorende bancaire crisis is daar in belangrijke mate de oorzaak van. Ook de snelheid van de verandering is verrassend. Eind 2007 waren alle analisten nog optimistisch. Economen en analisten zijn nu pessimistisch en spreken van een harde landing in Estland en zachtere landingen in Letland en met name Litouwen. De voorspelde economische groei is nog steeds behoorlijk, maar niet meer van het niveau van 2004-2007.

Wat betekent dit voor het Fonds?

Onze analyse is dat de fundamentele vraag naar nieuwe en betere woningen en werkplekken onverminderd aanwezig is, ongeacht de huidige economische situatie. Daarnaast zullen de EU subsidies en investeringen door de overheden niet afnemen. De economische groei zal dus hooguit vertraging oplopen.

Doordat banken niet meer zonder zekerheden willen participeren in de financiering van grondacquisities en grotere risicovolle projecten, zullen er minder projecten gerealiseerd kunnen worden. Tegelijkertijd zal de lokale vraag niet afnemen en stijgen de kansen van de vastgoedontwikkelaars die beschikken over gezonde financiële reserves en een gedegen organisatie. Hierin liggen precies de kansen voor het Homburg Eastern Europe Fund. De directie van het Homburg Eastern Europe Fund heeft in overleg met haar lokale partners besloten alle beschikbare middelen in te zetten voor de realisatie van de bestaande projecten om zodoende minder afhankelijk te zijn van dure financiering van banken. Daarnaast gaan zich nieuwe mogelijkheden voordoen, daar niet alle nu actieve ontwikkelaars deze verslechterde situatie zullen overleven. Indien het Fonds voldoende gekapitaliseerd wordt zal zij in staat zijn de bestaande projecten te financieren tegen marktconforme condities. Om succesvol te kunnen onderhandelen met banken verwachten wij dat de verhouding eigen/vreemd vermogen minimaal 40/60 moet zijn.

De door het Fonds zorgvuldig opgebouwde portefeuille gedurende de afgelopen jaren creëert een kans in de huidige marktomstandigheden. Er zijn weinig vergelijkbaar gepositioneerde partijen en als het Fonds goed gekapitaliseerd is zal het optimaal kunnen inspelen op de nieuw ontstane marktomstandigheden en dus deze kansen kunnen benutten. Daarnaast heeft de directie tezamen met haar lokale partners besloten vooral in Litouwen actief te zijn. Dit land, met het relatief grootst aantal inwoners van de drie Baltische staten, zal naar verwachting het makkelijkst de nieuwe situatie het hoofd kunnen bieden.

Samengevat: Bestaande projecten met minimaal 40% eigen vermogen financieren, concentreren op Litouwen, en goed inspelen op nieuwe kansen die zich gaan voordoen.

Emissie

Mede gezien de huidige financiële omstandigheden in de wereld en de Baltische Staten wordt verondersteld dat voor de projecten 60% financiering kan worden verkregen. Hetgeen betekent dat het benodigde eigen vermogen Euro 43.541.000 en bancaire financiering Euro 65.279.000 bedraagt. In de eerste emissie is EUR 30.000.000 geplaatst. Dit houdt in dat de omvang van de tweede emissie tenminste EUR 14.000.000 moet bedragen om de huidige projecten conform plan te kunnen uitvoeren. Mede gezien de mogelijke nieuwe projecten is de maximale geplande emissie omvang EUR 24.000.000.

De geschatte intrinsieke waarde per aandeel per emissie datum, hetgeen volgens de afspraken met de participanten de basis vormt voor de prijsbepaling van nieuwe emissies, is gedaald t.o.v. de intrinsieke waarde per aandeel per 31 december 2007. Om de bestaande aandeelhouders te belonen voor het door hen gelopen risico over de afgelopen 10 maanden heeft de directie besloten de intrinsieke waarde per aandeel te verhogen met een vergoeding voor latere toetreding. Deze vergoeding is berekend op basis van 1% per maand. De emissie prijs per aandeel is als volgt bepaald:

De uitgifteprijs is EUR 1.040 per aandeel gesplitst in EUR 400 nominaal en EUR 640 agio.

Waardebepaling	
Eigen vermogen 31-12-2007	29.758.000
Afwaardering naar marktw waarde projecten in voorraad	(1.063.000)
	28.695.000
Kosten (9 maanden)	(500.000)
Netto Vermogenswaarde	28.195.000

Netto vermogenswaarde	28.195.000
Aantal uitstaande aandelen	30.000
Waarde per aandeel	940
Vergoeding voor latere toetreding	100
Uitgifteprijs	1.040

Het streefrendement is door de directie onverkort gehandhaafd op 15% per jaar voor belasting na kosten op enkelvoudige basis.

Structuur

Initiatiefnemer en bestuurder van het Homburg Eastern Europe Fund is Homburg Participaties B.V. In regio's waar het Homburg Eastern Europe Fund ontwikkelingsprojecten zal opstarten, wordt gewerkt met lokale partners. Deze partners worden op basis van hun expertise en marktkennis geselecteerd.

Door de verwerving van tenminste 15 Certificaten van EUR 1.040,- per Certificaat (EUR 400 nominaal + EUR 640 agio) wordt u houder van 15 of meer Certificaten die zijn toegekend door de Stichting voor even zoveel Aandelen in het kapitaal van Homburg Eastern Europe Fund. Homburg Eastern Europe Fund houdt aandelen in haar dochtermaatschappijen, die op hun beurt (in)direct investeren in de ontwikkelingsprojecten.

Kosten

Alle kosten verbandhoudende met de onderhavige emissie, alsmede de jaarlijkse terugkerende kosten worden behandeld in hoofdstuk "Kosten en vergoedingen".

Risico's

Beleggen in dit fonds brengt zoals iedere belegging in vastgoed, bepaalde risico's met zich mee. Het investeren in opkomende economieën geeft kansen maar ook bedreigingen. De risicofactoren omvatten onder andere economische, regelgevende, financiële, fiscale, sociale en politieke ontwikkelingen die de investeringen ongunstig kunnen beïnvloeden. Bij de ontwikkeling van projecten kunnen zich tevens onvoorziene situaties voordoen die niet of moeilijk kunnen worden ingeschat. Het Homburg Eastern Europe Fund zal investeringen doen in landen waar de Euro (nog) niet is ingevoerd. Doordat de waarde van de lokale valuta kan wijzigen ten opzichte van de Euro zal de waarde van deze investering uitgedrukt in Euro kunnen fluctueren. Voor het behalen van het streefrendement van

15% per jaar voor belasting na kosten is het belangrijk dat de projecten binnen de geplande looptijd zijn voltooid. Mocht dit niet gehaald worden, dan zal dit een negatief effect op het streefrendement hebben. Voor een nadere beschrijving van de risico's verwijzen wij uitdrukkelijk naar hoofdstuk 2.

De Homburg groep

Homburg Participaties maakt deel uit van de Homburg groep, een groep internationale, vastgoedgeoriënteerde ondernemingen met kantoren in Canada, de Verenigde Staten en Europa. De groep is actief in vastgoedbeleggingen, vastgoedontwikkelingen en financiële dienstverlening.

Toezichthouder

Homburg Participaties beschikte uit hoofde van art. 7 Wet toezicht effectenverkeer 1995 ("Wte 1995") over een vergunning om als effectenbemiddelaar in of vanuit Nederland diensten aan te bieden of te verrichten.

Na de invoering van de Wft op 1 januari 2007 zijn de diensten van de effectenbemiddelaar vervat in het "verlenen van een beleggingsdienst". Homburg Participaties beschikt na de invoering van de Wft over een vergunning voor het verlenen van de volgende beleggingsdiensten:

- (1) Commissionair (art. 1:1 Wft verlenen van een beleggingsdienst sub b)
- (2) Begeleiden en plaatsen van emissies (art. 1:1 Wft verlenen van een beleggingsdienst sub e).

De Autoriteit Financiële Markten heeft verder Homburg Participaties een vergunning verleend voor het beheren van beleggingsinstellingen op grond van artikel 2.65 Wft.

In het kader van deze vergunningen zijn de heren dr. R. Homburg, drs. J. R. Stolle en ir. H.H Scholte. op betrouwbaarheid en deskundigheid getoetst in hun hoedanigheid van statutaire bestuurders van Homburg Participaties.

Dit Prospectus is door Homburg Participaties met zorg samengesteld en is goedgekeurd door de AFM.

De belegger die als eiser een vordering bij een rechtelijke instantie aanhangig maakt met betrekking tot de informatie in het Prospectus dient, indien van toepassing volgens het toepasselijke recht van een lidstaat van de Europese Unie, de kosten voor vertaling van het Prospectus te dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld.

Soest, 13 augustus 2008

Risicofactoren

Algemeen

De onderstaande factoren dienen, naast de overige informatie in dit Prospectus, in overweging genomen te worden bij het beoordelen van een belegging in het Homburg Eastern Europe Fund. Deze factoren kunnen in meer of mindere mate invloed hebben op de waarde en het resultaat. De waarde van uw belegging kan fluctueren. Resultaten behaald in het verleden zijn geen garantie voor de toekomst.

Landenrisico

De Baltische staten en de Oekraïne ervaren op dit ogenblik een ernstige groeivertraging in de economie door externe economische factoren. De wereldwijd stijgende inflatie heeft ook in deze regio's tot sterk stijgende inflatie geleid. De verwachte economische groei in 2008 is daarentegen in Letland en Litouwen nog steeds 3,6% en 6,5%. De huidige kredietcrisis heeft echter wel wereldwijd de beschikbare liquiditeiten ernstig beïnvloed. Als gevolg hiervan zijn de lokale banken meer restrictief in het verstrekken van leningen en vragen meer zekerheden.

Marktrisico

Aan beleggen in vastgoed zijn risico's verbonden. Deze risico's betreffen in het algemeen de waardeschommelingen van vastgoed. Waardeschommelingen kunnen optreden als gevolg van veranderende vraag-en-aanbodverhoudingen op de vastgoedmarkt. Ook kunnen veranderingen in de algemene economische ontwikkelingen, bijvoorbeeld op het gebied van rente en inflatie en de beschikbaarheid van kredietfaciliteiten invloed hebben op de waarde van vastgoed.

Ontwikkelingsrisico

Bij de ontwikkeling van projecten kunnen zich onvoorziene situaties voordoen die niet of moeilijk kunnen worden ingeschat. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan meerkosten in verband met vergunningen, stakingen, calamiteiten etc. Deze omstandigheden leiden veelal niet alleen tot extra kosten, maar mogelijk ook tot vertraging van de ontwikkeling, oplevering, verkoopsnelheid en een lagere netto verkoopopbrengst.

Projectwijziging

Ondanks het feit dat de grootste zorg is besteed aan het opstellen van dit Prospectus, kunnen Homburg Eastern Europe Fund, haar dochterondernemingen, Homburg Participaties en/of de lokale partner worden geconfronteerd met omstandigheden waardoor uitgangspunten, waarvan bij de samenstelling van dit Prospectus is uitgegaan, kunnen wijzigen. Indien dit zich voordoet, zal getracht worden een project te realiseren zoveel mogelijk in de geest van de oorspronkelijke uitgangspunten. Het valt echter niet uit te sluiten dat een dergelijke projectwijziging een negatieve invloed heeft op het rendement van dit project.

Bouwriscico

Gedurende de bouw van objecten kunnen er zich situaties voordoen die van invloed zijn op de finale bouwkosten. Te denken valt aan prijsstijgingen van materialen, wijzigingen in bouwvoorschriften en oplopende arbeidskosten door optredende krapte op de arbeidsmarkt.

Valutarisico

Het Homburg Eastern Europe Fund rapporteert in Euro, maar zal mogelijk investeringen doen in landen waar de Euro (nog) niet is ingevoerd. Doordat de waarde van de lokale valuta kan wijzigen ten opzichte van de Euro, zal de waarde van deze investering uitgedrukt in Euro kunnen fluctueren. Deze fluctuaties kunnen een negatief effect hebben op het rendement.

Fiscale risico's

Het risico bestaat dat gedurende de looptijd van het Homburg Eastern Europe Fund wijzigingen optreden in de (interpretatie van) fiscale wetgeving van Nederland of van één of meer van de Oost-Europese landen waarin geïnvesteerd wordt. Deze wijzigingen kunnen een negatief effect hebben op het netto rendement en de waarde van de te ontwikkelen projecten.

De persoonlijke fiscale situatie van een participant wordt bepaald door vele factoren en kan derhalve afwijken van hetgeen in dit Prospectus is vermeld. Daarom wordt advisering door de eigen belastingadviseur over de fiscale effecten van deelname in het Homburg Eastern Europe Fund aanbevolen.

Milieurisico

Met betrekking tot milieutechnische aspecten, zoals bodemverontreiniging en aanwezigheid van zware metalen, zal een due diligence onderzoek worden uitgevoerd, dan wel een schone grond verklaring worden opgevraagd. Desondanks kan het voorkomen dat er tijdens de ontwikkeling (ernstigere) verontreiniging wordt aangetroffen dan verwacht. Dit kan er toe leiden dat er additionele uitgaven moeten worden gedaan, resulterend in een negatief effect op uw rendement.

Renterisico

De financieringskosten zijn een belangrijke factor. Een verlaging of verhoging van de rentetarieven zal een belangrijke invloed hebben op het te behalen rendement. Daarnaast kan de (hypotheek)rente van invloed zijn op de waardeontwikkeling van de te ontwikkelen projecten. Een stijgende rente kan de verkoopresultaten negatief beïnvloeden.

Regelgeving

De Vennootschap en haar dochterondernemingen zijn onderworpen aan lokale juridische en fiscale regelgeving. Voor de waardeontwikkeling van de projecten is het van belang dat betreffende instanties goedkeuring verlenen op het gebied van vergunningen zoals bouwvergunningen en het opstellen van bestemmingsplannen. Afkeuring of wijzigingen (in interpretatie) van (fiscale) wetgeving en (bestemmings)plannen kan een negatieve invloed hebben op de investering.

Looptijd

Het is mogelijk dat de ontwikkeling van de projecten met name door de wijzigende economische omstandigheden meer tijd in beslag neemt dan initieel verwacht. Het rendement zal in dit geval sterk af nemen.

Politiek risico

Een verandering in de politieke situatie in een bepaald land kan een negatief effect hebben op gedane investeringen.

Financieringsrisico

Voor de volledige ontwikkeling van de bestaande projecten is Euro 109 miljoen nodig. Dit bedrag is/wordt gefinancierd door minimaal Euro 44 miljoen eigen vermogen en het restant door vreemd vermogen. Indien het te plaatsen eigen vermogen van minimaal Euro 14 miljoen niet of slechts gedeeltelijk kan worden bijeengebracht en geen overige financiering kan worden betrokken, zal de realisatie van een aantal van de bestaande projecten niet of slechts gedeeltelijk kunnen worden voltooid, waardoor het rendement lager kan uitvallen.

Indien financiële instellingen niet genegen of niet in staat zijn de projecten te financieren met minimaal 60% vreemd vermogen kan dit mogelijkwijs het streefrendement van 15% negatief beïnvloeden.

Historische financiële informatie

Onderstaande historische financiële informatie is afkomstig uit het Homburg Eastern Europe Fund jaarverslag 2007, welke als bijlage 9 is opgenomen in dit Prospectus.
De jaarrekening 2007 is gecontroleerd door Ernst & Young Accountants en voorzien van een goedkeurende verklaring.

Geconsolideerde Balans per 31 december 2007

(bedragen in x1000 euro's)

	Noot	<u>2007</u>
Activa		
<i>Vorraden</i>		
Land	6.1	16.257
		<u>16.257</u>
<i>Overige vlottende activa</i>		
Vorderingen	6.3	11.983
Liquiditeiten	6.2	<u>9.210</u>
Totaal activa		<u>37.450</u>
Passiva		
<i>Eigen vermogen</i>	6.4	
Geplaatst kapitaal		12.000
Agioreserve		18.000
Overige reserves		32
Onverdeeld resultaat		<u>(274)</u>
		<u>29.758</u>
<i>Langlopende schulden</i>		
Latente belastingen	6.5	114
<i>Kortlopende schulden</i>		
Overige schulden	6.6	<u>7.578</u>
Totaal passiva		<u>37.450</u>

Geconsolideerde Winst-en-verliesrekening over het boekjaar 2007

(bedragen in x1000 euro's)

	Noot	2007
Opbrengsten		
Verkopen		-
Kostprijs verkopen		-
Bruto winst		-
Ongerealiseerde waardedalingen		-
Financiële baten		8
Bankkosten		(2)
Managementkosten		-
Marketingkosten		(269)
Adviseurskosten		(11)
Overig		-
Winst/(-verlies) voor belasting		(274)
Vennootschapsbelasting	7.1	-
Nettowinst/(-verlies)		<u>(274)</u>

Mutatieoverzicht eigen vermogen

(bedragen in x1000 euro's)

	Geplaatst kapitaal	Agioreserve	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal
Saldo per 14 september 2007	7	11			18
Uitgifte aandelen	11.993	17.989			29.982
Koers resultaat deelnemingen			32		32
Nettowinst / (-verlies)				(274)	(274)
Saldo per 31 december 2007	<u>12.000</u>	<u>18.000</u>	<u>32</u>	<u>(274)</u>	<u>29.758</u>

Kasstroomoverzicht over het boekjaar 2007

(bedragen in x1000 euro's)

	2007
Kasstroom uit operationele activiteiten	
Netto verlies	(274)
Netto mutatie vorderingen	(11.983)
Netto mutatie overige schulden	4.360
	<u>(7.897)</u>
Kasstroom uit ontwikkelactiviteiten	
Koersverschil op deelnemingen	32
Betaalde rente	(1.279)
Aankoop beleggingen/investeringen	<u>(14.978)</u>
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	<u>(24.122)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	
Opbrengsten aandelenuitgifte	30.000
Ontvangen lening	<u>3.332</u>
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>33.332</u>
Totale kasstroom	<u><u>9.210</u></u>
Liquide middelen aan het begin van het jaar	<u>0</u>
Liquide middelen aan het eind van het jaar	<u><u>9.210</u></u>
Betaalde vennootschapsbelasting	<u><u>0</u></u>

Deelnemingen

Homburg Eastern Europe Fund bezit de volgende deelnemingen

In Litouwen, allen gevestigd te Vilnius:

UAB homlit 2 (Kreivasis) 100%
 UAB homlit 6 (Malonioji) 100%
 UAB homlit 8 (Lentvaris, was voorheen Schonegger) 100%
 UAB homlit 10 100% (inactief)
 UAB homlit 11 100% (inactief)
 UAB homlit 12 100% (inactief)
 UAB homlit 13 100% (inactief)
 UAB homlit 14 100% (inactief)

In Letland, allen gevestigd te Riga:

SIA Homburg Investment (Zolitudes) 100%
 SIA Homlat 1 100% (inactief)
 SIA Homlat 2 (Zolitudes) 100%
 SIA Homlat 3 100% (inactief)
 SIA Homlat 4 100% (inactief)
 SIA Homlat 5 (Baldone) 100%
 SIA Homlat 6 (Vejavas) 100%

Mutatie overzicht projecten

	Kreivasis	Malonioji	Lentvaris	Zolitudes	Baldone	Vejavas	Overige	Totaal
Stand per 14-09-2007	-	-	-	-	-	-	-	-
Investeringsen	1.506	2.686	3.349	3.196	3.640	1.853	27	16.257
Stand per 31-12-2007	1.506	2.686	3.349	3.196	3.640	1.853	27	16.257
Volgens Prospectus	1.417	2.612	3.417	3.681	3.374	1.453		15.954
Afwijking t.o.v. het prospectus	(89)	(74)	68	485	(266)	(400)	(27)	(303)
Taxatie waarde	1.969	2.534	3.748	3.561	3.446	1.927	N/A	17.185
Datum laatste taxatie	apr-07	feb-08	feb-08	apr-07	apr-07	apr-07		
Afwijking t.o.v. taxatie	463	(152)	399	365	(194)	74	(27)	928

Belangrijke informatie en restricties

Belangrijke informatie

Potentiële Certificaathouders in het Homburg Eastern Europe Fund (de Vennootschap) worden er nadrukkelijk op gewezen dat aan een belegging financiële risico's zijn verbonden. Aan hen wordt nadrukkelijk geadviseerd om dit Prospectus en de stukken die van tijd tot tijd geacht worden hiervan deel uit te maken zorgvuldig te lezen en kennis te nemen van de volledige inhoud.

De Vennootschap verklaart dat, voor zover haar redelijkerwijs bekend is of had kunnen zijn, de informatie in dit Prospectus in overeenstemming is met de werkelijkheid en er geen informatie is weggelaten die de strekking van hetgeen in dit Prospectus is opgenomen zou wijzigen. Uitsluitend de Vennootschap is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de informatie in dit Prospectus.

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

Dit Prospectus bevat geen aanbod tot verkoop of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van enig ander deelnemingsrecht dan de in dit Prospectus beschreven Certificaten. De uitgifte van dit Prospectus houdt onder geen enkele omstandigheid in dat de in dit Prospectus vermelde informatie ook op een later tijdstip dan de datum van dit Prospectus nog juist is.

Op dit Prospectus is Nederlands recht van toepassing.

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

Dit Prospectus verschijnt uitsluitend in het Nederlands.

Restricties

Algemeen

Op het uitgeven of verspreiden van dit Prospectus of gelieerde materialen en het doen van een aanbieding kunnen in rechtsgebieden buiten Nederlands, waaronder, maar niet beperkt tot, de Verenigde Staten, Canada, Australië en Japan, wettelijke regels van toepassing zijn. Dit Prospectus geldt niet als aanbieding in landen waar een dergelijke aanbieding illegaal zou zijn. Personen die dit Prospectus of gelieerde materialen in handen krijgen, dienen zich derhalve eerst op de hoogte te stellen van eventuele restricties en deze vervolgens na te leven. Het niet naleven van deze restricties kan een overtreding inhouden van de effectenwetgeving van het rechtsgebied in kwestie. De Vennootschap aanvaardt geen verantwoordelijk of aansprakelijkheid voor enige overtreding door enige persoon van dergelijke restricties.

Verenigde Staten, Canada, Australië en Japan

Er worden geen aanbiedingen gedaan, noch direct noch indirect, in of naar de Verenigde Staten, Canada, Australië of Japan of naar enige VS persoon (zoals gedefinieerd in Alinea S van de VS *Securities Act* van 1933, na wijziging), middels mails of via enig ander middel of instrument van binnenlandse of buitenlandse handel, of enig middel aangeboden door de nationale effectenbeurs in de Verenigde Staten, Canada, Australië of Japan. Hieronder valt, maar is niet beperkt tot, per post, fax, telex of enige andere elektronische vorm van transmissie en telefoon. Exemplaren van dit Prospectus en aanverwante documenten worden daarom niet verstuurd en dienen niet te worden opgestuurd of anderszins gedistribueerd of gestuurd in, naar of vanuit de Verenigde Staten, Canada, Australië of Japan. Personen die dit Prospectus en/of enige andere documenten ontvangen dienen deze niet te verspreiden of te versturen in, naar of van de Verenigde Staten, Canada, Australië of Japan, of zulke manieren van verzending of ander instrument of middel te gebruiken voor enig doel dat direct of indirect betrekking heeft op de uitgifte. In deze paragraaf betekent de 'Verenigde Staten' de Verenigde Staten van Amerika, haar territoria en eigendommen, de staten van de Verenigde Staten van Amerika en het District Columbia.

Europese Unie

Aanbiedingen vinden alleen plaats in lidstaten waar de Prospectus Richtlijn is doorgevoerd. In geval een lidstaat de Prospectus Richtlijn heeft ingevoerd, vindt de aanbieding alleen publiekelijk plaats in Nederland, tenzij met notificatie van de bevoegde autoriteit in de betreffende lidstaat overeenkomstig de Prospectus Richtlijn. Het staat de Vennootschap echter te allen tijde vrij om met ingang van, en met inbegrip van de invoeringsdatum van de Prospectus Richtlijn, een aanbieding in een dergelijke lidstaat te doen:

- a) aan rechtspersonen die zijn bevoegd of gereguleerd om op de financiële markt te werken of, indien er geen sprake is van bevoegdheid of regulatie, wiens bedrijfsdoel uitsluitend het beleggen in effecten betreft;
- b) aan enig rechtspersoon die aan twee of meer van de volgende criteria voldoet: (i) gemiddeld tenminste 250 werknemers in het afgelopen boekjaar in dienst had; (ii) een totale balans van meer dan EUR 43.000.000 had en (iii) een netto jaaromzet van meer dan EUR 50.000.000 had, volgens de meest recente jaarcijfers of geconsolideerde rekening; of
- c) onder enige omstandigheid waarvoor de publicatie door de Vennootschap van een prospectus niet vereist is krachtens Artikel 3 van de Prospectus Richtlijn, mits de Vennootschap geen bijkomende vergunningen of goedkeuringen in dergelijke lidstaten vereist voor haar activiteiten, zoals bijvoorbeeld Wft of enige andere overheidsgoedkeuringen, hoegenaamd dan ook.

Voor deze bepaling geldt dat een "aanbieding in enige lidstaat" de communicatie in enige vorm en op enige manier betreft van voldoende informatie over de voorwaarden van de uitgifte waarmee een belegger in staat is een keuze te maken voor het kopen van Certificaten van Aandelen in de Vennootschap zoals uiteengezet in dit Prospectus, zoals van toepassing in de lidstaat krachtens de Prospectus Richtlijn.

Definities

Aandelen

De aandelen (op naam) in het kapitaal van de Vennootschap van elk nominaal EUR 400,- met een agio van EUR 640,-.

AFM

De Autoriteit Financiële Markten.

Aandeelhoudersvergadering

De algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap.

Jaarrekening 2007

De geconsolideerde 2007 jaarrekening goedgekeurd door de aandeelhoudersvergadering op 14 mei 2008

Certificaathouders

(Rechts)personen die Certificaten houden en aldus deelnemen in het Homburg Eastern Europe Fund.

Certificaten

De op enig moment door de Stichting voor de Aandelen toegekende Certificaten in het kapitaal van de Vennootschap respectievelijk in het kapitaal van een Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer B.V. Certificaten luiden op naam en zijn gecreëerd onder Nederlands Recht.

Homburg Eastern Europe Fund / Vennootschap / Fonds

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht: Homburg Eastern Europe Fund B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudend te Soest aan de Beckeringhstraat 36, 3762 EX. De Vennootschap is opgericht op 14 september 2007 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland onder nummer 32126401.

Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer B.V.

Een van de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht welke voor tenminste 5% (indirect) in het gestorte kapitaal van de Vennootschap zullen deelnemen en waarin eveneens voor tenminste 5% in het gestorte kapitaal kan worden deelgenomen door deelnemersrechtspersonen teneinde onder voorwaarde van de deelnemingsvrijstelling gebruik te kunnen maken.

Homburg Participaties / Initiatiefnemer

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht: Homburg Participaties B.V., statutair gevestigd te Soest aan de Beckeringhstraat 36, 3762 EX en kantoorhoudend te Enschede aan de Prinsestraat 3, 7513 AM. Homburg Participaties is opgericht op 4 juni 1999 en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland onder nummer 08082007.

Prospectus

Dit Prospectus inclusief bijlagen.

Homburg Valda

De vennootschap naar het recht van Litouwen UAB Homburg Valda, statutair gevestigd te Gedimino av. 20/ Jogailos str. 1 LT-01103 Vilnius, Litouwen

Stichting

Stichting Administratiekantoor Homburg Eastern Europe Fund, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Soest aan de Beckeringhstraat 36, 3762 EX. De Stichting is opgericht op 14 september 2007 en ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland onder nummer 32126406

UAB Homburg

UAB Homburg, statutair gevestigd te Gedimino av. 20/ Jogailos str. 1 LT-01103 Vilnius, Litouwen. UAB Homburg is opgericht in 2005 en is ingeschreven onder registratiecode 3001 00473.

Vergunning

De vergunning afgegeven door de Autoriteit Financiële Markten.

Wft

Wet op het financieel toezicht

Beleggen in Oost Europa

In dit hoofdstuk worden die Oost-Europese landen besproken waarin het Homburg Eastern Europe Fund reeds heeft geïnvesteerd in projecten (zie "Aangekochte projecten") of waarvan de verwachting bestaat dat daar binnen afzienbare termijn investeringen worden gepleegd. Het is mogelijk dat er uiteindelijk niet in één of meer van de hier besproken landen geïnvesteerd zal worden, tevens is het mogelijk dat er in andere (niet genoemde) landen geïnvesteerd zal worden.

Algemene informatie

De Baltische Staten

De Baltische Staten omvatten de landen Estland, Letland en Litouwen welke in het verleden deel uitmaakten van de Sovjet-Unie. In 1991 werden de Baltische staten onafhankelijk. Na enige problemen met de omschakeling steeg de welvaart en in mei 2004 werden de drie Baltische landen toegelaten tot de Europese Unie.

Litouwen is met een oppervlakte van 65.200 km² de grootste staat en Estland met iets meer dan 45.000 km² de kleinste. De 3 landen tezamen hebben een inwoneraantal van ongeveer 8,3 miljoen mensen. De hoofdsteden, Riga, Vilnius en Tallinn van respectievelijk Letland, Litouwen en Estland zijn de drie grootste steden.

De drie landen hebben ieder hun eigen munteenheid. Ondanks het lidmaatschap van de EU is de euro geen wettig betaalmiddel. De lokale valuta zijn wel gekoppeld aan de euro, waardoor er geen koersschommelingen meer zijn. De lokale valuta zijn: de Litouwse litas (EUR 0,29), de Letse Lat (EUR 1,44) en de Estse kroon (EUR 0,06).

Oekraïne

Oekraïne is na Rusland en Kazachstan de grootste republiek uit de voormalige Sovjet-Unie. De republiek Oekraïne ligt in het zuidwesten van de voormalige Sovjet-Unie. De oppervlakte van Oekraïne bedraagt 603.700 km², 3 procent van de voormalige Sovjet-Unie en ongeveer 14,4x de oppervlakte van Nederland. Oekraïne heeft 46,7 miljoen inwoners. De hoofdstad Kiev is de grootste stad van het land met ruim 2,6 miljoen inwoners.

Na de val van de Sovjet-Unie is de Oekraïne onafhankelijk geworden. Hoewel 74 jaar Sovjetbeleid het land zwaar beïnvloed heeft en de gevolgen daarvan nog vele jaren te merken zullen zijn, gaan de ontwikkelingen in het land snel en vinden ze plaats op vele terreinen.

Maatschappelijke houdingen zijn aan het veranderen, en steeds meer mensen komen in aanraking met de westerse consumptiegeoriënteerde cultuur. Voormalig staatseigendom wordt steeds meer geprivatiseerd.

Oekraïne is een parlementaire democratie. In 2007 zijn nieuwe verkiezingen gehouden die zijn gewonnen door de pro westerse partij van de populaire Timosjenko. De regering heeft aangegeven sterk op te treden tegen corruptie. Het verder stimuleren van economie en het doorvoeren van economische hervormingen staan hoog op de agenda. Een aspect dat hier in belangrijke mate aan kan bijdragen is dat op 5 februari 2008 de WTO, Oekraïne welkom heeft geheten als nieuw lid. Oekraïne heeft het lidmaatschap aangenomen en zal hoogstwaarschijnlijk medio 2008 officieel toetreden.⁽¹⁾⁽²⁾ De valuta van de Oekraïne, welke niet is gekoppeld aan de Euro, de Hryvnia, is per 6 augustus 2008 EUR 0,14 waard.

(1) www.wto.org

(2) Government portal Oekraïne; www.kmu.gov.ua

Economie

Baltische Staten³

De toetreding van de Baltische Staten tot de Europese Unie heeft voor elk van de landen geleid tot hoge economische groeicijfers. Letland en Litouwen lieten in 2007 een economische groei zien van respectievelijk 10,2% en 8,8%. Estland volgde met 7,1%. Hiervan profiteren vooral de financiële dienstverlening, de transport- en communicatiesector, onroerendgoedsector, productie- en verwerkende industrie en de detail- en groothandel.

Sinds de Baltische Staten lid zijn geworden van de EU, kan men een belangrijke ommekeer vaststellen. Voor 2004 kwamen de investeringen voornamelijk uit de Scandinavische landen, maar sinds 2004 lijken vooral het Verenigd Koninkrijk, Nederland en Rusland zich bewust te zijn van de voordelen die deze landen bieden.

In de eerste drie maanden van 2008 is het economisch vooruitzicht verslechterd en is de krediet crisis ook hier niet onopgemerkt gebleven. De vertraging van de economische groei is vooral te wijten aan een daling van het consumentenvertrouwen en de binnenlandse vraag. De verminderde vraag heeft direct zijn uitwerking gehad op de import maar de export blijft relatief sterk. De inflatie is gestegen, zeker door de stijgende olieprijs maar voornamelijk door de stijging van de voedselprijzen. Ondanks deze ontstane situatie is er een duidelijke afname van de staatsschuld zichtbaar mede doordat de overheden blijven investeren en EU fondsen binnen blijven komen. Hoewel de komende 24 maanden relatief zwaar zullen zijn is de verwachting dat de economie de komende jaren toch een gemiddelde groei van 0 tot 6% zal laten zien.

Oekraïne⁴

Oekraïne (dat geen deel uitmaakt van de EU) behoort tot de groep van 'emerging markets', een opkomende markt.

Oekraïne kende vanaf zijn onafhankelijkheid in 1991 een roerige economische geschiedenis. Deze periode werd de eerste 2 jaar gekenmerkt door de machtsstrijd tussen verschillende overheidsorganen. In de periode van 1994 tot 1998 had het gevoerde economische beleid een zekere stabiliteit tot gevolg. Echter, deze stabiliteit werd in 1998 verstoord door de 'roebelcrisis', die ook voor de Oekraïne grote gevolgen had. In 1999 werden fiscale en administratieve hervormingen doorgevoerd, waardoor in 2000 voor het eerst sinds de onafhankelijkheid een positieve groei van het BBP werd geconstateerd.

Belangrijke exportproducten van Oekraïne zijn de traditionele exportsectoren, als staal, chemicaliën en ijzererts. Belangrijke handelspartners van Oekraïne zijn Rusland, Duitsland, Turkmenistan, de Verenigde Staten, China en Turkije. De handelsbetrekkingen tussen Nederland en Oekraïne groeien gestaag sinds 1998. Nederland behoort sinds de onafhankelijkheid in 1991 tot de top 6 van de investeerders in de Oekraïense economie. Met name in landbouw en logistieke (transport) projecten.

De Oekraïne noteerde in 2007 een economische groei van 7,1%. De economie van Oekraïne kent echter wel een wisselend beeld van inflatie. Was deze in 1993 nog bijna 5.000%, het jaar 2000 sloot af met een inflatie van 12% en in 2001 was sprake van een deflatie van 0,4%. In 2007 bedroeg de inflatie 16,6%. Vanzelfsprekend zijn de stijgende olieprijs hier debet aan maar zeker ook hier zijn de stijgende voedselprijzen van invloed. Dit komt door een stijging van het besteedbaar inkomen met de daarbij verhoogde vraag maar een tekort aan aanbod op de wereldmarkt. Ondanks de sterke inflatie is de verwachting dat de economie een sterke groei zal laten zien van rond de 6 a 7%. Dit zal voor een groot deel te danken zijn aan de verhoogde buitenlandse investeringen.

³ Macro Outlook, the Baltic Region, april 2008, Hansabank Markets

⁴ ICPS Newsletter #14, 21 april 2008 <http://www.icps.com.ua/eng/>

Economische Indicatoren Litouwen, Estland, Letland, Oekraïne				
Economische indicator	Historisch		Verwachting	
	2006	2007	2008	2009
BBP*				
Litouwen	7,7%	8,8%	6,5%	5,5%
Estland	11,2%	7,1%	3,0%	3,7%
Letland	11,9%	10,2%	3,6%	0,5%
Oekraïne	7,3%	7,3	6,7%	6,6%
Inflatie*				
Litouwen	3,8%	5,8%	8,3%	6,1%
Estland	4,4%	6,6%	9,8%	4,7%
Letland	6,5%	10,1%	15,3%	9,2%
Oekraïne	11,6%	16,6%	19,5%	12,0%
Werkloosheid**				
Litouwen	5,6%	4,3%	4,5%	4,8%
Estland	5,9%	4,7%	6,0%	6,0%
Letland	6,8%	6,0%	6,4%	6,9%
Oekraïne	6,8%	6,7%	6,4%	6,2%

* Bron www.imf.org; world economic outlook April 2008

** Bron Litouwen, Estland, Letland <http://ec.europa.eu>; Spring Economic Forecast 2008, Bron Oekraïne: ICPS newsletter 21 april 2008

Vastgoedmarkt

Overzicht Vastgoedmarkt Litouwen

De mogelijke investeringskansen en het overduidelijke effect van de kredietcrisis geven het best de huidige situatie van de Litouwse vastgoedmarkt weer. Begin 2008 werden de externe economische omstandigheden complexer. De uitbreiding en volharding van de wereldwijde financiële crisis en de stijgende waarschijnlijkheid van recessie in de Verenigde Staten, beschadigden de economische groeivoorzichten in vele landen, inclusief de Baltische Staten. Momenteel is de invloed van wereldwijde financiële schokken op het Litouwse financiële systeem nog niet zo erg; het is echter waarschijnlijk dat de wereldwijde recessie van de vastgoedmarkt een indirect effect zal hebben.

Hoewel de laatst beschikbare gegevens over het bruto binnenlands product uitwijzen dat de economie van Litouwen nog steeds sterk groeiende was tegen het einde van 2007, komt er steeds meer bewijs dat de ontwikkeling van de nationale economie een kritisch onomkeerbaar punt heeft bereikt. De dynamiek van de vastgoedmarkt die duidelijk bijdroeg aan de recente economische ommekeer, sloeg om in het vierde kwartaal van 2007. Vanwege de hoge onzekerheid in de vastgoedmarkt en de strakker wordende leningsvoorwaarden bij banken, namen leningen voor de aankoop van woningen en ondernemingen gerelateerd aan de huizenmarkt aanzienlijk af in het vierde kwartaal van 2007, ook al nam de vraag niet af.⁵

Woningmarkt

De vastgoedcrisis in de Verenigde Staten heeft de beslissing van kopers meer psychologisch dan economisch beïnvloed. Het koopvolume is lager voornamelijk door de verwachte ineenstorting van prijzen. Banken weten niet hoe de kredietcrisis zal eindigen daarom zijn zij minder gericht op het financieren van woning aankopen. Hoe dan ook, een prijsdaling over lange termijn is alleen mogelijk als de Litouwse economie in een crisis geraakt, hetgeen niet waarschijnlijk is gegeven het feit dat de voorspelde groei van het bruto binnenlands product voor 2008 6–6,5 % is en de fundamentele vraag naar nieuwe en betere woningen onverminderd van kracht is.

⁵ www.lb.lt

Het jaar 2007 en de eerste kwartalen van 2008 is een overgangstijd geweest; vastgoedprijzen zijn niet zo snel gestegen en in de woningsector daalden de prijzen in het eerste kwartaal van 2008 met 5%. Kopers werden voorzichtiger ten aanzien van investeren in vastgoed en de situatie werd niet geholpen door de beslissing van de Europese Centrale Bank om haar beleid voor leningverstrekking te wijzigen. Banken volgden met verhoogde rente percentages en steeds gecompliceerdere procedures voor het verstrekken van leningen, wat uiteindelijk zal resulteren in dalende prijzen. Echter, de vraag naar nieuwe flats en appartementen nam niet af. Potentiële kopers wachtten eenvoudig of de prijzen verder zullen zakken.

Kantorenmarkt

Ontwikkelaars hebben hun aandacht verlegd van de minder actieve woning sector naar de kantoren sector, waar aanzienlijke winsten zijn behaald in het verleden. Na evaluatie van het voorspelde aantal concurrerende projecten zouden sommige ontwikkelaars hun plannen willen uitstellen of zelfs afstellen. De voorspelling voor de werkelijke oppervlakte voor kantoorruimten voor de periode na 3-4 jaar, is daarom niet nauwkeurig. Ook door financieringsproblemen (vanwege de afname van beschikbare kredieten) zal in de toekomst het aantal geplande nieuw te ontwikkelen kantoren verminderen en daarom de bestaande vraag niet overstijgen.

Retailmarkt

De commerciële vastgoedmarkt groeit gestaag in 2008. Vele positieve factoren hebben bijgedragen tot deze gunstige situatie. De sterke economie in Litouwen, betere lonen, een groeiende arbeidsmarkt, het succes van lokale bedrijven en nieuwe buitenlandse bedrijven die de markt betreden. Dit alles heeft een vrij grote vraag naar commercieel vastgoed tot gevolg. Momenteel overstijgt de vraag nog steeds het beschikbare aanbod.

Op dit moment zijn projecten die door verschillende partijen worden ontwikkeld bijna allemaal 100% voor verhuurd aan internationale winkelketens zoals Marks & Spencer, Peek & Cloppenburg en H&M die hun activiteiten in Litouwen willen uitbouwen.⁶

Industriële / logistieke markt

De markt voor nieuwe industriële gebouwen in Litouwen blijft zich ontwikkelen en de huurprijzen voor zowel oude als nieuwe gebouwen blijven gestaag stijgen. De vraag is nog hoger dan het aanbod. Net iets meer dan 450.000 m² industriële en logistieke ruimte is in aanbouw waarvan meer dan helft in de hoofdstad Vilnius en zijn omgeving is geconcentreerd. Bijna de zelfde hoeveelheid nieuwe ruimte staat gepland tot 2010. In belangrijke mate worden moderne pakhuizen en logistieke centra ontwikkeld door logistieke bedrijven, detailhandelaars en importeurs. De belangrijkste oorzaken voor het achterblijven van het aanbod zijn de vrij hoge bouwkosten, het tekort aan goed locaties, gebrek aan geschikte infrastructuur en redelijk geprijsde percelen. Een andere belangrijke marktontwikkeling is het duidelijke tekort aan professionele ontwikkelaars op het gebied van moderne logistiek en industrieel vastgoed. Prijzen van dit type vastgoed namen in 2007 ongeveer toe met 15% voor bestaande gebouwen, en ongeveer 10% voor de nieuwe gebouwen. De verwachting is dat in 2008 prijzen stabiel zullen blijven.

Overzicht Vastgoedmarkt Letland

Net zoals Litouwen, is de Letse vastgoedmarkt beïnvloed door de kredietcrisis. De prijzen van vastgoed zijn de afgelopen jaren tot aan het begin van 2007 enorm gestegen en er konden grote winsten worden gerealiseerd. De ontwikkelaars concurreerden voor de beste percelen in de stad en de projecten waren reeds verkocht voordat zij op de markt kwamen. De vastgoedcrisis van de V.S. veroorzaakte een hoop consternatie in de Letse media die over een gelijkwaardige situatie in Letland speculeerden. De vooruitzichten voor de vastgoedmarkt in Riga worden in negatieve zin hierdoor beïnvloed.⁷

Woningmarkt

De prijzen van appartementen hebben tot medio 2007 een sterke stijging laten zien en zijn vervolgens gaan dalen. De standaard appartementen zijn het meest beïnvloed geweest, met prijzen die tot 3% gedaald zijn. De belangrijkste reden voor deze daling zijn de anti-inflatie maatregelen van de overheid geweest. Door zowel de overheid als de banken is bovendien de beschikbaarheid van krediet beperkt en moeten de kopers een aanbetaling van 10% van de lening doen. Bovendien zijn de kosten voor het

⁶ www.resolution.lt

⁷ www.arcorealestate.com

registreren van percelen en de afsluitkosten voor hypotheeklen aanzienlijk gestegen, wat het aantal speculatieve transacties heeft verminderd. Bovendien is de rente in dezelfde periode gestegen. Er is ook een andere subjectieve factor die een rol speelt. Potentiële kopers wachten op een stabilisatie van de vastgoedmarkt en zij willen zien of er een nog grotere daling van huizenprijzen zit aan te komen. Op de middellange termijn is de verwachting dat de prijzen van nieuwe projecten weer zullen stijgen. Dit als gevolg van het feit dat de verouderende gebouwen uit de Sovjet tijd steeds minder in trek zullen zijn en, de lonen en de levensstandaard blijven stijgen.

Kantorenmarkt

Het totale aanbod van kantoren in Riga beantwoordt de vraag, maar het aanbod van moderne, nieuwe en hoogwaardige kantoren dichtbij het centrum van Riga volstaat niet. Er is een tendens zichtbaar van bedrijven die vertrekken uit het stadscentrum richting de buitenwijken. Ontwikkelaars spelen hier op in door projecten in deze buitenwijken op te starten waardoor er geheel nieuwe kantoorgebieden ontstaan.

Retailmarkt

De huren zijn in 2007 met 30% gestegen door het tekort aan aanbod. De vraag is nog steeds groot voornamelijk van internationale detailhandelsketens die kijken om hun eerste vestiging in het stadscentrum van Riga te openen.

Bedrijfsruimte

2007 was het eerste jaar dat moderne bedrijfsruimtes die op speculatie gebouwd zijn op de markt kwamen. Het lage bestaande aanbod waarborgde dat alle beschikbare ruimte werd opgenomen. Op dit moment zijn er zeven nieuwe projecten die in 2008-2009 op de markt komen, gezamenlijk goed voor 148.000 m². De huren zijn over het algemeen gebonden aan de euro maar geïndexeerd aan de lokale inflatie.⁸

Vooruitzicht

Het is belangrijk om te benadrukken dat de kwaliteit van de vastgoed investeringsproducten wezenlijk is verbeterd. Lokale ontwikkelaars hebben geleerd van hun fouten en houden nu internationale normen aan met betrekking tot zowel de technische eisen als de gewenste internationale type huurcontracten. Lange termijn huurcontracten, triple net huurovereenkomsten en de verhoogde transparantie van het verkoopproces geven blijk van een meer volwassen markt en daarom voldoen de huidige en toekomstige projecten steeds meer aan de eisen en behoeftes van institutionele investeerders.

Overzicht Vastgoedmarkt Oekraïne

De instabiliteit die de binnenlandse politiek van de Oekraïne voor 2007 kenmerkte werd opgelost door democratische en vreedzame middelen vóór het eind van het jaar. De economische groei van Oekraïne was 7.0% in 2007 mede door de sterke consumptie, die op haar beurt werd gestimuleerd door toenemende pensioenen en lonen. Veel projectontwikkelaars denken dan ook dat het land rijp is voor grote retail ontwikkelingen om hiervan te profiteren.

De ontwikkelaars voorspellen dat het land capaciteit heeft voor minimaal één aanzienlijk winkelcentrum in elke grote stad. Een grote stad in de Oekraïne is een stad met meer dan een miljoen inwoners.

Buiten de Hoofdstad Kiev, waar reeds westerse bedrijven actief zijn is de markt nog vrij onontwikkeld. De investeringen in het land worden hoofdzakelijk door ontwikkelaars gedaan waardoor er op het ogenblik betrekkelijk weinig commercieel onroerend goed projecten van goede kwaliteit beschikbaar zijn voor investeerders. De aanvangersrendementen in de Oekraïne zijn nog vrij hoog vergeleken bij naburige landen, waardoor een groeiende investeringsmarkt voorspeld wordt.

Woningmarkt

De woningmarkt in Kiev heeft dit jaar niet de zelfde grote prijsstijging vertoond zoals werd waargenomen in 2004 tot medio 2007 toen de prijsstijging voor appartementen ongeveer 20-25% bedroeg. Op dit moment is er sprake van prijsstabilisatie, mede door het verhoogde aanbod. Deze veranderingen kwamen tegelijk met de politieke veranderingen in het land en de hoge inflatie.

⁸ www.oberhaus.lv

De kopers die op zoek zijn naar betere huisvesting, zoeken comfort voor een redelijke prijs. Dergelijke huisvesting wordt gebouwd volgens moderne kwaliteitsnormen en is gesitueerd op een goede locatie. De voorspelde marktverzadiging van het aanbod zou een reële groei van de prijzen moeten betekenen. De prijzen zouden met ongeveer 10-12% per jaar moeten kunnen stijgen.

Kantorenmarkt

De kantorenmarkt van Kiev ondergaat momenteel een dynamische ontwikkeling. Wegens de verhoging van de economische activiteiten in Kiev overstijgt de vraag naar kantoren het aanbod. De economische groei die is terug te zien in de macro economische cijfers en in de verhoging van het volume van buitenlandse directe investeringen veroorzaakt een steeds groter wordende hiaat tussen vraag en aanbod. Dit heeft gezorgd voor een verhoging van 17-33% van de huurprijzen in klasse A en B kantoren waarbij één van de laagste leegstandcijfers, te weten 1.7%, in Europa wordt gerealiseerd.

Retailmarkt

De retailmarkt in de Oekraïne blijft groeien. Volgens de A.T. classificatie van Kearney, neemt Oekraïne de plaats in van één van de vijf aantrekkelijkste landen om retail te ontwikkelen. Op dit moment worden in Kiev 27 grote winkelcentra ontwikkeld met een gezamenlijk vloeroppervlak van 400 000 m². Hiervan zal 238 000 m² in 2008 worden opgeleverd. Op dit moment is de leegstand minder dan 1% en zijn de huren met 32% gestegen t.o.v. voorgaand jaar.

Bedrijfs-onroerend goed

Aan het begin van 2007 was de industriële onroerend goed sector de minst ontwikkelde sector van de onroerend goed markt van de Oekraïne. Er is niet alleen grote vraag naar magazijnen, maar het huidige aanbod voldoet niet aan de westerse normen. 85% van het aanbod is in de jaren 60 / 70 gebouwd. Ongeveer 15% van het vastgoed voldoet wel aan de westerse nieuwe eisen.

Investeringsmogelijkheid

De vastgoedmarkten in de Baltische Staten staan onder druk. Deze wordt veroorzaakt door een afnemende economische groei gekoppeld aan een oplopende inflatie. De algemene economische situatie in de wereld en de daarbij behorende bancaire crisis is daar in belangrijke mate de oorzaak van. Ook de snelheid van de verandering is verrassend. Eind 2007 waren alle analisten nog optimistisch. Economen en analisten zijn nu pessimistisch en spreken van een harde landing in Estland en zachtere landingen in Letland en met name Litouwen. De voorspelde economische groei is nog steeds behoorlijk, maar niet meer van het niveau van 2004-2007.

Wat betekent dit voor het Fonds?

Onze analyse is dat de fundamentele vraag naar nieuwe en betere woningen en werkplekken onverminderd aanwezig is, ongeacht de huidige economische situatie. Daarnaast zullen de EU subsidies en investeringen door de overheden niet afnemen. Er zal dus hooguit vertraging in de economie optreden.

Doordat banken niet meer zonder zekerheden willen participeren in de financiering van grondacquisities en grotere risicovolle projecten, zullen er minder projecten gerealiseerd kunnen worden. Tegelijkertijd zal de lokale vraag niet afnemen en stijgen de kansen van de vastgoedontwikkelaars die beschikken over gezonde financiële reserves en een gedegen organisatie. Hierin liggen precies de kansen voor het Homburg Eastern Europe Fund. De directie van het Homburg Eastern Europe Fund heeft in overleg met haar lokale partners besloten alle beschikbare middelen in te zetten voor de realisatie van de bestaande projecten, om zodoende minder afhankelijk te zijn van dure financiering van banken. Daarnaast gaan zich nieuwe mogelijkheden voordoen daar niet alle nu actieve ontwikkelaars deze verslechterde situatie zullen overleven. Indien het Fonds voldoende gekapitaliseerd wordt zal zij in staat zijn de bestaande projecten te financieren tegen marktconforme condities. Om succesvol te kunnen onderhandelen met banken verwachten wij dat de verhouding eigen/vreemd vermogen minimaal 40/60 moet zijn.

De door het Fonds zorgvuldig opgebouwde portefeuille gedurende de afgelopen jaren creëert een kans in de huidige marktomstandigheden. Er zijn weinig vergelijkbaar gepositioneerde partijen en als het Fonds goed gekapitaliseerd is zal het optimaal kunnen inspelen op de nieuw ontstane marktomstandigheden en dus deze kansen kunnen benutten. Daarnaast heeft de directie tezamen met haar lokale partners besloten vooral in Litouwen actief te zijn. Dit land, met het relatief grootst

aantal inwoners van de drie Baltische staten, zal naar verwachting het makkelijkst de nieuwe situatie het hoofd kunnen bieden.

Samengevat: Bestaande projecten met minimaal 40% eigen vermogen financieren , concentreren op Litouwen, en goed inspelen op nieuwe kansen die zich gaan voordoen.

Investeringsfilosofie

Het Homburg Eastern Europe Fund investeert via haar lokale dochtermaatschappijen in vastgoed (her)ontwikkelingsprojecten in Oost-Europa. Tevens worden er ook grondposities ingenomen indien dit uitzicht biedt op een nabije mogelijkheid om tot ontwikkeling over te gaan. Een specifieke spreiding over de Oost-Europese staten wordt niet nagestreefd. Echter de nadruk ligt in eerste instantie op de Baltische staten en de Oekraïne. De exacte omschrijving van het doel van het Homburg Eastern Europe Fund staat omschreven in artikel 2 van de statuten (zie bijlage 2).

De te ontwikkelen projecten kunnen zowel commercieel (retail, industrieel, kantoren) als woningen zijn.

Het Fonds zal met de tweede emissie voor tenminste EUR 14.000.000 aan Certificaten van Aandelen emitteren met een maximum van EUR 24.000.000. Hiertoe zullen minimaal 13.462 worden uitgegeven en maximaal 23.077 Certificaten. Homburg Invest Inc., heeft zich gecommitteerd om 20% van de uitgegeven Certificaten op te nemen.

Beleggingsrestricties

Maximaal 25% van het eigen vermogen van het Fonds kan belegd worden in 1 project.

Maximaal 70% van projectontwikkeling kan gefinancierd worden met vreemd vermogen.

Maximaal 50% van grondposities kan gefinancierd worden met vreemd vermogen.

In het eerste jaar kan van deze restricties worden afgeweken indien de directie daartoe besluit. Bij de eerstvolgende rapportage aan de Certificaathouders zal hiervan melding worden gemaakt. Na het eerste jaar kan uitsluitend van deze restricties worden afgeweken na voorafgaande toestemming van aandeelhoudersvergadering.

Rendement

Het Homburg Eastern Europe Fund streeft naar een rendement, inclusief waardegroei, van minimaal 15% bruto (voor belasting en na kosten), enkelvoudig per jaar. Indien financiële instellingen niet genegen of niet in staat zijn de projecten te financieren met minimaal 60% vreemd vermogen kan dit mogelijkwerijs het streefrendement van 15% negatief beïnvloeden.

Nadat de projecten zijn ontwikkeld, zullen deze ter verkoop aangeboden worden, waarna de verkoopopbrengsten na aflossing van de hypotheek gedeeltelijk ten gunste komen van de Certificaathouders. Teneinde een zo groot mogelijke betrokkenheid bij het Fonds te creëren zal de lokale partner meedelen in het verkoopresultaat. Dit zal echter uitsluitend gebeuren indien de Certificaathouders een preferent rendement van 20% over het eigen vermogen dat geïnvesteerd is in het specifieke project hebben ontvangen. Over het meerdere deelt de lokale partner mee voor 50%.

De Vennootschap verklaart dat het bijeen te brengen werkkapitaal van de Vennootschap naar haar oordeel voor tenminste de eerste 12 maanden na het aangaan van de Vennootschap toereikend is om aan haar verplichtingen inzake de nu bekende projecten te voldoen. Mocht het aantal projecten zich uitbreiden dan zal de Vennootschap door het doen van vervolgemissie(s) extra werkkapitaal aantrekken.

Dividendbeleid

Projectontwikkeling kent een fluctuerende winstontwikkeling. Dit wordt onder andere veroorzaakt door wijzigende vraag en aanbod verhoudingen gedurende de ontwikkelingsperiode, als gevolg van wijzigende economische omstandigheden. Het Fonds zal in de eerste 2 jaar waarschijnlijk geen (of zeer beperkt) inkomsten uit verkoop kunnen realiseren. Vandaar dat in beginsel 50% van het in een boekjaar gerealiseerde verkoopresultaat als dividend worden uitgekeerd. De overige 50% wordt gereserveerd om in een jaar waarin geen resultaat is behaald toch uit deze reservering een dividenduitkering te kunnen doen. Zodoende tracht de Vennootschap een stabiel dividendbeleid na te streven.

Dividenden worden veertien dagen na vaststelling ter beschikking gesteld, tenzij de aandeelhoudersvergadering op voorstel van de directie anders besluit. Dividenden welke vijf jaren na ter beschikkingstelling niet zijn opgeëist, vervallen aan de Vennootschap.

De door de Stichting ontvangen dividenden op de Aandelen worden onmiddellijk ter beschikking gesteld van de Certificaathouders. Certificaathouders kunnen Certificaten niet vrij royeren in Aandelen.

Investeringsproces

Om het investeringsproces zo transparant mogelijk te houden zal er een strikte procedure gevolgd worden.

Het investeringsproces van Homburg Eastern Europe Fund ziet er als volgt uit:

Marktverkenning

Via haar lokale partners zal het Homburg Eastern Europe Fund actief de markten verkennen naar investeringsmogelijkheden. (Her)ontwikkelingsmogelijkheden zullen getoetst worden op basis van rendementspotentieel in combinatie met het risicoprofiel. Deze aspecten zullen in samenhang bekeken worden met marktontwikkelingen, locatie en dergelijke.

Uitvoerige analyse

(Her)ontwikkelingsmogelijkheden die de eerste fase positief doorlopen hebben, zullen aan een grondige analyse onderworpen worden. Hierbij valt te denken aan milieuraapportages en er zal een haalbaarheidsonderzoek worden uitgevoerd. Tevens zullen alle juridische en fiscale aspecten meegenomen worden. De kosten voor deze grondige analyse komen voor rekening van het Fonds.

Investeringsvoorstel

Indien de lokale partners op basis van de door hen uitgevoerde onderzoeken een bepaald project als een goede beleggingsmogelijkheid beschouwen zullen zij met een investeringsvoorstel komen. In dit voorstel zal een uitgebreide kostenanalyse, verwachte (door)looptijd, het rendement en exit worden beschreven.

Goedkeuring van de directie

De directie beoordeelt de investering op haar beurt en zal bij akkoordbevinding het voorstel ter goedkeuring voorleggen aan het investeringscomité.

Goedkeuring van het investeringscomité

Het investeringscomité bestaat uit een drietal personen te weten de heer R. Homburg, de heer A.L. Leuftink en de heer J.R. Stolle (voor nadere kwalificaties zie bijlage Curriculum Vitae).

Na goedkeuring van het investeringsvoorstel door het investeringscomité zal onder leiding van de lokale partner tot de definitieve investering worden overgegaan.

Aankoop

Nadat alle definitieve goedkeuringen zijn verkregen zal aan de lokale partner een aankoopopdracht worden verstrekt.

Financiering

De lokale partner zal zorgdragen voor het aantrekken van externe financiering voor ieder project.

Verkoop

De lokale partners zullen voor ieder investeringsproject de verkoopopties open houden. Verkoopmogelijkheden worden per investering bekeken, rekening houdend met de specifieke kenmerken van de belegging. De procedure bij verkoop is identiek als bij het plegen van investeringen.

(Her)ontwikkelingsproces

Grondontwikkeling

Het projectontwikkelingsproces kenmerkt zich door een aantal fasen. Wanneer er sprake is van een grondpositie bestaat de eerste fase uit het formuleren van een aantal mogelijke ontwikkelprogramma's binnen de randvoorwaarden vanuit de locatie, de (vastgoed)markt en wet- en regelgeving/beleidskaders. Deze mogelijke ontwikkelprogramma's worden vervolgens getoetst aan o.a. de maatschappelijke, politieke, financieel-economische, juridische en technische haalbaarheid. Vervolgens wordt de architect ingeschakeld en wordt het meest kansrijke plan verder uitgewerkt. Wanneer de betrokken partijen tot een definitief ontwerp zijn gekomen, wordt dit ontwerp aanbesteed en is de aannemer vervolgens verantwoordelijk voor de realisatie. Na oplevering wordt de

ontwikkeling vervolgens verhuurd of verkocht. Waar mogelijk worden vooraf al huurcontracten gesloten en/of verkopen gedaan.

Aankoop grond

De status van een grondpositie bepaalt de waarde. Globaal zijn er 3 typen grondstatus te onderscheiden.

Grond van het eerste type betreft grond waarvoor geen aanwijzingen zijn dat de vigerende bestemming in de (nabije) toekomst zal wijzigen.

Grond van het tweede type betreft grond waarvoor vanuit overheden een bestemmingswijziging denkbaar is. Deze grond is veelal gelegen in gebieden waarvoor in structuurvisies en dergelijke een ander toekomstig gebruik is bedacht.

Grond van het derde type betreft grond waarvoor vergaande intenties zijn uitgesproken m.b.t. een bestemmingswijziging. Deze grond ligt doorgaans in een gebied waarvoor een (stedenbouwkundig) masterplan is opgesteld. De definitieve bestemmingswijziging is nog niet gerealiseerd, dit is echter een kwestie van tijd. Grond met deze status geeft de meeste zekerheid met betrekking tot de planontwikkelingsmogelijkheden.

Waardecreatie door een (toekomstige)bestemmingswijziging is doorgaans groot. Een heldere analyse van economische en demografische factoren die aan de oorsprong liggen van een (vastgoed)vraag en beleidsdoelstellingen van de overheid/gemeente dragen bij aan een weloverwogen acquisitie van grondposities.

In het algemeen geldt dat hoe meer zekerheid er is over het toegestane gebruik van de grond hoe hoger de grondwaarde. Het rendement op de investering van een grondstuk/positie dat een bestemmingswijziging ondergaat kan groot zijn.

Herontwikkeling

Wanneer sprake is van een grondstuk met aanwezige opstallen die door veroudering, verlies van oorspronkelijke functie of ruimtelijke mogelijkheden in aanmerking komen voor een ingreep dan is er sprake van herontwikkeling. Doorgaans worden de bestaande opstallen gesloopt en volgt hetzelfde proces als bij grondontwikkeling; een andere mogelijkheid is het realiseren van een functieverandering van de bestaande opstallen. Deze bestemmingswijziging eventueel met toevoeging van vloeroppervlakte kan een aanzienlijke waardecreatie genereren.

Binnen het fonds staat waardecreatie door enerzijds bestemmingswijzigingen en anderzijds herontwikkeling en upgradering van locaties centraal.

Prijsbepaling

Bij deze vervolgemissie van de Vennootschap is de uitgifteprijs van de Certificaten door de directie van de Vennootschap bepaald op basis van de intrinsieke waarde per Certificaat. Om de bestaande aandeelhouders te belonen voor het door hen gelopen risico over de afgelopen 10 maanden heeft de directie gemeend de intrinsieke waarde per aandeel te verhogen met een vergoeding voor latere toetreding van EUR 100 per certificaat. De intrinsieke waarde per Certificaat is gebaseerd op het eigen vermogen van het Homburg Eastern Europe Fund, zoals blijken uit een tussentijdse vermogensopstelling, gedeeld door het aantal uitstaande Certificaten. Deze tussentijdse vermogensopstelling is opgesteld conform de op het Homburg Eastern Europe Fund van toepassing zijnde rapportagestandaarden (zijnde IFRS, International Financial Reporting Standards). De vergoeding voor latere toetreding is bepaald op een rente van 12% per jaar over de uitgifte prijs van EUR 1.000 per aandeel bij de eerste emissie voor de 10 maanden tot aan de tweede emissie.

Waardebepaling	
Eigen vermogen 31-12-2007	29.758.000
Afwaardering naar marktwaaarde projecten in voorraad	(1.063.000)
	28.695.000
Kosten (9 maanden)	(500.000)
Netto Vermogenswaarde	28.195.000

Netto vermogenswaarde	28.195.000
Aantal uitstaande aandelen	30.000
Waarde per aandeel	940
Vergoeding voor latere toetreding	100
Uitgifteprijs	1.040

De uitgifteprijs is EUR 1.040 per aandeel gesplit in EUR 400 nominaal en EUR 640 agio.

Aangekochte projecten

Het Homburg Eastern Europe Fund heeft sinds 12 december 2007 acht dochterondernemingen in Litouwen en zeven in Letland aangekocht. Deze dochterondernemingen bevatten 6 projecten. In januari 2008 zijn nog twee projecten aangekocht.

In onderstaand overzicht worden de aankoopprijs en de toekomstige verwachte ontwikkelkosten per project weergegeven. Deze verwachte kosten zijn aangegeven door de lokale partner Homburg Valda en zijn niet door een externe accountant gecontroleerd.

Overzicht projecten (in EUR *000)

project	Kreivasis	Maloniojio	Lentvaris	Zolitudes	Baldone	Vejavas	Rinktimes	Tuskulenai	Overige	Totaal
Investerings 2007	1.506	2.686	3.349	3.196	3.640	1.853			27	16.257
Investerings 2008	-	-	-	441	-	-	10.640	6.885		17.966
Ontwikkelkosten	3.212	3.262	14.418	25.004	3.789	6.508	18.403			74.596
Totaal	4.718	5.948	17.767	28.641	7.429	8.361	29.043	6.885	27	108.820

Financiering

Eigen vermogen	1.888	2.366	7.036	11.462	2.908	3.311	11.622	2.947		43.541
Banklening	2.830	3.582	10.731	17.179	4.520	5.050	17.421	3.938	27	65.279
Totaal	4.718	5.948	17.767	28.641	7.429	8.361	29.043	6.885	27	108.820
Taxatiewaarde (maart/juni/juli 2008)	1.651	2.534	3.449	3.226	3.200	1.725	10.079	7.269	27	33.160
Afwijking investering t.o.v. Taxatie	144	(152)	100	(411)	(440)	(128)	(561)	384	0	(1.063)

Zoals blijkt uit het overzicht is voor de bestaande projecten en het aan te schaffen project Rinktines een totale investering geschat van Euro 108.820.000. Dit moet gefinancierd worden door eigen vermogen van Euro 43.541.000 en een bancaire financiering van Euro 65.279.000. Dit betekent dat de gewenste opbrengst van de tweede emissie tenminste Euro 14.000.000 bedraagt. Er is gekozen voor een conservatieve financiering met een 40/60 verhouding die aansluit bij de huidige marktomstandigheden. Additioneel wordt er maximaal Euro 10.000.000 opgehaald voor de acquisitie van nieuwe projecten die zich waarschijnlijk zullen aandoen gezien de huidige economische situatie en ontwikkelingen in de lokale vastgoedmarkt. Om op deze ontwikkelingen adequaat in te kunnen spelen, is het additionele kapitaal gewenst.

In de volgende paragraaf wordt per project beschreven: de locatie, de ontwikkelmogelijkheden, de status van het vergunningen proces, onze plannen, en de tijdslijn alsmede de verwachte ontwikkelkosten en de financieringsstructuur.

Malonioji (Vilnius, Litouwen)

Het project Malonioji bestaat uit een perceel van 2.500 m² waar een oud pand op staat. Het perceel ligt midden in het centrum van de hoofdstad Vilnius aan een stille straat in Zverynas, wat een ouder, exclusiever woongebied is. Het perceel ligt aan de rivier met een prachtig uitzicht op het parlamentsgebouw.

Het pand is vroeger een polikliniek geweest. Het pand is geen beschermd monument zodat het eventueel afgebroken kan worden indien dat gewenst is. Dit is schriftelijk bevestigd door de gemeente.

Belangrijke gebeurtenissen sinds de oprichting:

De aandelen van UAB HomLit 6, eigenaar van het perceel, zijn op 12 december 2007 door het Fonds aangekocht. Er worden op dit moment gesprekken gevoerd met geïnteresseerde partijen om de locatie te gebruiken als ambassade en/of ambassadewoning. Indien deze opzet niet haalbaar blijkt te zijn, zal er een hoogwaardig kantoorgebouw, medisch centrum of appartementen gerealiseerd worden. Volgens het huidige detailplan is het mogelijk om 2000 m² verkoop-/verhuurbare oppervlakte voor de ambassade en woningen te realiseren.

De aanvraagdocumenten zijn ingediend bij de gemeente Vilnius ten einde de benodigde vergunningen te verkrijgen om voorbereidingen te treffen om een uitgewerkt detailplan te kunnen opstellen.

Vooruitzicht komend jaar:

Voor het komende jaar streven we naar goedkeuring van het detailplan en de verdere uitwerking van het technische gedeelte. Ondertussen blijven we werken aan het verwerven en vastleggen van een huurcontract met een ambassade.

Investeringsoverzicht

Investering	€ 2.686.000
Ontwikkelkosten	€ 3.262.000
Totaal	€ 5.948.000
Financiering:	
Eigen vermogen	€ 2.366.000
Banklening	€ 3.582.000
Totaal	€ 5.948.000
De verwachte looptijd	2,5 jaar

Vejavas (Riga, Letland)

Het betreft een perceel van 3.166 m² geschikt voor residentiële ontwikkeling in een gebied vlakbij het centrum van de hoofdstad. Het perceel is in het officiële plan van het gemeentebestuur van Riga bestemd voor woonruimte. Toestemming is reeds verleend voor het gedetailleerde plan voor de bouw van ongeveer 4.400 m² aan woonoppervlak met veranda en een terras van ongeveer 350 m². Er zullen twee gebouwen worden gerealiseerd, één van negen verdiepingen en één van vier verdiepingen. Tevens zal er een ondergrondse parkeergarage van 1.800 m² worden aangelegd. Momenteel wordt er gewerkt aan een technisch plan voor dit object.

Belangrijke gebeurtenissen na oprichting:

De aandelen van SIA HomLat 6 zijn door het Fonds aangekocht op 12 december 2007. Uitgewerkte technische tekeningen zijn overhandigd aan de gemeente en zijn goedgekeurd.

In reactie op de veranderingen in de marktvraag, hebben we een onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van een alternatief concept met kleinere appartementen. Tevens wordt de mogelijkheid onderzocht om een 2 verdiepingen tellende ondergrondse parkeergarage aan te leggen indien het concept van de kleinere appartementen wordt toegepast en meer parkeerplaatsen moeten worden aangevraagd bij de gemeente.

Vooruitzicht komend jaar:

De verwachting is dat de bouwvergunning deze zomer ontvangen wordt, maar het onderzoek naar het alternatief van de kleinere appartementen en extra parkeerplaatsen moet nog worden afgemaakt. Als dit concept doorgang vindt, moet het technische project worden aangepast en opnieuw een bouwvergunning worden aangevraagd. Dit proces moet in 2008 voltooid zijn maar het is nog niet duidelijk of er ook een nieuwe openbare discussie nodig is.

Investeringsoverzicht

Investering	€ 1.853.000
Ontwikkelkosten	€ 6.508.000
Totaal	€ 8.361.000
Financiering:	
Eigen vermogen	€ 3.311.000
Banklening	€ 5.050.000
Totaal	€ 8.361.000
De verwachte looptijd	2,5 jaar

Baldone (Riga, Letland)

Het project Baldone bestaat uit twee aangrenzende percelen van in totaal 29,83 ha, gelegen 22 km ten zuiden van Riga, de hoofdstad van Letland. De percelen zijn geschikt voor ontwikkeling van een logistiek centrum en zijn strategisch gelegen aan de zuidring om Riga, welke verbinding heeft met Tallinn, Moskou en de snelweg naar Vilnius in Litouwen. 5,8 ha is bos, maar er is reeds een vergunning voor de bouw van appartementen op dit deel van het perceel.

De percelen hebben een industriële/commerciële bestemming op basis van het ruimtelijke ordeningsplan van de gemeente Baldone. Het eerste ontwikkelingsconcept voor de realisatie van een logistiek centrum is reeds goedgekeurd door het gemeentebestuur. Echter, in het licht van de marktvraag is er een aangepaste aanvraag ingediend om toestemming te krijgen om het perceel op te delen in kleinere percelen, en deze vervolgens te koop aan te bieden of te herontwikkelen. Er worden reeds gesprekken gevoerd met serieuze nationale en internationale geïnteresseerde partijen voor deze percelen. Bovendien heeft het Letse Ministerie van Vervoer toestemming verleend voor de aanleg van een verbindingsweg tussen de percelen en de belangrijkste snelweg. Dit is een groot voordeel aangezien andere percelen in deze omgeving zo'n toegangsweg niet hebben.

Belangrijke gebeurtenissen na oprichting:

De aandelen SIA HomLat 5 zijn door het Fonds aangekocht op 12 december 2007.

Er is een bedrijf geselecteerd waarmee een overeenkomst is ondertekend om het detailplan verder uit te werken en aan te passen voor de opdeling van het perceel in kleinere stukken.

De bestaande technische voorschriften voor externe voorzieningen zijn verlengd (wegen, water voorraad, riolering, gas, elektriciteit), gebaseerd op het huidige detailplan.

Er is een inschrijving georganiseerd voor de uitwerking van het technische ontwerp van de externe voorzieningen en de geschatte bouwkosten van alle voorzieningen.

De overeenkomsten voor de oplevering van elektriciteit voor fase 1 en 2 zijn ondertekend, de overeenkomst voor de 3^e fase is nog niet ondertekend. Tevens is er een ondertekende overeenkomst met een aantal makelaars voor verkoop van de kleine percelen.

Vooruitzicht komend jaar:

Het komende jaar zal gebruikt worden ter completering van het ontwerp van het externe communicatienetwerk en om de hoofdweg en de benodigde voorzieningen op het perceel aan te leggen. Tegelijkertijd zal de marketing geïntensiveerd worden om de verkoop van de kleinere percelen te stimuleren.

Investeringsoverzicht

Investering	€ 3.640.000
Ontwikkelkosten	€ 3.789.000
Totaal	€ 7.429.000
Financiering:	
Eigen vermogen	€ 2.908.000
Banklening	€ 4.520.000
Totaal	€ 7.429.000
De verwachte looptijd	2 jaar

Zolitudes, Riga (Riga, Letland)

Zolitudes is een perceel van 1 ha, geschikt voor commerciële en residentiële ontwikkeling en bestaat uit 3 afzonderlijke percelen. Twee percelen werden reeds door het Fonds aangekocht en de aankoop van het derde perceel is momenteel in de afrondende fase. Voorts is de mogelijkheid onderzocht om het perceel een gemengde bestemming te geven aangezien twee van de grootste supermarktketens in de Baltische Staten aanzienlijke belangstelling hebben getoond om zich op deze locatie te vestigen. Op dit moment is commerciële ontwikkeling alleen toegestaan op maximaal 49% van de oppervlakte. Als de beslissing is genomen om het gehele gebied voor commerciële doeleinden te ontwikkelen, zal een verzoek moeten worden opgesteld voor wijziging van de bestemming. Zodra alle drie de percelen zijn aangekocht, moet een definitieve beslissing worden genomen over welk type vastgoedontwikkeling zal worden uitgevoerd en dient een toepasselijk detailplan te worden opgesteld.

Belangrijke gebeurtenissen na oprichting:

de aandelen van SIA HomLat 2 en SIA Homburg Investments, de eigenaren van de percelen, zijn aangekocht op 12 december 2007. Ten behoeve van de aankoop van het laatste perceel (1961 m²) van de eigenaar is er correspondentie gevoerd en zijn er activiteiten ontplooid die noodzakelijk zijn voor het voeren van gerechtelijke procedures. Volgens de Letse wetgeving is de eigenaar namelijk verplicht om het te verkopen. Op 18 juni 2008 heeft de rechtbank bepaald dat de huidige eigenaar verplicht is het perceel te verkopen.

Vooruitzicht komend jaar:

Zodra we het laatste perceel hebben verworven, zullen we een analyse uitvoeren om te bepalen wat de meest interessante bestemming is van de percelen en zullen we een detailplan opstellen voor residentieel gebruik of een gemengde bestemming van zowel residentieel als commercieel.

Investeringsoverzicht

Investering	€ 3.637.000
Ontwikkelkosten	€ 25.004.000
Totaal	€ 28.641.000
Financiering:	
Eigen vermogen	€ 11.462.000
Banklening	€ 17.179.000
Totaal	€ 28.641.000
De verwachte looptijd	3 jaar

Een deel van dit project zal worden verworven nadat het Homburg Eastern European Fund is gekapitaliseerd, dit betreft een bedrag van EUR 441.000 wat deel uitmaakt van de hierboven genoemde aankoopprijs.

Kreivasis (Vilnius, Litouwen)

Kreivasis is een perceel grond van 1.548 m² dat geschikt is voor residentiële ontwikkeling en gelegen op een van de hoogste punten van de wijk Uzupis in Vilnius. Het gunstig gelegen punt heeft een prachtig uitzicht over de oude stad Vilnius, een UNESCO wereld erfgoed locatie. Uzupis is een onconventionele “Bohemian” wijk die in hoog tempo wordt gerevitaliseerd. De plannen voor het Kreivasis perceel zijn in de detailfase. Dit plan bevat de bouw van ongeveer 1.700 m² woonoppervlakte, waarvan een groot aantal appartementen een uitstekend zicht hebben op het oude stadscentrum van Vilnius.

Belangrijke gebeurtenissen sedert de oprichting:

De aandelen van UAB HomLit 2, de eigenaar van de grond, zijn door het Fonds aangekocht op 12 december 2007. Kreivasis is momenteel in de detailplan fase. Op 2 januari 2008 zijn openbare discussies over het detailplan gehouden. Na ontvangst van een aantal voorstellen van burens is besloten om het project iets aan te passen en nieuwe openbare discussie aan te kondigen voor 26 maart 2008, welke prima is verlopen. Vervolgens zijn de wijzigingen bij het Gemeentelijk Departement voor Ontwikkeling van Permanente Bouw ingediend en goedgekeurd. Het definitieve detail plan is vervolgens op 2 juni 2008 ter goedkeuring ingediend bij de Gemeente. Volgens het huidige detailplan is het mogelijk om 1700 m² vloeroppervlak en loggia's te ontwikkelen voor 32 prestigieuze appartementen met prachtig uitzicht op Uzupis en de oude stad Vilnius.

Vooruitzicht komend jaar:

De goedkeuring van het detailplan voor het Kreivasis project wordt verwacht in de zomer van 2008. Na goedkeuring van het detailplan zal het ongeveer 6 maanden duren om het technisch ontwerp af te maken en de bouwvergunning te verkrijgen.

Na verkrijging van alle goedkeuringen kan worden begonnen met de bouw van de 32 appartementen.

De vraag naar kwaliteitsappartementen in het centrum en de oude binnenstad van Vilnius overstijgt nog steeds het aanbod.

Investeringsoverzicht

Investering	€ 1.506.000
Ontwikkelkosten	€ 3.212.000
Totaal	€ 4.718.000
Financiering:	
Eigen vermogen	€ 1.888.000
Banklening	€ 2.830.000
Totaal	€ 4.718.000
De verwachte looptijd	2 jaar

Lentvaris (Vilnius, Litouwen)

Het project Lentvaris (heette voorheen Schonegger) bestaat uit een perceel grond van 5 hectare, geschikt voor industriële / logistieke ontwikkeling. Het perceel bevindt zich direct langs de snelweg naar de stad Kaunas op een interessante locatie. Hoewel het vlakbij een van de belangrijkste industriële gebieden van de stad is gelegen, is dit perceel dicht bij de snelweg gesitueerd en heeft het een betere bereikbaarheid en minder verkeer. Aan de voorzijde grenst een groenstrook en aan de achterzijde een bosgebied. Het concept dat ontwikkeld moet worden, bestaat uit de bouw van flexibele industriële units met kantoor- en showroomfaciliteiten op maat voor kleinere bedrijven. Deze units kunnen worden verhuurd of te koop aangeboden.

Belangrijke gebeurtenissen sedert oprichting:

De aandelen van UAB Homlit 8 werden op 12 december 2007 aangekocht. UAB Homlit 8 heeft vervolgens op 19 december 2007, 100% van de aandelen UAB Alobera gekocht, teneinde de lange termijn erfpachtrechten te verkrijgen.

Alobera is een winstgevend familiebedrijf dat voornamelijk platen en planken voor gevels produceert van noordelijke hout. Dit hout van sparren en lariksen is op de lokale en internationale markt bekend om zijn kwaliteit.

Op 21 april 2008 is er een letter of intent getekend door de naamloze vennootschap Homburg Industries N.V. om van het Fonds het houtverwerkingsbedrijf aan te kopen. De verkoop zal geschieden zodra het bedrijf, exclusief de erfpachtrechten, is ondergebracht in een nog op te richten vennootschap. Het perceel heeft momenteel een industriële bestemming. Daarentegen zal er wel goedkeuring op een nieuw detailplan moeten worden verkregen om het project zoals beoogd te realiseren. Er worden reeds gesprekken gevoerd met de stadsarchitect om het maximaal ontwikkelingspotentieel van de grond vast te stellen.

De benodigde documenten om het detailplan te verkrijgen zijn direct na de aankoop opgesteld en overhandigd aan de gemeente Vilnius. Als onderdeel van deze aanvraag is tevens documentatie opgesteld en overhandigd aan de gemeentelijke administratie om de nodige veranderingen aan te brengen in de huidige erfpachtrechten, om zodoende verder te kunnen gaan met de volgende stappen in het ontwikkelingsstraject.

Er is een kleine besloten inschrijving georganiseerd om een architect te selecteren die de verdere uitwerking van het detailplan voor zijn rekening mag nemen. Hieruit zijn twee potentiële kandidaten geselecteerd voor verdere onderhandelingen en voor afronding van het contract.

Momenteel loopt stap 1 van het detailplan.

Vooruitzicht komend jaar:

De houtzagerij zal worden verkocht aan de naamloze vennootschap Homburg Industries N.V. onder marktconforme voorwaarden. Zij zullen de verantwoordelijkheid overnemen van de houtzagerij en zorgdragen voor de herlocatie van het bedrijf. Dit staat gepland voor eerste kwartaal van 2009. Momenteel wordt onderzocht wat de meest gunstige juridische en fiscale structuur is voor de verdere afwikkeling. De definitieve afwikkeling wordt verwacht eind oktober 2008.

Ondertussen zal de goedkeuring voor het detailplan van de industriële eenheden voor het einde van 2008 verkregen zijn. Op basis van voorlopige berekeningen is het mogelijk om 20.000 m² verhuurbaar vloeroppervlak te realiseren. Het formaat en aantal van de eenheden zullen in een later stadium worden vastgesteld. Tevens zal de mogelijkheid en haalbaarheid onderzocht worden om een additioneel B-klasse kantoor op het perceel te realiseren en zodoende de opbrengst te vergroten.

Investeringsoverzicht

Investering	€ 3.349.000
Ontwikkelkosten	€ 14.418.000
Totaal	€ 17.767.000
Financiering:	
Eigen vermogen	€ 7.036.000
Banklening	€ 10.731.000
Totaal	€ 17.767.000
De verwachte looptijd	2,5 jaar

Rinktines (Vilnius, Litouwen)

Rinktines is onder optie en zal pas worden afgenomen zodra de huidige eigenaar een goedgekeurd detailplan kan overleggen.

Het betreft een perceel van 2.648 m² geschikt voor commerciële ontwikkeling in het centrum van Vilnius. Op het perceel zit een lange termijn lease contract met de staat. Op dit moment staan er 2 gebouwen op het perceel welke zullen worden gesloopt waarna er een hoogwaardig kantorencomplex van meerdere verdiepingen op gerealiseerd zal worden.

De vennootschap Homlit 7. (nog in bezit van Homburg investicijos) bezit 1% van de aandelen in UAB RVM Investments, de onderneming die de erfpacht rechten bezit.

Homlit 7 heeft een optie om de resterende 99% van de aandelen tegen een vaste prijs per vierkante meter aan te kopen nadat RVM Investments een goedgekeurd detailplan heeft verkregen (verwacht in september 2008). De kostprijs van deze aandelen voor Homlit 7 bestaat uit de aankoopprijs inclusief kosten en winstmarge voor de verkoper.

Vooruitzicht komend jaar:

Het project bevindt zich op dit moment in de fase van het verkrijgen van goedkeuring op het detail plan. De verwachting is dat na goedkeuring ongeveer 10.000m² kantoor oppervlakte gerealiseerd kan worden met een ondergrondse parkeergarage. Wij verwachten dat het Fonds het project zal verkrijgen via de aankoop van Homlit 7 in september 2008. Wij zullen dan onmiddellijk aanvangen met de werkzaamheden om de bouwvergunning te verkrijgen tegen de zomer van 2009. Een vergunning voor grondwerk wordt nog dit jaar verwacht, hetgeen ons in staat stelt de grondwerkzaamheden te starten in het voorjaar van 2009.

Dankzij de uitstekende locatie leent dit perceel zich bijzonder goed als vestigingslocatie voor het hogere segment eindgebruikers. Er is al interesse getoond door een groot aantal potentiële huurders.

Investeringsoverzicht

Investering	€ 10.640.000
Ontwikkelkosten	€ 18.403.000
Totaal	€ 29.043.000
Financiering:	
Eigen vermogen	€ 11.622.000
Banklening	€ 17.421.000
Totaal	€ 29.043.000
De verwachte looptijd	2,5 jaar

Tuskulenai, Vilnius, Litouwen

VDP is het grootste bakkerijbedrijf in Litouwen, dat sinds 2002 eigendom is van de Vaasan & Vaasan Group, de grootste bakkerijfirma in Finland en in de Baltische regio. De bakkerij is gesitueerd in het Zirmunai district van Vilnius, een van de grootste (8,5 km²) en dichtstbevolkte gebieden (47,3 duizend mensen). Het district ligt in het Noordoostelijke deel van Vilnius, langs de westoever van de rivier de Neris.

Het perceel is 1,4 ha waarop een aantal gebouwen van de bakkerij staan. Op het grond rust een lange-termijn erfpacht recht tot 2080.

Hoewel omgeven door vooral oude woningblokken van 5-9 verdiepingen, is er een aantal moderne commerciële- en woningprojecten ontwikkeld en worden er nieuwe ontwikkelingen gepland in de directe omgeving.

Het huidige huurcontract met VDP waarmee vaste prijsstijgingen zijn afgesproken, loopt tot 2011. Na deze periode zijn er nog 4 eenjarige huuropties die zullen worden gekoppeld aan de consumenten prijs index. De huurder is van plan te zijner tijd de productie die nu plaatsvindt op 2 locaties, te verplaatsen naar een elders in de stad reeds in aanbouw zijnde locatie. Het is te verwachten dat de huurder voor het verstrijken van de huurperiode de huidige locatie zal verlaten.

Belangrijke gebeurtenissen sedert oprichting:

De aandelen van UAB HomLit 1 die de landhuurrechten en de gebouwen bezit, zijn door het Fonds aangekocht op 24 januari 2008.

Alle toestemmingen van het districts- en gemeentelijke grond comité zijn ontvangen. De heer Tauras Paulauskas is geselecteerd als architect. De planningsvoorwaarden van de gemeente zullen direct verkregen worden nadat de overeenkomst voor de rechten van het detailplan is ondertekend.

Momenteel loopt stap 3 van de detailplan

Vooruitzicht komend jaar

Het is de intentie om het detailplan te completeren en zodoende extra waarde te creëren en gereed te zijn voor herontwikkeling van het perceel zodra het huidige huurcontract afloopt of wordt beëindigd.

Het ligt in de verwachting dat de werkelijke herontwikkeling zal starten na 2011.

In onderstaand investeringsoverzicht zijn de dan te maken ontwikkelkosten niet opgenomen, daar er op dit moment geen zinnige ramingen van kunnen worden gemaakt.

Investeringsoverzicht

Investing	€ 6.885.000
Totaal	€ 6.885.000
Financiering:	
Eigen vermogen	€ 2.947.000
Banklening	€ 3.938.000
Totaal	€ 6.885.000
De verwachte looptijd	Ontwikkeling na 2011

Aan te kopen projecten

Hoewel er een aantal projecten op dit moment op haalbaarheid wordt onderzocht, zijn er geen verplichtingen aangegaan en is het management van Homburg Valda, onze lokale partner zeer terughoudend met investeringsvoorstellen, gezien de huidige economische situatie.

Structuur

Stichting Administratiekantoor Homburg Eastern Europe Fund

Binnen twee maanden na sluiting van de emissie worden bij notariële akte de Aandelen verkregen door de Stichting, onder de verplichting voor de Stichting om hiervoor Certificaten toe te kennen conform de door de Vennootschap geaccepteerde inschrijvingen. Van elk Aandeel dat aan de Stichting wordt overgedragen c.q. wordt uitgegeven, kent de Stichting een Certificaat toe. De uitgifte van de Certificaten volgt binnen drie maanden na sluiting van de emissie.

Homburg Eastern Europe Fund

De Certificaathouders verzamelen zich, door de verwerving van de betreffende Certificaten in het Homburg Eastern Europe Fund.

Homburg Participaties

Homburg Participaties treedt op als bestuurder van het Homburg Eastern Europe Fund. Tot haar taken behoren onder andere het opstellen van de balans en de resultatenrekening van het Homburg Eastern Europe Fund alsmede het informeren van de Certificaathouders ten aanzien van de ontwikkelingen in het Homburg Eastern Europe Fund en haar dochtermaatschappijen.

Het lokale administratieve en vastgoedmanagement van de door het Homburg Eastern Europe Fund gehouden projecten zal door lokale partners uitgevoerd worden.

Zie voor verdere informatie omtrent Homburg Participaties bij Initiatiefnemer en bestuurder.

Homburg Valda

Homburg Valda is een Litouwse vennootschap die ontstaan is uit een samenwerkingsverband tussen UAB Homburg en de Litouwse onderneming R&B Capital. Beide zijn voor 50% eigenaar van Homburg Valda. UAB Homburg wordt, evenals Homburg Participaties, indirect voor 100% gehouden door Homburg N.V.

De directie van R&B Capital heeft meer dan 15 jaar ervaring in Oost-Europa en beschikt over een uitgebreid netwerk van gerenommeerde partijen.

Ongeveer 3 jaar geleden is de samenwerking tussen UAB Homburg en R&B Capital tot stand gekomen en sindsdien geïntensiveerd.

Het management van Homburg Valda wordt gevoerd door de heer J. Torpey en de heer B. Nabuurs. Beide heren zijn Canadees staatsburger en meer dan 10 jaar woonachtig in Oost Europa.

Homburg Valda heeft 8 lokale medewerkers in dienst en heeft samenwerkingsverbanden met lokale vastgoedpartijen. Homburg Valda is een zeer gerespecteerd bedrijf in Litouwen met goede connecties in Letland, Estland en Oekraïne.

De belangrijkste taken van Homburg Valda, met betrekking tot de ontwikkelingsprojecten in de Baltische staten en de Oekraïne zijn:

- De selectie en uitvoering van de aankopen
- Het verkrijgen van de benodigde vergunningen, een detail plan van de percelen en het verkrijgen van de overige vereiste vergunningen om waardegroei op de percelen te realiseren
- De vergunningen tezamen met de percelen te verkopen binnen 2 tot 3 jaar, dan wel
- Uitvoeren van de (her)ontwikkeling van de objecten en het verkopen / verhuren van de objecten
- Het onderhouden van de contacten met lokale partijen (overheid, juristen, fiscalisten ed)

Kapitaalstorting

Met de tweede emissie zal tenminste EUR 14.000.000 aan eigen vermogen bijeen worden gebracht met een maximum van EUR 24.000.000. Hiermee zal het totale maximale ingebrachte kapitaal tezamen met de eerste emissie EUR 54.000.000 bedragen.

De kapitaalstorting bedraagt minimaal EUR 15.600. De investeerder verkrijgt minimaal 15 certificaten van EUR 1040,- (EUR 400 nominaal + EUR 640 agio)

Voor vennootschappen die deelnemen en gebruik willen maken van de deelnemingsvrijstelling bedraagt de kapitaalstorting minimaal EUR 26.000 of een veelvoud hiervan. De deelnemende vennootschap verkrijgt minimaal 25 certificaten van EUR 1040,- (EUR 400 nominaal + EUR 640 agio)

Vervolgemissies

De Vennootschap heeft een initiële looptijd van 7 jaar. Teneinde gedurende deze periode te kunnen blijven profiteren van mogelijkheden in de investeringsmarkten van de Vennootschap kunnen in de toekomst vervolgemissies worden gedaan.

Volgens artikel 7 van de Statuten is de directie van de Vennootschap bevoegd tot het nemen van besluiten terzake uitgifte van aandelen. Eventuele vervolgemissies zullen dan ook uitsluitend plaatsvinden nadat de directie hiertoe heeft besloten. De prijsbepaling en de verdere voorwaarden van een vervolgemissie worden eveneens door de directie bepaald.

Wanneer een belegger deelneemt via een Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer B.V., zal het vorenstaande van overeenkomstige toepassing zijn.

Aanvulling op structuur voor gebruik van deelnemingsvrijstelling

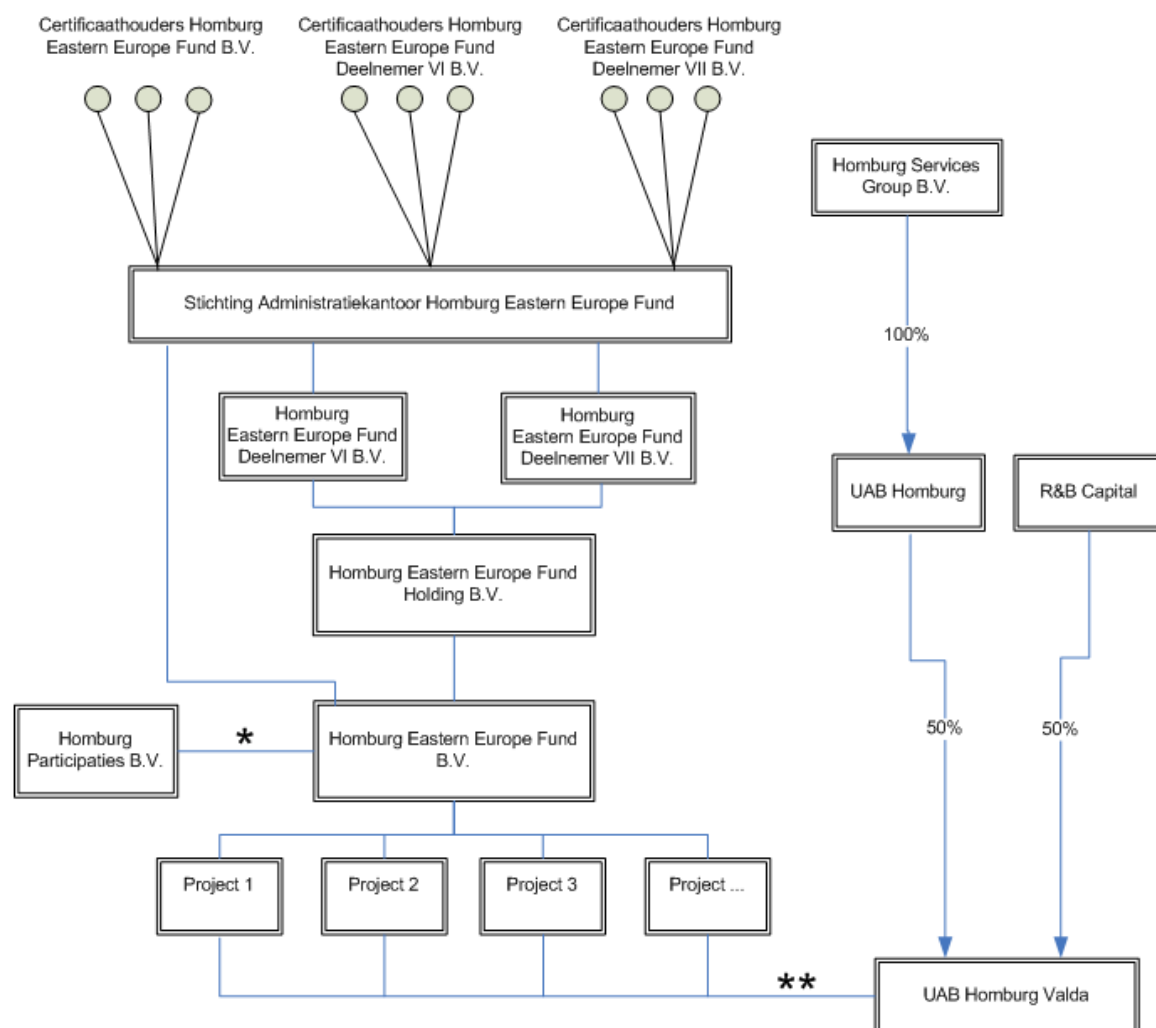
Voor vennootschappen die deelnemen, kan het voordelig zijn om gebruik te maken van de deelnemingsvrijstelling. Gebruik van die vrijstelling is onder voorwaarden mogelijk voor vennootschappen die een belang van tenminste 5% in het gestorte kapitaal hebben in een andere vennootschap. Zie ook hierna het hoofdstuk fiscale aspecten in dit Prospectus. Voor deelnemers die aangeven van deze mogelijkheid gebruik te willen maken, zal worden overgegaan tot de oprichting van Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer B.V.'s (Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer VI B.V., Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer VII B.V. etc.). De Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer B.V.'s zullen indirect aandelen in Homburg Eastern Europe Fund verwerven.

De aandelen in de Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer B.V.'s zullen worden gecertificeerd door de Stichting. De Stichting kent aan de vennootschappen/beleggers die gebruik willen maken van de deelnemingsvrijstelling dus Certificaten in de betreffende Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer B.V. toe en aan de overige beleggers Certificaten in Homburg Eastern Europe Fund. De deelnemers die via een Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer B.V. deelnemen, krijgen het recht om bij aandeelhoudersvergaderingen van Homburg Eastern Europe Fund aanwezig te zijn en stemrecht uit te oefenen op gelijke wijze als de overige deelnemers. Deelname is mogelijk vanaf EUR 26.000,- of een veelvoud hiervan.

Het bestuur over de Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer B.V.'s zal worden gevoerd door Homburg Participaties. De bedragen die een Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer B.V. ontvangt, zullen direct worden uitgekeerd aan de deelnemers die daarin deelnemen.

Aan het deelnemen via een Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer B.V. is naast de emissiekosten van 3%, 1% extra kosten verbonden. Deze kosten moeten gelijktijdig worden voldaan met de initiële kapitaalstorting. Voor een cijfermatige uitwerking zie bijlage 7.

Schematische weergave structuur



* beheerovereenkomst tussen Homburg Participaties B.V. en Homburg Eastern Europe Fund B.V.

**managementovereenkomst tussen UAB Homburg Valda of een derde (afhankelijk van het land) en de verschillende projecten

Kosten en vergoedingen

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

Emissiekosten

De totale kapitaalleg zal worden vermeerderd met 3% en bij gebruikmaking van de deelnemingsvrijstellingstructuur 4%. Deze emissiekosten worden door Homburg Participaties bij de initiële kapitaalleg aan de belegger in rekening gebracht.

Plaatsingskosten

Homburg Participaties zal aan plaatsingskosten van het Homburg Eastern Europe Fund 1,5% over de inleg in rekening brengen. Deze kosten komen voor rekening van de Vennootschap. Deze kosten worden in een keer ten laste van het vermogen gebracht. Als gevolg hiervan zullen de minimale totale netto opbrengsten bij een emissie van tenminste 14.000.000 Euro, 13.790.000 Euro bedragen.

Beheervergoeding

Homburg Participaties zal als beheerder van de Vennootschap een beheervergoeding in rekening brengen. Deze beheervergoeding wordt per kwartaal in rekening gebracht en bedraagt 0,375% van de activa zoals blijkt uit de geconsolideerde balans van het Homburg Eastern Europe Fund. Deze kosten komen ten laste van Homburg Eastern Europe Fund.

Advieskosten

Dit zijn de kosten vergoed aan externe adviseurs, notarissen en fiscalisten, alsmede de vergoeding voor de leden van het investeringscomité. Deze laatste kosten zijn vastgesteld op EUR 5.000,- per persoon per jaar. De heren R. Homburg en J.R. Stolle hebben aangegeven af te zien van deze vergoeding.

Property management

UAB Homburg Valda draagt zorg voor het property management van de projecten. Homburg Valda ontvangt hiervoor een vergoeding van 0,5% per jaar over de onder haar beheer zijnde activa.

Projectontwikkelingskosten

Voor de begeleiding van de ontwikkeling van projecten wordt gebruik gemaakt van de diensten van UAB Homburg Valda. De kosten die zij hiervoor in rekening brengt, bedragen in het algemeen 10% over de bouwkosten. Bouwkosten zijn kosten die voortvloeien uit aangegane verplichtingen ten behoeve van de realisering van een bouwproject tot en met de levering van het gebouw.

Aan- en verkoopkosten

UAB Homburg Valda ontvangt voor de bemiddeling bij de aankoop en bij verkoop van objecten en percelen een vergoeding van 2,5% over de aankoop- en verkoopprijs van de door hen gerealiseerde aan en verkopen. De eventuele door UAB Homburg Valda gemaakte makelaarskosten zijn voor haar eigen rekening.

Verhuurvergoeding

UAB Homburg Valda ontvangt een verhuurvergoeding van 10% over de in het eerste jaar ontvangen netto huuropbrengsten van afgesloten verhuurcontracten met een looptijd van maximaal 2 jaar. Een huurvergoeding van 15% over de in het eerste jaar ontvangen netto huuropbrengsten van afgesloten huurcontracten met een maximale looptijd van 4 jaar en 25% huurvergoeding over de in het eerste jaar ontvangen netto huuropbrengsten van afgesloten verhuurcontracten met een looptijd van 4 jaar of langer. De eventuele door UAB Homburg Valda gemaakte makelaarskosten zijn voor haar eigen rekening.

Resultaatafhankelijke vergoeding

UAB Homburg Valda is gerechtigd tot een resultaatafhankelijke vergoeding bij verkoop van de projecten onder haar beheer. Dit zal echter uitsluitend gebeuren indien de Certificaathouder een preferent rendement van 20% over het eigen vermogen dat geïnvesteerd is in het specifieke project heeft ontvangen. Over het meerdere deelt Homburg Valda mee voor 50%.

Grondslagen voor de financiële verslaglegging

In het kader van transparantie en vergelijkbaarheid zal de verslaglegging geschieden aan de hand van de “International Financial Reporting Standards” (IFRS).

Omzetbelasting

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

Deelname

Deelnemen in Homburg Eastern Europe Fund kan met minimaal 15 Certificaten te vermeerderen met 3% emissiekosten. Voor deelnemers die gebruik wensen te maken van de deelnemingsvrijstelling is deelname mogelijk met minimaal 25 Certificaten of een veelvoud hiervan in een van de Homburg Eastern Europe Deelnemer B.V.'s te vermeerderen met 4% emissiekosten.

Procedure

Deelname vindt plaats door:

1. Volledige invulling, ondertekening en inzending van het originele deelnameformulier.
2. Identificatie: Als gevolg van de Wet identificatie bij dienstverlening (Wid) dienen wij u te identificeren. Deze identificatie geschiedt als volgt:
 - U dient een kopie van uw geldige identificatiebewijs aan ons toe te sturen.
 - Indien u deelneemt met een vennootschap dient u tevens een gewaarmerkt uittreksel, niet ouder dan 1 jaar, uit het handelsregister mee te zenden.
3. Inzending klantprofiel (indien nog niet eerder ingevuld).
4. Betaling van de kapitaalstorting en de emissiekosten.
 - Uw overboeking dient te komen van een rekening die van uzelf is, lopend bij een bank die binnen de EU gevestigd is en die niet voorkomt op de zwarte lijst van De Nederlandsche Bank.

De Certificaten zullen door de Stichting worden toegekend na ontvangst van een tijdige storting van de inleg.

Toewijzing

Toewijzing vindt plaats in volgorde van ontvangst van de originele deelnameformulieren, geldig legitimatiebewijs (en bij deelname als rechtspersoon een geldig KVK uittreksel) en betalingen, met dien verstande dat de inschrijvingen van de Certificaathouders, welke zijn ontvangen voor 6 weken na datum goedkeuring van het Prospectus met voorrang zullen worden gehonoreerd. Homburg Participaties behoudt zich het recht voor om inschrijvingen zonder opgave van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen. Als gevolg van (gedeeltelijk) niet in aanmerking genomen inschrijvingen worden teveel betaalde gelden per bankopdracht retour gestort op de betaalrekening van de inschrijver.

Sluiting emissie

Zodra de emissie voltekend is, wordt de inschrijving gesloten en sluit de emissie. Indien de emissie niet geheel wordt voltekend, is de Vennootschap bevoegd om binnen 2 maanden na de openbaarmaking van het Prospectus de emissie te verlagen tot een lager aantal Certificaten of in het geheel niet door te laten gaan. De emissie sluit in ieder geval 4 maanden na openbaarmaking van het Prospectus. Iedere deelnemer wordt uiterlijk 2 weken na sluiting van de emissie per brief in kennis gesteld van de sluiting van de emissie en het opgehaalde bedrag.

Uitgifte en levering van Certificaten

Nadat de benodigde documentatie is ontvangen, ontvangt de belegger een ontvangstbevestiging met daarbij een opgave van het aan de belegger toegewezen aantal Certificaten.

Binnen twee maanden na sluiting van de emissie worden bij notariële akte de Aandelen verkregen door de Stichting, onder de verplichting voor de Stichting om hiervoor Certificaten toe te kennen conform de door de Vennootschap geaccepteerde inschrijvingen. Ten blijke van de toekenning ontvangt iedere Certificaathouder nadat alle Certificaten zijn geplaatst een uittreksel uit het certificaathouderregister met betrekking tot zijn participaties. Indien wordt belegd via een Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer B.V. betreft dat een uittreksel uit het certificaathouderregister van de desbetreffende vennootschap.

Conclusie

Deelname in Homburg Eastern Europe Fund is een aantrekkelijke wijze van investeren in projectontwikkeling in Oost Europa.

- Homburg Eastern Europe Fund investeert indirect in diverse ontwikkelingsprojecten in Oost-Europa
- Beleggingshorizon van 7 jaar, deelname vanaf EUR 15.600,-, exclusief 3% emissiekosten
- Er zijn maximaal 23.077 Certificaten beschikbaar van EUR 1.040,- per stuk
- De gekozen beleggingsstructuur beperkt de aansprakelijkheid van de participanten tot het bedrag van hun deelname
- De jarenlange ervaring en bewezen vakkennis van de Homburg groep alsmede haar financiële belang bij een zo hoog mogelijk resultaat staan garant voor een uitstekend management

- Vastgoed projectontwikkeling kan goede rendementen opleveren maar brengt ook risico's met zich mee

Aanmerkelijk belang voor in Nederland woonachtige particuliere Aandeelhouder

Indien een particuliere Aandeelhouder tezamen met zijn partner (in)direct minder dan 5% van het geplaatste kapitaal van Homburg Eastern Europe Fund bezit, zal hij, in principe, in box III en niet in box II (zogenoemde aanmerkelijk belangheffing) worden belast voor zijn aandelenbezit in Homburg Eastern Europe Fund. Dit betekent dat hij geen 25% (in 2007 geldt tijdelijk een regeling waarbij over de eerste EUR 250.000 box II-inkomen een tarief van 22% geldt) inkomstenbelasting verschuldigd zal zijn over alle (dividend)inkomsten en verkoopresultaten die hij in verband met zijn aandelenbezit in Homburg Eastern Europe Fund realiseert.

Deelnemingsvrijstelling voor in Nederland gevestigde B.V. of N.V.

Indien een in Nederland gevestigde B.V. of N.V. tenminste 5% bezit van het gestorte kapitaal in een dochteronderneming kan zij onder voorwaarden op de inkomsten en verkoopwinsten die zij geniet uit dit aandelenbelang de deelnemingsvrijstelling toepassen. Door de gekozen structuur zal een in Nederland gevestigde B.V. of N.V. die participeert in het Homburg Eastern Europe Fund een belang van tenminste 5% in het gestort kapitaal verkrijgen in Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer B.V., op welk belang de deelnemingsvrijstelling van toepassing zal zijn. Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer B.V. heeft op haar beurt een belang van tenminste 5% in Homburg Eastern Europe Fund Holding B.V. Ook op dit aandelenbezit is de deelnemingsvrijstelling van toepassing. Door deze structurering worden de inkomsten en verkoopwinst met betrekking tot het belang in Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer B.V. en het Homburg Eastern Europe Fund niet als winst belast tegen een tarief van 25,5% (20% over de eerste EUR 40.000 winst en 23% over de winst vanaf EUR 40.000 tot en met EUR 200.000). In dit geval zal Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer B.V. en het Homburg Eastern Europe Fund ook geen 15% dividendbelasting dienen in te houden ingeval van een dividenduitkering.

Voor de volledige tekst met betrekking tot de fiscale aspecten verwijzen wij u naar het hoofdstuk Nederlandse fiscale aspecten.

Juridische aspecten

Homburg Eastern Europe Fund

Homburg Eastern Europe Fund biedt particulieren en vennootschappen de mogelijkheid om indirect te investeren in de ontwikkeling van Oost-Europees vastgoed.

Homburg Eastern Europe Fund is een rechtspersoon. De relatie tussen de Certificaathouders en Homburg Eastern Europe Fund is geregeld in de administratievoorwaarden van de Stichting. Deze administratievoorwaarden zijn opgenomen in bijlage 5 van dit prospectus.

Homburg Eastern Europe Fund is opgericht met de intentie na 7 jaar de activa te hebben verkocht en het fonds af te ronden. Na 5 jaar zal aan de Certificaathouders worden voorgelegd om de looptijd eventueel te verlengen. Homburg Participaties is de beheerder van het Homburg Eastern Europe Fund en heeft van de AFM een vergunning verleend gekregen voor het beheren van beleggingsinstellingen op grond van artikel 2.65 Wft. Het Homburg Eastern Europe Fund staat zelf niet onder toezicht van de AFM. De eerste investeringen van het Fonds zijn uitgevoerd op 12 december 2007 en op deze datum is tevens de 7 jaar ingegaan.

De rechten van de Certificaathouders zijn met name verwoord in de statuten en de administratievoorwaarden van de Stichting, welke administratievoorwaarden en statuten door een besluit van het bestuur van de Stichting kunnen worden gewijzigd. De financiële rechten van de Certificaathouders volgen eveneens uit de statuten van de Vennootschap, welke statuten kunnen worden gewijzigd door een besluit van de Aandeelhoudersvergadering, na voorafgaande goedkeuring door de houder van het prioriteitsaandeel van de Vennootschap.

Stichting

Teneinde de overdracht van participaties tegen zo gering mogelijke kosten en met een minimum aan formaliteiten voor de kapitaalverschaffers te kunnen faciliteren, is gekozen voor certificering van aandelen. Voor de overdracht van aandelen schrijft de wet voor dat dit bij notariële akte geschiedt. Voor de overdracht van certificaten van aandelen geldt dit voorschrift niet. Het doel van de Stichting is het tegen toekenning van Certificaten verwerven en administreren van Aandelen in het kapitaal van de Vennootschap en aandelen in het kapitaal van de Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer B.V.'s. De statuten van de Stichting zijn opgenomen in bijlage 4 van dit prospectus.

De door de Stichting ontvangen dividenden op de Aandelen worden onmiddellijk ter beschikking gesteld van de Certificaathouders. Certificaathouders kunnen Certificaten niet vrij royeren in Aandelen.

Gelet op de zo open mogelijke structuur die door de Vennootschap wordt nagestreefd terzake van uitoefening van rechten door de kapitaalverschaffers zal de Stichting het aan de Aandelen verbonden stemrecht niet zelf uitoefenen, maar op basis van volmachten laten uitoefenen door de Certificaathouders. Aan de Certificaathouders zal in voorkomende gevallen telkenmale tijdig een bericht worden verzonden met het verzoek of zij willen aangeven (i) de betreffende Aandeelhoudersvergadering zelf bij te willen wonen, dan wel (ii) een steminstructie te willen geven aan de Stichting.

Het administratiekantoor zal vervolgens (i) een volmacht geven aan de betrokken Certificaathouder om de bewuste algemene vergadering van aandeelhouders bij te wonen en aldaar zelfstandig het stemrecht uit te kunnen oefenen dan wel (ii) op de bewuste algemene vergadering van aandeelhouders stem uitbrengen conform de aan haar gegeven instructies.

De Stichting zal geen stemrecht uitoefenen op door haar ten titel van beheer gehouden Aandelen, anders dan conform de gegeven instructies.

Oprichting en statuten

Homburg Eastern Europe Fund is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, opgericht bij notariële akte op 14 september 2007 verleden voor notaris mr. A.M.J. Hommes-Kuijer te Apeldoorn. De statuten van de Vennootschap zijn opgenomen in bijlage 2 van dit Prospectus, alsmede verkrijgbaar op www.homburg.nl. Indien internet niet beschikbaar is, kunnen kosteloos kopieën aangevraagd worden bij Homburg Participaties. De Vennootschap is

ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 32126401. Het bestuur van de Vennootschap wordt gevoerd door Homburg Participaties.

Kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van het Homburg Eastern Europe Fund bedroeg bij oprichting EUR 100.000 verdeeld over 249 gewone aandelen en 1 prioriteitsaandeel, elk nominaal groot EUR 400 (plus agio van EUR 600).

Van het maatschappelijk kapitaal waren 50 gewone aandelen, genummerd 1 tot en met 50, en het prioriteitsaandeel genummerd P1 geplaatst, zodat het geplaatste kapitaal twintigduizend vierhonderd euro (EUR 20.400,00) bedroeg.

Homburg Participaties was houder van alle geplaatste aandelen. Het op de geplaatste aandelen gestorte kapitaal bedroeg twintigduizend vierhonderd euro (EUR 20.400,00). Deze Aandelen (het prioriteitsaandeel uitgezonderd) zijn doorgeplaatst met een opslag van 3% emissiekosten over de kapitaalinleg.

Alle Certificaten geven gelijke rechten.

Statutenwijziging

Na de sluiting van de eerste emissie is door een statutenwijziging op 18 april 2008 het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap verhoogd. Op 18 april 2008 heeft een uitgifte van 23.950 gewone aandelen plaats gevonden.

Door een statutenwijziging op 17 juni 2008 is het maatschappelijk kapitaal wederom verhoogd. De daadwerkelijke uitgifte van de onderliggende aandelen volgt zo spoedig mogelijk nadat de tweede emissie is gesloten.

Prioriteitsaandeel

Homburg Participaties is houder van 1 prioriteitsaandeel in het kapitaal van Homburg Eastern Europe Fund.

Aan het prioriteitsaandeel zijn onder andere de volgende bijzondere rechten voorbehouden:

- Bepalen van het aantal leden van de directie en het investeringscomité, de voorwaarden van hun aanstelling alsmede hun beloning;
- Het doen van een bindende voordracht voor de benoeming van de leden van de directie en het investeringscomité;
- Voorafgaande goedkeuring tot wijziging van de statuten;
- Voorafgaande goedkeuring tot ontbinding van de Vennootschap.

Boekjaar

Het boekjaar van Homburg Eastern Europe Fund is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2008. Op vrijwillige basis is er evenwel een jaarrekening opgesteld over 2007. Deze jaarrekening is als bijlage 9 opgenomen in het Prospectus.

Verslaglegging

Binnen 4 maanden na afsluiting van het boekjaar wordt de jaarrekening opgemaakt. De jaarrekening luidt in euro en wordt opgemaakt volgens IFRS. Een door de Vennootschap nader aan te stellen accountant zal de jaarrekening 2008 controleren. Bij de jaarrekening zal ook verslag worden gedaan van de algemene stand van zaken inzake het vastgoed. Elke Certificaathouder ontvangt een exemplaar van de jaarrekening van Homburg Eastern Europe Fund. Tevens ontvangt de Certificaathouder een halfjaarlijks beheerdersverslag. In dit verslag zal onder andere een update worden gegeven van de voortgang van de verschillende projecten en een overzicht worden gegeven van de gemaakte kosten ten opzichte van de gebudgetteerde kosten per project.

Jaarvergadering

Binnen zes maanden na afloop van elk boekjaar wordt de jaarlijkse Aandeelhoudersvergadering gehouden. Vergaderingen worden tevens gehouden op schriftelijk verzoek van Certificaathouders die tenminste 10% van het totaal aantal uitstaande Aandelen vertegenwoordigen. Elk Certificaat geeft recht tot het uitbrengen van één stem.

Aandeelhouders en Certificaathouders worden tot een Aandeelhoudersvergadering opgeroepen door de directie of door een directeur. De oproepingen geschieden per brief en niet later dan op de vijftiende dag voor de dag waarop de vergadering wordt gehouden.

Verhandelbaarheid

Voor de overdracht van Certificaten is geen notariële akte vereist. De Certificaathouder die Certificaten wil overdragen, behoeft goedkeuring van de directie. Een dergelijke goedkeuring zal in principe niet worden geweigerd tenzij er sprake is van onredelijke gronden. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ongewenste overname. Voor de exacte bepaling wordt verwezen naar artikel 11 goedkeuringsregeling van de statuten van het Homburg Eastern Europe Fund.

Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer B.V.'s

Afhankelijk van de belangstelling van beleggers om deel te nemen via een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid waarin elke belegger een belang heeft van tenminste 5% van het gestorte en de betreffende vennootschap zelf een indirect belang heeft in Homburg Eastern Europe Fund, worden één of meer Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer B.V.'s opgericht, genaamd Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer VI B.V., Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer VII B.V. etc. De statuten van deze vennootschappen zullen zoveel mogelijk gelijk zijn aan de statuten van Homburg Eastern Europe Fund. Deze vennootschappen zullen Nederlandse besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid zijn. Het adres en de directievoering zullen gelijk zijn aan het adres en de directievoering van Homburg Eastern Europe Fund. Deze vennootschappen zullen indirect Aandelen houden in Homburg Eastern Europe Fund. De aandelen in het kapitaal van deze vennootschappen zullen worden gehouden door de Stichting die daarvoor Certificaten aan de desbetreffende beleggers toekent. Het regiem ten aanzien van die Certificaten zal gelijk zijn aan het regiem ten aanzien van de overige Certificaten. De financiële en andere rechten die verbonden zijn aan Certificaten die worden toegekend voor de Aandelen rechtstreeks in Homburg Eastern Europe Fund en voor aandelen in een Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer B.V. zullen gelijkwaardig zijn. De houders van Certificaten van aandelen in de Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer B.V.'s zullen gerechtigd worden de aandeelhoudersvergaderingen van Homburg Eastern Europe Fund bij te wonen op gelijke wijze als de overige Certificaathouders.

Verklaringen

Ten aanzien van het bestuur van Homburg Eastern Europe Fund, dat gevoerd wordt door Homburg Participaties waarvan het bestuur bestaat uit dr. R. Homburg, drs. J. R. Stolle en ir. H.H. Scholte, is geen informatie te melden omtrent:

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

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

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

Voor zover bij de directie bekend, zijn er geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages lopend dan wel te voorzien, die een invloed van betekenis kunnen hebben op de financiële positie of rentabiliteit van de Vennootschap.

Iedere Certificaathouder heeft in de Vennootschap gelijkwaardig stemrecht naar rato van ieders kapitaaldeelname.

De Vennootschap is 14 september 2007 opgericht en kent behoudens het jaarverslag over het korte boekjaar 2007 geen historie, geen historische financiële overzichten.

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

Voor zover bekend zijn er geen (rechts)personen (anders dan bestuurs-, leidinggevende-, of toezichthoudende organen) die direct of indirect een belang hebben in Homburg Eastern Europe Fund dat onder Nederlandse regelgeving gemeld zou moeten worden.

Transacties met verbonden partijen

Bij transacties met verbonden partijen kunnen in het algemeen potentiële belangenconflicten ontstaan.

De Vennootschap heeft overeenkomsten/afspraken met de volgende (aan de Initiatiefnemer) verbonden partijen (bedragen/percentages exclusief omzetbelasting).

- Een beheerovereenkomst met Homburg Participaties waaronder een kwartaarlijkse vergoeding is verschuldigd van 0,375% over de waarde van de activa.
- Homburg Participaties zal plaatsingskosten in rekening brengen aan de Vennootschap. De hoogte van deze plaatsingskosten bedraagt 1,5% van de inleg.
- Een managementovereenkomst met UAB Homburg Valda waaronder een jaarlijkse vergoeding is verschuldigd van 0,5% over de waarde van de activa welke bij UAB Homburg Valda onder beheer zijn.
- UAB Homburg Valda is bij verkoop van de projecten, over welke zij het beheer voert, gerechtigd tot een overwinstverdeling. Dit zal echter uitsluitend gebeuren indien de Certificaathouder een preferent rendement van 20% over het eigen vermogen dat in het specifieke project is geïnvesteerd heeft ontvangen. Over het meerdere deelt de lokale partner mee voor 50%.
- Homburg Valda zal bij ontwikkelingsprojecten 10% van de bouwkosten in rekening brengen als vergoeding voor de begeleiding van de projectontwikkeling. Tevens ontvangt UAB Homburg Valda een verhuurvergoeding over de in het eerste jaar ontvangen netto huuropbrengsten van afgesloten verhuurcontracten. 10% voor huurcontracten met een looptijd van maximaal 2 jaar. 15% voor huurcontracten met een maximale looptijd van 4 jaar en 25% voor afgesloten verhuurcontracten met een looptijd van 4 jaar of langer.
- UAB Homburg Valda ontvangt voor de bemiddeling bij de aankoop en bij verkoop van objecten en percelen een vergoeding van 2,5% over de aankoop- en verkoopprijs van de door hen gerealiseerde aan en verkopen. De eventuele door UAB Homburg Valda gemaakte makelaarskosten zijn voor haar eigen rekening.
- Homburg Invest Inc. heeft zich gecommitteerd om voor 20% in te schrijven op het daadwerkelijk aantal uit te geven Certificaten waarvoor is ingeschreven door participanten.
- Homburg Invest Inc. heeft aangegeven dat zij anders dan haar belang in het Homburg Eastern Europe Fund niet zal investeren in ontwikkelingsprojecten in Oost-Europa.

Fiscale aspecten

Nederlandse fiscale aspecten

In deze fiscale paragraaf worden uitsluitend in algemene en globale bewoordingen de wijze van Nederlandse belastingheffing van de aandeelhouders in Homburg Eastern Europe Fund B.V. beschreven. Daarnaast is een globale beschrijving opgenomen van de Nederlandse belastingheffing bij Homburg Eastern Europe Fund B.V. ter zake door haar gefinancierde investering in haar 100% deelnemingen. Uitgangspunt is dat de aandeelhouders van Homburg Eastern Europe Fund B.V. uitsluitend bestaan uit in Nederland woonachtige particulieren en uit Nederlandse N.V.'s en B.V.'s waarvan de feitelijke leiding in Nederland is gevestigd. De fiscale behandeling van de aandelen zal mede afhankelijk zijn van feiten en omstandigheden die per aandeelhouder kunnen verschillen. Indien een aandeelhouder meer duidelijkheid wil hebben omtrent de fiscale behandeling van zijn aandelen verdient het dan ook aanbeveling hierover met een belastingadviseur in contact te treden. Deze paragraaf is opgesteld op basis van de stand van de fiscale wet- en regelgeving per datum van het verschijnen van Prospectus.

In Nederland woonachtige particuliere aandeelhouder

Tenzij de aandelen tot zijn ondernemingsvermogen of het vermogen uit een werkzaamheid behoren zullen de aandelen, in principe (zie echter box II hierna) tot het box III vermogen van een particuliere aandeelhouder behoren. Dit betekent dat hij ieder jaar het gemiddelde van de waarde van de aandelen aan het begin en aan het eind van het desbetreffende kalenderjaar tot zijn box III vermogen zal moeten rekenen. Deze waarde wordt verminderd met het heffingvrije vermogen van EUR 20.014. Fiscale partners kunnen op verzoek het heffingvrije vermogen aan elkaar overdragen. Afhankelijk van persoonlijke omstandigheden wordt het heffingvrije vermogen nog verhoogd met toeslagen. Schulden kunnen tot een bedrag van EUR 2.800 (in enkele situaties tot een bedrag van EUR 5.600) niet in mindering worden gebracht op het box III vermogen. Over het box III vermogen (bezittingen minus schulden) dat na aftrek van het heffingvrije vermogen (inclusief toeslagen) resteert wordt een fictief inkomen van 4% berekend dat vervolgens belast wordt tegen een tarief van 30%. De over dividenduitkeringen door Homburg Eastern Europe Fund B.V. ingehouden dividendbelasting kan in de aangifte inkomstenbelasting worden verrekend.

Indien een aandeelhouder tezamen met zijn partner tenminste (in)direct 5% of meer bezit van het geplaatste kapitaal van Homburg Eastern Europe Fund B.V. zal hij niet in box III maar in box II (zogenoemde aanmerkelijk belangheffing) worden belast voor zijn aandelenbezit in Homburg Eastern Europe Fund B.V. Dit betekent dat hij 25% inkomstenbelasting verschuldigd zal zijn over alle (dividend)inkomsten en verkoopresultaten die hij in verband met zijn aandelenbezit in Homburg Eastern Europe Fund B.V. realiseert. Eventuele verwervingskosten (zoals rentekosten) in verband met dit aandelenbezit kunnen in mindering gebracht worden op de inkomsten. Een aanmerkelijk belang in Homburg Eastern Europe Fund B.V. van een familielid in de rechte lijn (vader, grootvader, kind, kleinkind) kan er toe leiden dat een aandeelhouder toch in box II wordt belast ook al heeft hij zelf tezamen met zijn partner geen aanmerkelijk belang in Homburg Eastern Europe Fund B.V.

In Nederland gevestigde B.V. of N.V.

Indien een in Nederland gevestigde B.V. of N.V. tenminste 5% bezit van het gestorte kapitaal van Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer B.V. kan zij onder voorwaarden op de inkomsten en verkoopwinsten die zij geniet uit dit aandelenbelang de deelnemingsvrijstelling toepassen. Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer B.V. zal tenminste 5% bezitten in het gestorte kapitaal van het Homburg Eastern Europe Fund B.V. Hierdoor is op inkomsten en verkoopwinsten die Eastern Europe Fund Deelnemer B.V. ontvangt van het Homburg Eastern Europe Fund B.V. onder de voorwaarden van de deelnemingsvrijstelling ook de deelnemingsvrijstelling van toepassing

Bij een belang van minder dan 5% van het gestorte kapitaal van Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer B.V. zijn de inkomsten en verkoopwinst met betrekking tot het belang in Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer B.V., in principe, normaal als winst belast tegen een tarief van 25,5% (20% over de eerste EUR 40.000 winst en 23% over de winst vanaf EUR 40.000 tot en met EUR 200.000). In dat geval zal Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer B.V., in principe, 15% dividendbelasting dienen in te houden ingeval van een dividenduitkering. Deze dividendbelasting kan echter worden verrekend in de aangifte vennootschapsbelasting.

Nederlandse belastingheffing bij Homburg Eastern Europe Fund B.V.

Homburg Eastern Europe Fund N.V. zal voor een belangrijk deel met eigen vermogen worden gefinancierd. Dit eigen vermogen zal voornamelijk worden geïnvesteerd ten behoeve van haar deelnemingen. Er zullen overigens vanuit Homburg Europe Fund B.V. mogelijk leningen aan één of meerdere deelnemingen worden verstrekt. Het streven is echter om vreemd vermogen zoveel mogelijk rechtstreeks extern door de deelnemingen aan te laten trekken. Vanuit Nederlandse fiscale optiek is de belangrijkste vraag of Homburg Eastern Europe Fund N.V. op haar 100% belangen de deelnemingsvrijstelling kan toepassen. De deelnemingsvrijstelling zal van toepassing zijn indien:

- de bezittingen van de desbetreffende deelneming (geconsolideerd) op ieder moment voor tenminste 90% uit vastgoed bestaan of
- de bezittingen op ieder moment voor meer dan 50% uit niet beleggingen (bezittingen geconsolideerd zonder eliminatie inter-company leningen en dergelijke) bestaan of
- de belastingheffing over de winsten bij de desbetreffende deelneming bepaald op basis van Nederlandse maatstaven tenminste 10% bedraagt.

Gegeven de doelstellingen en werkzaamheden (project- en herontwikkeling van eigen onroerende zaken, verkrijgen grondposities met het oog op project- en herontwikkeling) van de deelnemingen zal naar verwachting aan één of meerdere van de bovenstaande voorwaarden worden voldaan zodat de deelnemingsvrijstelling van toepassing zal zijn.

Successie- en schenkingsrecht

In geval van overlijden van een certificaathouder (natuurlijk persoon) of schenking door een certificaathouder (natuurlijk persoon) van zijn certificaten, worden de certificaten, in principe, in de heffing van het Nederlandse successie- of schenkingsrecht betrokken tegen de waarde in het economische verkeer. De toepasselijke belastingtarieven (5%-68%) en eventuele vrijstelling(en) zijn mede afhankelijk van de mate van verwantschap.

Initiatiefnemer en bestuurder

Homburg Participaties

Initiatiefnemer en bestuurder van Homburg Eastern Europe Fund is Homburg Participaties, statutair gevestigd te Soest. Homburg Participaties is opgericht op 4 juni 1999 en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland onder nummer 08082007. Laatstelijk werden de statuten gewijzigd op 9 november 2007.

De statuten en de jaarrekeningen van Homburg Participaties liggen ten kantore van de Vennootschap ter inzage en zijn gedeponeerd bij het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland. De statuten van Homburg Participaties zijn opvraagbaar via www.homburg.nl.

Homburg Participaties maakt deel uit van de Homburg groep, een groep internationale, vastgoedgeoriënteerde ondernemingen. Haar kantorennetwerk bevindt zich in Canada, de Verenigde Staten en Europa.

De Homburg groep staat onder leiding van de heer R. Homburg. De heer Homburg is tevens Voorzitter en Chief Executive Officer van Homburg Invest Inc., alsmede directeur bij Homburg Participaties.

Wapenfeiten Homburg Participaties:

- Het plaatsen en beheren van de vastgoedbeleggingsinstellingen:
 - o Homburg Citadel Hill
 - o Homburg Vintage Park
 - o Homburg Bathurst Mall
 - o Homburg Bow Trail Fanny's
 - o Homburg Red Deer
 - o Homburg Flamingo Block
 - o Homburg Fairmont (Afgerond: gerealiseerd rendement 13,76% op jaarbasis)
 - o Homburg Manhattan
 - o Homburg Bonavista Square (Afgerond: gerealiseerd rendement 16,90% op jaarbasis)
 - o Homburg Clareview
 - o Homburg MacEwan
 - o Homburg Wellington Courts
 - o Homburg Holland Gardens
 - o Homburg Riese B.V.
 - o Homburg Gulbe B.V.
 - o Homburg Gulbe 2 B.V.
 - o Homburg Mercurius B.V.
 - o Homburg Eastern Europe Fund B.V.
- Het plaatsen van de vastgoedobligaties Homburg (Mortgage) Bonds 1 t/m 10

De directie van Homburg Participaties bestaat uit de heren dr. R. Homburg, drs.J. R. Stolle en ir. H.H. Scholte. De curricula vitae van de directieleden zijn weergegeven in bijlage 6 van dit Prospectus.

Het eigen vermogen van Homburg Participaties voldoet aan de vereisten zoals voorgeschreven door de Wft.

Homburg Participaties treedt in Nederland op als bestuurder van Homburg Eastern Europe Fund. Homburg Participaties verzorgt de directievoering van het fonds en coördineert de verschillende projecten. Tot haar taken behoren verder het opstellen van de balans en de resultatenrekening van Homburg Eastern Europe Fund alsmede het informeren van de Certificaathouders ten aanzien van de ontwikkelingen in Homburg Eastern Europe Fund.

Vergunning

Homburg Participaties is een onderneming die voor zichzelf transparantie en governance toepast. Hierbij wordt niet specifiek van de code Tabaksblat uitgegaan. Homburg Participaties staat onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). De AFM ziet er op toe dat partijen zich aan de

relevante wetten en regels houden en oefent toezicht uit door middel van controle, handhaving en normoverdracht.

Homburg Participaties beschikte uit hoofde van art. 7 Wet toezicht effectenverkeer 1995 ("Wte 1995") over een vergunning om als effectenbemiddelaar in of vanuit Nederland diensten aan te bieden of te verrichten.

Na de invoering van de Wft op 1 januari 2007 zijn de diensten van de effectenbemiddelaar vervat in het "verlenen van een beleggingsdienst". Homburg Participaties beschikt na de invoering van de Wft over een vergunning voor het verlenen van de volgende beleggingsdiensten:

- Commissionair (art. 1:1 Wft verlenen van een beleggingsdienst sub b)
- Begeleiden en plaatsen van emissies (art. 1:1 Wft verlenen van een beleggingsdienst sub e).

De AFM heeft verder Homburg Participaties een vergunning verleend voor het beheren van beleggingsinstellingen op grond van artikel 2.65 Wft.

In het kader van deze vergunningen zijn de heren dr. R. Homburg, drs. J. R. Stolle en ir. H.H Scholte. op betrouwbaarheid en deskundigheid getoetst in hun hoedanigheid van statutaire bestuurders van Homburg Participaties.

Dit Prospectus is door Homburg Eastern Europe Fund met zorg samengesteld en is goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten.

Overige informatie

Aanvullende informatie is verkrijgbaar op www.homburg.nl. Indien internet niet beschikbaar is, kunnen kosteloos kopieën aangevraagd worden bij Homburg Participaties.

Opvraagbare informatie:

- Uittreksel Kamer van Koophandel Homburg Participaties
- Managementovereenkomst tussen Homburg Eastern Europe Fund en UAB Homburg Valda
- Beheerovereenkomst tussen Homburg Eastern Europe Fund en Homburg Participaties

Betrokken partijen

Uitgevende instelling	Stichting administratiekantoor Homburg Eastern Europe Fund Beckerinhstraat 36 3762 EX Soest tel 035 609 1620 fax 035 609 1630
Initiatiefnemer en bestuurder	Homburg Participaties B.V. Prinsestraat 3 7513 AM Enschede Tel 0800-6667778 Fax 053 434 6829
Directie van de Initiatiefnemer	dr. R. Homburg drs. J.R. Stolle ir. H.H Scholte
Notaris (Nederland)	Gietema Legal B.V. mr. O.N. Gietema Delta 1F 6825 ML Arnhem
Belastingadviseurs (Nederland)	Rechtstaete Vastgoedadvocaten & Belastingadviseurs mr. R.A.W. Maat Postbus 75638 1070 AP Amsterdam
Administratief en Vastgoedbeheer	UAB Homburg Valda Gedimino pr. 20/ Jogailos g. 1 LT- 01103 Vilnius, Litouwen
Accountant Baltische staten	Ernst & Young Jogailos g.4 LT-01116 Vilnius, Litouwen
Accountant Nederland	Ernst & Young Accountants Boogschutterstraat 1A 7324 AE Apeldoorn

Bijlagen

Bijlage 1: Taxatierapporten

Taxatierapport van het project Malonioji

UAB "Ober-Haus" Nekilnojamas Turtas, Į/Į 211645042			
Vilnius, Geležinio Vilko g. 18a Tel. (+37) 210 97 00	Karnas, Kyjovsčio g. 56 Tel. (+37) 337 001	Klaipėda, S. Daukanto g. 3 Tel. (+37) 402 036	
Panemunė, Topolių g. 45 Tel. (+37) 504 000	Šaukiai, P. Viliūnų g. 31 Tel. (+37) 999 003	Palanga, Vytauto g. 99 Tel. (+37) 460 51 000	

CERTIFICATE of PROPERTY VALUE

The Customer:
UAB „Humburg investicijos“, registration code: 300149660.

The Task of Valuation:
The purpose of the valuation is to determine the market value of the real estate as at the date of its value.

The Owner of the Property:
UAB „LIQMLIT6“, registration code 300568187. Property rights appraisal: freehold. Legal basis of the ownership of the appraised property: The Sale Purchase agreement No. 14-9988 (12.07.2007).

General Data about the Appraised Property:
Hospital building with belonging buildings and the land plot, located at Malonioji Str. 5, Vilnius, Lithuania:

- Hospital building in plane marked with index 1122p.** Unique number of the building: 1094-0125-5016. The total area of the building: 554,66 sq.m. The year of the building: till 1940. Number of floors: 2. The condition of the premises: worse than normal, building needs running repairs or reconstruction.
- Warehouse building in plane marked with index 2F1p.** Unique number of the building: 1094-0125-5027. The total area of the building: 37 sq.m. The year of the building: 1953 m. Number of floors: 1. The condition of the premises: disrepair, building needs major repairs.
- Auxiliary building in plane marked with index 3F1p.** Unique number of the building: 1094-0125-5038. The total area of the building: 51 sq.m. The year of the building: 1965 m. Number of floors: 1. The condition of the premises: disrepair, building needs major repairs.
- Belonging structures (engineering):** . Yards structures (fence, yard, basin). Unique numbers: 1094-0125-5049.
- The land plot.** Appraised buildings and structures are located on the land plot with area of 2507 sq.m. The cadastral number of the site: 0101/0039/801, Unique number of the site: 0101-0039-0801. Property rights appraisal: freehold. The purpose of use of the land: land designated for other purposes (the way of use: for public use).

Conclusion about the market value:

The determined market value of the appraised property
on 4th March, 2008 is
8'750'000 LTL. (Eight million seven hundred thousand litas).

UAB "Ober-Haus" Nekilnojamas turτας
Real estate appraiser
Raulius Vagonis
Professional Property Valuation Qualification Certificate No. 6049246

(initials, surname, signature, date)

Taxatierapport van het project Vejavas

SIA „Baltijas Vertetaju Grupa DDS” TM licence 41

47 Unijas Street, Riga, Latvia, LV1039, mob. 29557963, tel-fax 67568185, e-mail bvgdds@apollo.lv
SRN 40003533474
VAT LV40003533474
Bank account:
JSC SEB Unibank, Vidzeme branch
Code: UNLALV2X
LVL account: LV63UNLA0002058469360

To the Director Indra Kivila

Report about the the market value of the presented for valuation real estate, possessed by SIA „Homburg Vejavas”, cad. No. 0100 070 2049 – land plot possible to use for multistorey residential development, located in Vejavas Street w/o number, Riga

Dear Ms. Kivila,

In accordance with your request, we have carried out valuation of the above mentioned real estate in order to find out information about the possible market value (in long term period) of the real estate, possessed by SIA „Homburg Vejavas”, in Vejavas Street, Riga, w/o number. Valuation refers to the inspection time of the object – July 4th, 2008. The valuation report is supposed only for internal use of the Customer, it shall not be presented to banks, state institutions, as well as not applied at any legal procedures.

As the basis of analysis there are:

- 1) copies of documents, handed in by the Customer, which have been attached to the conclusion No. DDS/33/08-07 from 04.07.2008,
- 2) inspection of the object in nature,
- 3) market situation data and their analysis during the valuation period for the land plots with similar function, located in Purvciems – Plavnieki district of Riga city,
- 4) possibilities of how to use the valued object,
- 5) summary of the alienation deals registered in the State Land Duty during second half of the year 2007 and first quarter of the year 2008,
- 6) cost of construction works and materials in the first half of the year 2008,
- 7) application of generally recognized valuation methods – comparisation of market data and profit discounting methods in accordance with LVS (Latvian State Standards) 401, Riga 2002.

By analyzing the impact of location and possible way of use of the valued properties on their value, the **market value** of the real estate, possessed by SIA „Homburg Vejavas”, with cadastre No. 0100 070 2049 – land plot possible to use for the construction of multistorey residential buildings (by realizing presented to expert sketch design for multistorey housing complex, worked out by SIA „B&G projekts” and accepted at all relevant institutions), located in Vejavas Street w/o number, Riga, in the day of valuation, on July 4th, 2008, is:

1 196 000,- Ls
(one million one hundred ninety six thousand lats).

We were pleased for cooperation with you and, if there would be possible to provide you with any kind of support regarding valuation of the properties, please call us to telephone numbers 29557963 or 6756815,

Sincerely yours,

Daiga Deruma,
Chief Board Member of SIA „Baltijas Vertetaju Grupa DDS”
Real Estate Valuator, LIVA certificate No. 33

Taxatierrapport van het project Baldone



Desktop valuation report

**"VARAVIKSNES" and
"JAUNKLAUGI" land plots**



**Prepared for
"Homburg Baldone" Ltd**

July 2, 2008



Page 1 of 7



TABLE OF CONTENTS

VALUATION CERTIFICATE.....	3
1.1 SUMMARY	3
1.2 INTRODUCTION	4
1.3 DOCUMENTATION.....	4
1.4 PURPOSE OF THE VALUATION	4
1.5 BASIS OF THE VALUATION	5
1.6 SPECIAL CONDITIONS	5
1.7 VALUATION ASSUMPTIONS	5
1.8 TOWN PLANNING.....	5
1.9 STRUCTURE	5
1.10 SITE AND CONTAMINATION.....	6
1.11 INSPECTIONS	6
1.12 VALUATION	7
1.13 SIGNATURE	7

APPENDICES ARE PRESENTED IN A SEPARATE REPORT

APPENDIX 1: PROPERTY REPORTS
 APPENDIX 2: SITE LAYOUTS
 APPENDIX 3: PROPOSED DETAILED PLANNING
 APPENDIX 4: PHOTOS OF THE PROPERTY





VALUATION CERTIFICATE

1.1 Summary

The purpose of this Valuation report is to present market value of "VARAVIKSNES" and "JAUNKLAUGI" land plots, currently owned by "Homburg Baldone" Ltd.

Valuation Certificate contains general information regarding methodology, limitations and disclaimers of the valuation, also legal characteristics of the property. Estimated residual value of the freehold unencumbered land at the date of valuation (July 2, 2008) is **EUR 3 200 000** (EUR three millions two hundred thousands).

Property that is being valued – land plots "VARAVIKSNES" and "JAUNKLAUGI" (total land area – 298 300 sq.m.) with a foreseen residential and logistic development, located in Baldone parish, Riga region. The valuation is based on development volumes (provided by "Homburg Baldone" Ltd) and market based assumptions of the Valuator. To estimate the market value of land, residual value method is applied, which is based on future market value and required investments projections, detailed calculations of the value using the method are set in the appendixes of the report.





1.2 Introduction

In accordance with instructions received from "Homburg Baldone" Ltd we have estimated market value of the following adjacent land plots:

Name	Land area, sq.m.	Unique cadastral number
VARAVIKSNES	272 100	8025-001-0105
JAUNKLAUGI	26 200	8025-001-0010
TOTAL	298 300	

The land plots are parcelled and the following development functions are foreseen on the land plots after approval of the initiated detailed planning:

Function	Land area, sq.m.	# of parcels
Residential	83 741	19
Logistics	214 559	28
TOTAL	298 300	47

The scope of this valuation is based on the client's valuation instructions as follows:

Date of valuation is July 2, 2008.

The valuation is required for internal purposes.

The valuation is to be undertaken on basis of residual value method in accordance with the standards and guidance notes of The European Valuation standards prepared by The European Group of Valuers Association (TEGoVA) or an equivalent basis as used in local market

The valuers have prepared a full valuation of the property in accordance with the Practice Statements and Relevant Guidance Notes of the RICS Appraisal and Valuation, including inspection of the property and a detailed market survey.

1.3 Documentation

For the purpose of this report we have been provided with the following documents/information:

- "VARAVIKSNES" and "JAUNKLAUGI" land plots layouts
- Proposed detailed planning layout
- Minutes of the Riga Region Baldone City Council meeting regarding the initiation of the detailed planning
- Verbal information about the process of detailed planning

We have in general relied on this information to be accurate and have generally not found any reason to believe otherwise. Our report is therefore using this information as basis for our valuation.

1.4 Purpose of the valuation

The purpose of the valuation is to determine the market value of the freehold "VARAVIKSNES" and "JAUNKLAUGI" land plots as of July 2, 2008 for "Homburg Baldone" Ltd internal use.





1.5 Basis of the valuation

We are assessing the market value of land under development project using residual value method in accordance with the Practice Statements and Relevant Guidance Notes of the RICS Appraisal and Valuation and approved by both the International Valuation Standards Committee (IVSC) and The European Group of Valuers' Association (TEGoVA).

1.6 Special conditions

The valuation has been undertaken by Mr. Lau Melchiorson, M.Sc. (economics) MRICS.

The valuator hereby declares that this valuation is carried out in line with the ethical standards of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) and TEGoVA and the valuator has no direct interest in the property or the company owning it.

1.7 Valuation assumptions

We assume that the initiated detailed planning is approved, that the development project will be performed with respect to the proposed development volumes and planning schedules, and that valid unconditional confirmation is granted by all relevant authorities including planning, building and user permits/ licenses.

We have not in the received documents nor through our own investigations found reason to believe otherwise.

1.8 Town Planning

Our valuation is on the basis that the property is not affected by proposals for road widening or Compulsory Purchase. We have in our investigations not found any evidence of such plans.

1.9 Structure

We have neither carried out a structural survey of the planned property components, nor tested any services or other plant or machinery. We are therefore unable to give any opinion on the condition of the structure. However, our valuation takes into account any information supplied to us and any defects noted during our inspection. Otherwise, our valuation is on the basis that there are no latent defects that would materially affect our valuation.

We have not inspected those parts of the property which are covered, unexposed or inaccessible and our valuation is on the basis that they are in good repair and condition.

We have not investigated the presence or absence of High Alumina Cement, Calcium Chloride, Asbestos and other deleterious materials. In the absence of information to the contrary, our valuation is on the basis that no hazardous or





suspect materials and techniques will be used in the development project realization.

1.10 Site and Contamination

We have not investigated ground conditions/stability and, unless advised to the contrary, our valuation is on the basis that all the buildings foreseen in the development project will be constructed, having appropriate regard to existing ground conditions.

We have not carried out any investigations or tests, nor been supplied with any information from the client or from any relevant expert that determines the presence or otherwise of pollution or contaminative substances in the subject or any other land (including any ground water). Accordingly, our valuation has been prepared on the basis that there are no such matters that would materially affect our valuation. Should this basis be unacceptable or should one wish to verify that this basis is correct, one should have appropriate investigations made and refer the results to us so that we could review our valuation.

1.11 Inspections

We have inspected the property on July 2, 2008.





1.12 Valuation

Subject to the foregoing, and based on values current as at July 2, 2008, we are of the opinion that the market value of freehold unencumbered land, as set out in the report, is the total sum of

EUR 3 200 000

In letters: EUR three millions two hundred thousands 00/100

on a cash basis.

The contents of this Valuation Certificate and Report are intended to be confidential to the addressees and for the specific purpose stated. Consequently, and in accordance with current practice, no responsibility is accepted to any other party in respect of the whole or any part of its contents. Before the Valuation Certificate or Report or any part of its contents are reproduced or referred to in any document, circular or statement or disclosed orally to a third party, our written approval as to the form and content of such publication or disclosure must first be obtained. For avoidance of doubt, such approval is required whether or not this firm is referred to by name and whether or not our Valuation Certificate or Report is combined with others.

1.13 Signature

Date: July 2, 2008

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lau Melchiorson', written over a horizontal line.

Lau Melchiorson,
M.Sc. (econ.) MRICS



Taxatierapport van het project Zolitudes

SIA „Baltijas Vertetaju Grupa DDS” TM licence 41

47 Unijas Street, Riga, Latvia, LV1039, mob. 29557963, tel-fax 67568185, e-mail bvgdds@apollo.lv
 SRN 40003533474

VAT LV40003533474

Bank account:

JSC SEB Unibank, Vidzeme branch

Code: UNLALV2X

LVL account: LV63UNLA0002058469360

To the Authorized Person of
 SIA „HOMBURG ZOLITUDE”
 Indra Kivila

Report about the total market value of the presented for valuation neighbor real estates, possessed by SIA „Homburg Zolitude”, State Reg. No. 40003920651, and SIA „Homburg Investments”, State Reg. No. 40003848538 - cad. No. 0100 099 2003, in Priedaines Street w/o number, Riga; cad. No. 0100 099 0116, in Priedaines Street w/o number, Riga; cad. No. 0100 099 2001, in Priedaines Street w/o number, Riga; cad. No. 0100 099 0414, in 20 Priedaines Street, Riga; cad. No. 0100 099 0699, in 16 Priedaines Street, Riga; cad. No. 0100 099 0068, in 62 Apuzes Street, Riga

Dear Ms. Kivila,

In accordance with your request, we have carried out valuation of the above mentioned real estate in order to find out information about the possible total market value (in long term period) of the neighbor real estates, possessed by SIA „Homburg Zolitude” and SIA „Homburg Investments” - in Priedaines Street w/o number; 20; 16, and Apuzes Street 62, Riga, with the condition that all 6 land plots will be joined for realization of the common Project and will be used in accordance with correspondingly the best and most effective way of use. Valuation refers to the inspection time of the object – July 8th, 2008. The valuation report is supposed only for internal use of the Customer, it shall not be presented to banks, state institutions, as well as not applied at any legal procedures.

As the basis of analysis there are:

- 1) copies of documents, handed in by the Customer, which have been attached to the conclusion No. DDS/38/08-07 from 08.07.2008;
- 2) inspection of the object in nature;
- 3) market situation data and their analysis during the valuation period for the land plots with similar function, recently developed dwelling, commercial areas, and car garages, located in Zolitude – Pleskodale district of Riga city;
- 4) possibilities of how the best to use the valued object;
- 5) summary of the alienation deals registered in the State Land Duty during second half of the year 2007 and first quarter of the year 2008;
- 6) cost of construction works and materials in the first half of the year 2008;
- 7) development proposal from year 2007 for the development of 4-storey till 12-storey multistorey building complex in Priedaines Street w/o number, 20, 16, and 62 Apuzes Street;
- 8) application of generally recognized valuation methods – comparison of market data and profit discounting methods in accordance with LVS (Latvian State Standards) 401, Riga 2002.

By analyzing the impact of location and possible way of use of the valued properties on their value, the **total market value** of the real estates, possessed by SIA „Homburg Zolitude”, State Reg. No. 40003920651, and SIA „Homburg Investments”, State Reg. No. 40003848538, with cadaster No. 0100 099 2003 – land plot possible to use for the construction of multistorey residential buildings, with part of the shop building to be demolished, in Priedaines Street w/o number, Riga; with cadaster No. 0100 099 0116 – land plot possible to use for the construction of multistorey residential buildings, with part of the shop building to be demolished, in Priedaines Street w/o number, Riga; with cadaster No. 0100 099 0414 – land plot possible to use for the construction of multistorey residential buildings, with single family residential house and auxiliary buildings to be demolished, in 20 Priedaines Street, Riga; with

cadaster No. 0100 099 0699 – land plot possible to use for the construction of multistorey residential buildings, with single family residential house and auxiliary buildings to be demolished, in 16 Priedaines Street, Riga; with cadaster No. 0100 099 0068 – land plot possible to use for the construction of multistorey residential buildings, with single family residential house and auxiliary buildings to be demolished, in 62 Apuzes Street, Riga, if there is realized the best possible use of all 6 neighbor land plots, based on the presented to expert construction proposal, in the day of valuation, on July 8th, 2008, is:

2 244 000,- Ls
(two million two hundred forty four thousand lats).

We were pleased for cooperation with you and, if there would be possible to provide you with any kind of support regarding valuation of the properties, please call us to telephone numbers 29557963 or 6756815,

Sincerely yours,

Daiga Deruma,
Chief Board Member of SIA „Baltijas Vertetaju Grupa DDS”
Real Estate Valuator, LIVA certificate No. 33

Taxatierapport van het project Kreivasis

Preliminary Real Estate Market Value Evaluation Certificate Nr. 08/06-1161

Evaluation customer	UAB „Homlit 2“
Company code	300530400
Customer's address	Didžioji st. 20, Vilnius
Evaluation case	Future property present market value determination for customer urges
Evaluated property survey date	2008-06-12
Certificate issue date	2008-06-16
Property evaluated	Three land plots with detailed plan
Property address	Vilnius city municipality, Vilnius city, Kreivasis skg.

Information about land plot

Owner	UAB „Homlit 2“, company code 300530400	
Unique Nr.	Cadastral Nr.	Space, ha
0101-0042-0043	0101/0042:43, Vilnius city k.v.	0,0489
0101-0042-0046	0101/0042:46 Vilnius city k.v.	0,0578
0101-0042-0042	0101/0042:42 Vilnius city k.v.	0,0481
Designation	Other (Residential territories/low-rise residential houses construction)	
Agricultural landed property space, ha	0,40	
Special usage conditions	Electric lines protection zone Gaspipe protection zone Immovable cultural valuables territory and protection zones	
Possesion form	Ownership	
Legal facts	Mortgage Vilnius city 1st county court mortgage division	
Registration basis	Mortgage registry notification about mortgage registration, 2006-03-01, Nr. 01120060004595	
Property part	All (1/1)	
Measurement type	Land plot is formed by performance of cadastral measurements	
Short description	Evaluated land plots are of 0,1548 ha with future detailed plan where construction of a low-rise residential building is supposed.The land plots are located in Vilnius city Old Town elderate, Užupis.	
Remarks	The value is determined according to the possible maximum usable area of the building (intensity 1,2 – 1,4), on approval of a detailed plan and on receipt of construction permit.	
Conclusion regarding future property present value:		
Real estate property - land plot located at Kreivasis skg., Vilnius, future market present value on approval of detailed plan would be 5 700 000 Lt (five million seven hundred thousands litas) .		

Property evaluator: Audrius Šešplaukis

Taxatierapport van het project Lentvaris

PRELIMINARY ASSET MARKET EVALUATION
CERTIFICATE NR. 08/02-431

Evaluation customer	UAB "Homlit 8", company code 300578975		
Customer address	Gedimino ave 20/ Jogailos st 1, Vilnius		
Evaluation case	Asset market value determination for the client's purposes		
Asset evaluation date	2008-02-27		
Certificate issue date	2008-03-03		
Asset evaluated	Land plot		
Asset location address	Lentvario st. 14a, Vilnius		
Data about the land plot			
Designation	Unique Nr.	Cadastral Nr.	General area, ha
Other (not for agricultural purposes or wood economy)	0101-0076-0166	0101/0076:166 Vilnius m.k.v.	5,0651
Ownership	The Republic of Lithuania, personal code 4400		
Legal right	State land plot lease agreement, 1997-07-16, Nr. 241 N01/97-13527		
State or other municipalities' land trust right	Vilnius district chief administration, personal code 110834321 Registration basis: State land plot lease agreement, 1997-07-16, Nr. 241 N01/97-13527		
Legal facts	Lease agreement signed; Tenant UAB "Alobera", personal code 11834321; Term: From 2002-03-15 to 2096-07-15; Registration basis: State land plot lease agreement, 2002-03-15, Nr. 72 N01/202-25249		
Special usage conditions	Penstock, water and faecal drain networks and equipment preservative belts; Electric lines preservative zones; Communication lines preservative zones; Heating and hot water supply networks preservative zones; Gaspipe preservative zones.		
Type of measurement	Land plot is shaped by fulfillment of cadastral measurements		
Registry notes indications	The tenant must under the necessity allow to lay engineering networks of common usage.		
Short description			
There is a storage and a hangar located on the land plot evaluated; they will be demolished and are not evaluated according to the customer request. The land plot is in Panerių elderate, in a district bounded by Lentvario, Kirtimų, Granito and Žarijų streets. On the opposite side of Lentvario st. is UAB Regitra, there are manufacturing depots and warehouses in the surrounding area. Approach is good.			
Evaluation method	Comparative value method		
Asset market value conclusion: Real estate evaluated asset located at Lentvario st. 14a, Vilnius value on the asset inspection date is 10 700 000 Lt (ten millions seven hundred thousands litas).			

Asset evaluator: Audrius Šešplauskis

Taxatierapport van het project Rinktinės

**FUTURE PROPERTY PRESENT MARKET VALUE DETERMINATION
CERTIFICATE NR. 08/07-1245**

Evaluation customer	UAB "Homlit 7"
Company code	300568194
Customer address	Gedimino ave 20/ Jogailos st 1, Vilnius
Evaluation case	Future market value determination according to the customer request
Asset survey date	2008-06-27
Certificate issue date	2008-06-30
Asset evaluated	Land plot with detailed plan
Asset address	Vilnius city municipality, Vilnius, Rinktinės st. 2
Data about the land plot	
Owner	The Republic of Lithuania, personal code 111105555
Unique number	0101-0032-0312
Cadastral number	0101/0032:312 Vilnius city k.v.
Whole land plot area, ha	0,7033
Area evaluated, ha	0,2648
Designation	Other (not for agricultural or forest economy purposes)
Type of measurement	The land plot is formed by performing cadastral measurements
Special usage conditions	Protection zones of connection lines; Protection zones of electricity lines; Protection zones of gas pipe; Territory of real estate cultural heritage and protection zones; Protection zones of heating and hot water supply networks; Plumbing, rain and faecal sewerage networks and devices protection zones
Possession form	Ownership
Legal facts	I. Lease agreements signed Tenants: 1. VĮ Lietuvos Energetikos muziejus, company code 2614273, space 0,4385 ha 2. UAB "RVM INVESTMENTS", company code 300135969, space 0,2648 ha II. Lease right pledged, pledge giver UAB "RVM INVESTMENTS"
Registration basis	1. State land plot lease agreement, 1999-07-21, Nr. 481 NO1/99-21274, valid since 2007-11-24 2. State land plot lease agreement, 2006-05-17, Nr. N01/2006-624, valid since 2006-08-16
Asset part	2648/7033
Short description	Land plot of 0,2648 ha with detailed plan is evaluated, where construction of 11 300 m ² space building (useful space 9600 m ²) and 6740 m ² space underground parking is planned. The land plot is located in Vilnius city centre, at the intersection of Rinktinės-Žvejų streets.
Notes	The value is determined according to the possible maximum useful space (9600 m ²), after detailed plan approval (information provided by the customer).
Conclusion on the future asset present value:	
Real estate – land plot, located at Rinktinės st. 2, future asset present value after approval of detailed plan would be 34 800 000 Lt (thirty four million eight hundred thousand litas).	

Asset evaluator: Audrius Šešplauskis

Taxatierapport van het project Tuskulenai

Preliminary Real Estate Market Value Evaluation Certificate Nr. 08/06-1147

Evaluation customer		UAB „Homlit 1“, company code 300518469			
Property evaluated		Industrial complex located on the state land plot			
Property address		Vilnius, Tuskulėnų st. 33			
Property survey date		2008-06-11			
Information about premises					
Name	Designation	Unique Nr.	Marked on the plan	Construction year	General space, m2
Industrial building	Production, industrial	1094-5003-5017	1P2p	1956	4788.17
Laundry-storage	Facilities	1094-5003-5039	3L1p	1993	217.72
Administrative	Administrative	1094-5003-5044	4B2p	1983	1497.34
Autoscales	Non-residential	1094-5003-5060	6H1p	1983	21.53
Appliance building	Facilities	1094-5003-5071	7L2p	1986	276.83
Storage	Storage	1094-5003-5106	8F5b	1986	215.24
Storage	Storage	1094-5003-5082	9F1g	1986	175.61
Storage	Storage	1094-5003-5093	10F1p	1954	109.03
Industrial building	Production, industrial	1094-5003-5117	11P2p	1988	2575.99
Garage	Utility household	1094-5003-5150	5I1g	1974	20.65
Shed	Utility household	1094-5003-5128	12I1g	1983	66.04
Courtyard basement	Utility household	1094-5003-5139	13I1p	1981	14.08
Courtyard basement	Utility household	1094-5003-5146	14I1b	1954	20.00
Household building	Utility household	1094-5003-5160	15I1p	1988	25.36
Household building	Utility household	1094-5003-5171	16I1p	1993	106.91
Household building	Utility household	1094-5003-5182	17I1p	1993	22.78
Garage	Utility household	1094-5003-5193	18I1g	1993	20.11
Garage	Utility household	1094-5003-5206	19I1p	1988	35.78
Courtyard constructions	Other constructions	1094-5003-5228		1988	
Owner	UAB „Homlit 1“, company code 300518469				
Legal ownership basis	Purchase-sale agreement, 2005-12-30, Nr. DP-7707				
Legal facts	Mortgage Lease agreement signed: UAB „Vilniaus duona“, company code 125374462				

Information about land plot

Name/Designation	Unique Nr.	Cadastral Nr.	General space, ha	Part evaluated, ha
Land plot/ Other	0101-0033-0697	0101/0033:697 Vilnius k.v.	1.3835	1.3835
Measurement type	Land plot is formed by accomplishment cadastral measurements			
Owner	The Republic of Lithuania, company code 111105555			
Legal ownership basis	City board decision, ordinance, 1995-04-06, Nr. 908V County chief order, 1997-04-04, Nr 509-01			
Other objective rights	Road servitude – right to go by vehicles (serving object). To allow to walk and drive employees involved to transforming substation by the part of the land plot marked on the plan by lines and numbers 28-31, and to allow performance of maintenance and repair works of the transforming substation; To allow to walk and drive employees involved to gas regulation station by the part of the land plot marked on the plan by lines and numbers 20-27, and to allow to perform maintenance and repair works of the gas regulation station.			
Legal facts	Pledged ownership right Lease agreement signed; Tenant: UAB „Homlit 1“, company code 300518469.			
Remarks	No records			
Special usage conditions	Electric lines protection zone			

Evaluation methods	Comparative, consumption income, reconstructive and residual value methods
Conclusion regarding preliminary market value of the property:	
Real estate evaluated – industrial complex located on the state land plot preliminary market value at the survey date is 25 100 000 (twenty five million one hundred thousands) litas.	

Property evaluator: Audrius Šešplaukis

Bijlage 2: Statuten Homburg Eastern Europe Fund B.V.

- 1 -

DOORLOPENDE TEKST
VAN DE STATUTEN VAN
Homburg Eastern Europe Fund B.V.
gevestigd te Soest
per 17 juni 2008

STATUTEN:**Artikel 1. NAAM EN ZETEL.**

1. De vennootschap draagt de naam: Homburg Eastern Europe Fund B.V.
2. Zij heeft haar zetel te Soest.

Artikel 2. DOEL.

- a. het al dan niet tezamen met anderen deelnemen in en het besturen van andere ondernemingen;
- b. het beleggen van haar middelen in onroerende zaken en effecten;
- c. het verkrijgen, verwerven in genot, vervreemden, huren, verhuren, vervaardigen, administreren, financieren, beheren, exploiteren en bezwaren van (register)goederen;
- d. het voorzien in de behoefte aan financieringsmiddelen van groepsmaatschappijen en anderen;
- 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.

1. Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt zesendertig miljoen vierhonderd euro (€ 36.000.400,00), verdeeld in negentigduizend (90.000) gewone aandelen, elk nominaal groot vierhonderd euro (€ 400,00), en één (1) prioriteitsaandeel, nominaal groot vierhonderd euro (€ 400,00).
2. Alle aandelen luiden op naam.
3. Aandeelbewijzen worden niet uitgegeven.
4. De gewone aandelen zijn doorlopend genummerd van 1 af en het prioriteitsaandeel is genummerd P1.

Artikel 4. BEGRIPSBEPALINGEN.

1. In deze statuten wordt, voorzover niet uitdrukkelijk anders wordt vermeld, verstaan onder:
 - a. de directie: het bestuur in de zin van Boek 2, Burgerlijk Wetboek;
 - b. directeur(en): bestuurder(s) in de zin van Boek 2, Burgerlijk Wetboek;
 - c. prioriteit: de houder van het prioriteitsaandeel;
 - d. aandelen: de gewone aandelen en het prioriteitsaandeel;
 - e. aandeelhouders: de houders van aandelen;
 - f. de algemene vergadering: de algemene vergadering van aandeelhouders;
 - g. certificaten: al dan niet met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten op naam van aandelen in het kapitaal van de vennootschap;
 - h. certificaathouders: houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten op naam van aandelen, zomede stemgerechtigde vruchtgebruikers van aandelen, stemgerechtigde pandhouders van

- 2 -

- aandelen en aandeelhouders zonder stemrecht; -----
- i. certificaathoudersrechten: de rechten die de wet toekent aan de sub h-----
bedoelde certificaathouders; -----
- j. jaarrekening: de balans en de winst- en verliesrekening met de -----
toelichting. -----
2. Onder het begrip: "schriftelijk" wordt in deze statuten tevens begrepen: per-----
telefax of per e-mail. -----

Artikel 5. REGISTER VAN AANDEELHOUDERS. -----

1. De directie houdt ten kantore van de vennootschap een register waarin de -----
namen en adressen van alle aandeelhouders zijn opgenomen, met -----
vermelding van de datum waarop zij de aandelen hebben verkregen, -----
alsmede van de soort aandelen en het op ieder aandeel gestorte bedrag. -----
Daarin worden tevens opgenomen: -----
- de namen en adressen van hen die een recht van vruchtgebruik of een -----
pandrecht op aandelen hebben, met vermelding van de datum waarop -----
zij het recht hebben verkregen alsmede met vermelding of aan hen het -----
stemrecht en de certificaathoudersrechten toekomen. -----
 - de namen en adressen van de houders van met medewerking van de -----
vennootschap uitgegeven certificaten op naam van aandelen; -----
 - het van rechtswege ontstane pandrecht op aandelen waarvoor -----
certificaten zijn uitgegeven met medewerking van de vennootschap; -----
 - ieder verleend ontslag van aansprakelijkheid voor nog niet gedane -----
stortingen. -----

Het register wordt regelmatig bijgehouden. Iedere aantekening in het register-----
wordt getekend door een directeur. -----

2. De directie verstrekt desgevraagd aan een aandeelhouder, een -----
vruchtgebruiker en een pandhouder om niet een uittreksel uit het register met-----
betrekking tot zijn recht op een aandeel. Rust op het aandeel een recht van-----
vruchtgebruik of een pandrecht, dan vermeldt het uittreksel aan wie het -----
stemrecht en de certificaathoudersrechten toekomen. -----
3. De directie legt het register ten kantore van de vennootschap ter inzage van-----
de aandeelhouders en certificaathouders. De gegevens van het register -----
omtrent niet-volgestorte aandelen zijn ter inzage van een ieder; een afschrift-----
of uittreksel van deze gegevens wordt ten hoogste tegen kostprijs verstrekt. -----

Artikel 6. OPGAAF VAN WOONPLAATS EN ADRES. -----

Aandeelhouders, pandhouders en vruchtgebruikers van aandelen, zomede -----
houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van-----
aandelen zijn verplicht er zorg voor te dragen dat hun woonplaats en adres te-----
allen tijde bij de vennootschap bekend zijn; zij zijn zelf aansprakelijk voor de -----
schade die uit het niet voldoen aan deze verplichting voor hen mocht -----
voortvloeien. -----

Oproepingen, kennisgevingen, verklaringen, verzoeken, opgaven, mededelingen-----
en, in het algemeen, alle berichten die bestemd zijn voor de in de vorige zin-----
bedoelde personen, worden gericht aan de bij de vennootschap bekende -----
adressen als bedoeld in de vorige zin. -----

Artikel 7. UITGIFTE VAN AANDELEN. VOORKEURSRECHT. -----

1. 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. -----
- Onder uitgifte van aandelen wordt niet begrepen het uitgeven van aandelen -----
aan iemand, indien en voorzover deze een voordien reeds verkregen recht-----



- 3 -

- tot het nemen van aandelen uitoefent.-----
2. Uitgifte van aandelen geschiedt ingevolge een besluit van de directie.-----
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.-----
 3. Bij het besluit tot uitgifte van aandelen worden de koers en de verdere-----
voorwaarden van uitgifte door de directie bepaald.-----
 4. De vennootschap kan bij uitgifte van aandelen geen eigen aandelen nemen.---
 5. Iedere houder van gewone aandelen heeft bij uitgifte van aandelen een -----
voorkeursrecht naar evenredigheid van het gezamenlijke bedrag van zijn -----
aandelen, onverminderd het hierna in lid 6 bepaalde. De houder van het -----
prioriteitsaandeel heeft geen voorkeursrecht op uit te geven aandelen.-----
Een niet toewijsbaar overschot wordt per aandeel -op een door de directie te --
bepalen wijze- onder de gegadigde aandeelhouders verloot.-----
Telkens indien en voorzover er van het voorkeursrecht geen gebruik wordt-----
gemaakt, komt het toe aan de overige gegadigde aandeelhouders in -----
evenredigheid van hun bezit aan die aandelen waaraan zij hun recht van -----
voorkeur ontleen.-----
Het voorkeursrecht kan, al dan niet voor een enkele uitgifte, worden beperkt ---
of uitgesloten bij besluit van de directie.-----
 6. Aandeelhouders hebben geen voorkeursrecht bij uitgifte van aandelen aan-----
werknemers van de vennootschap of van een groepsmaatschappij.-----
 7. De vennootschap kondigt de uitgifte met voorkeursrecht en het tijdvak waarin -
dat kan worden uitgeoefend schriftelijk aan alle aandeelhouders aan.-----
Het voorkeursrecht kan worden uitgeoefend gedurende ten minste vier -----
weken na de dag van verzending van de aankondiging.-----
 8. Bij het nemen van een aandeel moet daarop het nominale bedrag worden-----
gestort. Bij het besluit tot uitgifte kan worden bepaald dat een deel, ten -----
hoogste drie vierden, van het nominale bedrag eerst behoeft te worden -----
gestort nadat de vennootschap het zal hebben opgevraagd.-----
Storting op een aandeel moet in geld geschieden, voorzover niet een andere--
inbreng is overeengekomen. Storting in geld kan in vreemd geld geschieden---
indien de vennootschap daarin toestemt.-----

Artikel 8. VERKRIJGING EN FINANCIERING VAN EIGEN----- AANDELEN/CERTIFICATEN.-----

1. Verrijking 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 directie.-----
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-----

- 4 -

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. Verrijking 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. De vennootschap mag niet, met het oog op het nemen of verkrijgen door anderen van aandelen in haar kapitaal, zekerheid stellen, een koersgarantie geven, zich op andere wijze sterk maken of zich hoofdelijk of anderszins naast of voor anderen verbinden. Dit verbod geldt ook voor haar dochtermaatschappijen.
7. 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.
8. Onder het begrip aandelen in dit artikel zijn certificaten daarvan begrepen.

KAPITAALVERMINDERING.

Artikel 9.

1. De algemene vergadering kan, met inachtneming van het dienaangaande in de wet bepaalde, besluiten tot vermindering van het geplaatste kapitaal door intrekking van aandelen of door het bedrag van aandelen bij statutenwijziging te verminderen.
2. Gedeeltelijke terugbetaling op aandelen of ontheffing van de verplichting tot storting, als bedoeld in artikel 208, lid 4, Boek 2, Burgerlijk Wetboek, kan tevens geschieden, hetzij uitsluitend ten aanzien van de gewone aandelen, hetzij uitsluitend ten aanzien van het prioriteitsaandeel, mits de soort ten aanzien waarvan voormelde wijze van kapitaalvermindering plaats vindt, onder goedkeuring van de vergadering van houders van gewone aandelen respectievelijk de prioriteit, wordt aangewezen door de algemene vergadering.
3. Intrekking van aandelen kan slechts betreffen aandelen die de vennootschap zelf houdt dan wel het prioriteitsaandeel, mits met terugbetaling.

Artikel 10. AANDELEN BEHORENDE TOT EEN GEMEENSCHAP.

1. Behoren één of meer aandelen of een recht van vruchtgebruik of een pandrecht daarop, dan wel één of meer certificaten of een recht van vruchtgebruik of een pandrecht daarop tot een gemeenschap waarop titel 3:7, Burgerlijk Wetboek van toepassing is, dan kunnen de deelgenoten zich slechts door één persoon tegenover de vennootschap doen vertegenwoordigen.
2. De aanwijzing van een vertegenwoordiger als in lid 1 van dit artikel bedoeld of een wijziging daarvan heeft tegenover de vennootschap eerst effect, zodra haar daarvan -indien de vennootschap zulks verlangt- op deugdelijke wijze is gebleken.

GOEDKEURINGSREGELING.

Artikel 11.

1. Elke overdracht van aandelen behoeft de goedkeuring van de directie.



- 5 -

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 twintig (20) dagen na het verzoek om goedkeuring geen beslissing ter kennis van de verzoeker is gebracht;
 - b. indien de directie 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 en Fabrieken, 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 12. LEVERING VAN AANDELEN.

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.

Artikel 13. VRUCHTGEBRUIK OP AANDELEN.

1. Indien op een aandeel het recht van vruchtgebruik is gevestigd, heeft de aandeelhouder het stemrecht, tenzij bij de vestiging van het recht van vruchtgebruik is bepaald dat het stemrecht toekomt aan de vruchtgebruiker en zowel de bepaling dat het stemrecht toekomt aan de vruchtgebruiker, als bij overdracht van het recht van vruchtgebruik de overgang van het stemrecht is goedgekeurd door de algemene vergadering.

- 6 -

2. Uit het aandeel voortspruitende rechten, strekkende tot het verkrijgen van aandelen, komen aan de aandeelhouder toe, met dien verstande dat hij de waarde daarvan moet vergoeden aan de vruchtgebruiker, voorzover deze krachtens zijn recht van vruchtgebruik daarop aanspraak heeft.
3. Het bepaalde in artikel 12 vindt overeenkomstige toepassing op de vestiging en de levering van het recht van vruchtgebruik op aandelen.

Artikel 14. PANDRECHT OP AANDELEN.

1. Op aandelen kan pandrecht worden gevestigd, doch alleen na verkregen machtiging van de algemene vergadering.
2. Met betrekking tot het stemrecht op verpande aandelen is het bepaalde in artikel 13, lid 1 van overeenkomstige toepassing.
3. Het bepaalde in artikel 11 is van overeenkomstige toepassing op de vervreemding en overdracht van aandelen door de pandhouder of de verblijving van aandelen aan de pandhouder, met dien verstande dat de pandhouder alle ten aanzien van de vervreemding en overdracht aan de aandeelhouder toekomende rechten uitoefent en diens verplichtingen terzake nakomt.
4. Het bepaalde in artikel 12 vindt overeenkomstige toepassing op de vestiging en de levering van een pandrecht op aandelen.

Artikel 15. DIRECTIE, BESLUITVORMING BINNEN DE DIRECTIE.

1. De vennootschap wordt bestuurd door een directie, bestaande uit een door de prioriteit te bepalen aantal van één of meer directeuren.
2. Iedere directeur is tegenover de vennootschap gehouden tot een behoorlijke vervulling van de hem opgedragen taak.
Indien het een aangelegenheid betreft die tot de werkring van twee of meer directeuren behoort, is ieder van hen tegenover de vennootschap voor het geheel aansprakelijk terzake van een tekortkoming, tenzij deze niet aan hem te wijten is en hij niet nalatig is geweest in het treffen van maatregelen om de gevolgen daarvan af te wenden.
3. Een meerhoofdige directie vergadert zo dikwijls een directeur daarom verzoekt.
4. Een meerhoofdige directie besluit met volstreekte meerderheid van stemmen. Bij staken van stemmen is de algemene vergadering bevoegd terzake een besluit te nemen.
5. De directie is bevoegd tot het verrichten van rechtshandelingen als bedoeld in artikel 204, lid 1, Boek 2, Burgerlijk Wetboek zonder goedkeuring van de algemene vergadering.

Artikel 16. BENOEMING EN BEZOLDIGING VAN DIRECTEUREN.

1. Het aantal directeuren wordt vastgesteld door de prioriteit.
2. Directeuren worden benoemd door de algemene vergadering uit een door de prioriteit opgemaakte bindende voordracht, welke voordracht ten minste twee personen voor iedere te vervullen plaats bevat.
De algemene vergadering kan steeds het bindend karakter aan zodanige voordracht ontnemen bij een besluit, genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde gedeelte van de uitgebrachte stemmen
vertegenwoordigende meer dan de helft van het geplaatste kapitaal.
Indien tot de benoeming van een directeur moet worden overgegaan, zal (zullen) degene(n) die alsdan met het bestuur van de vennootschap is (zijn) belast, de prioriteit uitnodigen een voordracht in te dienen.
Ook een rechtspersoon kan tot directeur worden benoemd.
3. Indien niet of niet tijdig een voordracht is ingediend dan wel daaraan het bindend karakter is ontnomen overeenkomstig lid 2, wordt een besluit tot



- 7 -

benoeming genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde gedeelte van de uitgebrachte stemmen vertegenwoordigende meer dan de helft van het geplaatste kapitaal.

4. De bezoldiging van de directeuren, hun overige arbeidsvoorwaarden en de verdere bijzonderheden en voorwaarden omtrent de aanstelling, worden vastgesteld door de prioriteit.

Artikel 17. SCHORSING EN ONTSLAG.

1. Directeuren kunnen te allen tijde door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen, nadat zij in de gelegenheid zijn gesteld in de algemene vergadering te worden gehoord, waarbij zij zich door een raadsman kunnen doen bijstaan of vertegenwoordigen.
2. Besluiten tot schorsing of ontslag, anders dan op eigen verzoek of op voorstel van de prioriteit, kunnen door de algemene vergadering slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde gedeelte van de uitgebrachte stemmen vertegenwoordigende meer dan de helft van het geplaatste kapitaal.
3. Indien de algemene vergadering niet binnen zes weken na de datum van ingang van de schorsing beslist over de ten aanzien van de geschorste te nemen maatregelen, is deze schorsing vervallen.

Artikel 18. TAAKVERDELING DIRECTEUREN.

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 19. 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 prioriteit tevoren is aangewezen tijdelijk met het bestuur belast. Is de persoon als hiervoor bedoeld niet tevoren aangewezen, dan is iedere aandeelhouder afzonderlijk bevoegd de prioriteit 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 de prioriteit respectievelijk een algemene vergadering bijeen te roepen, teneinde één of meer personen al dan niet tijdelijk tot directeur te benoemen.

Artikel 20. 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 21. GOEDKEURING VOOR BESLUITEN VAN DE DIRECTIE AANWIJZINGEN.

- 8 -

Goedkeuring van de algemene vergadering is vereist voor besluiten van de directie strekkende tot:

1. a. het aangaan van overeenkomsten waarbij ten behoeve van de vennootschap een bankkrediet wordt verstrekt;
- b. het verstrekken van gelden en het ter leen opnemen van gelden, daaronder niet begrepen het gebruik maken van een ten behoeve van de vennootschap verleend bankkrediet;
- c. het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid voor rekening van de vennootschap;
- d. het aangaan van vaststellingsovereenkomsten; en
- e. het optreden in rechte, daaronder begrepen het voeren van arbitrale procedures, met uitzondering van het nemen van die maatregelen welke geen uitstel dulden.

De algemene vergadering kan een besluit tot goedkeuring als hiervoor onder a. tot en met e. slechts nemen met een meerderheid van ten minste twee/derde gedeelte van de uitgebrachte stemmen.

2. Door splitsing van handelingen kan aan de strekking van het in het vorige lid bepaalde geen afbreuk worden gedaan.
3. De algemene vergadering is bevoegd ook andere besluiten dan die in lid 1 van dit artikel zijn vermeld aan haar goedkeuring te onderwerpen. Die andere besluiten dienen duidelijk omschreven te worden en schriftelijk aan de directie te worden medegedeeld.

Artikel 22. JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING.

Elk jaar wordt ten minste één algemene vergadering gehouden en wel binnen zes maanden na afloop van het boekjaar van de vennootschap. De agenda voor deze vergadering bevat de volgende onderwerpen:

- a. verslag van de directie omtrent de zaken van de vennootschap in het afgelopen boekjaar en het gevoerde bestuur;
- b. vaststelling van de jaarrekening;
- c. bestemming van de winst respectievelijk vaststelling van de wijze waarop een geleden verlies zal worden gedelgd;
- d. décharge van de directie;
- e. voorzien in eventuele vacatures;
- f. behandeling van al hetgeen verder in de oproeping tot de algemene vergadering aan de orde zal zijn gesteld.

De hiervoor sub a tot en met d vermelde onderwerpen behoeven niet op de agenda van de jaarvergadering te worden vermeld, indien de termijn voor het opmaken van de jaarrekening is verlengd of een voorstel daartoe op de agenda is geplaatst.

Artikel 23. BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERINGEN.

1. Een buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen zo dikwijls de directie of een directeur dit nodig acht, onverminderd het bepaalde in artikel 19.
2. Bovendien zal een buitengewone algemene vergadering worden bijeengeroepen, zodra een of meer personen, gerechtigd tot het uitbrengen van ten minste tien 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 buitengewone 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



- 9 -

de machtiging van de voorzieningenrechter van de rechtbank te behoeven. ---

Artikel 24. PLAATS VAN DE VERGADERINGEN. ---

Algemene vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de ---
vennootschap haar zetel heeft of te Amersfoort. ---

In een elders gehouden algemene vergadering kunnen geldige besluiten slechts ---
worden genomen, indien het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd en ---
alle certificaathouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn, onverminderd het ---
bepaalde in artikel 25. ---

Artikel 25. OPROEPING. AGENDA. ---

1. Behoudens het bepaalde in artikel 23, lid 2, worden aandeelhouders en ---
certificaathouders tot een algemene vergadering opgeroepen door de directie-
of door een directeur, onverminderd het bepaalde in artikel 19. ---
De oproepingen geschieden per brief en niet later dan op de vijftiende dag ---
voor de dag waarop de vergadering wordt gehouden. ---
Was de oproepingstermijn korter of heeft de oproeping niet of niet op de ---
juiste wijze plaatsgehad, dan kunnen toch wettige besluiten worden ---
genomen, mits met algemene stemmen in een vergadering waarin het gehele-
geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is en alle certificaathouders aanwezig ---
of vertegenwoordigd zijn. ---
2. De oproepingsbrieven vermelden de te behandelen onderwerpen, alsmede ---
het tijdstip waarop en de plaats waar de vergadering zal worden gehouden. ---
Mededelingen welke krachtens de wet of de statuten aan de algemene ---
vergadering moeten worden gericht, kunnen geschieden door opneming in ---
de oproepingsbrieven. ---
3. Voorstellen van degenen die ter vergadering worden opgeroepen, worden op -
de agenda geplaatst, mits deze voorstellen ten minste zeven dagen voor de ---
uiterste dag van oproeping schriftelijk bij de directie zijn ingediend. ---
4. Omtrent onderwerpen waarvan de behandeling niet bij de oproeping of op ---
dezelfde wijze is aangekondigd met inachtneming van de voor oproeping ---
gestelde termijn, kan niet wettig worden besloten, tenzij het besluit met ---
algemene stemmen wordt genomen in een vergadering waarin het gehele ---
geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is en alle certificaathouders aanwezig ---
of vertegenwoordigd zijn. ---

Artikel 26. BESLUITVORMING. ---

1. Elk aandeel geeft recht op het uitbrengen van één stem. ---
2. Iedere aandeelhouder en iedere certificaathouder kan zich ter vergadering ---
laten vertegenwoordigen onder overlegging van een schriftelijke, naar het ---
oordeel van de voorzitter van de vergadering toereikende, volmacht. ---
3. De algemene vergadering besluit met volstreekte meerderheid van de ---
uitgebrachte stemmen, onverminderd het bepaalde in de artikelen 16, 17, 21 --
en 30. ---
4. Het door de voorzitter uitgesproken oordeel omtrent de uitslag van een ---
stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen ---
besluit, voor zover gestemd werd over een niet schriftelijk vastgelegd ---
voorstel. Wordt echter onmiddellijk na het uitspreken van vorenbedoeld ---
oordeel de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, --
wanneer 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. ---
5. Staken over enig voorstel de stemmen, dan komt geen besluit tot stand en is --
de algemene vergadering bevoegd de beslissing op te dragen aan drie ---

- 10 -

- deskundigen dan wel -indien alle ter vergadering aanwezige -----
 stemgerechtigden het daarover eens zijn- aan één deskundige, op verzoek -----
 van de meest gereede partij te benoemen door de Voorzitter van de Kamer-----
 van Koophandel en Fabrieken, in het handelsregister waarvan de -----
 vennootschap op grond van de wet dient te zijn ingeschreven. Indien de -----
 stemmen staken over het voorstel de beslissing op te dragen aan de -----
 deskundige(n), geldt dat voorstel als aangenomen. De vennootschap is -----
 verplicht aan de deskundige(n) alle door hem/hen voor een juiste -----
 oordeelsvorming noodzakelijk geachte informatie te verstrekken. -----
 De beslissing van de deskundige(n) geldt als besluit van de algemene -----
 vergadering. De beslissing van de deskundige(n) wordt onverwijld aan de -----
 aandeelhouders en certificaathouders medegedeeld. De kosten verbonden -----
 aan het uitvoeren van de procedure als beschreven in dit lid komen ten laste --
 van de vennootschap. -----
6. Blanco stemmen en stemmen van onwaarde worden geacht niet te zijn -----
 uitgebracht. -----
7. 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. Vruchtgebruikers en pandhouders van aandelen die aan -----
 de vennootschap en/of haar dochtermaatschappijen toebehoren, zijn -----
 evenwel niet van hun stemrecht uitgesloten, indien het vruchtgebruik of het -----
 pandrecht was gevestigd voordat het aandeel aan de vennootschap of een -----
 dochtermaatschappij daarvan toebehoorde. -----
 De vennootschap of een dochtermaatschappij daarvan kan geen stem -----
 uitbrengen voor een aandeel waarop zij een recht van vruchtgebruik of een -----
 pandrecht heeft. -----
8. Bij de vaststelling in hoeverre de aandeelhouders stemmen, aanwezig of -----
 vertegenwoordigd zijn, of in hoeverre het aandelenkapitaal verschaft wordt of -
 vertegenwoordigd is, wordt geen rekening gehouden met aandelen waarvan -----
 het vorige lid bepaalt dat daarvoor geen stem kan worden uitgebracht. -----
- Artikel 27. LEIDING VAN EEN ALGEMENE VERGADERING. NOTULEN. -----
1. De algemene vergadering wordt geleid door de ter vergadering aanwezige -----
 directeur die het oudst in leeftijd is en bereid is de vergadering voor te zitten. --
 Indien geen directeur aanwezig is of indien de aanwezige directeur(en) er de -----
 voorkeur aan geeft/geven de vergadering niet voor te zitten, voorziet de -----
 algemene vergadering in de 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 vaststelling door de voorzitter en de secretaris van die volgende -----
 vergadering getekend. -----
3. Zowel de voorzitter van een vergadering als iedere directeur is te allen tijde -----
 bevoegd op kosten van de vennootschap opdracht te geven tot het opmaken --
 van een notarieel proces-verbaal. -----
- Artikel 28. BESLUITVORMING BUITEN VERGADERING. -----
- Tenzij er houders zijn van met medewerking van de vennootschap uitgegeven -----
 certificaten, kunnen stemgerechtigde aandeelhouders, stemgerechtigde -----
 vruchtgebruikers en stemgerechtigde pandhouders alle besluiten welke zij in een --
 vergadering kunnen nemen, ook buiten vergadering nemen, mits zij zich allen -----



- 11 -

schriftelijk ten gunste van het desbetreffende voorstel uitspreken. -----

Artikel 29. VERGADERING VAN HOUDERS VAN GEWONE AANDELEN -----

1. Een vergadering van houders van gewone aandelen kan te allen tijde worden-----
bijeengeroepen door een directeur. Bovendien zal een vergadering van -----
houders van gewone aandelen worden bijeengeroepen, zodra een of meer -----
personen, gerechtigd tot het uitbrengen van ten minste tien procent van het -----
totaal aantal stemmen dat in die vergadering kan worden uitgebracht, dit -----
onder nauwkeurige opgave van de te behandelen onderwerpen schriftelijk -----
aan de directie verzoeken. Indien alsdan geen 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. -----
2. Overigens geldt voor de vergadering van houders van gewone aandelen -----
voorzover mogelijk hetzelfde als voor een algemene vergadering, met dien -----
verstande dat: -----
 - a. de oproepingen niet later dan de vijfde dag voor die van de vergadering -----
moeten geschieden; -----
 - b. alle besluiten worden genomen met volstrekte meerderheid van de -----
uitgebrachte stemmen, zulks ongeacht het in de desbetreffende -----
vergadering vertegenwoordigde, in de vorm van gewone aandelen -----
geplaatste kapitaal; -----
 - c. alle stemmingen mondeling worden gehouden. -----

Artikel 30. INVESTERINGSKOMMISSIE -----

1. De vennootschap heeft een investeringscommissie bestaande uit een door -----
de prioriteit te bepalen aantal van twee of meer leden. -----
2. De leden van de investeringscommissie worden benoemd door de algemene -----
vergadering uit een door de prioriteit opgemaakte bindende voordracht, -----
welke voordracht ten minste twee personen voor iedere te vervullen plaats -----
bevat. -----
De algemene vergadering kan steeds het bindend karakter aan zodanige -----
voordracht ontnemen bij een besluit, genomen met een meerderheid van ten -----
minste twee/derde gedeelte van de uitgebrachte stemmen -----
vertegenwoordigende meer dan de helft van het geplaatste kapitaal. -----
Indien tot de benoeming van een of meer leden van de -----
investeringscommissie moet worden overgegaan, zal (zullen) degene(n) die -----
alsdan met het bestuur van de vennootschap is (zijn) belast, de prioriteit -----
uitnodigen een voordracht in te dienen. -----
3. Indien niet of niet tijdig een voordracht is ingediend dan wel daaraan het -----
bindend karakter is ontnomen overeenkomstig lid 2, wordt een besluit tot -----
benoeming genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde -----
gedeelte van de uitgebrachte stemmen vertegenwoordigende meer dan de -----
helft van het geplaatste kapitaal. -----
4. Besluiten tot schorsing of ontslag van één of meer leden van de -----
investeringscommissie, anders dan op eigen verzoek of op voorstel van de -----
prioriteit, kunnen door de algemene vergadering slechts worden genomen -----
met een meerderheid van ten minste twee/derde gedeelte van de -----
uitgebrachte stemmen vertegenwoordigende meer dan de helft van het -----
geplaatste kapitaal. -----
5. De bezoldiging van de leden van de investeringscommissie en de verdere -----
bijzonderheden en voorwaarden omtrent hun aanstelling, worden vastgesteld -----
door de prioriteit. -----
6. De directie behoeft de goedkeuring van de investeringscommissie voor -----

- 12 -

besluiten aangaande directe of indirecte (des)investeringen in onroerende zaken. -----

7. De investeringscommissie heeft geen andere taken, bevoegdheden of-----
verplichtingen dan welke voortvloeien uit lid 6 van dit artikel. Wel dienen de-----
leden van de investeringscommissie de algemene vergaderingen zoveel-----
mogelijk bij te wonen. -----
8. De directie draagt er zorg voor dat de investeringscommissie kan beschikken -
over alle voor de besluitvorming benodigde informatie. -----
9. De investeringscommissie besluit met volstrekte meerderheid van stemmen. --
Bij staken van stemmen komt geen besluit tot stand. -----

Artikel 31. BOEKJAAR. JAARREKENING. -----

1. Het boekjaar van de vennootschap valt samen met het kalenderjaar. -----
Het eerste boekjaar zal eindigen op eenendertig december tweeduizend en-----
zeven. -----
2. Door de directie wordt 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, een jaarrekening opgemaakt, welke voor de-----
aandeelhouders en de certificaathouders ter inzage wordt gelegd ten kantore -
van de vennootschap. -----
Binnen deze termijn legt de directie ook het door haar opgestelde jaarverslag -
over. -----
3. De jaarrekening wordt ondertekend door de 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 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 en -----
certificaathouders 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 décharge van de directie-----
voor het in het afgelopen boekjaar gevoerde bestuur, behoudens de -----
wettelijke bepalingen. -----
6. De jaarrekening kan niet worden vastgesteld, indien de algemene-----
vergadering geen kennis heeft kunnen nemen van de verklaring van de -----
accountant als bedoeld in artikel 32, tenzij onder de overige gegevens een-----
wettige grond wordt medegedeeld waarom de verklaring ontbreekt. -----
7. Indien de jaarrekening gewijzigd wordt vastgesteld, kunnen de -----
aandeelhouders en certificaathouders daarvan kosteloos een afschrift -----
verkrijgen. -----
8. Het in dit artikel bepaalde omtrent het jaarverslag en de krachtens artikel -----
392, lid 1, Boek 2, Burgerlijk Wetboek, toe te voegen gegevens blijft buiten-----
toepassing indien artikel 403, Boek 2, Burgerlijk Wetboek, voor de -----
vennootschap geldt. -----

Artikel 32. ACCOUNTANT. -----

De algemene vergadering zal aan een wettelijk gekwalificeerde accountant de -----
opdracht verlenen om de door de directie opgemaakte jaarrekening te -----
onderzoeken. -----

Is echter artikel 396, Boek 2, Burgerlijk Wetboek, op de vennootschap van -----
toepassing, dan: -----



- 13 -

- a. is de algemene vergadering bevoegd, doch niet verplicht de opdracht, als in --- de vorige zin bedoeld, te verlenen; -----
- b. kan de algemene vergadering de opdracht aan een ander dan een wettelijk --- gekwalificeerde accountant verlenen. -----

Is artikel 393, Boek 2, Burgerlijk Wetboek, op de vennootschap van toepassing, --- dan zal de algemene vergadering de opdracht tot onderzoek van de opgemaakte --- jaarrekening verlenen aan een deskundige, als bedoeld in lid 1 van gemeld artikel - 393. -----

Deze deskundige brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan de directie en --- geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring omtrent de getrouwheid --- van de jaarrekening. -----

De algemene vergadering kan de opdracht, als hiervoor in dit artikel bedoeld, te --- allen tijde intrekken. Overigens is ten aanzien van het verlenen van de opdracht, --- als hiervoor in dit artikel bedoeld, en het intrekken daarvan, lid 2 van gemeld --- artikel 393 van toepassing. -----

Artikel 33. WINST. -----

1. Uit de winst, die in het laatst verstreken boekjaar is behaald, wordt allereerst, --- zo mogelijk, op het prioriteitsaandeel uitgekeerd een bedrag gelijk aan vijf --- procent (5%) van het nominale bedrag van het prioriteitsaandeel. Op het --- prioriteitsaandeel zal geen verdere uitkering geschieden. -----
2. De na toepassing van het vorige lid overblijvende winst staat ter vrije --- beschikking van de algemene vergadering. -----
3. 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. -----
4. Eventuele uitkering van winst geschiedt eerst na vaststelling van de --- jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is. -----
5. Indien en voorzover voldaan is aan het bepaalde in lid 3 van dit artikel, kan --- de algemene vergadering, op voorstel van de directie, besluiten tot uitkering --- van een interim-dividend op rekening van het over het betrokken boekjaar te --- verwachten dividend. -----
6. 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 34. RESERVE. -----

Is de som van het gestorte en opgevraagde deel van het maatschappelijk kapitaal --- en de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden, geringer dan --- het laatst vastgestelde minimumkapitaal, dan moet de vennootschap een reserve --- aanhouden ter grootte van het verschil. -----

Artikel 35. DIVIDEND. -----

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

- 14 -

Artikel 36. VEREFFENING.

1. De vennootschap blijft na haar ontbinding voortbestaan voorzover dat tot vereffening van haar vermogen nodig is. In stukken en aankondigingen die van de ontbonden vennootschap uitgaan moet aan haar naam worden toegevoegd: in liquidatie.
2. Van de ontbinding van de vennootschap dient inschrijving te geschieden in het handelsregister.
3. Tenzij de wet anders bepaalt, treden ter vereffening van het vermogen van de ontbonden vennootschap de directeuren als vereffenaars op.
4. De algemene vergadering stelt bij het nemen van het besluit tot ontbinding van de vennootschap de beloning van de vereffenaars vast.
5. De vereffening geschiedt met inachtneming van de wettelijke bepalingen. Tijdens de vereffening blijven deze statuten voorzover mogelijk van kracht.
6. 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 tot ieders recht overgedragen, met dien verstande dat aan de houder van het prioriteitsaandeel niet meer toekomt dan een bedrag gelijk aan de nominale waarde van dat aandeel.
7. Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden vennootschap gedurende de door de wet voorgeschreven termijn berusten onder degene die daartoe schriftelijk door de vereffenaars is aangewezen.

Bijlage 3: Uittreksel Kamer van Koophandel Homburg Eastern Europe Fund B.V.

Dossiernummer: 32126401 Blad 00001

Uittreksel uit het handelsregister van de Kamers van Koophandel
Deze inschrijving valt onder het beheer van de Kamer van Koophandel voor
Gooi-, Eem- en Flevoland

<u>Rechtspersoon:</u>	
Rechtsvorm	: Besloten vennootschap
Naam	: Homburg Eastern Europe Fund B.V.
Statutaire zetel	: Soest
Eerste inschrijving in het handelsregister	: 14-09-2007
Akte van oprichting	: 14-09-2007
Akte laatste statutenwijziging	: 17-06-2008
Maatschappelijk kapitaal	: EUR 36.000.400,00
Geplaatst kapitaal	: EUR 9.600.400,00
Gestort kapitaal	: EUR 9.600.400,00
Er zijn verschillende soorten aandelen	: Raadpleeg het handelsregisterdossier

<u>Onderneming:</u>	
Handelsna(a)m(en)	: Homburg Eastern Europe Fund B.V.
Adres	: Beckeringhstraat 36, 3762EX Soest
Telefoonnummer	: 035-6091620
Faxnummer	: 035-6091630
Domeinnaam	: www.homburg.nl
E-mailadres	: info@homburg.nl
Datum vestiging	: 14-09-2007
Bedrijfsomschrijving	: Het al dan niet tezamen met anderen deelnemen in en het besturen van andere ondernemingen ...
Werkzame personen	: 0

Bestuurder(s) :

Naam	: Homburg Participaties B.V.
Adres	: Prinsestraat 3, 7513AM Enschede
Inschrijving handelsregister onder dossiernummer	: 08082007
Infunctietreding	: 14-09-2007
Titel	: Directeur
Bevoegdheid	: Alleen/zelfstandig bevoegd

Alleen geldig indien door de kamer voorzien van een ondertekening.

18-06-2008

Blad 00002 volgt.



Dossiernummer: 32126401

Blad 00002

Amersfoort, 18-09-2007
Uittreksel is vervaardigd om 15.46 uur
Voor uittreksel

Mw. M. Ruizendaal
Teammanager Wetsuitvoering

Bijlage 4: Statuten Stichting Homburg Eastern European Fund

STATUTEN

NAAM EN ZETEL.

Artikel 1.

1. De stichting draagt de naam:
Stichting Administratiekantoor Homburg Eastern Europe Fund.
2. De stichting heeft haar zetel in de gemeente Soest.

DOEL.

Artikel 2.

1. De stichting is op veertien september tweeduizend zeven opgericht door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Homburg Eastern Europe Fund B.V., statutair gevestigd te Soest, hierna te noemen: de Vennootschap, teneinde eventuele toekomstige overdracht van effecten op naam in het kapitaal van de Vennootschap alsmede van aandelen in het kapitaal van Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer I B.V., Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer II B.V., Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer III B.V. alsmede andere kapitaalvennootschappen die (in)direct aandelen houden in het kapitaal van de Vennootschap tegen zo gering mogelijke kosten en met een minimum aan formaliteiten voor de kapitaalverschaffers te kunnen faciliteren.
2. Gelet op het onder 1 bepaalde is het doel van de stichting het tegen toekenning van certificaten verwerven en administreren van aandelen in het kapitaal van de Vennootschap alsmede van aandelen in het kapitaal van Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer I B.V., Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer II B.V., Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer III B.V. alsmede andere kapitaalvennootschappen die (in)direct aandelen houden in het kapitaal van de Vennootschap, het uitoefenen van alle aan de geadmistreerde aandelen verbonden rechten -waaronder het claimrecht- en het ontvangen van dividend en andere uitkeringen, onder de verplichting het ontvangene aan de certificaathouders uit te keren, en voorts al hetgeen met het bovenstaande in de ruimste zin verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.
3. Mede gelet op de zo open mogelijke structuur die door de Vennootschap wordt nagestreefd terzake van uitoefening van rechten door de kapitaalverschaffers zal de stichting het aan de aandelen in het kapitaal van de Vennootschap verbonden stemrecht niet zelf uitoefenen, zulks in tegenstelling tot het stemrecht verbonden aan de aandelen in het kapitaal van Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer I B.V., Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer II B.V., Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer III B.V., alsmede andere kapitaalvennootschappen die (in)direct aandelen houden in het kapitaal van de Vennootschap, hetwelk wel door de stichting zelve zal worden uitgeoefend.
4. De stichting is bevoegd onder daartoe door de bestuurder vast te stellen voorwaarden steminstructies te aanvaarden van houders van certificaten van aandelen in het kapitaal van de Vennootschap voor de aandelen die corresponderen met de door die certificaathouders gehouden certificaten.
5. Ingevolge het hiervoor in de leden 3 en 4 van dit artikel bepaalde zal de stichting op verzoek aan een houder van certificaten van aandelen in het kapitaal van de Vennootschap een volmacht verlenen tot het uitbrengen van stem op de aandelen waarvoor aan de betreffende certificaathouder certificaten zijn toegekend. Deze volmacht zal door de bestuurder van de stichting worden verleend. Ten aanzien van deze volmacht geldt voorts hetgeen overigens daaromtrent in deze statuten en de administratievoorwaarden is bepaald.
6. In verband met haar doel mag de stichting, anders dan bij wijze van royerling of ingevolge een gerechtelijk vonnis, de haar toebehorende aandelen niet vervreemden, verpanden of daarop een recht van vruchtgebruik vestigen.
7. Alle handelingen welke commercieel risico medebrengen voor de stichting zijn van het doel van de stichting uitgesloten.

BESTUUR.

Artikel 3.

1. Het bestuur bestaat uit één bestuurder. De bestuurder wordt benoemd en ontslagen door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Homburg Participaties B.V., statutair gevestigd te Soest. Zowel natuurlijke personen als rechtspersonen kunnen tot bestuurder worden benoemd.
2. Bij het ontstaan van een vacature in het bestuur, nodigt de bestuurder Homburg Participaties B.V., voornoemd, uit binnen twee maanden na uitnodiging daartoe in de vacature te voorzien door de benoeming van een opvolger.
3. Tot bestuurder van de stichting is niet benoembaar degene die vijf jaar of korter voorafgaand aan de voorgenomen benoeming door de rechtbank is ontslagen als bestuurder van een stichting.
4. Onverminderd het bepaalde in artikel 2:298 Burgerlijk Wetboek en het in het artikel aangaande ontslag van een bestuurder bepaalde, defungeert een bestuurder:

- a. door zijn overlijden of indien het een bestuurder-rechtspersoon betreft, op het tijdstip van ontbinding van die rechtspersoon;
 - b. door vrijwillig aftreden;
 - c. door het verstrijken van de periode waarvoor de bestuurder is genoemd;
 - d. doordat zijn faillissement onherroepelijk wordt, hij op enigerlei wijze het vrije beheer over zijn vermogen verliest, aan hem surséance van betaling wordt verleend, alsook voor wat betreft een bestuurder-natuurlijk persoon, doordat hij onder curatele wordt gesteld;
 - e. door ontslagverlening door Homburg Participaties B.V., voornoemd.
5. De bestuurder geniet geen beloning voor zijn werkzaamheden.
6. De bestuurder is tegenover de stichting gehouden tot een behoorlijke vervulling van de hem opgedragen taak.

BESTUURSBEVOEGDHEID.

Artikel 4.

1. De bestuurder is belast met het besturen van de stichting.
2. De bestuurder is niet bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen en ook niet 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 5.

1. De stichting wordt vertegenwoordigd door de bestuurder.
2. De aan de aandelen verbonden rechten waarvan de stichting rechthebbende is zullen overeenkomstig het besluit van de bestuurder worden uitgeoefend, zulks met inachtneming van het bepaalde in deze statuten en de administratievoorwaarden.

BOEKJAAR EN JAARSTUKKEN.

Artikel 6.

1. Het boekjaar van de stichting is gelijk aan het boekjaar van de Vennootschap.
2. Per het einde van ieder boekjaar worden de boeken der stichting afgesloten. Daaruit maakt de bestuurder binnen zes maanden na afloop van het laatstverstreken boekjaar een balans en een staat van baten en lasten over het geëindigde boekjaar op. Indien de bestuurder zulks besluit, dienen de in de vorige zin bedoelde stukken vergezeld te gaan van een rapport van een wettelijk gekwalificeerde accountant of van een ander en, zo mogelijk, van een verklaring.

STATUTENWIJZIGING.

Artikel 7.

1. De bestuurder is bevoegd deze statuten te wijzigen.
2. De wijziging is eerst van kracht wanneer zij bij notariële akte is geconstateerd. Tot het verlijden van die akte is de bestuurder bevoegd.

STEMRECHT.

Artikel 8.

De stichting zal per afzonderlijke algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap volmacht tot het uitoefenen van stemrecht, verbonden aan een aandeel in het kapitaal van de Vennootschap dat door de stichting wordt gehouden, op verzoek verlenen aan de houder van het daarmee corresponderende certificaat. De gevolmachtigde certificaathouder is vrij in het bepalen van de richting waarin door of namens hem stem wordt uitgebracht. Volmacht als in dit artikel bedoeld is niet overdraagbaar, tenzij de bestuurder van de stichting op een daartoe strekkend verzoek van de desbetreffende certificaathouder anders besluit.

Ten aanzien van deze volmacht geldt voorts hetgeen overigens daaromtrent in deze statuten en de administratievoorwaarden is bepaald.

BEÏNDIGING VAN DE CERTIFICERING.

Artikel 9.

Uitsluitend de bestuurder is bevoegd tot gehele of gedeeltelijke beëindiging van de certificering over te gaan.

ONTBINDING EN VEREFFENING.

Artikel 10.

1. De bestuurder is bevoegd de stichting te ontbinden.
2. De stichting blijft na haar ontbinding voortbestaan voor zover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is.
3. De vereffening geschiedt door de bestuurder.
4. Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van deze statuten zoveel mogelijk van kracht.
5. De vereffening geschiedt zodanig, dat de door de stichting geadmistreerde aandelen ten titel van beëindiging van beheer worden geleverd aan de certificaathouders waarmee de certificaten zijn

vervallen. Een eventueel batig saldo van de ontbonden stichting wordt -op door de bestuurder van de stichting te bepalen wijze- zoveel mogelijk besteed overeenkomstig het doel van de stichting.

6. Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden stichting gedurende de door de wet voorgeschreven termijn berusten onder de jongste vereffenaar.

SLOTBEPALING.

Artikel 11.

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

Bijlage 5: Administratievoorwaarden Stichting Eastern European Fund

ADMINISTRATIE

Artikel 1.

De in de gemeente Soest gevestigde stichting: Stichting Administratiekantoor Homburg Eastern Europe Fund, welke doelomschrijving volgens artikel 2 van haar statuten luidt als volgt:

"1. De stichting is op veertien september tweeduizend zeven opgericht door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Homburg Eastern Europe Fund B.V., statutair gevestigd te Soest, hierna te noemen: de Vennootschap, teneinde eventuele toekomstige overdracht van effecten op naam in het kapitaal van de Vennootschap alsmede van aandelen in het kapitaal van Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer I B.V., Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer II B.V., Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer III B.V. alsmede andere kapitaalvennootschappen die (in)direct aandelen houden in het kapitaal van de Vennootschap tegen zo gering mogelijke kosten en met een minimum aan formaliteiten voor de kapitaalverschaffers te kunnen faciliteren.

2. Gelet op het onder 1 bepaalde is het doel van de stichting het tegen toekenning van certificaten verwerven en administreren van aandelen in het kapitaal van de Vennootschap alsmede van aandelen in het kapitaal van Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer I B.V., Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer II B.V., Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer III B.V., alsmede andere kapitaalvennootschappen die (in)direct aandelen houden in het kapitaal van de Vennootschap, het uitoefenen van alle aan de geadmistreerde aandelen verbonden rechten -waaronder het claimrecht- en het ontvangen van dividend en andere uitkeringen, onder de verplichting het ontvangene aan de certificaathouders uit te keren, en voorts al hetgeen met het bovenstaande in de ruimste zin verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

3. Mede gelet op de zo open mogelijke structuur die door de Vennootschap wordt nagestreefd terzake van uitoefening van rechten door de kapitaalverschaffers zal de stichting het aan de aandelen in het kapitaal van de Vennootschap verbonden stemrecht niet zelf uitoefenen, zulks in tegenstelling tot het stemrecht verbonden aan de aandelen in het kapitaal van Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer I B.V., Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer II B.V., Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer III B.V., alsmede andere kapitaalvennootschappen die (in)direct aandelen houden in het kapitaal van de Vennootschap, hetwelk wel door de stichting zelve zal worden uitgeoefend.

4. De stichting is bevoegd onder daartoe door de bestuurder vast te stellen voorwaarden steminstructies te aanvaarden van houders van certificaten van aandelen in het kapitaal van de Vennootschap voor de aandelen die corresponderen met de door die certificaathouders gehouden certificaten.

5. Ingevolge het hiervoor in de leden 3 en 4 van dit artikel bepaalde zal de stichting op verzoek aan een houder van certificaten van aandelen in het kapitaal van de Vennootschap een volmacht verlenen tot het uitbrengen van stem op de aandelen waarvoor aan de betreffende certificaathouder certificaten zijn toegekend. Deze volmacht zal door de bestuurder van de stichting worden verleend. Ten aanzien van deze volmacht geldt voorts hetgeen overigens daaromtrent in deze statuten en de administratievoorwaarden is bepaald.

6. In verband met haar doel mag de stichting, anders dan bij wijze van royerling of ingevolge een gerechtelijk vonnis, de haar toebehorende aandelen niet vervreemden, verpanden of daarop een recht van vruchtgebruik vestigen.

7. Alle handelingen welke commercieel risico medebrengen voor de stichting zijn van het doel van de stichting uitgesloten.",

verklaart zich bij deze onder de in de volgende artikelen vastgestelde bepalingen bereid aandelen in het kapitaal van: (i) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Homburg Participaties B.V., statutair gevestigd te Soest; (ii) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer I B.V., (iii) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer II B.V., (iv) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer III B.V. alsmede (v) andere kapitaalvennootschappen die (in)direct aandelen houden in het kapitaal van de Vennootschap, te administreren, tegen toekenning van een met het aantal van die aandelen corresponderend aantal certificaten.

ADMINISTRATIEVOORWAARDEN

BEGRIPSBEPALINGEN:

Artikel 2.

In deze administratievoorwaarden wordt verstaan onder:

- a. het AK of de stichting: Stichting Administratiekantoor Homburg Eastern Europe Fund, gevestigd in de gemeente Soest;
- b. het bestuur: het bestuur van het AK;

- c. de Vennootschap: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Homburg Eastern Europe Fund B.V., statutair gevestigd te Soest; de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer I B.V., de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer II B.V., de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer III B.V. alsmede andere kapitaalvennootschappen die (in)direct aandelen houden in het kapitaal van de Vennootschap;
- d. aandeel/aandelen: een aandeel/de aandelen in de Vennootschap waarop het AK rechthebbende is;
- e. certificaat/certificaten: de door de stichting uitgegeven certificaten;
- f. certificaathouder: degene aan wie een certificaat toebehoort.

CERTIFICATEN.

Artikel 3.

1. Voor elk aandeel dat aan het AK wordt overgedragen, kent het AK aan de oorspronkelijk rechthebbende op dat aandeel een certificaat toe.
2. De certificaten luiden op naam.
3. Certificaatbewijzen worden niet uitgegeven.
4. Het nominaal bedrag van elk certificaat is gelijk aan dat van het aandeel, waartegen het certificaat is uitgegeven.
5. Elk certificaat draagt dezelfde nummeraanduiding als het aandeel waarvoor het is toegekend, en, indien van toepassing, dezelfde soort aanduiding.
6. De certificaten en de rechten van certificaathouders zullen behalve door de onderhavige administratievoorwaarden mede worden beheerst door de statuten van het AK en het prospectus, zoals die thans luiden of te eniger tijd mochten komen te luiden, ook voorzover de desbetreffende bepalingen niet in deze administratievoorwaarden mochten zijn aangehaald.

REGISTER.

Artikel 4.

1. Het bestuur houdt ten kantore van de stichting een register, waarin worden ingeschreven de namen en adressen van de certificaathouders en de aanduiding van hun certificaten alsmede de namen en adressen van degenen die een recht van vruchtgebruik of pandrecht op certificaten hebben.
2. Iedere toekenning, overdracht of andere overgang van een certificaat, alsmede iedere aan het bestuur opgegeven adreswijziging van een certificaathouder of van degene die een recht van vruchtgebruik of een pandrecht heeft op een certificaat, wordt in het register aangetekend. Bij degenen die een recht van vruchtgebruik of een pandrecht op certificaten hebben, wordt tevens aangetekend dat het aan de desbetreffende certificaten verbonden stemrecht toekomt aan de betrokken certificaathouder(s).
3. Elke aantekening in het register wordt ondertekend door de bestuurder van de stichting.
4. Certificaathouders hebben recht van inzage in het register.
Iedere certificaathouder, alsmede een ieder die een recht van vruchtgebruik of een pandrecht heeft op een certificaat, kan uit het register op zijn verzoek tegen kostprijs een uittreksel verkrijgen voorzover het zijn certificaten respectievelijk zijn rechten op certificaten betreft. Rust op het certificaat een recht van vruchtgebruik of een pandrecht, dan vermeldt het uittreksel dat het daaraan verbonden stemrecht toekomt aan de certificaathouder.
5. Iedere certificaathouder, alsmede een ieder die een recht van vruchtgebruik of een pandrecht heeft op een certificaat, is verplicht er zorg voor te dragen dat zijn adres te allen tijde bij het bestuur van het AK en de betreffende vennootschap bekend zijn; hij is zelf aansprakelijk voor de schade, die uit het niet voldoen aan deze verplichting voor hem mocht voortvloeien.
6. Aan het in lid 1 van dit artikel bedoelde adres worden alle voor de certificaathouder, de vruchtgebruiker en de pandhouder bestemde kennisgevingen, oproepingen en eventuele andere mededelingen gericht.

BLOKKERINGSREGELING.

Artikel 5.

Ten aanzien van iedere overdracht, toedeling of andere overgang van certificaten, alsmede ten aanzien van de vestiging, overdracht, toedeling of andere overgang van een recht van vruchtgebruik en/of pandrecht op certificaten, is hetgeen in de statuten van de betreffende vennootschap, zoals deze alsdan luiden, omtrent de blokkering van aandelen is bepaald, van overeenkomstige toepassing. Alle taken respectievelijk bevoegdheden welke in de blokkeringsregeling aan organen respectievelijk aandeelhouders van de betreffende vennootschap worden opgedragen, worden alsdan ook door die organen respectievelijk aandeelhouders uitgeoefend. Het bestuur van de stichting verleent aan deze organen alle verlangde medewerking.

LEVERING.

Artikel 6.

1. Voor de levering van certificaten, respectievelijk voor de levering of vestiging van een recht van vruchtgebruik of een pandrecht daarop is een onderhandse of notariële akte vereist.
2. Het in het voorgaande lid van dit artikel bepaalde geldt eveneens voor de toedeling van certificaten en van een recht van vruchtgebruik en/of een pandrecht daarop bij de verdeling van enige gemeenschap.
3. De in lid 1 en 2 van dit artikel vermelde rechtshandelingen hebben geen gevolg dan van het ogenblik af waarop de desbetreffende rechtshandeling schriftelijk aan het AK is medegedeeld.

UITKERINGEN.Artikel 7.

1. Het AK oefent met inachtneming van het bepaalde in artikel 2 de leden 3 en 4 van de statuten van het AK alle aan de aandelen verbonden rechten, waaronder begrepen het claimrecht, uit. Het AK ontvangt dividenden en verdere uitkeringen voor rekening en risico van de desbetreffende certificaathouders, vruchtgebruikers en/of pandhouders.
2. De door het AK ontvangen dividenden en andere uitkeringen op de aandelen worden onmiddellijk ter beschikking gesteld van de houders van certificaten of vruchtgebruikers daarvan.
De door het AK ontvangen liquidatie-uitkeringen op de aandelen worden onmiddellijk afgedragen aan de certificaathouders tegen inlevering van de certificaten.
3. Bij uitkering van bonusaandelen of stockdividenden op de aandelen worden deze aandelen door het AK ten titel van beheer gehouden en worden door het AK met de aandelen corresponderende certificaten toegekend.
Ook op die certificaten is het in deze administratievoorwaarden bepaalde van toepassing.
4. Indien bij de uitgifte van nieuwe aandelen voorkeursrechten aan de aandeelhouders worden toegekend, stelt het AK de certificaathouders in de gelegenheid aan het AK aan te geven of van het voorkeursrecht gebruik dient te worden gemaakt.
Het AK maakt van de voorkeursrechten van aandeelhouders gebruik voor zover de certificaathouders hebben aangegeven dat hiervan gebruik dient te worden gemaakt en voor zover de certificaathouders de te storten bedragen tijdig aan het AK hebben betaald.
5. De rechten van certificaathouders, vruchtgebruikers en/of pandhouders jegens het AK op dividend of een andere uitkering vervallen vijf jaar nadat het dividend of die andere uitkering betaalbaar is geworden.
6. Het AK is bevoegd de voor certificaathouders, vruchtgebruikers en/of pandhouders bestemde gelden en waarden bij een of meer te goeder naam en faam bekende bank- of giro-instellingen te plaatsen, ter uitbetaling te geven of in bewaring te geven, zulks voor rekening en risico van de desbetreffende certificaathouders, vruchtgebruikers en/of pandhouders.
7. Uit een certificaat voortspuitende rechten, strekkende tot het verkrijgen van certificaten, komen aan de certificaathouder toe met dien verstande dat hij de waarde daarvan moet vergoeden aan de vruchtgebruiker, voor zover deze krachtens zijn recht van vruchtgebruik daarop aanspraak heeft.

STEMRECHT.Artikel 8.

1. De stichting zal per afzonderlijke algemene vergadering van aandeelhouders van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Homburg Eastern Europe Fund B.V., voornoemd, volmacht tot het uitoefenen van stemrecht, verbonden aan een aandeel dat door de stichting wordt gehouden in het kapitaal van die vennootschap, op verzoek verlenen aan de houder van het daarmee corresponderende certificaat. De gevolmachtigde certificaathouder is vrij in het bepalen van de richting waarin door of namens hem stem wordt uitgebracht. Volmacht als in dit artikel bedoeld is niet overdraagbaar, tenzij het bestuur van de stichting op een daartoe strekkend verzoek van de desbetreffende certificaathouder anders besluit.

Ten aanzien van deze volmacht geldt voorts hetgeen overigens daaromtrent in deze statuten en de administratievoorwaarden is bepaald.

2. In alle gevallen is het AK verplicht om houders van certificaten van aandelen in het kapitaal van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Homburg Eastern Europe Fund B.V., voornoemd, die zelfstandig stem willen uitbrengen, daartoe, voorzoveel mogelijk, door het verlenen van volmacht zijn medewerking te verlenen.
3. De stichting is bevoegd onder daartoe door het bestuur vast te stellen voorwaarden steminstructies te aanvaarden van certificaathouders voor de aandelen die corresponderen met de door die certificaathouders gehouden certificaten.

BEËINDIGING VAN DE ADMINISTRATIE.Artikel 9.

Uitsluitend het bestuur is bevoegd tot gehele of gedeeltelijke beëindiging van de certificering over te gaan.

OVERDRACHT NA BEEINDIGING VAN DE ADMINISTRATIE.

Artikel 10.

1. De beëindiging van de administratie brengt mede de verplichting van het AK aan de desbetreffende certificaathouders de met de desbetreffende certificaten corresponderende aandelen over te dragen ten titel van beëindiging van beheer, ten gevolge van welke overdracht de desbetreffende certificaten zullen zijn geroyeerd.
2. Het AK is verplicht de in lid 1 genoemde overdracht mogelijk te maken, voorzover zulks gezien de statuten van de Vennootschap mogelijk is.
Voorzover die overdracht niet vrijelijk kan geschieden, zal het AK overeenkomstig de betrokken blokkeringsregeling handelen en indien de aandelen dan overeenkomstig de blokkeringsbepalingen worden overgedragen, is het AK door afdracht van de opbrengst van alle verplichtingen jegens de desbetreffende certificaathouder(s) gekweten.
Voorzover de aandelen in het hiervoor bedoelde geval niet aan derden worden overgedragen, zullen zij aan de desbetreffende certificaathouder(s) worden overgedragen.
3. Onverminderd het hiervoor in dit artikel bepaalde zal het AK niet bevoegd zijn tot vervreemding of bezwaring van aandelen anders dan ingevolge een gerechtelijk vonnis.

CERTIFICATEN BEHORENDE TOT EEN GEMEENSCHAP.

Artikel 11.

1. Behoren één of meer certificaten of een recht van vruchtgebruik of een pandrecht daarop tot een gemeenschap waarop titel 3:7 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is, dan kunnen de deelgenoten zich slechts door één persoon tegenover het AK doen vertegenwoordigen.
2. De aanwijzing van een vertegenwoordiger als in lid 1 van dit artikel bedoeld of een wijziging daarvan heeft tegenover het AK eerst effect, zodra haar daarvan -indien het AK zulks verlangt- op deugdelijke wijze is gebleken.

WIJZIGING VAN DE ADMINISTRATIEVOORWAARDEN.

Artikel 12.

Het bestuur is bevoegd deze voorwaarden van administratie te wijzigen. De vaststelling casu quo wijziging van de administratievoorwaarden is eerst van kracht en werkt ten aanzien van de stichting en de certificaathouders zodra zij bij notariële akte is geconstateerd. Tot het verlijden van die akte is de bestuurder bevoegd. Van iedere wijziging in de statuten van de stichting en deze administratievoorwaarden doet het bestuur onverwijld schriftelijk mededeling aan alle certificaathouders aan de in artikel 4 lid 1 bedoelde adressen.

SLOTBEPALING.

Artikel 13.

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

Bijlage 6: Curricula vitae van de directieleden

Het bestuur van Homburg Participaties B.V. bestaat uit:

Dhr.dr. R. Homburg (1949)

De heer Homburg is al sinds 1969 actief op het gebied van vastgoedbeleggingen.

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

Dhr. drs. J.R. Stolle (1964)

De heer Stolle studeerde Bedrijfseconomie in Rotterdam en begon in 1990 als management trainee bij ABN/AMRO. In 1992 kwam hij opnieuw in contact met zijn vroegere buurjongen, Richard Homburg. Die had kort daarvoor Uni-Invest overgenomen en vanaf 1993 werd Stolle daar financieel directeur. In 2002 verkocht Homburg Uni-Invest aan Lehmann Brothers en Jan-Dirk Paarlberg. Stolle bleef aan als algemeen directeur en Homburg bouwde ondertussen verder aan zijn eigen bedrijf. In 2005 begon Stolle als vastgoedinvesteerder met Stollburgh. Vanaf 2006 is Stolle daarnaast president en COO van het beursgenoteerde fonds Homburg Invest Inc en onder meer verantwoordelijk voor aan- en verkoop en emissiebegeleiding.

Dhr. Ir. H.H. Scholte (1971)

De heer Scholte is per eind maart 2008 benoemd als Directeur van Homburg Participaties B.V. Na zijn studie Technische Bedrijfskunde aan de Universiteit Twente heeft hij 11 jaar gewerkt in het bankwezen. De eerste 6 jaar in diverse functies bij ING Bank N.V., onder andere als Relatiemanager MKB en als Senior Accountmanager Bedrijven en Instellingen. Eind 2002 heeft hij de overstap gemaakt naar Staalbankiers. Aanvankelijk als Business Banker en later als Senior Private Banker en Vestigingsleider van het kantoor in Enschede. In zijn bancaire periode heeft de heer Scholte ervaring opgedaan met onder andere het financieren van bedrijfsovernames, bedrijfspanden voor eigen gebruik en beleggingspanden, als ook met de uitgifte van woning- en winkelmaatschappen. Bij Homburg Participaties B.V. is hij verantwoordelijk voor de dagelijkse aansturing en voor het beheer van alle vastgoedmaatschappen en vastgoedbeleggingsfondsen in respectievelijk Canada en de Baltische Staten.

Het investeringscomité bestaat naast de heer R. Homburg en de heer J.R. Stolle uit:

Mr Arnold L. Leuftink (1946)

De heer Leuftink studeerde Nederlands recht te Groningen (hoofdrichting economisch en Europees recht) en te Utrecht (lucht- en ruimterecht). Van 1972 tot 2001 was hij als advocaat verbonden aan Van Benthem & Keulen te Utrecht. Zijn voornaamste werkzaamheid lag op het terrein van ondernemingen in moeilijkheden, vooral als curator of bewindvoerder, o.a. in het faillissement van Fokker. Hij is auteur van een handboek Surseance van betaling. Daarnaast is Leuftink door de Nederlandsche Bank benoemd geweest als bijzondere toezichhouder in de beursfondsen VHS en Ravast. De heer Leuftink treedt regelmatig op als arbiter, o.a. voor het Nederlands Arbitrage Instituut, en als onderzoeker voor de Ondernemingskamer.

Bijlage 7: Deelnemingsvrijstelling nadere toelichting

Vennootschappen die rechtstreeks participeren in het Homburg Eastern Europe Fund zijn over het rendement 25,5% vennootschapsbelasting verschuldigd. (20% over de eerste EUR 40.000 winst en 23% over de winst vanaf EUR 40.000 tot en met EUR 200.000). Voor vennootschappen is daarom een aparte structuur ontwikkeld. Door toepassing van deze structuur wordt bereikt dat deelnemende vennootschappen gebruik kunnen maken van de deelnemingsvrijstelling. In zo'n geval hoeft geen vennootschapsbelasting betaald te worden over het uitgekeerde rendement.

Structuur

Ten einde de deelnemingsvrijstelling te kunnen toepassen, dient een vennootschap tenminste 5% van het geplaatste kapitaal van een andere vennootschap te bezitten.

De ontwikkelde structuur houdt in dat de deelnemende vennootschappen niet rechtstreeks participeren in het Homburg Eastern Europe Fund, maar met een 5% belang (of meer) deelnemen in een tussenliggende Vennootschap (hierna te noemen Eastern Europe Fund Deelnemer B.V.). Deze Eastern Europe Fund Deelnemer B.V. zal op haar beurt een belang hebben van minimaal 5% in Homburg Eastern Europe Fund Holding B.V. die op haar beurt weer een belang zal hebben van minimaal 5% in het Homburg Eastern Europe Fund.

Het Homburg Eastern Europe Fund heeft een aandelen kapitaal van EUR 12.000.000. Het aandelen kapitaal zal worden uitgebreid door de tweede emissie met minimaal EUR 5.384.000 waarbij Homburg Eastern Europe Fund Holding B.V. haar minimaal vereiste belang van 5% zal behouden in het aandelen kapitaal van Homburg Eastern Europe Fund B.V.

Elke deelnemende vennootschap dient tenminste 5% van het vermogen van Eastern Europe Fund Deelnemer B.V. in te brengen. In deze structuur verkrijgt de deelnemer B.V. dus een middellijk 5% belang in het Homburg Eastern Europe Fund B.V. en wordt voldaan aan de vereisten van de deelnemingsvrijstelling. De uitgekeerde rendementen zullen daardoor niet belast worden met vennootschapsbelasting.

Afhankelijk van de belangstelling van vennootschappen om gebruik te maken van de deelnemingsvrijstellingstructuur zal de structuur worden uitgebreid met additionele Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer B.V.'s. die ieder een minimaal indirect 5% belang houden in het Homburg Eastern Europe Fund.

Kosten

De kosten samenhangende met de omschreven juridische structuur zijn bepaald op eenmalig 1% en jaarlijks op EUR 125 per deelname van EUR 26.000. De jaarlijkse kosten worden door Homburg Participaties B.V. aan de beleggende vennootschappen in rekening gebracht. Afwikkeling van de structuur vindt plaats tegen EUR 125 per deelname per EUR 26.000.

Rendement

Uitgaande van het nagestreefde rendement kunnen investering en rendement via een Homburg Eastern Europe Fund Deelnemer B.V. als volgt worden berekend.

Deelname inclusief emissiekosten	€ 26.780
Eenmalige extra emissiekosten van 1%	€ 260
Eenmalige afwikkelingskosten	€ 125
	<u>€ 27.165</u>

Verwacht jaarlijks streefrendement 15% van € 26.000	€ 3.900
Jaarlijkse kosten	€ -125
	<u>€ 3.775</u>

Rekenvoorbeeld

Jaarlijks rendement bij deelneming via Eastern Europe Fund Deelnemer B.V. structuur in procenten van de investering van € 27.165 = 14,4 %

Uitgaande van het nagestreefde rendement kunnen investering en rendement via een rechtstreekse deelneming in Homburg Eastern Europe Fund als volgt worden berekend.

Verwacht jaarlijks streefrendement	€ 3.900
Vennootschapsbelasting 20%	€ 780
	<u>€ 3.120</u>

Jaarlijks rendement bij een rechtstreekse deelneming in Homburg Eastern Europe Fund in procenten van de investering van € 26.780 = 11,7%

Jaarlijks voordeel 14,4% - 11,7% = 2,3 %

Bijlage 8: Klantovereenkomst

KLANTOVEREENKOMST

De ondergetekende:

1. Aanvrager (conform gegevens op inschrijfformulier)
hierna te noemen "Klant" ;

en

2. Homburg Participaties B.V., statutair gevestigd te Soest
hierna te noemen "Homburg Participaties";

Overwegende:

Dat Klant gebruik wenst te maken van de Effectenbemiddelingsdiensten door Homburg Participaties en Homburg Participaties bereid is deze dienst van Effectenbemiddeling op zich te nemen, een en ander met inachtneming van het in deze overeenkomst bepaalde.

De klantovereenkomst treft u als bijlage aan in het prospectus van het betreffende fonds. Door ondertekening van het inschrijfformulier van het betreffende fonds gaat u akkoord met de inhoud van de klantovereenkomst en deze voorwaarden.

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

Effectenbemiddeling:

Het ontvangen van orders van klanten met betrekking tot financiële instrumenten in het algemeen en vastgoed gerelateerde producten in het bijzonder en het voor rekening van die klanten uitvoeren of doen uitvoeren van die orders, alsmede het anderszins bijeenbrengen van koper en verkoper ter zake van transacties in financiële instrumenten in het algemeen en vastgoed gerelateerde producten in het bijzonder.

Komen overeen als volgt:

1. Wijze van Bemiddelen

Homburg Participaties zal bij het uitvoeren van Effectenbemiddeling steeds de vereiste zorgvuldigheid in acht nemen en daarbij naar beste kunnen met de belangen van Klant rekening houden. De effectendienstverlening van Homburg Participaties wordt aangemerkt als "execution only" en bestaat slechts uit het aanbieden van en bemiddelen in een effect zonder dat een beleggingsadvies wordt gegeven

2. Doelstellingen/Beperkingen

- 2.1 Klant zal Homburg Participaties een schriftelijke opgave, het klantprofiel, verstrekken waarin de uitgangspunten en doelstellingen van Klant zijn omschreven.
- 2.2 Klant is voorts bevoegd aan Homburg Participaties schriftelijke specificaties te verstrekken ter zake van:
 - Eventuele beperkingen met betrekking tot de markten waarop effectentransacties ten behoeve van Klant zullen worden uitgevoerd en afgewikkeld; en
 - Eventuele beperkingen ten aanzien van de effecten of categorieën van effecten waarin mag worden bemiddeld.
- 2.3 Homburg Participaties zal de uitgangspunten en doelstellingen alsmede de ontvangen specificaties als bedoeld in de vorige leden van dit artikel in acht nemen bij de Effectenbemiddeling en deze vastleggen in haar administratie.

3. Risico's belegging in effecten en vastgoed

- 3.1 Klant verklaart hierbij uitdrukkelijk zich bewust te zijn van de risico's die aan het beleggen in effecten en vastgoed instrumenten en van de consequenties die aan het beleggen zijn verbonden en deze te aanvaarden.
- 3.2 Klant verklaart hierbij dat hij kennis heeft genomen van de informatie zoals opgenomen in deze overeenkomst.
- 3.3 Klant verklaart hierbij kennis te hebben genomen van de algemene informatie over Homburg Participaties zoals opgenomen op de website van Homburg Participaties.

4 Aansprakelijkheid

Ten aanzien van alle handelingen met betrekking tot de Effectenbemiddeling handelt Homburg Participaties voor rekening en risico van Klant. Homburg Participaties zal niet aansprakelijk zijn voor schade als gevolg van waardedaling, koersdaling, door Klant geleden verliezen, of welke andere oorzaak ook, behalve indien en voor zover komt vast te staan dat deze schade het rechtstreekse gevolg is van toerekenbare tekortkoming van Homburg Participaties bij de uitvoering van deze overeenkomst.

5 Verslaglegging

Homburg Participaties zal in het kader van de Effectenbemiddeling tot stand gekomen orders schriftelijk aan de Klant bevestigen. Inschrijving van participaties in beleggingsfondsen geschiedt in principe door de betreffende beheerder/bewaarder of uitgevende instelling. De klant ontvangt hiervan bericht van deze instellingen zelf. Inschrijving kan in het algemeen door deze instellingen zonder opgave van redenen worden geweigerd.

6 Kosten en Vergoedingen

Homburg Participaties zal Klant ter zake van de door Homburg Participaties uit hoofde van deze overeenkomst verrichtte Effectenbemiddelingsdiensten geen kosten of andere vergoeding(en) in rekening brengen. De beheerders en/of bewaarders of uitgevende instellingen zullen in het algemeen bij uitgifte, bij afloop en gedurende de looptijd van instrumenten kosten en vergoedingen in rekening brengen. Voor deze kosten wordt verwezen naar het betreffende prospectus resp. Financiële Bijsluiter.

7 Bewaring gelden en/of effecten

- 7.1 Homburg Participaties zal geen gelden en/of effecten behorend tot het vermogen van de Klant in ontvangst of onder zich nemen; deze worden door Klant rechtstreeks gestort op de door de uitgevende instelling of de betreffende effecteninstituting of de betreffende bewaarder aangewezen rekeningen. Homburg Participaties kan niet beschikken over de geld- en effectenrekeningen van de Klant.

8 Administratie

- 8.1 Homburg Participaties zal voor eigen rekening een adequate administratie bijhouden van de orders van Klant.
- 8.2 Klant verklaart zich er van bewust te zijn dat telefoongesprekken kunnen worden opgenomen.

9 Duur en beëindiging van overeenkomst

- 9.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd. Ieder der partijen is gerechtigd deze overeenkomst door middel van een aangetekend schrijven per direct aan de wederpartij op te zeggen.
- 9.2 Effectenorders welke op de datum van beëindiging van deze overeenkomst nog niet zijn afgewikkeld, zullen door Homburg Participaties zoveel mogelijk overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst worden afgewikkeld, behoudens voor zover partijen schriftelijk anders overeenkomen.

10 Toepasselijk recht/jurisdictie

- 10.1 Deze overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.
- 10.2 Geschillen welke uit of in verband met deze overeenkomst mochten voortvloeien, zullen in eerste aanleg worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam.
- 10.3 Op deze overeenkomst is de Beleggerscompensatieregeling 2003 (BCR) van toepassing. De Nederlandsche Bank (DNB) is verantwoordelijk voor de uitvoering van de BCR. De BCR biedt aan beleggers een beperkte bescherming in het geval dat een deelnemende effecteninstituting niet langer in staat is om aan zijn verplichtingen te voldoen die voortvloeien uit vorderingen uit beleggers.

RISICO'S VAN EFFECTEN:**Vastgoed:**

Beleggingen direct in vastgoed betreffen onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardestijgingen te realiseren.

Aan vastgoed gerelateerde beleggingen kunnen beleggingen zijn zoals effecten in (beurs)fondsen die beleggen in vastgoed, effecten in vastgoed-C.V's en vastgoedmaatschappijen en vastrentende waarden met vastgoed als onderliggende waarde.

Het directe rendement is het resultaat dat behaald wordt met de exploitatie van het vastgoed, berekend door de ontvangen huurinkomsten, opbrengsten uit belangen in aan vastgoed gerelateerde beleggingen en rentebaten verminderd met de totale exploitatiekosten, zoals, maar niet beperkt tot beheervergoedingen (waaronder begrepen de gemaakte beheerskosten), bestuur- en advieskosten, juridische kosten, belastingen, verzekeringen, rentekosten en onderhoudskosten.

Het indirect rendement is het resultaat dat gerealiseerd wordt bij de verkoop van de beleggingen direct in vastgoed en aan vastgoed gerelateerde beleggingen als gevolg van waardestijging of waardedaling.

De risico's die zijn verbonden aan beleggen in vastgoed betreffen in het algemeen waardeschommelingen welke kunnen optreden als gevolg van veranderende vraag- en aanbodverhoudingen op de vastgoedmarkt. Ook kunnen veranderingen in de algemene economische ontwikkelingen, bijvoorbeeld op het gebied van rente en inflatie invloed hebben op de waarde van vastgoed. De waarde bij de verkoop van het vastgoed is enerzijds afhankelijk van externe macro-economische factoren en de situatie op de vastgoedmarkt en anderzijds van de lopende huurcontracten. De mogelijkheid bestaat dat huurcontracten van onroerend goed waarin wordt belegd niet of tegen lagere huurprijzen worden verlengd.

Bij de beleggingen in vastgoedfondsen zijn eveneens meerdere aspecten van belang. De koers van een vastgoedfonds wordt mede bepaald door de vraag en aanbodverhoudingen op de vastgoedmarkt, de kwaliteit van het vastgoed waarin is belegd, het door het vastgoedfonds gelopen debiteurenrisico, (fiscale) wet- en regelgeving en de uiteindelijke totstandkoming van de transactieprijs van de door het vastgoedfonds gedane beleggingen, alsmede factoren als leegstand en marktontwikkeling.

Aandelen:

Aandelen zijn deelnemingen in het aandelenkapitaal van een vennootschap. De aandeelhouder mag zich - economisch gezien - beschouwen als een bezitter van een deel van het vermogen van een onderneming. Aandelen kunnen op naam zijn gesteld of aan toonder luiden. Bij aandelen is sprake van risicodragend kapitaal. In geval van faillissement kan de waarde teruglopen tot nul. De waardeontwikkeling is vooral afhankelijk van de gerealiseerde en verwachte bedrijfsresultaten en de dividendpolitiek van de betrokken vennootschap. Aandeelhouders komen pas voor dividend in aanmerking, nadat alle overige kapitaalverschaffers het aan hen toekomende rendement hebben ontvangen.

De risico's van een belegging in aandelen kunnen dus zeer verschillend zijn, afhankelijk van onder meer de ontwikkelingen bij de onderneming en de kwaliteit van het management.

Obligaties:

Obligaties zijn schuldbrieven van een lening, uitgegeven door een (overheids)instelling. Over de schuld wordt door de instelling die de obligatie heeft uitgegeven over het algemeen een vooraf overeengekomen rente vergoed. Nagenoeg alle obligaties zijn aflosbaar. Obligaties behoren tot het zogenaamde vreemd vermogen (geleend geld) van een onderneming.

Ook een belegging in obligaties draagt risico's met zich mee. De koers van een obligatie is over het algemeen in eerste plaats afhankelijk van de rentestand, zodat koersschommelingen kunnen plaatsvinden. Voorts is de gegoedheid van de uitgevende instelling belangrijk. In geval van faillissement van de uitgevende instelling gelden de obligatiehouders als concurrente onverzekerde crediteuren van de uitgevende instelling, tenzij ten behoeve van de obligatiehouder een speciale zekerheid is bedongen.

Let op!

De waarde van uw beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

Bijlage 9 Jaarrekening 2007

Homburg Eastern Europe Fund B.V.

Jaarverslag 2007

Inhoudsopgave**Profiel 100****Verslag van de directie 102**

<i>Marktontwikkelingen</i>	102
<i>Oost-Europese vastgoedmarkt</i>	102
<i>Beleggingsbeleid</i>	103
<i>Dividendbeleid</i>	103
<i>Jaarverslag</i>	103
<i>Projectoverzicht</i>	103
<i>Vooruitzichten</i>	105

Geconsolideerde Balans per 31 december 2007 8**Geconsolideerde Winst-en-verliesrekening over het boekjaar 2007 11****Mutatieoverzicht eigen vermogen 11****Kasstroomoverzicht over het boekjaar 2007 12****Toelichting op de jaarrekening 117**

1)	<i>Algemeen</i>	117
2)	<i>Waarderingsgrondslagen en IFRS</i>	117
3)	<i>Het gebruik van veronderstellingen en schattingen in de jaarrekening</i>	118
4)	<i>Waarderingsgrondslagen voor de opstelling van de balans</i>	119
5)	<i>Grondslagen voor de resultaatbepaling</i>	119

Toelichting bij specifieke posten in de geconsolideerde balans 121

6.1)	<i>Voorraad</i>	121
6.2)	<i>Liquiditeiten</i>	121
6.3)	<i>Overige vorderingen</i>	121
6.4)	<i>Eigen vermogen</i>	121
6.5)	<i>Latente belastingen</i>	122
6.6)	<i>Overige schulden</i>	122
6.7)	<i>Bankleningen</i>	122

Toelichting specifieke posten in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening 123

7.1)	<i>Vennootschapsbelasting</i>	123
7.2)	<i>Belangrijke contracten en gelieerde ondernemingen</i>	123
7.3)	<i>Beloning bestuurders</i>	124
7.4)	<i>Goedkeuring van de jaarrekening</i>	124
8)	<i>Risicoanalyse</i>	124

Vennootschappelijke Balans per 2007 128**Vennootschappelijke Winst- en verliesrekening over 2007 129****Toelichting op de vennootschappelijke balans 130****Overige toelichtingen 131**

9)	<i>Bestuurders en leden Investeringscomité</i>	131
----	--	-----

Overige gegevens 132

1)	<i>Statutaire regeling winstbestemming</i>	132
2)	<i>Voorstel verdeling nettowinst</i>	132
3)	<i>Belangen van bestuurders en leden van het Investeringscomité</i>	132

Accountantsverklaring Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**Adressen 135**

Profiel

Investeringsproces

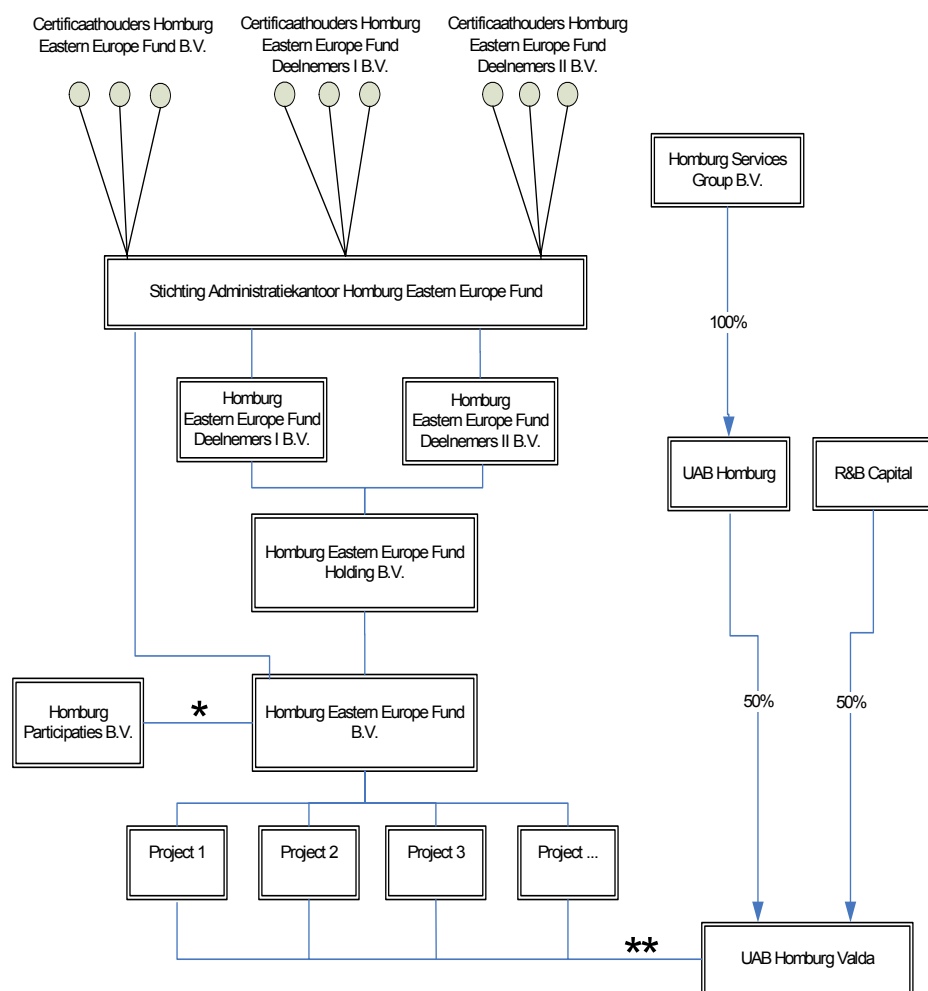
Het Homburg Eastern Europe Fund investeert via haar lokale dochtermaatschappijen in (her)ontwikkelingsprojecten in Oost-Europa. Nadat de projecten (her)ontwikkeld zijn, zullen ze worden verkocht en zal de winst als dividend worden uitgekeerd, dan wel (deels) aan de reserves worden toegevoegd. Tevens zullen ook grondposities ingenomen worden indien dit uitzicht biedt op een nabije mogelijkheid om tot ontwikkeling over te gaan. Het Fonds heeft de mogelijkheid om te investeren in elk deel van Oost-Europa. Een specifieke spreiding over de landen wordt niet nagestreefd. Echter de nadruk zal in eerste instantie komen te liggen op de Baltische staten en de Oekraïne.

De te ontwikkelen projecten kunnen zowel commercieel (retail, industrieel, kantoren) als residentieel zijn.

Investering

Het Homburg Eastern Europe Fund is een closed end vastgoedfonds. Het Homburg Eastern Europe Fund is opgericht met de intentie om na 7 jaar het fonds af te bouwen. Na 5 jaar zal aan de aandeelhouders worden voorgelegd om de looptijd eventueel te verlengen.

Schematische weergave structuur



* beheerovereenkomst tussen Homburg Participaties B.V. en Homburg Eastern Europe Fund B.V.

**managementovereenkomst tussen UAB Homburg Valda of een derde (afhankelijk van het land) en de verschillende projecten

Homburg Eastern Europe Fund is een initiatief van Homburg Participaties B.V. (hierna te noemen Homburg Participaties). Deze beschikt na de invoering van de Wft over een vergunning voor het verlenen van de volgende beleggingsdiensten:

- (3) Commissionair (art. 1:1 Wft verlenen van een beleggingsdienst sub b)
- (4) Begeleiden en plaatsen van emissies (art. 1:1 Wft verlenen van een beleggingsdienst sub e).

De Autoriteit Financiële Markten heeft Homburg Participaties tevens een vergunning verleend voor het beheren van beleggingsinstellingen op grond van artikel 2.65 Wft.

Voor informatie kunt u ons bereiken op het volgende adres en telefoonnummer:
Homburg Eastern Europe Fund B.V.
Prinsestraat 3
7513 AM Enschede
Telefoon 0800 – 666 777 8, fax 053 – 434 68 29
info@homburg.nl, www.homburg.nl

Verslag van de directie

Marktontwikkelingen

Algemene economische ontwikkelingen

Baltische Staten

De toetreding van de Baltische Staten tot de Europese Unie heeft voor elk van de landen geleid tot hoge economische groeicijfers. Letland en Estland lieten in 2007 de grootste economische groei van de EU noteren met respectievelijk 11,9% en 11,4%. Litouwen volgde met 8,8% en de Oekraïne (dat geen deel uitmaakt van de EU) noteerde een economische groei van 7,1%. Hiervan profiteren vooral de financiële dienstverlening, de transport- en communicatiesector, onroerendgoedsector, productie- en verwerkende industrie en de detail- en groothandel.

Sinds de Baltische staten lid zijn geworden van de EU, kan men een belangrijke ommekeer vaststellen. Voor 2004 kwamen de investeringen voornamelijk uit de Scandinavische landen, maar sinds 2004 lijken vooral het Verenigd Koninkrijk, Nederland en Rusland zich bewust te zijn van de voordelen die deze landen bieden.

Oekraïne

Oekraïne behoort tot de groep van 'emerging markets', een opkomende markt. De economie van Oekraïne kent een wisselend beeld van inflatie. Was deze in 1993 nog bijna 5.000%, het jaar 2000 sloot af met een inflatie van 12% en in 2001 was sprake van een deflatie van 0,4%. In 2007 bedroeg de inflatie 16,6%.

Oekraïne kende vanaf zijn onafhankelijkheid in 1991 een roerige economische geschiedenis. Deze periode werd de eerste 2 jaar gekenmerkt door de machtsstrijd tussen verschillende overheidsorganen. In de periode van 1994 tot 1998 had het gevoerde economische beleid een zekere stabiliteit tot gevolg. Echter, deze stabiliteit werd in 1998 verstoord door de 'roebelcrisis', die ook voor de Oekraïne grote gevolgen had. In 1999 werden fiscale en administratieve hervormingen doorgevoerd, waardoor in 2000 voor het eerst sinds de onafhankelijkheid een positieve groei van het BBP werd geconstateerd.

Oost-Europese vastgoedmarkt

Vastgoedmarkt Baltische Staten

De vastgoedmarkt in alle drie de Baltische staten wordt gekenmerkt door een grote vraag naar kwalitatief vastgoed op aantrekkelijke locaties. Door de sterke groei van de economieën en het steeds meer Westers georiënteerd raken van deze landen, is er veel interesse van buitenlandse investeerders. Door de groeiende economie zijn maar weinig vastgoedeigenaren bereid om tot verkoop over te gaan. Zij speculeren op een aanhoudende prijsstijging van het vastgoed. Doordat de financieringskosten relatief laag zijn, kost het de eigenaren relatief weinig om het vastgoed aan te houden.

De groeiende vraag naar kwalitatief vastgoed zal naar verwachting ook in de aankomende jaren aanhouden. Men verwacht dat, mede door het stabiele politieke klimaat en de sterk toenemende ontwikkeling van commercieel vastgoed, het investeringsklimaat alleen maar zal verbeteren.

Vastgoedmarkt Oekraïne

De huizenbouw was lange tijd een groeimarkt. In 2005 kwam deze groei tot stilstand, met name in Kiev. Dit had te maken met het gebrek aan planning en conflicten tussen ontwikkelaars en de gemeente. Daarnaast waren er problemen met bouwvergunningen. In 2006 is de bouwindustrie echter weer gegroeid met bijna 10 procent. De grootste dynamiek is vooralsnog geconcentreerd in Kiev.

De vraag naar kantoorruimte op westers niveau neemt sterk toe. Vooral in de hoofdstad Kiev zijn de laatste jaren veel grote kantoorgebouwen gebouwd. De komende jaren staat ook de bouw van een aantal grote winkelcentra op stapel. Daarnaast is er een toegenomen vraag naar appartementen. Dat zorgt ervoor dat de prijzen op de onroerendgoedmarkt blijven stijgen. De toegenomen prijzen van energie en materialen dragen hieraan bij.

De kwaliteit van deze projecten is nog niet erg hoog en alleen de komst van internationale ontwikkelaars zal een verbetering van de kwaliteit betekenen. De meerderheid van de bouw wordt

uitgevoerd door lokale bouwbedrijven die voordeel hebben van hun lange relatie met de lokale autoriteiten. De banksector heeft een positieve invloed op de ontwikkeling van de vastgoedsector. De verwachting is dat de financiële dienstverleners zich steeds meer gaan conformeren aan westerse standaarden. Dit zou resulteren in lagere rente op de hypotheekmarkt waardoor het voor steeds meer mensen mogelijk is om een huis te kopen. Naast Kiev wordt West-Oekraïne een interessant bouwgebied doordat veel industrie zich dichtbij de grens met de nieuwe EU-lidstaten zal vestigen.

Beleggingsbeleid

Het Homburg Eastern Europe Fund investeert via haar lokale dochtermaatschappijen in vastgoed (her)ontwikkelingsprojecten in Oost-Europa. Tevens zullen ook grondposities ingenomen worden indien dit uitzicht biedt op een toekomstige mogelijkheid om tot ontwikkeling over te gaan. Een specifieke spreiding over de Oost-Europese staten wordt niet nagestreefd. Echter de nadruk zal in eerste instantie komen te liggen op de Baltische staten en de Oekraïne.

De te ontwikkelen projecten kunnen zowel commercieel (retail, industrieel, kantoren) als residentieel zijn.

Beleggingsrestricties

Maximaal 25% van het eigen vermogen van het Fonds kan belegd worden in 1 project.

Maximaal 70% van projectontwikkeling kan gefinancierd worden met vreemd vermogen.

Maximaal 50% van grondposities kan gefinancierd worden met vreemd vermogen.

In het eerste jaar kan van deze restricties worden afgeweken indien de directie daartoe besluit. Bij de eerstvolgende rapportage aan de Certificaathouders zal hiervan melding worden gemaakt. Na het eerste jaar kan uitsluitend van deze restricties worden afgeweken na voorafgaande toestemming van de algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap.

Emissies

De Vennootschap verklaart dat het bijeen te brengen werkkapitaal van de Vennootschap naar haar oordeel voor tenminste de eerste 12 maanden na het aangaan van de Vennootschap toereikend is om aan haar verplichtingen inzake de nu bekende projecten voldoen. Mocht het aantal projecten zich uitbreiden dan zal de Vennootschap door het doen van vervolgemissie(s) extra werkkapitaal aantrekken.

Dividendbeleid

Projectontwikkeling kent een fluctuerende winstontwikkeling. Er komt immers geen constante inkomstenstroom uit verhuuractiviteiten. Tevens zal het fonds in de eerste 2 jaar waarschijnlijk geen (of zeer beperkt) inkomsten uit verkoop kunnen realiseren. Vandaar dat in beginsel 50% van het in een boekjaar gerealiseerde verkoopresultaat als dividend wordt uitgekeerd. Zodoende tracht de Vennootschap een stabiel dividendbeleid na te streven.

Dividenden worden veertien dagen na vaststelling ter beschikking gesteld, tenzij de algemene vergadering op voorstel van de directie anders besluit.

Dividenden welke vijf jaren na ter beschikkingstelling niet zijn opgeëist, vervallen aan de Vennootschap.

De door de Stichting ontvangen dividenden op de Aandelen worden onmiddellijk ter beschikking gesteld van de Certificaathouders. Certificaathouders kunnen Certificaten niet vrij royeren in Aandelen.

Jaarverslag

Volgens de statuten van de vennootschap is het eerste boekjaar een verlengd boekjaar eindigend op 31 december 2008. De directie heeft echter gemeend toch een jaarverslag op te stellen en ter goedkeuring voor te leggen aan de aandeelhouders.

De balans en de winst-en-verliesrekening geven daarom vooral de aankoop van de geselecteerde projecten weer en de oprichting van het Fonds zelf.

Projectoverzicht

Homburg Eastern European Fund (HEEF) heeft op 14 december 2007 acht dochterondernemingen in Litouwen en zeven in Letland aangekocht.

De duur van de projectperiode startte op genoemde datum voor de volgende projecten:

Baldone, Letland – twee aangrenzende percelen van in totaal 29,83 ha geschikt voor ontwikkeling van een logistiek centrum, gelegen 22 km ten zuiden van Riga, de hoofdstad van Letland. De

percelen zijn strategisch gelegen aan de zuidring om Riga, welke verbinding heeft met Tallinn, Moskou en de snelweg naar Vilnius in Litouwen. 5,8 ha is bos, maar er is reeds een vergunning voor de bouw van huizen op het perceel. Echter mogelijk blijft het perceel in gebruik als logistiek centrum, waarmee de waarde van het perceel reeds is gestegen.

De percelen zijn bovendien bestemd voor industrieel/commercieel gebruik onder het officiële gebiedsplan van het Baldone gemeentebestuur. Het eerste ontwikkelingsconcept voor de realisatie van een logistiek centrum is reeds goedgekeurd door het gemeentebestuur. Echter, in het licht van de marktvraag is er een aangepaste aanvraag ingediend voor toestemming om het perceel op te delen in kleinere percelen, en deze vervolgens te koop aan te bieden of te herontwikkelen. Deze wijziging van het huidige detailplan zal naar verwachting zes maanden in beslag nemen. Er worden reeds gesprekken gevoerd met serieuze nationale en internationale geïnteresseerde partijen voor deze percelen. Bovendien heeft het Letse Ministerie van Vervoer toestemming verleend voor de aanleg van een verbindingsweg tussen de percelen en de belangrijkste snelweg. Dit zou een groot voordeel zijn, gezien het feit dat andere percelen in deze omgeving zo'n toegangsweg niet hebben.

Zolitudes, Riga, Letland – 1 ha grond voor commerciële en residentiële ontwikkeling, bestaande uit drie afzonderlijke percelen. Twee ervan werden reeds door HEEF aangekocht en het derde is momenteel in een afrondende fase. Verder is de mogelijkheid onderzocht om het perceel een gemengde bestemming te geven, in het licht van het feit dat twee van de grootste supermarktketens in de Baltische Staten reeds interesse hebben getoond in vestiging op de bewuste locaties. Op dit moment is commerciële ontwikkeling alleen toegestaan op een maximum van 49% van het gebied. Indien er een beslissing wordt genomen om het gehele gebied voor commerciële doeleinde te ontwikkelen, dan moet er een aanvraag worden ingediend voor wijziging van het bestemmingsplan. Als alle drie de percelen in eigendom zijn, zal er een beslissing moeten worden genomen over welk type landontwikkeling er zal plaatsvinden, en tevens dient er een geschikt uitgewerkt plan te worden opgesteld. Dit proces zal naar schatting 6-12 maanden in beslag nemen.

Vejavas, Riga, Letland – 3.166 m² grond voor residentiële ontwikkeling in het gebied vlakbij het centrum van de hoofdstad. Het perceel is in het officiële plan van het gemeentebestuur van Riga bestemd voor woonhuizen. Toestemming is reeds verleend voor het gedetailleerde plan voor de bouw van ongeveer 4.400 m² residentiële units in volledig eigendom met veranda en terras van ongeveer 350 m². Twee gebouwen zullen worden gerealiseerd, één van negen verdiepingen en één van vier verdiepingen. Tevens zal er een ondergrondse parkeergarage van 1.800 m² worden aangelegd. Momenteel wordt er gewerkt aan een technisch plan voor dit object.

Malonioji, Vilnius, Litouwen – 2.500 m² grond, geschikt voor de bouw van kantoren. Het perceel is gelegen in het centrum van de hoofdstad Vilnius aan een rustige straat in Zveynas, dat een ouder, meer exclusief woongebied is. Het perceel ligt langs de rivier, met een prachtig uitzicht op het parlamentsgebouw. Het complex was vroeger een polikliniek. Het is geen monument en kan zonodig worden afgebroken. Dit is schriftelijk bevestigd in een deskundig onderzoek. Er worden reeds gesprekken gevoerd met geïnteresseerde partijen om deze locatie te gebruiken voor ambassades en/of ambasadewoningen. Indien dit aannemelijk blijkt, zal een hoogkwaliteit kantoorgebouw of appartementencomplex worden gerealiseerd.

Kreivasis, Vilnius, Litouwen – 1.484 m² grond, geschikt voor residentiële ontwikkeling en gelegen op een van de hoogste punten van de wijk Uzupis in Vilnius. De ontwikkeling zal een enorm voordeel hebben door zijn uitzicht over de oude stad van Vilnius. Uzupis is een onconventionele "Bohemian" wijk die in hoog tempo is gerevitaliseerd. De plannen voor het Kreivasis perceel zijn in de detailfase. Dit plan betreft de bouw van naar schatting 1.700 m² woningen, waar alle appartementen een uitstekend uitzicht hebben op het oude centrum van Vilnius. Naar verwachting zal dit goedgekeurd worden rond de zomer van 2008. Architect Alfredas Zalyis is aangewezen voor het ontwerp van dit project.

Schonegger (Alobera), Vilnius, Litouwen – 5 ha. grond geschikt voor industriële gebouwen direct langs de snelweg naar de stad Kaunas. Het perceel is gelegen op een interessante locatie omdat, hoewel het vlakbij een van de belangrijkste industriële gebieden van de stad is gelegen, het dichterbij de snelweg ligt met betere toegankelijkheid en minder verkeer. Aan de voorzijde grenst een groenstrook en aan de achterzijde een bosgebied. Het concept dat ontwikkeld moet worden, bestaat uit de bouw van flexibele industriële units met kantoor- en showroomfaciliteiten op maat voor kleinere bedrijven. Deze units kunnen worden verhuurd of te koop aangeboden.

Om langlopende verhuurrechten te verkrijgen, heeft men 100% van de aandelen van de huurder, het familiebedrijf UAB Alobera, een kleinschalige zaagfabriek, aangekocht. Het perceel is nu bestemd voor industrieel gebruik. Echter, toestemming moet worden verkregen voor een gedetailleerd plan om het voorgestelde project te kunnen realiseren. Dit zal ongeveer een jaar duren. Homburg Industries neemt vanaf 1 januari 2008 de activiteiten van de zaagfabriek tegen marktconforme condities over, en zal deze, na een jaar, overplaatsen naar een andere locatie.

Rinktines, Vilnius, Litouwen – 2.648 m² grond, geschikt voor commerciële ontwikkeling in het centrum van Vilnius. De speciale vennootschappen zijn nog steeds in het bezit van de verkoper, bezit 1% van de aandelen in UAB RVM Investments, het bedrijf dat de langlopende huurcontracten bezit. De speciale vennootschappen hebben een koopoptie voor de resterende 99% van de aandelen tegen een vaste prijs per m² na goedkeuring van het detailplan welke in de lente of zomer van 2008 verwacht wordt. De prijs voor deze SPV bestaat uit de aankoop prijs inclusief de kosten en winstmarge voor de verkoper.

De speciale vennootschappen *Malonioji*, *Vejavas*, *Baldone* en *Zolitudes* zijn aangekocht door HEEF tegen de originele aankoop prijs inclusief de kosten zoals vermeld in het prospectus. Dochterondernemingen Kreivas en Schonegger werden gelijktijdig aangekocht maar met een winststopslag voor de koper. Het bedrag van de vergoedingen is inclusief de "Fees Homburg Valda" zoals vermeld voor elk afzonderlijk project.

Vooruitzichten

De resterende gelden zullen worden gebruikt voor de aankoop van andere projecten in de Baltische Staten en de Oekraïne. Alle verworven projecten worden verder ontwikkeld: gedetailleerde plannen, bouwvergunningen etc.

Aanvullende emissies zullen worden gedaan om aanvullend operationeel kapitaal aan te trekken.

Grond ontwikkeling

Het projectontwikkelingsproces is verdeeld in verschillende fasen. Allereerst is daar de grond positie, de eerste fase zal zijn de samenstelling van een aantal mogelijke ontwikkelprogramma's binnen de voorwaarden geldend voor die locatie, de vastgoedmarkt, en het statutaire regelgevings/beleidsraamwerk.

De mogelijke ontwikkelingsprogramma's zullen dan worden vastgesteld gebaseerd op onder andere sociale, politieke, financieel-economische, juridische en technische uitvoerbaarheid. De architect zal vervolgens worden aangewezen om het meest succesvolle plan gedetailleerd uit te werken. Zodra de betrokken partijen eenmaal tot een definitief ontwerp zijn gekomen, zal dit in een contract worden vastgelegd en zal de gecontracteerde partij verantwoordelijk zijn voor de realisatie ervan. Na voltooiing zal het ontwikkelde object worden verhuurd of verkocht. Waar mogelijk zullen huurcontracten en/of verkoop bij voorbaat worden gesloten.

Grondaankoop

De staat van een stuk grond bepaalt de waarde. In het algemeen gesproken zijn er drie soorten grond.

Grond van het eerste soort is grond waarvoor redenen zijn die de vigerende gebruiksbestemming zullen veranderen in de (nabije) toekomst.

Grond van de tweede soort is grond waarvan het mogelijk is dat de regering de gebruiksbestemming kan veranderen. Deze grond is vaak gelegen in gebieden waar een verschillend toekomstig gebruik is voorgesteld in structuurplannen en dergelijke.

Grond van de derde soort is grond waarvoor gevorderde plannen zijn om de gebruiksbestemming te veranderen. Deze grond is meestal gelegen in gebieden waarvoor een (stedelijk ontwerp) masterplan is opgemaakt. Een definitieve verandering of gebruiksbestemming is nog niet aan de orde, maar dit is slechts een kwestie van tijd.

Grond met de laatstgenoemde status levert de meeste zekerheid in relatie tot projectontwikkelingskansen. Het scheppen van waarde volgens een (toekomstige) verandering van gebruiksbestemming is gewoonlijk aanzienlijk. Een zuivere analyse van de economisch en demografisch onderliggende factoren van de (perceel) behoefte en beleidsdoelstellingen van het locale of nationale bestuur zorgen ervoor dat een

weloverwogen aankoop van grond is verzekerd. In het algemeen geldt hoe meer zekerheid er is over het toegestane gebruik van de grond, hoe hoger de grondwaarde is. De opbrengst van de investering in een grondpositie die een gebruiksverandering ondergaat, kan extreem hoog zijn.

Her-ontwikkeling

Als een stuk grond met gebouwen erop is gekwalificeerd voor renovatie wegens ouderdom, verlies van originele functie, of ruimte mogelijkheden, dan valt dit onder her-ontwikkeling. Gebruikelijk worden de gebouwen afgebroken en dan volgt hetzelfde proces als voor land ontwikkeling; een andere mogelijkheid is een functiewijziging te realiseren van de bestaande gebouwen. Een verandering van gebruiksbestemming, mogelijk door de creatie van extra vloeroppervlak, kan een aanzienlijke opwaardering genereren.

Binnen het fonds ligt de focus op het scheppen van waarde door aan de ene kant gebruiksbestemmingen te veranderen, en aan de andere kant door herontwikkeling en opwaardering van locaties.

Geprognosticeerd rendement

Zoals aangegeven in het prospectus streeft het Homburg Eastern Europe Fund naar een rendement van minimaal 15% bruto, enkelvoudig per jaar (na kosten – voor belasting, inclusief waardegroei).

Prospectus

Winstverdeling

Nadat de projecten zijn ontwikkeld, zullen deze ter verkoop aangeboden worden, waarna de verkoopopbrengsten na aflossing van de hypotheek ten gunste komen van de Certificaathouders.

Teneinde een zo groot mogelijke betrokkenheid bij het Fonds te creëren zal de lokale partner meedelen in het verkoopresultaat. Dit zal echter uitsluitend gebeuren indien het verkoopresultaat hoger is dan 120% van de totale kostprijs. Over het meerdere deelt de lokale partner mee voor 50%. Deze, in de prospectus beschreven verdeling van het verkoopresultaat, bevat een fout.

Het “preferente rendement” van 20% zal bij verkoop worden berekend over het eigen vermogen dat in de kostprijs is gealloceerd van het desbetreffende project.

Dividend beleid

Aangezien projectontwikkeling een fluctuerende winstontwikkeling kent, zal in beginsel 50% van het in een boekjaar gerealiseerde resultaat als dividend worden uitgekeerd. Zodoende tracht de Vennootschap een stabiel dividendbeleid na te streven.

Prijsbepaling vervolgemissies

De prijsbepaling van vervolg emissies wordt vastgesteld op basis van de netto vermogenswaarde conform IFRS standaarden. Ter vermijding van misverstanden wordt hiermede bedoeld dat de ‘fair market value’ van de projecten wordt bepaald, welke ten grondslag ligt aan de prijsbepaling van elke vervolgemissie.

Vanaf 19 mei 2006 is Homburg Participaties in het bezit van een vergunning zoals omschreven in artikel 5 van de Wtb 2005.

Soest, 25 maart 2008

De directie

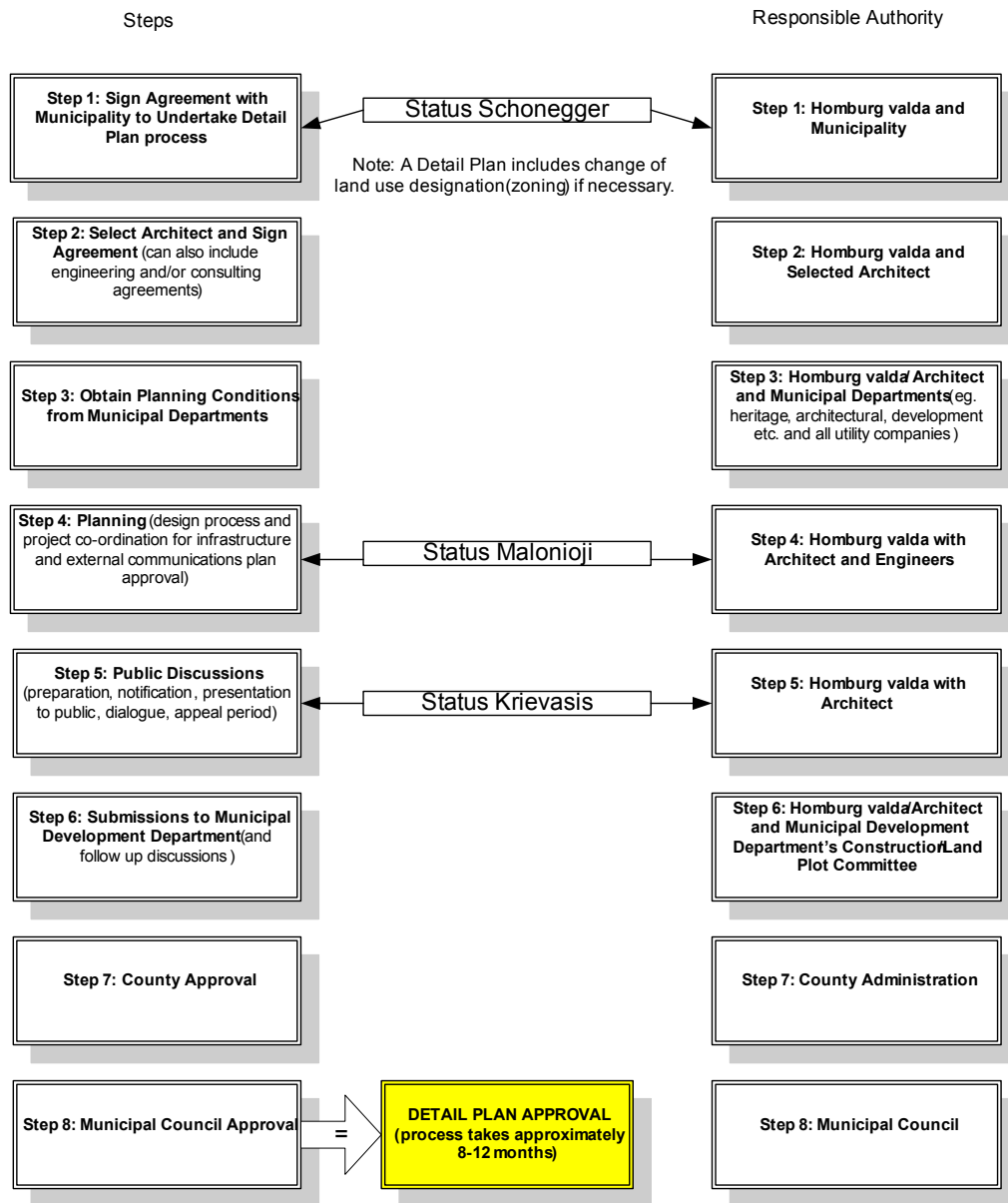
Homburg Participaties B.V.
dr. R. Homburg



ir. H.H. Scholte

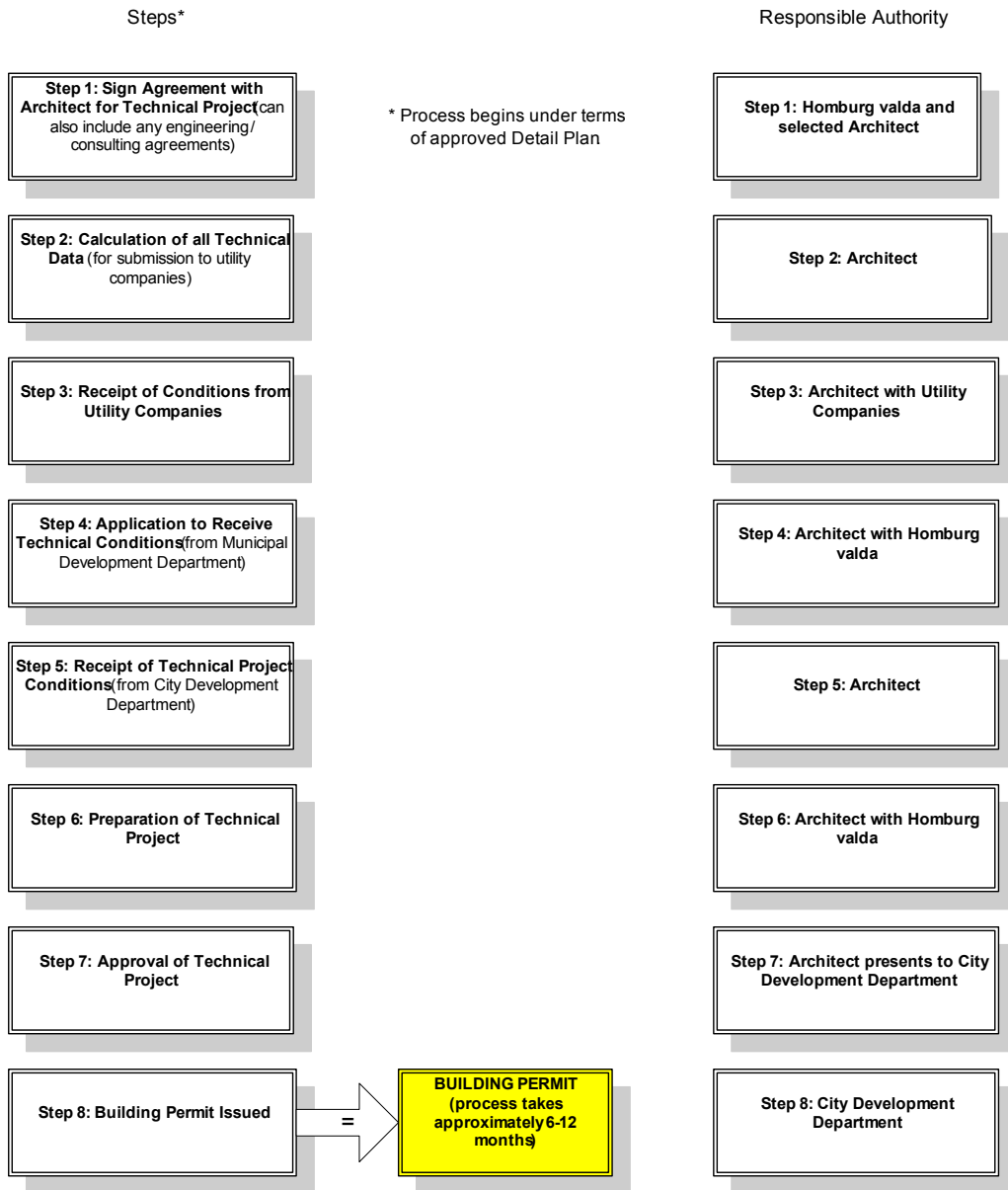


Detail Plan Process - Lithuania

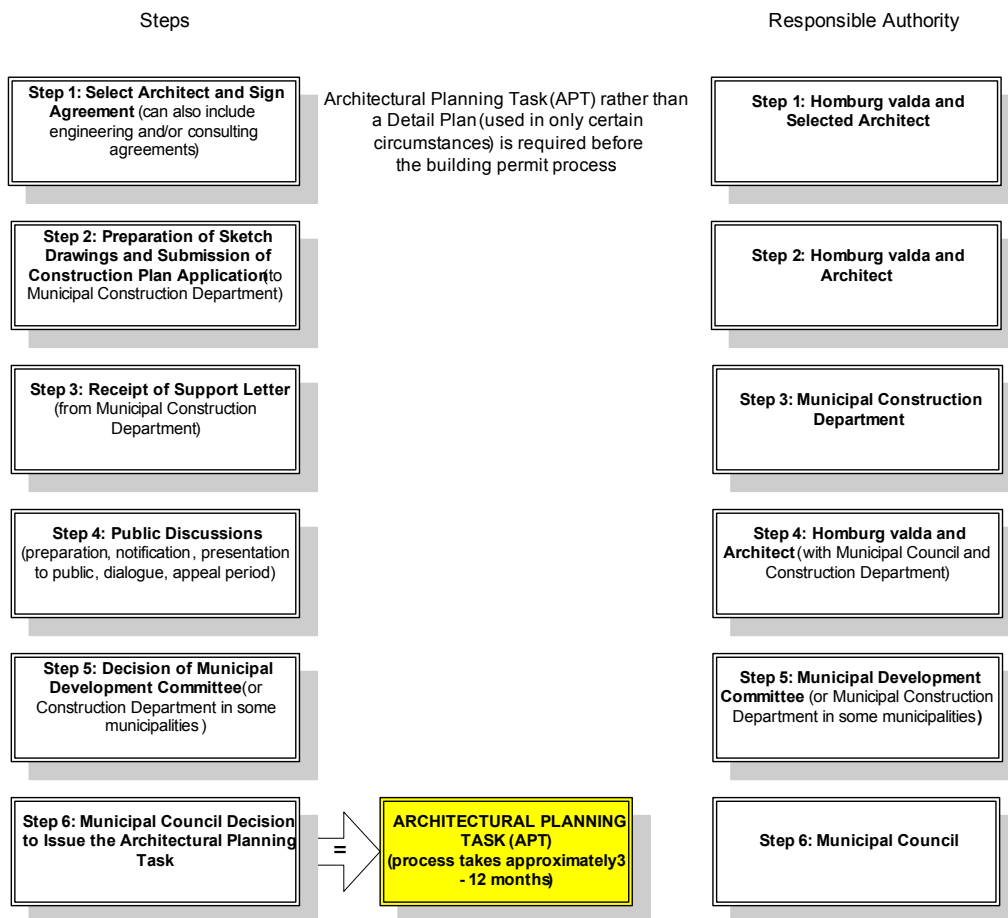


Registration of new land use designation(zoning), if necessary, process takes additional 1-2 months.

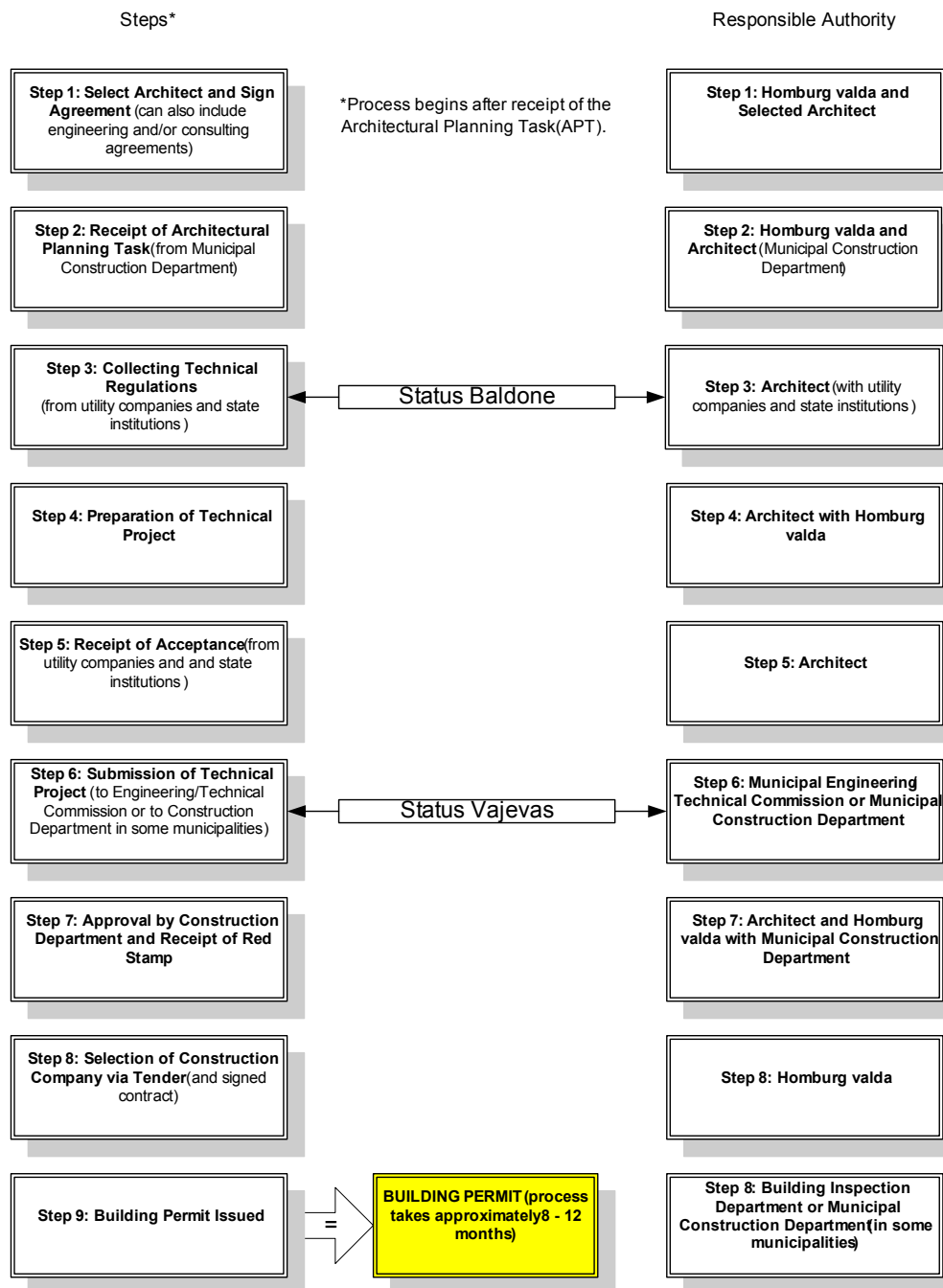
Building Permit Process - Lithuania



Latvian Architectural Planning Task (APT) Process



Latvian Building Permit Process



Homburg Eastern Europe Fund B.V.

**Geconsolideerde
Jaarrekening 2007**

Geconsolideerde Balans per 31 december 2007

(bedragen in x1000 euro's)

	Noot	2007
Activa		
<i>Voorraden</i>		
Land	6.1	16.257
		<u>16.257</u>
<i>Overige vlottende activa</i>		
Vorderingen	6.3	11.983
Liquiditeiten	6.2	<u>9.210</u>
		37.450
Totaal activa		<u>37.450</u>
Passiva		
<i>Eigen vermogen</i>	6.4	
Geplaatst kapitaal		12.000
Agioreserve		18.000
Overige reserves		32
Onverdeeld resultaat		<u>(274)</u>
		29.758
<i>Langlopende schulden</i>		
Latente belastingen	6.5	114
<i>Kortlopende schulden</i>		
Overige schulden	6.6	<u>7.578</u>
Totaal passiva		<u>37.450</u>

De toelichting op de jaarrekening maakt integraal onderdeel uit van deze jaarrekening.

Geconsolideerde Winst-en-verliesrekening over het boekjaar 2007
 (bedragen in x1000 euro's)

	Noot	<u>2007</u>
Opbrengsten		
Verkopen		-
Kostprijs verkopen		-
Bruto winst		<u>-</u>
Ongerealiseerde waardedalingen		-
Financiële baten		8
Bankkosten		(2)
Managementkosten		-
Marketingkosten		(269)
Adviseurskosten		(11)
Overig		<u>-</u>
Winst/(-verlies) voor belasting		(274)
Vennootschapsbelasting	7.1	-
Nettowinst/(-verlies)		<u><u>(274)</u></u>

De toelichting op de jaarrekening maakt integraal onderdeel uit van deze jaarrekening.

Mutatieoverzicht eigen vermogen

(bedragen in x1000 euro's)

	Geplaatst kapitaal	Agioreserve	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal
Saldo per 14 september 2007	7	11			18
Uitgifte aandelen	11.993	17.989			29.982
Koers resultaat deelnemingen			32		32
Nettowinst / (-verlies)				(274)	(274)
Saldo per 31 december 2007	<u>12.000</u>	<u>18.000</u>	<u>32</u>	<u>(274)</u>	<u>29.758</u>

De toelichting op de jaarrekening maakt integraal onderdeel uit van deze jaarrekening.

30.000 aandelen tegen een uitgiftekoers van 1 duizend euro (nominale waarde 4 honderd euro) zijn op balansdatum geplaatst.

11.858 aandelen zijn op 31 december 2007 geplaatst bij derden, maar nog niet volgestort en zijn opgenomen als vorderingen.

(bedragen in hele euro's)

De intrinsieke waarde per aandeel bedraagt per 31 december 2007	€ 991,93
Het verlies per aandeel over het boekjaar bedraagt	€ 8,07

Kasstroomoverzicht over het boekjaar 2007

(bedragen in x1000 euro's)

	2007
Kasstroom uit operationele activiteiten	
Netto verlies	(274)
Netto mutatie vorderingen	(11.983)
Netto mutatie overige schulden	4.360
	<u>(7.897)</u>
Kasstroom uit ontwikkelactiviteiten	
Koersverschil op deelnemingen	32
Betaalde rente	(1.279)
Aankoop beleggingen/investeringen	<u>(14.978)</u>
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	<u>(24.122)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	
Opbrengsten aandelenuitgifte	30.000
Ontvangen lening	<u>3.332</u>
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>33.332</u>
Totale kasstroom	<u><u>9.210</u></u>
Liquide middelen aan het begin van het jaar	<u>0</u>
Liquide middelen aan het eind van het jaar	<u><u>9.210</u></u>
Betaalde vennootschapsbelasting	<u><u>0</u></u>

De toelichting op de jaarrekening maakt integraal onderdeel uit van deze jaarrekening.

Toelichting op de jaarrekening

per 31 december 2007

(bedragen in x1000 euro's tenzij anders vermeld)

1. Algemeen

Homburg Eastern Europe Fund / Vennootschap / Fonds

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, Homburg Eastern Europe Fund B.V., statutair gevestigd te Soest aan de Beckeringhstraat 36, 3762 EX. De Vennootschap is opgericht op 14 september 2007 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland onder nummer 32126401.

Zoals uiteengezet in het profiel en het verslag van de directie, heeft de vennootschap tot doel om investeerders de mogelijkheid te bieden te beleggen in vastgoed in Oost Europa.

Stichting Administratiekantoor Homburg Eastern Europe Fund

Binnen twee maanden na sluiting van de emissie worden bij notariële akte de aandelen verkregen door de Stichting, onder de verplichting voor de Stichting om hiervoor certificaten toe te kennen conform de door de vennootschap geaccepteerde inschrijvingen. Van elk aandeel dat aan de Stichting wordt overgedragen, kent de Stichting een certificaat toe. De uitgifte van de certificaten volgt binnen drie maanden na sluiting van de emissie.

Homburg Eastern Europe Fund

De certificaathouders verzamelen zich, door de aankoop van de betreffende certificaten in het Homburg Eastern Europe Fund.

Het Homburg Eastern Europe Fund zal via haar lokale dochtermaatschappijen investeren in vastgoed (her)ontwikkelingsprojecten in Oost-Europa. Tevens zullen ook grondposities ingenomen worden indien dit uitzicht biedt op een toekomstige mogelijkheid om tot ontwikkeling over te gaan. Een specifieke spreiding over de Oost-Europese staten wordt niet nagestreefd. Echter de nadruk zal in eerste instantie komen te liggen op de Baltische staten en de Oekraïne. De exacte omschrijving van het doel van het Homburg Eastern Europe Fund staat omschreven in artikel 2 van de akte van oprichting.

De te ontwikkelen projecten kunnen zowel commercieel (retail, industrieel, kantoren) als residentieel zijn.

2. Waarderingsgrondslagen en IFRS

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en de interpretaties zoals aanvaard door de International Accounting Standards Board (IASB).

De jaarrekening is opgesteld op basis van historische kosten, met dien verstande dat voor verkoop beschikbare beleggingen, financiële vaste activa en passiva die worden gehouden voor handelsdoeleinden en alle afgeleide financiële instrumenten op marktwaarde worden gewaardeerd.

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de indirecte methode.

Toepassing nieuwe en aangepaste International Financial Reporting Standards.

Ten tijde van goedkeuring van deze jaarrekening zijn de volgende (wijzigingen van) standaarden en interpretaties uitgevaardigd maar nog niet van kracht:

- IFRIC 7 Toepassing van de aanpassingsmethode in overeenstemming met IAS 29 Financiële verslaggeving in economieën met hyperinflatie.
- IFRIC 10 Tussentijdse financiële verslaggeving en bijzondere waardevermindering.
- IFRIC 11 Aandelen transacties (scope van IFRS 2)
- IFRIC 13 Klant-loyaliteit programma's
- IFRIC 14 Pensioen activa, financiering en hun interactie (scope van IAS 19)
- IFRS 2 Op aandelen gebaseerde beloningen
- IFRS 8 Toelichting aangaande gesegmenteerde informatie

– IAS 23 Verwerking van financieringskosten

Het management verwacht dat de toepassing van bovengenoemde standaarden en interpretaties in toekomstige perioden geen materiële invloed heeft op de jaarrekening van de vennootschap.

Consolidatie

Geconsolideerd worden de groepsmaatschappijen waarin Homburg Eastern Europe Fund B.V. direct of indirect deelneemt en overwegende zeggenschap heeft. De activa en passiva en de opbrengsten en lasten worden volledig geconsolideerd. De jaarrekening van de groepsmaatschappij is opgesteld voor hetzelfde verslagjaar en de grondslagen zijn gelijk aan die van Homburg Eastern Europe Fund B.V. Alle saldi, transacties, baten en lasten en winsten en verliezen voortvloeiend uit transacties binnen de consolidatiekring worden volledig geëlimineerd. Er zijn geen belemmeringen tussen Nederland en Litouwen en Letland met betrekking tot het terugbetalen van dividend, kapitaal of leningen.

Deelnemingen

Homburg Eastern Europe Fund bezit de volgende deelnemingen

In Litouwen, allen gevestigd te Vilnius:

UAB homlit 2 (Kreivasis) 100%
 UAB homlit 6 (Malonioji) 100%
 UAB homlit 8 (Schonegger) 100%
 UAB homlit 10 100% (inactief)
 UAB homlit 11 100% (inactief)
 UAB homlit 12 100% (inactief)
 UAB homlit 13 100% (inactief)
 UAB homlit 14 100% (inactief)

In Letland, allen gevestigd te Riga:

SIA Homburg Investment (Zolitudes) 100%
 SIA Homlat 1 100% (inactief)
 SIA Homlat 2 (Zolitudes) 100%
 SIA Homlat 3 100% (inactief)
 SIA Homlat 4 100% (inactief)
 SIA Homlat 5 (Baldone) 100%
 SIA Homlat 6 (Vejavas) 100%

Vergelijkende cijfers

Er zijn geen vergelijkende cijfers opgenomen daar dit boekjaar de eerste operationele periode betreft.

Functionele valuta

De geconsolideerde jaarrekening luidt in euro's, die de functionele en rapporteringvaluta van de groep is. De groepsmaatschappijen bepalen zelfstandig hun functionele valuta, waarbij voor de Litouwse vennootschappen geldt dat hun functionele valuta is gekoppeld aan de euro. In de jaarrekening zijn de bedragen gepresenteerd in duizenden euro's tenzij anders aangegeven.

Taal

De geconsolideerde jaarrekening is in de Nederlandse taal uitgegeven.
 Er is een onofficiële Engelse versie beschikbaar.

3. Het gebruik van veronderstellingen en schattingen in de jaarrekening

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening zijn schattingen en veronderstellingen gemaakt die van invloed zijn op de bedragen die in de jaarrekening zijn opgenomen. Met name bij het bepalen van de marktwaarde van de projecten volgens de "comparatieve" methode zijn bepaalde veronderstellingen gebruikt met betrekking tot m² prijzen en absorptievermogen van de markt. Wijzigingen in schattingen en veronderstellingen kunnen van invloed zijn op bedragen die in komende jaren worden gerapporteerd. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen.

4. Waarderingsgrondslagen voor de opstelling van de balans

De beleggingen in vastgoed kwalificeren als een voorraad onder International Accounting Standard (IAS) 2 (Revised 2003). De waardering vindt plaats tegen de laagste van de historische kostprijs of reële waarde. Voor het bepalen van de reële waarde wordt jaarlijks het project getaxeerd door onafhankelijke taxateurs.

De geactiveerde kosten omvatten de aankoopkosten, en alle directe en algemene kosten die toerekenbaar zijn aan de ontwikkeling van het vastgoed project.

De waarderingsdatum betreft het einde van het boekjaar. Indien de reële waarde lager is dan de historische kostprijs dan wordt het negatieve resultaat verantwoord in de verlies en winstrekening. De reële waarde wordt vastgesteld door externe taxateurs welke de "comparatieve" methode toepassen. De comparatieve benadering is een samenstel van drie taxatiemethoden: de vergelijkende methode, de huurwaarde methode en de kapitalisatie methode. Alle drie de methodes kenmerken zich door het vergelijk van in de markt gerealiseerde transacties.

Alle overige activa en passiva worden gewaardeerd met toepassing van historische kosten en accrual accounting rekening houdend met eventuele oninbaarheid van vorderingen.

De marketingkosten die in rekening zijn gebracht door Homburg Participaties BV zijn gerelateerd aan het plaatsen van aandelen in het kapitaal van Homburg Eastern Europe Fund BV en worden rechtstreeks verantwoord in de Winst en Verliesrekening.

Bij uitgifte van aandelen wordt het aandelenkapitaal vermeerderd met de nominale waarde van de uitgegeven aandelen. Het meerdere boven de nominale waarde wordt toegevoegd aan de agioreserve. Bij inkoop van aandelen wordt het aandelenkapitaal verminderd met de nominale waarde van de ingekochte aandelen. Het meerdere boven de nominale waarde wordt ten gunste van de agioreserve gebracht.

De liquide middelen bestaan uit banktegoeden.

Alle leningen worden bij eerste opname opgenomen tegen de reële waarde van de ontvangen tegenprestatie minus de direct toerekenbare transactiekosten. Na de eerste opnames worden de rente dragende leningen vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. De rentekosten worden geactiveerd in het project.

Voor uitgestelde belastingverplichtingen wordt een voorziening gevormd op basis van de tijdelijke verschillen per balansdatum tussen de fiscale boekwaarde van activa en passiva en de in deze jaarrekening opgenomen boekwaarde. Uitgestelde belastingverplichtingen worden in principe verantwoord voor alle belastbare tijdelijke verschillen.

Uitgestelde belastingverplichtingen worden gewaardeerd tegen de belastingtarieven die naar verwachting van toepassing zullen zijn op de periode waarin de verplichting wordt afgewikkeld op basis van de bij wet vastgestelde belastingtarieven en geldende belastingwetgeving.

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien er een afdwingbaar recht bestaat om belastingvorderingen te salderen met belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingen verband houden met dezelfde belastbare entiteit en dezelfde belastingautoriteit.

5. Grondslagen voor de resultaatbepaling

Indien de vennootschap een wettelijk afdwingbaar recht heeft de verantwoorde financiële activa en passiva te salderen en voornemens is de netto bedragen te verrekenen of de bezitting en de schuld gelijktijdig te gelde te maken, worden deze posten gesaldeerd en wordt het saldo opgenomen op de balans.

Voor het opmaken van de jaarrekening wordt de datum van de transactie aangemerkt als het moment waarop baten en lasten worden gerealiseerd.

Ongerealiseerde waardeverminderingen uit vastgoed projecten worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

De rentebaten uit alle rentedragende instrumenten worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening op basis van de periode-toerekeningsmethode en naar tijdsgelang overeenkomstig het effectieve rendement. Rentebaten bestaan onder meer uit ontvangen rente op banktegoeden.

Kosten worden verantwoord op basis van de periode-toerekeningsmethode. Kosten worden ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht, met uitzondering van projectkosten. Deze kosten worden opgenomen in de kostprijs van de desbetreffende project. Kosten die worden gemaakt bij de verkoop van het project worden in mindering gebracht op de verkoopopbrengsten van deze projecten.

Homburg Eastern Europe Fund BV en haar dochtervennootschappen zijn onderworpen aan vennootschapsbelasting in respectievelijk Nederland en de landen waarin zij actief zijn.

Belastingen naar de winst worden berekend op basis van het resultaat voor belastingen, rekening houdend met niet-aftrekbare bijzondere waardevermindering goodwill, de fiscale deelnemingsvrijstelling en overige fiscale faciliteiten. Voorts wordt rekening gehouden met wijzigingen in uitgestelde belastingvorderingen respectievelijk -verplichtingen bij wijzigingen in van toepassing zijnde belastingtarieven.

Toelichting bij specifieke posten in de geconsolideerde balans

Bedragen in x1000 euro's

6.1) Voorraad

Alle vastgoedprojecten zijn gekocht van Homburg N.V. en/of dochtermaatschappijen. Zie voor uitgebreide beschrijving van de transacties en de projecten het directieverslag. Het mutatieoverzicht in het verslagjaar is als volgt:

	Kreivasis	Malonioji	Schonegger	Zolitudes	Baldone	Vejavas	Overige	Totaal
Stand per 14-09-2007	-	-	-	-	-	-	-	-
Investerings	1.506	2.686	3.349	3.196	3.640	1.853	27	16.257
Stand per 31-12-2007	1.506	2.686	3.349	3.196	3.640	1.853	27	16.257
Volgens Prospectus	1.417	2.612	3.417	3.681	3.374	1.453		15.954
Afwijking t.o.v. het prospectus	(89)	(74)	68	485	(266)	(400)	(27)	(303)
Taxatie waarde	1.969	2.534	3.748	3.561	3.446	1.927	N/A	17.185
Datum laatste taxatie	apr-07	feb-08	feb-08	apr-07	apr-07	apr-07		
Afwijking t.o.v. taxatie	463	(152)	399	365	(194)	74	(27)	928

De bestuurder is van mening dat de negatieve afwijking bij Malonioji en Baldone van tijdelijke aard is en derhalve heeft er geen afwaardering plaatsgevonden.

6.2) Liquiditeiten**31-12-2007****€**

Liquiditeiten 9.210

Er zijn geen beperkingen ten aanzien van het gebruik van liquide middelen. Op de banktegoeden wordt op basis van het tarief voor de marktrente interest verkregen.

6.3) Overige vorderingen

Hieronder volgt een specificatie van de overige vorderingen.

31-12-2007**€**

Nog te ontvangen BTW	77
Gelieerde partijen	48
Aandeelhouders nog te storten	11.858
	11.983

Aandeelhouders nog te storten is het bedrag dat is toegezegd door toetredende aandeelhouders die op 31 december 2007 hun verplichting nog niet hadden voldaan.

Er zijn geen voorzieningen voor oninbaarheid getroffen per balansdatum.

6.4) Eigen vermogen

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt 100 miljoen euro en bestaat uit 249 gewone aandelen en 1 prioriteitsaandeel, beide met een nominale waarde van 4 honderd euro per aandeel. Aandelen zijn geplaatst tegen een uitgifte koers van 1 duizend euro. Alle aandelen geven recht op een

gelijk aandeel in de winst van de vennootschap. Per 31 december 2007 waren 30.000 aandelen geplaatst. Tegenover 18.142 daarvan zijn certificaten van aandelen uitgegeven.

Gedurende de looptijd van het project zal normaliter geen dividend worden uitgekeerd, daar de opbrengsten gedurende de projectduur beperkt zullen zijn. Eerst bij verkoop van de projecten zullen voldoende middelen worden gegenereerd en zullen de aan de beleggers toekomende baten worden uitgekeerd.

6.5) Latente belastingen

Een voorziening van latente belastingen is gevormd voor het verschil in fiscale en commerciële boekwaarde voor dat deel van de aangeschafte projecten dat betrekking heeft op ontwikkeling van appartementen.

6.6) Overige schulden

Hieronder volgt een specificatie van de overige schulden:

	2007
	€
Banklening	3.332
Gelieerde partijen	3.836
Crediteuren	370
Overigen	40
Totaal overige schulden	<u>7.578</u>

6.7) Bankleningen

De vennootschap en haar dochterondernemingen hebben de volgende bankleningen aangetrokken;

Bedrijf	Bedrag	Huidige rente en looptijd	Vervaldatum	Onderpand
Litouwen				
Homlit 2 (Kreivasis)	925 EUR	6 maanden Euribor + 1,6%	23.08.2008	Land
Homlit 6 (Malonioji)	1.086 EUR	6 maanden Libor + 1,7%	17.07.2008	Vastgoed

Letland				
Homlat 5 (R&B) (Baldone)	930 EUR	6 maanden Libor + 2,80%	03.03.2008	Land
Homlat 6 (R&J) (Vajavas)	379 EUR	12 maanden Euribor +3,0%	30.04.2008	Land

Deze leningen vervallen binnen één jaar en zijn daarom opgenomen onder overige schulden. Besprekingen met de banken zijn gaande om de leningen af te lossen dan wel te verlengen.

Toelichting specifieke posten in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening**7.1 Vennootschapsbelasting**

De vennootschap en dochtermaatschappijen zijn onderhevig aan vennootschapsbelasting in Nederland en de landen waarin zij actief zijn, Litouwen en Letland. Het nominale tarief bedraagt respectievelijk 25,5% in Nederland en 15% in de 2 Baltische Staten.

De vennootschap en haar dochterondernemingen hebben fiscale verliezen geleden. Deze verliezen zijn niet geactiveerd daar verkoop zodanig gestructureerd wordt dat verkoopresultaten niet in de vennootschappen vallen en in Homburg Eastern Europe Fund BV de deelnemingsvrijstelling van toepassing is.

Ten tijde van de aankoop is een verschil ontstaan tussen de fiscale en commerciële boekwaarde van de grond die betrekking heeft op de realisatie van appartementen. Toekomstige winsten zullen gerealiseerd worden in Homburg Eastern Europe Fund. Over dit verschil is een latente belasting voorziening gevormd van 15% (nominaal tarief).

Aansluiting commercieel – fiscaal resultaat

	2007
	€
Netto verlies	274
Fiscaal aftrekbare kosten (commercieel geactiveerd)	1.232
Fiscaal verlies 2007	<u>1.506</u>
Fiscaal verlies Nederland	272
Fiscaal verlies Litouwen	<u>1.234</u>
Totaal	<u><u>1.506</u></u>

Zoals hiervoor is aangegeven, is dit fiscale verlies niet gewaardeerd.

7.2) Belangrijke contracten en gelieerde ondernemingen

Gelieerde ondernemingen zijn direct of indirect organisatorisch en/of financieel verbonden aan de vennootschap. De vennootschap heeft de volgende contracten met verbonden ondernemingen:

- a) Een beheerovereenkomst met Homburg Participaties B.V. waaronder een kwartaarlijkse vergoeding is verschuldigd van 0,375% (2007 : € 0) over de waarde van de activa. Homburg Participaties heeft marketingkosten in rekening gebracht aan de Vennootschap. De hoogte van deze marketingkosten bedraagt 1,5% van de inleg (2007 : € 270).
- b) Een managementovereenkomst met UAB Homburg Valda waaronder een jaarlijkse vergoeding is verschuldigd van 0,5% over de waarde van de activa welke bij UAB Homburg Valda onder beheer zijn (2007 : € 251).
Tevens is UAB Homburg Valda bij verkoop van de projecten, over welke zij het beheer voert, gerechtigd tot een overwinstverdeling. Dit zal echter uitsluitend gebeuren indien de verkoopopbrengst hoger is dan 120% van de totale kostprijs (kostprijs is de aankoopprijs van de grond, bouwkosten en alle overige aanverwante kosten). Over dit meerdere deelt Homburg Valda mee voor 50%. Daarnaast zal Homburg Valda bij ontwikkelingsprojecten 10% van de bouwkosten in rekening brengen als vergoeding voor de begeleiding van de projectontwikkeling.
- c) De Vennootschap heeft een zevental projecten overgenomen van Homburg N.V. Deze projecten zijn ten behoeve van de Vennootschap indirect verworven door en voorgefinancierd door Homburg N.V. De hoogte van de vergoeding op de voorfinanciering bedraagt 12% per jaar (2007 : € 526).
- d) Homburg Invest Inc. heeft zich voor 20% ingeschreven op onderhavige emissie.

Homburg Invest Inc. heeft aangegeven dat zij anders dan haar belang in het Homburg Eastern Europe Fund niet zal investeren in ontwikkelingsprojecten in Oost-Europa.

- e) Homburg Valda ontvangt voor de bemiddeling bij de aankoop en bij verkoop van objecten en percelen een vergoeding van 2,5% over de aankoop- en verkoopprijs van de door hen aangeboden projecten (2007 : € 000). De eventuele door Homburg Valda gemaakte makelaarskosten zijn voor haar eigen rekening. Dit is voor nieuw aan te brengen objecten/ percelen. De aankoopkosten voor de aan te kopen projecten zijn reeds in de koopprijs verdisconteerd.

Bovengenoemde partijen worden beschouwd als gelieerde onderneming. De directieleden zijn eveneens als gelieerde partijen aangemerkt.

De vennootschap is bepaalde transacties aangegaan met gelieerde partijen. Dergelijke transacties worden aangegaan in het kader van de normale bedrijfsuitoefening en op marktconforme voorwaarden.

7.3) Beloning bestuurders

De vennootschap en haar dochteronderneming hadden in 2007 geen werknemers in dienst, behalve een statutair verplichte directeur en boekhouder in iedere UAB HomLit. Deze genieten voor alle HomLit's tezamen een nominaal salaris van ongeveer 2 duizend euro per jaar.

7.4) Goedkeuring van de jaarrekening

De jaarrekening 2007 is op 25 maart 2008 door het bestuur opgemaakt. De jaarrekening 2007 dient te worden vastgesteld door de aandeelhouders. Deze vaststelling is geagendeerd voor de Algemene Vergadering van aandeelhouders op 14 mei 2008.

7.5) Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum heeft de vennootschap de aandelen van UAB HomLit 1 ter waarde van € 1.638 aangekocht, welke de panden van de Vilniaus Duona Bakkerij en het erfpacht bezit. Vaasan & Vaasan OY, één van de grootste Finse bakkers is eigenaar van deze bakkerijen en zal de panden blijven huren tot 2012. Vanaf 2012 en tot maximaal 2016 heeft de huurder nog het recht op een jaarlijkse verlenging van het huurcontract. Op dit moment is de huurder van plan om de productie vanuit de huidige panden over te plaatsen naar een nieuw te bouwen pand op een andere locatie. Men verwacht dat de huurder de panden voor het einde van de contractduur zal verlaten, waarna er begonnen kan worden met de herontwikkeling.

8) Risicoanalyse

Algemeen

De onderstaande factoren dienen, naast de overige informatie in dit jaarverslag, in overweging genomen te worden bij het beoordelen van een belegging in het Homburg Eastern Europe Fund. Deze factoren kunnen in meer of mindere mate invloed hebben op de waarde en het resultaat.

Marktrisico

Aan beleggen in vastgoed zijn risico's verbonden. Deze risico's betreffen in het algemeen de waardeschommelingen van vastgoed. Waardeschommelingen kunnen optreden als gevolg van veranderende vraag- en aanbodverhoudingen op de vastgoedmarkt. Ook kunnen veranderingen in de algemene economische ontwikkelingen, bijvoorbeeld op het gebied van rente en inflatie, invloed hebben op de waarde van vastgoed.

De markten in Amerika en West Europa zijn op dit moment blootgesteld aan de gevolgen van de wereldwijde kredietcrisis. Dit houdt voor vastgoed het risico van waardedalingen in. Er zijn op dit moment geen tekenen dat de crisis effecten heeft op de Litouwse en Letse markt; *er zijn ook geen tekenen van verminderde vraag naar grond zoals in bezit van Homburg Eastern Europe Fund BV.*

Ontwikkelingsrisico

Bij de ontwikkeling van projecten kunnen zich onvoorziene situaties voordoen die niet of moeilijk kunnen worden ingeschat. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan meerkosten in verband met vergunningen, stakingen, calamiteiten etc. Deze omstandigheden leiden veelal niet alleen tot extra kosten, maar mogelijk ook tot vertraging van de ontwikkeling, oplevering, verkoopssnelheid en een lagere netto verkoopopbrengst.

Bij de bestaande projecten doen zich heden geen onvoorziene omstandigheden voor.

Projectwijziging

Ondanks het feit dat de grootste zorg is besteed aan het opstellen van het prospectus, kunnen Homburg Eastern Europe Fund, haar dochterondernemingen, Homburg Participaties en/of de lokale partner worden geconfronteerd met omstandigheden waardoor uitgangspunten, waarvan bij de samenstelling van het Prospectus is uitgegaan, kunnen wijzigen. Indien dit zich voordoet, zal getracht worden een project te realiseren zoveel mogelijk in de geest van de oorspronkelijke uitgangspunten. Het valt echter niet uit te sluiten dat een dergelijke projectwijziging een negatieve invloed heeft op het rendement van dit project.

Op dit moment worden geen wijzigingen van projecten overwogen.

Bouwriscico

Gedurende de bouw van objecten kunnen er zich situaties voordoen die van invloed kunnen zijn op de finale bouwkosten. Te denken valt aan prijsstijgingen van materialen, wijzigingen in bouwvoorschriften en oplopende arbeidskosten door optredende krapte op de arbeidsmarkt.

Hoewel in de bestaande projecten nog geen aanbesteding heeft plaatsgevonden, is het bekend dat prijsstijgingen zeker aan de orde zijn. Zie het directieverslag over de algemene economische omstandigheden en het commentaar over inflatie.

Valutarisico

Het Homburg Eastern Europe Fund functioneert en rapporteert in euro, maar zal investeringen doen in landen waar de euro (nog) niet is ingevoerd. Doordat de waarde van de lokale valuta kan wijzigen ten opzichte van de euro, zal de waarde van deze investering uitgedrukt in Euro kunnen fluctueren.

De LIT (Litouwen) is gekoppeld aan de Euro. Echter het land ervaart een belangrijke inflatie en de toekomst zal uitwijzen in hoeverre de huidige LIT/Euro koers gehandhaafd blijft. Er zijn op dit moment geen tekenen van een mogelijk devaluatie van de valuta LIT.

De valuta in Letland (LAT) is stabiel, maar variabel, ten opzichte van o.a. de valuta in Litouwen (LIT). De inflatie in Letland is hoog. Vooralsnog zijn er géén tekenen die wijzen op een mogelijke devaluatie van de LAT.

Fiscale risico's

Het risico bestaat dat gedurende de looptijd van Homburg Eastern Europe Fund wijzigingen optreden in de (interpretatie van) fiscale wetgeving van Nederland of van één of meer van de Oost-Europese landen waarin geïnvesteerd wordt. Deze wijzigingen kunnen een negatief effect hebben op uw netto rendement en de waarde van de te ontwikkelen projecten.

Er zijn op dit moment geen aanwijzingen over op hande zijnde fiscale wijzigingen.

Milieurisico

Met betrekking tot milieutechnische aspecten, zoals bodemverontreiniging en aanwezigheid van zware metalen, zal een due diligence onderzoek worden uitgevoerd, dan wel een schone grond verklaring worden opgevraagd. Desondanks kan het voorkomen dat er tijdens de ontwikkeling (ernstigere) verontreiniging wordt aangetroffen dan verwacht. Dit kan er toe leiden dat er additionele uitgaven moeten worden gedaan, resulterend in een negatief effect op uw rendement.

Er zijn op dit moment geen aanwijzingen voor milieu verontreiniging bij de bestaande projecten.

Financiering- en Renterisico

De directie is positief over het verkrijgen van projectfinanciering in zowel Letland als Litouwen gezien de aard van de projecten en reputatie van de ontwikkelaar. Echter de financiële instellingen zijn restrictiever in het verlenen van financiering op grondposities. Dit kan betekenen dat meer eigen vermogen aangetrokken moet worden dan oorspronkelijk voorzien.

De financieringskosten zijn een belangrijke factor. Een verlaging of verhoging van de rentetarieven zal een belangrijke invloed hebben op het te behalen rendement. Daarnaast kan de (hypotheek)rente van invloed zijn op de waardeontwikkeling van de te ontwikkelen projecten. Een stijgende rente kan de verkoopresultaten negatief beïnvloeden.

Vooralsnog is het rente risico zeer beperkt daar de meeste projecten volledig met eigen vermogen zijn gefinancierd. Echter zodra er sprake is van projectontwikkeling dan wel bouw ontstaat per project een andere situatie.

Regelgeving

De Vennootschap is onderworpen aan lokale juridische en fiscale regelgeving. Voor de waardeontwikkeling van de projecten is het van belang dat betreffende instanties goedkeuring verlenen op het gebied van vergunningen zoals bouwvergunningen en opstellen van bestemmingsplannen. Afkeuring of wijzigingen (in interpretatie) van (fiscale) wetgeving en (bestemmings)plannen kunnen een negatieve invloed hebben op de investering.

Zoals aangegeven in het directie verslag is het tijdig verkrijgen van de benodigde vergunningen lastig. De realiteit is dat de overheid gaarne meewerkt maar niet altijd haar beloftes kan waarmaken. Vertraging veroorzaakt daling van het verwachte rendement.

Looptijd

Het is mogelijk dat de ontwikkeling van de projecten meer tijd in beslag neemt dan initieel verwacht, waardoor het rendement lager kan uitvallen.

Zie commentaar onder regelgeving.

Politiek risico

Een verandering in de politieke situatie in een bepaald land kan een negatief effect hebben op gedane investeringen.

Er zijn op dit moment geen aanwijzingen voor fundamentele veranderingen in het politiek bestel in de Baltische staten of Ukraine (waar we tot heden geen investering hebben gedaan).

Soest, 25 maart 2008

De directie

Homburg Participaties B.V.

dr. R. Homburg



ir. H.H. Scholte



Homburg Eastern Europe Fund B.V.

**Vennootschappelijke
Jaarrekening 2007**

Vennootschappelijke Balans per 2007

vóór resultaatbestemming (bedragen in x1000 euro's)

	2007
Activa	
<i>Financiële vaste activa</i>	
Deelnemingen	2.824
Geactiveerde kosten t.b.v. beleggingen	<u>506</u>
 <i>Vlottende activa</i>	
Vorderingen	17.898
Liquiditeiten	<u>8.556</u>
 Totaal activa	 <u>29.784</u>
 Passiva	
<i>Eigen vermogen</i>	
Geplaatst kapitaal	12.000
Agioreserve	18.000
Overige reserves	32
Onverdeeld resultaat	<u>(274)</u>
	29.758
 <i>Kortlopende schulden</i>	
Overige schulden	<u>26</u>
 Totaal passiva	 <u>29.784</u>

De toelichting op de jaarrekening maakt integraal onderdeel uit van deze jaarrekening.

Vennootschappelijke Winst- en verliesrekening over 2007

(bedragen in x1000 euro's)

	2007
Financiële baten	8
Bankkosten	(2)
Managementkosten	
Oprichtingskosten	(269)
Adviseurskosten	(9)
	(272)
Resultaat deelnemingen	(2)
	(274)
Winst/(-verlies) uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	(274)
Vennootschapsbelasting	-
Nettowinst/(-verlies)	(274)

De toelichting op de jaarrekening maakt integraal onderdeel uit van deze jaarrekening.

Toelichting op de vennootschappelijke balans

(bedragen in x1000 euro's)

WAARDERINGSGRONDSLAGEN

De vennootschappelijke jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met Nederlandse wet en regelgeving. Hierbij is gebruik gemaakt van de in de wet geboden faciliteit om in de vennootschappelijke jaarrekening dezelfde grondslagen toe te passen als in de geconsolideerde jaarrekening (artikel 362 lid 8 van Titel 9, Boek 2 BW) met uitzondering van de waardering van de deelneming.

Voor de waarderingsgrondslagen wordt derhalve verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening. De deelnemingen in gelieerde partijen zijn opgenomen voor de netto vermogenswaarde volgens de in de geconsolideerde jaarrekening vermelde IFRS grondslagen.

De leningen aan gelieerde partijen zijn opgenomen voor het nominale bedrag.

ALGEMEEN

Onderstaande zijn alleen de posten toegelicht voor zover deze afwijken van de geconsolideerde balans.

VASTE ACTIVA**Financiële vaste activa**

Deelnemingen in gelieerde partijen

2007

Netto vermogenswaarde 14 december 2007	2.826
Resultaat	(2)
Netto vermogenswaarde 31 december 2007	<u>2.824</u>

Overige vorderingen**31-12-2007**

€

Aandeelhouders nog te storten	11.858
Gelieerde partijen	6.040
	<u>17.898</u>

Liquiditeiten**31-12-2007**

€

Liquiditeiten	<u>8.556</u>
---------------	--------------

Overige schulden**31-12-2007**

€

Overige	<u>26</u>
---------	-----------

EIGEN VERMOGEN

Het eigen vermogen volgens de vennootschappelijke jaarrekening is gelijk aan het eigen vermogen dat toerekenbaar is aan aandeelhouders van Homburg Eastern Europe Fund volgens de geconsolideerde jaarrekening.

Overige toelichtingen

9) Bestuurders en leden Investeringscomité

De directie over het fonds wordt gevoerd door de beheerder, Homburg Participaties B.V, vertegenwoordigd door de heer dr. R. Homburg en ir. H.H. Scholte. De directie is belast met het besturen van de vennootschap.

Homburg Eastern Europe Fund BV heeft een Investeringscomite ingesteld die vooraf de investeringen beoordeelt. In dit Investeringscomite hebben de heren dr. R. Homburg, mr. A.L. Leuftink (effectief vanaf 1 januari 2008) en drs. J.R. Stolle zitting.

Soest, 25 maart 2008

De directie

Homburg Participaties B.V.

dr. R. Homburg



ir. H.H. Scholte



Overige gegevens1) Statutaire regeling winstbestemming

De winstbestemming is geregeld in artikel 33 van de statuten van de vennootschap:

Artikel 33. WINST.

1. De winst staat ter beschikking van de algemene vergadering met inachtneming van het hierna bepaalde.

2. Elk geplaatst aandeel -ongeacht de soort- is gelijkelijk gerechtigd tot de winst, met dien verstande dat op het prioriteitsaandeel jaarlijks -met inbegrip van eventueel reeds vastgesteld interim-dividend- niet meer wordt uitgekeerd dan een bedrag gelijk aan één eurocent (€ 0,01). Op het prioriteitsaandeel vindt geen reservevorming plaats; de op het prioriteitsaandeel vallende winst wordt mitsdien uitgekeerd, tenzij de prioriteit besluit deze toe te voegen aan de algemene reserve. Het prioriteitsaandeel is niet (mede) gerechtigd tot de reserves van de vennootschap.

3. 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.

4. Eventuele uitkering van winst geschiedt eerst na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.

5. Indien en voorzover voldaan is aan het bepaalde in lid 3 van dit artikel, kan de algemene vergadering, op voorstel van de directie, besluiten tot uitkering van een interim-dividend op rekening van het over het betrokken boekjaar te verwachten dividend.

6. 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.

2) Voorstel verdeling nettowinst

	31-12-2007
	€
Nettowinst/(verlies)	(274)
Beschikbaar voor dividend	0
Allocatie aan overige reserves	(274)

Dit voorstel tot winstverdeling is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

3) Belangen van bestuurders en leden van het Investeringscomité

Overeenkomstig artikel 4:51, eerste lid, van de Wet op het financieel toezicht (Wft) maken de bestuurders van de beheerder melding van het totale persoonlijke belang dat zij bij iedere belegging van de vennootschap aan het begin en het einde van het boekjaar hebben gehad.

De heer Homburg heeft zijn investering in de Baltische Staten verkocht aan het Homburg Eastern Europe Fund B.V., zoals beschreven is in het prospectus en het directieverslag.

De heren Scholte en Stolle hebben geen persoonlijk belang bij een belegging van de vennootschap gehad in 2007. Alleen de heer Leuftink, lid van het Investeringscomité van Homburg Eastern Europe Fund BV heeft een persoonlijk belang in de vorm van een deelname in de vennootschap vanaf december 2007.



■ Ernst & Young Accountants

■ Boogschutterstraat 1a
7324 AE Apeldoorn
Postbus 652
7300 AR Apeldoorn
Telefoon 055-529 14 00
Fax 055-529 13 00
www.ey.nl

Aan:
De aandeelhouders van Homburg Eastern Europe Fund B.V.
Soest

ACCOUNTANTSVERKLARING

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2007 van Homburg Eastern Europe Fund B.V. te Soest gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening. De geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans per 31 december 2007, winst-en-verliesrekening, mutatieoverzicht eigen vermogen en kasstroomoverzicht over de periode geëindigd op 31 december 2007 alsmede uit een overzicht van de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen. De enkelvoudige jaarrekening bestaat uit de enkelvoudige balans per 31 december 2007 en de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over de periode geëindigd op 31 december 2007 met de toelichting.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de entiteit is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met Titel 9 Boek 2 BW, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag 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 de jaarrekening 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 de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.



■ Ernst & Young Accountants

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. 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 de jaarrekening 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 entiteit. 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 entiteit heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

Oordeel betreffende de geconsolideerde jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Homburg Eastern Europe Fund B.V. per 31 december 2007 en van het resultaat en de kasstromen over de periode geëindigd op 31 december 2007 in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met Titel 9 Boek 2 BW.

Oordeel betreffende de enkelvoudige jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de enkelvoudige jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Homburg Eastern Europe Fund B.V. per 31 december 2007 en van het resultaat en de kasstromen over de periode geëindigd op 31 december 2007 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Adressen

Statutaire zetel	Homburg Eastern Europe Fund B.V. Beckeringsstraat 36 3762 EX Soest Tel 0800-6667778 Fax 053 434 6829 info@homburg.nl www.homburg.nl
Initiatiefnemer en bestuurder	Homburg Participaties B.V. Prinsestraat 3 7513 AM Enschede Tel 0800-6667778 Fax 053 434 6829
Directie van de Initiatiefnemer	dr. R. Homburg ir. H.H. Scholte
Juridisch adviseur (Nederland)	Nysingh advocaten – notarissen N.V. mr. O.N. Gietema Vosselmanstraat 260 7311 CL Apeldoorn
Belastingadviseurs (Nederland)	Rechtstaete Vastgoedadvocaten & Belastingadviseurs mr. R.A.W. Maat Postbus 75638 1070 AP Amsterdam
Administratief en Vastgoedbeheer	UAB Homburg Valda Gedimino pr. 20/ Jogailos g. 1 LT- 01103 Vilnius, Litouwen
Accountant Baltische staten	Ernst & Young Subaciaus 7 LT- 01127 Vilnius, Litouwen
Accountant Nederland	Ernst & Young Accountants Boogschutterstraat 1A 7324 AE Apeldoorn
Bank	ABN/AMRO Gustav Mahlerlaan 10 1082 PP Amsterdam Sns Reaal Croeselaan 1 3503 RK Utrecht
Stichting	Stichting Administratiekantoor Homburg Eastern Europe Fund Beckeringsstraat 36 3762 EX Soest