

P R O S P E C T U S

d.d. 16 september 2009

in verband met de uitgifte van obligaties

**7,5% Obligatie Heerenstede Golfbaan
Spaarnwoude**

Inhoudsopgave

1.0	Samenvatting	4
1.1	Algemeen	4
1.2	De Obligatielening 7,5% Obligatie Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude	4
1.3	Uitgevende instelling	4
1.4	Het Object	5
1.5	Huurder	5
1.6	Rendement en uitkering	5
1.7	Juridische structuur	5
1.8	Inschrijving	5
1.9	Fiscale aspecten	5
1.10	Verhandelbaarheid	5
1.11	De risicofactoren	6
2.0	Risicofactoren	7
3.0	Heerenstede Vastgoed B.V.	11
3.1	Initiatiefnemer	11
3.2	Beleggingsfilosofie	11
3.3	Namen en adressen van betrokkenen	12
4.0	De vastgoed- golfmarkt	14
4.1	Economisch klimaat	14
4.2	Golfmarkt	14
5.0	Het Object	17
5.1	Golfbaan Spaarnwoude	17
5.2	De locatie	19
5.3	De huurder	20
5.4	Taxatie	23
6.0	Financiële uitgangspunten	24
6.0	Financiële uitgangspunten Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V.	24
6.1	NSW Rangschikking	24
6.2	Historische financiële informatie	24
6.3	De beoogde investering	25
6.4	De financiering van Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V.	26
6.5	Cashflowoverzicht	28
7.0	Fiscale aspecten	31
7.1	De fiscale positie van de besloten vennootschap	31
7.2	Particulieren	31
7.3	Deelname via besloten vennootschap	32
7.4	Successie- en schenkingsrecht	32
8.0	Juridische aspecten	33
8.1	Obligatielening	33
8.2	Structuur Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V.	34
8.3	Plaatsingsgarantie	35
8.4	Wet Financieel Toezicht (Wft)	35
8.5	Verslaglegging	35
8.6	Emissiebesluit	35
8.7	Potentiële belangenconflicten	35
8.8	Juridische beperkingen	36
9.0	Investeren in 7,5% Obligatie Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude	37
10.0	Overige	40
10.1	Onderzoeksrapport accountant	40
10.2	Overige informatie	40
10.3	Verklaring Heerenstede Vastgoed Beheer B.V.	41

\

Bijlagen

Bijlage 1	Verklarende begrippen en definities
Bijlage 2	Obligatievoorwaarden
Bijlage 3	Statuten Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V.
Bijlage 4	Statuten Stichting Obligatiehouders Heerenstede Golf Spaarnwoude
Bijlage 5	Trustakte
Bijlage 6	Financiële informatie over de periode 23 juli tot en met 31 augustus 2009

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

- Het Centraal Planbureau
- DTZ Zadelhoff v.o.f.

1.0. Samenvatting

1.1. Algemeen

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

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

1.2. De Obligatielening 7,5% Obligatie Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude

Dit Prospectus wordt verstrekt in verband met de uitgifte van de 7,5% Obligatie Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude. Deze Obligatie is een 7-jarige lening aan Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. met een jaarlijkse Coupon van 7,5% en een Aflossing van 100% van de Hoofdsom. De Obligatielening heeft een mogelijkheid van vervroegde Aflossing vanaf het 5^e jaar. De Nominale waarde per Obligatie bedraagt € 2.500,-. Er geldt een minimale inschrijving van € 12.500,- (zijnde 5 obligaties). Er worden 3% Emissiekosten berekend. In totaal worden er 1.800 Obligaties uitgegeven, waardoor de omvang van de Obligatielening € 4,5 miljoen bedraagt.

1.3. Uitgevende instelling

Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. is de Uitgevende instelling van deze Obligatielening en is een besloten vennootschap naar Nederlands recht.

Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. belegt in het recht van ondererfpacht op de Golfbaan Spaarnwoude met opstallen (het Object, zie hoofdstuk 5.0) en heeft als doelstelling het realiseren van rendement door middel van de aankoop en exploitatie daarvan. De exploitatie van het Object zal voor rekening en risico van Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. geschieden. De aankoop van het Object wordt deels gefinancierd met een Hypothecaire financiering en deels met het uitgeven van deze Obligatielening. De Obligatiehouders worden vertegenwoordigd door de Stichting Obligatiehouders Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude. Deze Stichting is opgericht met als doel het behartigen van de belangen van de Obligatiehouders en zal toezien op de naleving van de Obligatievoorwaarden.

1.4. Het Object

Het Object betreft het recht van ondererfpacht op de Golfbaan Spaarnwoude (een circa 140 hectare groot terrein) met opstallen. Naast de 66 holes van de golfbaan, bevinden zich op het terrein onder meer een driving range met 80 afslagplaatsen en diverse opstallen en voorzieningen.

Het betreft de grootste openbare golfbaan in Europa. De baan ligt in het Recreatiegebied Spaarnwoude (totaal 3.000 hectare) onder de rook van Amsterdam, Haarlem en Velsen. Het Object is in 1977 aangelegd en zowel de banen als de centrale voorzieningen zijn uitstekend onderhouden en voldoen volledig aan de eisen die de golfsport momenteel stelt. Het Object is op 30 juli 2009 aangekocht door Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. en is op 17 augustus 2009 in eigendom verkregen. Ten aanzien van het Object is een huurovereenkomst gesloten met een resterende (per de datum van het Prospectus) looptijd van ruim 32 jaar (expiratedatum 31 december 2041). Het Object is nader omschreven in hoofdstuk 5.0.

1.5. Huurder

Het Object is voor een periode van ruim 32 jaar verhuurd aan Golfslag Spaarnwoude B.V. Deze onderneming zal de golfbaan met opstallen exploiteren en het terrein onderhouden. Zij is een 100% dochter van **G**(olf) **M**(anagement) **G**(roup) Beheer B.V. GMG Beheer B.V. heeft de golfbaan sinds 2007 verder ontwikkeld en geëxploiteerd. GMG Beheer B.V. garandeert de verplichtingen uit de huurovereenkomst.

1.6. Rendement en uitkering

De 7,5% Obligatie Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude houdt in een Obligatie met een coupon van 7,5% per jaar. Deze wordt berekend over de Nominale waarde van € 2.500,- per Obligatie en wordt per kalenderkwartaal (1,875%) achteraf aan de Obligatiehouders uitgekeerd.

1.7. Juridische structuur

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

1.8 Inschrijving

Geïnteresseerden in de Obligatielening kunnen inschrijven via Wijs & van Oostveen B.V. Na toewijzing van de Obligaties worden de Obligatiehouders door Wijs & van Oostveen B.V. geïnformeerd en opgenomen in het register van Obligatiehouders. De Obligaties zullen op een effectenrekening bij de Effectenbank op naam van de Obligatiehouder aangehouden worden. Van de Effectenbank ontvangen zij na toewijzing een emissienota waarna de rekening wordt belast voor het deelnamebedrag. De inschrijfperiode loopt van 17 september tot en met 15 oktober 2009.

1.9. Fiscale aspecten

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

1.10. Verhandelbaarheid

De 7,5% Obligatie Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude is beperkt verhandelbaar. Deze mogelijkheid wordt toegelicht in hoofdstuk 9.0.

1.11. De risicofactoren

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

2.0. Risicofactoren

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

De mogelijkheden voor Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. om aan haar verplichtingen (waaronder rente- en aflossingsverplichtingen) te kunnen voldoen, zijn afhankelijk van haar financiële positie. De financiële positie van Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. is mede afhankelijk van risico's die zijn verbonden aan ondernemen in het algemeen en de risico's die zijn verbonden aan beleggen in vastgoed in het bijzonder. De koper van de Obligatie dient daarop bedacht te zijn. Steeds kunnen zich omstandigheden, incidenten, evenementen (etc.) voordoen die de mogelijkheden voor Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. beperken om aan haar verplichtingen te kunnen voldoen.

Beleggen in de Obligatie brengt risico's met zich mee. De belegger dient zich daarvan bewust te zijn. De van wezenlijk belang zijnde risico's worden in dit hoofdstuk besproken. Deze zijn hieronder gerubriceerd in (a) risico's die verband houden met het feit dat wordt belegd in deze Obligatielening en (b) risico's die verband houden met het feit dat Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. belegt in vastgoed, welke risico's daardoor eveneens van wezenlijk belang zijn voor de vermogenspositie van Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V.

a. Risico's Obligatielening

Rentebetalingrisico op de Obligatielening

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

Aflossingsrisico

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

Ten behoeve van de Obligatiehouders en het eigen vermogen wordt geen recht van hypotheek gevestigd. Aldus zijn de belangen van de Obligatiehouders achtergesteld ten behoeve van de verstrekker van de Hypothecaire financiering. De verstrekker van de Hypothecaire financiering heeft het recht om, indien niet aan de verplichtingen jegens haar wordt voldaan, het Object te verkopen

(mogelijk tegen een ongunstige prijs) en zich als eerste uit de opbrengst te voldoen. In verband met het recht van hypotheek zijn ook de huurinkomsten verpand aan de bank.

Renterisico van de Hypothecaire financiering

De rente die moet worden betaald in verband de Hypothecaire financiering heeft als kostenpost een belangrijk effect op het Cashflowoverzicht. Met de verstrekker van de Hypothecaire financiering is overeengekomen dat de rente op de Hypothecaire financiering is vastgezet voor 5 jaar op 5,55 %, te rekenen vanaf 17 augustus 2009. In de periode daarna tot aan de aflossing van de Hypothecaire financiering is de rente variabel en afhankelijk van onder meer de marktomstandigheden. Indien de variabele rente stijgt, heeft dat een negatieve invloed op de cashflow. Daardoor kunnen ter zake van de Obligatielening rentebetalingen- en/of aflossingsproblemen ontstaan.

Financieringsrisico

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

Wetgevingsrisico

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

Risico van beperkte handelbaarheid

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

Waarde-risico bij tussentijdse verkoop

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

Invloed politieke, economische en onvoorziene omstandigheden

Voorts kunnen ook andere, niet nader omschreven, algemene economische omstandigheden, politieke ontwikkelingen, natuurrampen, oorlogen, terroristische aanslagen en andere onvoorziene omstandigheden van (ernstige) negatieve invloed zijn op de verkoopprijs bij tussentijdse verkoop van de Obligatie en op de mogelijkheden voor Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. om aan haar rente- en aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen. Economische omstandigheden zouden bijvoorbeeld het aantal bezoekers op de golfbaan negatief kunnen beïnvloeden en daardoor de exploitatie van de golfbaan met als gevolg dat de huurder de huur niet meer kan betalen, met als gevolg dat Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. niet meer aan haar rente- en aflossingsverplichtingen kan voldoen.

b. Risico's vastgoed algemeen

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

Leegstandsrisico

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

Debiteurenrisico

Debiteurenrisico is het risico dat de huurder of andere debiteuren niet of niet tijdig aan hun verplichtingen voldoen of hun overeenkomsten niet nakomen. In dat geval ontvangt Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. geen of minder inkomsten en kan zij schade lijden. Daardoor kan haar financiële positie negatief worden beïnvloed, als gevolg waarvan zij mogelijk niet langer aan alle rente- en aflossingsverplichtingen kan voldoen.

Onderhoud en overige verplichtingen huurder

Met de huurder is een triple net huurovereenkomst gesloten (= huurcontract waarbij naast de huur, ook de belastingen, verzekeringen en onderhoudskosten ten laste van de huurder komen). In de huurovereenkomst is tevens overeengekomen dat de huurder de erfpachtcanon voor zijn rekening neemt. Vervangingsinvesteringen zijn eveneens voor rekening van huurder. Voor aankoop van het Object is een meerjaren onderhoudsprogramma voor de golfbaan en de opstallen opgesteld, die door huurder dient te worden nageleefd. In de huurovereenkomst is vastgelegd dat de huurder deze verplichtingen geheel voor zijn rekening neemt. Indien de huurder deze verplichtingen (geheel of ten dele) niet nakomt, heeft dat negatieve effecten op de exploitatie en cashflow van Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. en op haar mogelijkheden om aan haar verplichtingen te kunnen voldoen.

Erfpachtrisico

Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. is ondererfpachtnemer van het Object. De nakoming van de verplichtingen uit het ondererfpachtcontract, zoals de onderhoudsverplichting en de canonverplichting, rusten op Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. Deze laatste heeft met de huurder een huurovereenkomst afgesloten, waarin is overeengekomen dat deze verplichtingen zullen worden voldaan door de huurder. Indien de huurder in gebreke blijft, blijft Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. verantwoordelijk voor de nakoming van deze verplichtingen. Voorts volgt uit het ondererfpachtcontract tussen Recreatieschap Spaarnwoude (ondererpachtgever) en Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. dat de ondererfpachtgever het Object zou kunnen vorderen op grond van het algemeen belang. In dat geval heeft de ondererfpachtnemer recht op schadevergoeding. Niet uitgesloten kan worden dat deze schadevergoeding ontoereikend is om alle schade te dekken. In beide gevallen zou de vermogenspositie van Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. nadelig kunnen worden beïnvloed en dus aan haar mogelijkheden om aan haar rente- en aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen.

Restwaarderisico

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

Wetgevingsrisico

Een onzekere factor is de invloed van de politiek, regelgeving en rechtspraak. De wijzigingen van bijvoorbeeld bestemmingsplannen, fiscale wetgeving en wetgeving uit hoofde van huurbescherming

en bodemverontreiniging kunnen invloed hebben op de waarde van het Object en op het resultaat en de vermogenspositie van Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. Hoewel er momenteel geen ingrijpende wijzigingen worden verwacht, is het niet uit te sluiten dat de wetgeving de komende jaren zal worden gewijzigd.

3.0. Heerenstede Vastgoed B.V.

3.1. Initiatiefnemer

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

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

3.2. Beleggingsfilosofie

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

- de leeftijd en staat van het Object
- de huurders
- de looptijd van huurcontracten
- de locaties

Het Object dat is aangekocht door Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. past binnen de beleggingsfilosofie van Heerenstede Vastgoed B.V. De goede staat van onderhoud van het Object, de locatie in een gebied met veel potentiële golfspelers, de kwaliteit van de huurder die ervaren is op het gebied van golfbaan exploitatie en de resterende looptijd van het huurcontract (32 jaar) voldoen volledig aan de gewenste uitgangspunten.

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

3.3 Namen en adressen van betrokkenen:

Uitgevende instelling

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

Initiatiefnemer

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

Beheerder (directie) van Uitgevende instelling

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

Stichting

Stichting Obligatiehouders Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude
Locatellikade 1
1076 AZ Amsterdam
tel.: 020 5755600

Stichtingsbestuur

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

Accountant en fiscaal adviseur

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

Notaris en juridisch adviseur

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

Fiscaal adviseur

Rechtstaete Vastgoed advocaten & Belastingadviseurs
Oranje Nassaulaan 14
Postbus 75638
1070 AP Amsterdam
tel.: 020-5730384

Vastgoedfinancier

Syntrus Achmea Vastgoed
(Achmea Vastgoed B.V.)
Gatwickstraat 1
1043 GK Amsterdam
tel: 020 6065819

Taxateur

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

Depothouder Obligaties

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

Effectenbank

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

Plaatsingskantoor

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

4. De vastgoed- golf markt

4.1. Economisch klimaat

Al sinds het tweede kwartaal van 2008 krimpt de Nederlandse economie op kwartaalbasis. Naar verwachting ligt het dieptepunt, in termen van groei, in de eerste helft van 2009. Daarna trekt de economie geleidelijk weer aan, maar per saldo krimpt de economie zowel dit als volgend jaar. Dit jaar bedraagt de geraamde krimp 4,75%. Volgend jaar is de afname van het productievolume, met 0,5%, geringer.

Ervaringen van landen die eerder met een bankencrisis te maken hebben gehad laten zien dat het verschil tussen piek en dal gemiddeld 9% is, en dat het bijna twee jaar duurt om het dal te bereiken. Daarmee vergeleken vallen de gevolgen van de crisis volgens de huidige prognose nog mee. Echter, zonder kredietcrisis zou de Nederlandse economie na 2008 waarschijnlijk 'normaal' zijn doorgegroeid, zodat het BBP in 2010 ten opzichte van de oude trend ongeveer 10% lager is. Hoewel er grote variatie is tussen landen, is gemiddeld genomen een substantieel deel van deze misgelopen groei structureel, dat wil zeggen langdurig en misschien zelfs permanent. Dat is het geval wanneer bijvoorbeeld de werkloosheid blijvend hoger uitkomt en investeringen in kapitaal en innovatie zich minder gunstig ontwikkelen.

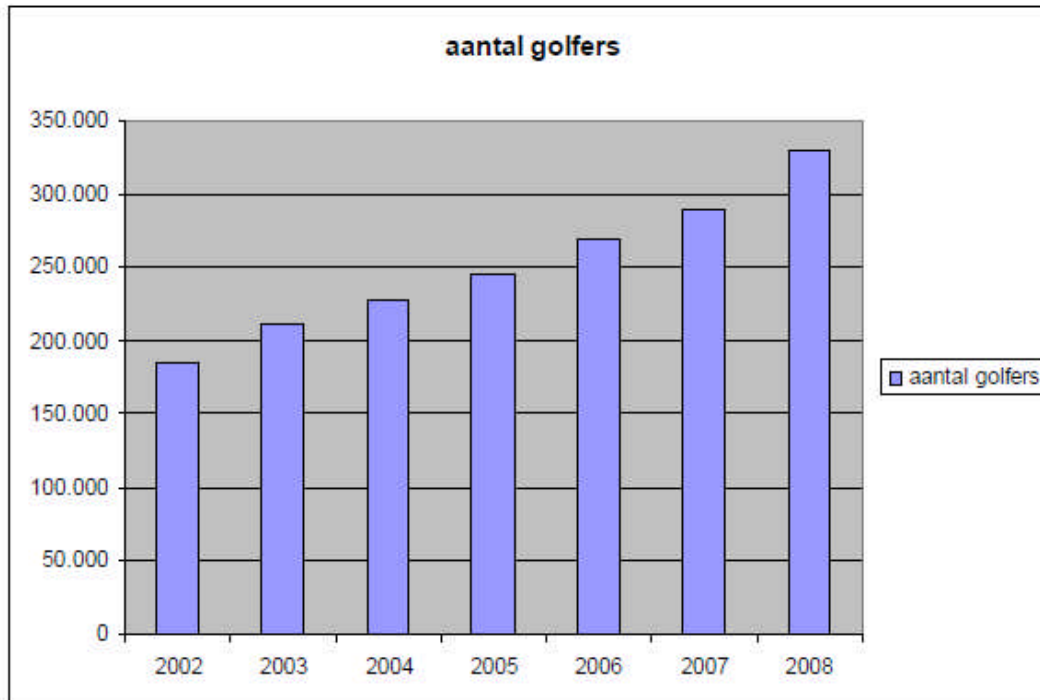
Na de aanzienlijke vermogensverliezen in 2008 kiezen huishoudens ervoor zuiniger aan te doen. Ook de angst voor het verliezen van een baan, een scherpe afname van het uitgekeerd winstinkomen en enigszins dalende huizenprijzen remmen de consumptieve bestedingen. Voor heel 2009 bedraagt de consumptiedaling in de prognose 2,75%. Het beschikbaar loon- en uitkeringsinkomen neemt dit jaar echter nog toe doordat de verwachte gemiddelde contractloonstijging van 3% ruim boven het inflatiepeil uitgaat. Daardoor verbetert de koopkracht dit jaar, in doorsnee met 1,75%. Per saldo resulteren deze ontwikkelingen in een individuele spaarquote van 2,5%, d.w.z. dat de Nederlandse huishoudens per saldo gezamenlijk 2,5% van hun inkomen sparen. Volgend jaar neemt de particuliere consumptie naar verwachting nog iets af, met 1%.

(bron van de tekst in deze paragraaf: persbericht Centraal Planbureau, 16 juni 2009)

4.2. Golfmarkt

Algemeen

In Nederland zijn momenteel circa 186 officiële golfbanen te vinden. Deze golfbanen variëren onder meer in type, grootte en het aantal holes. De meeste van de golfbanen zijn in eigendom van een golfclub. Eén van de meest prestigieuze golfbanen in Nederland is die van de Koninklijke Haagsche Golf & Country Club oftewel 'de Haagsche'. Niet minder prestigieus zijn de 'Kennemer Golf Club' en de 'Hilversumsche Golf Club'. Op deze laatste banen wordt regelmatig het Dutch Open gespeeld. Naast de golfbanen die in eigendom zijn van een golfclub bestaan er openbare golfbanen die voor iedereen toegankelijk zijn. Eén van de oudste openbare golfbanen in Nederland, en verreweg de grootste, is Golfbaan Spaarnwoude. De golfsport in Nederland heeft zich, in navolging van de Angelsaksische en de Scandinavische landen, van een elitesport in een breedtesport ontwikkeld. In het jaar 2000 bedroeg het aantal golfers nog ca. 150.000, terwijl het aantal in 2008 ruim 330.000 bedroeg, dit komt overeen met een penetratiegraad van circa 2% van de Nederlandse bevolking. Bij een penetratiegraad van 5% kan gesproken worden van een volwassen marktsegment. Ter vergelijking: in de Angelsaksische en Scandinavische landen bedraagt de penetratiegraad momenteel 8-10%. Golf is, na voetbal en tennis, in populariteit de derde sport in Nederland geworden. Naar verwachting van de Nederlandse Golf Federatie zal het aantal golfers de komende jaren blijven stijgen met 8% per jaar tot ca. 500.000 spelers in 2015, dit komt overeen met een penetratiegraad van circa 4%.



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

De golfsport 'lift' mee op de toename in:

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

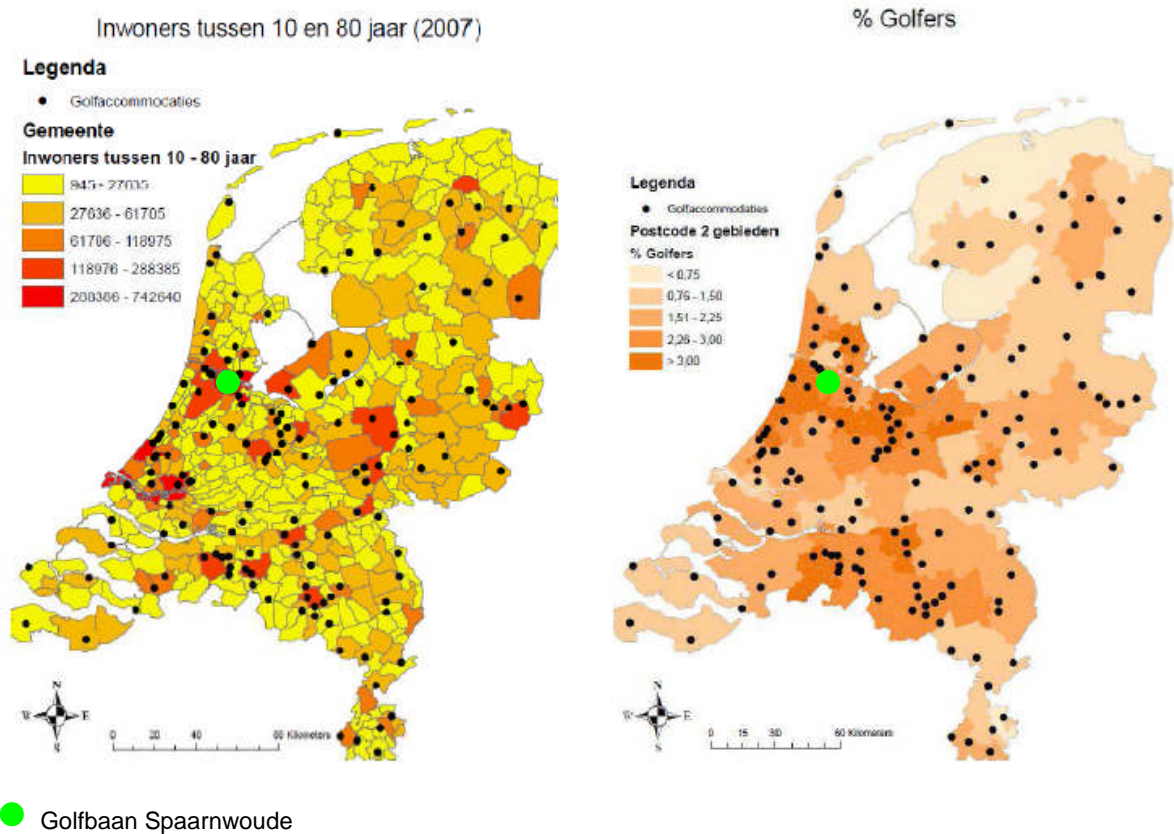
Golfmarkt Noord-Holland

Noord-Holland telt meer dan twintig golfaccommodaties. Het merendeel van deze accommodaties wordt op min of meer exclusieve basis bespeeld door een golfclub. Acht golfbanen vormen hierop een uitzondering, deze zijn openbaar en dus voor iedereen toegankelijk. Deze golfbanen, die variëren van weidse polderbanen, intieme park- en bosbanen tot een echte linkscourse (= een duinbaan) op het Waddeneiland Texel, hebben zich georganiseerd onder de naam: Gastgerichte Golfbanen Noord-Holland.

Naast Golfbaan Spaarnwoude betreft het:

- Amsterdam-Waterland
- Amstelland/Borghland
- De Texelse
- Golf & Beachresort Ooghduyne
- Burggolf Purmerend
- De Hoge Dijk
- Sluispolder

Golfbaan Spaarnwoude is zeer strategisch gelegen in een verstedelijkt gebied. Op basis van gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek wonen er in dit verstedelijkte gebied circa 1,4 miljoen mensen. De grootste gemeentes in de directe omgeving zijn Amsterdam met circa 755.000 inwoners, gevolgd door Haarlem, Zaanstad en Haarlemmermeer met elk circa 140.000 inwoners. Uit onderzoek is gebleken dat bijna 90% van de golfers woont op minder dan 30 minuten afstand van zijn/haar golfbaan. Hiermee heeft Golfbaan Spaarnwoude een enorm aantal potentiële spelers.



Op bovenstaande kaarten is te zien dat Golfbaan Spaarnwoude in verstedelijkt gebied ligt met een zeer groot inwoneraantal en een relatief hoog percentage actieve golfers. Er bevinden zich in de omgeving van Groot-Amsterdam relatief weinig golfaccommodaties, ook in de nabije toekomst zijn deze niet gepland. De afwezigheid van beschikbare gronden is hier met name debet aan. Door het bijzondere, laagdrempelige karakter van Golfbaan Spaarnwoude zijn er veel mensen die hier hun eerste kennismaking met de Golfsport hebben. Daarnaast biedt het gevarieerde baanaanbod veel spelers mogelijkheden om korte, dan wel langere rondes te lopen afhankelijk van de beschikbare tijd. Het concept en de schaalgrote wijkt af van de golfbanen in de omgeving zodat Golfbaan Spaarnwoude uniek te noemen is.

(Bron van de tekst in deze paragraaf: DTZ Zadelhoff v.o.f.)

5.0. Het Object

5.1. Golfbaan Spaarnwoude

Algemeen

Het circa 140 hectare metende terrein met een golfbaan met 66 holes, een driving range met 80 afslagplaatsen, alsmede diverse opstallen en voorzieningen zijn uitgegeven in (onder-) erfpacht.

De eigendom van de grond behoort toe aan Staatsbosbeheer. Deze heeft het recht van erfpacht uitgegeven aan het Recreatieschap Spaarnwoude. Recreatieschap Spaarnwoude heeft vervolgens het recht van ondererfpacht in het verleden uitgegeven aan Golf Vastgoed Fonds N.V. (hierna te noemen: "het ondererfpachtsrecht").

Op 30 juli 2009 hebben Golf Vastgoed Fonds N.V. en Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het ondererfpachtsrecht. Op 17 augustus 2009 is de akte van levering getekend waarbij het ondererfpachtsrecht aan Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. is geleverd, waardoor Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. thans rechthebbende is van het ondererfpachtsrecht. Het verworvene vormt het Object.

Het ondererfpachtsrecht bestaat uit de rechten van de ondererfpachter, zijnde Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V., op de zich op de percelen grond bevindende opstallen en werken, omvattende het in gebruik hebben en in stand houden van de openbare golfbaan met aan- en toebehoren, parkeerterreinen, kantoren, winkel en woningen en verdere aan- en toebehoren en (separaat) het restaurant Graan voor Visch inclusief kleedruimten.

Het ondererfpachtsrecht eindigt op 31 december 2041.

Het Object is verhuurd aan Golfslag Spaarnwoude B.V. (de exploitant van Golfbaan Spaarnwoude). Gelijktijdig met de eigendomsoverdracht van het Object is er tussen Golfslag Spaarnwoude B.V. en Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. een nieuwe (triple net) huurovereenkomst afgesloten, met een gelijke looptijd (31 december 2041) als het ondererfpachtrecht.

Golfbaan Spaarnwoude is de qua bezoekersaantallen grootste openbare golfbaan in Europa. De baan is in 1977 geopend met 9 holes en beschikt nu over 66 holes, een uitgebreide driving range, een restaurant, vergaderfaciliteiten en een golfshop. De golfbaan bestaat uit 6 lussen van 9 holes en 12 pitch & putt holes.

Jaarlijks trekt de golfbaan zo'n 350.000 bezoekers en worden er ongeveer 175.000 rondes gespeeld. Golfbaan Spaarnwoude is het domein van zowel ervaren als beginnende golfers. De ervaren golfers kunnen terecht op de 27 wedstrijdholes, die de 'A-status' van de Nederlandse Golf Federatie (NGF) hebben. Speciaal voor beginnende golfers zijn er de twaalf pitch en putt holes. Ook de 9-holes par-3-baan (de F-baan) leent zich uitstekend voor beginnende golfers. Op de twee overige 9-holes par-3 en-4 banen (de A- en B-banen) spelen zowel beginnende als meer ervaren golfers. Verder hebben golfers de beschikking over de gedeeltelijk overdekte en verlichte driving range (oefen plaats), de twee putting greens (waarvan 1 verlicht) en de chip-hole.

Naast de particuliere markt, richt Golfbaan Spaarnwoude zich ook nadrukkelijk op de zakelijke markt. Bedrijven gebruiken de locatie door middel van bijeenkomsten om het netwerk en de naamsbekendheid te vergroten. Samen met relaties kan er gebruik worden gemaakt van de golfcourses, alle oefenfaciliteiten en het clubhuis met veel faciliteiten. Voor de zakelijke markt is een Business Club opgericht waarin het sportieve met het zakelijke kan worden gecombineerd. Er wordt gegolfd met relaties of er wordt deelgenomen aan Business Club wedstrijden. Het lidmaatschap van de Business Club van Golfbaan Spaarnwoude geeft tevens gelegenheid gebruik te maken van de andere golfbanen van de moederverenootschap van de beheerder, de **Golf Management Group** (zie verder paragraaf 5.3), en kan er worden deelgenomen aan de Business Clubs op de andere banen. Ook door middel van sponsoring op Golfbaan Spaarnwoude leggen bedrijven contact met particulieren en andere bedrijven in de regio.



Opstallen Spaarnwoude

Op Golfbaan Spaarnwoude bevinden zich de navolgende opstallen:

- Hoofdgebouw met onder meer de golfshop, de receptie, het restaurant, de vergaderruimten en de kantoren;
- Bijgebouw I met de was- en kleedruimten, een kantoor ten behoeve van Golfclub Spaarnwoude en een fittingruimte (op maat maken en repareren van golfclubs).
- Bijgebouw II, een bedrijfswoning voor de greenkeeper en een opslagruimte voor golfkarretjes.
- Bijgebouw III; Gelegen naast het hoofdgebouw, zal een nadere (commerciële) bestemming krijgen.
- Parkeerterrein met een wachthuisje / portiersloge.
- Een overdekte en verlichte driving range met 80 afslagplaatsen.
- De greenkeeperloodsen.
- Een huurwoning.

Hoofdgebouw:

Het hoofdgebouw is op te delen in twee gedeelten. Het eerste deel betreft de recent gerenoveerde entree met daarin de golfshop, receptie, golf academie en diverse kantoren op de eerste verdieping (circa 440 m²). Het tweede deel betreft het vorig jaar opnieuw ingerichte restaurant "Graan voor Visch" met daarin de keuken, bar, lounge, vergaderruimtes en diverse restaurants/zalen. Aan beide kanten van het gebouw bevinden zich terrassen (totaal circa 1.220 m²).

Bijgebouw I:

De begane grond van het bijgebouw is in gebruik als was- en kleedruimte en als fittingruimte (aanpassing en repareren van golfclubs) en als verblijfsruimte voor de golfprofessionals. De verdieping is deels verhuurd aan de Golfclub Spaarnwoude en bestaat deels uit was- en kleedruimte (totaal circa 360 m²).

Bijgebouw II:

Dit gebouw staat bekend als de bunker, de begane grond wordt gebruikt als caddy opslag (golfkarren). Op de eerste verdieping bevindt zich een bedrijfswoning en nog een ruimte die commercieel ingezet kan worden (verkoopruimte). De woning is verhuurd aan de hoofd greenkeeper (onderhoud golfbaan). De totale oppervlakte van het object is circa 700 m².

Bijgebouw III:

Dit gebouw betreft een ruimte bestaande uit twee lagen en is circa 100 m² groot. Het gebouw zal op korte termijn, naar verwachting, voor de horecafunctie worden benut.

Parkeerterrein met wachthuisje/portiersloge:

Het parkeerterrein omvat circa 675 bewaakte parkeerplaatsen. Op het parkeerterrein bij de ingang van het complex staat een portiersloge (en betaalhuisje) van circa 18 m².

Driving range:

De driving range biedt plaats aan circa 80 afslagplaatsen, verdeeld over de begane grond en de verdieping. De plaatsen op de begane grond zijn overdekt, de eerste verdieping niet.

Greenkeeperloodsen:

Verspreid over het terrein staan een aantal opstallen die ten dienste staan aan de greenkeeping. Dit betreft opslagruimten, een kantoor en personeelsruimten alsmede een opslagruimte ten behoeve van de baanonderhoud machines. Totaal omvatten deze gebouwen een vloeroppervlak van circa 560 m².

Huurwoning (verhuurd):

Vrijstaande woning welke verhuurd is aan een particulier, het vloeroppervlak is circa 150 m².

Bovenstaande metrages betreffen schattingen.

De parkeerplaats met de portiersloge, de vrijstaande woning, de bedrijfswoning ten behoeve van de greenkeeper (onderdeel van bijgebouw II) en de kantoorruimte in gebruik door Golfclub Spaarnwoude (onderdeel van bijgebouw I) zijn onderverhuurd door de huurder, maar horen wel tot het gehuurde.

Restaurant en vergaderfaciliteiten

Op de Golfbaan Spaarnwoude is het restaurant 'Graan voor Visch' gelegen. Hier kan men terecht voor een lunch, een drankje of een diner. Het restaurant telt vier aparte zalen met elk een eigen karakter en eigen mogelijkheden. De "Brasserie" vormt met de bar het hart van het bedrijf. In het "Voorhuys" worden meer luxe lunches en diners geserveerd. Dit deel wordt ook gebruikt als private diningroom tot 20 personen. Daarnaast is er de "Waterkant" met een aangrenzend terras en uitzicht over de vijver. Deze laatste locatie wordt ook gebruikt als trouwlocatie, met aansluitend de mogelijkheid voor het huwelijksfeest en/of lunch of diner. Ook voor zakelijke bijeenkomsten zoals vergaderingen, bedrijfspresentaties en golfdagen tot 200 personen biedt de locatie geschikte faciliteiten. De "Hooischaar" is een geheel gerestaureerd gebouw grenzend aan het hoofdgebouw, ingericht voor groepen tot 50 personen en geschikt voor borrels, lunches en diners. Ook is er daar een aparte ruimte voor een vergadering of presentatie tot 20 personen gerealiseerd. De horecavoorzieningen zijn het gehele jaar geopend en worden niet alleen gebruikt ten behoeve van de Golfbaan, maar ook vaak voor (bedrijfs-)feesten, bruiloften en andere evenementen. Hierdoor worden de faciliteiten multifunctioneel benut, bestaat er een hogere bezettingsgraad en is de locatie minder weersafhankelijk dan wanneer de locatie alleen gebruikt wordt als golfbaan.

Shop en receptie

In het hoofdgebouw bevindt zich tevens de golfshop & receptie. De golfshop is een van de grootste golfshops in de omgeving en biedt een breed assortiment aan golf- en vrijetijdskleding, golfclubs, schoenen en accessoires. Gespecialiseerde verkoopmedewerkers adviseren klanten over de aanschaf van de materialen. Golfclubs kunnen volledig op maat worden gemaakt (fitting). Regelmatig worden er productdemonstraties en modeshows gehouden. Maandelijks zijn er aanbiedingen voor vaste klanten en eenmaal per jaar vindt er een grote megasale plaats. Op deze wijze wordt er continu gestreefd naar een zo hoog mogelijk aantal bezoekers van het terrein.

Zowel de horeca- en bedrijfsvoorzieningen als de shop en de receptie worden niet onderverhuurd, maar door de huurder zelf geëxploiteerd.

5.2. De locatie**Locatie en bereikbaarheid**

Golfbaan Spaarnwoude is gelegen in het Recreatiegebied Spaarnwoude, dat in het midden ligt van het drukke verstedelijkte deel van Noord-Holland tussen Amsterdam, Haarlem en Velsen. Het gebied is eind jaren '60 aangelegd als "groene buffer" tegen de opkomende verstedelijking. Tegenwoordig is Recreatiegebied Spaarnwoude dé plek voor alle eigentijdse vormen van buitensport en vrijetijdsbesteding en trekt jaarlijks circa 2,2 miljoen bezoekers. Het gebied is bijna 3.000 hectare groot. Er zijn mogelijkheden voor golfen, wandelen, fietsen en skeeleren waarbij er genoten kan worden van het typisch Hollandse veenweidegebied en de vele monumenten. Daarnaast zijn er ruime parkeermogelijkheden, speelweiden, een klimwand, een skipiste, een informatieboerderij, kanobanen

en het avonturenland. In Recreatiegebied Spaarnwoude vinden jaarlijks enkele grote evenementen plaats zoals Dance Valley en Mistery Land.

Auto

Golfbaan Spaarnwoude is goed bereikbaar met eigen vervoer. De A9 (Alkmaar – Amsterdam) doorkruist de Golfbaan en ligt op circa vijf minuten per auto van de ingang van het parkeerterrein. Grote steden zoals Amsterdam, Haarlem en Alkmaar bevinden zich op circa 20 minuten rijafstand van Golfbaan Spaarnwoude.

Openbaar vervoer

Op circa 10 minuten loopafstand bevindt zich een halteplaats ten behoeve van het openbaar vervoer. De Regioliner 82 (Amsterdam – IJmuiden) vormt de verbinding met overige buslijnen alsmede de diverse treinverbindingen.

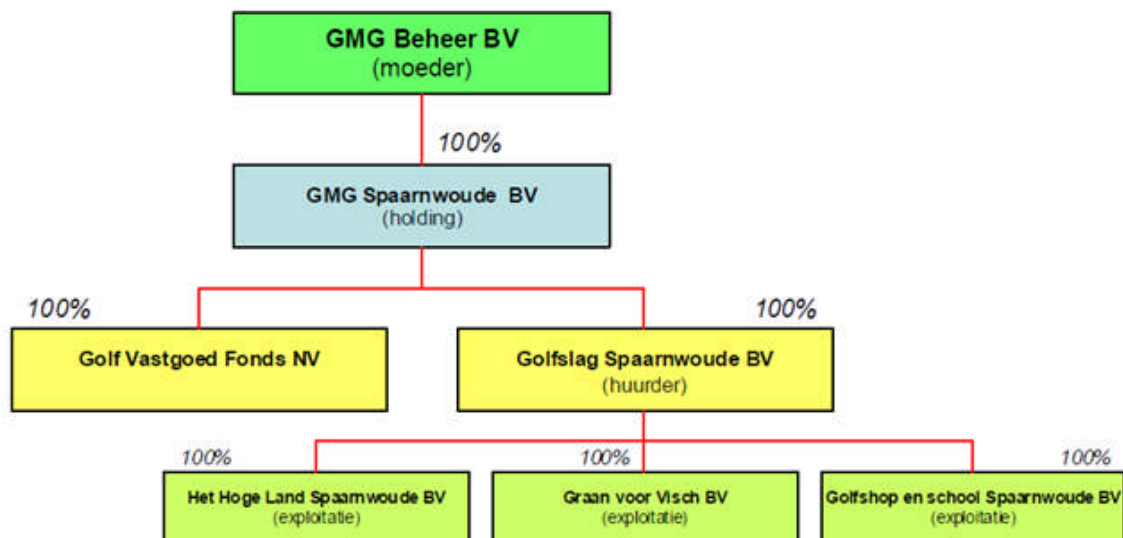
Parkeren

Op het parkeerterrein van Golfbaan Spaarnwoude bevinden zich circa 675 parkeerplaatsen. Het parkeerterrein met wachthuis alsmede de bijbehorende exploitatie is in handen van FATH B.V., deze huurt het parkeerterrein (onderhuur) van de huurder voor een periode tot 31 december 2011.

5.3. De huurder

Algemeen

Golfslag Spaarnwoude B.V. (de huurder) is een dochtermaatschappij van GMG Spaarnwoude B.V. Laatstgenoemde is een 100% deelneming van GMG Beheer B.V. ("GMG"). GMG is de afkorting voor de 'Golf Management Group'. In onderstaand organogram worden de relaties tussen verkoper van het Object, huurder en garantsteller van de huurovereenkomst inzichtelijk gemaakt.



GMG is opgericht in 2003 met als doel het ontwikkelen en exploiteren van hoogwaardige golffaciliteiten in diverse Europese landen. GMG besteedt veel aandacht aan het golfbaanontwerp en serviceverlening aan de moderne veeleisende golfer. Zowel verenigingsgolfers, greenfee spelers (pay & play, zonder lidmaatschap) als het bedrijfsleven moeten goed terecht kunnen op de GMG golfbanen. Eén van de kerneigenschappen van de aanpak van GMG is dat alle faciliteiten onder eigen beheer worden geëxploiteerd. Zo worden het restaurant, de golfshop en golfschool niet verhuurd maar zelf ter hand genomen. Hiermee worden schaalvoordelen gerealiseerd in de inkoop van producten en diensten. Naast Golfbaan Spaarnwoude is GMG ook eigenaar van Golf Centrum Rotterdam, Golfbaan Naarderbos, Maastricht Internationaal Golf, Golfbaan Welschap en Golf Cochem in Duitsland. Met een

omzet van circa € 20 miljoen is GMG één van de toonaangevende spelers in de Nederlandse golfmarkt. GMG is een participatie van Waterland Private Equity Fund III, welke deel uitmaakt van Waterland Private Equity Investments, een onafhankelijke participatiemaatschappij.

GMG hanteert een actieve "buy & build" strategie. Enerzijds worden nieuwe golfbanen ontwikkeld in interessante marktgebieden, anderzijds worden bestaande golfbanen overgenomen, veelal als gevolg van opvolgingsvraagstukken bij de huidige eigenaren. GMG was voorheen zowel ondererfpachter als exploitant van het Object. De doelstelling van GMG is om zich te concentreren op de exploitatie van de banen, het is op dit moment geen doelstelling om het vastgoed in haar bezit te houden. In verband daarmee heeft zij de exploitatie en het ondererfpachtrecht gesplitst en heeft zij thans het ondererfpachtrecht verkocht via haar dochtermaatschappij Golf Vastgoed Fonds N.V. aan Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. De directie van GMG heeft laten weten voornemens te zijn de bij verkoop vrijgekomen middelen te investeren in een verdere expansie. Doelstelling is om binnen afzienbare tijd minimaal 10 banen te exploiteren.

Ontwikkeling van nieuwe golfbanen

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

Golftrainingscentra

Naast 18 en 27 holes wedstrijdbanen ontwikkelt GMG ook golftrainingscentra voor stedelijke agglomeraties. Deze golftrainingscentra hebben hoogwaardige oefenfaciliteiten met een drivingrange, een 9 holes (par 3) oefenbaan, putting greens, chipping areas en bijkomende clubvoorzieningen.

Exploitatie huurder

Vanaf 2006 heeft een werkmaatschappij van GMG het Object in exploitatie. De afgelopen twee jaren hebben er veel investeringen plaatsgevonden in het verbeteren van de baan alsmede het verbeteren van de centrale accommodaties. Ook in de komende jaren zal er geïnvesteerd blijven worden in het Object, zowel in het optimaliseren van de bezettingsgraad als in een mogelijke verdere uitbreiding van de golfbaan.

De in 1977 opgerichte golfclub Spaarnwoude kent vanaf het begin als homecourse Golfbaan Spaarnwoude en heeft op dit moment ongeveer 1.200 leden, waarvan bijna 10% jeugdleden. De golfclub is een vaste gebruiker van de golfbaan. Daarnaast bestaat de exploitatie van Golfbaan Spaarnwoude onder meer uit:

- contributies van leden;
- verkoop van cursussen en clinics;
- verkoop van greenfees en ballenkaarten;
- restaurant en verhuur vergaderruimtes;
- verkopen in de golfshop.

De greenfees en food- en beverage leverden in 2008 gezamenlijk ruimschoots de helft van de omzet (56%). De resterende omzet is afkomstig uit de overige exploitatie.

De rentabiliteit van Golfslag Spaarnwoude B.V. (huurder) voortvloeiend uit de exploitatie van de golfbaan is ruim voldoende om de lasten, voortvloeiende uit de huurovereenkomst, te kunnen voldoen. GMG staat garant voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Zij had ultimo 2008 een solvabiliteit (eigen vermogen / balanstotaal) van ca. 25%.

GMG en haar werkmaatschappij hebben vanaf 2006 continu en met succes gewerkt aan verhoging van de omzet en winstgevendheid van Golfbaan Spaarnwoude. Voor 2009 en navolgende jaren verwacht de directie van GMG een verdere groei van de winstgevendheid. Tot en met juli 2009 zijn er nagenoeg geen negatieve effecten van de huidige verslechterde economische situatie merkbaar.

Huurovereenkomst

De huurder van het Object is Golfslag Spaarnwoude B.V. Zij huurt de opstallen en de gronden met als einddatum 31 december 2041, gelijk aan de looptijd van het ondererfpachtcontract. De nakoming van een deel van de verplichtingen uit de huurovereenkomst is gedekt door een bankgarantie ter waarde van drie maanden huur (inclusief BTW). De nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst worden voorts gegarandeerd door de moederverenootschap GMG Beheer B.V.

Het huurcontract betreft een triple net huurcontract (= huurcontract waarbij naast de huur, ook de belastingen, verzekeringen en onderhoudskosten ten laste van de huurder komen). De huurder neemt ook de erfpachtcanon voor zijn rekening. Vervangingsinvesteringen zijn eveneens voor rekening van huurder. Voor aankoop van het Object is een meerjaren onderhoudsprogramma voor de baan en de opstallen opgesteld, dat door huurder dient te worden nageleefd. De Beheerder zal jaarlijks laten inspecteren of de huurder zich aan deze verplichtingen houdt.

Huurder	Gehuurde	Huur	Expiratiedatum huurovereenkomst
Golfslag Spaarnwoude B.V.	Golfbaan met opstallen	€ 1.250.000,-	31 december 2041

Onderhuurders

Een aantal opstallen op Golfbaan Spaarnwoude worden momenteel onderverhuurd op basis van de navolgende kenmerken.

Parkeerterrein

Het parkeerterrein met bijbehorend entreegebouw zijn verhuurd aan Fath B.V., deze is verantwoordelijk voor de exploitatie van het parkeerterrein.

Huurder	Gehuurde	Huur	Expiratiedatum huurovereenkomst
Fath B.V.	Parkeerterrein met entreegebouw	€ 52.070,-	31 december 2011

Kantoor golfclub Spaarnwoude

De in 1977 opgerichte golfclub Spaarnwoude is de grootste gebruiker van Golfbaan Spaarnwoude, Zij huurt een kantoorruimte boven de kleedruimte op basis van de navolgende kenmerken:

Huurder	Gehuurde	Huur	Expiratiedatum huurovereenkomst
Golfclub Spaarnwoude	Kantoorruimte met opstallen	€ 9.148,-	30 april 2013

Dienstwoning Hoge Land 7, Velsen-Zuid

De dienstwoning met berging en terras wordt verhuurd aan de greenkeeper van Golfbaan Spaarnwoude. De huidige jaarhuur bedraagt € 4.698,24.

Woning Buitenhuisweg 6, Velsen-Zuid

De woning aan de Buitenhuisweg 6 wordt verhuurd aan een particulier, de huidige jaarhuur bedraagt € 4.356,24.

De huurinkomsten voortvloeiende uit deze huurovereenkomsten komen ten gunste van Golfslag Spaarnwoude B.V. en zijn derhalve geen additionele opbrengsten voor Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. Ook deze zaken (in onderhuur) maken onderdeel uit van het totale gehuurde.

5.4 Taxatie

In het kader van de aankoop is het Object door Troostwijk Taxaties B.V. te Amsterdam op 2 juli 2009 getaxeed. Sinds de taxatiedatum hebben er zich geen materiële wijzigingen voorgedaan ter zake het Object.

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

Het Object is aangekocht inclusief het huurcontract en de taxatie is daarop (mede) gebaseerd.

Getaxeerde onderhandse verkoopwaarde:

€ 17.840.000,-

(zegge: zeventien miljoen achthonderd veertig duizend euro)

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

6.0. Financiële uitgangspunten Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V.

Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. investeert in een het recht van (onder)erfpacht (tot 31 december 2041) op een circa 140 hectare groot terrein met een golfbaan met 66 holes, een driving range met 80 afslagplaatsen almede diverse opstallen en voorzieningen (het Object).

Het Object is op 30 juli 2009 door Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. aangekocht en is op 17 augustus 2009 aan haar geleverd. Ten aanzien van het Object is gelijktijdig met de levering een Hypothecaire financiering aangegaan met Syntrus Achmea Vastgoed.

Het Object wordt gefinancierd door een Hypothecaire lening die wordt verstrekt door een bank en door een Obligatielening. Ten behoeve van de Obligatielening geeft Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. de 7,5% Obligatie Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude uit.

De Stortingsdatum voor de Obligatie is 22 oktober 2009. Voor de periode tussen 17 augustus 2009 en 22 oktober 2009 is Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. een overbruggingsfinanciering overeengekomen tegen dezelfde (rente)condities als de Obligatielening. Deze overbruggingsfinanciering wordt op 22 oktober 2009 afgelost door de Obligatielening, die door een plaatsingsgarantie (zie paragraaf 8.3) is gegarandeerd.

Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. heeft het Object verhuurd aan Golfslag Spaarnwoude B.V. Het huurcontract betreft een triple net huurcontract (= huurcontract waarbij naast de huur, ook de belastingen, verzekeringen en onderhoudskosten ten laste van de huurder komen). De huurder neemt ook de erfpachtcanon voor zijn rekening. Vervangingsinvesteringen zijn eveneens voor rekening van huurder.

6.1. NSW Rangschikking

Het terrein is gerangschikt als een NSW-landgoed. Het ministerie van LNV beschrijft een NSW-landgoed als volgt:

"Een landgoed is een, in Nederland gelegen, geheel of gedeeltelijk met bossen of andere houtopstanden bezette onroerende zaak. Daaronder begrepen dat waarop een buitenplaats of andere, bij het karakter van het landgoed passende, opstallen voorkomen, voor zover het blijven voortbestaan van die onroerende zaak in zijn karakteristieke verschijningsvorm voor het behoud van het natuurschoon wenselijk is".

De NSW-status is de erkenning vanuit het ministerie van LNV dat de gronden die gerangschikt worden daadwerkelijk voldoen aan de eisen die gesteld worden. Deze resulteert in een aantal fiscale voordelen voor de eigenaar, waarvan de onderstaande in dit kader de belangrijkste zijn:

- De grond van het gerangschikte landgoed is vrijgesteld van onroerende zaak belasting (OZB).
- Van de woning(en) op het landgoed wordt de OZB niet berekend over de economische waarde van de woning maar over de bestemmingswaarde.
- De rechtspersoon kan vrijstelling krijgen van de vennootschapsbelasting.
- Bij verkrijging van een landgoed dat aan de criteria voor rangschikking voldoet, geldt dat er bij overdracht geen overdrachtsbelasting wordt geheven.

(bron: www.nswrangschikking.nl)

6.2. Historische financiële informatie

Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. is opgericht op 23 juli 2009. Op deze datum heeft er een storting op de geplaatste aandelen van € 18.000 plaatsgevonden. De openingsbalans van de vennootschap bestaat derhalve uit een saldo liquide middelen ad € 18.000 en een aandelenkapitaal van een gelijk bedrag.

Naast een openingsbalans per datum oprichting is er een tussentijds financieel verslag over de periode 23 juli tot en met 21 oktober 2009 opgenomen, hetgeen in een balans na investering op 22 oktober 2009 resulteert. Deze zijn als Bijlage 6 in dit Prospectus opgenomen.

6.3. De beoogde investering.

De totale investering bedraagt € 16.588.000,-.

<u>Investeringsoverzicht</u>	
Aankoop Object (1)	15.525.000
Overdrachtsbelasting (2)	n.v.t.
Acquisitie- en begeleidingskosten (3)	40.000
Totale verwervingskosten (afgerond)	15.565.000
Marketing / Advieskosten (4)	180.000
Oprichtingskosten (5)	75.000
Afsluitprovisie Bank (6)	5.000
Structureringskosten (7)	395.000
Plaatsingsgarantie (8)	135.000
Totale opzetkosten	790.000
Liquiditeiten	233.000
Totale investering	16.588.000
Hypothecaire financiering	12.070.000
7,5% Obligatielening	4.500.000
Eigen vermogen	18.000

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

1) De verkrijgingprijs van het Object staat vast en bedraagt € 15.525.000,-

2) Ten aanzien van het Object is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

3) De acquisitie- en begeleidingskosten betreffen de kosten van selectie, de beoordelingen (taxaties) van het Object, alsmede de kosten van de bouwkundige inspectie. Naast deze kosten zijn hierin de kosten van de externe adviseur ten behoeve van het begeleiden van het goedkeuringstraject van het Prospectus opgenomen. Het totaal van deze kostenpost staat nog niet vast en is geprognosticeerd (mede) op basis ervaringen uit het verleden.

4) De kosten ten behoeve van de marketing van de Obligaties, zijnde € 180.000,-, staan vast en worden door Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. voldaan aan Wijs & van Oostveen B.V. (de partij die de plaatsing verzorgt). Deze kosten omvatten bijvoorbeeld de ontwerp- en drukkosten van de brochure en overige benodigde (plaatsings-) activiteiten.

5) Deze kosten betreffen de externe kosten, waaronder kosten van de notaris verbonden aan de opzet van de juridische structuur, zoals de oprichting van de B.V., alsmede het opstellen van de statuten voor de Stichting Obligatiehouders, de Obligatievoorwaarden en de Trustakte. Tevens zijn de notariële kosten van de koopovereenkomst en overdracht van het Object en de hypotheekvestiging op het Object in deze post begrepen. Daarnaast zijn de kosten van de juridische en fiscale advisering onder deze kosten begrepen. Naast vorenstaande juridische advies- en begeleidingskosten worden de kosten voor de verkrijging van de goedkeuring van het Prospectus voor de AFM hier verantwoord. Het totaal van deze kostenpost staat thans nog niet vast. Voor deze drie kostencomponenten wordt circa € 25.000,- per component verondersteld.

6) Voor de verstrekking van de Hypothecaire financiering is een afsluitprovisie van € 5.000,- overeengekomen.

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

8) Wijs & van Oostveen Vastgoed Beleggingen B.V. (Garantsteller) gevestigd aan de Herengracht 491 te Amsterdam, heeft zich garant gesteld voor de plaatsing van de Obligatielening. De Garantsteller ontvangt een vaste overeengekomen vergoeding van € 135.000,- (zijnde 3% van de Obligatielening). Middels een overeenkomst is deze garantstelling vastgelegd en zal worden ingeroepen, indien deze garantie nodig blijkt te zijn (voor een uitgebreide toelichting op deze plaatsingsgarantie wordt verwezen naar paragraaf 8.3.).

Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW.

6.4. De financiering van Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V.

Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. investeert in totaal € 16.588.000,-. Deze investering wordt voor circa 27% met de Obligatielening gefinancierd, voor circa 73% met een Hypothecaire financiering van een bank en voor € 18.000 met eigen vermogen.

Obligatielening 7,5% Obligatie Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude

Deze Obligatielening wordt uitgegeven door Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. Het totaalbedrag van deze lening is € 4.500.000,-. De lening is onderverdeeld in 1.800 Obligaties van € 2.500,- per stuk (coupuregrootte). Het gehele bedrag van deze lening wordt op de Stortingsdatum (22 oktober 2009) ter beschikking gesteld aan Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude. Vanaf deze datum gaat de lening rente dragen. De jaarlijkse coupon bedraagt 7,5% per jaar (1,875% per kalenderkwartaal achteraf uit te keren). De looptijd van de Obligatielening is 7 jaar te rekenen vanaf Stortingsdatum. Aflossing van de Obligatielening geschiedt uiterlijk op 21 oktober 2016. De Obligatielening is naar keuze van de Uitgevende instelling vervroegd aflosbaar vanaf 21 oktober 2014. Vervroegde aflossing is uitsluitend mogelijk indien alle Obligaties tegelijkertijd worden afgelost.

Hypothecaire financiering

Ten aanzien van het Object is een hypothecaire lening (Hypothecaire financiering) afgesloten. De financiering heeft een looptijd van 7 jaar en de rente is voor de periode 17 augustus 2009 tot en met 16 augustus 2014 gefixeerd op 5,55 % op jaarbasis. De Hypothecaire financiering is afgesloten bij Syntrus Achmea Vastgoed (handelsnaam van Achmea Vastgoed B.V.).

Op hoofdlijnen ziet de Hypothecaire financiering er als volgt uit:

- Hypothecaire financiering: (verstrekkt op 17 augustus 2009) oorspronkelijk groot € 12.100.000,- (de rente is 5 jaar vastgezet, tarief 5,55% op jaarbasis per maand achteraf te betalen)
- Aflossing 3% per jaar (€ 30.250,- per maand ingaande per oktober 2009)
- Zekerheden Hypothecaire financiering:
 - * 1^e hypothecaire inschrijving op het Object.
 - * Verpanding huurpenningen

- * Borgstelling door Heerenstede Vastgoed B.V. van € 500.000,- ter zake de betaling van de financiële verplichtingen. Na één jaar wordt de borgstelling gehalveerd en deze komt in zijn geheel te vervallen na twee jaar als de financieringsverplichtingen stipt zijn nagekomen.

Eigen vermogen

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

Samengevat:

De totale investering	€ 16.588.000
7,5% Obligatielening	€ 4.500.000
Hypothecaire financiering	€ 12.070.000
Eigen vermogen	€ 18.000

6.5. Cashflowoverzicht Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V.

Alle bedragen x € 1.000,-

Cashflowoverzicht vanaf 22 oktober 2009

Periode	22-Okt-2009 31-dec-09	1-jan-10 31-dec-10	1-jan-11 31-dec-11	1-jan-12 31-dec-12	1-jan-13 31-dec-13	1-jan-14 31-dec-14	1-jan-15 31-dec-15	1-jan-16 21-Okt-2016
Huuropbrengst*	234	1.250	1.284	1.320	1.356	1.393	1.432	1.195
Exploitatielasten	0	0	0	0	0	0	0	0
Beheervergoeding	9	50	51	53	54	56	57	48
Fondskosten**	4	19	19	20	20	20	21	17
Rentelasten hypotheek	126	667	646	626	606	586	566	446
Cashflow voor rente 7,5% Obligatie	95	514	568	621	676	731	788	684
Rente 7,5% Obligatie	63	338	338	338	338	338	338	275
Cashflow	32	176	230	283	338	393	450	409
Liq.positie begin periode ***	233	641	358	226	147	123	154	242
Vooruit ontvangen huur ****	234	79						
Cashflow periode 23 juli t/m 21 oktober 2009	26							
Aflossing	60	362	362	362	362	362	362	302
Liq.positie einde periode	465	358	226	147	123	154	242	349

* Huurstroom op basis van indexering van 2,75% op jaarbasis. In het Cashflowoverzicht is de eerste indexering van 2,75% per 1 januari 2011 verondersteld. In werkelijkheid zal de eerste indexering per 15 augustus 2010 plaatsvinden.

** Fondskosten op basis van indexering van 2% op jaarbasis

*** Zie investeringsoverzicht

**** Huuropbrengsten worden per kwartaal vooruit ontvangen. In totaliteit wordt dus de jaarhuur ter grootte van € 1.250.000,- gedeeld door 4 kwartalen vooruit ontvangen.

Toelichting algemeen op het Cashflowoverzicht:

Het Cashflowoverzicht is een prognose. In het Cashflowoverzicht is uitgegaan van de Stortingsdatum van de Obligaties per 22 oktober 2009. Het in paragraaf 6.3 opgenomen investeringsoverzicht maakt geen onderdeel uit van het Cashflowoverzicht.

Met inachtneming van de wettelijke en statutaire bepalingen, kan tijdens de looptijd dividend aan de aandeelhouders worden uitgekeerd. Eventuele dividenuitkeringen zijn niet opgenomen in het bovenstaande overzicht.

Toelichting per post op het Cashflowoverzicht:

Huuropbrengst

Het huurcontract ten aanzien van het Object is reeds overeengekomen en is op de leveringsdatum van het Object ingegaan. De resterende looptijd van het huurcontract bedraagt 32 jaar. De huurovereenkomst is ingegaan op 17 augustus 2009 (datum levering van het Object). Vanaf deze datum zijn de eerste huuropbrengsten ontvangen. De verwachte opbrengst is verwerkt in de post Huuropbrengst in het Cashflowoverzicht (zie boven).

In de huurovereenkomst is vastgelegd dat de huurprijs jaarlijks wordt geïndexeerd met 2,75% van de laatst geldende huurprijs. Indien de Consumentenprijsindex – Alle huishoudens (CPI Alle Huishoudens) in enig jaar gedurende de looptijd van de huurovereenkomst gemiddeld meer dan 2,75% bedraagt, zal de huurprijs bij de eerstvolgende mogelijkheid worden geïndexeerd met de betreffende CPI Alle Huishoudens (2000 = 100).

In het Cashflowoverzicht is rekening gehouden met een minimale jaarlijkse indexering van 2,75%. Er is in het Cashflowoverzicht geen rekening gehouden met leegstand. Het risico van leegstand wordt gedurende de looptijd van de Obligatielening klein geacht als gevolg van de kwaliteit van de huurder in combinatie met de lange looptijd van het huurcontract. De Beheerder zal zich inspannen bij leegstand een nieuwe huurder te vinden of een beheerder die de exploitatie verzorgt, maar kan verder op deze post geen invloed uitoefenen.

Exploitatielasten

Het betreft een triple net huurovereenkomst (= huurcontract waarbij naast de huur, ook de belastingen, verzekeringen en onderhoudskosten ten laste van de huurder komen). In de huurovereenkomst is tevens overeengekomen dat de huurder de erfpachtcanon voor zijn rekening neemt. Vervangingsinvesteringen zijn eveneens voor rekening van huurder. Voor aankoop van het Object is een meerjaren onderhoudsprogramma voor de golfbaan en de opstallen opgesteld, die door huurder dienen te worden nageleefd. De Beheerder zal jaarlijks laten inspecteren of de huurder zich aan deze verplichtingen houdt, maar kan op deze post verder geen invloed uitoefenen.

Beheervergoeding

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

Fondskosten

Onder deze (externe) kosten worden de kosten van het verzorgen van de financiële verslaglegging (o.a. accountantskosten) en eventuele externe adviseurs opgenomen. Tevens is een bedrag voorzien voor het eventueel houden van vergaderingen van Obligatiehouders indien nodig, algemene kosten, bijdrage Kamer van Koophandel, porti, drukwerk en kleine onvoorziene uitgaven. Tot slot zijn onder deze noemer de kosten van de Stichting Obligatiehouders Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude geraamd. Het bestuur van de Stichting declareert voor haar activiteiten jaarlijks € 5.750,-. Betreffende de fondskosten is gerekend met een jaarlijkse indexering van 2%. De kosten zijn geraamd op basis van ervaring van de Beheerder. Steeds zullen de werkelijk gemaakte kosten in rekening worden gebracht. Het betreft uitsluitend door externe partijen in rekening te brengen kosten, dus de Beheerder kan op deze post geen invloed uitoefenen.

Rentelasten hypotheek

In het Cashflowoverzicht is gerekend met een te betalen rente op de Hypothecaire financiering van 5,55% per jaar. Deze rente staat vast op 5,55% voor een periode van vijf jaar. In 2014 of eerder zal worden bezien of wederom voor vaste rente danwel voor een variabele rente wordt gekozen. In het Cashflowoverzicht wordt verondersteld dat de rente in het restant van jaar 5 en in de jaren 6 en 7 eveneens 5,55% bedraagt. De Hypothecaire financiering kent een aflossing van 3% per jaar te betalen in maandelijkse termijnen. De eerste maand waarin moet worden afgelost is oktober 2009. De post staat deels vast en is deels afhankelijk van de rentestand, zodat de Beheerder op deze post geen invloed kan uitoefenen.

Rente 7,5% Obligatie

De jaarlijkse coupon bedraagt 7,5%. De hoogte daarvan staat vast en daarop kan de Beheerder geen invloed uitoefenen. Voor de berekening van de (per kwartaal achteraf) te vergoeden rente zal elke maand op 30 dagen worden gesteld en elk jaar op 360 dagen. Na een periode van uiterlijk 7 jaar zal de Obligatielening geheel worden afgelost. Op dat moment beslist de Uitgevende instelling of het Object wordt verkocht, of dat er door Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. een vervangende financiering wordt aangetrokken. De aflossing van de Obligatie door verkoop is niet in het Cashflowoverzicht betrokken. Indien bij aflossing geen vervangende financiering wordt aangetrokken, maar wordt besloten tot verkoop van het Object zou - uitgaande van een neutrale kasstroom - in theorie teneinde de aflossing van de Obligatielening te dekken de verkoopprijs in beginsel tenminste gelijk moeten zijn aan de verwervingskosten van het Object.

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

7.0. Fiscale aspecten

Onderstaand volgt een globaal overzicht van de fiscale positie van Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude, alsmede van de Nederlandse fiscale behandeling van de 7,5% Obligatie Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude, gehouden door in Nederland woonachtige of gevestigde (binnenlands belastingplichtige) natuurlijke personen. Uitgangspunt is dat de houders van de 7,5% Obligatie Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude in Nederland woonachtige particulieren zijn, die deze obligatie tot hun fiscale inkomen uit sparen en beleggen in Box III kunnen rekenen. In het kort wordt ook aandacht besteed aan deelnemende rechtspersonen die in Nederland zijn gevestigd en aan de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969 zijn onderworpen. De informatie is van algemene aard en het overzicht vormt geen advies over de specifieke persoonlijke situatie van de houder van de 7,5% Obligatie Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude. De informatie in dit hoofdstuk is opgesteld naar de huidige stand van wetgeving en jurisprudentie en geldt daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen daarin. De fiscale positie is niet uitputtend beschreven.

7.1. De fiscale positie van de besloten vennootschap (Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V.)

Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. is de (onder)erfpachter van het vastgoed, is in Nederland gevestigd en zal voor de Nederlandse belastingheffing worden aangemerkt als een subjectief vrijgesteld lichaam voor de vennootschapsbelasting.

Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. is een lichaam waarvan de bezittingen nagenoeg uitsluitend bestaan uit op de voet van de Natuurschoonwet 1928 aangewezen landgoederen en haar werkzaamheden bestaan hoofdzakelijk uit het in stand houden van deze landgoederen. Het vastgoed van Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude voldoet aan de gestelde voorwaarden en is gerangschikt als landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928. Het met de exploitatie van de onroerende zaak behaalde resultaat van Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. zal zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting.

Over de rentebetalingen door Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. aan de houders van de 7,5% Obligatie Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude is geen bronbelasting verschuldigd.

7.2. Particulieren

De fiscale positie van de in Nederland woonachtige houders van de 7,5% Obligatie Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude/natuurlijke personen wordt beschreven op basis van de Wet op de Inkomstenbelasting 2001. Met ingang van 1 januari 2001 is de Wet op de Inkomstenbelasting 2001 van kracht geworden. In deze Wet is het onderstaand boxenstelsel opgenomen.

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

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

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

Iedere belastingplichtige heeft een heffingsvrij vermogen van € 20.661 (cijfers 2009). Als de belastingplichtige en de partner bij aangifte van de belastingplichtige daarom verzoeken, kan de partner het heffingsvrije vermogen volledig overdragen aan de belastingplichtige, mits de belastingplichtige het gehele jaar dezelfde partner heeft (gezamenlijk derhalve € 41.322). Voor de rendementsgrondslag dient de waarde van de 7,5% Obligatie Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude te worden gesteld op de waarde in het economische verkeer. Deze waarde dient per 31 december van ieder jaar opnieuw te worden vastgesteld.

7.3. Deelname via besloten vennootschap

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

7.4. Successie- en schenkingsrecht

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

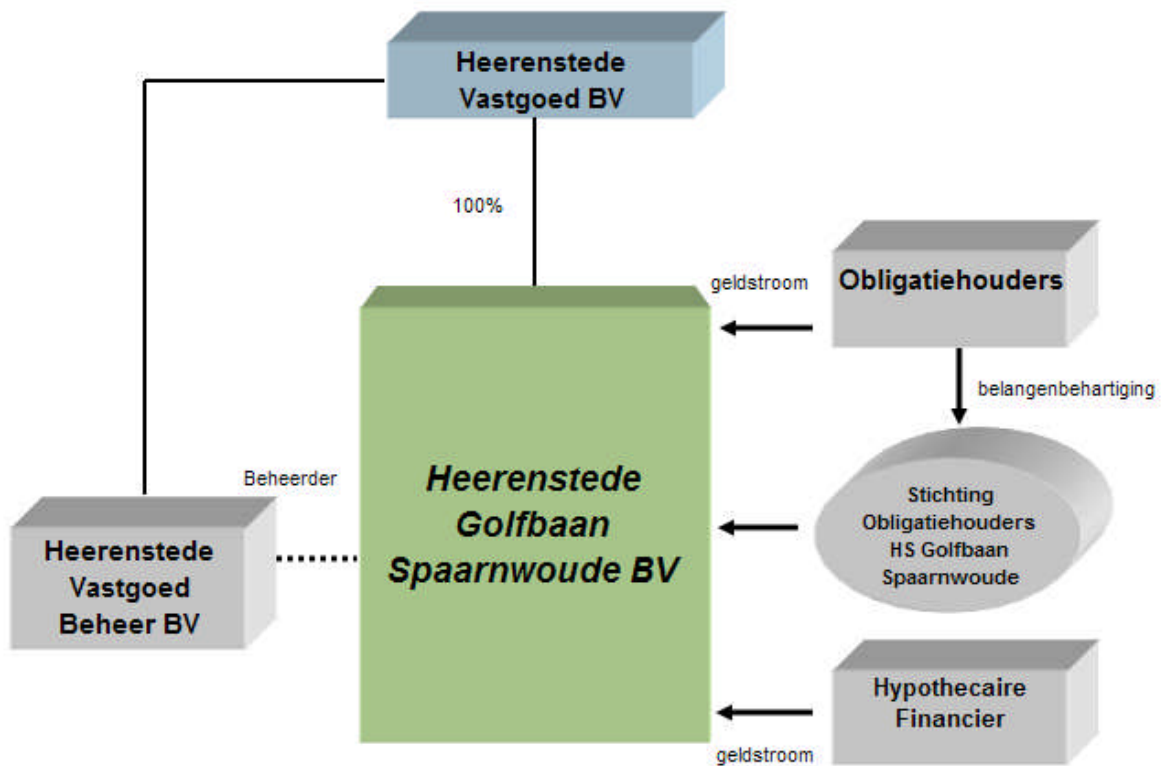
Gezien het algemene karakter van het hoofdstuk 7.0 Fiscale aspecten en de specifieke (persoonlijke) omstandigheden van iedere Obligatiehouder, adviseren wij Obligatiehouders hun individuele fiscale positie te laten beoordelen door hun eigen fiscaal adviseur.

8.0. Juridische aspecten Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V.

8.1. Obligatielening

De financieringsstructuur van Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. bestaat, naast een Hypothecaire financiering, uit de uitgifte van de 7,5% Obligatielening Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude. Er zullen in totaal 1.800 stuks 7,5% Obligaties Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude worden uitgegeven met een coupure van € 2.500,- per stuk. De Obligatie wordt op 100% uitgegeven door Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. De belangen van de houders van de Obligaties worden behartigd door de Stichting Obligatiehouders Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude. Tevens houdt zij toezicht op de naleving van de Obligatievoorwaarden. Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. treedt op als Beheerder van Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude, daardoor is zij belast met de dagelijkse leiding over deze vennootschap.

Juridische Structuur



8.2. Structuur Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V.

Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V., de Uitgevende instelling (opgericht voor onbepaalde duur op 23 juli 2009), is een 100% dochter van Heerenstede Vastgoed B.V. en statutair gevestigd te Amsterdam (ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 34350676). Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. (tevens de handelsnaam) is een besloten vennootschap naar Nederlands recht. Zij investeert in een het recht van (onder)erfpacht (tot 31 december 2041) op een circa 140 hectare groot terrein waarop een golfbaan met 66 holes, een driving range met 80 afslagplaatsen almede diverse opstallen en voorzieningen zijn gesitueerd.

De statutaire doelomschrijving van Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. is (zie artikel 2 van de statuten van Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V.):

- a. het verkrijgen van bezittingen welke uitsluitend of hoofdzakelijk bestaan uit op de voet van de Natuurschoonwet 1928 aangewezen landgoederen en het verrichten van werkzaamheden die tenminste hoofdzakelijk bestaan uit de instandhouding van die landgoederen;
- b. het verkrijgen, verwerven in genot, vervreemden, huren, verhuren, vervaardigen, administreren, financieren, beheren, exploiteren en bezwaren van (register)goederen, waaronder mede is begrepen het beleggen van vermogen;
- c. het verrichten van alle handelingen, welke in de ruimste zin verband kunnen houden met of bevorderlijk kunnen zijn voor één van de sub a en sub b omschreven doeleinden een en ander conform de voorwaarden/vereisten van artikel 5 lid 1 onderdeel a Wet op de vennootschapsbelasting 1968.

De statuten van Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. kunt u vinden in Bijlage 3 van dit Prospectus.

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

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

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

De belangen van de houders van de Obligaties worden behartigd door de Stichting Obligatiehouders Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude. De Stichting heeft haar zetel in Amsterdam en is opgericht op 5 augustus 2009. Als bestuurder van de Stichting is TMF Management B.V. benoemd. Deze werkmaatschappij is onderdeel van de TMF Group. Het laatstgenoemde bedrijf verleent financiële-, management- en administratieve diensten alsmede trustzaken aan internationale cliënten, is met 33 kantoren actief in 24 landen en heeft 1.100 medewerkers. Een belangrijk deel van de werkzaamheden van de TMF Group bestaan uit het voeren van het beheer over vennootschappen en het optreden als bewaarder over beleggingsinstellingen. De Stichting zal uitsluitend optreden in het belang van de Obligatiehouders. Voor de statuten wordt verwezen naar Bijlage 4 van dit Prospectus. De Trustakte is in dit Prospectus opgenomen als Bijlage 5.

8.3 Plaatsingsgarantie

Wijs & Van Oostveen Vastgoed Beleggingen B.V. (hierna: "Garantsteller"), gevestigd aan de Herengracht 491 te Amsterdam, heeft zich garant gesteld voor de afname van de te plaatsen 1.800 Obligaties, indien deze Obligaties niet door derden op de Stortingsdatum afgenomen zijn. Middels een overeenkomst d.d. 14 juli 2009 tussen Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V., Wijs & Van Oostveen B.V. en Wijs & Van Oostveen Vastgoedbeleggingen B.V. is deze garantstelling vastgelegd. Deze kan door Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. worden ingeroepen. Voor deze plaatsingsgarantie ontvangt de Garantsteller een vergoeding van € 135.000,-, zijnde 3% van de totale Obligatielening. Het is de uitdrukkelijke bedoeling van de Garantsteller om, indien (een deel van) de plaatsingsgarantie is ingeroepen, binnen een zo kort mogelijke periode deze Obligaties alsnog bij derden te plaatsen. De vergoeding van de plaatsingsgarantie geldt in dat geval als compensatie voor de te maken kosten van de hiervoor benodigde verkoopinspanningen door de Garantsteller. Bij inroeping van de plaatsingsgarantie op de Stortingsdatum treedt de Garantsteller in dezelfde (stem)rechten en plichten als de overige Obligatiehouders.

8.4. Wet Financieel Toezicht (Wft)

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

8.5. Verslaglegging

Elk jaar zal binnen zes maanden na afloop van het boekjaar zal de jaarrekening door de Beheerder van Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. worden opgesteld en na controle door de accountant worden vastgesteld. De Obligatiehouders en de Stichting worden aansluitend minimaal één keer per jaar door de Beheerder geïnformeerd middels een beknopt jaarverslag (balans, verlies- en winst rekening met beperkte toelichting). Het boekjaar van Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar van Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. betreft de periode 23 juli 2009 tot en met 31 december 2010 (verlengd boekjaar).

8.6 Emissiebesluit

Het emissiebesluit tot uitgifte van obligaties geschiedt door een bestuursbesluit. Het bestuur is daartoe volgens de statuten van Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. zelfstandig bevoegd. Volgens de statuten is geen goedkeuring of machtiging van de aandeelhoudersvergadering voor het bestuursbesluit vereist.

8.7 Potentiële belangenconflicten

Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. is een vennootschap van Heerenstede Vastgoed B.V. De belangrijkste aandeelhouder in Heerenstede Vastgoed B.V. is Wijs & Van Oostveen Beheer B.V.

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

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

Het is voorts mogelijk dat Wijs & Van Oostveen Beheer B.V. door de plaatsingsgarantie - via haar afhankelijke groepsmaatschappij Wijs & Van Oostveen Vastgoed Beleggingen B.V. - de meerderheid van de Obligaties in handen krijgt en daardoor de meerderheid in stemrechten binnen de Stichting Obligatiehouders Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude krijgt.

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

8.8 Juridische beperkingen

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

9.0. Investeren in 7,5% Obligatie Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude

Deze Obligatielening wordt uitgegeven door Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. De Nominale waarde van de Obligatie is € 2.500,-). In totaal worden 1.800 Obligaties uitgegeven. De Obligaties worden op 100% uitgegeven. De Obligatielening bedraagt derhalve totaal € 4.500.000,-. De prijs van de Obligatie is € 2.500 per Obligatie plus 3% emissiekosten. De Obligaties zullen op naam luiden en in girale vorm (ISIN Code: NL0009266899) worden uitgegeven. De aankoop gaat via een op naam te openen beleggingsrekening bij de Effectenbank (Theodoor Gilissen Bankiers). Op deze rekening zullen de Obligaties worden bijgeschreven en geadmistreerd. De inschrijving start op 17 september en loopt tot en met 15 oktober 2009. Er kan uitsluitend geldig worden ingeschreven op de Obligatielening bij een minimum inschrijving voor 5 Obligaties. Zowel natuurlijke als rechtspersonen kunnen inschrijven op de Obligatielening. Op 22 oktober 2009 (Betaaldatum) wordt het bedrag van de toegewezen Obligaties, vermeerderd met 3% emissiekosten gedebiteerd op de beleggingsrekening bij de Effectenbank. Het g ehele bedrag van de Obligatielening staat vanaf de Stortingsdatum (eveneens 22 oktober 2009) ter beschikking aan Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. Vanaf deze datum – die tevens geldt als de uitgiftedatum van de effecten - gaat de lening rente dragen. De jaarlijkse coupon bedraagt 7,5% per jaar (1,875% per kalenderkwartaal achteraf uit te keren). De eerste rentetermijn loopt van 22 oktober 2009 tot 31 december 2009 en is vanaf 1 januari 2010 betaalbaar. De looptijd van de Obligatielening is 7 jaar te rekenen vanaf Stortingsdatum. Aflossing van de Obligatielening geschiedt uiterlijk op 21 oktober 2016. De Obligatielening is naar keuze van de Uitgevende instelling vervroegd aflosbaar vanaf 21 oktober 2014.

Rangorde

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

De plaatsing

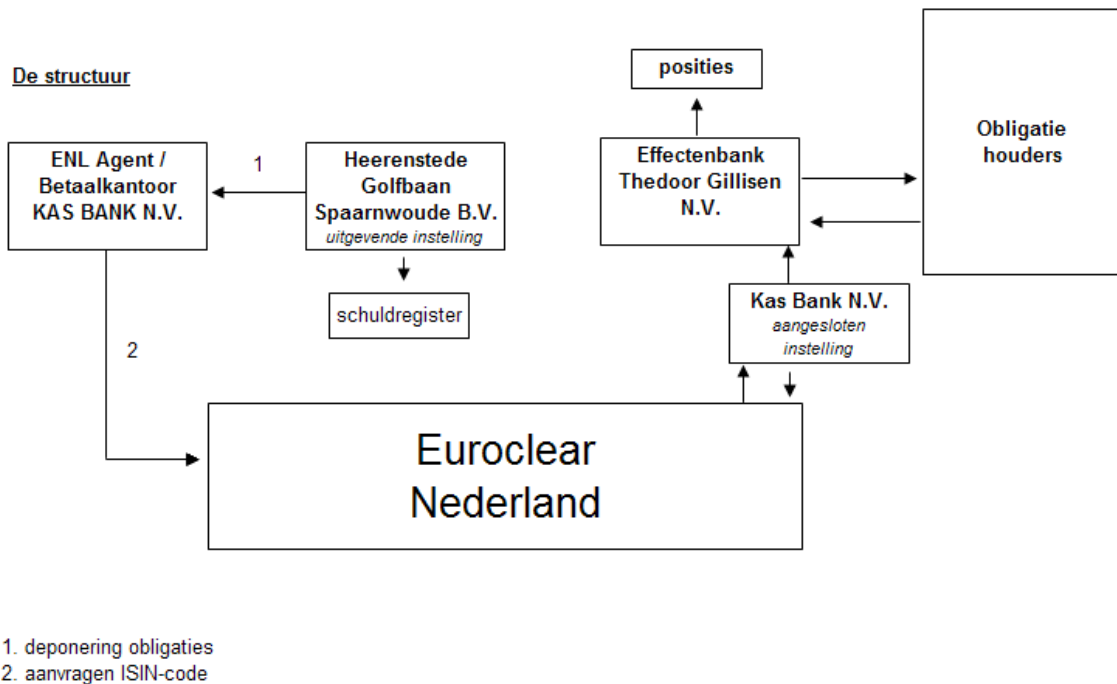
De plaatsing van de Obligatielening wordt verzorgd door Wijs & van Oostveen B.V., gevestigd aan de Herengracht 491 te Amsterdam, welke optreedt als Plaatsingskantoor. Potentiële beleggers kunnen via het Plaatsingskantoor inschrijven door middel van het insturen van de inschrijfcoupon, verkrijgbaar bij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

Nadat potentiële Obligatiehouders op de Obligaties hebben ingeschreven, ontvangen zij na toewijzing hiervan schriftelijk bericht per post. Meerdere inschrijvingen zijn toegestaan en niet aan een maximum gebonden. Alleen inschrijvingen met een minimum van € 12.500,- worden gehonoreerd. Indien er sprake is van overtekening zullen inschrijvingen naar rato worden toegewezen, afgerond op veelvoud van € 2.500,- (waarbij bedragen lager of gelijk aan € 1.250,- naar beneden worden afgerond en bedragen groter dan € 1.250,- naar boven). Dat kan betekenen dat er minder obligaties worden toegewezen dan waarvoor is ingeschreven. Het recht wordt voorbehouden inschrijvingen niet in behandeling te nemen zonder opgave van redenen. Verkooporders voorafgaand aan de uitgifte van de Obligatie zullen niet worden geaccepteerd. Deelnemers ontvangen van de Effectenbank de emissienota, waarmee het deelnamebedrag en de emissiekosten ten laste van deze rekening wordt gebracht. Omdat op voorhand vaststaat dat de Obligaties door de plaatsingsgarantie volledig worden geplaatst, ontvangen de Obligatiehouders van het resultaat van de emissie niet nog naderhand een separaat bericht.

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

In het geval er sprake is van nieuwe ontwikkelingen, materiële vergissingen of onjuistheden die van invloed zijn op de beoordeling van de Obligatie en zich voordoen of worden geconstateerd tussen het tijdstip van het uitbrengen van het Prospectus en de definitieve afsluiting van de aanbieding, hebben potentiële Obligatiehouders die reeds hebben ingeschreven voordat het document ter aanvulling is

gepubliceerd, het recht om binnen twee werkdagen na de publicatie van het document ter aanvulling hun inschrijving in te trekken, waarmee de inschrijving is komen te vervallen.



Verhandelbaarheid

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

Rentebetaling

De rente is steeds per kalenderkwartaal achteraf betaalbaar. Dit betekent dat de rente betaalbaar is op de eerste dag van het van het kwartaal volgend op het kwartaal waarover de rente is verschuldigd. De datum waarop de rente betaalbaar is, is tevens de datum waarop de betaling verschuldigd wordt. De eerste rentetermijn loopt van 22 oktober 2009 tot 31 december 2009 en is vanaf 1 januari 2010 betaalbaar.

Aflossing

Na een periode van uiterlijk 7 jaar zal de Obligatielening worden afgelost tegen een aflossingskoers van 100% van de Nominale waarde. Hiervoor zal het Object verkocht worden, dan wel zal Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. een vervangende financiering aantrekken. De Uitgevende instelling zal uiterlijk drie maanden voor de datum waarop de aflossing zal plaatsvinden, aan de Obligatiehouders opgave vragen van hun bank- of girorekeningnummer, waarop het betaalkantoor (zie hiervoor Bijlage 2) binnen tien dagen na de vervaldatum (of na de datum van vervroegde aflossing) de hoofdsom van de Obligaties zal overmaken, vermeerderd met de opgelopen rente per obligatie, een en ander te vermenigvuldigen met het aantal door de betreffende Obligatiehouder gehouden Obligaties.

Risicoprofiel beleggers

Het algemene advies is om niet het gehele te beleggen vermogen in vastgoedgerelateerde producten (zoals de 7,5% Obligatie Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude) te beleggen. Daarnaast wordt

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

Stichting Obligatiehouders Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude

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

Kosten

Naast de Nominale waarde per Obligatie (€ 2.500,-) worden per toegewezen Obligatie 3% Emissiekosten in rekening gebracht.

Verjaringstermijn

Vorderingen ter zake van de hoofdsom en rente verjaren vijf (5) jaar na de datum waarop de betreffende betaling verschuldigd werd. De datum waarop de rente betaalbaar is, is tevens de datum waarop de betaling verschuldigd wordt. De Obligatielening heeft een looptijd van 7 jaar en loopt af op 30 september 2016, tenzij deze vervroegd wordt afgelost. De aflossingsdatum van de Obligatie is in dit kader tevens de datum waarop de betaling verschuldigd wordt.

<i>Uitgevende instelling</i>	<i>Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V</i>
<i>Jaarlijkse Coupon</i>	<i>7,5% (per kwartaal achteraf 1,875% uit te keren), ingaande op de stortingsdatum</i>
<i>Coupon</i>	<i>€ 2.500,- (excl. 3% Emissiekosten). Minimale inschrijving 5 stuks.</i>
<i>Totale bedrag Obligatielening</i>	<i>€ 4.500.000,-</i>
<i>Looptijd</i>	<i>7 jaar</i>
<i>Aflossingskoers</i>	<i>100% van de Nominale waarde</i>
<i>Vervroegd aflosbaar</i>	<i>Vanaf het 5e jaar</i>
<i>Betaaldatum</i>	<i>22 oktober 2009</i>

10.0. Overige

10.1. Onderzoeksrapport accountant

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben het in het bijgevoegde, door ons gewaarmerkte Prospectus op pagina 28 opgenomen Cashflowoverzicht (paragraaf 6.5) van Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. te Amsterdam over de periode 22 oktober 2009 tot en met 21 oktober 2016 onderzocht. Het Cashflowoverzicht, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd, is opgesteld onder verantwoordelijkheid van Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake dit Cashflowoverzicht te verstrekken.

Werkzaamheden

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

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

Conclusie en oordeel

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

Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

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

Amsterdam, 21 augustus 2009

HLB Schippers Beheer B.V.

R. Dijkstra
Registeraccountant (lid Nivra)

10.2. Overige informatie

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

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

10.3. Verklaring Heerenstede Vastgoed Beheer B.V.

De Beheerder van Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. verklaart hierbij dat HLB Schippers Accountants heeft ingestemd met de opneming in dit Prospectus van het Cashflowoverzicht, de openingsbalans per 23 juli 2009 (Bijlage 6) en de bovenvermelde verklaring (zie hiervoor onderdeel 10.1 van het Prospectus), en met de vorm en context waarin deze informatie is opgenomen in dit Prospectus.

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

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

De Beheerder van Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. verklaart dat er, afgezien van de in paragraaf 8.7 van dit Prospectus genoemde potentiële belangenconflicten, geen (potentiële) belangenconflicten tussen de plichten jegens Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. van de (vertegenwoordigers van de) bestuurs- of leidinggevende organen (te weten de bestuurders H.A. de Wijs en J. Zwart en de aandeelhouder Heerenstede Vastgoed B.V.) en hun eigen belangen bij haar bekend zijn. Ook is hiervan, afgezien van de in paragraaf 8.7 van dit Prospectus genoemde potentiële belangenconflicten, geen sprake in de verhouding tussen de verschillende betrokken en gelieerde partijen (Beheerder, Initiatiefnemer en/of haar aandeelhouders en de bij Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. betrokken adviseurs (makelaar, taxateur, accountant, fiscalist, etc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

De Beheerder van Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. verklaart dat er geen wijzigingen van betekenis zijn in de financiële of handelspositie van Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. welke zich hebben voorgedaan sinds de balansdatum 31 augustus 2009.

De Beheerder verklaart dat tijdens de geldigheidsduur van dit Prospectus inzage mogelijk is van het taxatierapport als genoemd in paragraaf 5.4 van dit Prospectus en dat op verzoek een kosteloos schriftelijk afschrift daarvan wordt verstrekt.

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

Amsterdam, 16 september 2009

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

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

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

Bijlage 1. Verklarende begrippen en definities

Accountant

HLB Schippers Accountants en Fiscalisten te Amsterdam

Aflossing

De terugbetaling van de Obligatielening ter grootte van € 4.500.000,- .

Agent

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

Autoriteit Financiële Markten (AFM)

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

Betaaldatum

De datum waarop het bedrag van de Obligaties wordt gedebiteerd op de beleggersrekening bij de Effectenbank. In het kader van deze uitgifte is de Betaaldatum 22 oktober 2009.

Beheerder

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

Cashflowoverzicht

Het overzicht van inkomsten en uitgaven van Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. over de periode van de looptijd van de Obligatie.

Coupon

De jaarlijks door de houders van de 7,5% Obligatie Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude te ontvangen vaste rente van 7,5%.

Effectenbank

Een Nederlandse bankinstelling waar de Obligaties worden geadmistreerd. In het kader van deze emissie treedt uitsluitend Theodoor Gilissen Bankiers N.V. op als Effectenbank.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. bestaat uit aandelenkapitaal.

Emissiekosten

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

Garantsteller

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

Girodepot

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

Hoofdsom

De omvang van de 7,5% Obligatie Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude ad € 4.500.000,-, verdeeld over 1.800 Obligaties van € 2.500,- per stuk.

Hypothecaire financiering

De lening die door Syntrus Achmea Vastgoed ten behoeve van Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. is verstrekt, met als zekerheid een eerste hypothecaire inschrijving.

Initiatiefnemer

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

Lening (Obligatielening)

De 7,5% Obligatielening Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude.

Nominale waarde

Het bedrag waarvoor de Obligatie is uitgeschreven, in dit geval € 2.500,- per stuk. Deze waarde is van belang, omdat de aflossing tegen de Nominale waarde plaats vindt en de rentevergoeding over de Nominale waarde wordt berekend.

Object

Het recht van (onder)erfpacht - tot 31 december 2041 - op een circa 140 hectare groot terrein met een golfbaan met 66 holes, een driving range met 80 afslagplaatsen almede diverse opstallen en voorzieningen, zoals beschreven in hoofdstuk 5.1 'Golfbaan Spaarnwoude'.

Obligatie(s)

De 7,5% Obligatie Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude, zoals beschreven in dit Prospectus.

Obligatiehouder(s)

De houder van een 7,5% Obligatie Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude.

7,5% Obligatie Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude (Obligatielening)

De Obligatielening zoals beschreven in dit Prospectus in paragraaf 6.4 en 8.1.

Obligatievoorwaarden

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

Plaatsingskantoor

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

Prospectus

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

Samenvatting

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

Stichting

Stichting Obligatiehouders Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude, waarin de belangen van de houders van de Obligaties zijn ondergebracht.

Stortingsdatum

De datum waarop het bedrag van de Obligatielening ter beschikking wordt gesteld van Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. In het kader van deze uitgifte is de Stortingsdatum 22 oktober 2009.

Trustakte

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

Uitgevende instelling

Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, gevestigd aan de Herengracht 562 (1017 CH), de vennootschap die de Obligatielening uitgeeft.

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

*, handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

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

beiden met kantooradres: Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam en beiden bij het verlenen van de volmacht handelend als directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: HEERENSTEDE VASTGOED BEHEER B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34227855 en als zodanig deze vennootschap tezamen vertegenwoordigende, welke vennootschap handelt als enig directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **HEERENSTEDE GOLFBAAN SPAARNWOUDE B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34350676 en als zodanig deze vennootschap vertegenwoordigende, de vennootschap Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. voornoemd, hierna te noemen: "de uitgevende instelling".

INLEIDING.

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde vooraf:

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

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

OBLIGATIEVOORWAARDEN.

BEGRIPSOMSCHRIJVING.

Artikel 1.

In deze obligatievoorwaarden wordt verstaan onder:

- a. bestuur: het bestuur van de trustee;
- b. betaalkantoor: de naamloze vennootschap: KAS BANK N.V., statutair gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33001320;
- c. effectenbank: de naamloze vennootschap: Theodoor Gilissen Bankiers N.V., statutair gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33004157;
- d. gekwalificeerd besluit: een besluit van de vergadering van obligatiehouders als bedoeld in artikel 12 lid 6 van de trustakte;
- e. hoofdsom van een obligatie: tweedijzend vijfhonderd euro (€ 2.500,00);
- f. obligatie: de delen waarin de obligatielening is verdeeld, of, indien zulks uit de context blijkt, het daarmee corresponderende aandeel in het verzameldepot;
- g. obligatiehouder: een houder van één of meer obligaties;
- h. obligatielening: de door de uitgevende instelling uit te geven obligatielening, bestaande uit maximaal eenduizend achthonderd (1.800) obligaties, als omschreven in het prospectus "7,5 % Obligatie Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude";
- i. obligatievoorwaarden: de voorwaarden waaronder de obligatielening wordt uitgegeven, of zoals die te eniger tijd gewijzigd worden vastgesteld;
- j. prospectus: het prospectus "7,5 % Obligatie Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude";
- k. register van obligatiehouders: het register van personen die op grond van artikel 12 Wet

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

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

OBLIGATIES.

Artikel 2.

1. De uitgevende instelling geeft de obligaties uit aan de obligatiehouders overeenkomstig de in deze obligatievoorwaarden beschreven voorwaarden. De obligatiehouders worden geacht kennis te hebben genomen van deze obligatievoorwaarden en de voorwaarden opgenomen in de trustakte en zijn daaraan gebonden.
2. De obligaties staan op naam van de obligatiehouder en bedragen tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) per stuk.
3. De obligaties zijn in girale vorm. Uitlevering van de obligaties in fysieke vorm is uitgesloten.
4. De looptijd van de obligaties bedraagt zeven (7) jaar, te rekenen vanaf de stortingsdatum, na ommekomst van welke termijn de obligaties zullen zijn vervallen, een en ander onverminderd het recht van de uitgevende instelling om tot vervroegde aflossing als bedoeld in artikel 5 lid 1 over te gaan.
5. De inschrijvingsperiode eindigt op het moment vermeld in het prospectus. De uitgevende instelling behoudt zich expliciet het recht voor zonder opgaaf van redenen een inschrijving te weigeren dan wel niet te effectueren. Eventuele stortingen in verband met inschrijvingen voor obligaties die worden geweigerd of niet geëffectueerd zullen worden gestorneerd op het bankrekeningnummer waarvan de oorspronkelijke storting werd gedaan.
6. De obligaties worden uitsluitend uitgegeven voor verhandeling en verkoop in Nederland. Overdracht van obligaties buiten Nederland is niet geldig.
7. De obligaties kunnen worden overgedragen overeenkomstig de bepalingen van de Wge, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 van de trustakte.
8. Van de obligaties worden geen bewijzen afgegeven. Door de uitgevende instelling of door de trustee wordt een register van obligatiehouders bijgehouden, overeenkomstig het bepaalde in de trustakte.

STATUS.

Artikel 3.

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

RENTE EN BETAALBAARSTELLING.

Artikel 4.

1. De obligaties dragen rente over hun uitstaande hoofdsom, met ingang van de stortingsdatum tegen het tarief van zeven vijf/tiende procent (7,5%) per jaar, per kalenderkwartaal achteraf betaalbaar, tenzij lid 3 van dit artikel van toepassing is. De

eerste rentetermijn loopt tot eenendertig december tweeduizend en negen en is vanaf één januari tweeduizend en tien betaalbaar.

2. De obligaties houden op rente te dragen met ingang van de vastgestelde aflossingsdatum, tenzij bij rechtsgeldige aanbieding van een obligatie betaling van de hoofdsom ten onrechte uitblijft of wordt geweigerd of sprake is van enige andere nalatigheid ter zake van betaling, in welk geval rente blijft aangroeien tot de datum waarop alle ter zake van de obligaties verschuldigde bedragen zijn betaald.
3. Indien rente dient te worden berekend over een periode van minder dan een kwartaal, wordt deze naar tijdsevenredigheid berekend.
4. De betaling van rente en aflossing door de effectenbank zal geschieden in euro's door overmaking naar de door de obligatiehouder, vruchtgebruiker of pandhouder opgegeven bankrekening als vermeld in het register van obligatiehouders, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 5 lid 2.
De gelden, bestemd voor betaling van rente en aflossing moeten door de uitgevende instelling uiterlijk op de tweede dag (niet zijnde een zaterdag of zondag) waarop de commerciële banken in Amsterdam geopend zijn voor zaken (een werkdag) voor de rentebetalingdatum, aflossingsdatum, respectievelijk vervaldatum worden gestort op een bankrekening van het betaalkantoor. Het betaalkantoor zal er voor zorg dragen dat deze gelden onverwijld op een bankrekening van de effectenbank worden gestort. De uitgevende instelling zal hierdoor jegens obligatiehouders en het betaalkantoor zijn gekweten.
5. Vorderingen ter zake van de hoofdsom en rente verjaren, tenzij ingediend binnen vijf (5) jaar na de datum waarop de betreffende betaling verschuldigd werd en vervallen ten bate van de uitgevende instelling. De effectenbank is alsdan verplicht er aan mee te werken dat de ter betaling daarvoor gestorte gelden aan de uitgevende instelling worden afgedragen.
6. Het rendement voor de obligatiehouders bestaat uit de jaarlijkse rentecoupon van zeven vijf/tiende procent (7,5 %), die in vier delen per kwartaal wordt uitgekeerd.

AFLOSSING EN AANKOOP.

Artikel 5.

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

BETALINGEN.

Artikel 6.

1. Twee (2) dagen na sluiting van de inschrijvingsdatum of binnen de gestelde termijn zoals schriftelijk door de uitgevende instelling is aangegeven na toewijzing van de obligaties – maar uiterlijk op de stortingsdatum, zoals door de uitgevende instelling vast te stellen – dient de obligatiehouder de hoofdsom van alle aan hem toegewezen obligaties te storten op de door de uitgevende instelling aangewezen bankrekening.
2. Aan de obligatiehouders worden geen commissies of kosten in rekening gebracht ter

zake van betalingen die overeenkomstig deze obligatievoorwaarden worden gedaan, met uitzondering van kosten of commissies die uit het prospectus blijken.

3. Wanneer betaling dient te worden gedaan door overschrijving naar een rekening op naam, wordt een betaalinstructie gegeven voor uitkering op de vervaldatum of, indien dat geen werkdag is, voor uitkering op de eerstvolgende werkdag. Obligatiehouders hebben geen recht op rente of een andere betaling voor vertraagde ontvangst van het verschuldigde bedrag na de vervaldatum indien de vervaldatum geen werkdag is.

BELASTINGEN.

Artikel 7.

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

TRUSTEE.

Artikel 8.

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

VERZUIM.

Artikel 9.

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

UITOEFENING VAN RECHTEN.

Artikel 10.

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

VERGADERING VAN OBLIGATIEHOUDERS.

Artikel 11.

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

WIJZIGING OBLIGATIEVOORWAARDEN.

Artikel 12.

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

KENNISGEVINGEN.

Artikel 13.

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

TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTER.

Artikel 14.

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

VOLMACHTEN.

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

De comparante is mij, notaris, bekend.

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

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

Op drieëntwintig juli tweeduizend negen verscheen voor mij, mr. Jan-Willem Kroes, kandidaat-notaris, hierna te noemen: notaris, als waarnemer van mr. Christina Jacqueline Melsbach, notaris gevestigd te Zwolle: mevrouw HENDRIKE WILHELMINA VAN DEN BRINK, geboren te Zwolle op achttien augustus negentienhonderd zeventig, kantooradres Eekwal 8, 8011 LD Zwolle, handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

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

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

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

STATUTEN:

Artikel 1. NAAM EN ZETEL.

1. De vennootschap draagt de naam:
Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V.
2. Zij heeft haar zetel te Amsterdam.

Artikel 2. DOEL.

De vennootschap heeft ten doel:

- a. het verkrijgen van bezittingen welke uitsluitend of hoofdzakelijk bestaan uit op de voet van de Natuurschoonwet 1928 aangewezen landgoederen en het verrichten van werkzaamheden die tenminste hoofdzakelijk bestaan uit de instandhouding van die landgoederen;
- b. het verkrijgen, verwerven in genot, vervreemden, huren, verhuren, vervaardigen, administreren, financieren, beheren, exploiteren en bezwaren van (register)goederen, waaronder mede is begrepen het beleggen van vermogen;
- c. het verrichten van alle handelingen, welke in de ruimste zin verband kunnen houden met of bevorderlijk kunnen zijn voor één van de sub a en sub b omschreven doeleinden een en ander conform de voorwaarden/vereisten van artikel 5 lid 1 onderdeel a Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

Artikel 3. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL.

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

Artikel 4. AANDELEN OP NAAM. VERBOD AANDEELBEWIJZEN.

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

Artikel 5. REGISTER VAN AANDEELHOUDERS.

De directie houdt ten kantore van de vennootschap een register als bedoeld in artikel 194,

Boek 2, Burgerlijk Wetboek.

Artikel 6. UITGIFTE VAN AANDELEN.

1. Uitgifte van aandelen geschiedt door de directie ingevolge een besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders -hierna te noemen: de algemene vergadering-, tegen een zodanige koers, op zodanige tijdstippen en onder zodanige voorwaarden als de algemene vergadering zal bepalen.

Onder uitgifte van aandelen wordt mede begrepen het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen, alsmede het vervreemden door de vennootschap van aandelen in haar kapitaal die zij zelf houdt, tenzij deze statuten anders bepalen.

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

Artikel 7. VERKRIJGING EN FINANCIERING VAN EIGEN AANDELEN.

1. Verrijging door de vennootschap van niet-volgestorte aandelen in haar kapitaal is nietig.
2. De vennootschap mag volgestorte aandelen in haar kapitaal verkrijgen, doch slechts indien:

- a. het eigen vermogen, verminderd met de verkrijgingsprijs, niet kleiner is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden, en
- b. het nominale bedrag van de te verkrijgen en de reeds door de vennootschap en haar dochtermaatschappijen tezamen gehouden aandelen in haar kapitaal niet meer dan de helft van het geplaatste kapitaal bedraagt, en
- c. machtiging tot de verkrijging is verleend door de algemene vergadering of een daartoe door de algemene vergadering aangewezen ander vennootschapsorgaan.

3. Voor de geldigheid van de verkrijging is bepalend de grootte van het eigen vermogen volgens de laatst vastgestelde balans, verminderd met de verkrijgingsprijs voor aandelen in het kapitaal van de vennootschap en uitkeringen uit winst of reserves aan anderen, die zij en haar dochtermaatschappijen na de balansdatum verschuldigd werden.

Is een boekjaar meer dan zes maanden verstreken zonder dat de jaarrekening is vastgesteld, dan is de verkrijging overeenkomstig lid 2 van dit artikel niet toegestaan.

4. De vorige leden van dit artikel gelden niet voor aandelen die de vennootschap om niet of onder algemene titel verkrijgt.

Op zodanige verkrijgingen is het bepaalde in de leden 2 en 3 van artikel 207a, Boek 2, Burgerlijk Wetboek, van toepassing.

5. Verrijging van aandelen in strijd met het bepaalde in lid 2 van dit artikel is nietig. De directeuren zijn hoofdelijk aansprakelijk jegens de vervreemder te goeder trouw die door de nietigheid schade lijdt.

6. Het is de vennootschap toegestaan met het oog op het nemen of verkrijgen van aandelen in haar kapitaal leningen te verstrekken, doch tot ten hoogste het bedrag van de uitkeerbare reserves.

De vennootschap houdt een niet-uitkeerbare reserve aan tot het uitstaande bedrag van de hiervoor genoemde leningen.

7. Onder het begrip aandelen in dit artikel zijn certificaten daarvan begrepen.

Artikel 8. GOEDKEURING VOOR DE OVERDRACHT VAN AANDELEN.

1. Elke overdracht van aandelen behoeft de goedkeuring van de algemene vergadering.
2. De goedkeuring wordt aan de vennootschap verzocht onder opgave van het aantal aandelen, dat de aandeelhouder -hierna in dit artikel te noemen: de verzoeker- wenst over te dragen en van de naam van degene(n) aan wie hij het aandeel of de aandelen wil overdragen.

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

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

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

Artikel 10. DIRECTIE.

1. De vennootschap wordt bestuurd door een directie, bestaande uit een of meer directeuren.
2. Het aantal directeuren wordt vastgesteld door de algemene vergadering.
3. Directeuren worden benoemd door de algemene vergadering. Ook een rechtspersoon kan tot directeur worden benoemd.
4. De bezoldiging van de directeuren, hun overige arbeidsvoorwaarden en de verdere bijzonderheden en voorwaarden omtrent de aanstelling worden vastgesteld door de

algemene vergadering.

5. Een meerhoofdige directie vergadert zo dikwijls een directeur daarom verzoekt.
6. Een meerhoofdige directie besluit met volstreekte meerderheid van stemmen.
Bij staken van stemmen is de algemene vergadering bevoegd terzake een besluit te nemen.

Artikel 11. SCHORSING EN ONTSLAG.

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

Artikel 12. TAAKVERDELING.

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

Artikel 13. ONTSTENTENIS OF BELET.

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

Artikel 14. VERTEGENWOORDIGING.

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

Artikel 15. MACTIGING OF GOEDKEURING VOOR BESLUITEN VAN DE DIRECTIE. AANWIJZINGEN.

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

Artikel 16. ALGEMENE VERGADERING.

1. Algemene vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vennootschap haar zetel heeft.
In een elders gehouden algemene vergadering kunnen geldige besluiten slechts worden genomen, indien het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd.
2. Behoudens het bepaalde in artikel 13 geschiedt een oproeping tot een algemene

vergadering door de directie of door een directeur, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 224 en 225, Boek 2, Burgerlijk Wetboek.

Bovendien zal een algemene vergadering worden bijeengeroepen, zodra een of meer personen, gerechtigd tot het uitbrengen van ten minste één procent van het totaal aantal stemmen dat kan worden uitgebracht, dit onder nauwkeurige opgave van de te behandelen onderwerpen schriftelijk aan de directie verzoeken.

Indien alsdan geen algemene vergadering bijeen wordt geroepen zodanig, dat zij binnen vier weken na ontvangst van bedoeld verzoek wordt gehouden, is ieder van de verzoekers zelf -met inachtneming van de wet en deze statuten- tot de bijeenroeping bevoegd, zonder daartoe de machtiging van de voorzieningenrechter van de rechtbank te behoeven.

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

Artikel 17. BESLUITVORMING.

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

Artikel 18. LEIDING VAN EEN ALGEMENE VERGADERING. NOTULEN.

1. De algemene vergadering voorziet zelf in haar leiding.
2. Van het verhandelde worden, tenzij daarvan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, door een door de voorzitter aan te wijzen secretaris notulen gehouden. Die notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende vergadering, dan wel vastgesteld in een volgende vergadering en alsdan ten blijke van de vaststelling door de voorzitter en de secretaris van die volgende vergadering getekend.

Artikel 19. BESLUITVORMING BUITEN VERGADERING.

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

Artikel 20. BOEKJAAR. JAARREKENING.

1. Het boekjaar van de vennootschap valt samen met het kalenderjaar.
2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar van de vennootschap, behoudens verlenging van deze termijn met maximaal zes maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, maakt de directie de jaarrekening op en legt zij deze voor de aandeelhouders ter inzage ten kantore van de vennootschap. Tenzij het bepaalde in artikel 2:396 lid 6 of 2:403 van het Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap geldt, legt de directie binnen deze termijn ook het jaarverslag ter inzage van de aandeelhouders. De directie voegt aan de jaarrekening en het jaarverslag de gegevens toe, bedoeld in artikel 2:392 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover het in dat lid bepaalde op de vennootschap van toepassing is.
3. De jaarrekening wordt ondertekend door alle directeuren.

- Ontbreekt de ondertekening van een of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van reden melding gemaakt.
4. De vennootschap zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag, tenzij het bepaalde in de artikel 2:396 lid 6 of 2:403 van het Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap geldt en de krachtens artikel 392, lid 1, Boek 2, Burgerlijk Wetboek, toe te voegen gegevens vanaf de oproep voor de algemene vergadering, bestemd tot hun behandeling, te haren kantore aanwezig zijn. Aandeelhouders kunnen de stukken aldaar inzien en er kosteloos een afschrift van verkrijgen.
 5. De algemene vergadering stelt de jaarrekening vast.
Voorts besluit de algemene vergadering omtrent decharge van de directie voor het in het afgelopen boekjaar gevoerde bestuur, behoudens de wettelijke bepalingen.
 6. Indien de vennootschap verplicht is opdracht tot onderzoek van de jaarrekening aan een accountant, als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, kan de jaarrekening niet worden vastgesteld indien de algemene vergadering geen kennis heeft kunnen nemen van de verklaring van die accountant, tenzij onder de overige gegevens, bedoeld in artikel 2:392 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, een wettige grond wordt medegedeeld waarom de verklaring ontbreekt.
 7. Indien de jaarrekening gewijzigd wordt vastgesteld, kunnen de aandeelhouders daarvan kosteloos een afschrift verkrijgen.
 8. Tenzij het bepaalde in artikel 2:396 lid 6 of 2:403 van het Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap geldt, is de vennootschap verplicht opdracht tot onderzoek van de jaarrekening aan een accountant, als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, te verlenen. Indien de vennootschap niet verplicht is de in de vorige zin bedoelde opdracht te verlenen, kan de vennootschap desgewenst een opdracht tot onderzoek of tot samenstelling van de jaarrekening aan een andere deskundige verlenen.
 9. Tot het verlenen van de opdracht is de algemene vergadering van aandeelhouders bevoegd. Gaat deze daartoe niet over, dan is de directie bevoegd. De opdracht kan te allen tijde worden ingetrokken door de algemene vergadering van aandeelhouders en door degene die haar heeft verleend.
 10. De accountant, danwel de andere deskundige, brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan de directie en geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring.

Artikel 21. WINST.

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

pandrecht ten behoeve van een ander dan de vennootschap.

Artikel 22. DIVIDEND.

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

Artikel 23. VEREFFENING.

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

SLOTVERKLARINGEN.

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde tenslotte:

- I. Voor de eerste maal worden tot directeur van de vennootschap benoemd:
 - a. de heer Jan Zwart, geboren te Almelo op tien november negentienhonderd zevenenvijftig, kantooradres: Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam;
 - b. de heer Henricus Antonius de Wijs, geboren te Amsterdam op elf juni negentienhonderd vijftenzestig, kantooradres: Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam.
- II. Het eerste boekjaar van de vennootschap eindigt op eenendertig december tweeduizend tien.
- III. Van het maatschappelijk kapitaal zijn geplaatst achttienduizend (18.000) aandelen, vertegenwoordigende een geplaatst kapitaal van achttienduizend euro (€ 18.000,00).
In het geplaatste kapitaal wordt deelgenomen door:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Heerenstede Vastgoed B.V., gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34227857 voor achttienduizend euro (€ 18.000,00) verdeeld in achttienduizend (18.000) aandelen met de nummers 1 tot en met 18.000.
- IV. Het op de geplaatste aandelen gestorte kapitaal bedraagt achttienduizend euro (€ 18.000,00).
- V. De door de oprichter genomen aandelen zijn volgestort in geld, welke storting bij deze door de vennootschap wordt aanvaard.
De stukken waarvan de wet in verband met het vorenstaande
./. aanhechting aan deze akte voorschrijft, worden aan deze akte gehecht.
- VI. De ministeriële verklaring dat van bezwaren niet is gebleken is verleend op zeven juli tweeduizend negen, onder nummer B.V. 1558833,
./. welke verklaring aan deze akte wordt gehecht.

VOLMACHTEN

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

De comparante is mij, notaris, bekend.

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

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparante en toelichting

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

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

*, handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

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

beiden met kantooradres: Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam en beiden bij het verlenen van de volmacht handelend als directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

HEERENSTEDE VASTGOED BEHEER B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34227855 en als zodanig deze vennootschap tezamen vertegenwoordigende.

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

STATUTEN:

BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN.

Artikel 1.

In deze statuten wordt verstaan onder:

- a. bestuur: het bestuur van de stichting;
- b. obligatie: de delen waarin de obligatielening is verdeeld, of, indien zulks uit de context blijkt, het daarmee corresponderende aandeel in het verzameldepot ten aanzien van de obligaties als bedoeld in artikel 9 Wet giraal effectenverkeer;
- c. obligatiehouder: een houder van een of meer obligaties;
- d. obligatielening: de door de uitgevende instelling uit te geven obligatielening, bestaande uit maximaal eenduizend achthonderd (1.800) obligaties, als omschreven in het prospectus "7,5 % Obligatie Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude";
- e. schriftelijk: per telefax of door enig ander (elektronisch) communicatiemiddel voor zover dat wettelijk of in de jurisprudentie wordt aangemerkt als geldig schriftelijk bewijs;
- f. stichting: Stichting Obligatiehouders Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude, statutair gevestigd te gemeente Amsterdam;
- g. trustakte: de akte tussen de stichting en de uitgevende instelling waarbij onder meer de voorwaarden worden vastgelegd voor het behartigen van de belangen van de houders van de obligaties door de stichting;
- h. uitgevende instelling: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V., statutair gevestigd te Amsterdam.

NAAM EN ZETEL.

Artikel 2.

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

DOEL.

Artikel 3.

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

BESTUUR.

Artikel 4.

1. Het bestuur van de stichting bestaat uit ten minste één bestuurder. Het aantal

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

BESTUURSVERGADERINGEN EN BESTUURSBESLUITEN.

Artikel 5.

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

bepaald omtrent oproeping en wijze van vergaderen niet van toepassing en oefent de enige bestuurder alle bestuurstaken uit.

BESTUURSBEVOEGDHEID.

Artikel 6.

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

VERTEGENWOORDIGING.

Artikel 7.

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

EINDE BESTUURSLIDMAATSCHAP.

Artikel 8.

Het bestuurslidmaatschap van een bestuurder eindigt:

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

VERGADERING VAN OBLIGATIEHOUDERS.

Artikel 9.

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

BOEKJAAR EN JAARSTUKKEN.

Artikel 10.

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

volledige weergave van de gegevens en deze gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd leesbaar kunnen worden gemaakt.

REGLEMENT.

Artikel 11.

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

STATUTENWIJZIGING.

Artikel 12.

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

ONTBINDING EN VEREFFENING.

Artikel 13.

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

SLOTBEPALING.

Artikel 14.

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

SLOTVERKLARING.

Tenslotte verklaarde de comparante, handelend als gemeld, ter uitvoering van het bepaalde in artikel 4 leden 1 en 2, dat voor de eerste maal tot bestuurder van de stichting wordt benoemd: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: TMF Management B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Locatellikade 1 Parnassustoren, 1076 AZ Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33203015.

VOLMACHTEN.

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

De comparante is mij, notaris, bekend.

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

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

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

*, handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. a. de heer JAN ZWART, geboren te Almelo op tien november negentienhonderd zevenenvijftig, legitimatie: rijbewijs met nummer 4873997406, afgegeven te Amstelveen op zesentwintig maart tweeduizend negen; en
- b. de heer HENRICUS ANTONIUS DE WIJS, geboren te Amsterdam op elf juni negentienhonderd vijftenzestig, legitimatie: Nederlandse identiteitskaart met nummer IP9BK52H7, afgegeven te Amstelveen op achtentwintig september tweeduizend zes, beiden met kantooradres: Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam en beiden bij het verlenen van de volmacht handelend als directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: HEERENSTEDE VASTGOED BEHEER B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34227855 en als zodanig deze vennootschap tezamen vertegenwoordigende, welke vennootschap handelt als enig directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **HEERENSTEDE GOLFBAAN SPAARNWOUDE B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34350676 en als zodanig deze vennootschap vertegenwoordigende, de vennootschap Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. voornoemd, hierna te noemen: "de uitgevende instelling".
2. de stichting: **STICHTING OBLIGATIEHOUDERS HEERENSTEDE GOLFBAAN SPAARNWOUDE**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Locatellikade 1 Parnassustoren, 1076 AZ Amsterdam, , ingeschreven in het handelsregister onder nummer *** en als zodanig deze stichting vertegenwoordigende, de stichting: Stichting Obligatiehouders Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude voornoemd, hierna te noemen: "de trustee".

INLEIDING.

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde vooraf:

- A. De uitgevende instelling zal een zeven vijf/tiende procent (7,5 %) obligatielening uitgeven van maximaal vier miljoen vijfhonderd duizend euro (€ 4.500.000,00), die is onderverdeeld in eenduizend achthonderd (1.800) obligaties van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) per obligatie.
- B. Op verzoek van de uitgevende instelling heeft de trustee zich bereid verklaard om ter zake van de obligatielening op te treden als vertegenwoordiger en belangenbehartiger van de houders van de uit te geven obligaties.
- C. In deze trustakte worden de voorwaarden vastgelegd omtrent de vertegenwoordiging en belangenbehartiging van de obligatiehouders.

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

TRUSTVOORWAARDEN

BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN.

Artikel 1

In deze akte wordt verstaan onder:

- a. aangesloten instelling: aangesloten instelling in de zin van artikel 1 Wet giraal effectenverkeer;
- b. bestuur: het bestuur van de trustee;
- c. betaalkantoor: de naamloze vennootschap: KAS BANK N.V., statutair gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33001320;
- d. effectenbank: de naamloze vennootschap: Theodoor Gilissen Bankiers N.V., statutair gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33004157;
- e. Euroclear Nederland: het centraal instituut in de zin van artikel 1 Wet giraal effectenverkeer;
- f. gekwalificeerd besluit: een besluit van de vergadering van obligatiehouders als bedoeld

- in artikel 12 lid 6 van deze akte;
- g. obligatie: de delen waarin de obligatielening is verdeeld, of, indien zulks uit de context blijkt, het daarmee corresponderende aandeel in het verzameldepot;
 - h. obligatiehouder: een houder van één of meer obligaties;
 - i. obligatielening: de door de uitgevende instelling uit te geven obligatielening, bestaande uit maximaal eenduizend achthonderd (1.800) obligaties, als omschreven in het prospectus "7,5 % Obligatie Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude";
 - j. obligatievoorwaarden: de voorwaarden waaronder de obligatielening wordt uitgegeven, of zoals die te eniger tijd gewijzigd worden vastgesteld;
 - k. plaatsingskantoor: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Wijs & Van Oostveen B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33235337;
 - l. prospectus: het prospectus "7,5 % Obligatie Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude";
 - m. register van obligatiehouders: het register van personen die op grond van artikel 12 Wet giraal effectenverkeer als deelgenoot gerechtigde zijn in het verzameldepot met betrekking tot de obligaties als bedoeld in artikel 9 Wet giraal effectenverkeer, zulks telkens naar evenredigheid van het aantal ten name van ieder van die personen in de administratie van de effectenbank dan wel een andere aangesloten instelling geregistreerde obligaties;
 - n. trustakte: de onderhavige akte, of zoals die te eniger tijd gewijzigd wordt vastgesteld;
 - o. trustee: Stichting Obligatiehouders Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude, statutair gevestigd te Amsterdam;
 - p. uitgevende instelling: Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V., statutair gevestigd te Amsterdam;
 - q. verzameldepot: het verzameldepot ten aanzien van de obligaties als bedoeld in artikel 9 Wet giraal effectenverkeer;
 - r. Wge: Wet giraal effectenverkeer.

OBLIGATIES.

Artikel 2.

1. De obligatielening is groot maximaal vier miljoen vijfhonderd duizend euro (€ 4.500.000,00) en is verdeeld in maximaal eenduizend achthonderd (1.800) obligaties.
2. De obligaties zijn in girale vorm. Uitlevering van de obligaties in fysieke vorm is uitgesloten.
3. De obligaties luiden op naam.
4. Obligatiebewijzen worden niet uitgegeven.

ADMINISTRATIE OBLIGATIES, REGISTER VAN OBLIGATIEHOUDERS.

Artikel 3.

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

pandhouders zijn verplicht ervoor te zorgen dat hun adres en bankrekeningnummers bij de uitgevende instelling en/of trustee bekend is.

VERKOOP EN LEVERING VAN OBLIGATIES.

Artikel 4.

1. Koop en verkoop van een obligatie geschiedt via bemiddeling door het plaatsingskantoor doordat de verkoper het plaatsingskantoor een opdracht tot verkoop daarvan geeft. Het plaatsingskantoor zal zich er alsdan voor inspannen een koper voor de betreffende obligatie te zoeken. Het plaatsingskantoor doet, ten behoeve van het doen bijhouden van het register van obligatiehouders, van iedere koop-/verkooptransactie en levering schriftelijk mededeling aan de uitgevende instelling en/of de trustee, onder vermelding van de vervreemder en de verkrijger.
Obligatiehouders -daaronder mede begrepen de koper van een obligatie voordat de levering heeft plaatsgehad- worden geacht iedere toestemming te hebben verleend die eventueel voor de doorgifte van persoonsgegevens in de zin van de Wet bescherming persoonsgegevens door het plaatsingskantoor aan de uitgevende instelling en/of trustee in verband met de schriftelijke mededeling aan de uitgevende instelling en/of de trustee, zoals in de vorige volzin bedoeld, op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens vereist mocht zijn.
2. Levering van een obligatie geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 Wge door bijschrijving ten name van de verkrijger in de administratie van de effectenbank, dan wel, indien de verkrijger een effectenrekening aanhoudt bij een andere aangesloten instelling dan de effectenbank, in de administratie van die andere aangesloten instelling.
3. De bemiddeling door het plaatsingskantoor als bedoeld in lid 1 van dit artikel strekt ertoe dat de uitgevende instelling te allen tijde haar obligatiehouders kent en is derhalve in het belang van de obligatiehouders. Alle gevolgen van de niet-naleving van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, waaronder begrepen maar niet beperkt tot de onmogelijkheid om op de vergadering van obligatiehouders stemrecht uit te oefenen, komen voor rekening van de obligatiehouders en de opvolgende obligatiehouder die een of meer obligaties in strijd met het bepaalde in lid 1 van dit artikel niet door tussenkomst van het plaatsingskantoor hebben verkocht respectievelijk gekocht. De uitgevende instelling is niet aansprakelijk voor eventuele schade aan de zijde van een obligatiehouder als gevolg van de niet-naleving van lid 1 van dit artikel.
4. Vestiging van een pandrecht op een aandeel in het verzameldepot ten behoeve van een ander dan de aangesloten instelling geschiedt ingevolge artikel 20 lid 1 Wge door bijschrijving ten name van de pandhouder in de administratie van de effectenbank, dan wel, indien de pandhouder een effectenrekening aanhoudt bij een andere aangesloten instelling dan de effectenbank, in de administratie van die andere aangesloten instelling. De pandhouder doet, ten behoeve van het doen bijhouden van het register van obligatiehouders, schriftelijk mededeling aan de uitgevende instelling en/of de trustee, onder vermelding van de pandhouder en de pandgever.
5. Vestiging van een pandrecht op een aandeel in het verzameldepot ten behoeve van de effectenbank of een andere aangesloten instelling geschiedt ingevolge artikel 21 lid 1 Wge door een overeenkomst tussen de pandgever en de effectenbank dan wel die andere instelling.
De pandhouder doet, ten behoeve van het doen bijhouden van het register van obligatiehouders, schriftelijk mededeling aan de uitgevende instelling en/of de trustee, onder vermelding van de pandhouder en de pandgever.
6. Vestiging van een vruchtgebruik op een aandeel in het verzameldepot geschiedt ingevolge artikel 23 Wge door bijschrijving ten name van de vruchtgebruiker in de administratie van de effectenbank, dan wel, indien de vruchtgebruiker een effectenrekening aanhoudt bij een andere aangesloten instelling dan de effectenbank, in de administratie van die andere aangesloten instelling.
De vruchtgebruiker doet, ten behoeve van het doen bijhouden van het register van obligatiehouders, schriftelijk mededeling aan de uitgevende instelling en/of de trustee, onder vermelding van de vruchtgebruiker en de bloot eigenaar.

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

UITKERINGEN.

Artikel 5.

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

VERJARING.

Artikel 6.

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

VERPLICHTINGEN VAN DE UITGEVENDE INSTELLING.

Artikel 7.

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

TRUSTEE.

Artikel 8.

1. De trustee wordt bestuurd door een zodanig aantal bestuurders als wordt vastgesteld op de wijze als bepaald in de statuten van de trustee.
2. De beloning van de trustee zal nader worden geregeld.
3. Met uitzondering van het uitbrengen van een stem in vergaderingen van obligatiehouders, alsmede in eventuele andere gevallen die in deze trustakte worden genoemd, worden de rechten en belangen van de obligatiehouders, zowel tegenover de uitgevende instelling als tegenover derden (anders dan de trustee) zonder hun tussenkomst door de trustee uitgeoefend en behartigd en individuele obligatiehouders kunnen in de situatie als bedoeld in dit lid niet rechtstreeks optreden.
4. Voor het verrichten van andere handelingen dan bedoeld in deze trustakte behoeft de trustee de machtiging van de vergadering van obligatiehouders.
5. De trustee oefent zijn functie uit buiten medewerking of tussenkomst van de obligatiehouders, treedt voor hen op in de hoedanigheid van trustee en is verplicht ter vertegenwoordiging van de obligatiehouders op te komen zo dikwijls hij in die hoedanigheid wordt aangesproken.
6. In geval van faillissement van de uitgevende instelling, zal de trustee met uitsluiting van de obligatiehouders bevoegd zijn tot het uitoefenen te hunnen behoeve van alle hun toekomstige rechten.
7. De trustee zal zich voor eigen rekening, krachtens een besluit van de vergadering van obligatiehouders, voorzien van de bijstand van een of meer deskundigen, welke deskundigen niet een zelfde adviserende functie mogen vervullen bij of voor de uitgevende instelling of adviseurs van de uitgevende instelling.
8. De trustee zal echter niet verplicht zijn enige maatregel te nemen of stappen te doen, die

kosten veroorzaken, dan wanneer tegenover hem zekerheid is verschaft of te zijnen name een bedrag is gedeponneerd naar zijn oordeel voldoende om daaruit de te maken kosten te voldoen, een en ander hetzij door de uitgevende instelling, hetzij door obligatiehouders of door anderen.

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

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

BEËINDIGING WERKZAAMHEDEN TRUSTEE.

Artikel 9.

1. De trustee is bevoegd zijn functie op te zeggen door kennisgeving aan de uitgevende instelling en aan de houders van alle door de uitgevende instelling uitgegeven obligaties met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste drie (3) maanden en tegen de eerste van de desbetreffende maand. In dat geval zal de trustee dienen te worden vervangen door een met de instemming van de uitgevende instelling aangewezen nieuwe trustee krachtens een gekwalificeerd besluit van de vergadering van houders van obligaties.
2. De trustee kan zijn functie evenwel nooit eerder beëindigen dan nadat de nieuwe trustee zijn functie zal hebben aanvaard.
3. Met instemming van de uitgevende instelling kan de trustee door een gekwalificeerd besluit van de vergadering van obligatiehouders van alle door de uitgevende instelling uitgegeven obligaties van zijn functie worden ontheven en, met instemming van de uitgevende instelling, door een andere trustee worden vervangen.
4. De zich onder de aftredende trustee bevindende waarden, registers en bescheiden die op de obligatielening betrekking hebben, zullen door deze tegen kwijting aan de opvolgend trustee worden overgedragen.

VERVROEGDE OPEISBAARHEID; WIJZIGING RECHTEN.

Artikel 10.

1. De trustee dient, op verzoek van een besluit van de vergadering van obligatiehouders, de uitgevende instelling schriftelijk ervan in kennis te stellen dat de uitstaande obligaties onmiddellijk betaalbaar zijn tegen de hoofdsom ervan vermeerderd met de tot de datum van terugbetaling aangegroeide rente, en de obligaties worden alsdan onmiddellijk betaalbaar, indien zich een van de volgende gevallen heeft voorgedaan en voortduurt:
 - (i) indien de uitgevende instelling nalatig is met de betaling van de hoofdsom of rente verschuldigd ter zake van de obligaties of een deel van de obligaties en de betreffende nalatigheid langer duurt dan dertig (30) dagen; of
 - (ii) indien de uitgevende instelling een andere verplichting op grond van de obligaties niet uitvoert of nakomt en (tenzij de nalatigheid niet herstelt kan worden, in welk geval voortzetting of een kennisgeving als hierna genoemd niet vereist zal zijn) de nalatigheid voortduurt gedurende een periode van dertig (30) dagen nadat de uitgevende instelling een kennisgeving per aangetekende brief heeft ontvangen van de trustee waarin deze nalatigheid wordt geconstateerd na betekening door een

- obligatiehouder aan de uitgevende instelling van een schriftelijke kennisgeving dat de betreffende nalatigheid hersteld moet worden; of
- (iii) indien een door de uitgevende instelling gegeven zekerheid voor een obligatie uitwinbaar wordt; of
 - (iv) indien de uitgevende instelling in staat van faillissement wordt verklaard, of de uitgevende instelling wordt ontbonden (behalve voor zover dit geschiedt in het kader van een reorganisatie of een fusie), of de uitgevende instelling schriftelijk erkent dat zij niet in staat is haar schulden te betalen wanneer die opeisbaar worden of een akkoord aangaat met schuldeisers; of
 - (v) indien de uitgevende instelling zijn bedrijfsactiviteiten of een belangrijk deel daarvan staakt of dreigt te staken; of
 - (vi) indien een besluit, machtiging, goedkeuring, instemming, aanvraag, registratie of vrijstelling die noodzakelijk is voor de realisering en levering van de obligaties namens de uitgevende instelling en de nakoming van de verplichtingen van de uitgevende instelling op grond van de obligaties wordt ingetrokken of gewijzigd of anderszins niet langer volledig van kracht is, of het onwettig is voor de uitgevende instelling zijn verplichtingen op grond van de obligaties na te komen of de uitgevende instelling de geldigheid of afdwingbaarheid daarvan bestrijdt of deze verwerpt.
2. In de gevallen in het vorige lid genoemd, kan de trustee een regeling treffen met betrekking tot de nakoming van de verplichtingen van de uitgevende instelling uit hoofde van de obligaties. Indien zodanige regeling inhoudt het prijsgeven, verminderen of veranderen van rechten van obligatiehouders, kan zodanig prijsgeven, verminderen of veranderen niet plaats hebben dan na machtiging daartoe van de vergadering van obligatiehouders, genomen met een gekwalificeerd besluit, met uitzondering van de spoedeisende gevallen als bedoeld in lid 4 van dit artikel.
 3. Indien een zodanige wijziging in de rechten van obligatiehouders wordt voorgesteld zal de trustee:
 - (a) wanneer hij zulks wenselijk acht; of
 - (b) op verzoek van houders van ten minste dertig procent (30%) van het uitstaande aantal obligaties,
 de eventueel aan de trustee in zijn hoedanigheid van trustee en hoofdelijk schuldeiser met ieder van de obligatiehouders verpande of verhypothekeerde activa laten taxeren. De trustee zal slechts zijn goedkeuring geven tot verwisseling of verkoop van onderpand, indien na taxatie voor rekening van de uitgevende instelling door één of meer deskundigen blijkt, dat de waarde van het vervangende onderpand respectievelijk de opbrengst van de verkoop niet lager zal zijn dan de getaxeerde waarde van het te vervangen onderpand, tenzij de trustee zulk een taxatie overbodig acht en hiervan in zijn rapport mededeling doet. De trustee zal zijn bevindingen omtrent de taxatie terstond mededelen aan de obligatiehouders overeenkomstig het bepaalde in artikel 14.
 4. In spoedeisende gevallen, zoals reorganisatie, dreigend faillissement of dreigende surséance van betaling van de uitgevende instelling, zulks ter beoordeling van de trustee, zal de trustee gerechtigd zijn de rechten van obligatiehouders geheel of gedeeltelijk prijs te geven, te verminderen of te veranderen zonder machtiging daartoe van de vergadering van obligatiehouders, indien de trustee van oordeel is, dat deze handelingen of verrichtingen geen uitstel dulden. Voor het al dan niet gebruik maken door de trustee van de in dit lid verleende bevoegdheid, dan wel de wijze van gebruik maken daarvan, alsmede de gevolgen daarvan, is de trustee nimmer aansprakelijk, behalve in geval van grove schuld of grove opzet van de trustee.
 5. De trustee is gehouden, indien hij de onder lid 4 van dit artikel bedoelde handelingen heeft verricht, binnen een maand daarna een vergadering van obligatiehouders te houden, waarin de motieven voor het verrichten van deze handelingen worden toegelicht.
 6. Wanneer de trustee overeenkomstig dit artikel de obligaties of het nog resterende gedeelte daarvan, vermeerderd met rente en kosten, opvoert, zal hij bevoegd zijn de

rekening op te maken van alle volgens zijn register uitstaande obligaties, met de lopende rente en van al hetgeen verder door de uitgevende instelling terzake van de obligatielening verschuldigd mocht zijn, met de kosten –waaronder ook is begrepen het salaris van de trustee. De uitgevende instelling zal zich gedragen naar de rekening zoals die door de trustee zal zijn opgemaakt en zal erin toestemmen, dat de eventueel gerechtelijke verkoop van en/of het beslag op goederen zal geschieden voor het eindbedrag van die rekening, behoudens het recht van de uitgevende instelling op zodanig gedeelte van de opbrengst van het verkochte als na volledige betaling van het hierboven bedoelde eindbedrag door haar mocht kunnen worden bewezen minder verschuldigd te zijn dan waarvoor haar rekening werd belast.

VERGADERING VAN OBLIGATIEHOUDERS.

Artikel 11.

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

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

STEMMINGEN.

Artikel 12.

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

TOEPASSELIJKHEID EN WIJZIGING TRUSTAKTE.

Artikel 13.

1. De obligatiehouders worden geacht kennis te hebben genomen van deze trustakte en zijn daaraan gebonden.

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

KENNISGEVINGEN.

Artikel 14.

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

TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTER.

Artikel 15.

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

VOLMACHTEN

Van de volmacht van de volmachtgevers sub 1 blijkt uit twee akten van algemene volmacht op negentien maart tweeduizend en acht verleden voor mr. C.J. Melsbach, notaris te Zwolle.

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

De comparante is mij, notaris, bekend.

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

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

Openingsbalans Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. per 23 juli 2009 en balans per 31 augustus 2009 (alle bedragen in Euro's)

<i>ACTIVA</i>	31 augustus 2009	23 juli 2009
<u>Beleggingen</u>		
Beleggingsobject	15.525.000	
<u>Vlottende activa</u>		
Overlopende activa	770.087	
<u>Immateriële activa</u>	59.913	
<u>Liquide middelen</u>	185.455	18.000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	16.540.455	18.000
 <i>PASSIVA</i>	 31 augustus 2009	 23 juli 2009
<u>Eigen vermogen</u>		
Geplaatst kapitaal	18.000	18.000
Resultaat over periode 23 juli tot en met 31 augustus	12.097	
<u>Langlopende schulden</u>		
Hypotheeklening	12.100.000	
Lening W&O Beheer B.V.	3.448.984	
<u>Kortlopende schulden</u>		
Crediteuren	21.958	
Belastingen	18.649	
Rekening-courant Heerenstede Vastgoed B.V.	10.000	
Nog te betalen kosten	770.087	
Vooruitontvangen huur	101.902	
Nog te betalen rente	38.778	
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	16.540.455	18.000

Winst- en verliesrekening Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. over de periode 23 juli 2009 tot en met 31 augustus 2009
(alle bedragen in Euro's)

Huuropbrengsten	50.951
Som der bedrijfsopbrengsten	50.951
Beheerkosten en rentelasten	38.778
Overige bedrijfskosten	76
Som der bedrijfskosten	38.854
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	12.097

Cashflowoverzicht over de periode 23 juli tot en met 31 augustus 2009
(alle bedragen in Euro's)

Cashflow uit operationele activiteit	
Huurontvangsten	152.853
Ontvangen omzetbelasting over huurontvangsten	29.042
Overige bedrijfskosten	-76
Cashflow uit operationele activiteit	181.819
Cashflow uit investeringsactiviteiten	
Investering golfbaan	-15.525.000
Hypotheeklening	12.100.000
Rekening-courant Wijs & van Oostveen Beheer B.V.	3.448.984
Rekening-courant Heerenstede Vastgoed B.V.	10.000
Betaalde investeringen immateriële activa	-41.461
Omzetbelasting over investeringen en exploitatie	-6.887
Cashflow uit investeringsactiviteiten	-14.364
Toename geldmiddelen	167.455
Stand per 23 juli 2009	18.000
Mutatie	167.455
Stand per 31 augustus 2009	185.455

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Algemeen

De cijfers per ultimo augustus 2009, bestaande uit de balans per 31 augustus 2009 en de winst- en verliesrekening en cashflowoverzicht over de periode 23 juli tot en met 31 augustus 2009, van Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. is opgesteld op basis van historische kosten. Voor zover niet anders is vermeld zijn de activa en passiva gewaardeerd tegen de nominale waarde.

De cijfers per ultimo augustus 2009 zijn opgesteld in overeenstemming met de richtlijnen voor de jaarverslaggeving en conform de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Beleggingsobject

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

Immateriële activa

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

Vorderingen

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

GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

Algemeen

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

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten betreffen de opbrengsten uit exploitatie van het ondererfpacht.

Afschrijvingen

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

GRONDSLAGEN VOOR HET CASHFLOW OVERZICHT

Het cashflow overzicht is opgesteld volgens de directe methode.

Accountantsverklaring

Wij hebben de in dit prospectus onder bijlage 6 opgenomen rapport over de periode 23 juli 2009 tot en met 31 augustus 2009 van Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude BV te Amsterdam, bestaande uit de balans per 31 augustus 2009 en de winst- en verliesrekening over de periode 23 juli 2009 tot en met 31 augustus 2009, gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

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

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft het rapport een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.v. per 31 augustus 2009 en van het resultaat over de periode 23 juli 2009 tot en met 31 augustus 2009 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Amsterdam, 7 september 2009

HLB Schippers Beheer B.V.

R. Dijkstra
Registeraccountant (lid NIVRA)