



**Supplement
op
het Prospectus in verband met de uitgifte van
maximaal 23.077 certificaten van aandelen in het kapitaal van
HOMBURG EASTERN EUROPE FUND B.V.**

Dit document (het "**Supplement**") is een aanvulling op het prospectus in verband met de uitgifte van maximaal 23.077 certificaten van aandelen in het kapitaal van Homburg Eastern Europe Fund B.V. tegen een uitgifteprijs van EUR 1.040 per stuk (exclusief 3% emissiekosten) (totaal EUR 24.000.000) (de "**Certificaten**") door Homburg Eastern Europe Fund B.V. (de "**Vennootschap**"), zoals is goedgekeurd door de Stichting Autoriteit Financiële Markten (de "**AFM**") op 13 augustus 2008 (het "**Prospectus**").

Dit Supplement moet worden gelezen in samenhang met en is onderdeel van het Prospectus en, indien aangegeven, wijzigt het Prospectus. Met uitzondering van hetgeen is vermeld in dit Supplement, heeft er geen materiële wijziging plaatsgevonden in de financiële of handelspositie en zijn er geen materiële wijzigingen geweest in de vooruitzichten ten voordele of ten nadele van de Vennootschap sinds de publicatie van het Prospectus. Indien er afwijkingen zijn in de tekst van het Prospectus ten opzichte van het Supplement, prevaleert de tekst van het Supplement. Tenzij anders is bepaald hebben alle gedefinieerde begrippen de betekenis die hieraan is toegekend in het Prospectus.

Dit Supplement vormt een document ter aanvulling van het Prospectus als bedoeld in artikel 16 van de Europese Richtlijn 2003/71/EG (*de Prospectusrichtlijn*) en is opgesteld in overeenstemming met artikel 5:23 van de Wet op het financieel toezicht. Dit Supplement is op 17 november 2008 goedgekeurd door de AFM als een document ter aanvulling van het Prospectus.

Iedere investeerder die reeds heeft ingeschreven en die zich daarmee heeft verplicht 15 of meer Certificaten aan te kopen, heeft het recht deze inschrijving binnen drie werkdagen na de publicatie van dit Supplement, tot uiterlijk 20 november 2008 om 17.00 uur te herroepen. Herroepen van de inschrijving geschiedt door een mondeling telefonisch verzoek hiertoe, aan Homburg Participaties B.V. te Enschede binnen de gestelde termijn, gevolgd door een schriftelijke ondertekende bevestiging van dit verzoek, uiterlijk 3 dagen na het gedane mondelinge verzoek, op te sturen aan Homburg Participaties B.V.

Dit Supplement is gedateerd op 17 november 2008.

Homburg Participaties B.V.
Prinsestraat 3
7513 AM Enschede
Tel: 053 – 4346816
Fax: 053 – 4346829

BELANGRIJKE INFORMATIE

De Vennootschap aanvaardt verantwoordelijkheid voor de informatie in dit Supplement. Naar beste weten en overtuiging van de Vennootschap (die alle redelijke maatregelen heeft getroffen om zulks te garanderen) is de informatie in dit Supplement in overeenstemming met de werkelijkheid en zijn er geen gegevens weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Supplement zou wijzigen.

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

Noch de toezending van dit Supplement, noch het aanbod, de verkoop of de levering van de Certificaten houdt in dat de in dit Supplement vermelde informatie ook op een later tijdstip dan de datum van dit Supplement nog juist is.

Dit Supplement, noch enige andere informatie verstrekt in samenhang met de Certificaten mag worden beschouwd als een aanbod of een aanbeveling door de Vennootschap aan enig persoon om de Certificaten te kopen of een uitnodiging tot het doen van een aanbod om de Certificaten te kopen. Elke belegger die overweegt de Certificaten te kopen dient zijn of haar eigen oordeel te vormen over de Certificaten en de Vennootschap.

De Vennootschap verzoekt een ieder die in het bezit komt van dit Supplement, kennis te nemen van, en zich te houden aan de hiervoor genoemde beperkingen. De Vennootschap aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor welke schending dan ook van enige zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of het al dan niet een potentiële koper van de Certificaten betreft.

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

Dit Supplement verschijnt uitsluitend in het Nederlands en mag alleen in Nederland worden verspreid. Op dit Supplement is Nederlands recht van toepassing.

WIJZIGINGEN VAN HET PROSPECTUS

De nummers van de paragrafen en subparagrafen in dit Supplement dienen uitsluitend ter bevordering van de leesbaarheid van dit document en staan derhalve geheel los van de inhoud van het Prospectus. Relevante nummers van hoofdstukken van het Prospectus worden hierna apart vermeld.

1. Belangrijke nieuwe ontwikkelingen

Sedert het tijdstip van goedkeuring van het Prospectus hebben zich de volgende belangrijke ontwikkelingen voorgedaan die verband houden met de informatie in het Prospectus:

(a) Wijziging economische situatie Baltische Staten

Op 28 oktober jongstleden heeft de Centrale Bank van Litouwen de monetaire cijfers over september 2008 gepubliceerd. Uit deze cijfers blijkt dat het uitstaande volume van bancaire kredietverlening aan bedrijven in de maand september 2008 voor het eerst sinds lange tijd is gedaald. De kredietverstrekking aan particulieren is overigens nog wel toegenomen. Uit deze cijfers blijkt een terughoudende opstelling van banken ten aanzien van het financieren van vastgoedobjecten en projectontwikkeling.

In het licht van deze verslechterde omstandigheden op de financiële markten vindt de Vennootschap het op zijn plaats de beleggers in Homburg Eastern Europe Fund te wijzen op de vertraging die het fonds naar verwachting oploopt bij het realiseren van zijn projecten, met een mogelijk drukkend effect op het geprognosticeerde jaarlijkse rendement. Aan de andere kant zijn er ook positieve aspecten te benoemen. Door de wereldwijde vertraging in de bouwactiviteiten dalen de prijzen van belangrijke materialen als hardhout en staal. De sinds deze zomer gehalveerde prijs van ruwe olie werkt positief door in de prijs van kunststoffen. De arbeidslonen in de bouwsector staan daarnaast onder druk.

(b) Ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille

Door recente ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille van de Vennootschap – waaronder de intentie om een bestaande call optie op het project Rinktines niet uit te oefenen – is de gewenste omvang van de tweede emissie niet langer minimaal EUR 14.000.000. Met het oog op de voorgenomen investeringen en de geprognosticeerde bankleningen, beschikt de Vennootschap over voldoende eigen middelen om de huidige projecten conform plan te kunnen uitvoeren indien de opbrengst van deze tweede emissie minimaal EUR 2.000.000 bedraagt. Voorts ziet de Vennootschap ruimte voor uitbreiding van het eigen vermogen om de opbrengsten van de tweede emissie te benutten voor mogelijke (toekomstige) investeringsopportuniteiten die binnen de investeringsfilosofie van de Vennootschap vallen. Naast de bestaande projecten zoals beschreven in het Prospectus wordt door Homburg Eastern Europe Fund een aantal nieuwe projecten op haalbaarheid onderzocht. De maximum omvang van de tweede emissie blijft derhalve ongewijzigd en is EUR 24.000.000.

Voor de volledigheid, wil de Vennootschap opmerken dat zij voor deze tweede emissie tot en met 14 november 2008, 113 inschrijvingen heeft ontvangen met een totale grootte van EUR 2.877.000. Naar onze laatste verwachting komt de opbrengst uit op circa EUR 3.500.000 (inclusief de deelname door Homburg Invest Inc.).

(c) Vervroegde sluiting emissie

Gezien de huidige omstandigheden acht de Vennootschap het niet verstandig de emissie onnodig te continueren en sluit de emissie in ieder geval op 28 november 2008. Iedere deelnemer wordt uiterlijk 2 weken na sluiting van de emissie per brief in kennis gesteld over het opgehaalde bedrag.

2. Overige wijzigingen van het Prospectus.

In deze paragraaf van dit Supplement zijn de teksten en nummers die zijn toegevoegd aan het Prospectus onderstreept en de teksten en nummers die zijn verwijderd uit het Prospectus zijn doorgehaald.

Onder verwijzing naar de hierboven belangrijke nieuwe ontwikkelingen dient de informatie in het Prospectus als volgt te worden aangepast:

2.1. Samenvatting (hoofdstuk 1)

De eerste alinea van de paragraaf "Investering", hoofdstuk 1 ("Samenvatting") op pagina 4 van het Prospectus wordt bij deze als volgt gewijzigd:

"Het Homburg Eastern Europe Fund is een closed end vastgoedfonds. Met de eerste emissie is in totaal EUR 30.000.000 aan eigen vermogen bijeen gebracht. Met deze tweede emissie zal minimaal EUR 14.000.000 2.000.000 worden bijeengebracht en maximaal EUR 24.000.000. Hiertoe zullen minimaal 13.462 1.923 Certificaten van Aandelen worden uitgegeven en maximaal 23.077 Certificaten van Aandelen. Het aan de Toronto Stock Exchange en Euronext Amsterdam genoteerde Homburg Invest Inc, heeft zich net zoals bij de eerste emissie gecommitteerd 20% van het daadwerkelijk aantal uit te geven Certificaten waarvoor is ingeschreven door participanten op te nemen. Het Homburg Eastern Europe Fund heeft de intentie om na 7 jaar de activa te hebben verkocht en het Fonds af te ronden. Na 5 jaar zal aan de aandeelhouders worden voorgelegd om de looptijd eventueel te verlengen. De eerste investeringen van het Fonds zijn uitgevoerd op 12 december 2007 en op deze datum is tevens de 7 jaar ingegaan."

De paragraaf "Emissie", hoofdstuk 1 ("Samenvatting") op pagina 6 van het Prospectus wordt bij deze als volgt gewijzigd:

"Mede gezien de huidige financiële omstandigheden in de wereld en de Baltische Staten wordt verondersteld dat voor de projecten 60% financiering kan worden verkregen. Hetgeen betekent dat het benodigde eigen vermogen EUR 43.541.00031.910.800 en bancaire financiering EUR 65.279.00047.866.200 bedraagt. In de eerste emissie is EUR 30.000.000 geplaatst. Dit houdt in dat de omvang van de tweede emissie tenminste EUR 14.000.000 moet bedragen. In het licht van recente ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille – waaronder de intentie om een bestaande call optie op het project Rinktines niet uit te oefenen – bestaat er feitelijk geen noodzaak voor een opbrengst van tenminste EUR 14.000.000 om de huidige projecten conform plan te kunnen uitvoeren. Naast de bestaande projecten zoals beschreven in het Prospectus wordt door Homburg Eastern Europe Fund een aantal nieuwe projecten op haalbaarheid onderzocht. Mede gezien de mogelijke nieuwe projecten isblijft de maximale geplande emissie omvang van EUR 24.000.000.24.000.000 ongewijzigd.

In deze turbulente tijden is het goed te weten dat de projecten van Homburg Eastern Europe Fund op één na volledig zijn gefinancierd met eigen vermogen. Derhalve is Homburg Eastern Europe Fund voor het behoud van de huidige projecten niet afhankelijk van banken. Dit staat echter los van de omstandigheid dat Homburg Eastern Europe Fund voor de daadwerkelijke (her)ontwikkeling van de bestaande projecten uiteindelijk wel bancaire financiering nodig heeft.

Ondanks dat de terughoudendheid van de banken zal leiden tot vertraging van onze bouwactiviteiten, gaat Homburg Eastern Europe Fund ondertussen vanzelfsprekend door met de benodigde voorbereidingen, zoals het verkrijgen van bestemmingsplanwijzigingen, technische ontwerpen en bouwvergunningen. In zoverre is de ontstane vertraging maar ten dele verloren tijd. Waar Homburg Eastern Europe Fund kansen ziet om projecten met een goed rendement te verkopen, zullen deze uiteraard serieus in overweging worden genomen.

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

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

2.2. Risicofactoren (Hoofdstuk 2)

De tekst onder het kopje "Financieringsrisico" van hoofdstuk 2 ("Risicofactoren") op pagina 9 van het Prospectus wordt bij deze als volgt gewijzigd:

"Voor de volledige ontwikkeling van de bestaande projecten is Euro ~~409~~ 80 miljoen nodig. Dit bedrag is/wordt gefinancierd door minimaal Euro 44 ~~32~~ miljoen eigen vermogen en het restant door vreemd vermogen. Indien het te plaatsen eigen vermogen van minimaal Euro ~~44,2~~ miljoen niet of slechts gedeeltelijk kan worden bijeengebracht en geen overige financiering kan worden betrokken, zal de realisatie van een aantal van de bestaande projecten niet of slechts gedeeltelijk kunnen worden voltooid, waardoor het rendement lager kan uitvallen.

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

2.3. Beleggen in Oost Europa (hoofdstuk 6)

De tekst onder het kopje "Baltische Staten" van de paragraaf "Economie", hoofdstuk 6 ("Beleggen in Oost-Europa") op pagina 19 van het Prospectus wordt bij deze als volgt gewijzigd:

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

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

In de eerste drie maanden van 2008 is het economisch vooruitzicht verslechterd en is de krediet crisis ook hier niet onopgemerkt gebleven. De vertraging van de economische groei is vooral te wijten aan een daling van het consumentenvertrouwen en de binnenlandse vraag. De verminderde vraag heeft direct zijn uitwerking gehad op de import maar de export blijft relatief sterk. De inflatie is

gestegen, zeker door de stijgende olieprijsen maar voornamelijk door de stijging van de voedselprijzen. Ondanks deze ontstane situatie is er een duidelijke afname van de staatsschuld zichtbaar mede doordat de overheden blijven investeren en EU fondsen binnen blijven komen. Hoewel de komende 24 maanden relatief zwaar zullen zijn is de verwachting dat de economie de komende jaren toch een gemiddelde groei van 0 tot 6% zal laten zien.

Momenteel is echter een vertraging te zien in de economische groei in met name Letland en Estland en in mindere mate in Litouwen. Op 28 oktober jongstleden heeft de Centrale Bank van Litouwen de monetaire cijfers over september 2008 gepubliceerd. Uit deze cijfers blijkt dat het uitstaande volume van bancaire kredietverlening aan bedrijven in de maand september 2008 voor het eerst sinds lange tijd is gedaald. De kredietverstrekking aan particulieren is overigens nog wel toegenomen. Uit deze cijfers blijkt een terughoudende opstelling van banken ten aanzien van het financieren van vastgoedobjecten en projectontwikkeling.

In het licht van deze verslechterde omstandigheden op de financiële markten vindt de Vennootschap het op zijn plaats de beleggers in Homburg Eastern Europe Fund te wijzen op de vertraging die het fonds naar verwachting oploopt bij het realiseren van zijn projecten, met een mogelijk drukkend effect op het geprognosticeerde jaarlijkse rendement. Aan de andere kant zijn er ook positieve aspecten te benoemen. Door de wereldwijde vertraging in de bouwactiviteiten dalen de prijzen van belangrijke materialen als hardhout en staal. De sinds deze zomer gehalveerde prijs van ruwe olie werkt positief door in de prijs van kunststoffen. De arbeidslonen in de bouwsector staan daarnaast onder druk."

2.4. Investeringsfilosofie (hoofdstuk 7)

De derde alinea van hoofdstuk 7 ("Investeringsfilosofie") op pagina 25 van het Prospectus wordt bij deze als volgt gewijzigd:

"Het Fonds zal met de tweede emissie voor tenminste EUR 14.000.000 ~~2.000.000~~ aan Certificaten van Aandelen emitteren met een maximum van EUR 24.000.000. Hiertoe zullen minimaal ~~13.462~~ 1.923 Certificaten van Aandelen worden uitgegeven en maximaal 23.077 Certificaten. Homburg Invest Inc., heeft zich gecommitteerd om 20% van de uit te geven Certificaten op te nemen."

2.5. Aangekochte projecten (hoofdstuk 8)

De eerste alinea van pagina 29 van het Prospectus van hoofdstuk 7 ("Aangekochte projecten") wordt bij deze als volgt gewijzigd:

"Zoals blijkt uit het overzicht is voor de bestaande projecten en ~~exclusief het aan te schaffen~~ project Rinktimes een totale investering geschat van EUR ~~108.820.000-79.777.000~~. Dit moet gefinancierd worden door eigen vermogen van EUR ~~43.541.000-31.910.800~~ en een bancaire financiering van EUR ~~65.279.000-47.866.200~~. Dit betekent, gezien de opbrengst van de eerste emissie ad EUR 30.000.000, dat de gewenste opbrengst van de tweede emissie tenminste EUR ~~14.000.000-2.000.000~~ bedraagt. Er is gekozen voor een conservatieve financiering met een 40/60 verhouding die aansluit bij de huidige marktomstandigheden. Additioneel wordt er maximaal EUR ~~10.000.000-22.089.200~~ opgehaald voor de acquisitie van nieuwe projecten die zich waarschijnlijk zullen aandoen gezien de huidige economische situatie en ontwikkelingen in de lokale vastgoedmarkt. Om eventueel op deze ontwikkelingen adequaat in te kunnen spelen, is het additionele kapitaal gewenst.

In deze turbulente tijden is het goed te weten dat de projecten van Homburg Eastern Europe Fund op één na volledig zijn gefinancierd met eigen vermogen. Derhalve is Homburg Eastern Europe Fund voor het behoud van de huidige projecten niet afhankelijk van banken. Dit staat echter los van de omstandigheid dat Homburg Eastern Europe Fund voor de daadwerkelijke (her)ontwikkeling van de bestaande projecten uiteindelijk wel bancaire financiering nodig heeft.

Momenteel zit de enige banklening in project Tuskulenai, dat is verhuurd aan een broodfabriek, Vilniaus Duona (Vaasan&Vaasan). De jaarlijkse rente- en aflossingslasten ad EUR 341.000 van deze banklening worden ruimschoots gedekt door de jaarlijkse huuropbrengsten ad EUR 430.667. Ondanks dat de terughoudendheid van de banken zal leiden tot vertraging van onze bouwactiviteiten, gaat Homburg Eastern Europe Fund ondertussen vanzelfsprekend door met de benodigde voorbereidingen, zoals het verkrijgen van bestemmingsplanwijzigingen, technische ontwerpen en bouwvergunningen. In zoverre is de ontstane vertraging maar ten dele verloren tijd. Waar Homburg Eastern Europe Fund kansen ziet om projecten met een goed rendement te verkopen, zullen deze uiteraard serieus in overweging worden genomen."

2.6. Structuur (hoofdstuk 10)

De tekst van de eerste alinea onder het kopje "Kapitaalstorting" van hoofdstuk 10 ("Strucuur") op pagina 37 van het Prospectus wordt bij deze als volgt gewijzigd:

"In het licht van recente ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille – waaronder de intentie om een bestaande call optie op het project Rinktines niet uit te oefenen – bestaat er feitelijk geen noodzaak voor een minimale opbrengst ad EUR 14.000.000 om de huidige projecten conform plan te kunnen uitvoeren. Met de tweede emissie zal tenminstemaximaal EUR 14.000.00024.000.000 aan eigen vermogen bijeen worden gebracht met een maximum van EUR 24.000.000. Hiermee zal het totale maximale ingebrachte kapitaal tezamen met de eerste emissie maximaal EUR 54.000.000 bedragen. De kapitaalstorting bedraagt per investeerder minimaal EUR 15.600. De investeerder verkrijgt minimaal 15 certificaten van EUR 1.040 (EUR 400 nominaal + EUR 640 agio)."

2.7. Kosten en vergoedingen (hoofdstuk 11)

De tekst onder het kopje "Plaatsingskosten" van hoofdstuk 11 ("Kosten en vergoedingen") op pagina 40 van het Prospectus wordt bij deze als volgt gewijzigd:

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

2.8. Deelname (hoofdstuk 12)

De tekst onder het kopje "Sluiting Emissie" van hoofdstuk 12 ("Deelname") op pagina 42 van het Prospectus wordt bij deze als volgt gewijzigd:

"Zodra de emissie voltekend is, wordt de inschrijving gesloten en sluit de emissie. Indien de emissie niet geheel wordt voltekend, is de Vennootschap bevoegd om binnen 2 maanden na de openbaarmaking van het Prospectus de emissie te verlagen tot een lager aantal Certificaten of in het geheel niet door te laten gaan. De emissieGezien de huidige omstandigheden acht de Vennootschap het niet verstandig de emissie onnodig te continueren en sluit de emissie in ieder geval 4 maanden na openbaarmaking van het Prospectus op 28 november 2008. Iedere deelnemer wordt uiterlijk 2 weken na sluiting van de emissie per brief in kennis gesteld van de sluiting van de emissie en het opgehaalde bedrag."