



8% OBLIGATIE HEERENSTEDE DUITSLAND VASTGOED II



HEERENSTEDE

V A S T G O E D



Een solide vastgoedbelegging met 8% rente per jaar*

Heerenstede Vastgoed B.V. introduceert een solide belegging, waarbij u een vaste rente van 8% per jaar ontvangt: de 8% Obligatie Heerenstede Duitsland Vastgoed II. Wij zijn gespecialiseerd in het ontwikkelen en structureren van vastgoedbeleggingen. Dankzij onze jarenlange ervaring en goede marktkennis kunnen wij u wederom een interessante belegging bieden. Deze obligatielening wordt uitgegeven door Heerenstede Duitsland Vastgoed II B.V.

Dit is onze elfde introductie op rij. Alle voorgaande introducties van vastgoedbeleggingen zijn goed verlopen; deze zijn volledig geplaatst. Bovendien presteren deze volgens verwachting. Zonder uitzondering zijn alle verwachte tussentijdse uitkeringen en rentevergoedingen van onze voorgaande vastgoedbeleggingen uitgekeerd.*

De belangrijkste kenmerken van deze obligatie:

- Vaste rente van 8% per jaar
- Vier keer per jaar een rente-uitkering
- Looptijd van zeven jaar, vervroegd aflosbaar vanaf het vijfde jaar
- Deelname al mogelijk vanaf € 12.000,- (vermeerderd met 3% emissiekosten)
- Beperkte uitgifte van € 3 miljoen (3000 obligaties à € 1000,- nominaal)

Jaarlijkse rente

Als belegger in deze obligatie ontvangt u een vaste rente van 8% per jaar, die jaarlijks in vier termijnen achteraf per kalenderkwartaal wordt uitgekeerd. De rente wordt berekend over de nominale waarde. De nominale waarde bedraagt € 1000,- per obligatie.

Looptijd en aflossing

Met de aankoop van de obligatie verstrekt u een lening met een maximale looptijd van zeven jaar. De startdatum is 15 maart 2011 en de einddatum 14 maart 2018. U ontvangt op de einddatum 100% van de nominale waarde. Het is mogelijk dat de obligatielening vanaf het vijfde jaar, dus vanaf 14 maart 2016, vervroegd wordt afgelost. Dat kan op iedere werkdag en gebeurt dan in zijn geheel op 100% van de nominale waarde.

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

Waarvoor wordt de obligatielening gebruikt?

Heerenstede Duitsland Vastgoed II B.V. gebruikt de obligatielening om de aankoop van drie bedrijfspanden, met een totale aankoopwaarde van ruim € 8 miljoen, gedeeltelijk te financieren. Het overige deel wordt gefinancierd met hypothecaire leningen (€ 5,867 miljoen). De panden bevinden zich op goed bereikbare locaties in het westen van Duitsland, zijn nieuw opgeleverd en in uitstekende staat. Alle panden zijn aan financieel sterke huurders verhuurd voor een periode langer dan de looptijd van de obligatielening.



Duisburg, Boschstraße 12-14

Wessels & Müller AG, opgericht in 1946 en sindsdien uitgegroeid tot één van de belangrijkste groothandels in auto-onderdelen en werkplaatsuitrusting van Duitsland, huurt dit pand tot 1 januari 2026. Wessels & Müller AG heeft 80 vestigingen verspreid door het hele land en richt zich op autodealers en garages voor personenauto's, motoren en bedrijfsvoertuigen. Bij Wessels & Müller AG zijn meer dan 2370 werknemers in dienst.

Het pand aan de Boschstraße 12-14 in Duisburg beschikt over kantoorruimte (450 m²) en opslag- en distributieruimte (1750 m²). De kavel heeft een oppervlakte van 7400 m² en er zijn 26 parkeerplaatsen.



Hagen, Unter dem Hofe 10

Dit pand wordt tot en met 31 december 2022 gehuurd door Heraeus Electro-Nite GmbH & Co. KG. Het bedrijf is wereldwijd marktleider op het gebied van sensoren en meetsystemen voor de staal- en aluminiumindustrie en onderdeel van Heraeus Holding GmbH. Deze onderneming staat volledig garant voor het nakomen van de verplichtingen in het huurcontract. Heraeus Holding GmbH, ontstaan in 1851, is actief in edelmetalen, verschillende industriële sectoren en de medische sector. Wereldwijd heeft de onderneming zo'n 110 vestigingen en ongeveer 12.340 werknemers in dienst.

Het pand aan Unter dem Hofe 10 in Hagen, met een vloeroppervlak van 2544 m², beschikt over kantoorruimte en opslag- en distributieruimte. Op de ruime kavel van 5557 m² zijn 44 parkeerplaatsen aanwezig.



Kaiserslautern, Opelkreisel 28

Voor dit pand in Kaiserslautern heeft Wessels & Müller AG een huurcontract afgesloten tot en met 31 december 2024. Het pand dat op 15 november 2010 is opgeleverd, omvat 600 m² aan kantoorruimte en 1800 m² aan opslag- en distributieruimte. De kavel heeft een oppervlakte van 8750 m² en er zijn 26 parkeerplaatsen.

Ook de kavels waarop de panden staan, zijn in eigendom van Heerenstede Duitsland Vastgoed II B.V.

Inschrijven

U kunt al inschrijven vanaf € 12.000,- (vermeerderd met 3% emissiekosten). De inschrijvingsperiode sluit op 8 maart 2011.

Inschrijven kan op twee manieren:

- **via internet:** www.heerenstedevastgoed.nl
- **schriftelijk via het inschrijfformulier bij deze brochure**

Vanzelfsprekend kunt u voor meer informatie ook terecht bij onze servicedesk op telefoonnummer 020 - 522 20 66.

U ontvangt een schriftelijke bevestiging van uw inschrijving. Het volledige aankoopbedrag, vermeerderd met 3% emissiekosten, wordt overgemaakt naar de rekening van Stichting Obligatiehouders Heerenstede Duitsland Vastgoed II, die de belangen van u als obligatiehouder behartigt. Het bedrag dient uiterlijk 11 maart 2011 op de rekening te staan. De door u aangekochte obligaties worden op uw naam in het obligatieregister geadministreerd.

Beperkte uitgifte en toewijzing

De uitgifte van de obligatie is beperkt tot € 3 miljoen (3000 obligaties à € 1000,- nominaal), de minimale afname is twaalf obligaties en de plaatsing wordt gegarandeerd door Heerenstede Vastgoed B.V. Als de totale uitgifte wordt overtekend, zal toewijzing plaatsvinden op volgorde van binnenkomst van de inschrijvingen. Na toewijzing ontvangt u een schriftelijke bevestiging. Wilt u inschrijven, dan raden wij u aan om zo snel mogelijk te reageren.

Meer informatie

Meer informatie over deze obligatie vindt u op www.heerenstedevastgoed.nl en in het prospectus dat te downloaden is vanaf deze website. Het prospectus is goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten. Vanzelfsprekend kunt u voor meer informatie ook terecht bij onze servicedesk op telefoonnummer 020 - 522 20 66. De medewerkers van onze servicedesk helpen u graag verder.

Voor wie?

Heeft u het geld van uw investering voor een periode van zeven jaar niet nodig? En heeft u met deze belegging tijdens de genoemde periode geen specifiek of noodzakelijk doel, zoals bijvoorbeeld een aanvulling op uw pensioenopbouw? Dan kan de 8% Obligatie Heerenstede Duitsland Vastgoed II interessant voor u zijn. De obligatie is niet geschikt als belegging met geleend geld.

Tussentijds verkopen

De 8% Obligatie Heerenstede Duitsland Vastgoed II is een belegging voor de middellange termijn. De obligatie is niet beursgenoteerd en kan daarom niet verkocht worden via de reguliere markt. Maar u kunt uw obligaties wel op ieder gewenst moment schriftelijk te koop aanbieden. Er is geen actieve markt, maar Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. kan u in contact brengen met instellingen die beschikken over een vergunning en die voor u op zoek kunnen gaan naar een koper. Bij tussentijdse verkoop kan de verkoopprijs zowel hoger als lager zijn dan de nominale waarde.





Krachtig herstel Duitse economie

Sinds 2009 herstelt de Duitse economie, na een periode van economische recessie. En het herstel is krachtig.

Dat is mede te danken aan de aantrekkende wereldeconomie. Duitsland, na China het grootste exportland ter wereld, profiteert van de toenemende vraag naar goederen en diensten vanuit met name Azië. Maar ook investeringen in Duitsland zelf dragen bij aan de groei. In het derde kwartaal van 2010 is de Duitse economie met 3,9% gegroeid ten opzichte van twaalf maanden eerder. Voor 2010 is geprognosticeerd dat de Duitse economie met 3% is gegroeid.

Deze ontwikkelingen hebben een positief effect op de Duitse vastgoedmarkt. Vanaf medio 2009 begon de vastgoedmarkt in Duitsland aan te trekken.

Duitsland is de grootste economie van Europa. Wereldwijd neemt de Duitse economie de vierde plaats op de ranglijst in.

De kosten

Voor het plaatsen van de obligatielening worden eenmalig 3% emissiekosten in rekening gebracht. Voor tussentijdse aan- en/of verkoop berekent Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. een provisie van 1,5% over het nominaal verhandelde bedrag. Vanzelfsprekend worden bij de aflossing van de obligatielening geen kosten in rekening gebracht.

De risico's

Beleggen bij wie en in welke vorm dan ook brengt financiële risico's met zich mee. Door de aankoop van deze obligatie verstrekt de koper een lening aan Heerenstede Duitsland Vastgoed II B.V. Door uw belegging in de 8% Obligatie Heerenstede Duitsland Vastgoed II loopt u een debiteurenrisico op de uitgevende instelling. De obligatiehouders lopen het risico dat Heerenstede Duitsland Vastgoed II B.V. niet of onvoldoende in staat is aan haar financiële verplichtingen te kunnen voldoen, waardoor de hoogte van de rentebetalingen en/of (tussentijdse en eind)waarde van de obligatie negatief kunnen worden beïnvloed. In het meest ongunstige geval kan de rente niet worden betaald en kan het door de obligatiehouders ingebrachte vermogen geheel tenietgaan. Na uitgifte is de obligatie beperkt verhandelbaar. Bij tussentijdse verkoop kan de verkoopprijs onder de nominale waarde liggen.

Naast de uitgifte van obligaties (€ 3 miljoen) wordt de aankoop van de drie bedrijfspanden gefinancierd met hypothecaire leningen (€ 5,867 miljoen). De obligatielening is achtergesteld ten opzichte van de hypothecaire leningen. Lees voor een uitgebreide opsomming en beschrijving van alle risico's het prospectus.

Overige belangrijke informatie

De aankoopbeslissing dient uitsluitend te worden genomen op basis van het prospectus, dat kosteloos verkrijgbaar is via Heerenstede Vastgoed B.V., Herengracht 562, 1017 CH Amsterdam en te downloaden is vanaf www.heerenstedevastgoed.nl. Hierin vindt u een cashflow-overzicht, dat inzicht geeft in de verwachte kasstromen van Heerenstede Duitsland Vastgoed II B.V. en een overzicht van de financiële positie van en tevens informatie over de uitgevende instelling. Bij de plaatsing van de obligatielening maakt Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. gebruik van intermediairs. Voor de uitgevoerde plaatsingswerkzaamheden ontvangen deze intermediairs een vergoeding. Aangezien het eerste en het laatste kwartaal gebroken kwartalen zijn, is de renteutkering naar rato.

De fiscale behandeling van uw belegging hangt af van uw individuele omstandigheden en kan in de toekomst aan wijzigingen onderhevig zijn. Meer informatie hierover vindt u in het prospectus.

Betrokken partijen

De 8% Obligatie Heerenstede Duitsland Vastgoed II is een initiatief van Heerenstede Vastgoed B.V., die tevens de plaatsing van de obligatielening garandeert. De obligatielening wordt uitgegeven door Heerenstede Duitsland Vastgoed II B.V., een 100% dochter van Heerenstede Vastgoed B.V. Heerenstede Duitsland Vastgoed II B.V. zal de rentevergoeding betalen en aan het einde van de looptijd de nominale waarde terugbetalen. Als obligatiehouder wordt u vertegenwoordigd door een stichting met een onafhankelijk bestuur, Stichting Obligatiehouders Heerenstede Duitsland Vastgoed II. Deze stichting houdt toezicht op de obligatievoorwaarden en zorgt voor de naleving ervan. Daarnaast lopen de geldstromen van en naar u als obligatiehouder via deze stichting, zoals de rentebetalingen en de aflossing.

Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. treedt op als beheerder van Heerenstede Duitsland Vastgoed II B.V. Daarnaast verzorgt de beheerder de plaatsing van de uitgifte, maar schakelt hiervoor ook derden in. Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. is geregistreerd bij de Autoriteit Financiële Markten te Amsterdam. Meer informatie over de partijen die betrokken zijn bij de uitgifte van de obligatielening vindt u in het prospectus.

Over de initiatiefnemer Heerenstede Vastgoed

Heerenstede Vastgoed is gespecialiseerd in vastgoedbeleggingen. Om de kwaliteit van deze beleggingen te waarborgen, hanteren wij strenge criteria ten aanzien van het vastgoed waarin wordt belegd. Zo dienen de panden in een uitstekende staat te verkeren, de locaties gunstig en goed bereikbaar te zijn, de huurders financieel sterk en de huurcontracten langlopend. Daarnaast selecteren wij hypothecaire leningen waarbij de rente voor de middellange of lange termijn is vastgezet. Dat geeft meer zekerheid.

Wij beschikken over een goede marktkennis en brede ervaring. Sinds de start van ons bedrijf hebben wij een uitgebreid palet aan vastgoedfondsen en -obligaties geïnitieerd. Deze hebben betrekking op onder andere individuele winkelpanden, winkelcentra, kantoor- en bedrijfspanden en recreatievastgoed. Deze projecten lopen in Nederland en Duitsland. Al deze vastgoedbeleggingen zijn volledig geplaatst. Zonder uitzondering zijn alle verwachte tussentijdse uitkeringen en rentevergoedingen van onze voorgaande vastgoedbeleggingen uitgekeerd.*

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

Initiatiefnemer

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

Uitgevende instelling

Heerenstede Duitsland Vastgoed II B.V.
Herengracht 562
1017 CH Amsterdam
Telefoon: 020 - 5141030

Plaatsingskantoor/beheerder

(directie) van uitgevende instelling
Heerenstede Vastgoed Beheer B.V.
Herengracht 562
1017 CH Amsterdam
Telefoon: 020 - 514 10 30

Stichting obligatiehouder

**Stichting Obligatiehouders Heerenstede
Duitsland Vastgoed II**
Locatellikade 1
1076 AZ Amsterdam
Telefoon: 020 - 575 56 00



HEERENSTEDE
V A S T G O E D