Homburg Mercurius B.V.
Tweede emissie

Dit prospectus (**"Prospectus"**) is opgesteld in verband met de uitgifte van, en de aanbieding (de **"Aanbieding"**) door Homburg Mercurius B.V. (**"Homburg Mercurius"** of het **"Fonds"**), via Stichting Administratiekantoor Homburg Mercurius (de **"Stichting"**), van maximaal 653 certificaten van aandelen op naam (de **"Certificaten"**), direct of indirect, vertegenwoordigend maximaal 653 aandelen op naam in het kapitaal van het Fonds. De Aanbieding richt zich tot het publiek in Nederland. Het Prospectus bevat informatie voor potentiële en bestaande houders van Certificaten (de **"Certificaathouders"**).

Het Fonds beoogt met de Aanbieding maximaal EUR 3.600.642 bijeen te brengen. De minimum deelname voor nieuwe Certificaathouders omvat EUR 11.028 (twee Certificaten van EUR 5.514) te vermeerderen met emissiekosten. Bestaande Certificaathouders kunnen deelnemen vanaf EUR 5.514 (één Certificaat van EUR 5.514) te vermeerderen met emissiekosten. Het percentage aan emissiekosten wat door het Fonds in rekening wordt gebracht varieert van 0% tot 4% en verschilt tussen nieuwe en bestaande Certificaathouders en is afhankelijk van de wijze van participatie. Zie hiervoor het hoofdstuk **"Deelname"**.

De inschrijving start vanaf de datum van het Prospectus en eindigt op 30 november 2010 om 17.00 uur (de **"Inschrijvingsperiode"**). Zodra het totaal van 653 Certificaten is geplaatst, sluit de Inschrijvingsperiode. Het Fonds behoudt zich het recht voor de Inschrijvingsperiode te verlengen, verkorten of op te schorten. Het Fonds heeft voorts het recht om gedurende de Inschrijvingsperiode zonder nadere opgave van redenen de Aanbieding stop te (doen) zetten of op te (doen) schorten of verzoeken tot inschrijving geheel of gedeeltelijk te (doen) weigeren. De uitgifte van de Certificaten zal geen doorgang vinden indien niet alle Certificaten worden geplaatst binnen de Inschrijvingsperiode.

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

Aan beleggen in de Certificaten zijn risico's verbonden. Potentiële investeerders dienen het hoofdstuk "Risicofactoren" en de overige informatie in het Prospectus grondig te bestuderen alvorens een investeringsbeslissing te nemen.

Het Prospectus is gedateerd 29 oktober 2010

HOMBURG

Inhoudsopgave

Samenvatting **4**
Objectgegevens *4*
Doelstelling *4*
Fondsinvestering en additionele financiering *5*
Investering *5*
Investeringstermijn *5*
Dividendbeleid *5*
Structuur *6*
Rendementsverwachting *7*
Deelname *7*
Kosten *8*
Risico's *8*
Homburg Capital B.V. *11*
UAB Homburg Valda *11*
Toezicht *11*
Stichting Transparantie Vastgoedfondsen *11*
Risicofactoren **12**
Algemeen *12*
Rendementsrisico *12*
Financieringsrisico *12*
Marktrisico *13*
Verhuur- en verkooprisico *13*
Investeringstermijn *13*
Renterisico *13*
Ontwikkelingsrisico *13*
Bouwrisico *13*
Wederpartijrisico *14*
Projectwijziging *14*
Debiteurenrisico *14*
Verzekeringsrisico *14*
Valutarisico *14*
Kredietcrisis *15*
Milieurisico *15*
Politiek en landenrisico's *15*
Vergunning en bestemmingsplan *15*
Fiscaal risico *15*
Beperkte verhandelbaarheid *15*
Wijziging van administratievoorwaarden *16*
Belangrijke informatie en restricties **17**
Definities **18**
Door middel van verwijzing opgenomen documenten **20**
Door middel van verwijzing opgenomen documenten *20*
Website *20*
Beleggen in Litouwen **21**
Litouwen *21*
Politiek *21*
Economie *21*
Economische groei in historisch perspectief *22*
Kaunas *23*
Vastgoedmarkt Litouwen *23*
Vastgoedmarkt Kaunas *25*
Fondsinvestering **26**
Doelstelling *26*
Investeringsobject *26*
Belangrijkste gebeurtenissen sinds de oprichting *27*
Actuele situatie *27*
Potentiële huurders/kopers *28*
Vooruitzichten *30*
Achtergronden en beoogde invulling van financieringsbehoefte *30*
Restricties *31*
Investering en rendement **32**
Investering *32*
Waardering *32*
Taxatie *32*
Gehanteerde veronderstellingen rendementsberekening *33*
Cashflows t/m einde project *36*

Investeringsoverzicht en financiering Homburg Mercurius ... 38
Hypotheekgegevens ... 39
Rendementsverwachting ... 39
Gevoeligheidsanalyse ... 40
Break-even analyse ... 40
Effect van verwatering ... 41
Verdeling van het liquidatieoverschot ... 41
Juridische aspecten ... **42**
Fondsstructuur ... 42
Beschrijving Homburg Mercurius ... 43
Beschrijving Certificaten ... 46
Dividendbeleid ... 47
Grondslagen voor de financiële verslaglegging ... 47
Relevante verbonden partijen ... **48**
Homburg Mercurius B.V. ... 48
Stichting Administratiekantoor Homburg Mercurius ... 48
Homburg Capital ... 48
UAB Homburg Merkurijus ... 48
Homburg Valda ... 49
Homburg Mercurius Deelnemers B.V.'s ... 49
Kosten en vergoedingen ... **50**
Emissiekosten ... 50
Plaatsingskosten ... 50
Beheervergoeding ... 50
Asset management fee ... 50
Projectontwikkelingsfee ... 50
Verkoopkosten ... 50
Resultaatafhankelijke vergoeding ... 50
Omzetbelasting ... 51
Total Expense Ratio ... 51
Deelname ... **52**
Inschrijving ... 52
Toewijzing ... 52
Toekenning van Certificaten ... 53
Initiatiefnemer en bestuurder ... **54**
Homburg Capital ... 54
Toezicht en vergunning van de AFM ... 54
Toezicht door De Nederlandsche Bank ... 55
Corporate governance ... 55
Klachtenprocedure ... 55
Administratieve organisatie en interne gedragscode ... 55
Verklaringen ... 55
Transacties met verbonden partijen ... 56
Historische financiële informatie ... **57**
Geconsolideerde balans 2007, 2008 en 2009 ... 57
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over het boekjaar 2007, 2008 en 2009 ... 58
Mutatieoverzicht eigen vermogen ... 59
Kasstroomoverzicht over het boekjaar 2007, 2008 en 2009 ... 60
Fiscale aspecten ... **61**
In Nederland woonachtige particuliere aandeelhouder ... 61
Aanmerkelijk belang voor in Nederland woonachtige particuliere Certificaathouder ... 62
Deelnemingsvrijstelling voor in Nederland gevestigde B.V., N.V. of particulier ... 62
Relevante partijen en adviseurs ... **63**

Bijlagen ...
Bijlage 1 - Taxatierapport ...
Bijlage 2 - Statuten Homburg Mercurius B.V. ...
Bijlage 3 - Statuten Stichting Administratiekantoor Homburg Mercurius ...
Bijlage 4 - Administratievoorwaarden Stichting Administratiekantoor Homburg Mercurius ...
Bijlage 5 - Concept statuten Homburg Mercurius Deelnemers B.V. ...
Bijlage 6 - Curriculum Vitae Bestuurders ...
Bijlage 7 - Nadere toelichting bij de Deelnemingsvrijstellingstructuur ...
Bijlage 8 - Assurance rapport ...
Bijlage 9 - Deelnameformulier ...

Samenvatting

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

Na de eerste emissie in 2007 biedt Homburg Mercurius investeerders de mogelijkheid indirect te investeren in de herontwikkeling van het voormalige winkelcentrum Merkurijus te Litouwen. Deelname is mogelijk door toe te treden als Certificaathouder van Homburg Mercurius. Daarnaast bestaat, bij voldoende belangstelling, voor de belegger die via een vennootschap wil deelnemen de mogelijkheid deel te nemen via een aparte structuur. Door toepassing van deze structuur wordt bereikt dat deelnemende vennootschappen in principe gebruik kunnen maken van de deelnemingsvrijstelling. Dit betekent dat geen vennootschapsbelasting betaald hoeft te worden over het behaalde rendement op de Certificaten.

Objectgegevens
Homburg Mercurius houdt 100% van de aandelen in het kapitaal van UAB Homburg Merkurijus. UAB Homburg Merkurijus is op haar beurt eigenaar van het voormalige winkelcentrum Merkurijus dat zal worden ontwikkeld tot een gebouw dat volgens de huidige plannen een parkeergarage, winkelruimte, kantoorruimte en appartementen zal omvatten (het "**Object**"). Het Object bevindt zich op 60 Laisvés aléja (avenue) in de stad Kaunas te Litouwen. Dit is een aantrekkelijke locatie op het kruispunt van de twee hoofdwinkelstraten.

Doelstelling
Homburg Mercurius heeft als doelomschrijving het beleggen van haar middelen in onroerende zaken en doet dit via haar lokale dochtermaatschappij, UAB Homburg Merkurijus, in het Object. Homburg Mercurius belegt alleen in het Object en zal niet in andere objecten investeren.

Op het perceel, waarvan UAB Homburg Merkurijus de eigenaar is, zal een nieuw gebouw worden gerealiseerd dat volgens de huidige plannen zal bestaan uit een parkeergarage, winkelruimte, kantoorruimte en appartementen. Het gebouw zal bestaan uit twee ondergrondse en zeven bovengrondse bouwlagen. Na oplevering bestaat het gebouw uit ruim 28.000 vierkante meter vloeroppervlakte gelegen op een perceel van 7.135 vierkante meter. Hoewel er in februari 2009 een vergunning is verleend voor parkeerruimte, winkelruimtes, kantoren en appartementen (verdeeld over in totaal negen bouwlagen) wordt overwogen om voor de verdiepingsvloeren (vier t/m zes), die oorspronkelijk gepland zijn voor de bouw van appartementen, een variant te ontwikkelen met minder appartementen en meer kantoorruimte. Deze alternatieve ontwikkelvariant is afhankelijk van de marktomstandigheden en van een eventuele samenwerking met de gemeente Kaunas die naarstig op zoek is naar circa 10.000 vierkante meter kantoorruimte voor herhuisvesting van haar ambtenaren.

Er is een start gemaakt met de sloop van het bestaande gebouw. Deze sloopwerkzaamheden zijn inmiddels nagenoeg afgerond en er is een begin gemaakt met de funderingswerkzaamheden als voorbereiding op de bouw van de twee ondergrondse bouwlagen. Indien alle Certificaten worden geplaatst binnen de Inschrijvingsperiode zullen in het najaar van 2010 naar verwachting de fundering en twee ondergrondse bouwlagen worden gerealiseerd (eerste fase).

Mits de benodigde additionele bouwfinanciering wordt verkregen voor afronding van de tweede fase, zal de bouw van de bovengrondse zeven bouwlagen starten na de realisatie van de fundering en de ondergrondse bouwlagen. De bouw van de tweede fase neemt naar verwachting negen maanden in beslag. Afhankelijk van het beschikbaar komen van deze additionele financiering, zal de oplevering van het complete gebouw op zijn vroegst in het derde kwartaal van 2011 kunnen plaatsvinden. Het is

op dit moment onzeker of en wanneer Homburg Mercurius de benodigde gelden kan aantrekken voor de bouwkosten en de realisatie van de bovengrondse bouwlagen voor de tweede fase.

De opgeleverde appartementen zullen te koop worden aangeboden. Zodra de kantoren en winkelruimte opgeleverd zijn, zullen deze ter verhuur worden aangeboden dan wel, bij eventuele belangstelling, worden verkocht. De verhuur- en verkoopopbrengsten zullen in eerste instantie worden gebruikt voor de aflossing van de aangetrokken leningen. De investeringstermijn loopt totdat het gehele Object is verkocht. Een voorstel tot verkoop van (delen van) het Object zal ter goedkeuring aan de Certificaathouders worden voorgelegd, met uitzondering van de verkoop van individuele appartementen boven de prijs die door de algemene vergadering van aandeelhouders zal worden vastgesteld. Hiertoe dient tweederde van de uitgebrachte stemmen goedkeuring te verlenen aan het voorstel tot verkoop. Gezien de bestaande onzekerheden in de markt is op dit moment de verwachting dat de volledige verkoop kan worden afgerond in het eerste kwartaal van 2015.

Fondsinvestering en additionele financiering
De totale investeringbegroting voor de aankoop en de herontwikkeling van het Object was bij de start van het Fonds in 2007 begroot op EUR 42.410.425 inclusief kosten. Met de eerste emissie is in totaal EUR 13.950.000 aan eigen vermogen bijeen gebracht. Het was de bedoeling het restant van het benodigde vermogen aan te trekken middels een bankfinanciering. Echter, als gevolg van de kredietcrisis die zich in 2008 heeft geopenbaard, zijn banken vooralsnog niet bereid om de oorspronkelijk beoogde (bouw)financiering te verstrekken. Hoewel in de onlangs herziene investeringsbegroting de totale investeringsbegroting naar beneden is bijgesteld en EUR 40.927.691 bedraagt, is het achterwege blijven van de benodigde bouwfinanciering de directe aanleiding om middels een tweede emissie nieuw eigen vermogen bijeen te brengen van maximaal EUR 3.600.642. Het totaal beoogd eigen vermogen bedraagt na de tweede emissie EUR 17.550.642.

Van de investeringsbegroting van EUR 40.927.691 is tot dusver EUR 18.321.633 tot ultimo Q1 2010 daadwerkelijk geïnvesteerd. Dit bedrag van EUR 18.321.633 is aangewend voor de acquisitie van het voormalige winkelcentrum Merkurijus, het bewerkstelligen van de bestemmingsplanwijziging, de kosten van de architect, het aanvragen en verkrijgen van de bouwvergunning, rentekosten, projectbegeleiding en overige projectkosten. Het restant van de herziene investeringsbegroting ad EUR 22.606.058 zal hoofdzakelijk betrekking hebben op bouwkosten en leningrente en zal middels een externe financiering moeten worden aangetrokken.

De opbrengst van de tweede emissie zal worden aangewend voor de bouwkosten van de fundering, de realisatie van de twee ondergrondse bouwlagen (de eerste fase), alsmede rentekosten en overige ontwikkelingskosten die gebudgetteerd zijn tot en met 31 december 2010. Ten behoeve van de financiering van de bouwkosten is per Q3 2010 een overbruggingskrediet verkregen van Homburg Valda ter grootte van EUR 1.000.000 met een rente van 12% op jaarbasis. Alhoewel dit krediet een overeengekomen looptijd heeft tot 31 maart 2011, zal de lening worden terugbetaald uit de opbrengst van de tweede emissie (indien deze doorgang vindt) en daarmee voor 31 december 2010 zijn afgelost.

Het is op dit moment onzeker of en wanneer Homburg Mercurius de benodigde gelden kan aantrekken voor de bouwkosten en de realisatie van de bovengrondse bouwlagen voor de tweede fase.

Investering
Homburg Mercurius biedt, via Stichting Administratiekantoor Homburg Mercurius, investeerders de mogelijkheid indirect te investeren in het Object door middel van verkrijging van Certificaten die, direct of indirect, aandelen op naam in het aandelenkapitaal van het Fonds vertegenwoordigen.

Investeringstermijn
Het is de intentie binnen nu en vijf jaar het Object bestaande uit hoofdzakelijk winkelruimte, appartementen en kantoorruimte te verkopen en de opbrengsten van de verkoop na de aflossing van de schulden, waaronder bankschulden, door middel van uitkeringen op de aandelen in het kapitaal van Homburg Mercurius aan de Certificaathouders toe te kennen.

Dividendbeleid
Projectontwikkeling kent een fluctuerende winstontwikkeling. Dit wordt onder andere veroorzaakt door wijzigende vraag- en aanbodverhoudingen gedurende de ontwikkelingsperiode als gevolg van wijzigende economische omstandigheden. Gedurende de investeringstermijn van Homburg Mercurius

zal naar verwachting geen dividend worden uitgekeerd aangezien de opbrengsten tijdens de investeringstermijn beperkt zullen zijn. De verkoop- en verhuuropbrengsten van het Object zullen in eerste instantie worden aangewend om de aangetrokken leningen af te lossen. Indien na gehele aflossing van de leningen en overige schulden middelen resteren, zullen deze – als evenredige verdeling van het liquidatieoverschot – door middel van uitkeringen op de aandelen in het kapitaal van Homburg Mercurius aan de Certificaathouders worden uitgekeerd.

Structuur
Het Fonds is juridisch gestructureerd als een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid en is opgericht bij notariële akte op 31 januari 2007. De statuten zijn laatstelijk gewijzigd bij akte van statutenwijziging van 25 mei 2007.

Het Fonds houdt zich bezig met de ontwikkeling van het Object. Projectontwikkeling wordt gekwalificeerd als een ondernemingsactiviteit in plaats van een beleggingsactiviteit. Dit betekent dat Homburg Mercurius geen beleggingsmaatschappij is als bedoeld in de Wft en als zodanig niet onder toezicht van de AFM staat.

Deelneming in het Fonds geschiedt in beginsel middels certificaten van gewone aandelen in het kapitaal van Homburg Mercurius. Ingeval een belegger via een vennootschap in het Fonds wil investeren én gebruik wil maken van de deelnemingsvrijstelling, biedt Homburg Mercurius, bij voldoende belangstelling, de mogelijkheid te investeren via de deelnemingsvrijstellingstructuur. In dit geval geschiedt de deelneming in het Fonds middels certificaten van aandelen in het kapitaal van een of meer nieuw op te richten vennootschappen waarin maximaal 20 investeerders deelnemen, genaamd Homburg Mercurius Deelnemers III B.V., Homburg Mercurius Deelnemers IV B.V. etc. (gezamenlijk, de "**Homburg Mercurius Deelnemers B.V.'s**"). Ieder van de Homburg Mercurius Deelnemers B.V.'s zal ten minste 5% van de aandelen in het kapitaal van Homburg Mercurius verkrijgen. Als gevolg hiervan wordt bereikt dat iedere investering in een Homburg Mercurius Deelnemers B.V. correspondeert met ten minste 5% in het gestorte aandelenkapitaal van die vennootschap en tevens dat die Homburg Mercurius Deelnemers B.V. een belang van ten minste 5% houdt in het gestorte aandelenkapitaal van Homburg Mercurius B.V. Hierdoor kunnen deze investeerders (lees: hun deelnemende vennootschappen) gebruik maken van de deelnemingsvrijstelling. Dit betekent dat geen vennootschapsbelasting betaald hoeft te worden over het uitgekeerde rendement.

De opbrengst van de tweede emissie zal in enkele grote tranches door Homburg Mercurius beschikbaar worden gesteld aan UAB Homburg Merkurijus in de vorm van kapitaalstortingen, al naar gelang de liquiditeitsbehoefte van het project.

Rendementsverwachting
(Prognose, bedragen in euro)

Rendementsverwachting op certificaten tweede emissie Mercurius	
Huuropbrengsten na oplevering tot aan verkoop	
Kantoorruimtes	2.960.553
Winkelruimtes bovengronds	3.317.225
Winkelruimtes niveau -1	686.143
Rentekosten gedurende gehele looptijd project (inclusief bouwfinanciering)	-3.029.069
Overige operationele kosten	-3.135.701
Cumulatief exploitatieresultaat uit verhuur	799.150
Verwachte verkoopopbrengst na 5 jaar	
Woningen	11.200.199
Winkelruimtes	11.899.551
Kantoren	12.854.585
Parkeergarage	1.465.133
Bouwkosten inclusief aankoop oorspronkelijk OG (exclusief rentekosten)	-34.762.921
Totaal resultaat uit verkoop	2.656.546
Totale bruto projectwinst over 5 jaar (voor belasting in Litouwen)	3.455.696
Eigen vermogen eerste emissie	13.950.000
Eigen vermogen tweede emissie	3.600.642
Bruto projectwinst (voor belasting in Litouwen)	3.455.696
Totale uitkering na 5 jaar	21.006.338
Per certificaat	13.270
Investering per certificaat bij tweede emissie	-5.514
Winst per certificaat tweede emissie	7.756
Bruto rendement over looptijd van 5 jaar voor de tweede emissie	140,66%
Gemiddeld bruto rendement per jaar voor de tweede emissie	28,13%

De rendementsberekening is gebaseerd op kasstromen (cashflows). De aannames en veronderstellingen die aan de berekening ten grondslag liggen zijn uiteengezet in het hoofdstuk "Investering en rendement". In de berekening is geen rekening gehouden met emissiekosten. Bij de berekening is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

Deelname
De minimum deelname voor nieuwe Certificaathouders omvat EUR 11.028 (twee Certificaten van EUR 5.514) te vermeerderen met emissiekosten. Bestaande Certificaathouders kunnen deelnemen vanaf EUR 5.514 (één Certificaat van EUR 5.514) te vermeerderen met emissiekosten (voor zover van toepassing). Het percentage aan emissiekosten dat door het Fonds in rekening wordt gebracht varieert van 0% tot 4% en verschilt tussen nieuwe en bestaande Certificaathouders en is afhankelijk van de wijze van participatie.

Nieuwe Certificaathouders betalen 3% emissiekosten, tenzij de nieuwe Certificaathouder minimaal vier Certificaten verkrijgt en deze, bij voldoende belangstelling, deelneemt middels de deelnemingsvrijstellingstructuur. In een dergelijk geval bedragen de emissiekosten 4%.

Bestaande Certificaathouders betalen geen emissiekosten, tenzij de bestaande Certificaathouder deelneemt middels de deelnemingsvrijstellingstructuur, in welk geval 1% emissiekosten zijn verschuldigd.

Inschrijving is mogelijk tot 30 november 2010 om 17.00 uur. Zodra het totaal van 653 Certificaten is geplaatst, sluit de Inschrijvingsperiode. Het Fonds behoudt zich het recht voor de Inschrijvingsperiode

te verlengen, te verkorten of op te schorten. Het Fonds heeft voorts het recht om gedurende de Inschrijvingsperiode zonder nadere opgave van redenen de Aanbieding stop te (doen) zetten of op te (doen) schorten of verzoeken tot inschrijving geheel of gedeeltelijk te (doen) weigeren. De uitgifte van de Certificaten zal geen doorgang vinden indien niet alle Certificaten worden geplaatst binnen de Inschrijvingsperiode.

De bestaande Certificaathouders hebben voorrang bij inschrijving gedurende vier weken na aanvang van de Inschrijvingsperiode. Bestaande Certificaathouders zullen hiervan tijdig bericht ontvangen.

Nadat de voorrangsperiode voor de bestaande Certificaathouders is verstreken, vindt toewijzing van Certificaten aan nieuwe Certificaathouders plaats in volgorde van ontvangst van de originele deelnameformulieren, geldig legitimatiebewijs (en bij deelname als rechtspersoon een geldig KvK uittreksel) en ontvangst van het inschrijvingsbedrag. Het inschrijvingsbedrag wordt door middel van een eenmalige incassomachtiging van de bankrekening van de Certificaathouders afgeschreven.

Betaalde en/of geïncasseerde gelden als gevolg van inschrijvingen worden, indien de emissie geen doorgang vindt, zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk vijf dagen nadat Homburg Capital B.V. de inschrijver per post hiervan in kennis heeft gesteld, per bankopdracht retour gestort op de betaalrekening van de inschrijver zonder dat er rente of enige andere vergoeding hiervoor verschuldigd zal zijn.

Nadat de benodigde documentatie en gelden zijn ontvangen, ontvangt de belegger binnen vijf dagen een bevestiging van het aantal Certificaten dat aan hem zal worden toegekend.

Binnen één maand na ontvangst van de bevestiging van het aantal Certificaten dat door de betreffende belegger wordt verkregen, wordt bij notariële akte een corresponderend aantal aandelen in het kapitaal van Homburg Mercurius verkregen door de Stichting respectievelijk de Homburg Mercurius Deelnemers B.V.'s, waarbij de Stichting tevens de aandelen in het kapitaal van de Homburg Mercurius Deelnemers B.V.'s verkrijgt, onder de verplichting voor de Stichting om hiervoor Certificaten toe te kennen overeenkomstig de door Homburg Mercurius geaccepteerde inschrijving. Voor elk aandeel dat aan de Stichting respectievelijk de Homburg Mercurius Deelnemers B.V.'s wordt uitgegeven, kent de Stichting uiteindelijk één Certificaat toe. De toekenning van de Certificaten geschiedt gelijktijdig met de uitgifte aan de Stichting respectievelijk de Homburg Mercurius Deelnemers B.V.'s.

Als blijk van de toekenning ontvangt iedere Certificaathouder binnen vier weken na de datum van de uitgifte een uittreksel uit het certificaathouderregister met betrekking tot zijn Certificaten van hetzij het Fonds hetzij de toepasselijke Homburg Mercurius Deelnemers B.V.

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

De belangrijkste eenmalige kosten betreffen de emissiekosten die in rekening worden gebracht bij de Certificaathouders en plaatsingskosten die in rekening worden gebracht bij het Fonds. Daarnaast worden er aan het Fonds jaarlijks de volgende vergoedingen in rekening gebracht: een beheervergoeding, een asset- en property management vergoeding en een projectontwikkelings-vergoeding voor de begeleiding van de bouw.

Risico's
De onderstaande risico's, die meer uitgebreid zijn beschreven in het hoofdstuk "Risicofactoren", dienen, naast de overige informatie in het Prospectus, in overweging genomen te worden bij het beoordelen van een investering in de Certificaten. Deze risico's kunnen invloed hebben op de financiële situatie van Homburg Mercurius en haar mogelijkheden om betalingen op de Certificaten te verrichten. In een negatief scenario zouden deze risico's zelfs kunnen leiden tot geheel of gedeeltelijk verlies van de investering in de Certificaten.

Rendementsrisico
Het risico bestaat dat het verwachte rendement op de investering zich niet heeft gerealiseerd op het moment dat het gehele Object is verkocht. Het rendement van de Certificaten is afhankelijk van een veelheid van factoren. In de rendementsberekeningen zijn bepaalde aannames gemaakt ten aanzien van de kosten en de opbrengsten.

Financieringsrisico
Het Object is deels met een hypothecaire lening gefinancierd. Indien de financieringsvoorwaarden onverhoopt niet worden nagekomen, dan kan de bestaande financiering vervroegd worden opgeëist en kan het hypotheekrecht door de bank worden uitgewonnen. Hierdoor kunnen er onvoldoende middelen resteren om de investering van de Certificaathouders geheel of gedeeltelijk terug te betalen aan het einde van de investeringstermijn van het Fonds.

Voorts is de beschikbaarheid van bancaire financiering en financiering door de bouwonderneming voor de bouwkosten van fase twee op dit moment onzeker. Indien voor de realisatie van fase twee geen financiering beschikbaar is, zal de bouw vertraging oplopen hetgeen een negatief effect op het rendement zal hebben. In het meest negatieve scenario wordt het project langjarig stilgelegd of uiteindelijk in het geheel niet gerealiseerd. Het is niet uitgesloten dat bij een eventueel gebrek aan bouwfinanciering door de aandeelhoudersvergadering van Homburg Mercurius wordt besloten tot andere vormen van financiering om de bouw van fase twee toch mogelijk te maken. Een andere vorm van financiering kan negatieve gevolgen hebben voor het rendement.

Marktrisico
Aan beleggen in vastgoed zijn risico's verbonden. Een waardedaling van het vastgoed, en meer specifiek een waardedaling van het Object, heeft een negatief effect op het rendement van de Certificaten en kan leiden tot een geheel of gedeeltelijk verlies van de investering in de Certificaten.

Verhuur- en verkooprisico
Homburg Mercurius is volledig afhankelijk van de verhuur- en verkoopopbrengsten die uit het Object worden gerealiseerd voor de betaling van de rente en aflossing van de hypothecaire financiering en de terugbetaling van de investering en het rendement op de Certificaten. Bij een daling van de vraag naar onroerend goed en meer het bijzonder het Object, kan een neerwaartse druk op de verhuur- en verkoopopbrengsten optreden. Lagere verhuur- en/of verkoopopbrengsten kunnen leiden tot een geheel of gedeeltelijk verlies van de investering in de Certificaten.

Investeringstermijn
Het is mogelijk dat het ontwikkelen van het Object en de gehele verkoop van het Object meer tijd in beslag neemt dan de verwachte vijf jaar, waardoor de rendementsverwachting lager kan uitvallen. De belangrijkste onzekerheid op dit moment is de mogelijkheid tot het aantrekken van de benodigde financiering voor realisatie van de tweede fase.

Renterisico
Een verlaging of verhoging van de rentetarieven zal een belangrijke invloed hebben op het te behalen rendement. Een hogere financieringsrente heeft een negatief effect op het rendement en kan leiden tot een geheel of gedeeltelijk verlies van de investering van de Certificaathouder.

Ontwikkelingsrisico
Bij de ontwikkeling van het Object kunnen zich onvoorziene situaties voordoen. Deze omstandigheden kunnen een negatief effect hebben op het rendement van de Certificaten.

Bouwrisico
Gedurende de bouw van het Object kunnen er zich situaties voordoen die van invloed zijn op de finale bouwkosten. Hogere bouwkosten kunnen negatieve gevolgen hebben voor het rendement van de Certificaten.

Wederpartijrisico
Voor de realisatie van het Object is Homburg Mercurius afhankelijk van de prestaties van en nakoming van overeenkomsten met banken, aannemers, leveranciers en overige relaties en de mogelijkheid overeenkomsten met derden af te sluiten. Indien het niet mogelijk is de benodigde overeenkomsten te sluiten of indien wederpartijen in gebreke blijven, kan dit een negatief effect hebben op het rendement van de Certificaten.

Projectwijziging
Homburg Mercurius, haar dochteronderneming UAB Homburg Merkurijus, Homburg Capital en Homburg Valda worden geconfronteerd met volatiele marktomstandigheden waardoor de beoogde inrichting van het Object, waarvan bij de samenstelling van het Prospectus is uitgegaan, kan wijzigen.

Het valt niet uit te sluiten dat een dergelijke projectwijziging een negatieve invloed heeft op het rendement van de Certificaten.

Debiteurenrisico
Homburg Mercurius loopt het risico dat een toekomstige huurder, koper of andere debiteur niet aan zijn betalingsverplichting kan of wil voldoen. Dit zal een negatieve invloed hebben op het rendement van de Certificaten.

Afhankelijkheid van personen
Het succes van Homburg Mercurius is mede afhankelijk van de kwaliteiten van de bestuurders van Homburg Mercurius, haar dochteronderneming UAB Homburg Merkurijus, Homburg Capital en/of Homburg Valda en van de medewerkers van de betrokken ondernemingen.

Verzekeringsrisico
Voor het Object is een opstalverzekering afgesloten om gebruikelijke risico's af te dekken. Schade door uitzonderlijke gebeurtenissen is niet verzekerd. Indien zich dergelijke calamiteiten voordoen, kan dit leiden tot dusdanige extra kosten dat de investering van een Certificaathouder geheel of gedeeltelijk niet kan worden terugbetaald.

Valutarisico
Homburg Mercurius rapporteert in euro's, maar zal investeringen doen in de locale Litouwse munt de Litas. De Litas is gekoppeld aan de euro tegen een koers van EUR 1 = LTL 3,4528. Hoewel er geen aanwijzingen zijn voor het loslaten van de huidige vaste omwisselverhouding, is niet met zekerheid vast te stellen dat deze koppeling ook in de toekomst stand houdt. Doordat dan de waarde van de lokale valuta kan wijzigen ten opzichte van de euro, zal de waarde van de investering uitgedrukt in euro kunnen fluctueren. Deze fluctuaties kunnen een negatief effect hebben op het uiteindelijk te behalen rendement van de Certificaten.

Kredietcrisis
Het economisch klimaat is een van de belangrijkste risicofactoren voor een investering in vastgoed. Het is niet te voorspellen hoe lang de huidige financiële crisis zal duren en wat de invloed hiervan in de toekomst zal zijn en welke gevolgen dit kan hebben op de investering in Homburg Mercurius.

Milieurisico
Met betrekking tot milieutechnische aspecten ten aanzien van het Object is een milieutechnisch onderzoek uitgevoerd met een beperkt historisch onderzoek. Mocht blijken dat er toch sprake is van enige vorm van milieuverontreiniging, dan zal dit leiden tot extra kosten en/of een (sterke) waardedaling van het Object en daarmee een negatief effect hebben op het rendement van de Certificaten.

Politiek en landenrisico's
Het investeren in Oost Europese economieën geeft kansen maar ook bedreigingen, die de investering in het Object ongunstig kunnen beïnvloeden.

Vergunning
Begin 2009 is een bouwvergunning verleend met een geldigheidsduur van in beginsel 10 jaar. Indien door marktomstandigheden afgeweken moet worden van de huidige bouwvergunning zal wellicht een hernieuwde bouwvergunning moeten worden aangevraagd. De bouw van het Object past binnen het vigerende bestemmingsplan. Hoewel hier momenteel geen aanwijzingen voor zijn, kan niet worden uitgesloten dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

Fiscaal risico
Het risico bestaat dat gedurende de investeringstermijn van Homburg Mercurius wijzigingen optreden in de Nederlandse of Litouwse fiscale wetgeving. Deze wijzigingen kunnen een negatief effect hebben op het rendement van de Certificaten.

Beperkte verhandelbaarheid
Homburg Mercurius en Homburg Capital onderhouden geen (onderhandse) markt in de Certificaten. De beperkte verhandelbaarheid van Certificaten kan tot gevolg hebben dat Certificaathouders gebonden zijn hun Certificaten tot aan verkoop van het Object te houden.

Wijziging van administratievoorwaarden
De administratievoorwaarden kunnen door het bestuur van de Stichting eenzijdig worden gewijzigd. Dit kan een negatieve invloed hebben op de waarde en verhandelbaarheid van de Certificaten.

Homburg Capital B.V.
Homburg Capital B.V. ("**Homburg Capital**") is statutair bestuurder van Homburg Mercurius.

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

UAB Homburg Valda
UAB Homburg Valda ("**Homburg Valda**") is een Litouwse vennootschap die ontstaan is uit een samenwerkingsverband tussen UAB Homburg en de Litouwse onderneming UAB R&B Capital. Homburg Valda zorgt voor het dagelijks management van UAB Homburg Merkurijus en zorgt in die hoedanigheid onder andere voor de sloop van het bestaande gebouw, de begeleiding van de bouw van het nieuwe Object en het (voor)verkopen en (voor)verhuren van de te realiseren woon-, kantoor-, winkel-, en parkeerruimte.

Toezicht
Homburg Capital valt onder toezicht van en is geregistreerd bij de AFM en beschikt uit hoofde van de Wet op het financieel toezicht over een vergunning voor het uitvoeren van orders van cliënten, het overnemen en plaatsen van uitgiften. De AFM heeft Homburg Capital verder een vergunning verleend voor het beheren van beleggingsinstellingen op grond van artikel 2:65 Wft.

In het kader van deze vergunningen zijn de heren S. Haas en ir. H.H. Scholte op betrouwbaarheid en deskundigheid getoetst in hun hoedanigheid van statutaire bestuurders van Homburg Capital.

Het Prospectus is door Homburg Mercurius samengesteld en is op 29 oktober 2010 door de AFM goedgekeurd.

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

Soest, 29 oktober 2010

Homburg Mercurius B.V.
Beckeringhstraat 36
3762 EX Soest

Risicofactoren

Algemeen
De onderstaande risico's dienen, naast de overige informatie in het Prospectus, in overweging genomen te worden bij het beoordelen van een investering in de Certificaten. Deze risico's kunnen in meer of mindere mate invloed hebben op de waarde en het resultaat van deelneming in Homburg Mercurius. Deze risico's kunnen zelfs leiden tot een geheel of gedeeltelijk verlies van de investering van de Certificaathouder.

Potentiële investeerders wordt dringend geadviseerd overleg te voeren met hun eigen beleggingsadviseur om te bezien of het profiel van de investering in de Certificaten past bij het persoonlijk risicoprofiel en het doel waarvoor wordt belegd. De persoonlijke fiscale situatie van een potentiële investeerder wordt bepaald door vele factoren en kan derhalve afwijken van hetgeen in het Prospectus is vermeld. Daarom wordt advisering door de eigen belastingadviseur over de fiscale effecten van een investering in de Certificaten eveneens aanbevolen.

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

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

Rendementsrisico
Het risico bestaat dat het verwachte rendement op de investering zich niet heeft gerealiseerd op het moment dat het gehele Object is verkocht. Het rendement van de Certificaten is afhankelijk van een veelheid van factoren, waarvan de belangrijkste hierna worden beschreven.

In de rendementsberekeningen zijn bepaalde aannames gemaakt, onder meer ten aanzien van de bouw-, ontwikkelings- en exploitatiekosten. Indien de werkelijke kosten hoger uitvallen, wordt het rendement hierdoor negatief beïnvloed. Het is verder mogelijk dat (delen van) het Object niet kan (kunnen) worden verkocht of verhuurd voor de geprognosticeerde bedragen. Een lagere verkoop- of verhuuropbrengst heeft een negatief effect op het rendement en kan leiden tot een geheel of gedeeltelijk verlies van de investering van de Certificaathouder. Bovendien zal een bestaande Certificaathouder als gevolg van verwatering door de tweede emissie en uitgaande van de huidige verwachtingen een negatief rendement op zijn bestaande investering behalen (zie hoofdstuk "Investering en rendement", paragraaf "Effect van verwatering").

Financieringsrisico
Het Object is deels met een hypothecaire lening gefinancierd. Indien de financieringsvoorwaarden onverhoopt niet worden nagekomen, dan kan de bestaande financiering vervroegd worden opgeëist en kan het hypotheekrecht door de bank worden uitgewonnen. Als de hypothecaire lening vervroegd opeisbaar wordt, heeft dit direct gevolgen voor de Certificaten. Hierdoor kunnen er onvoldoende middelen resteren om de investering van de Certificaathouders geheel of gedeeltelijk terug te betalen aan het einde van de investeringstermijn van het Fonds.

Voorts is de beschikbaarheid van bancaire financiering en financiering door de bouwonderneming voor de bouwkosten van fase twee (de zeven bovengrondse bouwlagen) op dit moment onzeker. Indien voor de realisatie van fase twee geen financiering beschikbaar is, zal de bouw vertraging oplopen hetgeen een negatief effect op het rendement zal hebben. In het meest negatieve scenario wordt het project langjarig stilgelegd of uiteindelijk in het geheel niet gerealiseerd. Indien het project niet wordt gerealiseerd, zal dit leiden tot verlies van de gehele investering in de Certificaten. De beschikbaarheid van financiering voor de realisatie van de tweede fase hangt af van voldoende voorverhuurde en voorverkochte ruimtes, waarvan op dit moment nog geen sprake is. Potentiële huurders en kopers van winkelruimte, woningen en/of kantoren zijn op hun beurt zelf ook weer afhankelijk van de bereidheid van banken om de investeringen in huisvesting te financieren.

Het is niet uitgesloten dat bij een eventueel gebrek aan bouwfinanciering door de aandeelhoudersvergadering van Homburg Mercurius wordt besloten tot andere vormen van financiering om de bouw van fase twee toch mogelijk te maken. Mogelijkheden hierbij zijn bijvoorbeeld een additionele emissie van certificaten van aandelen in het kapitaal van Homburg Mercurius of een obligatie-uitgifte. Een andere vorm van financiering kan negatieve gevolgen hebben voor het rendement.

Marktrisico
Aan beleggen in vastgoed zijn risico's verbonden. Deze risico's betreffen in het algemeen de waardeschommelingen van vastgoed. Waardeschommelingen kunnen optreden als gevolg van veranderende vraag- en aanbodverhoudingen op de vastgoedmarkt. Ook kunnen veranderingen in de algemene economische ontwikkelingen, bijvoorbeeld op het gebied van rente en inflatie of de beschikbaarheid van bancaire financieringen, een effect hebben op de waarde van vastgoed. Een stijging van de rente of de stijging van inflatie zal leiden tot hogere financieringslasten en daardoor de waarde van het vastgoed negatief beïnvloeden. Een waardedaling van het vastgoed, en meer specifiek een waardedaling van het Object, heeft een negatief effect op het rendement van de Certificaten en kan leiden tot een geheel of gedeeltelijk verlies van de investering in de Certificaten.

Verhuur- en verkooprisico
Homburg Mercurius is volledig afhankelijk van de verhuur- en verkoopopbrengsten die uit het Object worden gerealiseerd voor de betaling van de rente en aflossing van de hypothecaire financiering en de terugbetaling van de investering en het rendement op de Certificaten. Dit leidt ertoe dat Homburg Mercurius met name gevoelig is voor ontwikkelingen in de vastgoedsector. Daarnaast zijn er ten aanzien van het Object op dit moment nog geen verhuurovereenkomsten en verkoopovereenkomsten gesloten. Bij een daling van de vraag naar onroerend goed en meer het bijzonder het Object, kan een neerwaartse druk op de verhuur- en verkoopopbrengsten optreden. Indien de appartementen pas na de beoogde investeringstermijn van 5 jaar worden verkocht dan heeft dit een negatief effect op het rendement. Indien er te weinig of geen geschikte huurders of kopers gevonden kunnen worden, zal dit leiden tot lagere verhuur- en/of verkoopopbrengsten. Lagere verhuur- en/of verkoopopbrengsten kunnen leiden tot een geheel of gedeeltelijk verlies van de investering in de Certificaten.

Investeringstermijn
Het is mogelijk dat het ontwikkelen van het Object en de gehele verkoop van het Object meer tijd in beslag neemt dan de verwachte vijf jaar, waardoor de rendementsverwachting lager kan uitvallen. De verwachte investeringstermijn van vijf jaar is naar de huidige marktomstandigheden reëel, maar deze kan in de praktijk niettemin langer uitpakken. Een langere investeringstermijn van het Fonds kan het rendement van de Certificaten negatief beïnvloeden.

Renterisico
De financieringskosten zijn in de rendementsprognoses een belangrijke factor. Een verlaging of verhoging van de rentetarieven zal een belangrijke invloed hebben op het te behalen rendement, aangezien de rente van de externe financiering variabel is. Daarnaast kan de (hypotheek)rente van invloed zijn op de waardeontwikkeling van het Object. Een stijgende rente kan de mogelijkheid de benodigde financiering te verkrijgen en/of het verkoopresultaat negatief beïnvloeden. Een hogere financieringsrente heeft een negatief effect op het rendement en kan leiden tot een geheel of gedeeltelijk verlies van de investering van de Certificaathouder.

Ontwikkelingsrisico
Bij de ontwikkeling van het Object kunnen zich onvoorziene situaties voordoen. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan meerkosten in verband met vergunningen, stakingen en calamiteiten. Deze omstandigheden leiden veelal niet alleen tot extra kosten, maar mogelijk ook tot vertraging van de ontwikkeling, oplevering, verhuur- en verkoopsnelheid en kunnen resulteren in een lagere netto verhuur- en verkoopopbrengst. Dit heeft een negatief effect op het rendement van de Certificaten en kan leiden tot een geheel of gedeeltelijk verlies van de investering van de Certificaathouder.

Bouwrisico
Gedurende de bouw van het Object kunnen er zich situaties voordoen die van invloed zijn op de finale bouwkosten. Te denken valt aan prijsstijgingen van materialen, wijzigingen in bouwvoorschriften en oplopende arbeidskosten door optredende krapte op de arbeidsmarkt. Hogere bouwkosten kunnen negatieve gevolgen hebben voor het rendement van de Certificaten.

Wederpartijrisico
Voor de realisatie van het Object is Homburg Mercurius afhankelijk van de prestaties van en nakoming van overeenkomsten met banken, aannemers, leveranciers en overige relaties en de mogelijkheid overeenkomsten met derden af te sluiten. Zo is het op dit moment onzeker of de huurovereenkomst met de gemeente voor het aangrenzende parkeerterrein succesvol kan worden verlengd voor het jaar 2011. Dit terrein wordt gebruikt voor de opslag van bouwmaterialen en de opstelling van een directiekeet van de sloop- en bouwonderneming. Indien de huurovereenkomst voor het aangrenzende parkeerterrein onverhoopt niet wordt verlengd, leidt dit tot een minder efficiënt gebruik van de bouwlocatie met mogelijk hogere bouwkosten als gevolg. In zijn algemeenheid, indien het niet mogelijk is de benodigde overeenkomsten te sluiten of indien wederpartijen in gebreke blijven, bijvoorbeeld door faillissement, gebrek aan liquiditeit of andere oorzaken, kan dit een negatief effect hebben op de bedrijfsvoering, de bedrijfsresultaten en de financiële positie van Homburg Mercurius hetgeen een negatief effect kan hebben op het rendement van de Certificaten.

Projectwijziging
Homburg Mercurius, haar dochteronderneming UAB Homburg Merkurijus, Homburg Capital en Homburg Valda worden geconfronteerd met volatiele marktomstandigheden waardoor de beoogde inrichting van het Object, waarvan bij de samenstelling van het Prospectus is uitgegaan, kan wijzigen. Zo kan de situatie zich voordoen dat Homburg Mercurius door de vraag vanuit de markt gedwongen is om een deel van het Object dat nu bestemd is voor appartementen, een bestemming als winkel- en/of kantoorruimte te geven. Het valt niet uit te sluiten dat een dergelijke projectwijziging een negatieve invloed heeft op het rendement van de Certificaten.

Debiteurenrisico
Homburg Mercurius loopt het risico dat een toekomstige huurder, koper of andere debiteur niet aan zijn betalingsverplichting kan of wil voldoen, bijvoorbeeld door gewijzigde marktomstandigheden, verslechterde liquiditeit, faillissement, uitwinning van hypotheekrechten, opzegging van kredietfaciliteiten, etc. Wanneer debiteuren van Homburg Mercurius niet aan hun betalingsverplichting voldoen, zal dit een negatieve invloed hebben op het rendement van de Certificaten. Indien een huurder zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst niet nakomt, waardoor de huurrelatie tussen verhuurder en huurder wordt verbroken en er (tijdelijk) geen nieuwe huurder gevonden kan worden, of indien de huurder alleen bereid is tegen een lagere prijs te gaan huren en dit door de verhuurder wordt geaccepteerd, zal dit eveneens een negatieve invloed hebben op het rendement van de Certificaten.

Afhankelijkheid van personen
Het succes van Homburg Mercurius is mede afhankelijk van de kwaliteiten van de bestuurders van Homburg Mercurius, haar dochteronderneming UAB Homburg Merkurijus, Homburg Capital en/of Homburg Valda. De commitment en kwaliteit van deze bestuurders is van belang om de (winst)prognoses en de plannen te realiseren. Door de relatieve kleinschaligheid van het Fonds is de afhankelijkheid van de bestuurders relatief groter dan bij grote ondernemingen. Naast de afhankelijkheid van het bestuur van de verschillende betrokken ondernemingen wordt het succes van Homburg Mercurius mede bepaald door de medewerkers van de betrokken ondernemingen. Zij kennen de processen, de markt, de (potentiële) klanten, etc. Het niet kunnen vasthouden van medewerkers, het niet kunnen vinden van nieuwe gemotiveerde en goed opgeleide medewerkers kan het rendement op de Certificaten negatief beïnvloeden.

Verzekeringsrisico
Voor het Object is een opstalverzekering afgesloten om gebruikelijke risico's, zoals brand- en waterschade, af te dekken. Bij dergelijke schade zal het eigen risico onvoorziene kosten voor het Fonds met zich meebrengen. Dit kan het rendement van de Certificaten negatief beïnvloeden. Schade door uitzonderlijke gebeurtenissen zoals natuurrampen, oorlogen, terreur, etc. is niet verzekerd en komt voor rekening en risico van het Fonds. Indien zich dergelijke calamiteiten voordoen, kan dit leiden tot dusdanige extra kosten dat de investering van een Certificaathouder geheel of gedeeltelijk niet kan worden terugbetaald.

Valutarisico
Homburg Mercurius rapporteert in euro's, maar zal investeringen doen in de locale Litouwse munt de Litas. De Litas is gekoppeld aan de euro tegen een koers van EUR 1 = LTL 3,4528. Het is de intentie van Litouwen om zo spoedig mogelijk de euro als nationale munt in te voeren. Er is echter geen vaste datum aan te geven wanneer dit zal gaan plaatsvinden aangezien dit afhankelijk is of Litouwen aan de EU voorwaarden voldoet. De belangrijkste voorwaarde is het op orde brengen van de

overheidsfinanciën. Hoewel er geen aanwijzingen zijn voor het loslaten van de huidige vaste omwisselverhouding, is niet met zekerheid vast te stellen dat deze koppeling ook in de toekomst stand houdt. Doordat de waarde van de lokale valuta kan wijzigen ten opzichte van de euro, zal de waarde van de investering uitgedrukt in euro's kunnen fluctueren. Deze fluctuaties kunnen een negatief effect hebben op het uiteindelijk te behalen rendement van de Certificaten.

Kredietcrisis
Het economisch klimaat is een van de belangrijkste risicofactoren voor een investering in vastgoed. Het is niet te voorspellen hoe lang de huidige financiële crisis zal duren en wat de invloed hiervan in de toekomst zal zijn en welke gevolgen dit kan hebben op de investering in Homburg Mercurius. Het voortduren van de kredietcrisis kan negatieve gevolgen hebben voor het aantrekken van de door Homburg Mercurius benodigde financiering voor de bouw van het Object of de mogelijkheid, bij realisatie van het Object, geschikte huurders en/of kopers te vinden. Deze omstandigheden kunnen ertoe leiden dat de resultaten van Homburg Mercurius zowel op de korte als op de lange termijn onvoorspelbaar zijn.

Milieurisico
Met betrekking tot milieutechnische aspecten ten aanzien van het Object, zoals bodemverontreiniging en aanwezigheid van zware metalen, is in 2007 een milieutechnisch onderzoek uitgevoerd met een beperkt historisch onderzoek. Dit beperkte historische onderzoek heeft geen aanleiding gegeven tot vervolgonderzoek. Er is geen bodemonderzoek verricht. Het onderzoeksrapport ligt ter inzage ten kantore van Homburg Capital. Mocht blijken dat er toch sprake is van enige vorm van milieuverontreiniging, dan zal dit leiden tot extra kosten en/of een (sterke) waardedaling van het Object en daarmee een negatief effect hebben op het rendement van de Certificaten.

Politiek en landenrisico's
Het investeren in Oost-Europese economieën geeft kansen maar ook bedreigingen. Zo kunnen negatieve economische ontwikkelingen leiden tot politieke instabiliteit, omdat overheden minder middelen ter beschikking hebben. Het risico van wanbetaling van de Litouwse overheid kan toenemen en aanleiding zijn tot sociale onrust en verminderd consumentenvertrouwen. In vergelijking met West-Europese landen is Litouwen gevoeliger voor economische ontwikkelingen, omdat het land de laatste jaren een ongekende groei heeft doorgemaakt. De risicofactoren omvatten onder andere economische, regelgevende, financiële, fiscale, bancaire, sociale en politieke ontwikkelingen die de investering in het Object ongunstig kunnen beïnvloeden.

Vergunning en bestemmingsplan
Begin 2009 is voor de duur van 10 jaar, een bouwvergunning verleend voor de nieuwbouw van in totaal negen bouwlagen, waarvan twee ondergronds, ten behoeve van winkelruimte, woningen en kantoren alsmede parkeergelegenheid. Indien door marktomstandigheden afgeweken moet worden van de huidige bouwvergunning zal wellicht een hernieuwde bouwvergunning moeten worden aangevraagd. Het kan zijn dat deze door de betreffende instanties niet, of alleen met veel vertraging wordt afgegeven. Dit zal de verwachte investeringstermijn en het geprognosticeerde rendement negatief beïnvloeden.

De bouw van het Object past binnen het vigerende bestemmingsplan. Hoewel hier momenteel geen aanwijzingen voor zijn, kan niet worden uitgesloten dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd. Een wijziging van het bestemmingsplan kan het geprognosticeerde rendement negatief beïnvloeden.

Fiscaal risico
Het risico bestaat dat gedurende de investeringstermijn van Homburg Mercurius wijzigingen optreden in de Nederlandse of Litouwse fiscale wetgeving. Deze wijzigingen kunnen een negatief effect hebben op het rendement van de Certificaten.

Beperkte verhandelbaarheid
Certificaten zijn wel overdraagbaar en verhandelbaar, maar Homburg Mercurius en Homburg Capital onderhouden geen (onderhandse) markt in de Certificaten. De beperkte verhandelbaarheid van Certificaten kan tot gevolg hebben dat Certificaathouders gebonden zijn hun Certificaten tot aan verkoop van het Object te houden.

Wijziging van administratievoorwaarden
De administratievoorwaarden zijn in eerste instantie vastgesteld door de Stichting. De administratievoorwaarden kunnen door het bestuur van de Stichting eenzijdig worden gewijzigd. Dit kan een negatieve invloed hebben op de waarde en verhandelbaarheid van de Certificaten.

Belangrijke informatie en restricties

Potentiële Certificaathouders van Homburg Mercurius worden er nadrukkelijk op gewezen dat aan een investering financiële risico's zijn verbonden. Aan hen wordt nadrukkelijk geadviseerd om het Prospectus en de stukken die hiervan deel uit maken zorgvuldig te lezen en kennis te nemen van de volledige inhoud.

Uitsluitend Homburg Mercurius is verantwoordelijk voor de informatie die in het Prospectus is opgenomen en Homburg Mercurius verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover haar bekend, de gegevens die in het Prospectus zijn opgenomen, in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen. Ter zake van de van derden afkomstige informatie die in het Prospectus is opgenomen, bevestigt Homburg Mercurius dat deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover zij dat heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

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

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

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

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

De informatie verstrekt in het Prospectus is door de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen (STV) getoetst op toepassing van de STV Standaarden. De rapportage van de uitkomst van deze toetsing door de STV is te vinden via haar website www.stichtingtransparantievastgoedfondsen.nl of via www.homburg.nl. De STV wil een concrete bijdrage leveren aan de zelfregulering van beleggingsproposities die door niet-beursgenoteerde beleggingsfondsen in onroerend goed alsmede projectontwikkelingsfondsen aan particuliere investeerders worden aangeboden. De STV wil de professionaliteit, de transparantie en het vertrouwen in de markt van beleggingen in deze fondsen vergroten. Hiertoe ontwikkelt en onderhoudt zij een gedragscode en standaarden voor informatieverstrekking over een beleggingspropositie. De STV Standaarden zijn uitgewerkt rondom een aantal thema's. Per thema zijn principes en normen vastgesteld, waaraan de informatieverstrekking in een prospectus naar best practices moet voldoen. De principes geven de grondbeginselen voor de informatieverstrekking. De normen geven de eisen meer gedetailleerd weer, welke zijn te stellen aan de te verstrekken informatie. Fondsaanbieders, zoals Homburg Capital, die aangesloten zijn bij de STV laten de toepassing van deze standaarden in hun prospectus beoordelen door de STV.

Het Prospectus is op 29 oktober 2010 door de AFM goedgekeurd en is algemeen beschikbaar gesteld via www.homburg.nl of kosteloos opvraagbaar ten kantore van Homburg Capital, zoals hieronder vermeld:

Homburg Capital B.V.
Prinsestraat 3
7513 AM Enschede
Tel: 0800 6667778 / Fax: 053 4346829
info@homburg.nl

Definities

Hierna volgt een overzicht van veel voorkomende definities in het Prospectus:

AFM	Stichting Autoriteit Financiële Markten.
Certificaten	Certificaten van aandelen op naam die op basis van het Prospectus worden uitgegeven, en (afhankelijk van de context) de certificaten van aandelen op naam die bij de eerste emissie in 2007 zijn uitgegeven, door de Stichting en direct of indirect, via de desbetreffende Homburg Mercurius Deelnemers B.V., aandelen op naam in het kapitaal van het Fonds vertegenwoordigen.
Certificaathouders	Houders van Certificaten.
Homburg Capital / Initiatiefnemer	Homburg Capital B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Soest en kantoorhoudend aan de Prinsestraat 3, 7513 AM, Enschede, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland onder nummer 08082007.
Homburg Mercurius of **Fonds**	Homburg Mercurius B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Soest en kantoorhoudend aan de Beckeringhstraat 36, 3762 EX, Soest, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland onder nummer 32121310.
Homburg Mercurius Deelnemers B.V.	Homburg Mercurius Deelnemers B.V., een nog op te richten besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, via welke investeerders kunnen investeren in het Fonds om gebruik te kunnen maken van de deelnemingsvrijstelling. Zie ook het hoofdstuk "Juridische aspecten" en Bijlage 7 bij het Prospectus.
Homburg Valda	UAB Homburg Valda, een vennootschap naar het recht van Litouwen, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Gedimino pr.20/Jogailos g.1, Vilnius te Litouwen.
Litas	De nationale munteenheid van Litouwen (LTL). De Litas is gekoppeld aan de euro tegen een koers van EUR 1 = LTL 3,4528.[1]
Object	Het te realiseren gebouw bestaande uit twee ondergrondse en zeven bovengrondse bouwlagen op de ontwikkellocatie aan 60 Laisvés aléja (avenue), Kaunas te Litouwen.
Prospectus	Het Prospectus (inclusief Bijlagen) en de documenten die door middel van verwijzing hierin zijn opgenomen.
Stichting	Stichting Administratiekantoor Homburg Mercurius, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Soest en kantoorhoudend aan de Beckeringhstraat 36, 3762 EX, Soest, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland onder nummer 32121320.

[1] *http://www.evd.nl/home/landen/landenpagina/land.asp?bstnum=3618&land=lit&location=/home/landen/landenpagina/land.asp?land=lit&highlight=*

UAB Homburg	UAB Homburg, een vennootschap naar het recht van Litouwen, statutair gevestigd te Gedimino pr.20/Jogailos g.1, Vilnius, Litouwen, ingeschreven onder registratiecode 3001 00473.
UAB Homburg Merkurijus	UAB Homburg Merkurijus, een vennootschap naar het recht van Litouwen, statutair gevestigd te Gedimino pr.20/Jogailos g.1, Vilnius te Litouwen, ingeschreven onder registratiecode 3005 56975.
Wft	Wet op het financieel toezicht, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

Door middel van verwijzing opgenomen documenten

Door middel van verwijzing opgenomen documenten
De volgende documenten die al eerder openbaar zijn gemaakt of die gelijktijdig met het Prospectus openbaar worden gemaakt, worden geacht deel uit te maken van het Prospectus:

- Jaarverslag 2007 van Homburg Mercurius B.V., inclusief gecontroleerde jaarrekening 2007;
- Jaarverslag 2008 van Homburg Mercurius B.V., inclusief gecontroleerde jaarrekening 2008; en
- Jaarverslag 2009 van Homburg Mercurius B.V., inclusief gecontroleerde jaarrekening 2009.

Exemplaren van deze documenten en het Prospectus alsmede de toekomstige jaarrekeningen van het Fonds zijn, gedurende de investeringstermijn van het Fonds, kosteloos verkrijgbaar via de website www.homburg.nl/the-netherlands/capital_products/funds,Fund-04-Merkurius.html of ten kantore van Homburg Capital, zoals hieronder vermeld:

Homburg Capital B.V.
Prinsestraat 3
7513 AM Enschede
Tel: 0800 6667778
Fax: 053 4346829

Website
De volgende documenten worden door Homburg Capital beschikbaar gesteld op haar website www.homburg.nl gedurende de looptijd van het Fonds:

- Uittreksel van de registratie van Homburg Mercurius B.V. in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel;
- Uittreksel van de registratie van Stichting Administratiekantoor Homburg Mercurius in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel;
- Beheerovereenkomst tussen Homburg Capital B.V. en Homburg Mercurius B.V.; en
- Asset managementovereenkomst tussen UAB Homburg Merkurijus en UAB Homburg Valda.

Deze en andere op de website van Homburg Capital beschikbare informatie (met uitzondering van de jaarverslagen 2007, 2008 en 2009 van Homburg Mercurius B.V.) maken geen onderdeel uit van het Prospectus.

Beleggen in Litouwen

Litouwen

Litouwen ligt in het noordoosten van Europa, aan de oostkust van de Oostzee. Het land is met een oppervlakte van 65.200 vierkante kilometer de grootste Baltische staat en ongeveer net zo groot als Nederland en België samen. In het noorden grenst Litouwen aan Letland, in het zuidoosten aan Wit-Rusland en in het zuidwesten aan Polen en aan een Russische enclave[2].

Het land heeft ongeveer 3,35 miljoen inwoners, waarvan er ruim 550 duizend mensen in de hoofdstad Vilnius wonen. Litouwen is het land van de vele rivieren, waarvan de belangrijkste de Nemunas is, die van zuid naar noord loopt en uiteindelijk in de Oostzee uitmondt. De drie belangrijkste steden van Litouwen zijn Vilnius, Kaunas en Klaipeda. De hoofdstad en tevens het economische centrum, Vilnius, ligt in het zuidoosten aan de rivier de Neris. Na Vilnius is Kaunas de grootste stad van Litouwen[3]. Deze voormalige hoofdstad is een belangrijke industriestad en ligt meer centraal aan de rivier de Nemunas en heeft 352 duizend inwoners[4]. In het zuidwesten van Litouwen ligt Klaipeda met 183 duizend inwoners. Deze havenstad bezit de enige ijsvrije haven aan de Oostzee, waardoor het de belangrijkste haven van de Baltische staten is[5].

Litouwen is administratief verdeeld in tien districten (apskritys, enkelvoud: apskritis), die zijn vernoemd naar de hoofdstad van het district. Deze districten zijn weer onderverdeeld in 60 gemeentes, waarvan 43 gemeentes die gevormd zijn uit voormalige districten ten tijde van de Sovjet Unie, negen nieuwe gemeentes die niet uit oude districten zijn gevormd en acht stedelijke gemeentes. De gemeentes bestaan weer uit meer dan 500 Seniūnijas, die zaken op dorps- en wijkniveau regelen[6].

Politiek

De wetgevende macht is in handen van de Seimas, het Litouwse eenkamerparlement met 141 zetels, waarvoor eens in de vier jaar verkiezingen worden uitgeschreven. Het staatshoofd is een gekozen president. Sinds juli 2009 is dit mevrouw Dalia Grybauskaite. Mevrouw Grybauskaite is de vroegere Europese commissaris van Financiën en Begroting[7].

De volgende parlementsverkiezingen voor de Seimas zullen worden gehouden in de herfst van 2012. De huidige regering wordt gevormd door vier partijen, een coalitie van sociaal democraten, een populistische partij, de arbeiderspartij en de boerenpartij. Litouwen werkt intensief aan de voortgang van het integratieproces met de Europese Unie. Belangrijke punten van onderhandeling zijn de controle op overheidsbijdragen, administratieve controle door de douane, sociaal beleid, energie en milieu.

Litouwen heeft de afgelopen jaren een groot aantal structurele economische hervormingen doorgevoerd. Het economische beleid van de regering is er vanaf het begin op gericht geweest de kaders te scheppen waarbinnen de nieuwe economische orde moet functioneren. Privatisering van de duizenden overheidsbedrijven, het geleidelijk opheffen van subsidies en vastgestelde prijzen, alsmede modernisering en uitbouw van de fysieke infrastructuur van het land vormen nog steeds de kernpunten van dit beleid. In verband met de toetreding tot de Europese Unie in 2004 is het beleid van Litouwen gericht op economische en juridische integratie binnen de Europese structuren en EU-wetgeving. In het kader van een toekomstige stabiele economische ontwikkeling voert de overheid een neutraal begrotingsbeleid. Het land heeft zich ten doel gesteld om de euro als nationale munt te introduceren in de periode 2013 - 2015[8].

Economie[9]

Litouwen is op 1 mei 2004 toegetreden tot de Europese Unie en sinds juni 2004 is de lokale munt de Litas opgenomen in het ERM-2 wisselkoersmechanisme, de zogenaamde wachtkamer voor het eurozone lidmaatschap. De Litouwse munteenheid is met een vaste tegenwaarde van 3,4528 Litas

[2] *http://www.elona.nl/nl/litouwen/litouwen.php*
[3] *http://www.elona.nl/nl/steden/vilnius.php*
[4] *http://www.elona.nl/nl/steden/kaunas.php*
[5] *http://www.elona.nl/nl/steden/klaipeda.php*
[6] *http://nl.wikipedia.org/wiki/Bestuurlijke_indeling_van_Litouwen*
[7] *http://nl.wikipedia.org/wiki/Litouwen#Politiek*
[8] *http://www.evd.nl/zoeken/showbouwsteen.asp?bstnum=3613&location=*
[9] *http://www.reportbuyer.com/countries/europe/lithuania/index.html*

aan de euro gekoppeld.[10] Medio 2006 is bekend gemaakt dat Litouwen zich net niet heeft gekwalificeerd voor invoering van de euro per 1 januari 2007, als gevolg van een fractioneel te hoge inflatie. Sindsdien is het land niet meer zo dichtbij geweest. De kredietcrisis van 2008 heeft de economische en monetaire situatie van het land verslechterd waardoor invoering van de euro in Litouwen in de komende jaren niet aan de orde is[11].

De effecten van de wereldwijde kredietcrisis hebben ook in 2009 negatief doorgewerkt op de economische situatie in Litouwen. Met name de werkloosheid is over de jaren 2008-2009 fors opgelopen van 5,8% naar 13,6%, terwijl de salarissen over de hele linie zijn gedaald met 4,6%. Door de afname van de binnenlandse consumptie is de inflatie tegelijkertijd hard gedaald. Over het jaar 2009 gemeten komt deze uit op 4,2%. Over heel 2008 bedroeg de inflatie nog 11,1%.

Volgens de laatste voorspellingen van het landelijke economisch statistisch bureau zal het bruto nationaal product in Litouwen over geheel 2010 stijgen met circa 1,6%[12]. De verwachting voor 2010 is dat de werkloosheid verder zal toenemen naar 16,7% en dat er een deflatie zal plaatsvinden van 1%. De lonen in Litouwen zullen naar verwachting in 2010 dalen met 7,8% ten opzichte van 2009[13].

Zoals bij toetreding tot de EU destijds is overeengekomen, heeft Litouwen in 2009 haar kerncentrale Ignalina gesloten. Om niet te veel afhankelijk te worden van Rusland, heeft de Europese Unie haar programma van EUR 5 miljard, ten behoeve van Trans-Europese energienetwerken, ook opengesteld voor Litouwen. Het programma omtrent de Trans-Europese energienetwerken heeft als doel het creëren van kwalitatief hoogstaande dienstverlening en een grotere keuze van energie tegen concurrerende tarieven dankzij de diversificatie van de energiebronnen[14]. Daarnaast worden in Litouwen plannen gemaakt voor de bouw van een nieuwe moderne kerncentrale, die voldoet aan alle eisen op het gebied van veiligheid en milieu.[15]

Volgens een rapport van SEB Bank van medio maart 2010 over de macro-economische ontwikkelingen in Litouwen zijn er signalen dat het dieptepunt van de economische activiteit achter de rug is[16]. Een aantrekkende export in Litouwen zal naar verwachting leiden tot herstel van de economie, waarbij de gestegen energieprijzen en de beperkte beschikbaarheid van financiering de positieve ontwikkelingen nog wel wat afremmen. De investeringen in productiemiddelen hebben afgelopen jaar het dieptepunt al bereikt en bedrijven worden nu weer aangemoedigd te investeren in hun machinepark door gunstiger economische vooruitzichten. De binnenlandse consumptie blijft nog relatief zwak ten opzichte van exportvolumes. Vooral de automotive sector en consumer electronics hebben hinder van forse omzetdalingen. De omzetdalingen in de textielbranche, kleding, schoenen, levensmiddelen, alcohol en tabak zijn aanmerkelijk lager.

Economische groei in historisch perspectief[17]

Sinds het uiteenvallen van de Sovjet Unie hebben de Baltische staten een stormachtige economische groei laten zien. Dit geldt ook voor Litouwen. De kredietcrisis heeft de economie echter in een recessie gebracht. Onderstaand een samenvatting van de belangrijkste economische indicatoren over de periode 2006 - 2009 met verwachtingen voor 2010 - 2012.

Litouwse Economische Indicatoren									
Economische indicator	**Historisch**						**Prognose**		
			2006	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
BNP groei			7,8%	8,9%	3,2%	-15,0%	1,6%	3,2%	1,2%
Inflatie			3,8%	5,8%	11,1%	4,2%	-1,0%	1,3%	2,0%
Werkloosheid			5,6%	4,3%	5,8%	13,6%	16,7%	15,5%	14,7%

Bron: Baltic property market report, 2010 Lithuania, Latvia, Estonia.

[10] *http://www.evd.nl/home/landen/landenpagina/land.asp?bstnum=3618&land=lit&location=/home/landen/landenpagina/land.asp?land=lit&highlight=*
[11] *http://www.evd.nl/zoeken/showbouwsteen.asp?bstnum=3618&location=&highlight=Litouwen wisselkoers*
[12] *Baltic property market report, 2010 Lithuania, Latvia, Estonia*
[13] *Baltic property market report, 2010 Lithuania, Latvia, Estonia*
[14] *http://europa.eu/legislation_summaries/energy/internal_energy_market/l27066_nl.htm*
[15] *http://www.evd.nl/zoeken/showbouwsteen.asp?bstnum=206911&location=&highlight=Litouwen kerncentrale*
[16] *http://cws.huginonline.com/S/1208/PR/201003/1391826_2719.html*
[17] *Baltic property market report, 2010 Lithuania, Latvia, Estonia*

Kaunas[18]
De provincie Kaunas telt momenteel 691.000 inwoners, verspreid over 8.089 vierkante kilometer. In het district Kaunas wonen 453.000 mensen, waarvan 352.000 in de stad zelf. Hiermee is Kaunas de tweede grootste stad qua oppervlak en inwonersaantallen van Litouwen. Het is niet alleen een oude stad met haar eigen tradities, maar ook een belangrijk economisch centrum.

Kaunas is vrij centraal gelegen aan de autosnelweg tussen Klaipeda en de hoofdstad Vilnius. Deze belangrijke verbindingsweg loopt vanaf Polen, via Litouwen en Letland naar Estland. Hiervandaan kan men via een pont verder naar Finland. Kaunas is oorspronkelijk ontstaan op de plaats waar de rivieren de Neris en de Nemunas samenvloeien. Deze rivieren en het vele groen rondom de stad, maken Kaunas tot een zeer mooie stad. De afstand tussen Kaunas en Vilnius is 102 kilometer en tussen Kaunas en Klaipėda 213 kilometer. Kaunas beschikt over een eigen vliegveld op twaalf kilometer buiten de stad.

Het voetgangersgebied Laisvès Avenue is het meest populaire winkelgebied van Kaunas. Het te herontwikkelen winkelcentrum Merkurijus is daar ook gevestigd. De Laisvès Avenue is minstens zo populair als de hoofdstraat van Vilnius, Gedimino Ave. Belangrijke internationale merken hebben op Laisvès Avenue een vestiging en ook het bezoekersaantal is vergelijkbaar. De gemeente Kaunas heeft plannen gemaakt om deze hoofdstraat volledig te revitaliseren. Dat wil zeggen op het gebied van straatmeubilair, openbaar groen, leidingwerk en het plaveisel. Dit is positief voor de waarde van de ontwikkellocatie Merkurijus.

Cultuur
Kaunas is een stad, waar cultuur een belangrijke plaats inneemt. Kaunas heeft veel aandacht voor theater en muziek. De acht theaters, vier bioscopen en ongeveer 50 bibliotheken staan open voor bezoekers. Daarnaast kent Kaunas ongeveer 30 musea, een dierentuin en een botanische tuin.

Kaunas is een stad met veel jonge mensen. Er zijn zeven universiteiten aanwezig die bezocht worden door meer dan 35 duizend studenten. De Kaunas University of Technology is de grootse technische universiteit van de Baltische Staten en staat hoog aangeschreven. Verder komen er veel gekwalificeerde mensen van de Kaunas technische universiteit of de Vytautas, een andere grote universiteit.

Economie
Kaunas draagt voor 20% bij aan het bruto nationaal product van Litouwen. Belangrijke sectoren zijn de industrie, groothandel, textiel en de retail. Kaunas heeft bovendien een leidende positie in Litouwen op het gebied van de Informatie Technologie.[19]

In maart 2010 is bekend geworden dat de Ierse luchtvaartmaatschappij Ryanair zich gaat vestigen in Kaunas en van daaruit zal gaan vliegen op 18 verschillende bestemmingen. De investering van Ryanair zal in totaal oplopen tot US$ 140 miljoen. De komst van Ryanair zal het aantal passagiers op de luchthaven van Kaunas naar verwachting doen verdubbelen tot één miljoen in 2010. Na het faillissement van de nationale luchtvaartmaatschappij van ruim een jaar geleden, is dit een mooie opsteker voor het land en de regio. Volgens de CEO van Ryanair wordt voorzien in duizend nieuwe banen als gevolg van haar vestiging op de luchthaven. Litouwen is voor Ryanair de eerste vestiging in Centraal en Oost Europa. De keuze is op dit land gevallen vanwege haar aantrekkelijke investeringsklimaat, de goede infrastructuur en snel groeiende passagiersaantallen. Kaunas ligt op een uur rijden van de hoofdstad Vilnius[20].

Vastgoedmarkt Litouwen[21]
Net als in 2008 heeft de Litouwse vastgoedmarkt in 2009 te maken gekregen met een flinke vertraging. Nog steeds liggen veel ontwikkelingsprojecten stil. De banken zijn nog zeer terughoudend met het verstrekken van financieringen voor vastgoedprojecten.

Het is de verwachting dat in 2010 de economie zal verbeteren, waarbij de aankopen in de bouwsector en de vastgoedmarkten in 2011 zullen aantrekken[22].

[18] *http://www.elona.nl/nl/steden/kaunas_c.php*
[19] *http://www.esprojects.net/attachment/f884d384a217c98c4bfa49875a2f02d9/cdf759a6e9ed94201880ca053b5ade70/ESCOBALT+Kaunas+Study.pdf*
[20] *Directieverslag van Homburg Mercurius B.V. 2009*
[21] *Directieverslag van Homburg Mercurius B.V. 2009*

De ergste prijsdalingen van woningen zijn in de grootste steden van Litouwen achter de rug, terwijl in Riga (hoofdstad Letland) en Tallinn (hoofdstad Estland) de prijzen zelfs weer beginnen te stijgen. De meeste marktpartijen zijn van mening dat de vastgoedprijzen de bodem onlangs hebben gezien en het daarom nu een zeer aantrekkelijk moment is om weer te investeren, afhankelijk van voldoende financiële middelen. Het aantal vastgoedtransacties in januari 2010 was 20-30% hoger dan in januari 2009[23].

Vastgoedadviseur Ober-Haus verwacht dat de onroerend goedprijzen in Litouwen niet meer dan 10% zullen dalen in 2010 in vergelijking met 2009. De daling over heel 2009 bedroeg gemiddeld 30%, terwijl dit over het laatste halfjaar van 2009 7% bedroeg. Ondanks dat de onroerend goedprijzen in Litouwen gemiddeld nog ongeveer 20% hoger liggen dan in Letland en Estland, zijn sommige bouwbedrijven inmiddels begonnen de prijzen van hun meest aantrekkelijke woningtypes weer te verhogen.

SEB Bank verwacht voor 2010 in zijn algemeenheid een prijsstabilisatie, op voorwaarde dat het tempo waarin de economie zich herstelt, ten minste gelijk blijft aan de tweede helft van 2009. Zeer waarschijnlijk zullen de prijzen van nieuwbouw (alle typen onroerend goed, niet alleen woningen) langzaam gaan aantrekken, terwijl bestaande oudere gebouwen nog licht in prijs kunnen dalen[24].

Woningbouw[25]
In de historie van de woningmarkt was 2009 een uitzonderlijk jaar. De waardedaling van woningen is in vijftien jaar tijd niet zo fors geweest als in 2009. Het aantal transacties heeft een zesjaars dieptepunt bereikt. De prijzen van appartementen in de grote steden zijn over 2009 gemiddeld met 27% gedaald. De prijsdaling is wel aan het afvlakken. In het vierde kwartaal van 2009 bedroeg deze nog 4% (kw1: 11%, kw2: 9%, kw3: 6%). In het eerste kwartaal 2009 was het aantal transacties 2,5 keer minder dan het gemiddelde van de eerste kwartalen in de jaren 2004 - 2008. Eind 2009 was het aantal transacties in historisch perspectief nog altijd gering, maar wel circa 20 tot 30% hoger dan begin 2009.

Ook de prijzen van eengezinswoningen in en rond de grote steden zijn in de afgelopen twee jaar fors gedaald met gemiddeld ongeveer 40%. Deze prijsdaling wordt vooral veroorzaakt door aanzienlijk lagere grondprijzen en historisch lage bouwkosten. Hoewel de daling van prijzen van huurwoningen iets later heeft ingezet dan in de koopsector, zijn de percentages inmiddels vergelijkbaar[26].

Het aanbod van nieuwe appartementen is vooral in de hoofdstad Vilnius hard gedaald. In 2009 zijn er slechts 1.550 appartementen opgeleverd (2008 nog 5.600). In Vilnius worden in 2010 naar verwachting slechts 200 tot 300 nieuwe appartementen opgeleverd, tenzij enkele stilgelegde ontwikkelingsprojecten worden hervat[27].

Kantoren en winkelpanden[28]
In 2009 was de meerderheid van marktindicatoren negatief. Over het hele jaar gemeten zijn de huurprijzen gedaald met gemiddeld 40%. Zo wordt voor Class A kantoorruimte in Vilnius nu een huur gevraagd van tussen de EUR 9,30 en EUR 12,20 en voor Class B kantoorruimte tussen EUR 5,80 en EUR 8,10 per vierkante meter per maand. In Kaunas bedraagt de prijsrange zelfs EUR 2,90 (goedkoopste Class B) tot EUR 10,10 (duurste Class A).

Ook de verkoopprijzen van kantoorruimte zijn met 30-35% gedaald ten opzichte van het hoogste niveau, medio 2008. De grootste daling was eind 2008 en begin 2009. Verwacht wordt dat de prijzen enigszins stabiel zullen blijven in 2010 met een daling van de prijzen die zal worden ingezet in 2011[29]. Maar zelfs bij deze lage verkoopprijzen komen alleen transacties tot stand indien kopers zelf financieel gezond zijn en geen bankfinanciering nodig hebben[30].

De leegstandspercentages van moderne kantoorpanden lagen per eind 2009 zo rond 15 tot 18% voor de drie grootste steden Vilnius (17,7%), Kaunas (14,9%) en Klaipeda (16,8%). Nieuwe

[22] *Baltic property market report, 2010 Lithuania, Latvia, Estonia.*
[23] *http://www.ober-haus.lt/files/OH_Lithuania_Residential_Q4_2009.pdf*
[24] *http://www.scribd.com/doc/26936014/SEB-Nordic-Outlook-February-2010*
[25] *http://www.ober-haus.lt/files/OH_Lithuania_Residential_Q4_2009.pdf*
[26] *http://www.ober-haus.lt/files/OH_Lithuania_Residential_Q4_2009.pdf*
[27] *http://www.ober-haus.lt/files/OH_Lithuania_Residential_Q4_2009.pdf*
[28] *http://www.ober-haus.lt/files/OH_Lithuania_Commercial_Q4_2009.pdf*
[29] *Baltic property market report, 2010 Lithuania, Latvia, Estonia*
[30] *http://www.ober-haus.com/files/OH_Lithuania_Commercial_Q2_2010.pdf*

kantoorprojecten zullen over het algemeen pas worden gestart op het moment dat zeker is dat het grootste deel (zo niet alles) is voorverhuurd.

Ook de huurprijzen van winkelruimtes zijn gedaald en liggen in het tweede kwartaal van 2010 voor de hoofdwinkelstraten per vierkante meter per maand tussen EUR 8,50 en EUR 26,00 (Vilnius) en EUR 7,00 en EUR 19,00 (Kaunas). Hoewel de huurprijzen en bezettingsgraadcijfers in 2010 naar verwachting stabiel zullen zijn, zal het nog wel enige tijd duren voordat het aantal nieuwe projecten en transacties in winkelvastgoed weer begint te groeien[31].

Bedrijfspanden
De voorraad moderne bedrijfsruimte is in Vilnius per eind 2009 toegenomen tot 334.400 vierkante meter (was eind 2008 nog 281.000 vierkante meter). Terwijl de huurprijzen met gemiddeld ruim 30% zijn gedaald. Het beeld in Kaunas en Klaipeda is vergelijkbaar. Een flinke toename van de voorraad beschikbare opslagruimte, bij gelijktijdige daling van de huurprijzen. Bij de oudere bedrijfspanden bedraagt de daling van de huurprijzen in en rond Kaunas zelfs tot meer dan 50% ten opzichte van een jaar geleden[32].

Vastgoedmarkt Kaunas[33]

Kantorenmarkt
Hoewel de belangstelling in de afgelopen jaren is toegenomen voor het huren van prestigieuze kantoorruimte in de binnenstad van Kaunas en sprake is van een gering aanbod van moderne kantoorruimte, heeft dat tot dusver nog niet geleid tot noemenswaardige prijsstijgingen. De zwakke economische situatie van de afgelopen twee jaren heeft roet in het eten gegooid. Ten opzichte van het jaar 2009 zijn de huurprijzen voor Class A kantoren met ongeveer 15% gedaald. In Kaunas bedraagt de prijsrange voor kantoorruimte op dit moment EUR 2,90 per vierkante meter per maand (goedkoopste Class B) tot EUR 10,10 per vierkante meter per maand (duurste Class A). En dat bij leegstandspercentages die zijn opgelopen tot ongeveer 15%. Er is met name vraag naar kleinere ruimtes van tussen 50 en 100 vierkante meter. De vraag naar ruimtes groter dan 250 tot 300 vierkante meter is momenteel zeldzaam[34].

Winkelmarkt
Net als elders in Litouwen is de retailsector in Kaunas zwaar getroffen door de daling van consumentenbestedingen. Vooral in de consumer electronics, woninginrichting, recreatie en juwelen retail sector zijn de bestedingen tot meer dan 25% afgenomen in 2009. Voedingsmiddelen, kleding en schoeisel kennen minder sterke consumptiedalingen van rond de 18%. Oorzaken van de afname van bestedingen zijn een gebrek aan consumentenvertrouwen, de hoge werkloosheid, dalende lonen en strengere voorwaarden voor kredietverlening. Hoewel de ergste daling achter de rug is, wordt voor 2010 nog geen substantiële verbetering verwacht in de consumentenbestedingen[35]. Bouwplannen voor nieuwe winkelcentra zijn uitgesteld of zelfs afgeblazen voor een landelijk totaal van grofweg 300 duizend vierkante meter. En door de sterke competitie tussen de winkelcentra hebben zelfs de hoofdstraten het op dit moment moeilijk. Er is sprake van leegstandscijfers die oplopen tot meer dan een derde van het beschikbare aanbod. De huurprijzen in Kaunas liggen gemiddeld tussen EUR 7,00 en EUR 19,00 per vierkante meter per maand afhankelijk van branche en vloeroppervlak[36].

Appartementen
Er lopen op dit moment nagenoeg geen nieuwbouwprojecten in het centrum van Kaunas. In Kaunas zijn er circa 900 appartementen in 2009 opgeleverd, 200 minder dan in 2008. De laatste opgeleverde turn key appartementen (van ontwikkelaar Centro House) in de binnenstad zijn verkocht tegen prijzen van gemiddeld tussen EUR 1.900 en EUR 2.200 per vierkante meter inclusief BTW. Er komt voorzichtig aan weer meer vraag naar volledig afgewerkte twee kamerappartementen van gemiddeld 45 tot 55 vierkante meter oppervlak, vooral in het centrum van Kaunas.

[31] *http://www.ober-haus.com/files/OH_Lithuania_Commercial_Q2_2010.pdf*
[32] *http://www.ober-haus.com/files/OH_Lithuania_Commercial_Q1_2010.pdf*
[33] *http://www.baltictimes.com/news/articles/10673/*
[34] *http://www.ober-haus.com/files/OH_LIthuania_Commercial_Q1_2010.pdf http://www.ober-haus.lt/files/OH_Lithuania_Commercial_Q2_2010.pdf*
[35] *http://www.ober-haus.com/files/Ober-Haus%20Real%20Estate%20Annual%202010%20Market%20Report_Baltic%20Capitals.pdf*
[36] *http://www.ober-haus.lt/files/OH_Lithuania_Commercial_Q2_2010.pdf*

Fondsinvestering

Doelstelling

Homburg Mercurius, statutair gevestigd te Soest, heeft als doelomschrijving het beleggen van haar middelen in onroerende zaken en doet dit via haar lokale dochtermaatschappij, UAB Homburg Merkurijus, in het Object, een vastgoed(her)ontwikkelingsproject in Kaunas te Litouwen. Homburg Mercurius belegt alleen in het Object en zal niet in andere objecten investeren.

Op het perceel, waarvan UAB Homburg Merkurijus de eigenaar is, zal een nieuw gebouw worden gerealiseerd dat volgens de huidige plannen zal bestaan uit een parkeergarage, winkelruimte, kantoorruimte en appartementen. Het gebouw zal bestaan uit twee ondergrondse en zeven bovengrondse bouwlagen. Na oplevering bestaat het gebouw uit ruim 28.000 vierkante meter vloeroppervlakte gelegen op een perceel van 7.135 vierkante meter. Hoewel er in februari 2009 een vergunning is verleend voor parkeerruimte, winkelruimte, kantoren en appartementen (verdeeld over in totaal negen bouwlagen) wordt overwogen om voor de verdiepingsvloeren (vier t/m zes), een variant te ontwikkelen met minder appartementen en meer kantoorruimte. Deze alternatieve ontwikkelvariant is afhankelijk van de marktomstandigheden en van een eventuele samenwerking met de gemeente Kaunas die naarstig op zoek is naar circa 10.000 vierkante meter kantoorruimte voor herhuisvesting van haar ambtenaren. Een dergelijke wijziging van het project in meer kantoorruimte en minder woningen zal uitsluitend worden voorgesteld, indien dit een beter rendement oplevert of als 'kickstart' kan fungeren voor het verkrijgen van een bouwfinanciering voor de tweede fase. Als deze variant naar verwachting leidt tot een lager rendement, zal goedkeuring van de Certificaathouders worden gevraagd.

Er is een start gemaakt met de sloop van het bestaande gebouw. Deze sloopwerkzaamheden zijn inmiddels nagenoeg afgerond en er is een begin gemaakt met de funderingswerkzaamheden als voorbereiding op de bouw van de twee ondergrondse bouwlagen. Indien alle Certificaten worden geplaatst binnen de Inschrijvingsperiode zullen in het najaar van 2010 naar verwachting de fundering en twee ondergrondse bouwlagen worden gerealiseerd (eerste fase).

Mits de benodigde additionele bouwfinanciering wordt verkregen voor afronding van de tweede fase, zal de bouw van de bovengrondse zeven bouwlagen starten na de realisatie van de fundering en de ondergrondse bouwlagen. De bouw van de tweede fase neemt naar verwachting negen maanden in beslag. Afhankelijk van het beschikbaar komen van deze additionele financiering, zal de oplevering van het complete gebouw op zijn vroegst in het derde kwartaal van 2011 kunnen plaatsvinden. Het is op dit moment onzeker of en wanneer Homburg Mercurius de benodigde gelden kan aantrekken voor de bouwkosten en de realisatie van de bovengrondse bouwlagen voor de tweede fase.

De opgeleverde appartementen zullen te koop worden aangeboden. Zodra de kantoren en winkelruimte opgeleverd zijn, zullen deze ter verhuur worden aangeboden dan wel, bij eventuele belangstelling, worden verkocht. De verhuur- en verkoopopbrengsten zullen in eerste instantie worden gebruikt voor de aflossing van de aangetrokken leningen. De investeringstermijn loopt totdat het gehele Object is verkocht. Een voorstel tot verkoop van (delen van) het Object zal ter goedkeuring aan de Certificaathouders worden voorgelegd, met uitzondering van de verkoop van individuele appartementen boven de prijs die door de algemene vergadering van aandeelhouders zal worden vastgesteld. Hiertoe dient tweederde van de uitgebrachte stemmen goedkeuring te verlenen aan het voorstel tot verkoop. Gezien de bestaande onzekerheden in de markt is op dit moment de verwachting dat de volledige verkoop kan worden afgerond in het eerste kwartaal van 2015.

Investeringsobject

Homburg Mercurius houdt 100% van de aandelen in het kapitaal van UAB Homburg Merkurijus. UAB Homburg Merkurijus is de eigenaar van het Object. Het betreft een locatie aan de Laisvés Avenue (Kaunas) op het kruispunt van de twee hoofdwinkelstraten, waarop voorheen een gedateerd winkelcentrum heeft gestaan, genaamd Merkurijus, met een oorspronkelijke vloeroppervlakte van 14.232 vierkante meter op een perceel van 7.135 vierkante meter. Op het perceel zal door Homburg Mercurius een nieuw gebouw van negen bouwlagen (twee ondergrondse en zeven bovengrondse bouwlagen) worden gerealiseerd dat volgens de huidige plannen zal bestaan uit een parkeergarage (niveau -2), winkelruimtes (niveau -1 en +1), kantoorruimtes (niveaus +2 en +3), appartementen (niveaus +4, +5, +6) en kantoorruimtes (niveau +7). Na oplevering bestaat het gebouw uit ruim 28 duizend vierkante meter vloeroppervlakte gelegen op een perceel van 7.135 vierkante meter.

Belangrijkste gebeurtenissen sinds de oprichting
In onderstaande paragraaf wordt op hoofdlijnen de geschiedenis van het Fonds weergegeven. Voor een meer uitgebreide beschrijving van de ontwikkelingen aangaande het Fonds, de algemene economische omstandigheden en de Litouwse vastgoedmarkten over de achterliggende jaren, wordt verwezen naar de jaarverslagen van Homburg Mercurius over 2007, 2008 en 2009.

Technisch
Na oprichting van het Fonds zijn door het Fonds de aandelen verworven in de lokale vennootschap UAB Homburg Merkurijus, die de aandelen hield in AB Merkurijus, die eigenaar was van het perceel. AB Merkurijus is middels een juridische fusie opgegaan in UAB Homburg Merkurijus, die hierdoor momenteel het Object houdt.

De noodzakelijke procedures voor wijziging van het bestemmingsplan en de aanvraag van een bouwvergunning zijn opgestart en begin 2009 met succes afgerond. Aansluitend is een start gemaakt met de sloop van het bestaande gebouw. Deze sloopwerkzaamheden zijn inmiddels nagenoeg afgerond en er is een begin gemaakt met de funderingswerkzaamheden als voorbereiding op de bouw van de twee ondergrondse bouwlagen later dit jaar.

Financieel
Bij de oprichting van het Fonds in 2007 zijn 930 aandelen uitgegeven van elk EUR 4.000 met een agio van EUR 11.000 per aandeel. Agio is het bedrag dat een aandeelhouder betaalt boven de nominale waarde. Bij de uitgifte van de aandelen is overeengekomen dat de storting zou plaatsvinden in twee gedeelten. De storting van de nominale waarde en een gedeelte van het agio op het moment van uitgifte van de aandelen en de resterende agio een jaar later.

De bij aankoop van het voormalige winkelcentrum aangetrokken hypothecaire banklening van DnB Nord Bank is inmiddels drie keer succesvol verlengd, laatstelijk tot 31 oktober 2011. Bij de eerste verlenging heeft DnB Nord Bank gedeeltelijke aflossing als voorwaarde gesteld. Aan deze voorwaarde is in 2008 voldaan door terugbetaling van EUR 1.254.000. Het uitstaande bedrag onder deze lening bedraagt thans EUR 5.019.607. De voorwaarden van deze lening staan vermeld in hoofdstuk "Investering en rendement" onder "Hypotheekgegevens".

In de jaren 2007, 2008 en 2009 is geen dividend uitgekeerd, omdat het Fonds nog geen inkomsten heeft kunnen genereren.

Beschrijving investeringen
In de afgelopen jaren heeft Homburg Mercurius geïnvesteerd in de aanschaf van het oorspronkelijke winkelcentrum en in de herontwikkeling. Uitgaven zijn met name gedaan ten behoeve van de verkrijging van de juiste bestemming voor de locatie, het bouwkundig en technisch ontwerp door architecten, de aanvraag en verkrijging van sloop- en bouwvergunning, de daadwerkelijke sloop van het oorspronkelijke gebouw, marketinginspanningen ten behoeve van verhuur en verkoop van ruimtes in het nieuw te realiseren gebouw, overleg met banken, juristen, bouwondernemingen en gemeente, de beveiliging van de locatie, het stabiliseren van de bouwput, de aanleg van de fundering en voorbereiding van de realisatie van de ondergrondse bouwlagen. Voor de exacte uitgaven wordt verwezen naar de jaarrekeningen van Homburg Mercurius over de afgelopen drie boekjaren.

Actuele situatie
In februari 2009 is door de gemeente Kaunas een bouwvergunning afgegeven voor een te realiseren gebouw van zeven verdiepingen plus twee ondergrondse bouwlagen.

De verleende bouwvergunning heeft de volgende kenmerken:
- totaal bouwoppervlak: 28.162 vierkante meter;
- ondergrondse parkeergarage met een aangrenzend parkeerterrein (circa 200 parkeerplaatsen);
- ondergrondse etage met retail bestemming;
- 1ste verdieping: commercieel/retail;
- 2^{e} en 3^{e} verdieping: kantoren;
- 4^{e} t/m 6^{e} verdieping: 93 appartementen; en
- 7^{e} verdieping kantoren.

Bestemming	Verdieping	Vierkante meters	Omschrijving
Kantoren	7	*1.750*	kantoren
Appartementen	4 t/m 6	*7.145*	93 appartementen
Kantoren	2 t/m 3	*7.608*	
Commerciële ruimte	-1 t/m 1	*7.336*	
Parkeergarage	-2	*4.323*	110 parkeerplaatsen
Totaal bouwoppervlak		*28.162*	

Op dit moment worden de funderingswerkzaamheden verricht als voorbereiding op de bouw van de twee ondergrondse bouwlagen. De sloop van het bestaande gebouw is nagenoeg afgerond. In één hoek van het perceel staat nog een klein deel overeind. De werkzaamheden zijn live te volgen via de webcam met IP-adres: 193.219.71.176, login: siv en wachtwoord sivsiv.

Potentiële huurders/kopers
Door de directie van Homburg Valda zijn gesprekken gevoerd met diverse potentiële huurders voor de commerciële ruimte. Over het algemeen wachten potentiële huurders door de huidige crisis liever nog even af dan dat zij op dit moment investeren in nieuwe huisvesting. Potentiële huurders willen garanties over een opleverdatum van het gebouw, alvorens verder in gesprek te gaan. Met lokale makelaars wordt overlegd over een zo aantrekkelijk mogelijke mix van huurders voor het winkeldeel. Koopappartementen worden alleen verkocht na oplevering. Anders dan in het recente verleden zijn geïnteresseerde kopers in het huidige economische klimaat minder geneigd om een beslissing te nemen op basis van bouwtekeningen alleen. Verscheidene makelaars zijn op de hoogte en promoten het project.

De verkoopinspanningen met betrekking tot de appartementen hebben als gevolg van de kredietcrisis nagenoeg stilgelegen. Wel wordt er op dit moment een website ontwikkeld om de appartementen onder de aandacht te brengen bij makelaars en andere geïnteresseerden. Nu kopers/eindgebruikers van appartementen vooralsnog niet hoeven te rekenen op bancaire financiering, zit de markt tijdelijk op slot.

Onderstaand een opgave van enkele geïnteresseerde partijen.

Gemeente Kaunas
Er zijn diverse besprekingen gevoerd met de burgemeester en gemeentesecretaris van Kaunas over de plannen van de gemeente om circa 10.000 vierkante meter nieuwe kantoorruimte te betrekken in het centrum. De gemeente heeft de wens om een groot aantal ambtenaren, op dit moment werkzaam vanuit verschillende locaties in de stad, te herhuisvesten in één modern pand. Liefst in de directe nabijheid van het bestaande gemeentehuis aan de hoofdwinkelstraat, goed bereikbaar en met voldoende parkeergelegenheid. Diverse betrokkenen zijn er van overtuigd dat Merkurijus de meest voor de hand liggende locatie is. De aanbesteding die de gemeente oorspronkelijk heeft willen starten in het voorjaar van 2009, is pas begin 2010 van start gegaan. De gemeente heeft veel tijd nodig gehad om haar plannen nader uit te werken en de voorwaarden voor deze aanbesteding te formuleren.

De inschrijftermijn voor deze aanbesteding is op 16 maart 2010 gesloten. In de daaraan voorafgaande weken heeft de directie van Homburg Valda zowel langs formele als informele weg gesproken over de ongunstige voorwaarden die de gemeente stelt aan het huurcontract. Zo wil de gemeente het liefst een huurcontract sluiten in de lokale valuta (Litas), terwijl het bij grotere huurcontracten in Litouwen gebruikelijk is te kiezen voor denominatie in euro. Voorts wenst de gemeente dat de huurprijs gedurende 25 jaar vast komt te staan. Tenzij de inflatie in enig jaar hoger uitkomt dan 5%, wordt de huurprijs niet geïndexeerd. Er is geen sprake van "triple net lease" waarbij de huurder de onderhoudskosten voor haar rekening neemt. De gemeente wenst (naast de huur) alleen te betalen voor kosten die verband houden met nutsvoorzieningen. De indicatieve huurprijs die de gemeente in gedachten heeft, is te laag voor een winstgevende ontwikkeling. Hierdoor zal het aantrekken van de benodigde bankfinanciering gedurende de bouwfase en voor de uiteindelijke koper/belegger van het nieuwe gebouw nagenoeg onmogelijk zijn.

Helaas hebben de lobby inspanningen van de directie van Homburg Valda vooralsnog geen verandering kunnen brengen in de voorwaarden die de gemeente stelt. UAB Homburg Merkurijus heeft uiteindelijk besloten niet in te schrijven op de aanbestedingsprocedure van de gemeente Kaunas

met betrekking tot de 10.000 vierkante meter kantoorruimte waarnaar zij op zoek is. Het bestuur van Homburg Mercurius deelt de visie van UAB Homburg Merkurijus en is van mening dat inschrijven op de aanbesteding een onverantwoorde beslissing zou zijn geweest wegens de ongunstige voorwaarden in het beoogde huurcontract.

Uiteindelijk hebben maar twee partijen zich ingeschreven. Inmiddels is bekend dat de gemeente uit deze twee inzendingen geen geschikt plan heeft kunnen kiezen en er dus geen gunning komt. Op dit moment wordt het huisvestingsvraagstuk opnieuw door de gemeente bekeken in relatie tot haar financiële mogelijkheden. De ontwikkelingen rondom de nieuwbouw van een kostbaar basketbalstadion (ten behoeve van het Europees kampioenschap in 2011) hebben de financiële speelruimte van de gemeente beperkt. Zodra deze interne besprekingen zijn afgerond, zal de gemeente in tweede instantie mogelijk alsnog om de tafel willen voor overleg over de mogelijkheden van Merkurijus. Vanzelfsprekend blijft Homburg Mercurius geïnteresseerd in een eventuele samenwerking. Een marktconform 25-jarig huurcontract voor 10.000 vierkante meter kantoorruimte met een overheidsinstantie als de gemeente Kaunas kan als kick-start werken voor de realisatie van het restant van het gebouw. De aanvraag van een bancaire financiering voor de resterende bouwkosten zal dan naar verwachting geen probleem opleveren.

Mochten de besprekingen met de gemeente Kaunas succesvol verlopen, dan kan een variant van het project met een alternatieve indeling er uit bestaan dat een deel van de drie woonlagen ook wordt ingericht voor kantoren. Dit zal naar verwachting niet leiden tot wezenlijke vertraging, omdat het past binnen de vastgestelde bestemming. Hoewel in een dergelijke situatie hoogstwaarschijnlijk een nieuwe bouwvergunning moet worden aangevraagd, is het de verwachting dat dit gerealiseerd zou kunnen worden binnen de lopende bouwperiode van de fundering en de twee ondergrondse lagen (ten minste tot eind 2010). Er zal alleen een nieuw technisch ontwerp moeten worden ingediend bij de gemeente, met de nieuwe (interne) indeling. De buitenmaten, ruwbouw, gevelaanzichten en dergelijke veranderen niet. Overigens zijn de rendementsberekeningen, zoals in het Prospectus vermeld, gebaseerd op de indeling volgens de bestaande bouwvergunning. Een andere indeling wordt alleen overwogen als deze een beter rendement oplevert, dan wel omdat een langjarig huurcontract met de gemeente de kansen voor het verkrijgen van een bancaire bouwfinanciering vergroot. Als deze variant naar verwachting leidt tot een lager rendement, zal goedkeuring van de Certificaathouders worden gevraagd.

VP-Market
Met VP-Market, de grootste supermarktketen van Litouwen, worden besprekingen gevoerd over de vestiging van een Maxima supermarkt op niveau -1 van de nieuwbouw met een winkeloppervlak van 2.351 vierkante meter. Er is onder andere gesproken over hun wensen met betrekking tot de indeling en benodigde voorzieningen, alsmede de uitgangspunten voor de huurovereenkomst. Onderhandelingen hierover zijn nog steeds gaande.

Energiemaatschappij Scaent Energy
De energiemaatschappij Scaent Energy is geïnteresseerd in de bovenste verdieping (niveau +7) ten behoeve van de vestiging van een nieuw kantoor. De directeur en grootaandeelhouder van Scaent Energy komt oorspronkelijk uit Kaunas en is gecharmeerd van de gunstige ligging van het Object. Scaent Energy heeft haar belangstelling uitgesproken voor de koop van 1.750 vierkante meter kantoorruimte.

Casino
Tot slot heeft onlangs een casino belangstelling getoond voor de huur van 800 vierkante meter met een separate ingang aan de achterkant van het gebouw.

Overeenkomsten
In 2009 is een overeenkomst getekend met de elektriciteitsmaatschappij voor het oprichten van een nieuw transformatorhuis op de locatie. De oorspronkelijke verplichting om een transformator te realiseren met een capaciteit die voldoende is om ook omliggende gebouwen van stroom te voorzien, is van tafel. Nu een kleiner gedimensioneerde transformator wordt gebouwd, wordt ongeveer EUR 400.000 aan bouw- en installatiekosten bespaard.

De huurovereenkomst met de gemeente voor het aangrenzende parkeerterrein is succesvol verlengd voor het jaar 2010. Dit terrein is nodig voor de opslag van bouwmaterialen en de opstelling van directieketen van de sloop- en bouwonderneming. Op dit moment is het nog onzeker of de huurovereenkomst voor het jaar 2011 kan worden verlengd.

Vooruitzichten
In 2010 zullen naar verwachting de fundering en twee ondergrondse bouwlagen worden gerealiseerd, onder de voorwaarde dat het Fonds erin slaagt eigen vermogen aan te trekken middels de tweede emissie, waarvoor het Prospectus is opgesteld. De opbrengst van deze emissie zal moeten voorzien in de gebudgetteerde financieringsbehoefte tot en met eind 2010.

Mits de benodigde additionele bancaire financiering en financiering door de bouwonderneming wordt verkregen voor afronding van de tweede fase, zal de bouw van de bovengrondse zeven bouwlagen starten na de realisatie van de fundering en de ondergrondse bouwlagen. De bouw van de tweede fase neemt naar verwachting negen maanden in beslag. De beschikbaarheid van bouwfinanciering voor fase twee is op dit moment nog onzeker. Niet uit te sluiten valt, dat bij een eventueel gebrek aan bouwfinanciering door de aandeelhoudersvergadering wordt besloten tot andere (duurdere) vormen van financiering om de bouw van fase twee toch mogelijk te maken, hetgeen nadelig kan zijn voor het rendement. Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld een additionele aandelenemissie of obligatie-uitgifte. Afhankelijk van het beschikbaar komen van deze additionele financiering, zal de oplevering van het complete gebouw op zijn vroegst in het derde kwartaal van 2011 kunnen plaatsvinden.

De opgeleverde appartementen zullen te koop worden aangeboden. Hoewel deze vanzelfsprekend al in een eerder stadium te koop worden aangeboden, nemen potentiële kopers onder de huidige marktomstandigheden vrijwel uitsluitend een koopbeslissing op basis van een "gereed product". Daarnaast is de verwachting dat het nog een tijd zal duren alvorens banken weer bereid zijn om woningfinancieringen te verstrekken, hetgeen ook een rem zet op de vraag naar appartementen en het daadwerkelijk aantal gerealiseerde transacties.

Zodra de kantoren en winkelruimte opgeleverd zijn, zullen deze ter verhuur worden aangeboden dan wel bij eventuele belangstelling worden verkocht. Gezien de bestaande onzekerheden in de markt is op dit moment de verwachting dat de volledige verkoop van het complex pas kan worden afgerond in het eerste kwartaal van 2015.

Achtergronden en beoogde invulling van financieringsbehoefte
De totale investeringbegroting voor de aankoop en de herontwikkeling van het Object was bij de start van het Fonds in 2007 begroot op EUR 42.410.425 inclusief kosten. Met de eerste emissie is in totaal EUR 13.950.000 aan eigen vermogen bijeen gebracht. Het was de bedoeling het restant van het benodigde vermogen aan te trekken middels een bankfinanciering. Echter, als gevolg van de kredietcrisis die zich in 2008 heeft geopenbaard, zijn banken vooralsnog niet bereid om de oorspronkelijk beoogde (bouw)financiering te verstrekken. Hoewel in de onlangs herziene investeringsbegroting de totale investeringsbegroting naar beneden is bijgesteld en EUR 40.927.691 bedraagt, is het achterwege blijven van de benodigde bouwfinanciering de directe aanleiding om middels een tweede emissie nieuw eigen vermogen bijeen te brengen van maximaal EUR 3.600.642. Het totaal beoogd eigen vermogen bedraagt na de tweede emissie EUR 17.550.642.

In alle ontwikkelvarianten is de realisatie van de fundering en twee ondergrondse bouwlagen noodzakelijk. Hier is uitvoerig over gesproken tijdens een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Homburg Mercurius op 29 januari 2010 en 24 maart 2010. Er is een presentatie gegeven over de actuele situatie en de noodzaak om genoemde werkzaamheden op te starten. Vanwege de ongebruikelijke zeer strenge vorst van afgelopen winter, tot -25 graden Celsius die diep in de grond is doorgedrongen, bestond het gevaar dat de bouwlocatie instabiel werd met mogelijke schade aan omliggende gebouwen tot gevolg. Om dit zoveel mogelijk te voorkomen, is (na een aanbestedingsprocedure) een bouwondernemer geselecteerd die de bouwwerkzaamheden "tot niveau nul" zal opstarten. Inmiddels is een bouwonderneming bezig met de funderingswerkzaamheden en wordt de locatie permanent bewaakt. Gevaar voor instabiel worden van de locatie is daarmee beperkt.

Op de website www.homburg.nl is de presentatie te downloaden van de AVA op 26 mei 2010, waarin foto's zijn opgenomen van de funderingswerkzaamheden.

Verder heeft de realisatie van de fundering en de twee ondergrondse bouwlagen als voordeel dat het direct waarde toevoegt aan de locatie. Tegelijkertijd ziet de gemeente Kaunas dat Homburg Mercurius (als één van de weinige ontwikkelaars ter plaatse) wel doorgaat met de bouw, hetgeen van positieve invloed kan zijn op een mogelijke samenwerking. Daarnaast wordt door nu te starten, gebruik gemaakt van historisch lage bouwkosten (zowel arbeidsloon als bouwmaterialen).

De financieringsbehoefte tot en met eind 2010 is begroot op EUR 3.600.642. De opbrengst van de tweede emissie zal worden aangewend voor de bouwkosten van de fundering, de realisatie van de twee ondergrondse bouwlagen (de eerste fase), alsmede rentekosten en overige ontwikkelingskosten die gebudgetteerd zijn tot en met 31 december 2010. Deze uitgaven zijn nader gespecificeerd in het hoofdstuk "Investering en rendement", paragraaf "Cashflows t/m einde project", tweede kolom van de tabel onder het kopje "2010".

Ten behoeve van de gedeeltelijke financiering van de bouwkosten is per Q3 2010 een tijdelijk overbruggingskrediet verkregen van Homburg Valda ter grootte van EUR 1.000.000 tegen 12% rente op jaarbasis. Alhoewel dit krediet een overeengekomen looptijd heeft tot 31 maart 2011, zal de lening worden terugbetaald uit de opbrengst van de tweede emissie (indien deze doorgang vindt) en daarmee voor 31 december 2010 zijn afgelost.

Op 24 maart 2010 is tijdens een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Homburg Mercurius een besluit genomen tot uitgifte van aandelen in het kader van de Aanbieding.

Het is op dit moment onzeker of de benodigde additionele bouwfinanciering voor afronding van de tweede fase (de zeven bovengrondse bouwlagen) wordt verkregen.

Restricties
Homburg Mercurius investeert indirect (via haar 100% deelneming in UAB Homburg Merkurijus) in het Object en zal niet in andere objecten investeren.

Homburg Mercurius kent geen geldende grenswaarden voor het opnemen van leningen en/of de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen.

Investering en rendement

In dit hoofdstuk worden prognoses gegeven over het verwachte rendement en zijn tevens de verwachte verkoopopbrengst en verwachte kosten weergegeven. Deze verwachte kosten zijn berekend door Homburg Capital en Homburg Valda, gebaseerd op huidige marktgegevens ten aanzien van onder andere bouwmaterialen en arbeidsloon. De investeringsbegroting is niet door een externe accountant gecontroleerd. Wel heeft Ernst & Young LLP de rendementsberekeningen gecontroleerd ten aanzien van de consistentie van de berekeningen met de geformuleerde veronderstellingen door het management van het Fonds (Bijlage 8).

Investering

Door deelname in het Fonds investeert een belegger indirect in de herontwikkeling van het Object, het voormalige winkelcentrum Merkurijus te Kaunas, Litouwen. Deelname is mogelijk door toe te treden als Certificaathouder van Homburg Mercurius. Daarnaast bestaat, bij voldoende belangstelling, voor de belegger die via een vennootschap wil deelnemen de mogelijkheid deel te nemen via een aparte structuur. Door toepassing van deze structuur wordt bereikt dat deelnemende vennootschappen in principe gebruik kunnen maken van de deelnemingsvrijstelling. Dit betekent dat geen vennootschapsbelasting betaald hoeft te worden over het behaalde rendement op de Certificaten.

Waardering

De wereldwijde economische crisis heeft nog altijd een grote invloed op de waarde van vastgoed. De crisis heeft ook negatieve invloed gehad op de veronderstellingen die bij aanvang van het Fonds bestonden. Zo zijn er tegen de verwachting in minder financieringsfaciliteiten beschikbaar en blijft de waardeontwikkeling van het vastgoed achter. Als gevolg van de economische crisis functioneren de vastgoedmarkten niet normaal en zijn externe taxateurs gedwongen hun toevlucht te nemen tot het afgeven van taxatiewaarden onder gedwongen verkoopomstandigheden. ("forced" of "distressed" sales). Deze waardebepalingmethode staat haaks op het "going concern" principe. Dit is de reden dat het bestuur van Homburg Mercurius gemeend heeft een interne waardering van het project te moeten vervaardigen die vooral uitgaat van de residuele grondwaardemethode, rekeninghoudend met de verhuurprijzen per vierkante meter die momenteel worden gerealiseerd voor een vergelijkbaar object. Deze interne taxatie leidt voor het Object voor het boekjaar 2009 tot een afwaardering van 20% ten opzichte van de geïnvesteerde middelen. Deze afwaardering is verwerkt in de jaarrekening en komt tot uitdrukking in de boekwaarde van EUR 11.006.000 per jaareinde 2009.

Taxatie

Het perceel is op 25 mei 2010 getaxeerd door de volledig onafhankelijke externe taxateur Ober-Haus Real Estate Advisors voor een bedrag van Litas 38.700.000 oftewel EUR 11.208.295. Bij de taxatiemethode is gebruikt gemaakt van de zogenaamde residuele grondwaardemethode. Deze methode berekent het bedrag dat resteert ten behoeve van de dekking van de grondkosten, nadat de waarde van het Object is vastgesteld op basis van diverse veronderstellingen zoals bestemmingsplannen en bouwvergunningen, waarvan de met de realisatie gemoeide totale (oprichtings)kosten worden afgetrokken. De veronderstellingen die in dit taxatierapport zijn gehanteerd, zijn overeenkomstig de door de gemeente Kaunas afgegeven bouwvergunning voor een te realiseren gebouw van zeven verdiepingen plus twee ondergrondse bouwlagen. Het volledige Taxatierapport is terug te vinden in Bijlage 1 van het Prospectus.[37] Sinds de taxatiedatum van het Object hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan in de getaxeerde waarde.

Het verschil tussen de waardering door Ober-Haus Real Estate Advisors en de waardering in de jaarrekening 2009 van LTL 38.000.000 of EUR 11.006.000, per 31 december 2009 wordt voornamelijk veroorzaakt door een meer positieve verwachting over de toekomst van de vastgoedmarkt in Litouwen en specifiek in Kaunas. In onderstaande tabel worden de belangrijkste verschillen tussen beide taxaties schematisch weergegeven:

[37] *In de tabel op p. 21 van het taxatierapport staat Maxima als "tenant" vermeld. Op dit moment zijn er onderhandelingen met VP-Market over de huur van niveau -1 voor de supermarkt keten Maxima (zie hoofdstuk "Fondsinvestering", paragraaf "Potentiële huurders/kopers").*

	2010 waardering (Ober-Haus)	2009 waardering (Homburg)
Bruto aanvangsrendement (1ste halfjaar 2015)	7,50%	9%
Leegstandspercentage (kantoren) (1ste halfjaar 2015)	7%	10%
Leegstandspercentage (winkels) (1ste halfjaar 2015)	5%	10%
Bouwkosten (kantoren) LTL/m^2	2.200	2.500
Kantoorverhuur (LTL/maand) excl. BTW	30	33
Winkelverhuur (LTL/maand) excl. BTW	50	75
Verhuur parkeren in (LTL/maand) excl. BTW	150	240
Verkoop parkeren in LTL	40.000	44.500

Naast taxateur is Ober-Haus ook de grootste makelaar in the Baltische regio. Ober-Haus is niet in de hoedanigheid van makelaar betrokken bij het Object. Ober-Haus heeft veel ervaring met betrekking tot het verlenen van onroerend goed- en vermogensbeheerdiensten en is sinds 1994 uitgegroeid tot een onderneming met 300 vastgoedprofessionals verspreid over meer dan 30 kantoren in de regio. De dienstverlening van Ober-Haus bevat het volledige spectrum aan professionele onroerend goed diensten in residentiële en commerciële markten.

Op grond van de verplichtingen die voortvloeien uit de Wft, dient de vastgoedportefeuille jaarlijks te worden gewaardeerd door een onafhankelijke externe taxateur. Per jaar wordt het Object door de externe taxateur gewaardeerd op een cijfermatige actualisering (desktop taxatie) van de bij de vorige taxatie gehanteerde rekenmodellen. De uitkomsten van de waarderingen en de invloed daarvan op de netto vermogenswaarde worden schriftelijk medegedeeld aan de Certificaathouders in de jaarverslaggeving van het Fonds. De taxateur wordt ieder jaar geselecteerd op basis van onafhankelijkheid, deskundigheid en prijs.

Gehanteerde veronderstellingen rendementsberekening
De geprognosticeerde projectwinst bedraagt EUR 3.455.696 vóór belasting, op basis van de volgende aannames en veronderstellingen:

a. De kolom t/m 31-03-2010 betreffen de uitgaven die zijn gedaan voor het project tot en met 31 maart 2010.
b. De mogelijkheid tot terugvordering van alle BTW.
c. Fase één (de fundering en ondergrondse twee bouwlagen) wordt gerealiseerd met de opbrengst van de tweede emissie en is eind 2010 afgerond; operationele uitgaven t/m 31-03-2010 zijn de verliezen uit voorgaande jaren van Homburg Mercurius exclusief bijzondere waardeverminderingen en uitgestelde belastingen.
d. Aangezien er in Litouwen geen rentekosten en projectontwikkelingsvergoedingen mogen worden geactiveerd, worden er voldoende compensabele verliezen opgebouwd tijdens de bouwfase, zodat er bij de verkoop van losse appartementen en parkeerplaatsen geen vennootschapsbelasting in Litouwen hoeft te worden betaald. De uiteindelijke verkoop van de verhuurde winkelruimtes zal via een aandelentransactie worden gestructureerd zodat er over dat gedeelte geen vennootschapsbelasting in Litouwen betaald hoeft te worden. Daarom is er in dit model geen post vennootschapsbelasting opgenomen.
e. De berekening van de projectontwikkelingsvergoeding wordt nader toegelicht in het hoofdstuk 'Kosten en vergoedingen'.
f. De juridische kosten zijn notariskosten bij de verkoop van appartementen. Deze zijn 0,5% van de verkoopprijs en worden voor 75% betaald door de verkoper.
g. De architectkosten betreffen de werkelijke kosten die contractueel zijn overeengekomen met de architect verhoogd met EUR 8.689 voor onvoorziene architectkosten.
h. De belastingen en leges zijn ingeschat op EUR 100.803 per jaar als het project gereed is. Er is geen rekening gehouden met indexering van belastingen en leges.
i. De verkoopvergoeding is gebaseerd op 2% van de verkopen van onroerend goed die in dat kwartaal hebben plaatsgevonden. Verhuurvergoedingen zijn gebaseerd op één maand huur die aan een makelaar betaald moeten worden als deze een nieuwe huurder aanbrengt.
j. De kosten voor infrastructuur en bouwrijp maken zijn opgebouwd uit geschatte kosten voor het aanleggen van elektriciteit en het plaatsen van een transformator voor EUR 276.135, sloopkosten voor EUR 24.397 en EUR 56.222 voor ingenieurs.

k. Voor de berekening van de bouwkosten is uitgegaan van onderstaande prijzen per vierkante meter.

	m^2 prijs in EUR
Scaent bouwkosten	666
Bouwkosten overige kantoren	579
Bouwkosten winkelruimtes begane grond	681
Bouwkosten winkelruimtes niveau -1	623
Bouwkosten woningen	521
Bouwkosten parkeerplaatsen	304

l. De overige projectkosten zijn de kosten die betaald moeten worden aan de aangrenzende landeigenaar. Het gaat om een totaal bedrag van EUR 200.000. Dit betreffen eenmalige kosten ter compensatie van omzetverlies door de bouw.
m. Er is een post voor onvoorziene kosten opgenomen ter grootte van 5% van de bouwkosten; Deze post kan worden aangemerkt als een liquiditeitsreserve om mogelijke tegenvallers ten tijde van de bouwfase op te vangen.
n. De promotiekosten zijn gebaseerd op EUR 43.443 tijdens de bouw van fase 2, de bovengrondse verdiepingen; na de bouwfase zijn deze kosten voor 2012 en 2013 begroot op EUR 14.481 per jaar en in 2014 en het eerste kwartaal 2015 in totaal op EUR 9.051. Deze kosten dienen ter promotie om huurders en kopers geïnteresseerd te krijgen voor het project Mercurius.
o. Commerciële ruimte wordt verhuurd (VP-market, andere private ondernemingen en eventueel de gemeente Kaunas) of verkocht aan eindgebruikers dan wel investeerders.
p. De verhuurprijs per vierkante meter voor de kantoorruimte (inclusief parkeerplaatsen) bedraagt EUR 10 per maand en wordt vanaf het vierde kwartaal 2012 geïndexeerd met 3%. De kantoorruimte bedraagt netto 7.308 vierkante meter (bruto 7.608 vierkante meter). De verhuurprijs van parkeerplaatsen in het rekenmodel is (in afwijking van het taxatierapport) inbegrepen in de verhuurprijs van kantoorruimte.
q. De verhuurprijs per vierkante meter voor de winkelruimte op de eerste verdieping bedraagt EUR 22 per maand en wordt vanaf het vierde kwartaal 2012 geïndexeerd met 3%. De winkelruimte op de eerste verdieping bedraagt netto 3.698 vierkante meter (bruto 3.846 vierkante meter).
r. De verhuurprijs per vierkante meter voor de winkelruimte in de kelderruimte bedraagt EUR 8 per maand en wordt vanaf het vierde kwartaal 2012 geïndexeerd met 3%. De winkelruimte in de kelderruimte bedraagt netto 2.280 vierkante meter (bruto 3.490 vierkante meter).
s. De verhuurinkomsten zullen worden aangewend voor het financieren van het restant aan kosten en om aflossingen op de financiering te doen.
t. Bij de verkoop van de verhuurde delen van het Object aan het eind van de geprognosticeerde investeringstermijn van 5 jaar wordt in het rekenmodel uitgegaan van een opbrengst die berekend is aan de hand van een bruto aanvangsrendement ("**BAR**"), ofwel het bruto rendement op een belegging uit verkoop van het Object, van 10,3%. BAR is de jaarlijkse huursom van het Object op het prijsniveau van het moment van verkoop afgezet tegen de verwachte marktwaarde c.q. verkoopprijs van het Object, uitgedrukt in een percentage. Bij de berekening is uitgegaan van verwachte waarden die volgens het bestuur van het Fonds beter aansluiten bij de huidige ontwikkelingen, hetgeen het verschil met de taxatie in mei 2010 waarbij de taxateur een BAR van 7,5% heeft gehanteerd en de interne taxatie per 31 december 2009 met een BAR van 9% verklaart.
u. Het aantal vierkante meters kantoorruimte dat Scaent Energy wellicht wenst af te nemen bedraagt 1.750 vierkante meter, tegen een vierkante meter (koop)prijs van EUR 2.317.
v. De vierkante meter verkoopprijs van de appartementen bedraagt EUR 1.774. De appartementen bedragen in totaal 6.178 vierkante meter netto (7.145 vierkante meter bruto). Start van de verkoop van appartementen zal beginnen in het kwartaal voordat de bouw gereed zal zijn. Alle appartementen worden na oplevering binnen 3,5 jaar verkocht aan de eindgebruikers. Vanaf het tweede kwartaal 2012 zijn de verkoopprijzen jaarlijks geïndexeerd met 3%.
w. De verkoopprijzen van de parkeerplaatsen bedragen EUR 13.033 per parkeerplaats. In totaal

zijn er 110 parkeerplaatsen. Verkopen zijn verspreid over elf kwartalen en de eerste verkopen zijn verwacht in het derde kwartaal 2011. Vanaf het tweede kwartaal 2012 zijn de verkoopprijzen jaarlijks geïndexeerd met 3%.

x. Voor de berekening van de asset management fee is uitgegaan van de ontwikkelingsactiviteiten tot en met het betreffende kwartaal verminderd met de bijzondere waardeverminderingen uit het verleden minus de kostprijs van eventuele verkopen in dat kwartaal. Daarbij is de kostprijs gesteld op de verkoopprijs minus een projectontwikkelingsmarge van 9%.

y. De administratiekosten betreffen kosten die betrekking hebben op het in stand houden van het kantoor op het bouwterrein voor de administratie van het project. Dit zijn o.a. elektriciteitskosten, telefoon, water, beveiliging van het bouwterrein en het huren van parkeerruimte. In totaal is dit EUR 21.957 per kwartaal tot en met het derde kwartaal 2011, daarna is dit nog slechts EUR 11.613 per kwartaal aangezien er dan geen beveiligingskosten en aparte elektriciteitskosten meer zijn.

z. Voor een toelichting van doorbelaste kosten voor (i) projectontwikkelingsvergoeding; (ii) property management fee; (iii) asset management fee; (iv) beheervergoeding Homburg Capital; en (v) plaatsingskosten, verwijzen wij naar de toelichting die is opgenomen in het hoofdstuk "Kosten en vergoedingen". Er is een post onderhoudskosten opgenomen in het model die is gebaseerd op 3% van de huurinkomsten voor het betreffende kwartaal.

aa. Tijdig beschikbaar komen van (bancaire) financiering voor de bouw van fase twee (de bouw van de zeven bovengrondse bouwlagen) met een verwachte start van de bouw in januari 2011 en een bouwtijd van negen maanden. Deze financiering is geschat op EUR 9.372.040. Er is uitgegaan van een rentepercentage op de financiering van 5% per jaar en een aflossing uit de kasstromen van het project. De financiering zal volledig zijn afgelost in het eerste kwartaal van 2015. Benadrukt wordt dat beschikbaarheid van bankfinanciering zal afhangen van de hoeveelheid voorverkochte en voorverhuurde ruimtes en daarmee van een serieus marktherstel.

bb. In het model is uitgegaan van de verwachting dat de bestaande financiering van EUR 5.019.607 uit de cashflow over de looptijd van dit project kan worden afgelost. De rente op deze financiering is in het model vastgezet op 5% per jaar. In werkelijkheid wordt de rente elke zes maanden opnieuw vastgesteld voor de volgende zes maanden op basis van zes maands Euribor + 3% opslag.

cc. In het model is verondersteld dat de bouwonderneming een financiering zal verstrekken voor 30% van de harde bouwkosten, zijnde de bouwkosten en de post onvoorzien, van de bovengrondse lagen. Er wordt een jaarlijkse rente in rekening gebracht van 6% en de aflossing wordt verondersteld binnen één jaar na voltooiing van de bouw te worden voldaan uit de lopende cashflow.

dd. Homburg Valda heeft per Q3 2010 Homburg Merkurijus een overbruggingskrediet ter beschikking gesteld ter grootte van EUR 1.000.000 met 12% rente op jaarbasis. Alhoewel dit krediet een overeengekomen looptijd heeft tot 31 maart 2011, zal de lening worden terugbetaald uit de opbrengst van de tweede emissie (indien deze doorgang vindt) en daarmee voor 31 december 2010 zijn afgelost. Om deze reden is dit krediet niet vermeld in het Cashflowoverzicht.

Het bestuur van Homburg Mercurius heeft totaal geen invloed op de aannames en veronderstellingen onder b., c., h., l., m. en bb. en heeft in beperkte mate invloed op de overige aannames en veronderstellingen.

Cashflows t/m einde project[38]

Onderstaand overzicht geeft de uitgaven en inkomsten voor de periode t/m 31 maart 2010 en de verwachte uitgaven en inkomsten voor de periode vanaf 31 maart 2010 t/m 31 maart 2015 weer, waarbij een onderverdeling is gemaakt tussen ontwikkelingsactiviteiten, exploitatie/verkoop, operationele werkzaamheden en financiering (in euro's).

	t/m 31-3-2010	2010	2011	2012	2013	2014	Q1 2015	Totaal
Cashflow uit ontwikkelactiviteiten	**-16.970.478**	**-3.813.805**	**-14.991.217**	**-886.282**	**-416.620**	**-224.851**	**-488.738**	**-37.791.990**
UITGAVEN (-)	-16.970.478	-3.813.805	-14.991.217	-886.282	-416.620	-224.851	-488.738	-37.791.990
Verwervingskosten projectlocatie inclusief opstallen	-12.246.774	0	0	0	0	0	0	-12.246.774
Kosten voorfinanciering	-304.419	0	0	0	0	0	0	-304.419
Projectontwikkelingfee (10% van totale bouwkosten)	-1.464.286	-140.000	-245.485	0	0	0	0	-1.849.771
Bankkosten	-6.372	-10.039	-18.744	0	0	0	0	-35.155
Selectie- en acquisitiekosten	-6.369	0	0	0	0	0	0	-6.369
Aankoopbemiddeling	-233.536	0	0	0	0	0	0	-233.536
Bodemonderzoek	0	0	0	0	0	0	0	0
Taxatiekosten	-6.082	0	0	0	0	0	0	-6.082
Juridische kosten	-99.915	-35.000	-22.895	-8.450	0	0	0	-166.259
Architectkosten	-629.944	-176.668	-225.542	-68.423	0	0	0	-1.100.576
Belastingen en leges	-220.217	-56.766	-60.637	-100.803	-100.803	-100.803	-24.259	-664.287
Leningrente	-1.174.529	-180.588	-681.739	-555.390	-301.336	-116.808	-18.679	-3.029.069
Verkoopvergoeding en verhuurvergoeding	0	0	-252.793	-93.735	0	0	-413.989	-760.517
Onderzoekskosten, due diligence	0	0	0	0	0	0	0	0
Infrastructuur en bouwrijp maken	-578.035	-356.756	0	0	0	0	0	-934.791
Bouwkosten	0	-2.651.714	-12.751.075	0	0	0	0	-15.402.789
Overige projectkosten	0	-65.000	-60.000	-45.000	0	0	-30.000	-200.000
Onvoorzien	0	-132.586	-637.554	0	0	0	0	-770.139
Promotiekosten	0	-8.689	-34.754	-14.481	-14.481	-7.241	-1.810	-81.456
Cashflow uit exploitatie en verkoop	**-1.351.155**	**-271.934**	**6.405.608**	**6.028.130**	**6.384.073**	**2.974.152**	**21.078.813**	**41.247.686**
INKOMSTEN (+)	0	0	**6.700.003**	6.384.850	**6.737.927**	**3.318.487**	**21.242.121**	**44.383.388**
Bezettingsgraad			75%	88%	95%	95%	95%	
Huuropbrengsten	0	0	**392.065**	**1.844.537**	**2.061.405**	**2.123.247**	**542.666**	**6.963.920**
Kantoor Scaent Energy	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige kantoren	0	0	166.678	784.163	876.359	902.650	230.702	2.960.553
Winkelruimtes gedeelte begane grond	0	0	186.758	878.635	981.939	1.011.397	258.496	3.317.225
Winkelruimtes niveau -1	0	0	38.630	181.739	203.107	209.200	53.468	686.143
Verhuur X	0	0	0	0	0	0	0	0
Verhuur Y	0	0	0	0	0	0	0	0
Verhuur Z	0	0	0	0	0	0	0	0
Parkeergarage	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengsten	0	0	**6.307.937**	**4.540.313**	**4.676.522**	**1.195.240**	**20.699.455**	**37.419.467**
Kantoor Scaent Energy	0	0	4.054.680	0	0	0	0	4.054.680
Overige kantoren	0	0	0	0	0	0	8.799.905	8.799.905
Winkelruimtes gedeelte begane grond	0	0	0	0	0	0	9.860.070	9.860.070
Winkelruimtes niveau -1	0	0	0	0	0	0	2.039.481	2.039.481
Woningen	0	0	1.992.599	4.015.087	4.135.539	1.056.974	0	11.200.199
Parkeergarage	0	0	260.658	525.226	540.983	138.266	0	1.465.133
Totale uitgaven	**-1.351.155**	**-271.934**	**-294.395**	**-356.720**	**-353.853**	**-344.335**	**-163.309**	**-3.135.701**
Operationele uitgaven	-145.155	-112.503	-204.354	-263.978	-258.329	-245.945	-61.967	-1.292.233
Administratiekosten, accountant	0	-65.871	-77.484	-46.452	-46.452	-46.452	-11.613	-294.324
Property management fee (2,5% van de huuropbrengst)	0	0	-9.802	-46.113	-51.535	-53.081	-13.567	-174.098
Asset management fee (0,5% over de waarde v/d activa)	-190.000	-46.632	-105.307	-116.077	-98.500	-82.715	-20.507	-659.738
Onderhoudskosten	0	0	-11.762	-55.336	-61.842	-63.697	-16.280	-208.918
Overige kosten/opbrengsten	44.845	0	0	0	0	0	0	44.845
Fondskosten	-207.000	-87.418	-90.041	-92.742	-95.524	-98.390	-101.341	-772.456
Beheervergoeding Homburg Capital	-207.000	-87.418	-90.041	-92.742	-95.524	-98.390	-101.341	-772.456
Initiële kosten	-999.000	-72.013	0	0	0	0	0	-1.071.013
Plaatsingskosten	-999.000	-72.013	0	0	0	0	0	-1.071.013
Cashflow uit financieringen en BTW	**18.569.607**	**4.000.642**	**8.942.962**	**-4.882.029**	**-4.944.615**	**-2.298.936**	**-1.836.990**	**17.550.642**
POSITIEF (+ontvangen), NEGATIEF (-terugbetaald)								
Eigen vermogen uit 1e emissie	13.550.000	400.000	0	0	0	0	0	13.950.000
Eigen vermogen uit 2e emissie		3.600.642	0	0	0	0	0	3.600.642
Bouwfinanciering bank		0	9.372.040	-1.103.258	-4.609.974	-1.964.295	-1.694.513	0
Bestaande banklening	5.019.607	0	-3.475.440	-732.409	-334.640	-334.640	-142.477	0
Bouwfinanciering bouwbedrijf		0	3.046.362	-3.046.362	0	0	0	0
BTW (+ontvangen, - betaald)	0							
TOTALE CASHFLOW	**247.974**	**-85.097**	**357.353**	**259.820**	**1.022.839**	**450.365**	**18.753.086**	**21.006.338**
CUMULATIEVE CASHFLOW	**247.974**	**162.876**	**520.229**	**780.049**	**1.802.888**	**2.253.252**	**21.006.338**	

Bij de berekening is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

[38] *Voor informatiedoeleinden is gekozen om het kasstroomoverzicht in het Prospectus op te stellen op basis van de directe methode, terwijl het kasstroomoverzicht in de jaarrekening van Homburg Mercurius is opgesteld op basis van de indirecte methode.*

De aansluiting tussen de opgebouwde verliezen volgens de jaarrekeningen tot en met 31 december 2009 en de hiervoor weergegeven cashflow uit exploitatie en verkoop tot en met 31 maart 2010 volgens het model kan als volgt gemaakt worden:

(Bedragen in EUR x 1.000)	
Cumulatief verlies 2007/2008/2009 volgens de jaarrekening:	-7.540
Correctie voor bijzondere waarde verminderingen:	6.549
Correctie voor belastinglatenties	- 334
Resultaat eerste kwartaal 2010:	- 26
Totaal:	-1.351
Cashflow uit exploitatie en verkoop tot en met 31-03-2010 volgens het model:	-1.351

De aansluiting tussen de post voorraden in de balans volgens de jaarrekening 2009 van het Fonds en de cashflow uit ontwikkelingsactiviteiten tot en met 31 maart 2010 kan als volgt gemaakt worden:

(Bedragen in EUR x 1.000)	
De post voorraden in de balans volgens de jaarrekening 2009	- 11.005
Correctie voor bijzondere waarde verminderingen:	- 6.549
Correctie voor belastinglatenties:	526
Uitgestelde betalingen	200
Betaalde ontwikkelkosten incl. rente Q1 2011	- 142
Totaal:	- 16.970
Cashflow uit ontwikkelactiviteiten tot en met 31-03-2010 volgens het model:	- 16.970

Bij een geprognosticeerde projectwinst van EUR 3.455.696 kan bij verkoop een bedrag van EUR 21.006.338 worden verdeeld onder alle Certificaathouders. (EUR 13.950.000 opbrengst eerste emissie + EUR 3.600.642 opbrengst tweede emissie + de prognose winst = EUR 21.006.338).

Voor deelnemers aan de tweede emissie betekent dit een verwacht rendement van bruto 140,66% in vijf jaar tijd, ofwel gemiddeld 28,13% bruto per jaar. Dit wordt hieronder nader uiteengezet, op basis van de hiervoor berekende cashflows.

Investeringsoverzicht en financiering Homburg Mercurius

Onderstaand overzicht geeft de uitgaven voor de periode t/m 31 maart 2010 en de verwachte uitgaven voor de periode vanaf 31 maart 2010 t/m 31 maart 2015 in verband met ontwikkelingsactiviteiten en operationele werkzaamheden (totale financieringsbehoefte) weer (in euro's).

Cashflow uit ontwikkelactiviteiten Investeringen	t/m 2010 Q1	2010 Q2 t/m 2015 Q1	totale looptijd
Verwervingskosten projectlocatie inclusie	-12.246.774	0	-12.246.774
Kosten voorfinanciering	-304.419	0	-304.419
Projectontwikkelingfee	-1.464.286	-385.485	-1.849.771
Bankkosten	-6.372	-28.783	-35.155
Selectie- en acquisitiekosten	-6.369	0	-6.369
Aankoopbemiddeling	-233.536	0	-233.536
Bodemonderzoek	0	0	0
Taxatiekosten	-6.082	0	-6.082
Juridische kosten	-99.915	-66.344	-166.259
Architectkosten	-629.944	-470.633	-1.100.576
Belastingen en leges	-220.217	-444.070	-664.287
Leningrente	-1.174.529	-1.854.540	-3.029.069
Verhuur- en verkoopcommissies	0	-760.517	-760.517
Onderzoekskosten, due diligence	0	0	0
Infrastructuur en bouwrijp maken	-578.035	-356.756	-934.791
Bouwkosten	0	-15.402.789	-15.402.789
Overige projectkosten	0	-200.000	-200.000
Onvoorzien	0	-770.139	-770.139
Promotiekosten	0	-81.456	-81.456
Subtotaal	-16.970.478	-20.821.512	-37.791.990
Overige kosten	-1.351.155	-1.784.546	-3.135.701
Totale project begroting	**-18.321.633**	**-22.606.058**	**-40.927.692**

De investeringen tot en met het eerste kwartaal van 2010 van in totaal EUR 18.321.633 zijn als volgt gefinancierd:

Eigen vermogen bijeengebracht met eerste emissie	13.550.000
Bestaande lening DnB Nord Bank	5.019.607
Totaal gefinancierd	18.569.607

De intentie is dat het restant van de investeringen tot en met het eerste kwartaal 2015 van in totaal EUR 22.606.058 als volgt zal worden gefinancierd:

Restant storting eerste emissie (voldaan op 15 juni 2010)	400.000	
Beschikbare liquide middelen per 31 maart 2010	247.974	
Eigen vermogen bij een te brengen met tweede emissie	3.600.642	(t.b.v. bouw tot niveau nul)
Lening te verstrekken door een bank	9.372.040	(t.b.v. bouw 1 t/m 7)
Lening te verstrekken door de bouwonderneming	3.046.362	(t.b.v. bouw 1 t/m 7)
Subtotaal	16.667.018	
Totaal te financieren t/m eerste kwartaal 2015	22.606.058	
Restant te financieren uit operationele cashflow	5.939.040	

Conform de cashflowprognose is het de intentie dat het restant van de investeringen en kosten en de aflossing van de leningen gedurende het project worden gefinancierd uit te verwachten operationele cashflow zijnde: verkoopopbrengsten (termijnbetalingen) en huuropbrengsten van opgeleverde ruimtes tot het moment dat deze zijn verkocht.

Hypotheekgegevens
De bestaande financiering van DnB Nord Bank ad EUR 5.019.607 heeft een looptijd tot 31 oktober 2011 onder de volgende voorwaarden:

Bedrag	EUR 5.019.607
Geldgever	DnB Nord Bank
Geldnemer	UAB Homburg Merkurijus
Rente	6 maands Euribor + 3% opslag
Looptijd	tot 31 oktober 2011
Aflossing	niet overeengekomen gedurende de looptijd
Zekerheden	hypotheekrecht op perceel grond en opstallen en pandrecht op creditsaldo van bankrekening(en) bij DnB Nord Bank
Solvabiliteitsratio	de verhouding tussen het eigen vermogen (inclusief eventuele achtergestelde leningen) ten opzichte van het balanstotaal moet ten minste 30% bedragen

Rendementsverwachting
(Prognose, bedragen in euro)

Rendementsverwachting op certificaten tweede emissie Mercurius	
Huuropbrengsten na oplevering tot aan verkoop	
Kantoorruimtes	2.960.553
Winkelruimtes bovengronds	3.317.225
Winkelruimtes niveau -1	686.143
Rentekosten gedurende gehele looptijd project (inclusief bouwfinanciering)	-3.029.069
Overige operationele kosten	-3.135.701
Cumulatief exploitatieresultaat uit verhuur	799.150
Verwachte verkoopopbrengst na 5 jaar	
Woningen	11.200.199
Winkelruimtes	11.899.551
Kantoren	12.854.585
Parkeergarage	1.465.133
Bouwkosten inclusief aankoop oorspronkelijk OG (exclusief rentekosten)	-34.762.921
Totaal resultaat uit verkoop	2.656.546
Totale bruto projectwinst over 5 jaar (voor belasting in Litouwen)	3.455.696
Eigen vermogen eerste emissie	13.950.000
Eigen vermogen tweede emissie	3.600.642
Bruto projectwinst (voor belasting in Litouwen)	3.455.696
Totale uitkering na 5 jaar	21.006.338
Per certificaat	13.270
Investering per certificaat bij tweede emissie	-5.514
Winst per certificaat tweede emissie	7.756
Bruto rendement over looptijd van 5 jaar voor de tweede emissie	140,66%
Gemiddeld bruto rendement per jaar voor de tweede emissie	28,13%

De rendementsberekening is gebaseerd op kasstromen (cashflows) zoals weergegeven in de tabel onder het kopje "Cashflows t/m einde project". In bovenstaande berekening is geen rekening gehouden met verschuldigde emissiekosten. Bij de berekening is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan. De gevolgen van de tweede emissie op

het rendement van de bestaande Certificaathouders worden hierna toegelicht in de paragraaf "Effect van verwatering".

Gevoeligheidsanalyse
De geprognosticeerde rendementscijfers zijn gebaseerd op veronderstellingen die in het Prospectus zijn toegelicht. Indien de werkelijkheid in negatieve zin afwijkt van de gehanteerde veronderstellingen, dan heeft dit een negatieve invloed op het geprognosticeerde rendement. Indien het positief afwijkt, kan dit uiteraard een positief effect hebben. Om inzichtelijk te maken wat de invloed is van een drietal belangrijke factoren, te weten de hoogte van de rente op de bouwfinanciering, de totale te verwachten bouwkosten en de gehanteerde BAR, op het geprognosticeerde bruto rendement zijn de volgende scenario's doorgerekend. Deze analyses zijn opgenomen vanwege de vereisten die de STV aan een prospectus stelt, De rendementsprognose is in zeer beperkte mate gevoelig voor een wijziging in de gebruikte factoren (zoals de rente, bouwkosten en BAR) gezien de lagere prijs van de Certificaten van de tweede emissie en het daardoor hoge verwachte rendement.

Rente
Indien de bankrente op de bouwfinanciering stijgt met 1% ten opzichte van de gehanteerde 5% rente in het model, zal het bruto rendement over de investeringstermijn van 5 jaar dalen naar 137,88%. Indien de bankrente op de bouwfinanciering stijgt met 3% ten opzichte van de gehanteerde 5% rente in het model, zal het bruto rendement over de investeringstermijn van 5 jaar dalen naar 132,32%. Beide scenario's zijn opgesteld onder de voorwaarde dat de rente over de financiering verstrekt door de bouwonderneming en de bestaande bankfinanciering niet meestijgen.

Indien de bankrente op de bouwfinanciering daalt met 1% ten opzichte van de gehanteerde 5% rente in het model, zal het bruto rendement over de investeringstermijn van 5 jaar stijgen naar 143,44%. Indien de bankrente op de bouwfinanciering daalt met 3% ten opzichte van de gehanteerde 5% rente in het model, zal het bruto rendement over de investeringstermijn van 5 jaar stijgen naar 149,00%. Beide scenario's zijn opgesteld onder de voorwaarde dat de rente over de financiering verstrekt door de bouwonderneming en de bestaande bankfinanciering niet meedalen.

Bouwkosten (exclusief rentekosten)
Indien de totale bouwkosten met 1% stijgen ten opzichte van de gehanteerde veronderstelling in het model, zal het bruto rendement over de investeringstermijn van 5 jaar dalen naar 138,83%. Indien de totale bouwkosten stijgen met 5% ten opzichte van de gehanteerde veronderstelling in het model, zal het bruto rendement over de investeringstermijn van 5 jaar dalen naar 131,51%.

Indien de totale bouwkosten met 1% dalen ten opzichte van de gehanteerde veronderstelling in het model, zal het bruto rendement over de investeringstermijn van 5 jaar stijgen naar 142,49%. Indien de totale bouwkosten dalen met 5% ten opzichte van de gehanteerde veronderstelling in het model, zal het bruto rendement over de investeringstermijn van 5 jaar stijgen naar 149,81%.

Bruto Aanvangs Rendement
Indien de BAR stijgt naar 11% ten opzichte van de gehanteerde veronderstelling in het model, zal het bruto rendement over de investeringstermijn van 5 jaar dalen naar 125,05%. Indien de BAR stijgt naar 12% ten opzichte van de gehanteerde veronderstelling in het model, zal het bruto rendement over de investeringstermijn van 5 jaar dalen naar 106,89%.

Indien de BAR daalt naar 9% ten opzichte van de gehanteerde veronderstelling in het model, zal het bruto rendement over de investeringstermijn van 5 jaar stijgen naar 173,25%. Indien de BAR daalt naar 8% ten opzichte van de gehanteerde veronderstelling in het model, zal het bruto rendement over de investeringstermijn van 5 jaar stijgen naar 206,21%.

Break-even analyse
Er is een break-even scenario opgesteld waarbij wordt berekend wanneer het Fonds, over de totale beoogde looptijd ervan, na aftrek van kosten en betalingen van verplichtingen aan externe financiers, uitsluitend de inleg van de investeerders van EUR 5.514 per Certificaat (derhalve exclusief vergoedingen aan investeerders in de vorm van dividend of rente e.d.) in het Fonds kan terugbetalen. Dit scenario doet zich voor indien de totale bouwkosten volgens het huidige rendementsmodel van EUR 15.402.789 stijgen naar EUR 27.243.785, hetgeen een toename in de bouwkosten betekent van 77%. Op de totale projectkosten betekent dit een overschrijding van 31,3%. In deze break-even analyse is uitgegaan van gelijkblijvende opbrengsten.

Effect van verwatering
Uitgaande van de verwachtingscijfers uit bovenstaande tabel "Rendementsverwachting op certificaten tweede emissie Mercurius", zullen bestaande Certificaathouders een negatief rendement behalen op hun bestaande investering als gevolg van de tweede emissie en de verwachte bruto projectwinst. De verwachte uitkering per Certificaat bedraagt EUR 13.270,- op een oorspronkelijke investering van EUR 15.000,- per Certificaat.

Om niet te verwateren, dienen bestaande Certificaathouders met een oorspronkelijk belang van vijf Certificaten (5/930 = 0,538%) vier additionele Certificaten te verwerven bij de tweede emissie (9/1.583 = 0,568%), hetgeen neerkomt op een investering van EUR 22.056 (in aanvulling op een oorspronkelijke inleg van EUR 75.000 exclusief emissiekosten). Voor deze Certificaathouders zal de gemiddelde winst per Certificaat op basis van de hiervoor berekende rendementsverwachting EUR 2.486 bedragen (d.w.z. EUR 13.270 minus de gemiddelde investering per Certificaat van EUR 97.056 / 9), hetgeen neerkomt op een gemiddeld bruto rendement over de totale verwachte looptijd van het Fonds van 23,1% per Certificaat.

Het verwateringpercentage bedraagt afgerond 41% en geldt voor de aandelen en dus ook voor de Certificaten. Als bestaande Certificaathouders besluiten in het geheel niet deel te nemen aan de tweede emissie, daalt derhalve hun percentage in de eventuele winst na afloop van de investeringstermijn tot 59% van hun oorspronkelijke aandeel.

Verdeling van het liquidatieoverschot
Uit de verhuur- en verkoopwinst van het Object die door UAB Homburg Merkurijus wordt behaald, zal Homburg Valda recht hebben op een bedrag gelijk aan 50% van de overwinst na aftrek van een bedrag gelijk aan 12% per jaar over het in Homburg Mercurius ingelegde eigen vermogen. Het rendement voor de Certificaathouders wordt in principe achteraf bij verkoop van het Object uitgekeerd. Op basis van de reeds verstreken investeringstermijn, de te verwachten resterende investeringstermijn en de actuele verwachtingen omtrent de projectwinst, is het aannemelijk dat de projectwinst in zijn geheel ten goede komt aan de Certificaathouders en er naar verwachting geen sprake is van een winstdeel voor Homburg Valda. Niettemin blijft deze oorspronkelijk overeengekomen overwinstverdeling van kracht.

Overigens ziet genoemde overwinstverdeling nadrukkelijk op de situatie tussen Certificaathouders en de ontwikkelaar Homburg Valda. De methodiek heeft geen enkele betrekking op de winstverdeling tussen Certificaathouders onderling. Elk uitgegeven Certificaat is gelijk in rang en heeft dus ook een gelijk winstrecht.

Juridische aspecten

Fondsstructuur

De structuur van Homburg Mercurius is transparant en overzichtelijk. De statutair bestuurder van Homburg Mercurius is Homburg Capital.

Deelneming in het Fonds geschiedt in beginsel middels certificaten van gewone aandelen in het kapitaal van Homburg Mercurius. Ingeval een belegger via een vennootschap in het Fonds wil investeren én gebruik wil maken van de deelnemingsvrijstelling, biedt Homburg Mercurius, bij voldoende belangstelling, de mogelijkheid te investeren via de deelnemingsvrijstellingstructuur. In dit geval geschiedt de deelneming in het Fonds middels certificaten van aandelen in het kapitaal van een of meer nieuw op te richten vennootschappen waarin maximaal 20 investeerders deelnemen, genaamd Homburg Mercurius Deelnemers III B.V., Homburg Mercurius Deelnemers IV B.V. etc. Ieder van de Homburg Mercurius Deelnemers B.V.'s zal ten minste 5% van de aandelen in het kapitaal van Homburg Mercurius verkrijgen. Als gevolg hiervan wordt bereikt dat iedere investering in een Homburg Mercurius Deelnemers B.V. correspondeert met ten minste 5% in het gestorte aandelenkapitaal van die vennootschap en tevens dat die Homburg Mercurius Deelnemers B.V. een belang van ten minste 5% houdt in het gestorte aandelenkapitaal van Homburg Mercurius B.V. Hierdoor kunnen deze investeerders (lees: hun deelnemende vennootschappen) gebruik maken van de deelnemingsvrijstelling. Dit betekent dat geen vennootschapsbelasting betaald hoeft te worden over het uitgekeerde rendement.

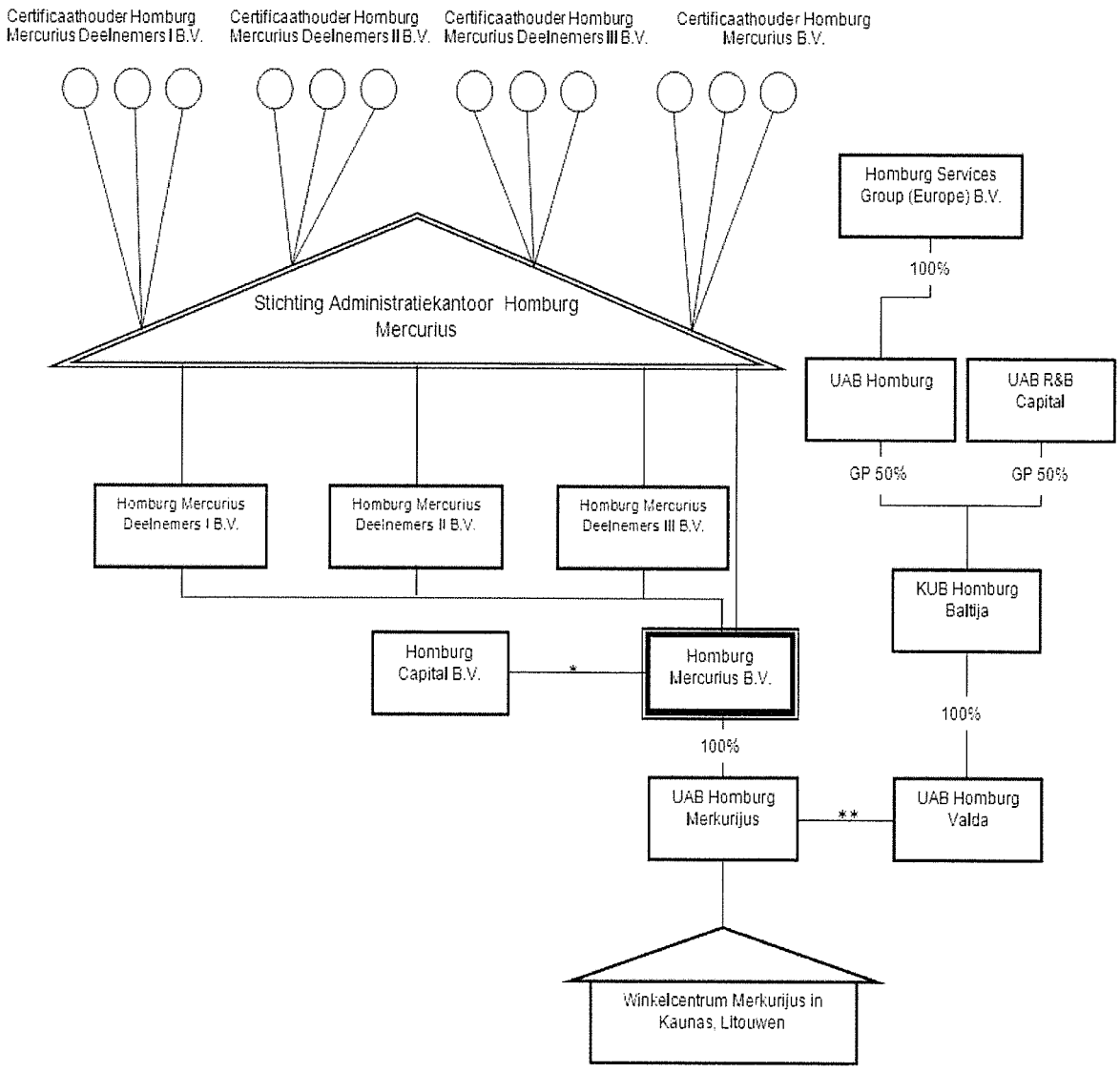
Om de uitgifte en overdracht van 'deelnemingsrechten' in Homburg Mercurius tegen zo gering mogelijke kosten en met een minimum aan formaliteiten voor de investeerders te kunnen faciliteren, is gekozen voor certificering van aandelen. Voor de overdracht van aandelen schrijft de wet voor dat dit bij notariële akte geschiedt. Voor de overdracht van de Certificaten geldt dit voorschrift niet. Opgemerkt zij dat Homburg Mercurius en Homburg Capital geen (onderhandse) markt in de Certificaten onderhouden. Dit kan tot gevolg hebben dat Certificaathouders hun Certificaten feitelijk niet kunnen verhandelen.

Stichting Administratiekantoor Homburg Mercurius zal tegen toekenning van Certificaten de aandelen in het kapitaal van Homburg Mercurius en in het kapitaal van de betreffende Homburg Mercurius Deelnemers B.V.'s. verkrijgen en administreren. Een Certificaat geeft recht op de economisch gerechtigdheid van het onderliggende aandeel.

Het eigendom van de vastgoedportefeuille is ondergebracht in UAB Homburg Merkurijus. Het gehele aandelenkapitaal van UAB Homburg Merkurijus wordt gehouden door Homburg Mercurius. Het dagelijks bestuur van UAB Homburg Merkurijus wordt gevoerd door Homburg Valda.

De opbrengst van de tweede emissie zal in enkele grote tranches door Homburg Mercurius B.V. beschikbaar worden gesteld aan UAB Homburg Merkurijus in de vorm van kapitaalstortingen, al naar gelang de liquiditeitsbehoefte van het project. Middelen die tijdelijk niet nodig zijn, zullen op een spaardeposito bij de Rabobank worden aangehouden.

Het bovenstaande is tevens weergegeven in onderstaand structuuroverzicht:



* Homburg Capital B.V. is statutair bestuurder van Homburg Mercurius B.V. en tussen beide entiteiten bestaat een beheerovereenkomst

** asset managementovereenkomst tussen UAB Homburg Merkurijus en UAB Homburg Valda

Beschrijving Homburg Mercurius

Homburg Mercurius biedt investeerders de mogelijkheid om indirect te investeren in projectontwikkeling in Litouwen. Projectontwikkeling wordt gekwalificeerd als een ondernemingsactiviteit in plaats van een beleggingsactiviteit. Dit betekent dat Homburg Mercurius geen beleggingsmaatschappij is als bedoeld in de Wft en als zodanig niet onder toezicht van de AFM staat.

Als gevolg van de certificering van de aandelen is de relatie tussen de Certificaathouders en Homburg Mercurius geregeld in de statuten en de administratievoorwaarden van de Stichting. Gelet op de zo open mogelijke structuur die door Homburg Mercurius wordt nagestreefd ter zake de uitoefening van (stem)rechten door de kapitaalverschaffers van Homburg Mercurius zullen de Stichting en de Homburg Deelnemers B.V.'s het aan de aandelen in het kapitaal van Homburg Mercurius verbonden stemrecht niet zelf uitoefenen, maar op basis van volmachten laten uitoefenen door de Certificaathouders. De rechten verbonden aan de Certificaten worden hieronder nader toegelicht in de paragraaf "Beschrijving Certificaten".

Onderstaand is een korte beschrijving van de vennootschappelijke inrichting van Homburg Mercurius. Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar de statuten van Homburg Mercurius.

Oprichting en statuten
Homburg Mercurius is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, opgericht bij notariële akte op 31 januari 2007 verleden door notaris A.M.J. Hommes-Kuijer te Apeldoorn. Homburg Mercurius is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32121310. De statuten zijn laatstelijk gewijzigd bij akte van statutenwijziging van 25 juli 2007.

Doelomschrijving
In artikel 2 van de statuten van Homburg Mercurius is de doelomschrijving weergegeven. Homburg Mercurius heeft ten doel:

a. Het al dan niet tezamen met anderen deelnemen in en het besturen van andere ondernemingen;
b. het beleggen van haar middelen in onroerende zaken en effecten;
c. het verkrijgen, verwerven in genot, vervreemden, huren, verhuren, vervaardigen, administreren, financieren, beheren, exploiteren en bezwaren van goederen;
d. het voorzien in de behoefte aan financieringsmiddelen van groepsmaatschappijen en anderen;
e. voor zover daarop in deze statuten niet een uitzondering is gemaakt, het sluiten van overeenkomsten waarbij de vennootschap zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt; en
f. het verrichten van alle handelingen, welke in de ruimste zin verband kunnen houden met of bevorderlijk kunnen zijn voor één van de sub a tot en met e omschreven doeleinden.

Looptijd
Homburg Mercurius is opgericht voor onbepaalde tijd.

Maatschappelijk kapitaal
Het maatschappelijk aandelenkapitaal bedraagt EUR 11.160.000 verdeeld over 2.790 aandelen, elk nominaal groot EUR 4.000. De aandelen zijn op naam.

Uitstaand aandelenkapitaal
Op de datum van het Prospectus bestaat het uitstaand aandelenkapitaal van Homburg Mercurius uit 930 aandelen. Deze aandelen zijn uitgegeven bij de oprichting van Homburg Mercurius. Ingeval van een volledige plaatsing van de Certificaten, zal het uitstaande aandelenkapitaal van Homburg Mercurius 1.583 aandelen op naam omvatten.

Bestuur
Homburg Mercurius wordt bestuurd door het bestuur (ook wel directie), bestaande uit een of meer bestuurders (ook wel directeuren). Het bestuur vertegenwoordigt Homburg Mercurius. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt ook toe aan iedere bestuurder afzonderlijk.

Het aantal bestuurders wordt vastgesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders en kan te allen tijde door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen, nadat zij in de gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord. Een besluit tot schorsing kan door de algemene vergadering worden genomen ongeacht het vertegenwoordigde aandelenkapitaal. Een besluit tot ontslag, anders dan op eigen verzoek, kan door de algemene vergadering slechts worden genomen in een vergadering waarin meer dan de helft van het geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd.

Een meerhoofdig bestuur vergadert zo dikwijls als een bestuurder daarom verzoekt. Een meerhoofdig bestuur besluit met volstrekte meerderheid van stemmen.

Goedkeuring van besluiten van het bestuur
Goedkeuring van de algemene vergadering van aandeelhouders van Homburg Mercurius is vereist voor besluiten van het bestuur strekkende tot:

- het aangaan van overeenkomsten waarbij ten behoeve van Homburg Mercurius een bankkrediet wordt verstrekt;
- het verstrekken van gelden en het lenen van gelden, daaronder niet begrepen het gebruik maken van een ten behoeve van Homburg Mercurius verleend bankkrediet;
- (des-)investeringen, indien daarmee een bedrag van meer dan EUR 50.000 gemoeid is;
- het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid voor rekening van Homburg Mercurius;
- het aangaan van vaststellingsovereenkomsten;

- het optreden in rechte, daaronder begrepen het voeren van arbitrale procedures, met uitzondering van het nemen van die maatregelen die geen uitstel dulden; en
- (het verlenen van goedkeuring aan) een (voorgenomen) verkoop van onroerende zaken door een dochtervennootschap welke een door de algemene vergadering vast te stellen bedrag te boven gaat.

De bovenstaande besluiten tot goedkeuring kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen.

Stemrecht
Elk aandeel geeft recht op het uitbrengen van één stem. De algemene vergadering besluit met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, tenzij in de statuten anders is bepaald.

Voorkeursrecht
Iedere aandeelhouder heeft bij uitgifte van aandelen een voorkeursrecht naar evenredigheid van het gezamenlijke bedrag van zijn aandelen, met uitzondering van de uitgifte van aandelen aan werknemers van Homburg Mercurius. Op dit moment heeft Homburg Mercurius geen werknemers. Aandelen die niet toewijsbaar zijn, worden - op een door het bestuur te bepalen wijze – onder de gegadigde aandeelhouders verloot. Indien en voor zover er van het voorkeursrecht geen gebruik wordt gemaakt, komen deze toe aan de overige gegadigde aandeelhouders in evenredigheid van hun bezit van aandeelhouders. Het voorkeursrecht kan telkens voor een enkele uitgifte worden beperkt of uitgesloten bij besluit van de algemene vergadering.

Jaarlijkse algemene vergadering en buitengewone algemene vergadering
Elk jaar wordt ten minste één algemene vergadering van aandeelhouders van Homburg Mercurius gehouden en wel binnen zes maanden na afloop van elk boekjaar. Verder kan het bestuur of een bestuurder een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Homburg Mercurius bijeenroepen indien zij dit nodig acht. Eén of meer personen die gerechtigd zijn tot het uitbrengen van ten minste 10% van het totaal aantal stemmen dat kan worden uitgebracht (waaronder begrepen Certificaathouders), zijn gerechtigd tot het verzoeken een vergadering bijeen te roepen.

Oproeping voor de algemene vergadering geschiedt door de directie of door een directeur. De oproepingen geschieden per brief en niet later dan op de vijftiende dag voor de dag waarop de vergadering wordt gehouden.

Dividend en andere uitkeringen
Dividend op de aandelen in het kapitaal van het Fonds wordt veertien dagen na de vaststelling van de jaarrekening ter beschikking gesteld aan de Stichting, tenzij de algemene vergadering van aandeelhouders van het Fonds op voorstel van Homburg Capital als bestuurder van het Fonds anders besluit. Dividenden welke vijf jaren na ter beschikkingstelling niet zijn opgeëist, komen toe aan het Fonds. De door de Stichting ontvangen dividenden en andere uitkeringen op de aandelen in het kapitaal van het Fonds worden onmiddellijk ter beschikking gesteld aan de Certificaathouders.

Boekjaar
Het boekjaar van Homburg Mercurius is gelijk aan het kalenderjaar.

Verslaglegging
De jaarrekening van Homburg Mercurius luidt in euro's. Binnen vier maanden na afsluiting van het boekjaar wordt de jaarrekening opgemaakt in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS).

Ernst & Young Accountants LLP te Zwolle zal de jaarrekening controleren in opdracht van Homburg Mercurius. Bij de jaarrekening zal ook verslag worden gedaan van de algemene stand van zaken inzake het vastgoed.

In de jaarrekening van Homburg Mercurius, opgesteld door Homburg Capital als bestuurder, zal de intrinsieke waarde per aandeel per einde boekjaar worden vermeld. De intrinsieke waarde wordt onder verantwoordelijkheid van Homburg Capital vastgesteld en berekend in euro's. Er zal geen tussentijdse intrinsieke waarde worden afgegeven.

Statutenwijziging
Besluiten tot wijziging van de statuten kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste twee/derde gedeelte van het geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd. Ter bescherming van de aandeelhouders is dit een strenger vereiste dan bij wet is voorgeschreven.

Beschrijving Certificaten
De rechten verbonden aan de Certificaten zijn neergelegd in de statuten en de administratievoorwaarden van de Stichting. De financiële rechten van de Certificaathouders volgen eveneens uit de statuten van Homburg Mercurius (en de statuten van de Homburg Mercurius Deelnemers B.V.'s).

Aantal beschikbare Certificaten
Om de beoogde EUR 3.600.642 bijeen te brengen, zullen maximaal 653 nieuwe Certificaten worden uitgegeven.

Uitgifteprijs
De uitgifteprijs van de nieuwe Certificaten is bepaald door het eigen vermogen van Homburg Mercurius per einde boekjaar 2009 (op basis van de gecontroleerde jaarrekening) vastgesteld op EUR 6.410.000, te delen door de 930 bestaande Certificaten. Op de aldus verkregen intrinsieke waarde per Certificaat ad EUR 6.892,47 is met instemming van de bestaande Certificaathouders een korting toegepast van 20%, waarmee de uitgifteprijs per Certificaat uitkomt op (afgerond) EUR 5.514 dat overeenkomt met de nominale waarde per aandeel van EUR 4.000 en EUR 1.514 agio. Het agio is het bedrag dat de belegger betaalt boven de nominale waarde.

Vergader- en stemrechten
Gelet op de zo open mogelijke structuur die door Homburg Mercurius wordt nagestreefd ter zake de uitoefening van (stem)rechten door de kapitaalverschaffers van Homburg Mercurius zullen de Stichting en de Homburg Deelnemers B.V.'s het aan de aandelen in het kapitaal van Homburg Mercurius verbonden stemrecht niet zelf uitoefenen, maar op basis van volmachten laten uitoefenen door de Certificaathouders.

Aan de Certificaathouders zal in voorkomend geval tijdig een bericht worden gestuurd met het verzoek of zij willen aangeven (i) de betreffende algemene vergadering van aandeelhouders van Homburg Mercurius zelf bij te willen wonen, dan wel (ii) een steminstructie te willen geven aan de Stichting respectievelijk aan de betreffende Homburg Mercurius Deelnemer B.V. De Stichting respectievelijk de betreffende Homburg Mercurius Deelnemer B.V. zal vervolgens (i) een volmacht geven aan de betrokken Certificaathouder om de bewuste algemene vergadering van aandeelhouders van Homburg Mercurius bij te wonen en aldaar zelfstandig het stemrecht uit te kunnen oefenen dan wel (ii) op de bewuste vergadering de stemmen uitbrengen overeenkomstig de aan haar gegeven instructies. De Stichting noch de betreffende Homburg Mercurius Deelnemer B.V. zal zelf stemrecht uitoefenen op door haar, ten titel van beheer, gehouden aandelen in het kapitaal van Homburg Mercurius, anders dan conform de gegeven instructies.

Aandeelhoudersvergaderingen kunnen tevens worden gehouden op schriftelijk verzoek van Certificaathouders die ten minste 10% van het totaal aantal uitstaande Certificaten vertegenwoordigen. Elk Certificaat geeft recht tot het uitbrengen van één stem.

Winstrechten en dividenduitkeringen
Elk uitgegeven Certificaat is gelijk in rang en heeft ook een gelijk winstrecht. Bij de eerste emissie uitgegeven Certificaten hebben geen preferentie of prioriteit van winstrecht ten opzichte van Certificaten die bij de tweede emissie worden uitgegeven.

Aangezien de Stichting de aandelen in het kapitaal van Homburg Mercurius en de aandelen in het kapitaal van de Homburg Mercurius Deelnemers B.V.'s houdt voor rekening en risico van de Certificaathouders, zal de Stichting respectievelijk de betrokken Homburg Mercurius Deelnemers B.V. hetgeen op die aandelen aan haar wordt uitgekeerd onmiddellijk doorbetalen aan de Certificaathouders. Voor een beschrijving van het dividendbeleid wordt verwezen naar de onderstaande paragraaf "Dividendbeleid".

Aansprakelijkheid
Vanwege de structuur van het Fonds kunnen Certificaathouders niet worden aangesproken voor schulden van het Fonds. Het maximale verlies van de Certificaathouder is derhalve het door hem betaalde bedrag ter zake van de aankoop van de Certificaten.

Overdraagbaarheid
Certificaten zijn beperkt overdraagbaar en verhandelbaar, maar Homburg Mercurius en/of Homburg Capital onderhouden geen (onderhandse) markt in de Certificaten en zullen geen beursnotering voor de Certificaten aanvragen op een gereglementeerde markt. Voor de overdracht van Certificaten is geen notariële akte vereist. De Certificaathouder die Certificaten wil overdragen behoeft goedkeuring van het bestuur van Homburg Mercurius.

Informatieverstrekking
Iedere Certificaathouder ontvangt een exemplaar van de jaarrekening van Homburg Mercurius. Tevens ontvangt de Certificaathouder een halfjaarlijks verslag. In dit verslag wordt onder andere een update gegeven over de voortgang van het project. In de jaarrekening van Homburg Mercurius, opgesteld door Homburg Capital als bestuurder, zal de intrinsieke waarde per Certificaat per einde boekjaar worden vermeld. De intrinsieke waarde wordt onder verantwoordelijkheid van Homburg Capital vastgesteld en berekend in euro's. Er zal geen tussentijdse intrinsieke waarde van de Certificaten worden afgegeven.

Wijziging van Certificaathoudersrechten
De administratievoorwaarden en statuten van de Stichting kunnen door een besluit van het bestuur van de Stichting eenzijdig worden gewijzigd. De financiële rechten van de Certificaathouders volgen eveneens uit de statuten van Homburg Mercurius (en de statuten van de Homburg Mercurius Deelnemers B.V.'s), welke statuten kunnen worden gewijzigd door een besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders van Homburg Mercurius zoals vastgelegd in de statuten en de administratievoorwaarden.

Dividendbeleid
Projectontwikkeling kent een fluctuerende winstontwikkeling. Dit wordt onder andere veroorzaakt door wijzigende vraag- en aanbodverhoudingen gedurende de ontwikkelingsperiode als gevolg van wijzigende economische omstandigheden. Gedurende de investeringstermijn van Homburg Mercurius zal naar verwachting geen dividend worden uitgekeerd aangezien de opbrengsten tijdens de investeringstermijn beperkt zullen zijn.

De verkoop- en verhuuropbrengsten van het Object zullen in eerste instantie worden aangewend om de aangetrokken leningen af te lossen. Indien na gehele aflossing van de leningen en overige schulden middelen resteren, zullen deze door middel van uitkeringen op de aandelen in het kapitaal van Homburg Mercurius aan de Certificaathouders worden uitgekeerd.

De verhuur- en verkoopopbrengsten van het Object zullen derhalve als volgt worden aangewend:
- aflossing van de resterende (hypothecaire) financiering en overige schulden; en
- indien beschikbaar, evenredige verdeling van het liquidatieoverschot over alle Certificaathouders van Homburg Mercurius (i.e. al naar gelang het aantal Certificaten in hun bezit) tot een preferent rendement gelijk aan 12% per jaar (tijdsevenredig, enkelvoudig rendement op het totaal ingelegde vermogen); en
- het bedrag dat na uitkering van het 12% jaarlijkse rendement overblijft, voor 50% wordt uitgekeerd aan de Certificaathouders. De overige 50% is bestemd voor Homburg Valda.

Verwezen wordt naar de rendementsverwachting opgenomen in het hoofdstuk "Investering en rendement", paragraaf "Rendementsverwachting op certificaten tweede emissie Mercurius" en paragraaf "Verdeling van het liquidatieoverschot".

Grondslagen voor de financiële verslaglegging
In het kader van transparantie en vergelijkbaarheid vindt de verslaglegging van het Fonds en alle betrokken Homburg entiteiten plaats in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS).

Relevante verbonden partijen

Homburg Mercurius B.V.
Homburg Mercurius B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht bij akte van oprichting op 31 januari 2007 en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland onder nummer 32121310. De laatste akte van statutenwijziging dateert van 25 mei 2007. Het bestuur van Homburg Mercurius wordt gevormd door Homburg Capital. Voor een uitgebreidere omschrijving wordt verwezen naar het hoofdstuk "Initiatiefnemer en bestuurder".

Homburg Mercurius is een besloten vastgoedfonds en is 100% eigenaar van de aandelen in een Litouwse vennootschap, UAB Homburg Merkurijus, die de ontwikkelingslocatie van het voormalige winkelcentrum Merkurijus in eigendom heeft en beschikt over de vereiste vergunningen en een goedgekeurd bouwplan. Het bestuur van Homburg Mercurius wordt gevormd door Homburg Capital. Homburg Mercurius heeft als doelomschrijving het beleggen van haar middelen in onroerende zaken en doet dit via haar lokale dochtermaatschappij, UAB Homburg Merkurijus, in een vastgoed(her)ontwikkelingsproject in Kaunas te Litouwen.

Stichting Administratiekantoor Homburg Mercurius
Stichting Administratiekantoor Homburg Mercurius is voor onbepaalde tijd opgericht op 1 februari 2007 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland onder nummer 32121320. De Stichting heeft haar statutaire te Soest en houdt haar kantoor te Beckeringhstraat 36, (3762 EX), Soest. Het bestuur van de Stichting wordt gevormd door Homburg Capital.

De Stichting houdt de aandelen in Homburg Mercurius en de Homburg Mercurius Deelnemers B.V.'s voor rekening en risico van de Certificaathouders. Het aantal aandelen dat de Stichting houdt, komt overeen met het aantal toegekende Certificaten aan de Certificaathouders. Het doel van de Stichting is het tegen toekenning van Certificaten verwerven en administreren van aandelen in het kapitaal van Homburg Mercurius en in het kapitaal van de Homburg Mercurius Deelnemers B.V.'s. Tevens lopen de storting en de uitkeringen op de aandelen via de Stichting.

De Stichting heeft onder andere tot taak:
- het verwerven van de juridische eigendom van de gewone aandelen in Homburg Mercurius en de Homburg Mercurius Deelnemers B.V.'s;
- het toekennen van Certificaten aan de investeerders;
- het incasseren van dividenden en andere uitkeringen op de aandelen;en
- het doen van uitkeringen aan de Certificaathouders.

Ter zake van de rechten en plichten van de Stichting en de Certificaathouders zijn administratievoorwaarden vastgesteld. Deze zijn te vinden in Bijlage 4 bij het Prospectus. De statuten van de Stichting zijn aangehecht als Bijlage 3 bij het Prospectus.

Homburg Capital
Homburg Capital is statutair bestuurder van Homburg Mercurius, de Stichting en van de Homburg Mercurius Deelnemers B.V.'s. Homburg Capital is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht bij akte van oprichting op 4 juni 1999, en is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland onder nummer 08082007. De laatste statutenwijziging dateert van 10 maart 2010.

Tot haar taken behoren onder andere het opstellen van de jaarrekeningen van Homburg Mercurius alsmede het informeren van de Certificaathouders ten aanzien van de ontwikkelingen in Homburg Mercurius en haar dochtermaatschappij. Zie voor verdere informatie omtrent Homburg Capital het hoofdstuk "Initiatiefnemer en bestuurder".

UAB Homburg Merkurijus
UAB Homburg Merkurijus is een Litouwse vennootschap die het perceel grond aan 60 Laisvés aléja (avenue) in de stad Kaunas te Litouwen bezit. UAB Homburg Merkurijus is statutair gevestigd te Gedimino pr.20/Jogailos g.1, Vilnius, Litouwen en is ingeschreven onder registratiecode 3005 56975 in Vilnius. De aandelen van UAB Homburg Merkurijus worden voor 100% gehouden door Homburg Mercurius. Het dagelijks beheer van UAB Homburg Merkurijus wordt uitgevoerd door Homburg Valda.

Homburg Valda
UAB Homburg Valda is een Litouwse vennootschap die ontstaan is uit een samenwerkingsverband tussen UAB Homburg en de Litouwse onderneming UAB R&B Capital. De aandelen in UAB Homburg Valda worden gehouden door de KUB Homburg Baltija, een partnership onder het recht van Litouwen. UAB Homburg en UAB R&B Capital zijn beide general partner van deze partnership. Het bestuur van Homburg Valda wordt gevormd door de heer J.G. Torpey en de heer B.T. Nabuurs. Zie Bijlage 6 voor hun curriculum vitae

Homburg Valda zorgt onder andere voor de sloop van het bestaande gebouw, de begeleiding van de bouw van het nieuwe Object en het (voor)verkopen en (voor)verhuren van de te realiseren woon-, kantoor-, winkel-, en parkeerruimte.

De belangrijkste taken van Homburg Valda zijn:
- het uitvoeren van het detailplan voor het perceel en het verkrijgen van de overige vereiste vergunningen om de bouw van het gebouw mogelijk te maken;
- het selecteren van een aannemer voor de bouw;
- het begeleiden van de sloop van het bestaande gebouwen en de bouw van het nieuwe Object;
- het (voor)verkopen en (voor)verhuren van de te realiseren woon-, kantoor-, winkel-, en parkeerruimte; en
- het onderhouden van de contacten met lokale partijen (banken, juristen, fiscalisten, architecten, aannemers etc.).

Homburg Mercurius Deelnemers B.V.'s
Homburg Mercurius Deelnemers 1 B.V. en Homburg Mercurius Deelnemers 2 B.V. zijn besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid, opgericht bij akte van oprichting op 31 januari 2007 en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland onder nummer 32121782 en 32121784. Het bestuur van de Homburg Mercurius Deelnemers B.V.'s wordt gevormd door Homburg Capital.

Afhankelijk van de belangstelling van investeerders om deel te nemen via een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid waarin elke belegger een belang heeft van ten minste 5% en de betreffende vennootschap zelf een belang heeft in Homburg Mercurius, zal Homburg Mercurius Deelnemers 3 B.V. opgericht worden, De statuten van deze vennootschap zullen zoveel mogelijk gelijk zijn aan de statuten van de reeds opgerichte Homburg Mercurius Deelnemers B.V.'s. Voor concept statuten wordt verwezen naar Bijlage 5 van het Prospectus.

Kosten en vergoedingen

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

De volgende kosten en vergoedingen komen ten laste van de Certificaathouder:

Emissiekosten
De totale kapitaalinleg van nieuwe Certificaathouders zal worden vermeerderd met 3% en bij gebruikmaking van de deelnemingsvrijstellingstructuur met 4%. Deze emissiekosten worden door Homburg Capital bij de kapitaalinleg aan de belegger in rekening gebracht.

Bestaande Certificaathouders betalen geen emissiekosten, tenzij de bestaande Certificaathouder deelneemt middels de deelnemingsvrijstellingstructuur, in welk geval 1% emissiekosten zijn verschuldigd (zie hoofdstuk "Fiscale aspecten", paragraaf "Deelnemingsvrijstelling voor in Nederland gevestigde B.V., N.V. of particulier").

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

Plaatsingskosten
Homburg Capital zal aan plaatsingskosten 2% over de inleg in rekening brengen aan Homburg Mercurius. Deze kosten worden in een keer ten laste van het verkregen vermogen van Homburg Mercurius gebracht. Als gevolg hiervan zullen de totale netto opbrengsten bij een emissie van EUR 3.600.642 gelijk zijn aan EUR 3.528.629.

Beheervergoeding
Homburg Capital zal als bestuurder van Homburg Mercurius een vaste, geïndexeerde beheervergoeding in rekening brengen. De beheerkosten zijn voor het eerste jaar (2007) begroot op EUR 80.000 (inclusief accountantskosten). Deze kosten zullen jaarlijks met 3% stijgen. In de jaren 2007, 2008 en 2009 is op basis van de beheerovereenkomst in totaal een bedrag van EUR 207.000 (exclusief accountantskosten) aan beheervergoeding in rekening gebracht. De accountantskosten worden separaat op jaarbasis aan het Fonds in rekening gebracht. In 2010 zal de beheervergoeding voor Homburg Capital naar verwachting ongeveer EUR 87.418 (inclusief accountantskosten) bedragen.

Asset management fee
Homburg Valda draagt zorg voor het asset management van het project. Homburg Valda ontvangt hiervoor een vergoeding van 0,5% per jaar over de boekwaarde van de activa behorende tot het Object. Per 31 december 2009 bedroeg de boekwaarde van deze activa EUR 11 miljoen.

Property management fee
Homburg Valda draagt zorg voor het property management van het project. Homburg Valda ontvangt hiervoor een vergoeding van 2,5% per jaar over de huurinkomsten zodra (delen van) het Object zijn verhuurd.

Projectontwikkelingsfee
Voor de begeleiding van de ontwikkeling van het project wordt gebruik gemaakt van de diensten van Homburg Valda. De kosten die zij hiervoor in rekening brengt, bedragen 10% van de bouwkosten. Bouwkosten zijn kosten die voortvloeien uit aangegane verplichtingen ten behoeve van de realisering van een bouwproject tot en met de levering van het gebouw. Aan het einde van het project volgt een eindafrekening op basis van nacalculatie.

Verkoopkosten
Homburg Valda ontvangt voor de bemiddeling bij de verkoop van (delen van) het Object een vergoeding van 2% over de verkoopprijs van de gerealiseerde verkopen. De eventueel door Homburg Valda gemaakte makelaarskosten zijn voor haar eigen rekening.

Resultaatafhankelijke vergoeding
Homburg Valda is gerechtigd tot een resultaatafhankelijke vergoeding bij verkoop. Dit zal echter uitsluitend gebeuren indien de Certificaathouders ten minste een enkelvoudig jaarlijks rendement van 12% hebben ontvangen over het totaal bijeengebrachte eigen vermogen. In dat geval deelt Homburg Valda voor 50% mee over het meerdere.

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

Total Expense Ratio
De *Total Expense Ratio* (ofwel totale kostenratio) geeft informatie over de kostenstructuur van het Fonds. De totale kostenratio is de som van de totale kosten (exploitatie-, verkoop- en (initiële) fondskosten) van het Fonds gedeeld door het eigen vermogen. In onderstaande tabel is de berekening van de totale kostenratio vermeld. Tevens is een totale kostenratio berekend als percentage van de aankoopprijs. Bij de berekening van de Total Expense Ratio is geen rekening gehouden met de emissiekosten.

Kosten	Derden	Aanbieder, bestuurder, verbonden partijen	Totaal
Eenmalige kosten			
Initiële kosten		€ 14.403	€ 14.403
Plaatsingskosten		€ 72.013	€ 72.013
Verkoopkosten		€ 168.395	€ 168.395
Doorlopende kosten			
Beheervergoeding		€ 94.243	€ 94.243
Property management fee		€ 34.820	€ 34.820
Asset management fee		€ 93.948	€ 93.948
Project ontwikkelingsfee		€ 77.115	€ 77.115
Adviseurskosten	€ 48.602		€ 48.602
Totaal	**€ 48.602**	**€ 554.935**	**€ 603.537**
% van fondsinvestering	0,1%	1,3%	1,5%
Total expense ratio	0,3%	3,2%	3,4%

Bij de berekening is uitgegaan van de gemiddelde kosten per jaar over de resterende verwachte looptijd van het Fonds. Daarnaast is er gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

Deelname

Inschrijving

Inschrijving is mogelijk tot 30 november 2010 om 17.00 uur. Zodra het totaal van 653 Certificaten is geplaatst, sluit de Inschrijvingsperiode. Het Fonds beoogt met de Aanbieding maximaal EUR 3.600.642 bijeen te brengen door 653 Certificaten aan het publiek aan te bieden. Het maximumbedrag van een inschrijving op Certificaten wordt slechts beperkt door het totale bedrag van de Aanbieding.

De minimum deelname voor nieuwe Certificaathouders omvat EUR 11.028 (twee Certificaten van EUR 5.514) te vermeerderen met emissiekosten. Bestaande Certificaathouders kunnen deelnemen vanaf EUR 5.514 (één Certificaat van EUR 5.514) te vermeerderen met emissiekosten (voor zover van toepassing). Het percentage aan emissiekosten dat door het Fonds in rekening wordt gebracht varieert van 0% tot 4% en verschilt tussen nieuwe en bestaande Certificaathouders en is afhankelijk van de wijze van participatie.

Nieuwe Certificaathouders betalen 3% emissiekosten, tenzij de nieuwe Certificaathouder minimaal vier Certificaten verkrijgt en deze, bij voldoende belangstelling, deelneemt middels de deelnemingsvrijstellingstructuur. In een dergelijk geval bedragen de emissiekosten 4%.

Bestaande Certificaathouders betalen geen emissiekosten, tenzij de bestaande Certificaathouder deelneemt middels de deelnemingsvrijstellingstructuur, in welk geval 1% emissiekosten zijn verschuldigd (zie hoofdstuk "Fiscale aspecten", paragraaf "Deelnemingsvrijstelling voor in Nederland gevestigde B.V., N.V. of particulier").

Inschrijving vindt plaats door volledige invulling, ondertekening en inzending van het inschrijvingsformulier, zoals ingesloten in het Prospectus als Bijlage 9, aan Homburg Capital. Door het invullen en ondertekenen gaat de Certificaathouder akkoord met de voorwaarden van deelname en erkent hij dat hij kennis heeft genomen van de inhoud van het Prospectus.

De Certificaathouder dient bij het inschrijvingsformulier tevens een ondertekende klantovereenkomst en passendheidstoets (indien nog niet eerder ingevuld), alsmede de in het formulier gevraagde documenten ter identificatie mee te zenden. Certificaathouders die gebruik willen maken van een Homburg Mercurius Deelnemers B.V. hebben de mogelijkheid dit op het inschrijvingsformulier aan te geven. Het inschrijvingsformulier dient mede als toestemming aan de Stichting om het inschrijvingsbedrag te incasseren. De betaling dient te komen van een rekening van de Certificaathouder bij een bank binnen de Europese Unie die niet voorkomt op de zwarte lijst van De Nederlandsche Bank.

Homburg Mercurius behoudt zich het recht voor de Inschrijvingsperiode te verlengen, te verkorten of op te schorten. Het Fonds heeft voorts het recht om gedurende de Inschrijvingsperiode zonder nadere opgave van redenen de Aanbieding stop te (doen) zetten of op te (doen) schorten. De uitgifte van de Certificaten zal geen doorgang vinden indien niet alle Certificaten worden geplaatst binnen de Inschrijvingsperiode.

Toewijzing

Op grond van de statuten van Homburg Mercurius is bepaald dat aandeelhouders gedurende een periode van vier weken een voorkeursrecht hebben bij de uitgifte van nieuwe aandelen. In het licht hiervan hebben de Stichting, Homburg Mercurius Deelnemers I B.V. en Homburg Mercurius Deelnemers II B.V. besloten om bestaande Certificaathouders dezelfde "afgeleide" voorrangstermijn te gunnen. Bijgevolg hebben de bestaande Certificaathouders gedurende vier weken na aanvang van deze tweede emissie, welke periode aanvangt op datum van goedkeuring van het Prospectus, voorrang bij inschrijving. Bestaande Certificaathouders zullen hiervan tijdig bericht ontvangen.

Nadat de voorrangsperiode voor de bestaande Certificaathouders is verstreken, vindt toewijzing van Certificaten aan nieuwe Certificaathouders plaats in volgorde van ontvangst van de originele deelnameformulieren, geldig legitimatiebewijs (en bij deelname als rechtspersoon een geldig KvK uittreksel) en ontvangst van het inschrijvingsbedrag.

Homburg Mercurius behoudt zich steeds het recht voor om zonder nadere opgave van redenen verzoeken tot inschrijving geheel of gedeeltelijk te (doen) weigeren.

Betaalde en/of geïncasseerde gelden als gevolg van inschrijvingen worden, indien de emissie geen doorgang vindt, zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk vijf dagen nadat Homburg Capital de inschrijver per post hiervan in kennis heeft gesteld, per bankopdracht retour gestort op de betaalrekening van de inschrijver zonder dat er rente of enige andere vergoeding hiervoor verschuldigd zal zijn.

Toekenning van Certificaten
Nadat de benodigde documentatie en gelden zijn ontvangen, ontvangt de belegger binnen vijf dagen een bevestiging van het aantal Certificaten dat aan hem zal worden toegekend.

Binnen één maand na ontvangst van de bevestiging van het aantal Certificaten die door de betreffende belegger worden verkregen, worden bij notariële akte een corresponderend aantal aandelen in het kapitaal van Homburg Mercurius verkregen door de Stichting respectievelijk de Homburg Mercurius Deelnemers B.V.'s, waarbij de Stichting tevens de aandelen in het kapitaal van de Homburg Mercurius Deelnemers B.V.'s verkrijgt, onder de verplichting voor de Stichting om hiervoor Certificaten toe te kennen overeenkomstig de door Homburg Mercurius geaccepteerde inschrijving. Voor elk aandeel dat aan de Stichting respectievelijk de Homburg Mercurius Deelnemers B.V.'s wordt uitgegeven, kent de Stichting uiteindelijk één Certificaat toe. De toekenning van de Certificaten geschiedt gelijktijdig met de uitgifte aan de Stichting respectievelijk de Homburg Mercurius Deelnemers B.V.'s.

Als blijk van de toekenning ontvangt iedere Certificaathouder binnen vier weken na de datum van de uitgifte een uittreksel uit het certificaathouderregister met betrekking tot zijn Certificaten van hetzij het Fonds hetzij de toepasselijke Homburg Mercurius Deelnemers B.V.

Initiatiefnemer en bestuurder

Homburg Capital

Initiatiefnemer en bestuurder van Homburg Mercurius is Homburg Capital, statutair gevestigd te Soest en kantoorhoudende te Enschede. Homburg Capital is opgericht op 4 juni 1999 en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland onder nummer 08082007. Laatstelijk werden de statuten gewijzigd op 10 maart 2010.

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

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

Overzicht van investeringsproducten geïnitieerd door Homburg Capital:

Homburg Citadel Hill	Afgerond: gerealiseerd rendement van 24,75% op jaarbasis
Homburg Vintage Park	Afgerond: gerealiseerd rendement van 32,23% op jaarbasis
Homburg Bathurst Mall	
Homburg Bow Trail Fanny's	Afgerond: gerealiseerd rendement van 24,40% op jaarbasis
Homburg Red Deer	Afgerond: gerealiseerd rendement van 26,09% op jaarbasis
Homburg Flamingo Block	Afgerond: gerealiseerd rendement van 22,30% op jaarbasis
Homburg Fairmont	Afgerond: gerealiseerd rendement van 13,76% op jaarbasis
Homburg Manhattan	Afgerond: gerealiseerd rendement van 20,88% op jaarbasis
Homburg Bonavista Square	Afgerond: gerealiseerd rendement van 16,90% op jaarbasis
Homburg Clareview	Afgerond: gerealiseerd rendement van 14,49% op jaarbasis
Homburg MacEwan	
Homburg Wellington Courts	
Homburg Holland Gardens	
Homburg Riese	
Homburg Gulbe	
Homburg Gulbe 2	
Homburg Mercurius	
Homburg Eastern Europe Fund	
Homburg De President	

Homburg Mortgage Bond 1	Afgelost: gerealiseerd vast rendement 8,5% op jaarbasis
Homburg Mortgage Bond 2	Afgelost: gerealiseerd vast rendement 7,5% op jaarbasis
Homburg Mortgage Bond 4	
Homburg Mortgage Bond 5	
Homburg Mortgage Bond 6	
Homburg Mortgage Bond 7	
Homburg Bond 8	
Homburg Bond 9	
Homburg Bond 10	
Homburg Bond 11	
Homburg Capital Security A	
Homburg Stoneridge	

Toezicht en vergunning van de AFM

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

Toezicht door De Nederlandsche Bank
De Nederlandsche Bank oefent het prudentieel toezicht uit op financiële ondernemingen in Nederland. Onder het prudentieel toezicht wordt begrepen het solvabiliteit- en liquiditeitstoezicht dat erop gericht is dat de financiële onderneming aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen. De Nederlandsche Bank houdt in voornoemd kader permanent toezicht op de soliditeit van Homburg Capital. Het eigen vermogen van Homburg Capital voldoet aan de vereisten zoals voorgeschreven door de Wft.

Corporate governance
Uit de preambule van de Nederlandse Corporate Governance Code volgt dat deze niet van toepassing is op niet-beursgenoteerde ondernemingen. Als gevolg hiervan valt Homburg Mercurius buiten de reikwijdte van de Code en wordt deze derhalve niet toegepast. Ongeacht de reikwijdte van de Nederlandse Corporate Governance Code, onderschrijft Homburg Capital de wenselijkheid van transparantie ter zake van de werkzaamheden van Homburg Mercurius en het afleggen van verantwoording daarover aan de Certificaathouders.

Klachtenprocedure
Investeerders met een klacht over Homburg Mercurius kunnen deze schriftelijk of telefonisch indienen bij de bestuurder Homburg Capital. De bestuurder heeft voor de afhandeling van klachten een procedure in haar organisatie ingevoerd die waarborgt dat eventuele klachten tijdig en adequaat worden behandeld en geadministreerd. De bestuurder zal zorgen dat de klacht zorgvuldig, verifieerbaar, consistent en binnen een redelijke termijn wordt afgedaan.

Administratieve organisatie en interne gedragscode
Homburg Capital heeft een beschrijving opgesteld van de administratieve organisatie en de interne controle waarin onder andere de controle ten aanzien van cliëntacceptatie en registratie van overeenkomsten is vastgelegd. Daarnaast beschikt Homburg Capital over een interne gedragscode en heeft het zich als contribuant gecommitteerd dat deze gedragscode voldoet aan de minimumeisen gedragscode die zijn gesteld door de STV. De gedragscode zal op termijn getoetst worden door de STV.

Verklaringen
Verklaringen Homburg Mercurius
Ten aanzien van het bestuur van Homburg Mercurius en de Stichting, dat gevoerd wordt door Homburg Capital, waarvan het bestuur bestaat uit de heren S. Haas en ir. H.H. Scholte, en van de leden van het bestuur van Homburg Valda, dat bestaat uit de heren J.G. Torpey en B.T. Nabuurs is geen nadere informatie bekend omtrent:

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

Homburg Mercurius heeft geen wetenschap van eventuele overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages (met inbegrip van dergelijke procedures die hangende zijn of kunnen worden ingeleid) over een periode van ten minste de voorafgaande 12 maanden, welke een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van Homburg Mercurius.

Er heeft zich geen wijziging van betekenis voorgedaan in de financiële of handelspositie van Homburg Mercurius na het einde van de laatste verslagperiode waarvoor gecontroleerde financiële informatie is gepubliceerd.

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

Er zijn tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en Homburg Mercurius of haar dochteronderneming geen arbeidsovereenkomsten gesloten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

Geen van de bestuurders van Homburg Capital heeft of zal (indirect) een belang verwerven in Homburg Mercurius en de Homburg Mercurius Deelnemers B.V.'s. Derhalve is en zal er geen sprake zijn van enig potentieel belangenconflict van de bestuurder tussen de plichten jegens Homburg Mercurius en de Homburg Mercurius Deelnemers B.V.'s en hun eigen belangen. Tevens zullen bovengenoemde personen geen activiteiten buiten Homburg Mercurius en de Homburg Mercurius Deelnemers B.V.'s. uitoefenen die de belangen van de Certificaathouders kunnen schaden.

Verklaring taxateur
Ober-Haus Real Estate Advisors heeft op verzoek van Homburg Mercurius het taxatierapport opgesteld met betrekking tot het Object (Bijlage 1). Ober-Haus Real Estate Advisors heeft toestemming gegeven tot opname van het taxatierapport in het Prospectus.

Verklaring accountant
Ernst & Young LLP te Zwolle heeft op verzoek van Homburg Mercurius de jaarrekeningen van 2007, 2008 en 2009 gecontroleerd en van goedkeurende verklaringen voorzien. Ernst & Young LLP heeft toestemming gegeven tot opname van haar goedkeurende verklaringen bij de jaarrekeningen en het Assurance rapport (Bijlage 8) in het Prospectus.

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

Homburg Mercurius heeft overeenkomsten/afspraken met de volgende (aan de Initiatiefnemer) verbonden partijen (bedragen/percentages zijn weergegeven exclusief omzetbelasting).

- Een beheerovereenkomst met Homburg Capital waaronder een jaarlijkse vergoeding is verschuldigd van EUR 80.000 (vanaf het jaar 2007). Deze kosten zullen per jaar met 3% worden verhoogd. Voor 2010 bedraagt de jaarlijkse beheervergoeding die Homburg Capital ontvangt EUR 87.418,16.
- Homburg Capital zal plaatsingskosten in rekening brengen aan Homburg Mercurius. De hoogte van deze plaatsingskosten bedraagt 2% van de inleg.
- UAB Homburg Merkurijus heeft een asset managementovereenkomst gesloten met Homburg Valda waaronder een jaarlijkse vergoeding is verschuldigd van 0,5% over de boekwaarde van de activa die bij Homburg Valda onder beheer zijn.
- Homburg Valda is bij verkoop van (delen) van het Object gerechtigd tot een overwinstverdeling. Dit zal echter uitsluitend gebeuren indien de Certificaathouder een preferent rendement van 12% enkelvoudig per jaar over het eigen vermogen dat in het project is geïnvesteerd heeft ontvangen. Over het meerdere deelt Homburg Valda mee voor 50%.
- Homburg Valda zal over de bouwkosten 10% kosten in rekening brengen als vergoeding voor het begeleiden van de projectontwikkeling.
- Homburg Valda ontvangt een property managementvergoeding van 2,5% per jaar over de huurinkomsten.
- Homburg Valda ontvangt voor de bemiddeling bij de aankoop en bij verkoop van (delen) van het Object een vergoeding van 2% over de aan- en verkoopprijs van de door hen gerealiseerde aan en verkopen. De eventuele door Homburg Valda gemaakte makelaarskosten zijn voor haar eigen rekening.
- Homburg Valda heeft per Q3 2010 Homburg Merkurijus een overbruggingskrediet ter beschikking gesteld ter grootte van EUR 1.000.000 met 12% rente op jaarbasis. Dit krediet is opeisbaar per 31 maart 2011. Deze lening zal worden terugbetaald uit de opbrengst van de tweede emissie indien deze doorgang vindt en zal derhalve voor 31 december 2010 zijn afgelost.

Bovenstaande afspraken zijn aangegaan tegen marktconforme condities.

Historische financiële informatie

Onderstaande historische financiële informatie is afkomstig uit de Homburg Mercurius jaarverslagen 2007, 2008 en 2009 welke door middel van verwijzing zijn opgenomen in het Prospectus. De jaarrekeningen zijn opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS). De jaarrekeningen zijn gecontroleerd door Ernst & Young Accountants LLP en voorzien van een goedkeurende verklaring. De onafhankelijke accountant die namens Ernst & Young Accountants LLP de goedkeurende verklaringen heeft getekend is lid van het Koninklijk Nederlands Instituut van Registeraccountants (NIVRA).

Geconsolideerde balans 2007, 2008 en 2009
(bedragen in EUR 1.000)

	31-12-2009	31-12-2008	31-12-2007
Activa			
Voorraden			
Land	11.006	11.725	13.980
Overige vlottende activa			
Vorderingen	570	1.045	205
Liquiditeiten	342	2.305	1.704
	912	3.350	1.909
Totaal activa	11.918	15.075	15.889
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst kapitaal	3.720	3.720	3.720
Agioreserve	10.230	10.230	5.580
Overige reserves	(5.130)	(1.224)	-
Onverdeeld resultaat	(2.410)	(3.906)	(1.224)
	6.410	8.820	8.076
Langlopende schulden			
Lening bank	-	-	6.274
Latente belastingen	192	667	526
Koopverplichting	-	-	403
	192	667	7.203
Kortlopende schulden			
Overige schulden	5.316	5.588	610
Totaal passiva	11.918	15.075	15.889

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over het boekjaar 2007, 2008 en 2009
(bedragen in EUR 1.000)

	2009	2008	31 januari 2007 t/m 31 december 2007
Overige inkomsten	1	76	-
Bijzondere waardeverminderingen	2.750	3.799	-
Gestaakte operationele activiteiten	-	27	103
Financiële baten	(84)	(47)	(41)
Bankkosten	4	3	10
Marketingkosten	-	-	999
Managementkosten	143	127	134
Adviseurkosten	12	10	17
Overige bedrijfskosten	61	(78)	2
Totale kosten	2.886	3.841	1.224
Winst/(-verlies) voor belasting	(2.885)	(3.765)	(1.224)
Vennootschapsbelasting	(475)	141	-
Nettowinst/(-verlies)	(2.410)	(3.906)	(1.224)

Mutatieoverzicht eigen vermogen
(bedragen in euro)

	Geplaatst kapitaal	Agioreserve	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal
Saldo per 31 januari 2007	20	30	-	-	50
Nettowinst/(verlies)	-	-	-	(1.224)	(1.224)
Uitgifte aandelen	3.700	5.550	-	-	9.250
Saldo per 31 december 2007	3.720	5.580	-	(1.224)	8.076
Openingsbalans 1 januari 2008	3.720	5.580	-	(1.224)	8.076
Resultaat voorgaand boekjaar	-	-	(1.224)	1.224	-
Nettowinst/(verlies)	-	-	-	(3.906)	(3.906)
Agiostorting	-	4.650	-	-	4.650
Saldo per 31 december 2008	3.720	10.230	(1.224)	(3.906)	8.820
Openingsbalans 1 januari 2009	3.720	10.230	(1.224)	(3.906)	8.820
Totaal gerealiseerde resultaat	-	-	-	(2.410)	(2.410)
Resultaat voorgaand boekjaar	-	-	(3.906)	3.906	-
Saldo per 31 december 2009	3.720	10.230	(5.130)	(2.410)	6.410

Kasstroomoverzicht over het boekjaar 2007, 2008 en 2009
(bedragen in EUR 1.000)

	2009	2008	31 januari 2007 t/m 31 december 2007
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Netto verlies	(2.410)	(3.906)	(1.224)
Bijzondere waardeverminderingen	2.750	3.799	-
Netto mutatie voorzieningen	(475)	(262)	-
Aanpassingen voor werkkapitaal:			
Netto mutatie voorraden:			
Geactiveerde kosten	(1.718)	(1.104)	-
Betaalde rente	(313)	(440)	-
Netto mutatie vorderingen	475	(840)	(205)
Netto mutatie overige schulden	(272)	(42)	1.539
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	(1.963)	(2.795)	110
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Aankoop van beleggingspanden	-	-	(13.980)
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	-	-	(13.980)
	-		
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Opbrengsten aandelenuitgifte	-	-	9.300
Agio storting		4.650	-
Aflossing leningen	-	(1.254)	-
Ontvangen leningen		-	6.274
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	-	3.396	15.574
Totale kasstroom	(1.963)	601	1.704
Liquide middelen aan het begin van het jaar	2.305	1.704	0
Liquide middelen aan het eind van het jaar	342	2.305	1.704

Fiscale aspecten

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

In Nederland woonachtige particuliere aandeelhouder

Tenzij de Certificaten tot zijn ondernemingsvermogen of het vermogen uit een werkzaamheid behoren, zullen de aandelen, in principe (zie echter box II hierna) tot het box III vermogen van een particuliere aandeelhouder behoren. Dit betekent dat hij ieder jaar het gemiddelde van de waarde van de aandelen aan het begin en aan het eind van het desbetreffende kalenderjaar tot zijn box III vermogen zal moeten rekenen. Deze waarde wordt verminderd met het heffingvrije vermogen van EUR 20.661. Fiscale partners kunnen op verzoek het heffingvrije vermogen aan elkaar overdragen. Afhankelijk van persoonlijke omstandigheden wordt het heffingvrije vermogen nog verhoogd met toeslagen. Schulden kunnen tot een bedrag van EUR 2.900 (in enkele situaties tot een bedrag van EUR 5.800) niet in mindering worden gebracht op het box III vermogen. Over het box III vermogen(bezittingen minus schulden) dat na aftrek van het heffingvrije vermogen (inclusief toeslagen) resteert wordt een fictief inkomen van 4% berekend dat vervolgens belast wordt tegen een tarief van 30%. De over dividenduitkeringen door Homburg Mercurius B.V. ingehouden dividendbelasting kan in de aangifte inkomstenbelasting worden verrekend.

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

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

Indien een in Nederland gevestigde B.V. of N.V. ten minste (indirect) 5% bezit van het gestorte kapitaal van Homburg Mercurius B.V. kan zij op de inkomsten- en verkoopwinsten (verliezen zijn niet aftrekbaar) die zij geniet uit dit belang de deelnemingsvrijstelling toepassen.

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

Nederlandse belastingheffing bij Homburg Mercurius B.V.

Homburg Mercurius zal voor 100% met eigen vermogen worden gefinancierd. Dit eigen vermogen zal voornamelijk worden geïnvesteerd ten behoeve van haar 100% deelneming UAB Homburg Merkurijus. Vanuit Nederlandse fiscale optiek is de belangrijkste vraag of Homburg Mercurius B.V. op haar 100% belang in UAB Homburg Merkurijus de deelnemingsvrijstelling kan toepassen. De deelnemingsvrijstelling zal van toepassing zijn indien:

- de bezittingen van UAB Homburg Merkurijus op ieder moment voor ten minste 50% uit onroerend goed bestaan en / of daarop betrekking hebbende rechten, of
- UAB Homburg Merkurijus wordt betrokken in een belasting naar de winst die resulteert in een naar Nederlandse begrippen reële heffing.

Gegeven de doelstellingen en werkzaamheden van UAB Homburg Merkurijus zal aan één of meerdere van de bovenstaande voorwaarden worden voldaan zodat de deelnemingvrijstelling van toepassing zal zijn.

Aanmerkelijk belang voor in Nederland woonachtige particuliere Certificaathouder
Indien een particuliere Certificaathouder tezamen met zijn partner minder dan 5% van het geplaatste kapitaal van Homburg Mercurius bezit, zal hij in box III en niet in box II (zogenoemde aanmerkelijk belangheffing) worden belast voor zijn belang in Homburg Mercurius. Dit betekent dat hij geen 25% inkomstenbelasting verschuldigd zal zijn over alle (dividend)inkomsten en verkoopresultaten die hij in verband met zijn belang in Homburg Mercurius realiseert.

Deelnemingsvrijstelling voor in Nederland gevestigde B.V., N.V. of particulier
Indien een in Nederland gevestigde B.V., N.V. ten minste 5% bezit van het gestorte aandelenkapitaal van Homburg Mercurius, kan zij op de inkomsten en verkoopwinsten die zij geniet uit dit aandelenbelang de deelnemingsvrijstelling toepassen. Hierdoor worden de inkomsten en verkoopwinst met betrekking tot het belang in Homburg Mercurius niet als winst belast tegen een tarief van 25,5% (20% over de eerste EUR 200.000 winst). Homburg Mercurius zal ook geen 15% dividendbelasting dienen in te houden ingeval van een dividenduitkering.

Om bovenstaande te realiseren is voor vennootschappen een aparte structuur ontwikkeld. Door toepassing van deze structuur wordt bereikt dat deelnemende vennootschappen gebruik kunnen maken van de deelnemingsvrijstelling. Dit betekent dat geen vennootschapsbelasting betaald hoeft te worden over het uitgekeerde rendement. De essentie van die structuur is dat, door de investeerders die aangeven daarvan gebruik te willen maken, wordt deelgenomen niet in certificaten van aandelen in Homburg Mercurius, maar in certificaten van ten minste 5% van het gestorte aandelenkapitaal van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (Homburg Mercurius Deelnemers I B.V., Homburg Mercurius Deelnemers II B.V. etc.) die ten minste 80 aandelen (zijnde 5%) in Homburg Mercurius B.V. houdt. Dit betekent dat deelname via deze structuur alleen mogelijk is, indien de deelnemer ten minste 4 Certificaten verkrijgt. Hierdoor wordt bereikt dat iedere investering in een Homburg Mercurius Deelnemers B.V. correspondeert met ten minste 5% in het gestorte aandelenkapitaal van die vennootschap en tevens dat die Homburg Mercurius Deelnemers B.V. een belang van ten minste 5% houdt in het gestorte aandelenkapitaal van Homburg Mercurius.

Relevante partijen en adviseurs

Uitgevende instelling	Homburg Mercurius B.V. Beckeringhstraat 36 3762 EX Soest Tel 035 609 1620
Initiatiefnemer en bestuurder	Homburg Capital B.V. Prinsestraat 3 7513 AM Enschede Tel 0800 6667778 info@homburg.nl
Stichting	Stichting Administratiekantoor Homburg Mercurius Beckeringhstraat 36 3762 EX Soest Tel 035 609 1620
Notaris (Nederland)	Gietema Legal B.V. mr. O.N. Gietema Jansbuitensingel 30 6811 AE Arnhem
Belastingadviseurs (Nederland)	Rechtstaete Vastgoedadvocaten & Belastingadviseurs mr. R.A.W. Maat Postbus 75638 1070 AP Amsterdam
Taxateur	Ober-Haus Real Estate Advisors Laisves Ave. 60 Kaunas Litouwen
Accountant (jaarrekeningcontrole Fonds)	Ernst & Young Accountants LLP drs. A.J. Buisman RA Postbus 634 8000 AP Zwolle
Administratief en Vastgoedbeheer	UAB Homburg Valda Gedimino pr. 20/ Jogailos g. 1 LT- 01103 Vilnius Litouwen
Accountant en Belastingadviseur (Litouwen)	Deloitte Lietuva Jogailos g. 4 LT-01116 Vilnius Litouwen

Bijlagen