

PROSPECTUS



7% OBLIGATIE HEERENSTEDE DUITSLAND WINKELFONDS

Heerenstede Duitsland Winkel Fonds

WIJS & VAN OOSTVEEN



PROSPECTUS

d.d. 20 december 2007

in verband met de uitgifte van obligaties

7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds

Inhoudsopgave

1.0 Samenvatting	7	7.4 Successie- en schenkingsrecht	22
1.1 Inleiding	7	8.0 Juridische aspecten	23
1.2 Coupure 7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds	7	8.1 Obligatielening	23
1.3 Rendement	7	8.2 Structuur	24
1.4 Onroerende zaak	7	8.3 Plaatsingsgarantie	24
1.5 Huurders	8	8.4 Wet Financieel Toezicht (Wft)	24
1.6 Uitkering per kalenderkwartaal	8	8.5 Verslaglegging	25
1.7 Juridische structuur	8	8.6 Emissiebesluit	25
1.8 Fiscale aspecten	8	8.7 Potentiële belangenconflicten	25
1.9 De Obligatielening	8	8.8 Juridische beperkingen	25
1.10 De risicofactoren	8	9.0 Investeren in 7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds	26
2.0 Risicofactoren	9	10.0 Overige	28
3.0 Heerenwaard Duitsland B.V.	12	10.1 Onderzoeksrapport accountant	28
3.1 Initiatiefnemer	12	10.2 Overige informatie	28
3.2 Beleggingsfilosofie	12	10.3 Verklaring Heerenstede Vastgoed Beheer B.V.	28
3.3 Namen en adressen van betrokkenen	12	Bijlagen	
4.0 De Duitse winkelvastgoedmarkt	13	Bijlage 1 Verklarende begrippen en definities	30
5.0 De Objecten	14	Bijlage 2 Obligatievoorwaarden	32
5.1 De locaties en Objecten	14	Bijlage 3 Statuten Heerenstede Duitsland Winkelfonds B.V.	36
5.2 Huurdersoverzicht	14	Bijlage 4 Statuten Stichting Obligatiehouders Heerenstede Duitsland Winkelfonds	44
5.3 Taxatie	16	Bijlage 5 Trustakte	47
6.0 Financiële uitgangspunten	18	Bijlage 6 Tussentijds bericht Balans per 31 oktober 2007 Winst-en-verliesrekening over de periode 28 februari 2007 – 31 oktober 2007 Kasstroomoverzicht Grondslagen van waardering en resultaatbepaling Toelichting op de balans Toelichting op de winst-en-verliesrekening Accountantsverklaring	53 54 54 54 54 54 55 56 56
6.1 Historische financiële informatie	18		
6.2 De beoogde investering	18		
6.3 De financiering	19		
6.4 Cashflowoverzicht	20		
7.0 Fiscale aspecten	22		
7.1 Fiscale positie Heerenstede Duitsland Winkelfonds B.V.	22		
7.2 Particulieren	22		
7.3 Deelnemen via besloten vennootschap	22		

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

- Deutsches Statistisches Bundesamt
- DTZ Zadelhoff Research
- Wikipedia
- JonesLangLaSalle

1.0. Samenvatting

1.1. Inleiding

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

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

Dit prospectus wordt verstrekt in verband met de uitgifte van de 7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds. Deze Obligatie is een 7-jarige lening aan Heerenstede Duitsland

Winkelfonds met een jaarlijkse Coupon van 7% en een Aflossing van 100% van de Hoofdsom. De Obligatielening heeft een mogelijkheid van vervroegde Aflossing vanaf het 5e jaar. Heerenstede Duitsland Winkelfonds is de Uitgevende instelling van deze Obligatielening en is een besloten vennootschap naar Nederlands recht. Heerenstede Duitsland Winkelfonds belegt in een viertal, op verschillende locaties gelegen, winkelcentra en solitaire winkels in het noordwesten van Duitsland (verder te noemen Objecten). Alle vier Objecten zijn reeds aangekocht door Heerenstede Duitsland Winkelfonds. Twee van die Objecten zijn recent opgeleverd. De andere twee Objecten zijn nog in aanbouw en zullen vóór 1 maart 2008 worden opgeleverd. Ten aanzien van alle Objecten zijn huurovereenkomsten gesloten met een looptijd van 5 - 20 jaar.

Heerenstede Duitsland Winkelfonds heeft als doelstelling het realiseren van rendement door middel van de aankoop en exploitatie van de in hoofdstuk 5.0 vermelde onroerende zaken (de Objecten). De exploitatie van de Objecten zal voor rekening en risico van Heerenstede Duitsland Winkelfonds geschieden. Heerenstede Duitsland Winkelfonds wordt deels gefinancierd met Hypothecaire financieringen, deels met het door de Initiatiefnemer ingebracht eigen vermogen en deels met het uitgeven van deze Obligatielening. De Obligatiehouders worden vertegenwoordigd door de Stichting Obligatiehouders Heerenstede Duitsland Winkelfonds. Deze Stichting wordt opgericht met als doel het behartigen van de belangen van de Obligatiehouders en zal toezien op de naleving van de Obligatievoorwaarden.

1.2. Coupure 7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds

De nominale waarde (Coupure) per Obligatie bedraagt € 10.000,-. Er worden 3% Emissiekosten berekend. In totaal worden er 500 Obligaties uitgegeven, waardoor de omvang van de Obligatielening € 5 miljoen bedraagt. De Obligatielening heeft een looptijd van 7 jaar met een mogelijkheid van vervroegde Aflossing vanaf het 5e jaar. Aan het einde van de looptijd wordt 100% van de Obligatielening afgelost. Geïnteresseerden in de Obligatielening kunnen inschrijven via Wijs & van Oostveen B.V. Na toewijzing van de Obligaties worden de Obligatiehouders door Wijs & van Oostveen B.V. geïnformeerd en opgenomen in het register van Obligatiehouders. De Obligaties zullen op een effectenrekening bij de Effectenbank op naam van de Obligatiehouder aangehouden worden. Van de Effectenbank ontvangen zij een emissienota waarna de rekening wordt belast voor het deelnamebedrag. De inschrijfprijsperiode loopt van 5 tot en met 15 januari 2008.

1.3. Rendement

De aankoop van een 7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds betekent een obligatie met een coupon van 7% per jaar.

1.4. Onroerende zaken

Heerenstede Duitsland Winkelfonds belegt in vier Objecten

bestaande uit supermarkten, winkels en winkelcentra (inclusief de omliggende dagwinkels) in diverse plaatsen in het noordwesten van Duitsland. De Objecten betreffen nieuwbouw onroerend goed, gebouwd op zichtlocaties. De Initiatiefnemer hanteert een aantal selectiecriteria met betrekking tot de keuze van Objecten. Deze criteria zijn in hoofdstuk 3.0 vermeld.

1.5. Huurders

Ten aanzien van alle Objecten zijn huurders gecontracteerd waarbij de gemiddelde gewogen looptijd van de huurcontracten 14,8 jaar bedraagt. Het overgrote deel van alle huurders van de Objecten behoren tot de landelijke winkelketens in Duitsland. De focus bij de aankoop van de Objecten was gericht op de aanwezigheid van minimaal één of twee grote winkelbedrijven met de langste huurcontracten, die als trekker voor de Objecten fungeren en een solide basis voor de huuropbrengsten vormen. Naast dergelijke 'Anker mieter' vestigen zich vervolgens een aantal andere partijen, die het geheel aan assortiment en spreiding completeren.

Met betrekking tot de activiteiten van de verschillende huurders wordt verwezen naar hoofdstuk 5.0.

1.6. Uitkering per kalenderkwartaal

De Coupon bedraagt 7% per jaar, berekend over de nominale waarde van € 10.000,- per 7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds en wordt per kalenderkwartaal (1,75%) achteraf aan de houders van de Obligaties uitgekeerd.

1.7. Juridische structuur

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

1.8. Fiscale aspecten

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

1.9. De Obligatielening

De Obligatielening kent een looptijd van 7 jaar met een mogelijkheid van vervroegde Aflossing vanaf het 5e jaar. De 7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds is (beperkt) verhandelbaar. Deze mogelijkheid wordt toegelicht in hoofdstuk 9.0.

1.10. De risicofactoren

Beleggen in een obligatie (in dit geval middels de 7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds) brengt risico's met zich mee. Deze risico's kunnen worden onderverdeeld in risico's die rechtstreeks verband houden met het feit dat wordt belegd in deze Obligatielening en risico's die verband houden met het feit dat Heerenstede Duitsland Winkelfonds belegt in vastgoed. Als risico's die rechtstreeks verband houden met het feit dat wordt belegd in deze Obligatielening worden genoemd het aflossingsrisico, het renterisico van de Hypothecaire financiering, valutarisico's, financieringsrisico, wetgevingsrisico, het risico van beperkte verhandelbaarheid en het waarde-risico bij tussentijdse verkoop. Als risico's die verband houden met het feit dat Heerenstede Duitsland Winkelfonds belegt in vastgoed worden genoemd het leegstandsrisico, debiteurenrisico, onderhoudsrisico, restwaarderisico, wetgevingsrisico, ontwikkelrisico, het uitbereidings (vervangings-) risico en bijzondere risico's. Als een of meer risico's zich manifesteren kan daardoor de vermogenspositie van Heerenstede Vastgoed Duitsland zodanig worden aangetast dat de rente en/of de lening niet kunnen worden (terug)betaald. Deze risicofactoren kunnen ook van invloed zijn op de verkoopprijs van de Obligatie bij tussentijdse verkoop als gevolg waarvan de Obligatie bij tussentijdse verkoop mogelijk minder opbrengt dan de nominale waarde. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 2.0. Risicofactoren.

2.0. Risicofactoren

Door de aankoop van deze Obligatie verstrekt de koper een lening aan Heerenstede Duitsland Winkelfonds, een onderneming die belegt in vastgoed. De Obligaties geven een vaste rente, waarvan de hoogte niet afhankelijk is van de waardeontwikkeling van het vastgoed zelf. De Obligatiehouders lopen het risico dat indien een van de hieronder genoemde risico's zich manifesteren, Heerenstede Duitsland Winkelfonds daardoor niet in staat is aan haar financiële verplichtingen te kunnen voldoen waardoor de (tussentijdse en eind-) waarde van de Obligatie negatief kan worden beïnvloed. In het meest ongunstige geval kan de rente niet worden betaald en het door de Obligatiehouders ingebrachte vermogen geheel tenietgaan. Bij tussentijdse verkoop kan de verkoopprijs (ver) onder de nominale waarde liggen. De mogelijkheden voor Heerenstede Duitsland Winkelfonds om aan haar verplichtingen (waaronder rente- en aflossingsverplichtingen) te kunnen voldoen, zijn afhankelijk van haar financiële positie. De financiële positie van Heerenstede Duitsland Winkelfonds is mede afhankelijk van risico's die zijn verbonden aan ondernemen in het algemeen en de risico's die zijn verbonden aan beleggen in vastgoed in het bijzonder. De koper van de Obligatie dient daarop bedacht te zijn. Steeds kunnen zich omstandigheden, incidenten, evenementen (etc.) voordoen die de mogelijkheden voor Heerenstede Duitsland Winkelfonds beperken om aan haar verplichtingen te kunnen voldoen.

De risico's die van wezenlijk belang zijn hieronder gerubriceerd in (a) risico's die verband houden met het feit dat wordt belegd in deze Obligatielening en (b) risico's die verband houden met het feit dat Heerenstede Duitsland Winkelfonds belegt in vastgoed, welke risico's daardoor eveneens van wezenlijk belang zijn voor de vermogenspositie van Heerenstede Duitsland Winkelfonds.

Voorts kunnen ook andere, niet nader omschreven, algemene economische omstandigheden, politieke ontwikkelingen, natuurrampen, oorlogen, terroristische aanslagen en andere onvoorziene omstandigheden van (ernstige) negatieve invloed zijn op de verkoopprijs bij tussentijdse verkoop van de Obligatie en op de mogelijkheden voor Heerenstede Duitsland Winkelfonds om aan haar rente- en aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen. Beleggen in de Obligatie brengt risico's met zich mee. De belegger dient zich daarvan bewust te zijn.

a. Risico's Obligatielening

Aflossingsrisico

Na een periode van uiterlijk 7 jaar zal de Obligatielening worden afgelost. Hiervoor zullen de Objecten (deels) verkocht worden, danwel zal Heerenstede Duitsland Winkelfonds een vervangende financiering aantrekken. Het kan door meerdere factoren, waaronder een aantal van onderstaande, het geval zijn dat de verkoopopbrengst onvoldoende is om de Obligatielening af te lossen, dat een vervangende financiering niet (geheel) mogelijk is of dat om een andere reden de financiële positie van Heerenstede Duitsland Winkelfonds niet toereikend is om aan (al) haar verplichtingen te kunnen voldoen. In dat geval

kunnen de Obligaties niet of niet volledig worden afgelost. Behalve de Obligatielening wordt Heerenstede Duitsland Winkelfonds gefinancierd door een Hypothecaire financiering en door inbreng van eigen vermogen door de initiatiefnemers. Ten behoeve van de Obligatiehouders wordt geen recht van hypotheek gevestigd. Aldus zijn de belangen van de Obligatiehouders achtergesteld ten behoeve van de Hypothecaire financier. De Hypothecaire financier heeft het recht om, indien niet aan de verplichtingen jegens haar wordt voldaan, de Objecten te verkopen (mogelijk tegen een ongunstige prijs) en zich als eerste uit de opbrengst te voldoen. In verband met het recht van hypotheek zijn ook de huurinkomsten verpand aan de bank.

Renterisico van de Hypothecaire financiering

De rente die moet worden betaald in verband de Hypothecaire financiering heeft als kostenpost een belangrijk effect op het Cashflowoverzicht. Schommelingen in de rentestand hebben derhalve aanzienlijke invloed op de toekomstige cashflow. In dat kader is besloten om de rente voor 70% van de Hypothecaire financiering voor een periode van 7 jaar vast te zetten op maximaal 5,8%. Daardoor is ook het korte rente risico (het renterisico tot 1 maart 2008) gemaximeerd op maximaal 5,8% voor dat gedeelte van de lening. De resterende 30% van de Hypothecaire financiering wordt vooralsnog opgenomen tegen een variabele rente op maandbasis. Deze 30% wordt vanwege de huidige lage rente in Zwitserland opgenomen in Zwitserse Franken. Indien de korte rente op Zwitserse Franken stijgt, heeft dit een nadelig effect op de cashflow van Heerenstede Duitsland Winkelfonds.

Valutarisico

30% van de Hypothecaire financiering wordt in Zwitserse Franken opgenomen. De reden daarvoor is dat de variabele rente voor de lening in Zwitserse Franken thans lager is dan de (langere) rente in euro's. Dat brengt een valutarisico met zich mee. Indien de wisselkoers van de Zwitserse Frank stijgt ten opzichte van de Euro, heeft dit een nadelig effect op de cashflow van Heerenstede Duitsland Winkelfonds. Ook kan het een nadelig effect hebben op de vermogenspositie van Heerenstede Duitsland Winkelfonds.

Financieringsrisico

De aankoop van de vier Objecten wordt grotendeels gefinancierd door leningen. Een deel daarvan is de Obligatielening. Wijs & van Oostveen Vastgoed Beleggingen B.V. gevestigd aan de Herengracht 493 te Amsterdam, heeft zich garant gesteld voor de plaatsing van de Obligatielening. Dat wil zeggen dat zij heeft gegarandeerd de Obligaties die niet kunnen worden geplaatst af te nemen. De nakoming van deze garantie zou kunnen worden beïnvloed door de financiële positie van Wijs & van Oostveen Vastgoed Beleggingen B.V., hetgeen gevolgen zou kunnen hebben voor de financiële positie van Heerenstede Duitsland Winkelfonds. Voor drie van de vier Objecten zijn de hypothecaire financieringen reeds opgenomen, waarvan één in de vorm van een bouwdeposito (zie paragraaf 6.2). Ten aanzien van het overige Object is financiering schriftelijk toe-

gezegd. Deze financiering wordt pas opgenomen bij levering van dit Object (turn-key). Deze financiering is aan standaardvoorwaarden onderworpen, zoals dat het Object deugdelijk is opgeleverd en dat de huurder het heeft geaccepteerd. Het is mogelijk dat aan deze voorwaarden niet wordt voldaan of dat om een andere reden de schriftelijke toezegging niet wordt nagekomen of de lening niet wordt verstrekt. In dat geval zal een andere financier moeten worden aangezocht, hetgeen gevolgen zou kunnen hebben voor de financiële positie van Heerenstede Duitsland Winkelfonds.

Wetgevingsrisico

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

Risico van beperkte handelbaarheid

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

Waarde-risico bij tussentijdse verkoop

De verkoopprijs van de Obligatie kan bij tussentijdse verkoop lager zijn dan de nominale waarde. Deze verkoopprijs wordt bepaald door vraag en aanbod op een imperfecte markt (zie ook de alinea hiervóór, bij het Risico van beperkte handelbaarheid). De verkoopprijs wordt (net als bijvoorbeeld effecten die op een effectenbeurs worden verhandeld) bepaald door een veelheid van factoren. Daaronder zijn voor de Obligatie van specifiek belang de inschatting op het verkoopmoment van de capaciteit van Heerenstede Duitsland Winkelfonds om aan haar rente- en aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen en rentestand op dat moment en de verwachtingen daaromtrent. De verkoopprijs van de Obligatie kan bij verkoop (ver) onder de nominale waarde staan, met als gevolg dat bij tussentijdse verkoop een (aanzienlijk) verlies wordt genomen.

b. Risico's vastgoed algemeen

Tot de risico's die zijn verbonden aan beleggen in vastgoed behoren onder meer:

Leegstandsrisico

Leegstand kan door allerlei oorzaken ontstaan, bijvoorbeeld doordat huurders niet meer in staat zijn aan de verplichtingen te voldoen of doordat huurovereenkomsten niet worden verlengd. In geval van leegstand zal door de Beheerder nieuwe huurders worden gezocht, die mogelijk aanpassingen aan de Objecten met zich meebrengen. Deze eventuele aanpassingen hebben een negatieve invloed op de cashflow. Leegstand betekent een derving van de huurinkomsten en ook kunnen dan de huurderslasten (servicekosten) niet meer doorberekend wor-

den. Leegstand heeft ook daarom een negatieve invloed op de cashflow van Heerenstede Duitsland Winkelfonds. Leegstandsrisico kan worden versterkt indien één van de hoofdhouders de huurverplichtingen niet kan nakomen met als gevolg leegstand. In een zodanig geval zal het ook onzeker zijn of de overige huurders – in gevolge van het wegvallen van de trekkracht – op hun beurt hun huurverplichtingen op termijn kunnen nakomen. Leegstand kan negatieve invloed hebben op de waarde van het onroerend goed en op de mogelijkheid aan het einde van de looptijd van de Obligatie de Objecten te verkopen of te herfinancieren. Daardoor kunnen ter zake van de Obligatielening aflossings- en/of terugbetalingsproblemen ontstaan.

Debiteurenrisico

Debiteurenrisico is het risico dat de huurders of andere debiteuren niet of niet tijdig aan hun verplichtingen voldoen of hun overeenkomsten niet nakomen. In dat geval ontvangt Heerenstede Duitsland Winkelfonds geen of minder inkomsten en kan zij schade lijden, bijvoorbeeld doordat vorderingen niet kunnen worden geïnd. Daardoor kan de financiële positie van Heerenstede Duitsland Winkelfonds negatief worden beïnvloed, als gevolg waarvan zij mogelijk niet langer aan alle verplichtingen kan voldoen.

Onderhoudsrisico

Bij vastgoed is de staat van onderhoud van groot belang. Op basis van technische rapportages is een inschatting gemaakt van de jaarlijkse onderhoudskosten. Voor de Objecten wordt jaarlijks een percentage van de huuropbrengst gereserveerd voor (groot) onderhoud. Een mogelijk overschot aan begrote onderhoudskosten zal worden gereserveerd om eventueel in enig jaar een surplus aan onderhoudskosten te kunnen compenseren. Indien de onderhoudskosten hoger zijn dan geprognosticeerd, dan heeft dit een nadelig effect op de cashflow van Heerenstede Duitsland Winkelfonds en daardoor op de mogelijkheden om aan haar verplichtingen om aan haar verplichtingen te kunnen voldoen.

Restwaarderisico

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

Wetgevingsrisico

Een onzekere factor is de invloed van de politiek, regelgeving en rechtspraak. De wijzigingen van bestemmingsplannen, fiscale wetgeving en wetgeving uit hoofde van huurbescherming en bodemverontreiniging kunnen invloed hebben op het resultaat van Heerenstede Duitsland Winkelfonds. Hoewel er momenteel geen ingrijpende wijzigingen worden verwacht, is het niet uit te sluiten dat de wetgeving in Duitsland de komende

jaren zal worden gewijzigd. Wijziging van bestemmingsplannen en wetgeving uit hoofde van bodemverontreiniging kunnen een nadelig effect hebben op de waarde van de Objecten en dus op de vermogenspositie van Heerenstede Duitsland Winkelfonds.

Ontwikkelrisico (bouwrisico)

Twee van de vier Objecten zijn nog niet opgeleverd, Van die twee Objecten wordt er één turn-key geleverd (= afname bij oplevering en acceptatie door de huurder dat het Object aan zijn eisen vervat in de huurovereenkomst voldoet). Ten aanzien van het andere Object geldt dat tijdens de ontwikkeling tot aan het moment van oplevering van het vastgoed het risico bestaat dat het vastgoed niet geleverd kan worden en/of dat de bouw gestaakt dient te worden. Er kan dan een moment optreden dat er (deels) betaald is voor hetgeen tot op dat moment is gebouwd, zonder dat daar (huur) inkomsten tegenover staan. Dit kan leiden tot een verhoging van de kosten, dit heeft dan een nadelig effect op de cashflow van Heerenstede Duitsland Winkelfonds.

Uitbreidings (vervangings-) risico

Het kan voorkomen dat er door onvoorziene omstandigheden één of beide nog niet opgeleverde Objecten uiteindelijk niet kunnen worden opgeleverd. Heerenstede Duitsland Winkelfonds stelt zich ten doel om in die situatie dan vervangende Objecten aan te kopen. Er bestaat dan een risico dat het ter vervanging aan te kopen vastgoed van mindere kwaliteit is dan de beschreven Objecten of dat bijvoorbeeld de huurders van mindere kwaliteit zijn en failliet gaan. Dit kan gevolgen hebben voor de cashflow van Heerenstede Duitsland Winkelfonds en voor de restwaarde van het vervangende object en dus voor de vermogenspositie van Heerenstede Duitsland Winkelfonds.

Bijzondere risico's

Heerenstede Duitsland Winkelfonds verricht haar activiteiten geheel in het buitenland. Het verschil in wetgeving en rechtscultuur tussen Nederland en Duitsland kan als gevolg hebben dat tegenslagen of conflicten ter plaatse, bijvoorbeeld ten aanzien van de bouwactiviteiten, niet of slechts tegen hoge kosten zijn te voorkomen of zijn op te lossen. Rechtsmaatregelen kunnen vanwege de ligging van de Objecten in Duitsland gecompliceerder zijn en meer kosten met zich meebrengen dan gebruikelijk is bij verhaal op goederen die in Nederland zijn gesitueerd, bijvoorbeeld in verband met vertalingen en juridische bijstand ter plaatse.

3.0. Heerenwaard Duitsland B.V.

3.1. Initiatiefnemer

Initiatiefnemer tot de oprichting van Heerenstede Duitsland Winkelfonds is Heerenwaard Duitsland B.V. Heerenwaard Duitsland B.V. is een samenwerkingsverband tussen drie partijen, te weten: Wieringerwaard Duitsland B.V. (30%), Heerenstede Vastgoed Duitsland Deelnemingen B.V. (40%) en Wieringerwaard Invest VII B.V. (30%). Deze drie ondernemingen houden zich bezig met het beleggen in en het beheren van onroerend goed (voor eigen rekening en risico en/of voor derden) en hebben (al dan niet via hun enig aandeelhouder) ervaring met de Duitse (winkel)vastgoedmarkt en met het initiëren van Duitse vastgoedfondsen.

Heerenwaard Duitsland B.V. legt zich specifiek toe op het structureren en initiëren van beleggingsconstructies voor beleggers in onroerende zaken. Dergelijke beleggingen dienen volgens de filosofie van Heerenwaard Duitsland B.V. te voldoen aan stringente selectiecriteria, zoals beschreven in paragraaf 3.2. De dagelijkse leiding van Heerenwaard Duitsland B.V. is in handen van de heer A.J. Giesbers (middels A.J. Giesbers Management B.V.). Hij heeft een jarenlange ervaring in het ontwikkelen en commercieel beheren van winkelvastgoed.

3.2. Beleggingsfilosofie

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

- de leeftijd van de Objecten
- de huurders (zie hoofdstuk 5.0.)
- de looptijd van huurcontracten (bij voorkeur langlopende contracten (tussen de 5-20 jaar)
- de locaties

De vier Objecten die zijn aangekocht door Heerenstede Duitsland Winkelfonds B.V. passen binnen de beleggingsfilosofie van Heerenwaard Duitsland B.V. Het betreft nieuwbouwobjecten op zichtlocaties, de huurders zijn voornamelijk winkelketens en de gemiddeld gewogen looptijd van de huurcontracten is 14,8 jaar. Het doel van Heerenstede Duitsland Winkelfonds is om op termijn de Objecten te verkopen of (deels) te herfinancieren.

3.3 Namen en adressen van betrokkenen:

Uitgevende instelling

Heerenstede Duitsland Winkelfonds B.V.
Kerkeland 9 b
6651 KN Druten
tel.: 0487 519903

Initiatiefnemer

Heerenwaard Duitsland B.V.
Kerkeland 9 b
6651 KN Druten
tel.: 0487 519903

Beheerder (directie) van Uitgevende instelling

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

Stichting

Stichting Obligatiehouders Heerenstede
Duitsland Winkelfonds
Locatellikade 1
1076 AZ Amsterdam
tel.: 020 5755600

Stichtingsbestuur

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

Accountant en fiscaal adviseur (lid NIVRA)

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

Notaris en juridisch adviseur Nederland

Het Notarieel
Eekwal 8
Postbus 1493
8001 BL Zwolle
tel.: 038 4273452

Notaris en juridisch adviseur Duitsland

Notariat Dr. Christian R. Wolf
Hoffmannallee 55
47533 Kleve
tel.: +49 28 21757721

Vastgoedfinancier
ING Real Estate N.V.
Jansbuitensingel 6
Postbus 5520
6802 EM Arnhem
tel.: 026 3764411

Taxateur
AtisReal Consult GMBH
Goetheplatz 4
60311 Frankfurt am Main
tel.: +49 69 29899450

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

Plaatsingskantoor
Wijs & van Oostveen B.V.
Herengracht 493
1017 BT Amsterdam
tel.: 020 6388226

4.0. De Duitse winkelvastgoedmarkt

Economisch klimaat en consumentenvertrouwen in Duitsland

Gedurende de afgelopen jaren is de economische groei in Duitsland achtergebleven. Echter, vanaf begin 2006 is de groei geaccelereerd en zijn de bedrijfsactiviteiten sterk toegenomen. De economische groei is beduidend hoger dan in de voorgaande jaren. Ook de binnenlandse vraag neemt in Duitsland toe. Meerdere economische onderzoeken laten zien dat zowel investeringen als consumentenbestedingen in de lift zitten. Duitse consumenten geloven weer in de Duitse economie en worden daardoor steeds minder terughoudend bij de aanschaf van duurdere consumentengoederen. Het aantal mensen dat in de nabije toekomst een grote uitgave heeft gepland groeit en is weer terecht gekomen op de hoge niveaus van begin 2001 (bron: JonesLangLaSalle – The German Retail Property Market in 2006).

De Duitse winkelvastgoedmarkt

In de sterk expanderende Duitse vastgoedmarkt voeren beleggingen in winkelvastgoed de boventoon. Met name de vraag naar winkelvastgoedportefeuilles steeg zeer sterk. Met deze sterke stijging van de vraag stijgen ook de prijzen snel. Met name de grotere vastgoedbeleggingsfondsen laten zich aan de koopzijde zien, zij bepalen meer dan 75% van de vraag naar dit type vastgoed. De belangrijkste vraag gaat uit naar winkelcentra en zogenaamde Fachmarkte. Sinds begin 2005 zijn de aankoopfactoren (= de verkoopprijs gedeeld door de jaarhuur) welke betaald worden met 1 à 2 (x de jaarlijkse huur) toegenomen (bron: AtisReal – Retail Market Report Germany 2006 – 2007, datum van het rapport: oktober 2006).

5.0. De Objecten

5.1. De locaties en Objecten

Heerenstede Duitsland Winkelfonds heeft tot doel te beleggen in vier verschillende Objecten. Voor alle Objecten heeft zij onvoorwaardelijke koop-aannemingsovereenkomsten afgesloten. Twee van de vier Objecten zijn reeds opgeleverd. De overige Objecten worden naar verwachting nog vóór 1 maart 2008 opgeleverd. De Objecten worden hieronder nader omschreven. Ten aanzien van alle Objecten zijn huurovereenkomsten afgesloten. De Objecten zijn voornamelijk supermarkten met omliggende dagwinkels, een grotere modewinkel en/of gehele winkelcentra.

1) Steinfeld

Deze plaats is gelegen in het Bundesland Niedersachsen in het district Vechta, een plaats met circa 10.000 inwoners en een verzorgingsgebied van ruim 13.000 personen. Hier is een recent gebouwd winkelcentrum aangekocht, gelegen op een kavel ter grootte van 23.000 m². Het winkelcentrum omvat 4.592 m² verhuurbaar oppervlakte met op eigen terrein 273 parkeerplaatsen. Dit centrum krijgt een regionale functie, er vestigen zich 6 verschillende huurders. Deze huurders zijn zowel landelijk opererende ketens als mede regionale ondernemers: Lidl, K+K Volsortimenter, Getränke Meyer, Takko, Mac Geiz en Ernstings Family. Het winkelcentrum is inmiddels door de ontwikkelaar opgeleverd en de huurbetalingen zijn aangevangen. De looptijd van de huurcontracten varieert – met uitzondering van het huurcontract met Takko – van 10 tot 15 jaar met aansluitend verschillende optieperiodes. Voor één huurder met een huurcontract van 10 jaar geldt er een breakmogelijkheid na 5 jaar, als blijkt dat een vooraf gestelde omzet niet wordt gehaald. Takko huurt voor een periode van 5 jaar met 3 optieperiodes van 5 jaren (naar keuze van de huurder). Beide huurders zijn gezamenlijk goed voor in totaal 19% van de totale huuropbrengst van dit project. De huurcontracten van de belangrijkste huurders kennen de langste looptijd, namelijk 15 jaar.

2) Lohne

Lohne is een middelgrote stad, gelegen in het noordwesten van Duitsland (Nordrhein-Westfalen). Het inwonertal van deze plaats bedraagt circa 26.000 inwoners. Er wordt hier een geheel nieuw pand gebouwd op een zichtlocatie aan de entree van de stad. Het pand wordt gehuurd door een regionale modezaak genaamd Leffers Mode. Deze huurder heeft nu 2 modewinkels, waarvan één in het centrum van de stad Lohne. Omdat de onderneming groeit en een verdere expansie in de stadskern uitgesloten is, wordt de winkel uit het centrum van Lohne verplaatst naar de entree van de stad. Het pand komt direct naast een winkelcentrum te liggen. De beoogde nieuwbouw wordt gerealiseerd op een eigen terrein. Op het eigen terrein zullen 73 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, het totale verhuurbaar oppervlak van het Object bedraagt 2.296 m². Met de huurder is een huurovereenkomst van 20 jaar overeengekomen. Oplevering van het Object wordt uiterlijk 1 maart 2008 (turn-key) voorzien.

3) Vechta

Vechta is een stad met ongeveer 31.000 inwoners en is gelegen in het district Vechta, in het noordwesten van Duitsland. Naburige steden zijn Bakum, Dinklage en Goldenstedt. Op een zichtlocatie wordt een relatief klein winkelcentrum gerealiseerd op 9.643 m² eigen grond. Het totale verhuurbaar oppervlak bedraagt 3.441 m² met daarbij 161 parkeerplaatsen. Het betreft de complete nieuwbouw van een locatie waar Combi-Markt op dit moment met een aantal dagwinkels gevestigd is. De dagwinkels komen in het nieuwe bouwplan niet terug. In plaats daarvan wordt in het nieuwe winkelcentrum een grotere Combi-Markt gerealiseerd, aangevuld met een nieuwe Aldi. Met Combi-Markt is een huurcontract met een looptijd van 15 jaar gesloten en het huurcontract met Aldi kent een looptijd van 12 jaar. De oplevering van dit Object wordt uiterlijk 1 maart 2008 voorzien.

4) Schiffdorf

Ook Schiffdorf ligt in het noordwesten van Duitsland, in het gewest Niedersachsen, dicht bij Bremerhaven. De stad kent een inwoneraantal van iets meer dan 14.000 personen. In Schiffdorf wordt een nieuwe Lidl vestiging gerealiseerd. Het betreft een winkel met een totaal verhuurbaar oppervlak van 1.450 m² met daarnaast 120 parkeerplaatsen. Het Object is gerealiseerd op een kavel grond, welke in erfpacht is uitgegeven. Het erfpachtcontract is voor een periode van 60 jaar afgesloten. De looptijd van het huurcontract bedraagt 15 jaar met aansluitende optieperiodes tot 30 jaar. In de nabijheid van de te realiseren winkel zijn meerdere winkels gevestigd. Bij dit Object is op te merken dat de grondpositie in totaal 9.000 m² bedraagt. Voor de nieuwbouw voor Lidl is niet meer dan 4.500 m² nodig, waardoor de mogelijkheid is gecreëerd deze grond te gebruiken voor een tweede bebouwing. Het gevolg daarvan is dat na realisatie van deze tweede bebouwing de kosten van de erfpacht voor Heerenstede Duitsland Winkelfonds zullen halveren, wat op dat moment positief doorwerkt in de exploitatie. Dit Object is inmiddels opgeleverd en de huurbetalingen zijn aangevangen. Indien een of meer van de Objecten niet (tijdig) kan worden opgeleverd, zal Heerenstede Duitsland Winkelfonds zich inspannen om vergelijkbare en vervangende Objecten aan te kopen.

5.2 Huurdersoverzicht

Met onderstaande huurders zijn onvoorwaardelijke huurovereenkomsten gesloten, die ingaan op het moment dat het betreffende Object wordt opgeleverd.

Huurder	Oppervlakte	Huursom (p.j.)	Looptijd contract
1) Steinfeld Diepholzerstrasse / Lohnerstrasse 273 parkeerplaatsen			
Lidl	1.294 m ²	120.000,-	15 jaar na oplevering
K+K Vollsortimenter	1.680 m ²	150.192,-	15 jaar na oplevering
Getranke Meyer	540 m ²	35.640,-	10 jaar na oplevering*
Takko	436 m ²	40.810,-	5 jaar na oplevering
Mac Geiz	392 m ²	37.632,-	10 jaar na oplevering
Ernstings Family	250 m ²	25.200,-	10 jaar na oplevering
	4.592 m²	409.474,-	

* Break mogelijkheid na 5 jaar indien de omzet een vooraf gesteld volume aantoonbaar niet bereikt

2) Lohne
Bahnhofstrasse
73 parkeerplaatsen

Leffers Mode	2.296 m ²	209.616,-	20 jaar na oplevering
--------------	----------------------	-----------	-----------------------

3) Vechta
Diepholzerstrasse1
161 parkeerplaatsen

Combi-Markt	2.261 m ²	271.200,-	15 jaar na oplevering
Aldi	1.180 m ²	126.000,-	12 jaar na oplevering
Subtotaal	3.441 m²	397.200,-	

4) Bremerhaven-Schiffdorf
Neufelder Weg
120 parkeerplaatsen

Lidl	1.450 m ²	136.200,-*	15 jaar na oplevering
------	----------------------	------------	-----------------------

* Totale huursom bedraagt € 166.200. Dat bedrag is gecorrigeerd (verlaagd) met € 30.000,- i.v.m. jaarlijkse erfpachtcanon die door Heerenstede Duitsland Winkelfonds wordt voldaan.

Totaal	15.144 m²	1.152.490,-
---------------	-----------------------------	--------------------

Samenvattend:

Aantal locaties:	4
Aantal winkels:	10
Aantal huurders:	9
Totale huurstream:	€ 1.152.490,-
Gemiddeld gewogen looptijd huurcontracten:	14,8 jaar

De Huurders

Aldi

Aldi (een afkorting van Albrecht Discount) is een supermarkt-bedrijf dat in 1946 is opgericht door de broers Karl en Theo Albrecht in Mülheim an der Ruhr in Noord-Rijnland-Westfalen. Omdat de broers het niet eens konden worden over de opname van tabaksartikelen in het assortiment, werd het bedrijf in 1961 gesplitst in Aldi Nord met sigarettenverkoop (geleid door Theo) en Aldi Süd zonder sigarettenverkoop (geleid door Karl). Toch hebben beide bedrijven een vriendschappelijke relatie

en treden ze richting de leveranciers gezamenlijk naar buiten. Overigens verkoopt Aldi Süd sinds 2003/2004 ook tabaksartikelen. De grens tussen beide Aldi's loopt dwars door Duitsland en volgt voor een deel de loop van de Ruhr. Beide Aldi's zijn ook in het buitenland actief. Aldi-Nord winkels zijn te vinden in België, Nederland, Luxemburg, Frankrijk, Spanje, Portugal en Denemarken. Aldi-Süd is actief in Oostenrijk (Hofer), Zwitserland (Aldi Suisse), VS, Ierland, Slovenië (Hofer), Australië en het Verenigd Koninkrijk. Momenteel wordt ook Aldi Polen uitgebouwd. Aldi is volledig eigendom van de familie Albrecht, er zijn geen aandeelhouders. De broers zijn waarschijnlijk

rijkste Europeanen, met een geschat vermogen van 32,2 miljard euro (2006). Aldi staat bekend om zijn geslotenheid. Het bedrijf heeft bijvoorbeeld geen persdienst, het personeel mag niet met de media praten en de directie geeft nooit interviews. Principieel wordt er ook niet gereageerd op publicaties over Aldi of haar producten in de media (bron: wikipedia.org).

Combi-Markt

Combi-Markt is een supermarktketen met 64 filialen in Duitsland. Het totale winkelloppervlak bedraagt meer dan 100.000 m². De supermarkten leveren een zeer uitgebreid assortiment, bestaande uit meer dan 12.000 food artikelen en meer dan 9.000 non-food artikelen. In totaal werken er ongeveer 3.000 personen. Combi-Markt levert een aangepast assortiment aan de lokale behoeften van de vestigingsplaats van het filiaal (bron: www.combi.de).

Ernsting's Family

Ernsting's Family is een winkelbedrijf met inmiddels meer dan 1.200 filialen. Het bedrijf verkoopt vrijetijdskleding voor het hele gezin. Ernsting's is in 1967 opgericht en uitgegroeid tot een van de grotere filiaalbedrijven met meer dan 6.700 medewerkers. In 2006 is de omzet gestegen naar € 513 miljoen (bron: www.ernstings-family.de).

Getränke Meyer

Het bedrijf bestaat al vanaf 1907, oorspronkelijk betrof het een groothandel in bier. In 1983 werd de eerste drankhandel (Fachmarkt) geopend, gevestigd in Vechta. In 1991 is het bedrijf samen gegaan met de drankhandel Simon Getränke onder de naam Firma Meyer & Simon Getränke GmbH. Inmiddels is het bedrijf gegroeid naar het huidige aantal van 42 filialen (bron: www.getraenke-meyer.de).

K+K

Klaas und Kock is een supermarktketen van 200 filialen, breed verspreid in de regio Münsterland. Het hoofdkantoor is gevestigd in Gronau, vlak bij de Nederlandse grens. Het bedrijf is in 1950 opgericht door de heren Klaas en Kock. In 1955 is de eerste eigen 'Tante-Emma-winkel' geopend, waarna in 1961 het eerste grootfiliaal in Nordhorn werd gevestigd. Hierna is het met de groei van het aantal filialen zeer snel gegaan (bron: www.turnierstall-klaas.de).

Leffers

Leffers is een kleine keten van vier modespecialzaken, opgericht op 18 oktober 1928. In Oldenburg is Leffers met een verhuurbaar oppervlakte van ongeveer 10.000 m² de grootste winkel in dit segment. De keten richt zich op alle leeftijden en biedt qua prijsklasse vele keuzes (bron: www.leffers.de).

Lidl

Lidl is een van oorsprong Duits levensmiddelenbedrijf in het discount segment. Het bedrijf is actief in heel Europa met zo'n 5.000 winkels in 17 landen. Er zijn plannen voor verdere uitbreiding naar andere (Oost-)Europese landen en Canada. De winkels vallen allemaal onder Lidl Stiftung & Co. KG, een Duitse commanditaire vennootschap, met het hoofdkantoor in Neckarsulm (Baden-Württemberg). Lidl is opgericht in 1930 door Joseph Schwarz onder de naam Schwarz Lebensmittel-

Sortimentsgrosshandlung. Hij ging tevens een samenwerkingsverband aan met Südfrüchte Grosshandel Lidl & Co.

Dit was oorspronkelijk een fruitgroothandel, maar werd naar verloop van tijd een voedselgroothandel. Toen Dieter Schwarz de taken van zijn vader Joseph overnam, ging hij zich – samen met Ludwig Lidl – richten op het opzetten van een discount-formule. In 1973 opende de allereerste Lidl in Ludwigshafen haar deuren. Voor de formule werd en wordt vooral gekeken naar de reeds bestaande Aldi-formule (bron: www.wikipedia.org).

Mac Geiz

Mac Geiz is een filiaalbedrijf, gespecialiseerd in de verkoop van voornamelijk huishoudelijke spullen. Er wordt een assortiment gevoerd dat bestaat uit meer dan 3.000 artikelen, waaronder tevens drogisterij- en cosmetica-artikelen. Het eerste filiaal werd geopend in Halle. In 1999 telde het concern al 190 filialen en de doelstelling is om in 2007 de 250-ste vestiging te openen (bron: www.mac-geiz.de).

Takko

Takko heeft 1.200 kledingwinkels verspreid over geheel Europa. Het concern richt zich op alle maten in een grote variëteit met een gunstig prijsbeleid voor een zeer breed publiek in het segment 'vrijetijdskleding'. Het is een van de grootste kleding-discounters van Duitsland. Door haar schaalgrootte koopt het bedrijf zeer groot in en geeft de hieruit behaalde prijsvoordelen door aan haar cliënten. De collecties in de winkels kennen een hoge omloopsnelheid.

Het bedrijf kent tot op heden 25 succesvolle jaren. Takko is in 1982 opgericht, in de jaren daarna is het bedrijf sterk gegroeid. Vanaf 2004 is het bedrijf ook actief geworden in andere Europese landen. De komende jaren ligt de focus van de onderneming op een verdere expansie in Europa, met name in de sterkst groeiende oost Europese 'nieuwe' economieën. Ook is inmiddels het 25e filiaal in Nederland geopend. Men voorziet jaarlijks 150 nieuwe vestigingen te gaan openen waarvan 60 stuks in Duitsland (nu nog een potentieel van 600 vestigingsplaatsen), het resterende aantal in Europese landen waaronder Nederland (bron: www.takko-fashion.com).

5.3. Taxatie

In het kader van de financiering zijn de Objecten door AtisReal Consult GmbH getaxeerd. AtisReal Consult GmbH is onderdeel van de AtisReal Groep. Eerstgenoemde is sinds 20 jaar een zelfstandige onderneming op het gebied van vastgoed taxaties. De AtisReal Groep heeft 58 vestigingen in Europa en een kantoor in New York. De Objecten zijn aangekocht inclusief de huurcontracten en de taxaties zijn daarop (mede) gebaseerd.

Getaxeerde waarde (kosten koper):*(datum van taxatie tussen haakjes)*

Steinfeld (1 juni 2007)	€ 5.433.720,–	(koopprijs € 5.732.636,–)
Lohne (1 juni 2007)	€ 3.070.000,–	(koopprijs € 2.610.000,–)
Vechta (2 februari 2007)	€ 5.100.000,–	(koopprijs € 5.220.000,–)
Schiffdorf (1 juni 2007)	€ 1.870.000,–	(koopprijs € 1.750.000,–)
Totaal	€ 15.473.720,–	(koopprijs € 15.312.636,–)

De volledige taxatierapporten liggen ter inzage ten kantore van de Beheerder en het Plaatsingskantoor en worden geacht onderdeel uit te maken van het prospectus. Op verzoek wordt kosteloos een schriftelijk afschrift van de taxatierapporten en het prospectus verstrekt. AtisReal Consult GmbH heeft ingestemd met de opname van haar taxatierapporten in dit prospectus en met de vorm en de context waarin dit taxatierapport is opgenomen.

6.0. Financiële uitgangspunten Heerenstede Duitsland Winkelfonds

Heerenstede Duitsland Winkelfonds heeft tot doel het beleggen in en het exploiteren van een viertal Objecten bestaande uit supermarkten, winkels en of winkelcentra (supermarkten en dagwinkels) in het noordwesten van Duitsland. Alle vier Objecten zijn reeds aangekocht. Twee van de vier Objecten zijn reeds opgeleverd. Ten aanzien van deze Objecten is een overbruggings (hypothecaire) financiering opgenomen.

Naast het aantrekken van een Hypothecaire financiering geeft zij voor haar financiering deze Obligatielening uit (7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds). Voor alle aangekochte en/of aan te kopen Objecten zijn onvoorwaardelijke koop-aannemingsovereenkomsten afgesloten. Heerenstede Duitsland Winkelfonds verkrijgt zowel het juridische- als het economische eigendom van de Objecten.

6.1. Historische financiële informatie

De vennootschap is opgericht d.d. 28 februari 2007 middels een storting op de geplaatste aandelen van € 18.000,-. De openingsbalans van de vennootschap bestaat derhalve uit een saldo liquide middelen ad € 18.000,- en een aandelenkapitaal van een gelijk bedrag. Door haar korte bestaansduur beschikt de vennootschap nog niet over gepubliceerde gecontroleerde financiële overzichten. Wel is over de periode tussen 28 februari 2007 en 31 oktober 2007 een door de Accountant gecontroleerd tussentijds rapport beschikbaar, dat is aangehecht als Bijlage 6 bij dit prospectus. Dit rapport omvat onder meer een balans, een winst- en verliesrekening, een kasstroomoverzicht en grondslagen van waardering en resultaatbepaling.

6.2. De beoogde investering

De totale investering bedraagt € 17.306.000,-.

Investeringsoverzicht

Aankoop Objecten (1)	15.313.000	
Overdrachtsbelasting (2)	536.000	
Selectie-, acquisitie- en begeleidingskosten (3)	689.000	
Totale verwervingskosten		16.538.000
Marketing/Advieskosten (4)	200.000	
Oprichtingskosten (5)	30.000	
Afsluitprovisie Bank (6)	58.000	
Structureringskosten (7)	200.000	
Plaatsingsgarantie (8)	150.000	
Afdekking (lange) renterisico (9)	75.000	
Renteverlies gedurende bouwperiode (10)	55.000	
Totale opzetkosten		768.000
Totale investering		17.306.000
Hypothecaire financiering		11.400.000
7% Obligatielening		5.000.000
Eigen vermogen		906.000

Het bovenstaande investeringsoverzicht is zoveel mogelijk gebaseerd op harde criteria. Nog niet vaststaande kosten zijn geprognosticeerd. Per post wordt dat hieronder nader toegelicht. Er kunnen zich afwijkingen voordoen met de uiteindelijke kosten. Het bovenstaande overzicht is afkomstig van Heerenstede Duitsland Winkelfonds en is niet gecontroleerd door een accountant.

- 1) De totale kostprijs van de grond en de bouw van de Objecten staat vast en is ca. € 15.313.000,-, als volgt gespecificeerd:

Steinfeld	koopprijs	€ 5.732.636,-
Lohne	koopprijs	€ 2.610.000,-
Vechta	koopprijs	€ 5.220.000,-
Schiffdorf	koopprijs	€ 1.750.000,-

Totaal koopprijs € 15.312.636,-

De huurinkomsten (zie hiervoor paragraaf 5.2) bedragen ca. € 1.152.490,- op jaarbasis.

- 2) De Duitse overdrachtsbelasting (3,5%) is verschuldigd over de gehele koopsom van de Objecten en grond, zijnde € 536.000,-.
- 3) De selectie-, acquisitie- en begeleidingskosten betreffen de kosten van selectie (inclusief makelaarscourtage), de beoordelingen (taxaties) van de Objecten, alsmede de kosten van het uitgebreide due diligence onderzoek. Naast deze kosten zijn de kosten van de bouwkundige inspectie en de controle gedurende de gehele bouwperiode opgenomen. Tevens zijn de notariële kosten van overdracht (in Duitsland) van de Objecten en de hypotheekvestiging op de Objecten in deze post begrepen. Omdat nog niet alle kosten reeds zijn gemaakt is het totaalbedrag geprognosticeerd op 4,5% van de aankoopprijs van de Objecten. Daarvan wordt voor selectie-, acquisitie- en begeleidingskosten 3% van de aankoopprijs van de Objecten gerekend en voor de overdracht van de Objecten en hypotheekvestiging ten behoeve van de Hypothecaire financier 1,5%.
- 4) De kosten ten behoeve van de marketing van de Obligaties, zijnde € 200.000,-, staan vast en worden door Heerenstede Duitsland Winkelfonds voldaan aan Wijs & van Oostveen B.V. (de partij die de plaatsing verzorgd). Deze kosten omvatten bijvoorbeeld de ontwerp- en drukkosten van de brochure en overige benodigde (plaatsings-)activiteiten.
- 5) Deze kosten betreffen de externe kosten, waaronder kosten van de notaris verbonden aan de opzet van de juridische structuur in Nederland, zoals de oprichting van de B.V.'s alsmede het opstellen van de statuten voor de Stichting Obligatiehouders, de Obligatievoorwaarden en de Trustakte. Tevens worden de kosten van de juridische advisering onder deze kosten begrepen. Naast vorenstaande juridische advies- en begeleidingskosten worden de kosten voor de

verkrijging van de goedkeuring van het Prospectus voor de AFM hier verantwoord. Het totaal van deze kostenpost staat thans nog niet vast. Voor deze drie kostencomponenten wordt € 10.000,- per component verondersteld.

- 6) Voor de verstrekking van de Hypothecaire financiering is een afsluitprovisie overeengekomen van ad € 58.000,-. Deze geldt zowel voor de overbruggingshypothecale als voor de vervolgfinanciering.
- 7) Deze kosten bestaan uit een vergoeding voor de Initiatiefnemer voor het structureren en oprichten van Heerenstede Duitsland Winkelfonds, waaronder de kosten van het prospectus. Deze vergoeding is een vast totaalbedrag en deze post staat derhalve vast.
- 8) Wijs & van Oostveen Vastgoed Beleggingen B.V. (Garantsteller) gevestigd aan de Herengracht 493 te Amsterdam, heeft zich garant gesteld voor de plaatsing van de Obligatielening. De Garantsteller ontvangt een vaste overeengekomen vergoeding van € 150.000,- (zijnde 3% van de Obligatielening). Middels een overeenkomst is deze garantstelling vastgelegd en zal worden ingeroepen, indien deze garantie nodig blijkt te zijn (voor een uitgebreide toelichting op deze plaatsingsgarantie wordt verwezen naar paragraaf 8.3.).
- 9) Voor de afdekking van het renterisico is een renteproduct ingekocht. Op basis van dit product is de rente van het vaste deel van de Hypothecaire financiering, zijnde 70% voor een periode van 7 jaar gemaximeerd op 5,8% per jaar. De kostprijs van dit product staat vast.
- 10) Twee van de vier Objecten zijn/worden 'turn-key' afgenomen. Dit betekent dat de rentekosten van die Objecten tijdens de bouwperiode in de koopprijs verdisconteerd zijn. Bij de overige twee Objecten is/was dit niet het geval. Het betreft de Objecten Vechta en Schiffdorf, waarvoor een geprognosticeerde post renteverlies gedurende de bouwperiode is opgenomen.

Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW. Heerenstede Duitsland Winkelfonds valt betreffende de bouwkosten en huurpenningen van de Objecten onder de Duitse Mehrwertssteuer (BTW)-regeling. Hiertoe is in Duitsland een Mehrwertssteurnummer aangevraagd, via welk nummer de Duitse BTW zal worden teruggevorderd dan wel afgedragen. Dit gebeurt op eenzelfde wijze als in Nederland.

6.3. De financiering van Heerenstede Duitsland Winkelfonds

Heerenstede Duitsland Winkelfonds investeert in totaal € 17.306.000,-. Deze investering wordt voor circa 29% met de Obligatielening gefinancierd, voor circa 66% met Hypothecaire leningen van een bank en voor circa 5% met eigen vermogen dat is ingebracht door de Initiatiefnemer.

7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds

Deze Obligatielening wordt uitgegeven door Heerenstede Duitsland Winkelfonds B.V. Het totaalbedrag van deze lening is € 5.000.000,-. De lening is onderverdeeld in 500 Obligaties

van € 10.000,- per stuk (coupuregrootte). Het gehele bedrag van deze lening wordt op de Stortingsdatum (19 januari 2008) ter beschikking gesteld aan Heerenstede Duitsland Winkelfonds. Vanaf deze datum gaat de lening rente dragen. De jaarlijkse coupon bedraagt 7% per jaar (1,75% per kalenderkwartaal achteraf uit te keren). De eerste rentetermijn loopt van 19 januari 2008 tot 31 maart 2008 en is vanaf 1 april 2008 betaalbaar. De looptijd van de Obligatielening is 7 jaar te rekenen vanaf Stortingsdatum. Aflossing van de Obligatielening geschiedt uiterlijk op 18 januari 2015. De Obligatielening is naar keuze van de Uitgevende instelling vervroegd aflosbaar vanaf 19 januari 2013. Vervroegde aflossing is uitsluitend mogelijk indien alle Obligaties tegelijkertijd worden afgelost.

Hypothecaire financiering

De Hypothecaire financiering zal in eerste instantie uit een viertal overbruggings (hypothecaire) leningen (alle Objecten zijn en/of worden afzonderlijk gefinancierd) gaan bestaan. Voor de Objecten te Schiffdorf en Steinfeld is de financiering inmiddels opgenomen. Het Object Steinfeld is na 31 oktober 2007 turn-key opgeleverd, zodat de financiering daarvan niet in het tussentijds rapport (Bijlage 6) is opgenomen. Voor het Object Vechta is de financiering eveneens opgenomen (in twee delen, zie Bijlage 6) en worden de termijnen van de bouw uit een bouwdeposito, gekoppeld aan de lening, voldaan. Het renteverlies is geactiveerd in het investeringsoverzicht (Renteverlies bouwperiode). Voor het andere Object is financiering schriftelijk toegezegd en wordt opgenomen bij levering van dit Object (turn-key). Deze afzonderlijke geldleningen zijn of worden afgesloten bij de Hypothecaire financier ING Real Estate Finance N.V. en zijn of worden in eerste instantie als kortlopende leningen opgenomen. Deze leningen zijn Aflossingsvrij, zijn in Euro's en kennen een variabele, aan Euribor gekoppelde rente.

Deze vier afzonderlijke leningen zullen vervolgens worden omgezet in één structurele (langlopende) financiering, zodra alle Objecten zijn opgeleverd, doch uiterlijk 1 maart 2008. Aan deze omzetting zijn geen bijzondere voorwaarden verbonden. Bij de omzetting zal 30% van de structurele financiering vanwege een lagere rente in de vorm van een lening in Zwitserse Franken worden opgenomen. Dit wordt een lening met variabele rente op maandbasis. Dit gedeelte van de lening kan maandelijks worden omgezet in dezelfde lening in euro's. Ook aan deze omzetting zijn geen bijzondere voorwaarden verbonden. Aldus wordt flexibiliteit ingebouwd om het valuta risico van maand tot maand te monitoren. Indien het positieve renteverval niet meer evident is, of als het valutarisico tussen de Euro en Zwitserse Frank toeneemt, kan hier snel op geanticipeerd worden. Indien zich één van vorenstaande omstandigheden voordoet, is het de opzet om ook voor dit deel van de lening voor een Eurolening (variabel) te kiezen.

Ten aanzien van 70% van het renterisico is een renteproduct aangekocht dat het renterisico gedurende de looptijd van de Obligatie beperkt tot maximaal 5,8%.

Samenvattend ziet deze financieringsstructuur na 1 maart 2008 er als volgt uit:

Langlopende financiering (bestaande uit 2 delen)

Deel 1:

Voor dit gefixeerde deel van de financiering ter grootte van € 7.980.000,- zal het rentepercentage van de lening maximaal 5,8% bedragen voor een rentevaste periode van 7 jaar.

Deel 2:

Het variabele deel van de financiering in Zwitserse Franken zal € 3.420.000,- gaan bedragen.

Kenmerken (langlopende) Hypothecaire financiering:

- Lening 1: € 7.980.000,- (rente 7 jaar vast, maximaal tarief 5,8% op jaarbasis per maand achteraf te betalen).
- Lening 2: € 3.420.000,- in Zwitserse Franken (variabele korte rente op maandbasis, rente per maand achteraf te betalen). De rente over dit gedeelte wordt op 3,8% verondersteld, gelijk aan het percentage van begin november 2007, toen de berekeningen voor dit prospectus werden opgesteld.
- Het gewogen gemiddelde rentepercentage over beide leningen wordt op 5,20% verondersteld. Dit percentage is als basis genomen in de berekening van het Cashflowoverzicht.
- Afsluitprovisie bedraagt een geprognosticeerd bedrag ad

€ 58.000,-.

- Opname van de Hypothecaire financiering vindt uiterlijk 1 maart 2008 plaats en zal voor 70% van de lening worden gefixeerd op maximaal 5,8%.

- Aflossingen: geen.

- Zekerheden:

* 1^e hypothecaire inschrijving op de Objecten.

* Verpanding huur, verzekeringspenningen en andere voorde-
ringen.

Eigen vermogen

Het geplaatste kapitaal van Heerenstede Duitsland Winkelfonds B.V. bedraagt € 18.000,-, onderverdeeld in 360 gewone aandelen van € 50,- per stuk. Deze aandelen zijn allen volgestort. Naast dit wettelijk verplichte minimumkapitaal heeft de aandeelhouder € 888.000,- aan agio op de aandelen gestort.

Samengevat:

De totale investering	€ 17.306.000,-	
7% Obligatielening	€ 5.000.000,-	(29%)
Hypothecaire financiering	€ 11.400.000,-	(66%)
Eigen vermogen	€ 906.000,-	(5%)

6.4. Cashflowoverzicht Heerenstede Duitsland Winkelfonds

Alle bedragen x € 1.000

Jaar	1	2	3	4	5	6	7
Periode	19-jan-08 31-dec-08	1-jan-09 31-dec-09	1-jan-10 31-dec-10	1-jan-11 31-dec-11	1-jan-12 31-dec-12	1-jan-13 31-dec-13	1-jan-14 18-jan-15
Aantal maanden	11,4	12	12	12	12	12	12,6
Huuropbrengst	1.032	1.152	1.152	1.152	1.152	1.152	1.210
Exploitatielasten	83	94	96	98	100	102	109
Beheervergoeding	46	52	52	52	52	52	54
Fondskosten	25	26	26	27	27	28	28
Rentelasten hypotheek	531	593	593	593	593	593	623
Cashflow voor rente 7% Obligatie	347	387	385	382	380	377	396
Rente 7% Obligatie	332	350	350	350	350	350	367
Cashflow	15	37	35	32	30	27	29

Toelichting algemeen op het Cashflowoverzicht:

Het Cashflowoverzicht is een prognose. In het Cashflowoverzicht is uitgegaan van de Stortingsdatum van de Obligaties per 19 januari 2008. Jaar 1 in het overzicht is een verkort jaar en jaar 7 is een verlengd jaar. Beide jaren kennen dus een afwijkende periode. Voor wat betreft jaar 1 geldt het volgende. Op 19 januari 2008 zijn in ieder geval de Objecten Steinfeld en Schiffdorf opgeleverd. De huuropbrengsten voor deze twee Objecten vanaf die datum zijn in het overzicht meegerekend. Per 1 maart 2008 worden ook de overige twee Objecten geacht te zijn opgeleverd. Derhalve zijn

vanaf 1 maart 2008 de huuropbrengsten van alle Objecten meegerekend in het bovenstaande overzicht. Ook voor wat betreft de in het overzicht opgenomen lasten (exploitatielasten, beheervergoeding, de fondskosten en rentelasten hypotheek) zijn deze voor de twee Objecten die op 19 januari 2008 reeds zijn opgeleverd per 19 januari 2008 opgenomen en voor de overige Objecten per 1 maart 2008. Alle financieringslasten zijn opgenomen in het Cashflowoverzicht. Ten aanzien van het nog niet opgeleverde project Vechta zijn de bouwfinancieringslasten opgenomen in het investerings-overzicht onder de post renteverlies bouwperiode. Deze post is niet meegenomen in het Cashflowoverzicht. Deze post (die het renteverlies betreft tot 1 maart 2008) wordt gefinancierd uit het eigen vermogen. Alle financieringslasten zijn opgenomen in het Cashflowoverzicht. Ten aanzien van het nog niet opgeleverde project Vechta zijn de bouwfinancieringslasten opgenomen in het investerings-overzicht onder de post renteverlies bouwperiode. Deze post is niet meegenomen in het Cashflowoverzicht. Deze post (die het renteverlies betreft tot 1 maart 2008) wordt gefinancierd uit het eigen vermogen. Met inachtneming van de wettelijke en statutaire bepalingen daarvoor kan tijdens de looptijd dividend aan de aandeelhouders worden uitgekeerd. Eventuele dividenduitkeringen zijn niet opgenomen in het bovenstaande overzicht.

Toelichting per post op het Cashflowoverzicht: Huuropbrengst

De looptijd van de huurcontracten varieert voor het overgrote deel van de contracten van 10 tot 20 jaar. Ten aanzien van alle verhuurbare ruimten zijn huurovereenkomsten gesloten. De verwachte opbrengst daarvan (de jaarlijkse huursommen opgeteld) is verwerkt in de post Totale huuropbrengst in het Cashflowoverzicht (zie hierboven). Voor één huurcontract (huursom € 35.650,- per jaar) geldt er een breakmogelijkheid na 5 jaar, als blijkt dat een voorafgestelde omzet niet wordt gehaald. Slechts één huurcontract (huursom € 40.810,- per jaar) kent een kortere looptijd dan 10 jaar (namelijk 5 jaar). Beide – hier bedoelde – huurcontracten zijn gezamenlijk goed voor niet meer dan 6,6% van de totale huuropbrengst. In de betreffende huurovereenkomsten is vastgelegd op welke wijze de huursom wordt geïndexeerd. Op basis hiervan worden tijdens de periode van exploitatie (7 jaar) geen huurindexeringen voorzien, als gevolg van een afwijkend indexeringsregime in Duitsland ten opzichte van Nederland. In vrijwel alle Duitse huurovereenkomsten is geregeld dat gedurende een aantal jaren vanaf aanvang van de huurovereenkomst geen indexering kan worden toegepast (dit zijn zogenaamde 'vrij-jaren'). Vervolgens dient eerst een totale indexstijging van 10% te worden bereikt, waarna dan – al naar gelang het contract – een gedeelte (gemiddeld 60%) kan worden doorberekend aan de huurder. Derhalve wordt er in het Cashflowoverzicht niet met indexeringen rekening gehouden inzake de huuropbrengst en de daaraan gekoppelde beheervergoeding.

Er is in het Cashflowoverzicht geen rekening gehouden met leegstand. Het risico van leegstand wordt gedurende de looptijd van de Obligatielening klein geacht als gevolg van de kwaliteit van de huurders in combinatie met de lange looptijd van de huurcontracten. De Beheerder zal zich inspannen bij leegstand nieuwe huurders te vinden, maar kan verder op deze post geen invloed uitoefenen.

Exploitatielasten

De exploitatielasten zijn een verzamelnaam van verschillende

kosten (o.a. onderhoud en assurantiën, gemeentelijke heffingen, zakelijke lasten etc.), welke jaarlijks in totaal op 8% van de huuropbrengsten worden geschat. Dit percentage is gebaseerd op ervaringscijfers van vergelijkbare vastgoedportefeuilles. Betreffende de exploitatielasten is gerekend met een jaarlijkse indexering van 2%.

Beheervergoeding

Het beheer van Heerenstede Duitsland Winkelfonds wordt gevoerd door Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. (Beheerder). Dit beheer omvat zowel het fondsbeheer (dus het beheer van de vennootschap, waaronder het voeren van de directie) als het vastgoedbeheer. Ten aanzien van deze werkzaamheden geldt de vaste afspraak dat zij daarvoor een beheervergoeding van 4,5% per jaar ontvangt, berekend over de geïncasseerde huuropbrengsten. Deze beheerkosten worden door de Beheerder per kwartaal vooruit in rekening gebracht. De beheervergoeding en de voorwaarden zijn in een afzonderlijke overeenkomst vastgelegd. De Beheerder zal een uitgebreide opstal- en aansprakelijkheidsverzekering afsluiten.

De Beheerder heeft door middel van een samenwerkingsovereenkomst het vastgoedbeheer uitbesteed aan Wieringerwaard Invest VII BV. Dit bedrijf heeft ondertussen, middels meerdere vergelijkbare structuren, ruimschoots ervaring opgedaan in de Duitse markt met het technische, administratieve, en commerciële beheer van winkelvastgoed. De Beheerder voldoet de kosten voor het vastgoedbeheer uit haar beheervergoeding.

Fondskosten

Onder deze (externe) kosten worden de kosten van het verzorgen van de financiële verslaglegging (o.a. accountantskosten) en eventuele externe adviseurs opgenomen. Tevens is een bedrag voorzien voor het eventueel houden van vergaderingen van Obligatiehouders, algemene kosten, bijdrage Kamer van Koophandel, porti, drukwerk en kleine onvoorziene uitgaven. Tot slot zijn onder deze noemer de kosten van de Stichting Obligatiehouders Heerenstede Duitsland Winkelfonds geraamd. Het bestuur van de Stichting declareert voor haar activiteiten jaarlijks € 5.000,-. Betreffende de fondskosten is gerekend met een jaarlijkse indexering van 2%.

Rentelasten hypotheek

In het Cashflowoverzicht is gerekend met een, gemiddelde, te betalen rente op het door de bank verstrekte vermogen van 5,20% per jaar. De rente van het vaste deel van de Hypothecaire financiering, zijnde 70%, is vanaf 1 maart 2008 voor een periode van zeven jaar gemaximeerd op 5,8%. Voor het overige deel van de lening, zijnde 30%, is rekening gehouden met een rente van 3,8% (Zwitserse Frank lening, variabel op maandbasis). De Hypothecaire financiering is aflossingsvrij.

Rente 7% Obligatie

De jaarlijkse coupon bedraagt 7% per jaar. Voor de berekening van de (per kwartaal achteraf) te vergoeden rente zal elke maand op 30 dagen worden gesteld en elk jaar op 360 dagen. Gedurende de looptijd is de Obligatielening aflossingsvrij. Na een periode van uiterlijk 7 jaar zal de Obligatielening worden afgelost. Hiervoor zullen de Objecten naar keuze van de uitgevende instelling ofwel (deels) verkocht worden, ofwel zal Heerenstede Duitsland Winkelfonds een vervangende financiering aantrekken. De aflossing van de Obligatie door verkoop is niet in het cashflowover-

7.0. Fiscale aspecten

Onderstaand volgt een globaal overzicht van de fiscale positie van Heerenstede Duitsland Winkelfonds, alsmede van de Nederlandse fiscale behandeling van de 7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds, gehouden door in Nederland woonachtige of gevestigde (binnenlands belastingplichtige) natuurlijke personen. Uitgangspunt is dat de houders van de 7% Obligatie Heerenstede Winkelfonds in Nederland woonachtige particulieren zijn, die de 7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds in Heerenstede Duitsland Winkelfonds tot hun fiscale inkomen uit sparen en beleggen in Box III kunnen rekenen. In het kort wordt ook aandacht besteed aan deelnemende rechtspersonen die in Nederland zijn gevestigd en aan de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 zijn onderworpen. De informatie is van algemene aard en het overzicht vormt geen advies over de specifieke persoonlijke situatie van de houder van de 7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds. De informatie in dit hoofdstuk is opgesteld naar de stand van de wetgeving en jurisprudentie per 20 maart 2007 en geldt daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen daarin. De fiscale positie is niet uitputtend beschreven.

7.1. De fiscale positie van de besloten vennootschap (Heerenstede Duitsland Winkelfonds B.V.)

Heerenstede Duitsland Winkelfonds is de eigenaar van het vastgoed, is in Nederland gevestigd en zal voor de Nederlandse belastingheffing worden aangemerkt als een binnenlands belastingplichtig lichaam voor de vennootschapsbelasting.

Het met de exploitatie van de onroerende zaken behaalde resultaat van Heerenstede Duitsland Winkelfonds, zal belast worden met Duitse vennootschapsbelasting. Volgens het verdrag tussen Nederland en Duitsland is de belastingheffing over inkomsten uit in Duitsland gelegen onroerende zaken toegevoerd aan Duitsland. Alle inkomsten dienen vervolgens ook in Nederland te worden aangegeven maar voor het gedeelte dat reeds in Duitsland is belast, zal Nederland voorkoming van dubbele belasting geven. In 2007 bedraagt het Nederlandse vennootschapsbelastingtarief 20% over de belastbare winst tot en met € 25.000,-, 23,5% over de belastbare winst tussen de € 25.000,- en de € 60.000,- en 25,5% over het meerdere. Over de rentebetalingen door Heerenstede Duitsland Winkelfonds aan de houders van de 7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds is geen bronbelasting verschuldigd.

7.2. Particulieren

De fiscale positie van de in Nederland woonachtige houders van de 7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds/natuurlijke personen wordt beschreven op basis van de Wet op de Inkomstenbelasting 2001. Met ingang van 1 januari 2001 is de Wet op de Inkomstenbelasting 2001 van kracht geworden. In deze Wet is het onderstaand boxenstelsel opgenomen.

Box I: Inkomsten uit werk en eigen woning

Box II: Inkomsten uit aanmerkelijk belang

Box III: Inkomsten uit sparen en beleggen

De 7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds worden

bij de houders van de 7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds / natuurlijke personen in beginsel tot het inkomen uit sparen en beleggen (Box III) gerekend. Box III gaat uit van een forfaitair rendement van 4% over het gemiddelde vermogen (bezittingen minus schulden) op 1 januari en 31 december van elk jaar. Door de heffing over het forfaitaire rendement zijn het werkelijk behaalde rendement en de gemaakte kosten niet relevant voor de heffing van de inkomstenbelasting. Financiering van een 7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds met vreemd vermogen leidt tot een verlaging van de rendementsgrondslag, waarbij de totale schulden alleen in aanmerking worden genomen voor zover de gezamenlijke waarde meer bedraagt dan € 2.800,- (€ 5.600,- voor fiscale partners). Het forfaitaire rendement wordt belast tegen een belastingtarief van 30%, zodat als feitelijke heffing 1,2% over de waarde van de 7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds resteert.

Iedere belastingplichtige heeft een heffingsvrij vermogen van € 20.014,- (cijfers 2007). Als de belastingplichtige en de partner bij aangifte van de belastingplichtige daarom verzoeken, kan de partner het heffingsvrije vermogen volledig overdragen aan de belastingplichtige, mits de belastingplichtige het gehele jaar dezelfde partner heeft (gezamenlijk derhalve € 40.028,-). Voor de rendementsgrondslag dient de waarde van de 7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds te worden gesteld op de waarde in het economische verkeer. Deze waarde dient per 31 december van ieder jaar opnieuw te worden vastgesteld.

7.3. Deelname via besloten vennootschap

Indien de 7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds behoort tot het ondernemingsvermogen van een in Nederland gevestigde besloten vennootschap, is de ontvangen rente van de 7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds onderdeel van de belastbare winst. Eventuele winsten of verliezen op de 7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds vallen eveneens in het belastbare resultaat. De waarde van de 7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds dient per 31 december van ieder jaar opnieuw te worden vastgesteld. Een eventuele waardedaling kan meteen ten laste van het resultaat worden gebracht waarbij een waardestijging pas bij realisatie hoeft te worden genomen.

7.4. Successie- en schenkingsrecht

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

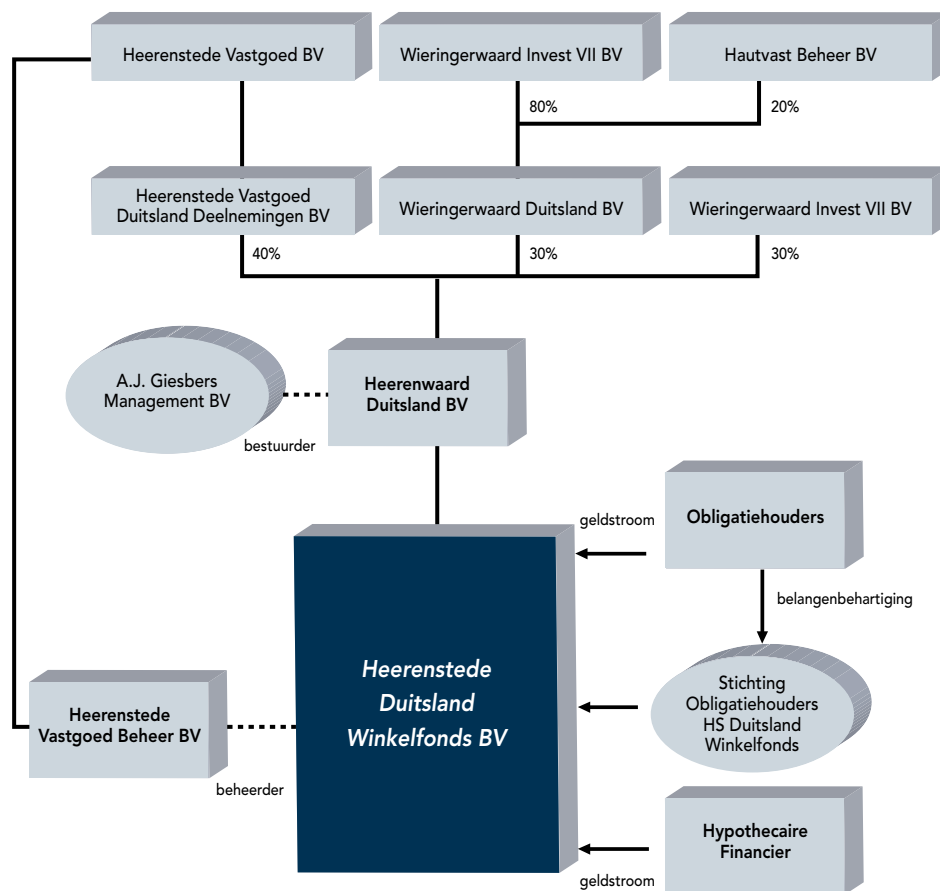
Potentiële kopers van de 7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds wordt geadviseerd ter beoordeling van hun individuele situatie hun eigen fiscaal adviseur te raadplegen.

8.0. Juridische aspecten

8.1. Obligatielening

De financieringsstructuur van Heerenstede Duitsland Winkelfonds bestaat, naast een Hypothecaire financiering, uit de uitgifte van de 7% Obligatielening Heerenstede Duitsland Winkelfonds. Er zullen in totaal 500 stuks 7% Obligaties Heerenstede Duitsland Winkelfonds worden uitgegeven met een coupure van € 10.000,- per stuk. De Obligatie wordt op 100% uitgegeven door Heerenstede Duitsland Winkelfonds. De be-

langen van de houders van de Obligaties worden behartigd door de Stichting Obligatiehouders Heerenstede Duitsland Winkelfonds. Tevens houdt zij toezicht op de naleving van de Obligatievoorwaarden. Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. treedt op als Beheerder van Heerenstede Duitsland Winkelfonds. Een onderdeel van dit beheer is dat zij de directie van Heerenstede Duitsland Winkelfonds voert, en daardoor is belast met het dagelijkse leiding over deze vennootschap.



8.2. Structuur Heerenstede Duitsland Winkelfonds

Heerenstede Duitsland Winkelfonds, de Uitgevende instelling (opgericht voor onbepaalde duur op 28 februari 2007), is een 100% dochter van Heerenwaard Duitsland B.V., en is statutair gevestigd te Druten (ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Rivierenland onder nummer 11068321). Heerenstede Duitsland Winkelfonds B.V. is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, maar valt voor haar Duitse activiteiten onder Duits recht. Zij investeert in een viertal Objecten in Duitsland.

De statutaire doelomschrijving van Heerenstede Duitsland Winkelfonds is (zie artikel 2 van de statuten van Heerenstede Duitsland Winkelfonds):

- a. de verkrijging, het beheer, de exploitatie en de vervreemding van vermogenswaarden, met name onroerende zaken, effecten, roerende zaken en geldmiddelen;
- b. het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met, het voeren van de directie over, alsmede het (doen) financieren van andere ondernemingen, in welke rechtsvorm ook;
- c. het verstrekken en aangaan van geldleningen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden van anderen;
- d. het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin.

De statuten van Heerenstede Duitsland Winkelfonds B.V. kunt u vinden in Bijlage 3 van dit Prospectus.

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

De aandelen van Heerenstede Vastgoed B.V. worden gehouden door Wijs & van Oostveen Beheer B.V. en de beide bestuurders H.A. de Wijs en J. Zwart MBA via hun beheer BV's.

Enig aandeelhouder van Heerenstede Duitsland Winkelfonds is Heerenwaard Duitsland B.V. Deze vennootschap is specifiek opgericht als houdstermaatschappij voor vennootschappen die beleggen in Duits vastgoed. Heerenwaard Duitsland B.V. is opgericht op 28 februari 2007 en statutair gevestigd te Druten (ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Rivierenland onder nummer 11068320). De directie van Heerenwaard Duitsland B.V. wordt gevoerd door A.J. Giesbers Management B.V. waarvan de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer A.J. Giesbers. Meer gegevens over de Initiatiefnemer zijn te vinden in hoofdstuk 3.0.

De drie aandeelhouders in Heerenwaard Duitsland B.V. zijn

Heerenstede Vastgoed Duitsland Deelnemingen B.V. (40%), Wieringerwaard Duitsland B.V. (30%) en Wieringerwaard Invest VII B.V. (30%). Zij houden allen gewone aandelen.

De aandelen Heerenstede Vastgoed Duitsland Deelnemingen B.V. worden voor 100% gehouden door Heerenstede Vastgoed B.V. (zie boven).

Wieringerwaard Duitsland B.V. is een 80% deelneming van Wieringerwaard Invest VII B.V. Beide vennootschappen staan onder bestuur van de heren A.J. Giesbers (middels A.J. Giesbers Management B.V.) en P.F.M.L. Hautvast (middels Mr. P.F.M.L. Hautvast B.V.). Het restant van de aandelen (20%) in Wieringerwaard Duitsland B.V. wordt gehouden door Hautvast Beheer B.V. Vorengenoemde vennootschappen zijn statutair gevestigd te Druten en houden kantoor aan de Kerkeland 9b.

De belangen van de houders van de Obligaties worden behartigd door de Stichting Obligatiehouders Heerenstede Duitsland Winkelfonds. De Stichting heeft haar zetel in Amsterdam en is opgericht op 26 oktober 2007. Als bestuurder van de Stichting is TMF Management B.V. benoemd. Deze werkmaatschappij is onderdeel van de TMF Group. Het laatstgenoemde bedrijf verleent financiële, management- en administratieve diensten alsmede trustzaken aan internationale cliënten, is met 33 kantoren actief in 24 landen en heeft 1.100 medewerkers. Een belangrijk deel van de werkzaamheden van TMF bestaan uit het voeren van het beheer over vennootschappen en het optreden als bewaarder over beleggingsinstellingen. De Stichting zal uitsluitend optreden in het belang van de Obligatiehouders. Voor de statuten wordt verwezen naar Bijlage 4 van dit Prospectus. De Trustakte is in dit Prospectus opgenomen als Bijlage 5.

8.3. Plaatsingsgarantie

Wijs & van Oostveen Vastgoed Beleggingen B.V. (hierna: 'Garantsteller'), gevestigd aan de Herengracht 493 te Amsterdam, heeft zich garant gesteld voor de afname van de te plaatsen 500 Obligaties, indien deze Obligaties niet door derden op de Stortingsdatum afgenomen zijn. Middels een overeenkomst d.d. 14 november 2007 tussen Heerenstede Duitsland Winkelfonds, Wijs & van Oostveen B.V. en Wijs & van Oostveen Vastgoedbeleggingen B.V. is deze garantstelling vastgelegd. Deze kan door Heerenstede Duitsland Winkelfonds worden ingeroepen. Voor deze plaatsingsgarantie ontvangt de Garantsteller een vergoeding van € 150.000,-, zijnde 3% van de totale Obligatielening. Het is de uitdrukkelijke bedoeling van de Garantsteller om, indien (een deel van) de plaatsingsgarantie is ingeroepen, binnen een zo kort mogelijke periode deze Obligaties alsnog bij derden te plaatsen. De vergoeding van de plaatsingsgarantie geldt in dat geval als compensatie voor de te maken kosten van de hiervoor benodigde verkoopinspanningen door de Garantsteller.

Bij inroeping van de plaatsingsgarantie op de Stortingsdatum treedt de Garantsteller in dezelfde (stem)rechten en plichten als de overige Obligatiehouders.

8.4. Wet Financieel Toezicht (Wft)

Heerenstede Vastgoed Beheer B.V., de Beheerder van Heerenstede Duitsland Winkelfonds, is in het bezit van een ver-

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

8.5. Verslaglegging

Elk jaar zal binnen zes maanden na afloop van het boekjaar de jaarrekening door de Beheerder (die tevens de directie voert) van Heerenstede Duitsland Winkelfonds B.V. worden opgesteld en na controle door de accountant worden vastgesteld. De Obligatiehouders en de Stichting worden aansluitend minimaal één keer per jaar door de Beheerder geïnformeerd middels een beknopt jaarverslag (balans, verlies- en winstrekening met beperkte toelichting). Het boekjaar van Heerenstede Duitsland Winkelfonds B.V. is gelijk aan het kalenderjaar.

8.6 Emissiebesluit

Het emissiebesluit tot uitgifte van obligaties geschiedt door een bestuursbesluit (te nemen door de Beheerder). Het bestuur is daartoe volgens de statuten van Heerenstede Duitsland Winkelfonds zelfstandig bevoegd. Volgens de statuten is geen goedkeuring of machtiging vereist van de aandeelhoudersvergadering voor het bestuursbesluit.

8.7 Potentiële belangenconflicten

Heerenstede Duitsland Winkelfonds is een joint venture tussen (groepsvennootschappen van) Wijs & van Oostveen Beheer B.V. en Wieringerwaard Invest VII BV.

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

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

Het is voorts mogelijk dat Wijs & van Oostveen Beheer B.V. door de Plaatsingsgarantie – via haar afhankelijke groepsmaatschappij Wijs & van Oostveen Vastgoed Beleggingen B.V. – de meerderheid van de Obligaties in handen krijgt en daardoor de meerderheid in de Stichting Obligatiehouders krijgt.

Wieringerwaard Invest VII kan als grootaandeelhouder (via Heerenwaard Duitsland BV) invloed uitoefenen in het Heerenstede Duitsland Winkelfonds. Wieringerwaard Invest VII BV is tevens door de Beheerder ingeschakeld voor het vastgoedbeheer.

Ten aanzien van de werkzaamheden van alle groepsvennootschappen zijn vaste fee-afspraken gemaakt die zijn verwerkt in het cashflowoverzicht en het investeringsoverzicht (zie hoofdstuk 6). De Beheerder voldoet de kosten voor het vastgoedbeheer uit de in het cashflowoverzicht opgenomen vaste vergoeding die zij ontvangt voor haar beheersactiviteiten.

8.8 Juridische beperkingen

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

9.0. Investeren in 7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds

Deze Obligatielening wordt uitgegeven door Heerenstede Duitsland Winkelfonds B.V. De nominale waarde van de Obligatie is € 10.000,- (excl. 3% Emissiekosten). In totaal worden 500 Obligaties uitgegeven. De Obligatielening bedraagt derhalve totaal € 5.000.000,-. De Obligaties zullen aan toonder luiden en in girale vorm worden uitgegeven. De aankoop gaat via een op uw naam te openen beleggingsrekening bij de Effectenbank (Theodoor Gilissen Bankiers N.V. of KAS Bank N.V.). Op deze rekening zullen de Obligaties worden bijgeschreven en geadministreerd. De inschrijving start op 5 januari 2008 en sluit op 15 januari 2008. Zowel natuurlijke als rechtspersonen kunnen inschrijven op de Obligatielening. Op 19 januari 2008 (Betaaldatum) wordt het bedrag van de toegewezen Obligaties gedebiteerd op de beleggingsrekening bij de Effectenbank. Het gehele bedrag van de Obligatielening staat vanaf de Stortingsdatum (eveneens 19 januari 2008) ter beschikking aan Heerenstede Duitsland Winkelfonds. Vanaf deze datum – die tevens geldt als de uitgiftedatum van de effecten – gaat de lening rente dragen. De jaarlijkse coupon bedraagt 7% per jaar (1,75% per kalenderkwartaal achteraf uit te keren). De eerste rentetermijn loopt van 19 januari 2008 tot 31 maart 2008 en is vanaf 1 april 2008 betaalbaar. De looptijd van de Obligatielening is 7 jaar te rekenen vanaf Stortingsdatum. Aflossing van de Obligatielening geschiedt uiterlijk op 18 januari 2015. De Obligatielening is naar keuze van de Uitgevende instelling vervroegd aflosbaar vanaf 19 januari 2013.

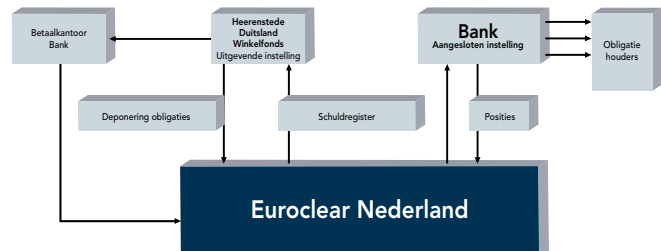
Rangorde

De Obligaties vormen directe en onvoorwaardelijke verplichtingen van de uitgevende instelling die onderling gelijk in rang zijn zonder enig verschil in preferentie. De Obligaties zijn achtergesteld ten opzichte van het recht van hypotheek van de Hypothecair financier en eveneens ten opzichte van het daarmee verband houdende verpanding van de huurpenningen (zie ook paragraaf 6.2.).

De plaatsing

De plaatsing van de Obligatielening wordt verzorgd door Wijs & van Oostveen B.V., gevestigd aan de Herengracht 493 te Amsterdam, welke optreedt als Plaatsingskantoor. Potentiële beleggers kunnen via het Plaatsingskantoor inschrijven door middel van het insturen van de inschrijfcoupon. De Obligaties worden geadministreerd op een effectenrekening bij de Effectenbank op naam van de Obligatiehouder. De Obligaties worden aangehouden in het Girodepot bij Euroclear Nederland. Theodoor Gilissen Bankiers NV treedt in dezen op als Agent en zal ter zake van beheerhandelingen en leveringen ter uitlevering uit het Girodepot en leveringen ter opname in het Girodepot Heerenstede Duitsland Winkelfonds vertegenwoordigen richting Euroclear Nederland. Nadat potentiële Obligatiehouders op de Obligaties hebben ingeschreven, ontvangen zij na toewijzing hiervan schriftelijk bericht per post. Meerdere inschrijvingen zijn toegestaan en niet aan een maximum gebonden. Indien er sprake is van overtekening zal toewijzing plaatsvinden in volgorde van binnenkomst van de inschrijfcoupon bij het Plaatsingskantoor. Het recht wordt voorbehouden

inschrijvingen niet in behandeling te nemen zonder opgave van redenen. Verkooporders voorafgaand aan de uitgifte van de Obligatie zullen niet worden geaccepteerd. Deelnemers ontvangen van de Effectenbank de emissienota, waarmee het deelnamebedrag en de emissiekosten ten laste van deze rekening wordt gebracht. Omdat op voorhand vaststaat dat de Obligaties door de plaatsingsgarantie volledig worden geplaatst, ontvangt u van het resultaat van de emissie niet nog naderhand een separaat bericht. Heerenstede Duitsland Winkelfonds kan beslissen de uitgifte van de Obligatie niet door te zetten indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen die de uitgifte bemoeilijken. In dat geval wordt het deelnamebedrag (en de emissiekosten) niet ten laste van de rekening bij de Effectenbank gebracht. In het geval er sprake is van nieuwe ontwikkelingen, materiële vergissingen of onjuistheden die van invloed zijn op de beoordeling van de Obligatie en zich voordoen of worden geconstateerd tussen het tijdstip van het uitbrengen van het Prospectus en de definitieve afsluiting van de aanbieding, hebben potentiële Obligatiehouders die reeds hebben ingeschreven voordat het document ter aanvulling is gepubliceerd, het recht om binnen twee werkdagen na de publicatie van het document ter aanvulling hun inschrijving in te trekken, waarmee de inschrijving is komen te vervallen.



Verhandelbaarheid

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

Aflossing

Na een periode van uiterlijk 7 jaar zal de Obligatielening worden afgelost. Hiervoor zullen de Objecten (deels) verkocht worden, danwel zal Heerenstede Duitsland Winkelfonds een vervangende financiering aantrekken. De Uitgevende instelling

zal uiterlijk drie maanden voor de datum waarop de aflossing zal plaatsvinden, aan de obligatiehouders opgave vragen van hun bank- of girorekeningnummer, waarop het betaalkantoor (zie hiervoor Bijlage 2) binnen tien dagen na de vervaldatum of na de datum van vervroegde aflossing zal overmaken de hoofdsom van de obligaties, vermeerderd met de gekweekte rente per obligatie, een en ander te vermenigvuldigen met het aantal door de betreffende obligatiehouder gehouden obligaties.

Risicoprofiel beleggers

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

Persoonsgegevens

De persoonsgegevens van Obligatiehouders kunnen door de Uitgevende instelling, het Plaatsingskantoor, alsmede overige gelieerde ondernemingen gebruikt worden voor de betreffende dienstverlening en om hun te informeren inzake andere financiële producten en diensten. Indien dit niet gewenst is, kunnen Obligatiehouders dit schriftelijk aangegeven bij de Beheerder Heerenstede Vastgoed Beheer B.V.

Stichting Obligatiehouders Heerenstede Duitsland Winkelfonds

De Obligaties geven recht op rente (7%) en aflossing (100%). De voorwaarden waaronder de Obligatie wordt uitgegeven, staan in de Obligatievoorwaarden. De Obligatiehouders worden (uitsluitend) vertegenwoordigd door de Stichting Obligatiehouders Heerenstede Duitsland Winkelfonds. Deze Stichting wordt opgericht met als doel het behartigen van de belangen van de Obligatiehouders en zal toezien op de naleving van de Obligatievoorwaarden. De statuten van de Stichting en de Obligatievoorwaarden zijn aangehecht als respectievelijk Bijlage 4 en 2. De Trustakte is de akte tussen de Uitgevende instelling en de Stichting waarin de voorwaarden zijn vastgelegd voor het vertegenwoordigen van en het behartigen van de belangen van de Obligatiehouders door de Stichting. De Trustakte is aangehecht als Bijlage 5.

Kosten

Naast het nominale bedrag per Obligatie (€ 10.000,-) wordt per toegewezen Obligatie 3% Emissiekosten in rekening gebracht.

Verjaringstermijn

Vorderingen ter zake van de hoofdsom en rente verjaren vijf (5) jaar na de datum waarop de betreffende betaling verschuldigd werd. De rente is steeds per kalenderkwartaal achteraf

betaalbaar. De datum waarop de rente betaalbaar is, is tevens de datum waarop de betaling verschuldigd wordt. De Obligatielening heeft een looptijd van 7 jaar en loopt af op 18 januari 2015, tenzij deze vervroegd wordt afgelost. De aflossingsdatum van de Obligatie is in dit kader tevens de datum waarop de betaling verschuldigd wordt.

Uitgevende instelling	Heerenstede Duitsland Winkelfonds B.V.
Jaarlijkse Coupon	7% (per kwartaal achteraf 1,75% uit te keren), ingaande op de stortingsdatum
Coupure	€ 10.000,- (excl. 3% Emissiekosten)
Totale bedrag	
Obligatielening	€ 5.000.000,-
Looptijd	7 jaar
Aflossingskoers	100%
Vervroegd aflosbaar	Vanaf het 5e jaar
Betaaldatum	19 januari 2008

10.0. Overige

10.1. Onderzoeksrapport accountant

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben het in de bijgevoegde, door ons gewaarmerkte, Prospectus op de pagina's 24 tot en met 25 opgenomen Cashflowoverzicht (paragraaf 6.4) van Heerenstede Duitsland Winkelfonds B.V. te Amsterdam voor de jaren 1 tot en met 7 onderzocht. Het Cashflowoverzicht, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd, is opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake het Cashflowoverzicht te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 3400, 'Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie'. De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de entiteit, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt. Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, kan als gevolg van de aard van dit onderzoek slechts resulteren in het geven van een conclusie die een beperkte mate van zekerheid geeft. Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van de Cashflowoverzicht in overeenstemming met grondslagen van financiële verslaggeving resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft.

Conclusie en oordeel

Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor het Cashflowoverzicht.

Naar ons oordeel is het Cashflowoverzicht naar behoren opgesteld op basis van de vermelde grondslagen. De boekhoudkundige grondslag op basis waarvan het Cashflowoverzicht is opgesteld is in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Heerenstede Duitsland Winkelfonds B.V.

Amsterdam, 25 oktober 2007

HLB Schippers Beheer B.V.

10.2. Overige informatie

De afgifte en verspreiding van het Prospectus kunnen in bepaalde rechtsgebieden onderworpen zijn aan wettelijke beperkingen. Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. verzoekt personen die in het bezit komen van het Prospectus zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. Het Prospectus is geen aanbod van, of een uitnodiging tot aankoop van enig effect in die rechtsgebieden. Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. aanvaardt geen enkele aanspra-

kelijkheid voor enige schending van zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of deze een mogelijke koper van de Obligaties is of niet.

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

10.3. Verklaring Heerenstede Vastgoed Beheer B.V.

De Beheerder van Heerenstede Duitsland Winkelfonds verklaart hierbij dat HLB Schippers Beheer B.V. heeft ingestemd met de opnemings in dit prospectus van het Cashflowoverzicht, het tussentijds rapport (Bijlage 6) en de bovenvermelde verklaring (zie hiervoor onderdeel 10.1 van het Prospectus), en met de vorm en context waarin deze informatie is opgenomen in dit Prospectus.

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

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

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

De Beheerder van Heerenstede Duitsland Winkelfonds verklaart dat geen informatie bekend te maken valt inzake de volgende aspecten ten aanzien van (leden van) de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen:

- veroordelingen in verband met fraudemisdrijven in de voorafgaande vijf jaar;
- faillissementen, surséances of liquidaties waarbij men in de voorafgaande vijf jaar als lid van de bestuurs-, leidingge-

vende of toezichthoudende organen of vennoot betrokken is geweest;

- door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties;
- verklaring van onbekwaamheid door de rechterlijke instantie in de voorafgaande vijf jaar om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een Uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een Uitgevende instelling.

De Beheerder van Heerenstede Duitsland Winkelfonds verklaart dat de Corporate Governance Code niet van toepassing is, omdat de Corporate Governance Code betrekking heeft op beursgenoteerde ondernemingen. Heerenstede Duitsland Winkelfonds kwalificeert zich niet als zodanig.

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

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

De Beheerder van Heerenstede Duitsland Winkelfonds verklaart dat naar haar oordeel het beschikbare werkkapitaal van deze vennootschap toereikend is voor de periode van tenminste twaalf maanden na datum van het Prospectus.

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

Na 31 oktober 2007 is het Object Steinfeld opgeleverd en afgenomen. De koopprijs van dit Object was € 5.732.636,-. Deze afname is gefinancierd met een overbruggingskrediet (zie paragraaf 6.3.). Overigens zijn de Beheerder van Heerenstede Duitsland Winkelfonds geen wijzigingen van betekenis bekend in de financiële of handelspositie van de groep welke zich hebben voorgedaan sinds 31 oktober 2007.

De Beheerder verklaart dat tijdens de geldigheidsduur van dit Prospectus inzage mogelijk is van de taxatierapporten als genoemd in paragraaf 5.3 van dit prospectus en dat op verzoek een kosteloos schriftelijk afschrift daarvan wordt verstrekt.

Amsterdam, 20 december 2007

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

H.A. de Wijs (statutair directeur)

J. Zwart MBA (statutair directeur)

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

Bijlage 1. Verklarende begrippen en definities

Accountant

HLB Schippers Beheer B.V.

Aflossing

De terugbetaling van de Hoofdsom van € 10.000,–

Agent

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

Autoriteit Financiële Markten (AFM)

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

Betaaldatum

De datum waarop het bedrag van de Obligaties wordt gede-biteerd op de beleggersrekening bij de Effectenbank. In het kader van deze uitgifte is de Betaaldatum 19 januari 2008.

Beheerder

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

Cashflowoverzicht

Het overzicht van inkomsten en uitgaven van Heerenstede Duitsland Winkelfonds over de periode van de looptijd van de Obligatie.

Coupon

De jaarlijks door de houders van de 7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds te ontvangen vaste rente van 7%.

Effectenbank

Een Nederlandse bankinstelling waar de Obligaties worden geadministreerd. In het kader van deze emissie treden uitsluitend als Effectenbank op Theodoor Gilissen Bankiers N.V. en Kas Bank NV.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van Heerenstede Duitsland Winkelfonds bestaat uit aandelenkapitaal, vermeerderd met door de oprichters gestorte agioreserve.

Emissiekosten

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

Garantsteller

Wijs & van Oostveen Vastgoed Beleggingen B.V., gevestigd Herengracht 493 te Amsterdam (1017 BT), de besloten vennootschap die de plaatsing van de uit te geven Obligaties garandeert.

Girodepot

Het depot dat wordt gehouden door Euroclear Nederland, waarin zich de Obligaties bevinden, zoals bedoeld in Artikel 35 Wge van de Rechten op naam.

Hoofdsom

De nominale waarde van de 7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds van € 10.000,– per stuk.

Hypothecaire financiering

De leningen die door ING Real Estate N.V. ten behoeve van Heerenstede Duitsland Winkelfonds B.V. zijn verstrekt, met als zekerheid een eerste hypothecaire inschrijving.

Initiatiefnemer

Heerenwaard Duitsland B.V., statutair gevestigd Kerkeland 9b te Druten (6651 KN). Ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Rivierenland onder nummer 11068320.

Lening (Obligatielening)

De 7% Obligatielening Heerenstede Duitsland Winkelfonds.

Object(en)

De winkelcentra en winkels, nader beschreven in hoofdstuk 5.0. 'de belegging'.

Obligatie(s)

De 7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds, zoals beschreven in dit Prospectus.

Obligatiehouder(s)

De houder van een 7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds.

7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds (Obligatielening).

De Obligatielening zoals beschreven in dit Prospectus.

Obligatievoorwaarden

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

Plaatsingskantoor

Wijs & van Oostveen B.V., gevestigd aan de Herengracht 493 te Amsterdam, treedt op als Plaatsingskantoor van de Obligatie.

Prospectus

Dit document inclusief de bijlagen 1 tot en met 5.

Samenvatting

Een Samenvatting van het Prospectus waarin de belangrijkste karakteristieken van Heerenstede Duitsland Winkelfonds en de 7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds staan beschreven. De Samenvatting dient als inleiding van het Prospectus.

Stichting

Stichting Obligatiehouders Heerenstede Duitsland Winkelfonds, waarin de belangen van de houders van de Obligaties zijn ondergebracht.

Stortingsdatum

De datum waarop het bedrag van de Obligatielening ter beschikking wordt gesteld van Heerenstede Duitsland Winkelfonds.

Trustakte

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

Uitgevende instelling

Heerenstede Duitsland Winkelfonds B.V., statutair gevestigd te Druten gevestigd aan de Kerkeland 9b. Deze vennootschap geeft de Obligatielening uit.

Bijlage 2. Obligatievoorwaarden

Op *** verscheen voor mij,

mr. CHRISTINA JACQUELINE MELSBACH, notaris, gevestigd te Zwolle:

***, handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. JAN ZWART, geboren te Almelo op tien november negentienhonderd zevenenvijftig, legitimatie: rijbewijs met nummer 3157020720, afgegeven te Oosterbeek op elf juni negentienhonderd negenennegentig;
2. HENRICUS ANTONIUS DE WIJS, geboren te Amsterdam op elf juni negentienhonderd vijftien, legitimatie: rijbewijs met nummer 3158718164, afgegeven te Amstelveen op drie juni negentienhonderd negenennegentig, beiden met kantooradres: Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam en beiden bij het verlenen van de volmacht handelend als directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: HEERENSTEDE VASTGOED BEHEER B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34227855 en als zodanig deze vennootschap tezamen vertegenwoordigende, welke vennootschap handelt als enig directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: HEERENSTEDE DUITSLAND WINKELFONDS B.V., statutair gevestigd te Druten, kantoorhoudende Kerkeland 9b, 6651 KN Druten, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 11068321 en als zodanig deze laatste vennootschap vertegenwoordigende, de vennootschap Heerenstede Duitsland Winkelfonds B.V. voornoemd, hierna te noemen: 'de uitgevende instelling'.

INLEIDING

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde vooraf:

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

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde hierbij vast te leggen de volgende:

OBLIGATIEVOORWAARDEN

BEGRIPSOMSCHRIJVING

Artikel 1.

In deze obligatievoorwaarden wordt verstaan onder:

- a. bestuur: het bestuur van de trustee;
- b. betaalkantoor: de naamloze vennootschap: Theodoor Gilissen Bankiers N.V., statutair gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33004157;
- c. gekwalificeerd besluit: een besluit van de vergadering van obligatiehouders als bedoeld in artikel 12 lid 6 van de

trustakte;

- d. hoofdsom van een obligatie: tienduizend euro (€ 10.000,-);
- e. obligatie: de delen waarin de obligatielening is verdeeld, of, indien zulks uit de context blijkt, het daarmee corresponderende aandeel in het verzameldepot;
- f. obligatiehouder: een houder van één of meer obligaties;
- g. obligatielening: de door de uitgevende instelling uit te geven obligatielening, bestaande uit maximaal vijfhonderd (500) obligaties, als omschreven in het prospectus '7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds';
- h. obligatievoorwaarden: de voorwaarden waaronder de obligatielening wordt uitgegeven, of zoals die te eniger tijd gewijzigd worden vastgesteld;
- i. prospectus: het prospectus '7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds';
- j. register van obligatiehouders: het register van personen die op grond van artikel 12 Wet giraal effectenverkeer als deelgenoot gerechtigde zijn in het verzameldepot met betrekking tot de obligaties als bedoeld in artikel 9 Wet giraal effectenverkeer, zulks telkens naar evenredigheid van het aantal ten name van ieder van die personen in de administratie van het betaalkantoor dan wel een andere aangesloten instelling geregistreerde obligaties;
- k. schriftelijk: per telefax of door enig ander (elektronisch) communicatiemiddel voor zover dat wettelijk of in de jurisprudentie wordt aangemerkt als geldig schriftelijk bewijs;
- l. stortingsdatum: de datum waarop het bedrag van de obligatielening, ter beschikking wordt gesteld aan de vennootschap;
- m. trustakte: de akte tussen de stichting en de uitgevende instelling waarbij onder meer de voorwaarden worden vastgelegd voor het behartigen van de belangen van de houders van de obligaties door de stichting;
- n. trustee: Stichting Obligatiehouders Heerenstede Duitsland Winkelfonds, statutair gevestigd te Amsterdam;
- o. uitgevende instelling: Heerenstede Duitsland Winkelfonds B.V., statutair gevestigd te Druten;
- p. verzameldepot: het verzameldepot ten aanzien van de obligaties als bedoeld in artikel 9 Wet giraal effectenverkeer;
- q. Wge: Wet giraal effectenverkeer.

OBLIGATIES

Artikel 2.

1. De uitgevende instelling geeft de obligaties uit aan de obligatiehouders overeenkomstig de in deze obligatievoorwaarden beschreven voorwaarden. De obligatiehouders worden geacht kennis te hebben genomen van deze obligatievoorwaarden en de voorwaarden opgenomen in de trustakte en zijn daaraan gebonden.
2. De obligaties staan op naam van de obligatiehouder en bedragen tienduizend euro (€ 10.000,-) per stuk.
3. De obligaties zijn in girale vorm. Uitlevering van de obligaties in fysieke vorm is uitgesloten.
4. De looptijd van de obligaties bedraagt zeven (7) jaar, te rekenen vanaf de stortingsdatum, na ommekomst van welke termijn de obligaties zullen zijn vervallen, een en ander on-

verminderd het recht van de uitgevende instelling om tot vervroegde aflossing als bedoeld in artikel 5 lid 1 over te gaan.

- De inschrijvingsperiode eindigt op het moment dat voor alle obligaties is ingeschreven. De uitgevende instelling behoudt zich expliciet het recht voor zonder opgaaf van redenen een inschrijving te weigeren dan wel niet te effectueren. Eventuele stortingen in verband met inschrijvingen voor obligaties die worden geweigerd of niet geëffectueerd zullen worden gestorneerd op het bankrekeningnummer waarvan de oorspronkelijke storting werd gedaan.
- De obligaties worden uitsluitend uitgegeven voor verhandeling en verkoop in Nederland. Overdracht van obligaties buiten Nederland is niet geldig.
- De obligaties kunnen worden overgedragen overeenkomstig de bepalingen van de Wge, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 van de trustakte.
- Van de obligaties worden geen bewijzen afgegeven. Door de trustee wordt een register van obligatiehouders bijgehouden, overeenkomstig het bepaalde in de trustakte.

STATUS

Artikel 3.

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

RENTE EN BETAALBAARSTELLING

Artikel 4.

- De obligaties dragen rente over hun uitstaande hoofdsom, met ingang van de stortingsdatum tegen het tarief van zeven procent (7%) per jaar, per kalenderkwartaal achteraf betaalbaar, tenzij lid 3 van dit artikel van toepassing is. De eerste rentetermijn loopt tot 31 maart 2008 en is vanaf 1 april 2008 betaalbaar.
- De obligaties houden op rente te dragen met ingang van de vastgestelde aflossingsdatum, tenzij bij rechtsgeldige aanbieding van een obligatie betaling van de hoofdsom ten onrechte uitblijft of wordt geweigerd of sprake is van enige andere nalatigheid ter zake van betaling, in welk geval rente blijft aangroeien tot de datum waarop alle ter zake van de obligaties verschuldigde bedragen zijn betaald.
- Indien rente dient te worden berekend over een periode van minder dan een kwartaal, wordt deze naar tijdsevenredigheid berekend.
- De betaling van rente en aflossing door het betaalkantoor zal geschieden in euro's door overmaking naar de door de obligatiehouder, vruchtgebruiker of pandhouder opgegeven bankrekening als vermeld in het register van obligatiehouders, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 5 lid 2.

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

- De vorderingen tot rentebetaling en overige vorderingen onder deze obligatievoorwaarden, waarvan na verloop van vijf (5) jaren na de vervaldatum geen gebruik is gemaakt, vervallen ten bate van de uitgevende instelling. Het betaalkantoor is alsdan verplicht er aan mee te werken dat de ter betaling daarvoor gestorte gelden aan de uitgevende instelling worden afgedragen.
- Het rendement voor de obligatiehouders bestaat uit de jaarlijkse rentecoupon van zeven procent (7%), die in vier delen per kalenderkwartaal wordt uitgekeerd.

AFLOSSING EN AANKOOP

Artikel 5.

- De uitgevende instelling heeft het recht na vijf (5) jaar na de stortingsdatum, met inachtneming van een termijn voor kennisgeving aan de obligatiehouders van ten minste vijftien (15) dagen en ten hoogste dertig (30) dagen, overeenkomstig artikel 14 (welke kennisgeving onherroepelijk is en de voor aflossing vastgestelde datum dient te specificeren), alle (doch niet slechts enkele) obligaties geheel af te lossen.
- De uitgevende instelling zal uiterlijk drie maanden voor de vervaldatum van de obligaties, dan wel – indien artikel 5 lid 1 van toepassing is – uiterlijk drie maanden voor de datum waarop de vervroegde aflossing zal plaatsvinden, aan de obligatiehouders opgave vragen van hun bank- of girorekeningnummer, waarop het betaalkantoor binnen tien dagen na de vervaldatum of na de datum van vervroegde aflossing zal overmaken de hoofdsom van de obligaties, vermeerderd met de gekweekte rente per obligatie, een en ander te vermenigvuldigen met het aantal door de betreffende obligatiehouder gehouden obligaties.
- De uitgevende instelling kan te allen tijde obligaties kopen tegen iedere prijs, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 van de trustakte.
- Alle obligaties die zijn (a) afgelost of (b) aangekocht door of namens de uitgevende instelling worden onmiddellijk ingetrokken en kunnen derhalve niet opnieuw worden uitgegeven of verkocht.

BETALINGEN

Artikel 6.

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

of een andere betaling voor vertraagde ontvangst van het verschuldigde bedrag na de vervaldatum indien de vervaldatum geen werkdag is.

BELASTINGEN

Artikel 7.

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

VERJARING

Artikel 8.

Vorderingen ter zake van de hoofdsom en rente verjaren, tenzij ingediend binnen vijf (5) jaar na de datum waarop de betreffende betaling verschuldigd werd.

TRUSTEE

Artikel 9.

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

VERZUIM

Artikel 10.

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

UITOEFENING VAN RECHTEN

Artikel 11.

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

VERGADERING VAN OBLIGATIEHOUDERS

Artikel 12.

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

WIJZIGING OBLIGATIEVOORWAARDEN

Artikel 13.

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

KENNISGEVINGEN

Artikel 14.

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

TOEPASSELJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTER

Artikel 15.

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

VOLMACHTEN

Van de volmacht van de volmachtgever sub 1 blijkt uit een akte van algemene volmacht op één maart tweeduizend en zeven verleden voor mr. C.J. Melsbach, notaris te Zwolle.

Van de volmacht van de volmachtgever sub 2 blijkt uit één onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte wordt gehecht.

De comparante is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, in minuut opgemaakt, is verleden te Zwolle, op de datum in het hoofd van deze akte gemeld. Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparante en toelichting daarop en na verklaring van de comparante dat zij kennis heeft genomen van de inhoud van de akte en met beperkte voorlezing instemt, hebben de comparante en ik, notaris, na beperkte voorlezing, de akte ondertekend.

Bijlage 3.

Statuten Heerenstede Duitsland Winkelfonds B.V. (v/h Nordrhein-Niedersachsen Winkelfonds B.V.)

Heden, acht en twintig februari tweeduizend zeven, verscheen voor mij, Mr. Joseph Frans Victor Noël Verploegen, notaris te Wijchen:

de heer Jacobus Johannes Arntz, kantooradres: 6602 HD Wijchen, Oosterweg 6, geboren te Bergharen op zeventien december negentienhonderd drieënvijftig, rijbewijsnummer 3137936624, afgegeven te Wijchen op dertig oktober negentienhonderd achtennegentig, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: DUTS WINKELFONDS HOLDING B.V., statutair gevestigd te Druten, kantoorhoudende te 6651 KN Druten, Kerkeland 9B. Van gemelde volmacht blijkt uit een aan deze akte te hechten stuk.

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

NAAM EN ZETEL

Artikel 1.

1. De vennootschap draagt de naam: Nordrhein-Niedersachsen Winkelfonds B.V.
2. De vennootschap heeft haar zetel in de gemeente Druten, en kan elders filialen en/of bijkantoren vestigen.

DOEL

Artikel 2.

De vennootschap heeft ten doel:

- a. de verkrijging, het beheer, de exploitatie en de vervreemding van vermogenswaarden, met name onroerende zaken, effecten, roerende zaken en geldmiddelen;
- b. het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met, het voeren van de directie over, alsmede het (doen) financieren van andere ondernemingen, in welke rechtsvorm ook;
- c. het verstrekken en aangaan van geldleningen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden van anderen;
- d. het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin.

KAPITAAL EN AANDELEN

Artikel 3.

1. Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt negentig duizend euro (€ 90.000,-) verdeeld in een duizend twee honderd (1.200) cumulatief preferente aandelen en zes honderd (600) gewone aandelen, elk groot vijftig euro (€ 50,-).
2. Overal waar in deze statuten wordt gesproken van 'aandelen' en 'aandeelhouders' zijn daaronder zowel de gewone aandelen als de cumulatief preferente aandelen en de houders van gewone aandelen en cumulatief preferente aandelen begrepen, tenzij het tegendeel uitdrukkelijk blijkt.

Artikel 4.

1. De aandelen luiden op naam en zijn per soort doorlopend genummerd van 1 af.
2. Aandeelbewijzen kunnen niet worden uitgegeven.

Artikel 5.

1. a. Uitgifte van aandelen (daaronder begrepen het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen) geschiedt krachtens een besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders, hierna te noemen: 'de algemene vergadering'.
b. De algemene vergadering stelt tevens de koers en de voorwaarden van de uitgifte vast, met inachtneming van deze statuten. Bij het besluit tot uitgifte kan worden bepaald dat een door storting boven pari ontstane agioreserve uitsluitend wordt gevormd ten behoeve van de houders van aandelen van de soort waarop de storting betrekking heeft.
c. De koers van uitgifte mag niet beneden pari zijn.
d. De algemene vergadering kan haar bevoegdheid tot het nemen van de besluiten sub a en b bedoeld aan een ander vennootschapsorgaan overdragen en kan deze overdracht herroepen.
e. Voor de uitgifte van een aandeel is voorts vereist een daartoe bestemde, ten overstaan van een notaris met plaats van vestiging in Nederland verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn.
2. Bij uitgifte van aandelen heeft iedere aandeelhouder een voorkeursrecht naar evenredigheid van het gezamenlijke bedrag van zijn aandelen, behoudens het bepaalde in de wet. Bij de uitoefening van het voorkeursrecht hebben houders van aandelen van de uit te geven soort naar evenredigheid van het gezamenlijke bedrag van de betrokken soort voorrang boven houders van aandelen van de andere soort. Het voorkeursrecht is niet overdraagbaar. Het voorkeursrecht kan, telkens voor een enkele uitgifte, worden beperkt of uitgesloten door het tot uitgifte bevoegde orgaan.

Artikel 6.

1. Bij het nemen van het aandeel moet daarop het nominale bedrag worden gestort. Bedongen kan worden dat een deel, ten hoogste drie vierden, van het nominale bedrag eerst behoeft te worden gestort nadat het bestuur het zal hebben opgevraagd.
2. Storting op een aandeel moet in Nederlands geld geschieden voor zover niet een andere inbreng is overeengekomen. Storting in vreemd geld kan slechts geschieden met toestemming van het bestuur.

AANDEELHOUDERSREGISTER

Artikel 7.

1. Het bestuur houdt een register waarin de namen en de adressen van alle aandeelhouders zijn opgenomen, het door hen gehouden aantal aandelen en de soort, met vermelding van de datum waarop zij de aandelen hebben ver-

kregen, de datum van erkenning of betekening, alsmede van het op ieder aandeel gestorte bedrag. Daarin worden tevens opgenomen de namen en adressen van hen die een recht van vruchtgebruik op aandelen hebben, met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen, de datum van erkenning of betekening, alsmede met vermelding welke aan de aandelen verbonden rechten hun overeenkomstig artikel 8 toekomen, alsmede de namen en adressen van houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen.

2. Het register wordt regelmatig bijgehouden, met dien verstande dat elke wijziging van de hiervoor in lid 1 vermelde gegevens zo spoedig mogelijk in het register wordt aangegetekend; daarin wordt mede aangetekend elk verleend ontslag van aansprakelijkheid voor nog niet gedane stortingen, met vermelding van de datum waarop het ontslag is verleend.
3. Iedere aandeelhouder en zij die een recht van vruchtgebruik op aandelen hebben, alsmede houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen zijn verplicht aan de vennootschap schriftelijk hun adres op te geven.
4. Het bestuur verstrekt desgevraagd aan een hiervoor in lid 1 bedoelde persoon om niet een uittreksel uit het register met betrekking tot zijn recht op een aandeel. Rust op het aandeel een recht van vruchtgebruik, dan vermeldt het uittreksel aan wie de in artikel 8 bedoelde rechten toekomen.
5. Het bestuur legt het register ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders, alsmede van de vruchtgebruikers aan wie de in artikel 8 lid 2 bedoelde rechten toekomen, alsmede aan houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen. De gegevens van het register omtrent niet-volgestorte aandelen zijn ter inzage van een ieder; afschrift of uittreksel van deze gegevens wordt ten hoogste tegen kostprijs verstrekt.

VRUCHTGEBRUIK/PANDRECHT

Artikel 8.

1. Op aandelen kan vruchtgebruik worden gevestigd. De aandeelhouder heeft het stemrecht op de aandelen waarop vruchtgebruik is gevestigd. In afwijking daarvan komt het stemrecht toe aan de vruchtgebruiker:
 - indien het een vruchtgebruik is, als bedoeld in de artikelen 4:19 en 4:21 Burgerlijk Wetboek, tenzij bij de vestiging van het vruchtgebruik door partijen of de kantonnier op de voet van artikel 4:23 lid 4 Burgerlijk Wetboek anders is bepaald, of
 - indien dit bij de vestiging van het vruchtgebruik is bepaald, mits zowel deze bepaling als – bij overdracht van het vruchtgebruik – de overgang van het stemrecht is goedgekeurd door het vennootschapsorgaan dat bij de statuten is aangewezen om goedkeuring te verlenen tot een voorgenomen overdracht van aandelen dan wel, bij ontbreken van zodanige aanwijzing, door de algemene vergadering.
2. De aandeelhouder die geen stemrecht heeft en de vruchtgebruiker die stemrecht heeft, hebben de rechten die door de wet zijn toegekend aan de houders van met medewerking van een vennootschap uitgegeven certificaten van

aandelen. De vruchtgebruiker die geen stemrecht heeft, heeft deze rechten, indien bij de vestiging of overdracht van het vruchtgebruik niet anders is bepaald.

3. Op aandelen kan pandrecht worden gevestigd. Het in de leden 1 en 2 bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging van het pandrecht en indien een ander in de rechten van de pandhouder treedt.

CERTIFICATEN

Artikel 9.

1. Een besluit van het bestuur tot het verlenen van medewerking aan de uitgifte van certificaten van aandelen in de vennootschap behoeft de voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering.
2. Certificaten aan toonder van aandelen mogen niet worden uitgegeven. Indien in strijd hiermee is gehandeld kunnen, zolang certificaten aan toonder uitstaan, de aan de desbetreffende aandelen verbonden rechten niet worden uitgeoefend.
3. Onder certificaathouders worden in deze statuten verstaan de houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten op naam van aandelen alsmede de personen die krachtens het in artikel 8 bepaalde de rechten hebben die door de wet zijn toegekend aan houders van met medewerking van een vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen op naam.
4. Onder certificaten worden in deze statuten verstaan al dan niet met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen.

GEMEENSCHAP

Artikel 10.

Indien aandelen, beperkte rechten daarop of voor aandelen uitgegeven certificaten tot een gemeenschap behoren, kunnen de deelgenoten zich slechts door één schriftelijk aan te wijzen persoon tegenover de vennootschap doen vertegenwoordigen.

VERKRIJGING VAN EIGEN AANDELEN/KAPITAALVERMINDERING

Artikel 11.

1. Verrijking door de vennootschap van niet volgestorte aandelen in haar kapitaal is nietig.
2. Volgestorte eigen aandelen mag de vennootschap slechts verkrijgen om niet of indien voldaan is aan alle hierna volgende bepalingen:
 - 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;
 - 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;
 - c. machtiging tot de verkrijging is verleend door de algemene vergadering of door een ander vennootschapsorgaan dat daartoe door de algemene vergadering is aangewezen.
3. Voor de geldigheid van de verkrijging is bepalend de grootte van het eigen vermogen volgens de laatst vastgestelde balans, verminderd met de verkrijgingsprijs voor

aandelen in het kapitaal van de vennootschap en uitkeringen uit winst of reserves aan anderen, die zij en haar dochtermaatschappijen na de balansdatum verschuldigd werden. Is een boekjaar meer dan zes maanden verstreken zonder dat de jaarrekening is vastgesteld en zonodig goedgekeurd, dan is verkrijging overeenkomstig lid 2 niet toegestaan.

4. De vorige leden gelden niet voor aandelen die de vennootschap onder algemene titel verkrijgt.
5. Onder het begrip aandelen in dit artikel zijn certificaten begrepen.
6. De algemene vergadering kan besluiten tot vermindering van het geplaatste kapitaal door intrekking van aandelen of door het bedrag van aandelen bij statutenwijziging te verminderen met inachtneming van het dienaangaande in de wet bepaalde.
7. Gedeeltelijke terugbetaling op aandelen of ontheffing van de verplichting tot storting is slechts mogelijk ter uitvoering van een besluit tot vermindering van het bedrag van de aandelen. Een dergelijke terugbetaling of ontheffing kan naar evenredigheid op alle aandelen geschieden of uitsluitend op de aandelen van een bepaalde soort; voor die aandelen geldt de eis van evenredigheid. Van het verzoek tot evenredigheid mag worden afgeweken met instemming van alle betrokken aandeelhouders.

GEEN STEUN VENNOOTSCHAP BIJ VERKRIJGING VAN HAAR AANDELEN

Artikel 12.

1. De vennootschap mag niet, met het oog op het nemen of verkrijgen door anderen van aandelen in haar kapitaal of van certificaten daarvan, 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.
2. Leningen met het oog op het nemen of verkrijgen van aandelen in haar kapitaal of van certificaten daarvan, mag de vennootschap slechts verstrekken tot ten hoogste het bedrag van de uitkeerbare reserves en met machtiging van de algemene vergadering.
3. De vennootschap houdt een niet uitkeerbare reserve aan tot het uitstaande bedrag van de in het vorige lid genoemde leningen.

LEVERING VAN AANDELEN

Artikel 13.

1. Voor de levering van een aandeel of de levering van een beperkt recht daarop is vereist een daartoe bestemde, ten overstaan van een notaris met plaats van vestiging in Nederland verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn.
2. De levering van een aandeel werkt mede van rechtswege tegenover de vennootschap. Behoudens in het geval dat de vennootschap zelf bij de rechtshandeling partij is, kunnen de aan het aandeel verbonden rechten eerst worden uitgeoefend nadat de vennootschap de rechtshandeling heeft erkend of de akte aan haar is betekend overeenkomstig het in de wet daaromtrent bepaalde, danwel de vennootschap deze overdracht heeft erkend door inschrijving in het aandeelhoudersregister als bedoeld in artikel 7.

BLOKKERINGSREGELING/AANBIEDINGS-PLICHT ALGEMEEN

Artikel 14.

1. Overdracht van aandelen kan slechts plaatshebben, nadat de aandelen aan de mede-aandeelhouders te koop zijn aangeboden op de wijze als hierna is bepaald.
2. Een aandeelhouder behoeft zijn aandelen niet aan te bieden indien de overdracht geschiedt met schriftelijke toestemming van de mede-aandeelhouders, binnen drie maanden nadat zij allen hun toestemming hebben verleend.
3. De aandeelhouder die een of meer aandelen wil overdragen – hierna te noemen: ‘de aanbieder’ – deelt aan het bestuur mede, welke aandelen hij wenst over te dragen. Deze mededeling geldt als een aanbod aan de mede-aandeelhouders tot koop van de aandelen. De vennootschap, voorzover houdster van aandelen in haar eigen kapitaal, is onder deze mede-aandeelhouders slechts begrepen, indien de aanbieder bij zijn aanbod heeft verklaard daarmee in te stemmen.

De prijs zal – tenzij de aandeelhouders eenparig anders overeenkomen – worden vastgesteld door een of meer onafhankelijke deskundigen, die door de aandeelhouders in gemeenschappelijk overleg worden benoemd. Komen zij hieromtrent binnen twee weken na ontvangst van de in lid 5 bedoelde kennisgeving van het aanbod niet tot overeenstemming, dan zal de meest gerede partij aan de kantonrechter van de rechtbank van het arrondissement waarin de vennootschap statutair is gevestigd, de benoeming van drie onafhankelijke deskundigen verzoeken.

4. De in het vorige lid bedoelde deskundigen zijn gerechtigd tot inzage van alle boeken en bescheiden van de vennootschap en tot het verkrijgen van alle inlichtingen, waarvan kennisneming voor hun prijsvaststelling dienstig is.
5. Het bestuur brengt het aanbod binnen twee weken na de ontvangst van de mededeling, bedoeld in lid 3, ter kennis van de mede-aandeelhouders van de aanbieder en stelt vervolgens alle aandeelhouders binnen veertien dagen, nadat haar de door de deskundigen vastgestelde of door de aandeelhouders overeengekomen prijs is medegedeeld, van die prijs op de hoogte.
6. In afwijking van het bepaalde in lid 8 geeft het bestuur, indien zij voor het verstrijken van de daar bedoelde termijn reeds van alle mede-aandeelhouders bericht heeft ontvangen, dat het aanbod niet of niet volledig wordt aanvaard, hiervan onverwijld kennis aan de aanbieder.
7. De aandeelhouders, die de aangeboden aandelen willen kopen, geven daarvan kennis aan het bestuur binnen twee weken nadat zij overeenkomstig lid 5 op de hoogte zijn gesteld van de prijs.
8. Het bestuur wijst alsdan de aangeboden aandelen aan gegadigden toe en geeft daarvan kennis aan de aanbieder en aan alle aandeelhouders binnen twee weken na het verstrijken van de in lid 7 vermelde termijn.
Voor zover geen toewijzing heeft plaats gehad, geeft het bestuur daarvan eveneens binnen gemelde termijn kennis aan de aanbieder en aan alle aandeelhouders.
9. De toewijzing van aandelen door het bestuur aan gegadigden geschiedt als volgt:
 - a. allereerst aan gegadigden die houder van aandelen van dezelfde soort zijn als die zijn aangeboden naar evenre-

- digheid van hun bezit aan die aandelen;
- b. vervolgens aan gegadigden die houder van aandelen van de andere soort zijn naar evenredigheid van de nominale waarde van hun bezit aan aandelen van de desbetreffende soort;
- c. voor zover toewijzing naar evenredigheid niet mogelijk is, zal loting beslissen.
- Aan de vennootschap kunnen slechts aandelen worden toegewezen voor zover de mede-aandeelhouders daarop niet hebben gereflecteerd.
- Aan niemand kunnen meer aandelen worden toegewezen dan waarop hij heeft gereflecteerd.
10. De aanbieder blijft bevoegd zijn aanbod in te trekken mits dit geschiedt binnen een maand nadat hem bekend is geworden aan welke gegadigde hij al de aandelen waarop het aanbod betrekking heeft, kan verkopen en tegen welke prijs.
 11. De gekochte aandelen moeten tegen gelijktijdige betaling van de koopsom worden geleverd binnen acht dagen na verloop van de termijn, gedurende welke het aanbod kan worden ingetrokken.
 12. Indien de aanbieder zijn aanbod niet heeft ingetrokken kan hij de aangeboden aandelen vrijelijk overdragen binnen drie maanden nadat door de kennisgeving bedoeld in lid 6 of 8 vaststaat, dat het aanbod niet of niet volledig is aanvaard.
 13. De in lid 3 bedoelde deskundigen zullen bij het vaststellen van de prijs naar billijkheid bepalen te wiens laste de kosten van de prijsvaststelling komen. Zij kunnen aangeven dat daarbij mede bepalend is of de aanbieder al dan niet zijn aanbod intrekt.
 14. Het in dit artikel bepaalde vindt zoveel mogelijk overeenkomstige toepassing bij vervreemding door de vennootschap van door haar ingekochte of op andere wijze verkregen aandelen.
 15. Het in dit artikel bepaalde blijft buiten toepassing indien de aandeelhouder krachtens de wet tot overdracht van zijn aandeel aan een eerdere houder verplicht is.

BIJZONDERE AANBIEDINGSPLICHT

Artikel 15.

1. a. Ingeval van overlijden van een aandeelhouder, zomede ingeval hij het vrije beheer over zijn vermogen verliest, alsook ingeval van ontbinding van een huwelijksgoederengemeenschap dan wel goederengemeenschap krachtens geregistreerd partnerschap van een aandeelhouder en ingeval van ontbinding van een aandeelhouder-rechtspersoon of ingeval de aandelen van een aandeelhouder-rechtspersoon ten gevolge van een juridische fusie of splitsing onder algemene titel overgaan, behoudens in het geval dat de verkrijger onmiddellijk voorafgaand aan de verwerving van de betreffende aandelen reeds een groepsmaatschappij van de aandeelhouder-rechtspersoon was, moeten de aandelen van die aandeelhouder-rechtspersoon worden aangeboden met inachtneming van het in de navolgende leden bepaalde.
- b. Eenzelfde verplichting tot aanbidding bestaat indien het stemrecht op aandelen niet meer toekomt aan de vruchtgebruiker en het vruchtgebruik is gevestigd op

- grond van artikel 4:19 of 4:21 Burgerlijk Wetboek, danwel bij het einde van een dergelijk vruchtgebruik.
- c. Voorts bestaat er eenzelfde verplichting tot aanbidding ingeval de zeggenschap over de onderneming van een aandeelhouder-rechtspersoon direct of indirect overgaat op een of meer anderen, zoals bedoeld in het SER-besluit Fusiegedragsregels 2000, ook indien die regels niet van toepassing zijn.
2. Ingeval een verplichting tot tekoopaanbidding bestaat, is het bepaalde in artikel 14 van overeenkomstige toepassing met dien verstande, dat de aanbieder:
 - a. niet het recht heeft zijn aanbod in te trekken overeenkomstig lid 10 van dat artikel;
 - b. zijn aandelen kan behouden, indien van het aanbod geen of geen volledig gebruik wordt gemaakt.
 3. Degenen, die tot tekoopaanbidding van één of meer aandelen zijn gehouden, dienen binnen dertig dagen na het ontstaan van die verplichting – in het geval in lid 6 sub b bedoeld na verloop van de daar genoemde termijn – van hun aanbidding aan het bestuur kennis te geven. Bij gebreke daarvan zal het bestuur de tot de aanbidding verplichte personen mededeling doen van dit verzuim en hen daarbij wijzen op de bepaling van de vorige zin.
- Blijven zij in verzuim de aanbidding binnen acht dagen alsnog te doen, dan zal de vennootschap de aandelen namens de desbetreffende aandeelhouder(s) te koop aanbieden en indien van het aanbod volledig gebruik wordt gemaakt, de aandelen aan de koper tegen gelijktijdige betaling van de koopsom leveren; de vennootschap is alsdan daartoe onherroepelijk gevolmachtigd.
4. De vennootschap zal, ingeval van overdracht van aandelen met toepassing van het in het vorige lid bepaalde, de opbrengst na aftrek van alle terzake vallende kosten uitkeren aan hem of hen, namens wie de aanbidding is geschied.
 5. Zolang de aandeelhouder in verzuim is te voldoen aan de verplichting tot aanbidding van aandelen op grond van het bepaalde in dit artikel, is het aan die aandelen verbonden stemrecht, het recht op deelname aan de algemene vergadering en het recht op uitkeringen opgeschort.
- De verplichting tot aanbidding van aandelen op grond van het bepaalde in dit artikel heeft tot gevolg, dat gedurende het bestaan van die verplichting de aan de aandelen verbonden rechten voor zover die aan de aandeelhouder toekomen, niet kunnen worden uitgeoefend indien en voor zolang de aandeelhouder in verzuim is aan deze verplichting te voldoen.
6. De verplichting ingevolge lid 1 geldt niet:
 - a. indien alle mede-aandeelhouders binnen drie maanden na het ontstaan van de aanbiddingsplicht schriftelijk hebben verklaard akkoord te zijn gegaan met de nieuwe aandeelhouder(s);
 - b. indien de aandelen zijn gaan behoren tot een gemeenschap waartoe naast degene van wiens zijde de aandelen in de gemeenschap zijn gevallen nog één of meer andere personen gerechtigd zijn, voor zover de aandelen binnen een jaar na de ontbinding van de gemeenschap zijn toegedeeld aan degene van wiens zijde de aandelen in de gemeenschap zijn gevallen.
 7. Ingeval van overlijden van de aandeelhouder wordt voor de beoordeling of er sprake is van een persoon aan wie

de aandelen vrijelijk konden worden overgedragen, uitgaan van de erflater.

8. Ingeval aandelen zijn overgegaan onder opschortende en ontbindende voorwaarde gelden de uitzonderingen van lid 6 en 7 alleen indien zowel de verkrijgers onder opschortende als ontbindende voorwaarde hieraan voldoen.

BESTUUR

Artikel 16.

1. De vennootschap heeft een bestuur, bestaande uit een door de algemene vergadering te bepalen aantal van één of meer bestuurders.
2. Bestuurders worden door de algemene vergadering benoemd en kunnen te allen tijde door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen.
3. Het bestuur is belast met het besturen van de vennootschap.
De algemene vergadering is bevoegd bij een daartoe strekkend besluit, besluiten van het bestuur aan haar voorafgaande goedkeuring te onderwerpen. Die besluiten dienen duidelijk te worden omschreven en schriftelijk aan het bestuur te worden meegedeeld.
4. Ingeval van ontstentenis of belet van een bestuurder blijven de overige bestuurders met het bestuur belast. Bij ontstentenis of belet van alle bestuurders berust het bestuur van de vennootschap tijdelijk bij één door de algemene vergadering daartoe aangewezen persoon. De algemene vergadering heeft het recht om ook ingeval van ontstentenis of belet van één of meer, doch niet alle bestuurders, een persoon als bedoeld in de vorige zin, aan te wijzen die alsdan mede met het bestuur is belast.
5. De bezoldiging en de verdere arbeidsvoorwaarden worden voor iedere bestuurder afzonderlijk vastgesteld door de algemene vergadering.

VERTEGENWOORDIGING

Artikel 17.

1. Het bestuur vertegenwoordigt de vennootschap. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt mede toe aan twee gezamenlijk handelende bestuurders.
2. In alle gevallen waarin de vennootschap een tegenstrijdig belang heeft met één of meer bestuurders wordt de vennootschap niettemin op de hiervoor gemelde wijze vertegenwoordigd.

JAARREKENING

Artikel 18.

1. Het boekjaar van de vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Jaarlijks wordt binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar van de vennootschap, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, door het bestuur een jaarrekening opgemaakt, die voor de aandeelhouders ter inzage wordt gelegd ten kantore van de vennootschap.
Binnen deze termijn legt het bestuur ook het jaarverslag ter inzage, tenzij artikel 2:396, lid 6, eerste volzin, of artikel 2:403 Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap geldt.
De jaarrekening wordt ondertekend door alle bestuurders.

Indien daaraan enige handtekening ontbreekt, wordt daarvan onder opgave van de reden melding gemaakt.

3. a. De vennootschap verleent opdracht tot onderzoek van de jaarrekening. Tot het verlenen van de opdracht is de algemene vergadering bevoegd. Gaat deze daartoe niet over, dan komt het bestuur deze bevoegdheid toe. De opdracht kan te allen tijde worden ingetrokken door de algemene vergadering en door degene die haar heeft verleend.
b. De opdracht wordt verleend aan een accountant. De aanwijzing van een accountant wordt door generlei voordracht beperkt. Indien de benoeming van een accountant niet door de wet wordt vereist is de algemene vergadering bevoegd zodanige opdracht ook aan een ander te verlenen.
c. Degene aan wie de opdracht is verstrekt, brengt van zijn onderzoek schriftelijk verslag uit aan het bestuur.
4. De vennootschap zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de krachtens artikel 2:392 lid 1 Burgerlijk Wetboek toe te voegen gegevens vanaf de oproeping voor de algemene vergadering, bestemd voor haar behandeling, te haren kantore aanwezig zijn. De aandeelhouders en de certificaa houders kunnen de stukken aldaar inzien en er kosteloos een afschrift van verkrijgen.

VASTSTELLING JAARSTUKKEN

Artikel 19.

1. De jaarrekening wordt vastgesteld door de algemene vergadering.
Het jaarverslag wordt vastgesteld door het bestuur.
2. Nadat het voorstel tot vaststelling van de jaarrekening aan de orde is geweest, zal aan de algemene vergadering het voorstel worden gedaan om kwijting te verlenen aan de bestuurders voor het door hen in het desbetreffende boekjaar gevoerde beleid, voorzover van dat beleid uit de jaarrekening blijkt of dat beleid aan de algemene vergadering bekend is gemaakt.

WINSTBESTEMMING

Artikel 20.

1. De winst staat ter vrije beschikking van de algemene vergadering, met dien verstande dat:
 - a. allereerst op de cumulatief preferente aandelen een dividend wordt uitgekeerd ter grootte van zeven procent (7%) procent van het nominaal bedrag van die aandelen;
 - b. indien de sub a bedoelde uitkering in de voorafgaande jaren niet of niet geheel is geschied, wordt eerst het achterstallig dividend over die jaren uitgekeerd, te beginnen met het oudste jaar;
 - c. de vergadering van houders van cumulatief preferente aandelen kan evenwel besluiten het in het onderwerpelijke jaar uit te keren dividend op een lager bedrag vast te stellen. Daarmee vervalt het recht op het verschil, tenzij bij bedoeld besluit anders is bepaald;
 - d. van de daarna resterende winst geen uitkering meer kan worden gedaan op de cumulatief preferente aandelen. De resterende winst komt toe aan de houders van gewone aandelen.
2. De vennootschap kan aan de aandeelhouders en andere

gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

3. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
4. Bij de berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de vennootschap in haar eigen kapitaal houdt niet mede, tenzij deze aandelen belast zijn met een vruchtgebruik of daarvan certificaten zijn uitgegeven ten gevolge waarvan het winstrecht toekomt aan de vruchtgebruiker of de houder van die certificaten.
5. Certificaten die de vennootschap houdt of waarop de vennootschap een beperkt recht heeft op grond waarvan zij gerechtigd is tot de winstuitkering, tellen bij de berekening van de winstverdeling eveneens niet mee.
6. De vennootschap mag tussentijds slechts uitkeringen doen, indien aan het vereiste van lid 2 is voldaan.

DIVIDEND

Artikel 21.

Het dividend staat vanaf een maand na de vaststelling ter beschikking van de aandeelhouders, tenzij de algemene vergadering een andere termijn vaststelt. De vorderingen verjaren door verloop van vijf jaar. Dividenden waarover niet binnen vijf jaar na de beschikbaarstelling is beschikt, vervallen aan de vennootschap.

ALGEMENE VERGADERING

Artikel 22.

1. De algemene vergaderingen worden gehouden in Nederland in de gemeente waar de vennootschap haar zetel heeft.
2. Jaarlijks wordt uiterlijk binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een algemene vergadering – hierna te noemen: ‘de jaarvergadering’ – gehouden.
Hierin worden behandeld:
 - a. de jaarrekening;
 - b. het jaarverslag, tenzij artikel 2:396, lid 6, eerste volzin, of artikel 2:403 Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap geldt;
 - c. het voorstel om kwijting te verlenen aan de bestuurders voor het door hen in het desbetreffende boekjaar gevoerde beleid, voor zover van dat beleid uit de jaarrekening blijkt of dat beleid aan de algemene vergadering bekend is gemaakt;
 - d. voorstellen, die op de agenda zijn geplaatst door het bestuur of door aandeelhouders en/of certificaaathouders, ten minste eentiende gedeelte van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigende. Voorstellen van aandeelhouders en/of certificaaathouders moeten voor de oproeping tot de vergadering, met een toelichting bij het bestuur zijn ingediend;
 - e. hetgeen verder ter tafel wordt gebracht, met dien verstande dat omtrent onderwerpen die niet in de oproepingsbrief of in een aanvullende oproepingsbrief met inachtneming van de voor de oproeping gestelde termijn zijn vermeld, niet wettig kan worden besloten, tenzij het besluit met algemene stemmen wordt genomen in een

vergadering, waarin alle aandeelhouders en certificaaathouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

3. Ingeval van een verlengingsbesluit als bedoeld in artikel 18 lid 2 wordt de jaarvergadering waarin behandeling van de jaarrekening en het jaarverslag aan de orde komt uitgesteld overeenkomstig dat besluit.
4. Andere algemene vergaderingen worden gehouden zo dikwijls daartoe door het bestuur wordt opgeroepen. Het bestuur is tot zodanige oproeping verplicht wanneer één of meer aandeelhouders en/of certificaaathouders, ten minste een tiende van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigende, zulks schriftelijk, met nauwkeurige opgave van de te behandelen onderwerpen, aan het bestuur verzoeken. Indien het bestuur niet binnen vier weken tot oproeping is overgegaan, zodanig dat de vergadering binnen zes weken na het verzoek kan worden gehouden, zijn de verzoekers zelf tot bijeenroeping bevoegd.

BIJEENROEPING ALGEMENE VERGADERING

Artikel 23.

1. Iedere aandeelhouder en iedere certificaaathouder is bevoegd, in persoon of bij schriftelijke gevolmachtigde, de algemene vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren.
Bij de vaststelling in hoeverre een aandeelhouder aanwezig of vertegenwoordigd is, wordt geen rekening gehouden met aandelen waarvan de wet bepaalt, dat daarvoor geen stem kan worden uitgebracht.
2. De oproeping tot een algemene vergadering geschiedt door middel van oproepingsbrieven gericht aan de adressen van de aandeelhouders en certificaaathouders zoals deze zijn vermeld in het register van aandeelhouders. Oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende dag voor de vergadering.
3. De oproepingsbrieven vermelden de te behandelen onderwerpen, onverminderd de wettelijke bepalingen ten aanzien van bijzondere besluiten, zoals die ten aanzien van juridische fusie, splitsing, statutenwijziging en kapitaalvermindering.
4. Is de oproepingstermijn niet in acht genomen of heeft geen oproeping plaatsgehad, dan kunnen geen wettige besluiten worden genomen, tenzij met algemene stemmen in een vergadering, waarin alle aandeelhouders en certificaaathouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn en de bestuurders zijn gehoord.
5. Iedere bestuurder heeft recht tot het bijwonen van de algemene vergadering. De bestuurders hebben als zodanig een adviserende stem.

VOORZITTERSCHAP ALGEMENE VERGADERING

Artikel 24.

1. De algemene vergadering voorziet zelf in haar voorzitterschap. Tot dat ogenblik wordt het voorzitterschap waargenomen door de in leeftijd oudste ter vergadering aanwezige bestuurder of bij gebreke daarvan door de in leeftijd oudste ter vergadering aanwezige persoon. De notulen van de vergadering worden gehouden door een door de voorzitter aangewezen notulist.
2. Zowel de voorzitter als degene die de vergadering heeft

belegd, kan bepalen dat van het verhandelde in de algemene vergadering een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt. Het proces-verbaal wordt mede door de voorzitter ondertekend. De kosten daarvan zijn voor rekening van de vennootschap.

3. Indien geen notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden de notulen van het verhandelde in de algemene vergadering door de voorzitter en de notulist van die vergadering vastgesteld en ten blijke daarvan door hen ondertekend.
4. Het bestuur houdt van de genomen besluiten aantekening. Indien het bestuur niet ter vergadering is vertegenwoordigd, wordt door of namens de voorzitter van de vergadering een afschrift van de genomen besluiten zo spoedig mogelijk na de vergadering aan het bestuur verstrekt. De aantekeningen liggen ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders en certificathouders. Aan ieder van dezen wordt desgevraagd afschrift of uittreksel van deze aantekeningen verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs.

BESLUITVORMING

Artikel 25.

1. Ieder aandeel geeft recht op het uitbrengen van één stem.
2. Alle besluiten van de algemene vergadering waaromtrent bij de wet of bij deze statuten geen grotere meerderheid is voorgeschreven, worden genomen met een meerderheid van vijftientig procent (85%) van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin het volledige geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is.
3. Stemming over zaken geschiedt mondeling, over personen wordt bij ongetekende briefjes gestemd. Indien bij stemming over personen bij de eerste stemming niet de volstreekte meerderheid is verkregen, wordt een herstemming gehouden tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich hebben verenigd.
4. Bij staking van stemmen over zaken is het voorstel verworpen. Bij staking van stemmen over personen beslist het lot.
5. Blanco stemmen worden als niet uitgebrachte stemmen beschouwd.
6. 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 hunner de certificaten houdt. Vrachtgebruikers van aandelen, die aan de vennootschap en haar dochtermaatschappijen toebehoren, zijn evenwel niet van hun stemrecht uitgesloten, indien het vruchtgebruik 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 heeft. Bij de vaststelling in hoeverre het kapitaal ter vergadering vertegenwoordigd is, wordt geen rekening gehouden met aandelen, waarvoor op grond van het vorenstaande geen stem kan worden uitgebracht.

BESLUITVORMING BUITEN DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 26.

Alle besluiten, die in een algemene vergadering genomen kunnen worden, kunnen, tenzij er certificathouders zijn, ook bui-

ten vergadering genomen worden, mits alle aandeelhouders zich schriftelijk al dan niet per enig telecommunicatiemiddel voor het voorstel hebben verklaard en het bestuur is gehoord. Het in de artikelen 23 lid 5 en 24 lid 4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

VERGADERING VAN HOUDERS VAN AANDELEN VAN EEN SOORT

ARTIKEL 27.

Alle bepalingen omtrent het bijeenroepen en het houden van vergaderingen en de besluitvorming zijn van overeenkomstige toepassing op de vergaderingen van houders van aandelen van een soort.

KENNISGEVINGEN EN MEDEDELINGEN

Artikel 28.

1. Kennisgevingen en andere mededelingen door of aan de vennootschap of het bestuur geschieden schriftelijk, al dan niet per enig telecommunicatiemiddel. Kennisgevingen bestemd voor aandeelhouders, vruchtgebruikers en certificathouders worden verstuurd aan de adressen als vermeld in het aandeelhoudersregister. Kennisgevingen bestemd voor het bestuur worden verstuurd aan het adres van de vennootschap.
2. Mededelingen die krachtens de wet of de statuten aan de algemene vergadering moeten worden gericht, kunnen geschieden door middel van opneming in de oproepingsbrieven.

ONTBINDING

Artikel 29.

1. Na ontbinding van de vennootschap geschiedt de vereffening door de bestuurders, tenzij de algemene vergadering anders bepaalt.
2. Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van deze statuten zoveel mogelijk van kracht. Het daarin bepaalde omtrent bestuurders is dan van toepassing op de vereffenaars.
3. Van hetgeen na de voldoening van de schuldeisers van het vermogen van de ontbonden vennootschap is overgebleven wordt allereerst aan de houders van cumulatief preferente aandelen het niet betaalde dividend als bedoeld in artikel 20 lid 1 sub b uitgekeerd. Het daarna resterende wordt uitgekeerd aan de aandeelhouders in verhouding tot ieders aandelenbezit, met dien verstande dat op de cumulatief preferente aandelen bij voorrang en ten hoogste het bedrag van de nominale waarde daarvan wordt uitgekeerd.
4. De vennootschap blijft na haar ontbinding voortbestaan voor zover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is.

SLOTBEPALING

Artikel 30.

Aan de algemene vergadering behoort, binnen de door de wet en deze statuten gestelde grenzen, alle bevoegdheid, die niet aan anderen is toegekend.

Slotverklaringen

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde ten slotte:

A. BESTUUR, BOEKJAAR, GEPLAATST KAPITAAL

1. Voor de eerste maal is bestuurder van de vennootschap Wieringerwaard Invest VII B.V., met de titel algemeen directeur.
2. Het eerste boekjaar van de vennootschap eindigt op een en dertig december tweeduizend zeven.
3. Bij de oprichting zijn geplaatst een honderd tachtig (180) gewone aandelen, genummerd 1 tot en met 180, en een honderd tachtig (180) cumulatief preferente aandelen, genummerd P1 tot en met P180, vertegenwoordigende een geplaatst kapitaal van achttien duizend euro (€ 18.000,-).
4. In het geplaatste kapitaal wordt deelgenomen door de oprichter voor alle geplaatste aandelen.
5. De geplaatste aandelen worden volgestort op de wijze en onder de bepalingen hierna sub B en C vermeld.

Waar daarbij sprake is van:

- de vennootschap, wordt daaronder verstaan de bij deze akte opgerichte vennootschap; en
- de oprichter(s), wordt daaronder verstaan: Duits Winkelfonds Holding B.V..

B. STORTING IN GELD

De geplaatste aandelen worden door de oprichter volgestort in geld.

C. AANVAARDING STORTINGEN

De onder B bedoelde stortingen hebben plaatsgevonden, hetgeen blijkt uit de aan deze akte te hechten verklaring(en), als bedoeld in de wet, welke stortingen bij deze door de vennootschap worden aanvaard.

Verklaring van geen bezwaar

De voor oprichting vereiste verklaring, bedoeld in artikel 2:175 lid 2 Burgerlijk Wetboek is verleend op acht en twintig februari tweeduizend zeven, nummer B.V. 1420319, welke verklaring aan deze akte wordt gehecht.

Bekendheid comparant

De comparant is mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparant is door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor gemelde en daartoe bestemde document vastgesteld.

Waarvan akte,

in minuut is verleden te Wijchen op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

De inhoud van deze akte is zakelijk aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard tijdig voor het verlijden van deze akte een ontwerp daarvan te hebben ontvangen, van de inhoud daarvan kennis te hebben genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant en mij, notaris, ondertekend.

STATUTENWIJZIGING

Heden, twee augustus

tweeduizend zeven,

verscheen voor mij, Mr. Joseph Frans Victor Noël Verploegen, notaris te Wijchen:

de heer Jacobus Johannes Arntz, kantooradres: 6602 HD

Wijchen, Oosterweg 6, geboren te Bergharen op zeventien december negentienhonderd drieënvijftig, rijbewijsnummer 3137936624, afgegeven te Wijchen op dertig oktober negentienhonderd achtennegentig, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: NORDRHEIN-NIEDERSACHSEN WINKELFONDS B.V., statutair gevestigd te Druten, kantoorhoudende te 6651 KN Druten, Kerkeland 9b, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rivierenland onder nummer 11068321,

- Nordrhein-Niedersachsen Winkelfonds B.V. hierna te noemen: 'de vennootschap';

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

- De vennootschap werd opgericht bij akte op acht en twintig februari tweeduizend zeven verleden voor notaris mr. J.F.V.N. Verploegen te Wijchen, op het ontwerp van welke akte de ministeriële verklaring van geen bezwaar werd verleend door het Ministerie van Justitie, bij beschikking de dato acht en twintig februari tweeduizend zeven, nummer B.V. 1420319.
- Sedertdien zijn de statuten van de vennootschap onveranderd van kracht gebleven.
- Op is negen juli tweeduizend zeven een Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders gehouden, in welke vergadering is besloten de statuten van de vennootschap partieel te wijzigen.
- Van gemeld besluit blijkt uit een aan deze akte te hechten aandeelhoudersbesluit van gemelde vergadering.
- Van gemelde volmacht blijkt uit een aan deze akte te hechten stuk.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde bij deze ter uitvoering van voormeld besluit, de statuten van de vennootschap bij deze partieel als volgt te wijzigen:

Artikel 1 lid 1 wordt gewijzigd en luidt voortaan als volgt:

'1. De vennootschap draagt de naam: Heerenstede Duitsland Winkelfonds B.V.'

Slotverklaringen

Ten slotte verklaarde de comparant, handelend als gemeld:

Op het ontwerp van deze akte werd de ministeriële verklaring van geen bezwaar voor deze statutenwijziging verleend als bedoeld in artikel 2:235 van het Burgerlijk Wetboek op vier en twintig juli tweeduizend zeven, nummer B.V. 1420319.

De comparant is mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparant is door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor gemelde en daartoe bestemde document vastgesteld.

Waarvan akte,

in minuut is verleden te Wijchen op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

De inhoud van deze akte is zakelijk aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard tijdig voor het verlijden van deze akte een ontwerp daarvan te hebben ontvangen, van de inhoud daarvan kennis te hebben genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant en mij, notaris, ondertekend.

Bijlage 4.

Statuten Stichting Obligatiehouders Heerenstede Duitsland Winkelfonds

Op *** verscheen voor mij,
mr. CHRISTINA JACQUELINE MELSBACK, notaris, gevestigd te Zwolle:

***, handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. JAN ZWART, geboren te Almelo op tien november negentienhonderd zevenenvijftig, legitimatie: rijbewijs met nummer 3157020720, afgegeven te Oosterbeek op elf juni negentienhonderd negenennegentig;
2. HENRICUS ANTONIUS DE WIJS, geboren te Amsterdam op elf juni negentienhonderd vijftien, legitimatie: rijbewijs met nummer 3158718164, afgegeven te Amstelveen op drie juni negentienhonderd negenennegentig,

beiden met kantooradres: Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam en beiden bij het verlenen van de volmacht handelend als directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: HEERENSTEDEN VASTGOED BEHEER B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34227855 en als zodanig deze vennootschap tezamen vertegenwoordigende, welke vennootschap handelt als enig directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: HEERENSTEDEN DUITSLAND WINKELFONDS B.V., statutair gevestigd te Druten, kantoorhoudende Kerkeland 9b, 6651 KN Druten, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 11068321 en als zodanig deze laatste vennootschap vertegenwoordigende, de vennootschap Heerenstede Duitsland Winkelfonds B.V. voornoemd, hierna te noemen: 'de uitgevende instelling'. De comparante, handelend als gemeld, verklaarde bij deze akte een stichting in het leven te roepen en daarvoor de volgende statuten vast te stellen:

STATUTEN

BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

Artikel 1.

In deze statuten wordt verstaan onder:

- a. bestuur: het bestuur van de stichting;
- b. obligatie: de delen waarin de obligatielening is verdeeld, of, indien zulks uit de context blijkt, het daarmee corresponderende aandeel in het verzameldepot ten aanzien van de obligaties als bedoeld in artikel 9 Wet giraal effectenverkeer;
- c. obligatiehouder: een houder van een of meer obligaties;
- d. obligatielening: de door de uitgevende instelling uit te geven obligatielening, bestaande uit maximaal vijfhonderd (500) obligaties, als omschreven in het prospectus '7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds';
- e. schriftelijk: per telefax of door enig ander (elektronisch) communicatiemiddel voor zover dat wettelijk of in de jurisprudentie wordt aangemerkt als geldig schriftelijk bewijs;
- f. stichting: Stichting Obligatiehouders Heerenstede Duitsland Winkelfonds, statutair gevestigd te gemeente Amsterdam;
- g. trustakte: de akte tussen de stichting en de uitgevende instelling waarbij onder meer de voorwaarden worden

vastgelegd voor het behartigen van de belangen van de houders van de obligaties door de stichting;

- h. uitgevende instelling: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Heerenstede Duitsland Winkelfonds B.V., statutair gevestigd te Druten.

NAAM EN ZETEL

Artikel 2.

1. De stichting draagt de naam:
Stichting Obligatiehouders Heerenstede Duitsland Winkelfonds.
2. Zij heeft haar zetel in de gemeente Amsterdam.

DOEL

Artikel 3.

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

BESTUUR

Artikel 4.

1. Het bestuur van de stichting bestaat uit ten minste één bestuurder. Het aantal bestuurders wordt (met uitzondering van het eerste bestuur) bepaald door de directie van de uitgevende instelling gezamenlijk met de vergadering van obligatiehouders.
2. Bestuurders worden (met uitzondering van het eerste bestuur) benoemd en ontslagen door de directie van de uitgevende instelling gezamenlijk met de vergadering van obligatiehouders.
3. Het bestuur kiest uit zijn midden een voorzitter en een secretaris en een penningmeester.
4. In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien.
5. Mocht in het bestuur om welke reden dan ook een lid ontbreken, dan vormen de overblijvende bestuurders of vormt het enige overblijvende bestuurslid niettemin een wettig bestuur.

BESTUURSVERGADERINGEN EN BESTUURSBESLUITEN

Artikel 5.

1. De bestuursvergaderingen worden gehouden ter plaatse als bij de oproeping bepaald.
2. Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls een bestuurslid zulks wenselijk oordeelt, doch in ieder geval vóór elke bijeenkomst van obligatiehouders waarin stemrecht op de betreffende obligaties kan worden uitgeoefend.
3. De bestuursvergaderingen worden bijeengeroepen door de voorzitter. De oproeping geschiedt schriftelijk ten minste zeven dagen tevoren, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet medegerekend.
4. De oproepingsbrieven vermelden, behalve plaats en tijd-

stip van de vergadering, de te behandelen onderwerpen.

5. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter van het bestuur; bij diens afwezigheid wijst de vergadering zelf haar voorzitter aan.
6. Van het verhandelde in de vergaderingen worden notulen gehouden door één van de aanwezigen, door de voorzitter daartoe aangezocht. De notulen worden vastgesteld en getekend door degene, die in de vergadering als voorzitter heeft gefungeerd.
7. Een bestuurslid kan zich ter vergadering door een medebestuurslid laten vertegenwoordigen op overlegging van een schriftelijke, ter beoordeling van de voorzitter van de vergadering voldoende, volmacht.
8. Het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits alle bestuursleden in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk hun mening te uiten. Van een aldus genomen besluit wordt onder bijvoeging van de ingekomen antwoorden een relaas opgemaakt, dat na ondertekening door de voorzitter bij de notulen wordt gevoegd.
9. Ieder bestuurslid heeft het recht tot het uitbrengen van één stem.

Alle bestuursbesluiten worden genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin alle in functie zijnde bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming, is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit voorzover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel. Wordt onmiddellijk na het uitspreken van een oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming. Bij een staken van stemmen komt geen besluit tot stand.

Ook indien de door de statuten gegeven voorschriften voor het oproepen en het houden van vergaderingen niet in acht zijn genomen kunnen geldige besluiten worden genomen.
10. Alle stemmingen ter vergadering geschieden mondeling, tenzij de voorzitter een schriftelijke stemming gewenst acht of één van de stemgerechtigden dit voor de stemming verlangt.

Schriftelijke stemming geschiedt bij ongetekende, gesloten briefjes.
11. Blanco stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht.
12. In alle geschillen omtrent stemmingen, niet bij de statuten voorzien, beslist de voorzitter.
13. Zolang het bestuur slechts uit één bestuurder bestaat, is al hetgeen in deze statuten is bepaald omtrent oproeping en wijze van vergaderen niet van toepassing en oefent de enige bestuurder alle bestuurstaken uit.

BESTUURSBEVOEGDHEID

Artikel 6.

1. Het bestuur is belast met het besturen van de stichting.
2. Het bestuur is niet bevoegd te besluiten tot het aangaan

van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen en tot het aangaan van overeenkomsten, waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt.

VERTEGENWOORDIGING

Artikel 7.

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

EINDE BESTUURSLIDMAATSCHAP

Artikel 8.

Het bestuurslidmaatschap van een bestuurder eindigt:

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

VERGADERING VAN OBLIGATIEHOUDERS

Artikel 9.

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

BOEKJAAR EN JAARSTUKKEN

Artikel 10.

1. Het boekjaar van de stichting is gelijk aan het boekjaar van de uitgevende instelling.
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de stichting, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de stichting kunnen worden gekend.
3. Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een balans en een staat van baten en lasten van de stichting (hierna tezamen ook te noemen: jaarstukken) te maken en op papier te stellen.
4. Het bestuur kan, alvorens tot vaststelling van de in lid 3 bedoelde stukken over te gaan, deze doen onderzoeken door een door hem aan te wijzen accountant.
5. De in dit artikel genoemde stukken liggen na vaststelling

ter inzage ten kantore van de stichting voor de obligatiehouders.

6. De jaarstukken worden gedurende ten minste de door de wet voorgeschreven termijn bewaard.
7. De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, uitgezonderd de op papier gestelde balans en staat van baten en lasten, kunnen op een andere gegevensdrager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging geschiedt met juiste en volledige weergave van de gegevens en deze gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd leesbaar kunnen worden gemaakt.

REGLEMENT

Artikel 11.

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

STATUTENWIJZIGING

Artikel 12.

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

ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 13.

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

SLOTBEPALING

Artikel 14.

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

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

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

VOLMACHTEN

Van de volmacht van de volmachtgever sub 1 blijkt uit een akte van algemene volmacht op één maart tweeduizend en zeven verleden voor mr. C.J. Melsbach, notaris te Zwolle.

Van de volmacht van de volmachtgever sub 2 blijkt uit één onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte wordt gehecht.

De comparante is mij, notaris, bekend.

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

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

Bijlage 5

Trustakte

Op *** verscheen voor mij,
mr. CHRISTINA JACQUELINE MELSBACK, notaris, gevestigd te Zwolle:

***, handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. a. JAN ZWART, geboren te Almelo op tien november negentienhonderd zevenenvijftig, legitimatie: rijbewijs met nummer 3157020720, afgegeven te Oosterbeek op elf juni negentienhonderd negennegentig;
b. HENRICUS ANTONIUS DE WIJS, geboren te Amsterdam op elf juni negentienhonderd vijfenzeestig, legitimatie: rijbewijs met nummer 3158718164, afgegeven te Amstelveen op drie juni negentienhonderd negennegentig, beiden met kantooradres: Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam en beiden bij het verlenen van de volmacht handelend als directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: HEERENSTEDE VASTGOED BEHEER B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34227855 en als zodanig deze vennootschap tezamen vertegenwoordigende, welke vennootschap handelt als enig directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: HEERENSTEDE DUITSLAND WINKELFONDS B.V., statutair gevestigd te Druten, kantoorhoudende Kerkeland 9b, 6651 KN Druten, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 11068321 en als zodanig deze laatste vennootschap vertegenwoordigende, de vennootschap Heerenstede Duitsland Winkelfonds B.V. voornoemd, hierna te noemen: 'de uitgevende instelling';
2. a. SANDRA REINTJE LOMBERT, geboren te Amsterdam op achttien juni negentienhonderd vierenzeestig, legitimatie: paspoort met nummer NF9246560, afgegeven te Amsterdam op tweeëntwintig maart tweeduizend en vier;
b. SASKIA ANTONIA JOHANNA ENGEL, geboren te Amsterdam op negen februari negentienhonderd achtenzeestig, legitimatie: paspoort met nummer NE7328034, afgegeven te Zaanstad op vier juli tweeduizend en drie; beiden met kantooradres: Locatellikade 1 Parnassustoren, 1076 AZ Amsterdam en beiden bij het verlenen van de volmacht handelend als gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: TMF MANAGEMENT B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Locatellikade 1 Parnassustoren, 1076 AZ Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33203015, en als zodanig deze vennootschap tezamen vertegenwoordigende welke vennootschap handelt als enig bestuurder van de stichting: STICHTING OBLIGATIEHOUDERS HEERENSTEDE DUITSLAND WINKELFONDS, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Locatellikade 1 Parnassustoren, 1076 AZ Amsterdam, en als zodanig deze stichting vertegenwoordigende, de stichting Stichting Obligatiehouders Heerenstede Duitsland Winkelfonds voornoemd, hierna te noemen: 'de trustee'.

INLEIDING

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde vooraf:

- A. De uitgevende instelling zal een zeven procent (7%) obligatielening uitgeven van maximaal vijf miljoen euro (€ 5.000.000,00), die is onderverdeeld in vijfhonderd (500) obligaties van tienduizend euro (€ 10.000,-) per obligatie.
- B. Op verzoek van de uitgevende instelling heeft de trustee zich bereid verklaard om terzake van de obligatielening op te treden als vertegenwoordiger en belangenbehartiger van de houders van de uit te geven obligaties.
- C. In deze trustakte worden de voorwaarden vastgelegd omtrent de vertegenwoordiging en belangenbehartiging van de obligatiehouders.

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde hierbij vast te leggen de volgende:

TRUSTVOORWAARDEN

BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

Artikel 1

In deze akte wordt verstaan onder:

- a. aangesloten instelling: aangesloten instelling in de zin van artikel 1 Wet giraal effectenverkeer;
- b. plaatsingskantoor: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Wijs & van Oostveen B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33235337;
- c. bestuur: het bestuur van de trustee;
- d. betaalkantoor: de naamloze vennootschap: Theodoor Gillissen Bankiers N.V., statutair gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33004157;
- e. Euroclear: het centraal instituut in de zin van artikel 1 Wet giraal effectenverkeer;
- f. gekwalificeerd besluit: een besluit van de vergadering van obligatiehouders als bedoeld in artikel 12 lid 6 van deze akte;
- g. obligatie: de delen waarin de obligatielening is verdeeld, of, indien zulks uit de context blijkt, het daarmee corresponderende aandeel in het verzameldepot;
- h. obligatiehouder: een houder van één of meer obligaties;
- i. obligatielening: de door de uitgevende instelling uit te geven obligatielening, bestaande uit maximaal vijfhonderd (500) obligaties, als omschreven in het prospectus '7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds';
- j. obligatievoorwaarden: de voorwaarden waaronder de obligatielening wordt uitgegeven, of zoals die te eniger tijd gewijzigd worden vastgesteld;
- k. prospectus: het prospectus '7% Obligatie Heerenstede Duitsland Winkelfonds';
- l. register van obligatiehouders: het register van personen die op grond van artikel 12 Wet giraal effectenverkeer als deelgenoot gerechtigde zijn in het verzameldepot met betrekking tot de obligaties als bedoeld in artikel 9 Wet giraal effectenverkeer, zulks telkens naar evenredigheid van het aantal ten name van ieder van die personen in de administratie van het betaalkantoor dan wel een andere

- aangesloten instelling geregistreerde obligaties;
- m. trustakte: de onderhavige akte, of zoals die te eniger tijd gewijzigd wordt vastgesteld;
- n. trustee: Stichting Obligatiehouders Heerenstede Duitsland Winkelfonds, statutair gevestigd te Amsterdam;
- o. uitgevende instelling: Heerenstede Duitsland Winkelfonds B.V., statutair gevestigd te Druten;
- p. verzameldepot: het verzameldepot ten aanzien van de obligaties als bedoeld in artikel 9 Wet giraal effectenverkeer;
- q. Wge: Wet giraal effectenverkeer.

OBLIGATIES

Artikel 2.

1. De obligatielening is groot maximaal vijf miljoen euro (€ 5.000.000,-) en is verdeeld in maximaal vijfhonderd (500) obligaties.
2. De obligaties zijn in girale vorm. Uitlevering van de obligaties in fysieke vorm is uitgesloten.
3. De obligaties luiden op naam.
4. Obligatiebewijzen worden niet uitgegeven.

ADMINISTRATIE OBLIGATIES, REGISTER VAN OBLIGATIEHOUDERS

Artikel 3.

1. De administratie van de obligaties wordt verzorgd door de uitgevende instelling, tenzij en voor zover in deze trustakte of in de daarbij horende obligatievoorwaarden anders is bepaald.
2. Er wordt een register van obligatiehouders waarin de namen, adressen en bankrekeningnummers van alle houders van obligaties zijn opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de obligaties hebben verkregen, bijgehouden. In het register van obligatiehouders worden tevens opgenomen de namen en adressen van de pandhouders en vruchtgebruikers van obligaties, met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen.
3. De uitgevende instelling verleent hierbij opdracht en volmacht aan de trustee om het register van obligatiehouders te houden, daarin de noodzakelijke wijzigingen door te voeren en voorts in verband met het register van obligatiehouders al hetgeen te verrichten het welk ter uitvoering van deze akte of de obligatielening nuttig of noodzakelijk is, welke opdracht hierbij door de trustee wordt aanvaard.
4. Het register van obligatiehouders wordt regelmatig bijgehouden. Iedere inschrijving of wijziging in het register van obligatiehouders wordt getekend door een bestuurder van de trustee. Obligatiehouders, vruchtgebruikers en pandhouders zijn verplicht ervoor te zorgen dat hun adres en bankrekeningnummers bij de trustee bekend is.

VERKOOP EN LEVERING VAN OBLIGATIES

Artikel 4.

1. Koop en verkoop van een obligatie geschiedt via bemiddeling door het plaatsingskantoor doordat de verkoper het plaatsingskantoor een opdracht tot verkoop daarvan geeft. Het plaatsingskantoor zal zich er alsdan voor inspannen een koper voor de betreffende obligatie te zoeken. Het plaatsingskantoor doet, ten behoeve van het doen bijhouden van het register van obligatiehouders, van iedere

koop-/verkooptransactie en levering schriftelijk mededeling aan de trustee, onder vermelding van de vervreemder en de verkrijger.

Obligatiehouders – daaronder mede begrepen de koper van een obligatie voordat de levering heeft plaatsgehad – worden geacht iedere toestemming te hebben verleend die eventueel voor de doorgifte van persoonsgegevens in de zin van de Wet bescherming persoonsgegevens door het plaatsingskantoor aan de trustee in verband met de schriftelijke mededeling aan de trustee, zoals in de vorige volzin bedoeld, op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens vereist mocht zijn.

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

De vruchtgebruiker doet, ten behoeve van het doen bijhouden van het register van obligatiehouders, schriftelijk mededeling aan de trustee, onder vermelding van de vruchtgebruiker en de bloot eigenaar.

7. Indien en zover voor wat de wijze van levering en bezwaring van de obligaties betreft verschillen mochten bestaan tussen deze trustakte en de Wge, prevaleren de bepalingen van de Wge.

UITKERINGEN

Artikel 5.

1. Het betaalkantoor int aflosbaar gestelde obligaties, de rente en alle andere uitkeringen op de obligaties.
2. Onmiddellijk na ontvangst stelt het betaalkantoor de rente of andere uitkeringen betaalbaar ter plaatse als door het betaalkantoor vast te stellen en doet het daarvan schriftelijk mededeling aan de obligatiehouders.
3. Ingeval van liquidatie van de uitgevende instelling, worden de slotuitkeringen op de obligaties door het betaalkantoor uitbetaald aan de obligatiehouders.

VERJARING

Artikel 6.

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

VERPLICHTINGEN VAN DE UITGEVENDE INSTELLING

Artikel 7.

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

TRUSTEE

Artikel 8.

1. De trustee wordt bestuurd door een zodanig aantal bestuurders als wordt vastgesteld op de wijze als bepaald in de statuten van de trustee.
2. De beloning van de trustee zal nader worden geregeld.
3. Met uitzondering van het uitbrengen van een stem in vergaderingen van obligatiehouders, alsmede in eventuele andere gevallen die in deze trustakte worden genoemd, worden de rechten en belangen van de obligatiehouders, zowel tegenover de uitgevende instelling als tegenover derden (anders dan de trustee) zonder hun tussenkomst door de trustee uitgeoefend en behartigd en individuele obligatiehouders kunnen in de situatie als bedoeld in dit lid niet rechtstreeks optreden.
4. Voor het verrichten van andere handelingen dan bedoeld

in deze trustakte behoeft de trustee de machtiging van de vergadering van obligatiehouders.

5. De trustee oefent zijn functie uit buiten medewerking of tussenkomst van de obligatiehouders, treedt voor hen op in de hoedanigheid van trustee en is verplicht ter vertegenwoordiging van de obligatiehouders op te komen zo dikwijls hij in die hoedanigheid wordt aangesproken.
6. In geval van faillissement van de uitgevende instelling, zal de trustee met uitsluiting van de obligatiehouders bevoegd zijn tot het uitoefenen te hunnen behoeve van alle hun toekomende rechten.
7. De trustee zal zich voor eigen rekening, krachtens een besluit van de vergadering van obligatiehouders, voorzien van de bijstand van een of meer deskundigen, welke deskundigen niet een zelfde adviserende functie mogen vervullen bij of voor de uitgevende instelling of adviseurs van de uitgevende instelling.
8. De trustee zal echter niet verplicht zijn enige maatregel te nemen of stappen te doen, die kosten veroorzaken, dan wanneer tegenover hem zekerheid is verschaft of te zijnen name een bedrag is gedeponneerd naar zijn oordeel voldoende om daaruit de te maken kosten te voldoen, een en ander hetzij door de uitgevende instelling, hetzij door obligatiehouders of door anderen.

Al hetgeen de trustee als zodanig mocht toekomen aan salaris, voorschotten of anderszins, zal hij, in geval die kosten niet uit daartoe bestemde middelen kunnen worden voldaan, mogen afhouden van hetgeen hij voor rekening van obligatiehouders in zijn bezit mocht hebben of verkrijgen.

9. De trustee is ter zake van de taak, door hem bij deze trustakte op zich genomen, niet verder aansprakelijk jegens de obligatiehouders en de uitgevende instelling dan voor grove schuld of grove opzet in de uitvoering van zijn taken. Evenmin zal hij verantwoordelijk zijn voor enige daad of nalatigheid van personen of instellingen, te goeder trouw ingeschakeld in de uitvoering van zijn werkzaamheden.
10. De trustee handelt in het belang van alle obligatiehouders gezamenlijk en is niet verplicht het belang van een individuele obligatiehouder in acht te nemen.
11. De uitgevende instelling is verplicht binnen vijftien (15) dagen na publicatie aan de trustee een kopie te sturen van alle rapportages en jaarverslagen die zij gehouden is bij of krachtens de wet openbaar te maken.
12. De obligatiehouders en de trustee worden minimaal één keer per jaar door de directie van de uitgevende instelling geïnformeerd middels een beknopt jaarverslag (balans, winst- en verliesrekening met beperkte toelichting).

BEËINDIGING WERKZAAMHEDEN TRUSTEE

Artikel 9.

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

2. De trustee kan zijn functie evenwel nooit eerder beëindigen dan nadat de nieuwe trustee zijn functie zal hebben aanvaard.
3. Met instemming van de uitgevende instelling kan de trustee door een gekwalificeerd besluit van de vergadering van obligatiehouders van alle door de uitgevende instelling uitgegeven obligaties van zijn functie worden ontheven en, met instemming van de uitgevende instelling, door een andere trustee worden vervangen.
4. De zich onder de aftredende trustee bevindende waarden, registers en bescheiden die op de obligatielening betrekking hebben, zullen door deze tegen kwijting aan de opvolgend trustee worden overgedragen.

VERVROEGDE OPEISBAARHEID; WIJZIGING RECHTEN

Artikel 10.

1. De trustee dient, op verzoek van een besluit van de vergadering van obligatiehouders, de uitgevende instelling schriftelijk ervan in kennis te stellen dat de uitstaande obligaties onmiddellijk betaalbaar zijn tegen de hoofdsom ervan vermeerderd met de tot de datum van terugbetaling aangegroeide rente, en de obligaties worden alsdan onmiddellijk betaalbaar, indien zich een van de volgende gevallen heeft voorgedaan en voortduurt:
 - (i) indien de uitgevende instelling nalatig is met de betaling van de hoofdsom of rente verschuldigd ter zake van de obligaties of een deel van de obligaties en de betreffende nalatigheid langer duurt dan dertig (30) dagen; of
 - (ii) indien de uitgevende instelling een andere verplichting op grond van de obligaties niet uitvoert of nakomt en (tenzij de nalatigheid niet herstelt kan worden, in welk geval voortzetting of een kennisgeving als hierna genoemd niet vereist zal zijn) de nalatigheid voortduurt gedurende een periode van dertig (30) dagen nadat de uitgevende instelling een kennisgeving per aangezekende brief heeft ontvangen van de trustee waarin deze nalatigheid wordt geconstateerd na betekening door een obligatiehouder aan de uitgevende instelling van een schriftelijke kennisgeving dat de betreffende nalatigheid hersteld moet worden; of
 - (iii) indien een door de uitgevende instelling gegeven zekerheid voor een obligatie uitwinbaar wordt; of
 - (iv) indien de uitgevende instelling in staat van faillissement wordt verklaard, of de uitgevende instelling wordt ontbonden (behalve voor zover dit geschiedt in het kader van een reorganisatie of een fusie), of de uitgevende instelling schriftelijk erkent dat zij niet in staat is haar schulden te betalen wanneer die opeisbaar worden of een akkoord aangaat met schuldeisers; of
 - (v) indien de uitgevende instelling zijn bedrijfsactiviteiten of een belangrijk deel daarvan staakt of dreigt te staken; of
 - (vi) indien een besluit, machtiging, goedkeuring, instemming, aanvraag, registratie of vrijstelling die noodzakelijk is voor de realisering en levering van de obligaties namens de uitgevende instelling en de nakoming van de verplichtingen van de uitgevende instelling op grond van de obligaties wordt ingetrokken of gewij-

zigd of anderszins niet langer volledig van kracht is, of het onwettig is voor de uitgevende instelling zijn verplichtingen op grond van de obligaties na te komen of de uitgevende instelling de geldigheid of afdwingbaarheid daarvan bestrijdt of deze verwerpt.

2. In de gevallen in het vorige lid genoemd, kan de trustee een regeling treffen met betrekking tot de nakoming van de verplichtingen van de uitgevende instelling uit hoofde van de obligaties. Indien zodanige regeling inhoudt het prijsgeven, verminderen of veranderen van rechten van obligatiehouders, kan zodanig prijsgeven, verminderen of veranderen niet plaats hebben dan na machtiging daartoe van de vergadering van obligatiehouders, genomen met een gekwalificeerd besluit, met uitzondering van de spoedeisende gevallen als bedoeld in lid 4 van dit artikel.
3. Indien een zodanige wijziging in de rechten van obligatiehouders wordt voorgesteld zal de trustee:
 - (a) wanneer hij zulks wenselijk acht; of
 - (b) op verzoek van houders van ten minste dertig procent (30%) van het uitstaande aantal obligaties, de eventueel aan de trustee in zijn hoedanigheid van trustee en hoofdelijk schuldeiser met ieder van de obligatiehouders verpande of verhypothekerde activa laten taxeren. De trustee zal slechts zijn goedkeuring geven tot verwisseling of verkoop van onderpand, indien na taxatie voor rekening van de uitgevende instelling door één of meer deskundigen blijkt, dat de waarde van het vervangende onderpand respectievelijk de opbrengst van de verkoop niet lager zal zijn dan de getaxeerde waarde van het te vervangen onderpand, tenzij de trustee zulk een taxatie overbodig acht en hiervan in zijn rapport mededeling doet. De trustee zal zijn bevindingen omtrent de taxatie terstond mededelen aan de obligatiehouders overeenkomstig het bepaalde in artikel 14.
4. In spoedeisende gevallen, zoals reorganisatie, dreigend faillissement of dreigende surséance van betaling van de uitgevende instelling, zulks ter beoordeling van de trustee, zal de trustee gerechtigd zijn de rechten van obligatiehouders geheel of gedeeltelijk prijs te geven, te verminderen of te veranderen zonder machtiging daartoe van de vergadering van obligatiehouders, indien de trustee van oordeel is, dat deze handelingen of verrichtingen geen uitstel dulden. Voor het al dan niet gebruik maken door de trustee van de in dit lid verleende bevoegdheid, dan wel de wijze van gebruik maken daarvan, alsmede de gevolgen daarvan, is de trustee nimmer aansprakelijk, behalve in geval van grove schuld of grove opzet van de trustee.
5. De trustee is gehouden, indien hij de onder lid 4 van dit artikel bedoelde handelingen heeft verricht, binnen een maand daarna een vergadering van obligatiehouders te houden, waarin de motieven voor het verrichten van deze handelingen worden toegelicht.
6. Wanneer de trustee overeenkomstig dit artikel de obligaties of het nog resterende gedeelte daarvan, vermeerderd met rente en kosten, opvoert, zal hij bevoegd zijn de rekening op te maken van alle volgens zijn register uitstaande obligaties, met de lopende rente en van al hetgeen verder door de uitgevende instelling terzake van de obligatielening verschuldigd mocht zijn, met de kosten – waaronder ook is begrepen het salaris van de trustee.

De uitgevende instelling zal zich gedragen naar de rekening zoals die door de trustee zal zijn opgemaakt en zal erin toestemmen, dat de eventueel gerechtelijke verkoop van en/of het beslag op goederen zal geschieden voor het eindbedrag van die rekening, behoudens het recht van de uitgevende instelling op zodanig gedeelte van de opbrengst van het verkochte als na volledige betaling van het hierboven bedoelde eindbedrag door haar mocht kunnen worden bewezen minder verschuldigd te zijn dan waarvoor haar rekening werd belast.

VERGADERING VAN OBLIGATIEHOUDERS

Artikel 11.

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

vergadering op te treden. De uitgevende instelling en zijn dochterondernemingen, de vruchtgebruiker en pandhouder zonder stemrecht hebben geen stemrechten in de vergadering.

12. Van het verhandelde in een vergadering van obligatiehouders worden notulen gehouden door de notulist van de vergadering. De notulen worden vastgesteld en getekend door de voorzitter en de notulist van de vergadering.
13. De voorzitter van de vergadering of degene die de vergadering heeft bijeengeroepen, kan bepalen dat van het verhandelde een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt. Het notarieel proces-verbaal wordt mede ondertekend door de voorzitter van de vergadering.
14. Het bestuur van de trustee maakt aantekening van alle door de vergadering genomen besluiten. Indien dit bestuur niet ter vergadering is vertegenwoordigd, wordt door of namens de voorzitter van de vergadering een afschrift van de genomen besluiten zo spoedig mogelijk na de vergadering aan het bestuur van de trustee verstrekt. De aantekeningen liggen ten kantore van de trustee ter inzage van de obligatiehouders, de vruchtgebruikers en de pandhouders. Aan ieder van hen wordt desgevraagd een afschrift van of uittreksel uit de aantekeningen verstrekt, tegen ten hoogste de kostprijs.

STEMMINGEN

Artikel 12.

1. Elke obligatie geeft de houder ervan recht op één stem in de vergadering van obligatiehouders.
2. Tenzij het een gekwalificeerd besluit betreft, worden besluiten in de vergadering van obligatiehouders genomen met een absolute meerderheid van stemmen.
3. Alle stemmingen geschieden mondeling. De voorzitter van de vergadering kan echter bepalen dat de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Indien het betreft een stemming over personen kan ook een ter vergadering aanwezige stemgerechtigde verlangen dat de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Schriftelijke stemming geschiedt bij gesloten, ongetekende stembriefjes.
4. Blanco stemmen en ongeldige stemmen gelden als niet uitgebracht.
5. Indien bij een verkiezing van personen niemand de meerderheid van de uitgebrachte stemmen heeft verkregen, heeft een tweede vrije stemming plaats. Heeft alsdan weer niemand de meerderheid verkregen, dan vinden herstemmingen plaats, totdat hetzij één persoon de meerderheid van de uitgebrachte stemmen heeft verkregen, hetzij tussen twee personen is gestemd en de stemmen staken. Bij gemelde herstemmingen (waaronder niet begrepen de tweede vrije stemming) wordt telkens gestemd tussen de personen op wie bij de voorafgaande stemming is gestemd, uitgezonderd de persoon op wie bij de voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen is uitgebracht. Is bij de voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen op meer dan één persoon uitgebracht, dan wordt door loting uitgemaakt op wie van de personen bij de nieuwe stemming geen stemmen meer kunnen worden uitgebracht. Ingeval bij een stemming tussen twee personen de stemmen staken, beslist het lot wie van beiden is gekozen.

6. In het geval dat de besluiten van de vergadering van obligatiehouders betrekking hebben op bepalingen zoals hieronder beschreven, kunnen deze slechts genomen worden met een meerderheid van twee derde (2/3) gedeelte van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste twee derde (2/3) gedeelte van het totaal aantal uitstaande obligaties aanwezig of vertegenwoordigd is. Deze bepalingen hebben betrekking op:
 - (i) het veranderen van de looptijd van obligaties en het veranderen van de rentebetaldatum;
 - (ii) het verminderen van de hoofdsom en rente op obligaties;
 - (iii) het veranderen van de obligatievoorwaarden die betrekking hebben op het onmiddellijk betalen van rente en het nominale bedrag van de obligaties door de uitgevende instelling op een manier die nadelig is voor de obligatiehouders;
 - (iv) het aanwijzen van een nieuwe trustee, het ontheffen van de trustee van zijn functie en het vervangen van de trustee als bedoeld in artikel 9 lid 1 respectievelijk lid 3;
 - (v) het verlenen van een machtiging als bedoeld in artikel 8 lid 4 en artikel 10 lid 2.
7. Indien in een zodanige vergadering niet twee derde (2/3) gedeelte van het aantal uitstaande obligaties aanwezig of vertegenwoordigd is, zal binnen een maand daarna een tweede vergadering, met inachtneming van dezelfde oproepingsformaliteiten als van de eerste vergadering, moeten worden gehouden, waarin opnieuw een gekwalificeerd besluit kan worden genomen en waarin ten minste de helft (1/2) van het aantal uitstaande obligaties aanwezig of vertegenwoordigd zal moeten zijn.

TOEPASSELIJKHEID EN WIJZIGING TRUSTAKTE

Artikel 13.

1. De obligatiehouders worden geacht kennis te hebben genomen van deze trustakte en zijn daaraan gebonden.
2. De trustee en de uitgevende instelling kunnen gezamenlijk zonder toestemming van de obligatiehouders besluiten deze trustakte aan te passen indien het veranderingen betreffen van niet-materiële aard en veranderingen van formeel, ondergeschikte en technische aard die de belangen van de obligatiehouders niet schaden.
3. Wijziging van deze trustakte anders dan bedoeld in lid 2 kan slechts met machtiging van de vergadering van obligatiehouders geschieden door de trustee gezamenlijk met de uitgevende instelling. Voor bedoelde machtiging van de vergadering van obligatiehouders is een gekwalificeerd besluit vereist.
4. Een wijziging van deze trustakte wordt eerst van kracht nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt. Tot het doen verlijden van die akte is ieder lid van het bestuur van de trustee en de uitgevende instelling bevoegd.

KENNISGEVINGEN

Artikel 14.

1. Alle kennisgevingen dienen schriftelijk te geschieden aan de obligatiehouders, vruchtgebruikers en pandhouders en zijn geldig indien deze zijn verzonden naar de adressen

zoals vermeld in het register van obligatiehouders.

2. Kennisgevingen door de obligatiehouders dienen schriftelijk te worden gedaan door verzending daarvan aan het adres van de uitgevende instelling en/of trustee.

TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTER

Artikel 15.

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

VOLMACHTEN

Van de volmacht van de volmachtgever sub 1.a blijkt uit een akte van algemene volmacht op één maart tweeduizend en zeven verleden voor mr. C.J. Melsbach, notaris te Zwolle.

Van de volmacht van de volmachtgever sub 1.b en de volmachtgever sub 2 blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht, die (in kopie) aan deze akte worden gehecht.

De comparante is mij, notaris, bekend.

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

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

Bijlage 6

BALANS PER 31 OKTOBER 2007

(voor resultaatbestemming)

ACTIVA

	31-10-2007	Openings balans
	€	€
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa	98.700	-
Materiële vaste activa		
Panden in ontwikkeling	4.841.634	-
	<u>4.940.334</u>	<u>-</u>
Vlottende activa		
Vorderingen en overlopende activa	33.174	-
Liquide middelen	61.981	18.000
	<u>95.155</u>	<u>18.000</u>
	<u>5.035.489</u>	<u>18.000</u>

PASSIVA

Eigen vermogen		
Geplaatst kapitaal	18.000	18.000
Agio reserve	888.000	-
Onverdeeld resultaat	(-) 2.923	-
	<u>903.077</u>	<u>18.000</u>
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	3.450.310	-
Kortlopende schulden		
Schulden en overlopende passiva	90.102	-
Rekening-courant aandeelhouder	592.000	-
	<u>682.102</u>	<u>-</u>
	<u>5.035.489</u>	<u>18.000</u>

WINST- EN VERLIESREKENING OVER DE PERIODE 28 FEBRUARI 2007 TOT EN MET 31 OKTOBER 2007

	28-02-2007
	t/m
	31-10-2007
	€
Overige bedrijfskosten	2.207
Kosten	2.207
	(-) 2.207
Financiële baten en lasten	(-) 716
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	(-) 2.923
Belasting resultaat gewone bedrijfsuitoefening	-
Resultaat na belasting	(-) 2.923

KASSTROOMOVERZICHT

Kasstroom uit operationele activiteiten	2007
	€
Bedrijfsresultaat	(-) 2.923
Verandering in werkkapitaal	
Vorderingen	(-) 33.174
Kortlopende schulden	682.102
Kasstroom bedrijfsoperaties	646.005
Kosten interest	-
Overige kosten	-
Kasstroom uit operationele activiteiten	646.005
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	
Investerings immateriële vaste activa	(-) 98.700
Investerings materiële vaste activa	(-) 4.841.634
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(-) 4.940.334
Toename van langlopende schulden	3.450.310
Mutaties eigen vermogen	888.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	43.981
Toename geldmiddelen	43.981
Het verloop van de geldmiddelen is als volgt:	
Stand per 28 februari 2007	18.000
Mutatie boekjaar	43.981
Stand per 31 oktober 2007	61.981

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE GRONDSLAGEN

Het tussentijdse bericht is opgesteld op basis van historische kosten. Voor zover niet anders is vermeld, zijn de activa en passiva gewaardeerd tegen nominale waarde.

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Immateriële vaste activa

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

Materiële vaste activa

Panden in ontwikkeling worden gewaardeerd op actuele waarde. In het jaar waarin het onroerend goed is aangekocht, worden deze eveneens gewaardeerd op actuele waarde. Uit dien hoofde wordt afgezien van afschrijving.

Vorderingen

De vorderingen zijn opgenomen tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor vermoedelijke oninbaarheid. De voorziening is bepaald middels een individuele beoordeling van de vorderingen per balansdatum.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

Winsten worden slechts genomen voor zover zij per 31 oktober 2007 in transacties met derden als gerealiseerd zijn te beschouwen.

Verliezen en risico's die hun oorsprong vinden voor het einde van de periode, worden in aanmerking genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Vennootschapsbelasting

De belasting wordt berekend op basis van het bedrijfsresultaat voor belasting, rekening houdend met fiscale faciliteiten.

Kasstroom

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode.

Winstbelastingen, aandelenuitgiften, ontvangen interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde interest en betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

TOELICHTING OP DE BALANS

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Onder de immateriële vaste activa is een bedrag van € 98.700,- met betrekking tot een interest rate swap transaction opgenomen. Het bedrag dient ter afdekking van het rente risico voor het vaste deel van de Hypothecaire lening.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Het verloop van de materiële vaste activa is hieronder weergegeven.

	Panden in ontwikkeling
	€
Stand per 28 februari	-
Investeringen	4.841.634
	4.841.634
Af: desinvesteringen	-
Stand per 31 oktober	4.841.634

Per 31 oktober 2007 wordt de totale investeringsverplichting in grond en bouw van onroerende zaken geraamd op circa € 15,5 miljoen.

EIGEN VERMOGEN

	31-10-2007
	€
Geplaatst kapitaal	18.000
Agioreserve	888.000
Onverdeeld resultaat	(-) 2.923
	903.077

GEPLAATST KAPITAAL

Het geplaatst kapitaal van de vennootschap bedraagt € 18.000,- verdeeld in 180 gewone aandelen ad € 100,-.

AGIORESERVE

	31-10-2007
	€
Agioreserve per 28 februari	-
Bij: storting	888.000
Stand per 31 oktober	888.000

ONVERDEELD RESULTAAT

	31-10-2007
	€
Onverdeeld resultaat per 28 februari	-
Bij: resultaat	(-) 2.923
Stand per 31 oktober	(-) 2.923

LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen:

Het verloop van deze post is als volgt:

	Verstrekte leningen 2007	In depot	Stand per 31 oktober
	€	€	€
Lening o/g I ING Real Estate Finance N.V.	1.590.000	202.500	1.387.500
Lening o/g II ING Real Estate Finance N.V.	2.380.000	2.237.190	142.810
Lening o/g III ING Real Estate Finance N.V.	1.920.000	-	1.920.000
Stand per 31 december	5.890.000	2.439.690	3.450.310

Leningen o/g ING Real Estate Finance N.V.

De looptijd van deze hypothecaire leningen is 3 jaar. Het rentepercentage bedraagt 1-maands Euribor tarief met een opslag van 1,0000 procent. Als de panden gereed zijn en in gebruik genomen door de huurders zal de opslag worden aangepast naar 0,80 procentpunt en 5,63% voor 7 jaar vast.

Als zekerheid voor deze leningen zijn verstrekt:

- Recht van eerste bankhypotheek naar Duits recht met een inschrijving van € 4.300.000,- op de nieuw te (ver) bouwen supermarkt, bakkerij en discounter gelegen aan de Diepholzerstrasse 1, 49377 Vechta Duitsland;
- Recht van eerste bankhypotheek naar Duits recht met een inschrijving van € 1.590.000,- op de nieuwbouw van Lidl-supermarkt te Schiffdorf-Spaden;
- Eerste pandrecht op verzekeringen en bankrekeningen waarop de huuropbrengsten worden gestort.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

Personeel

De vennootschap heeft geen personeel in dienst.

TOELICHTING OP GROND VAN BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTING

Opzet en verwervingskosten

Uit hoofde van het plaatsen van de obligatie heeft de vennootschap de verplichting tot het voldoen van de opzet en verwervingskosten. De omvang van deze verplichting bedraagt zo'n € 1,5 miljoen.

Aan: De directie van Heerenstede Duitsland Winkelfonds B.V.

ACCOUNTANTSVERKLARING

Verklaring betreffende de rapport

Wij hebben het in dit prospectus onder bijlage 6 opgenomen rapport over de periode 28 februari 2007 tot en met 31 oktober 2007 van Heerenstede Duitsland Winkelfonds B.V. te Druten bestaande uit de balans per 31 oktober 2007 en de winst- en verliesrekening over de periode 28 februari 2007 tot en met 31 oktober 2007 gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

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

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over 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.

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 oordeels-

vorming 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

Naar ons oordeel geeft dit rapport een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Heerenstede Duitsland Winkelfonds B.V. per 31 oktober 2007 en van het resultaat over de periode 28 februari 2007 tot en met 31 oktober 2007 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Amsterdam, 27 november 2007

HLB Schippers Beheer B.V.

R. Dijkstra RA

