

PROSPECTUS

Aedificium Retail BV

(een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht,
statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch, Nederland)

Dit Prospectus wordt gepubliceerd in verband met de aanbieding en uitgifte van 189 **Aedificium
Retail Obligaties** van EUR 25.000,- per stuk (exclusief 3% emissiekosten)

totaal EUR 4.725.000,-
door

Aedificium Retail BV

Een initiatief van WT Vastgoed BV

Dit Prospectus is goedgekeurd door de Stichting Autoriteit Financiële Markten op
30 mei 2011.

Prospectus

Aedificium Retail BV

(een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch, Nederland) ("**Aedificium Retail**" of de "**Uitgevende Instelling**")

Dit Prospectus wordt gepubliceerd in verband met de aanbieding en uitgifte van 189 Aedificium Retail Obligaties van EUR 25.000,- per stuk (exclusief 3% emissiekosten) (de "Obligaties") door Aedificium Retail.

Aedificium Retail has not taken any action to permit a public offering of the Bonds (de Obligaties) in any jurisdiction outside the Netherlands. The distribution of the Prospectus and the offer and sale of the Bonds in certain jurisdictions may be restricted by law. The Prospectus does not constitute a sale, an offer to sell or a solicitation of an offer to buy any Bonds in any jurisdiction in which such sale, offer or solicitation would be unlawful or to any person to whom it is unlawful to make such offer in such jurisdiction. Accordingly, the Bonds may not be offered or sold, directly or indirectly, and the Prospectus may not be distributed in any jurisdiction, except in accordance with the legal requirements applicable in such jurisdiction. The Bonds have not been and will not be registered under the United States Securities Act of 1933, as amended and may not be offered, granted, issued, sold, taken up, delivered, renounced, or transferred in or into the United States. The Prospectus is published in Dutch language only.

Het investeren en handelen in de Obligaties brengt bepaalde risico's mee. In het hoofdstuk 2 "Risicofactoren" worden deze risico's besproken.

Dit Prospectus kwalificeert als een prospectus in de zin van de Prospectusrichtlijn (Richtlijn 2003/71/EG) en is opgesteld in overeenstemming met hoofdstuk 5.1 van de Wet op het financieel toezicht ("**Wft**").

Dit Prospectus is goedgekeurd door de Stichting Autoriteit Financiële Markten ("**AFM**") op 30 mei 2011.

De datum van dit Prospectus is 30 mei 2011

INHOUDSOPGAVE	pagina	
1. Samenvatting	4	
2. Risicofactoren	12	
3. Definities	20	
4. Belangrijke informatie	23	
5. Kerngegevens van de Obligaties	25	
6. Beschrijving van de vastgoedmarkt en het Vastgoedproject	26	
7. De Initiatiefnemer	37	
8. Obligatie uitgifte door Aedificium Retail	39	
9. De groep waartoe Aedificium Retail behoort	43	
10. Bestuur	45	
11. Voornaamste financiële informatie	47	
12. Verslaglegging en informatieverstrekking	56	
13. Fiscale aspecten	59	
14. Juridische aspecten	62	
15. Deelname	67	
16. Betrokken partijen	69	
17. Onderzoeksrapport accountant	70	
18. Beschikbare informatie	71	
BIJLAGEN:		
BIJLAGE I	Obligatievoorwaarden	72
BIJLAGE II	Trustakte	80
BIJLAGE III	Concept hypotheekakte (recht van tweede hypotheek)	86
BIJLAGE IV	Curricula Vitae Bestuursleden	91
BIJLAGE V	Curricula Vitae bestuursleden Stichting	92
BIJLAGE VI	Inschrijfformulier	93

1. SAMENVATTING

De definities zoals opgenomen in hoofdstuk 3 "Definities", gelden onverkort ten aanzien van dit hoofdstuk 1 "Samenvatting".

Deze samenvatting moet gelezen worden als een inleiding op het Prospectus. Een beslissing om in de Obligaties te investeren moet gebaseerd zijn op de bestudering van het gehele Prospectus door degene die in de Obligaties investeert. Mogelijke investeerders dienen daarbij in het bijzonder het hoofdstuk 2 "Risicofactoren" aandachtig te bestuderen.

Indien een vordering met betrekking tot de informatie in het Prospectus bij een rechterlijke instantie aanhangig wordt gemaakt, draagt de eiser in de procedure eventueel volgens de nationale wetgeving van een van de lidstaten van de Europese Unie de kosten voor de vertaling van het Prospectus voordat de vordering wordt ingesteld. Aedificium Retail kan als degene die deze samenvatting heeft ingediend en om goedkeuring ervan heeft verzocht, uitsluitend aansprakelijk worden gesteld indien deze samenvatting in samenhang met de andere delen van het Prospectus misleidend, onjuist of inconsistent is.

Risicofactoren

Investeerders die overwegen om Obligaties te verwerven en bij hun beslissing dit Prospectus wensen te betrekken, dienen naast de overige informatie in dit Prospectus in elk geval de in hoofdstuk 2 "Risicofactoren" weergegeven risicofactoren zorgvuldig in overweging te nemen.

Het intreden van deze risico's kan de financiële positie van Aedificium Retail en de met haar verbonden onderneming(en) en daarmee de waarde van de Obligaties negatief beïnvloeden. Zie voor een overzicht van de groep waartoe Aedificium Retail behoort hoofdstuk 9 "De groep waartoe Aedificium Retail behoort" van dit Prospectus.

De risicofactoren zijn:

Risico's verbonden aan de aard van de Obligaties

- Het kan door meerdere factoren, waaronder het manifesteren van onderstaande risico's, het geval zijn dat de financiële positie van Aedificium Retail niet toereikend is om geheel of gedeeltelijk aan de rentebetelingsverplichtingen te voldoen.
- Het kan door meerdere factoren, waaronder het manifesteren van onderstaande risico's, het geval zijn dat de financiële positie van Aedificium Retail niet toereikend is om de Obligaties geheel af te lossen. Verder geldt dat bij vervroegde aflossing van de Obligaties voor de Obligatiehouder het risico bestaat dat hij/zij voor het vrijgekomen bedrag niet, dan wel niet tijdig een vergelijkbare en passende herbelegging kan vinden en uiteindelijk met een lager rendement genoeg moet nemen dan het rendement dat de Obligatiehouder behaald zou hebben indien de Obligaties niet vervroegd zouden zijn afgelost.
- Het risico bestaat dat de Obligaties niet, dan wel beperkt, dan wel niet op het gewenste moment verhandelbaar zijn, doordat een Obligatiehouder, die zijn Obligaties wenst te verkopen, geen andere (rechts-)persoon vindt die de door hem of haar gehouden Obligatie(s) wil overnemen.
- Het risico bestaat dat gedurende de looptijd van de Obligaties de waarde van de Obligaties niet objectief, dan wel niet nauwkeurig, dan wel moeilijk te bepalen is, omdat er naar verwachting geen openbare koers voor de Obligaties wordt gevormd en geen andere regelmatige objectieve tussentijdse waardering van de Obligaties plaatsvindt.

Risico's eigen aan Aedificium Retail en haar onderneming

- Het functioneren en opereren van Aedificium Retail is onder meer afhankelijk van de specifieke kennis en ervaring van WT Vastgoed BV als bestuurder van Aedificium Retail. Het wegvallen van WT Vastgoed BV dan wel van de natuurlijke personen die WT Vastgoed BV.

uiteindelijk vertegenwoordigen, betekent het verloren gaan van die specifieke kennis en ervaring.

- Aedificium Retail zal zich door het investeren in het Vastgoedproject richten op de exploitatie van winkelvastgoed uitsluitend in Nederland. Eventuele ongunstige resultaten uit haar vastgoedactiviteiten kunnen niet worden gecompenseerd met mogelijk gunstiger resultaten van andere ondernemingsactiviteiten. Aldus wordt de resultaatontwikkeling (volledig) beïnvloed door de Nederlandse winkelvastgoedmarkt.
- Het risico bestaat dat het Vastgoedproject moeilijk verkoopbaar, dan wel, na expiratie van de lopende huurovereenkomsten, niet of moeilijk exploiteerbaar of verhuurbaar blijkt te zijn of slechts met verlies kan worden verkocht.
- Het kan voorkomen dat kopers of huurders van het Vastgoedproject hun financiële verplichtingen jegens Aedificium Retail niet dan wel niet juist dan wel niet volledig nakomen, waardoor de opbrengsten van Aedificium Retail minder zullen zijn.
- Een oplopende inflatie kan tot gevolg hebben dat het rendement op geïnvesteerd vermogen in de tijd achterblijft bij de aanvankelijke rendementsverwachting.
- De waarde van het Vastgoedproject kan fluctueren ten gevolge van inflatie veroorzaakt door een hogere economische groei. De verkoopbaarheid van het Vastgoedproject van Aedificium Retail kan negatief worden beïnvloed door oplopende inflatie, hetgeen op haar beurt kan leiden tot liquiditeitstekorten en een negatieve kasstroom.
- Door de huidige rentevoet van de Hypothecaire financiering ontstaat een zogenaamde hefboomwerking. Indien de rente op de Hypothecaire financiering stijgt of het rendement op het totale vermogen lager wordt, kan de werking van de hefboom geheel of gedeeltelijk verloren gaan.
- Een stijging van de rente kan een negatief effect hebben op de kasstromen en resultaten van Aedificium Retail.
- De nakoming van de garantie van WT Vastgoed BV (de Initiatiefnemer) voor de plaatsing van de Obligaties zou kunnen worden beïnvloed door de financiële positie van WT Vastgoed BV, hetgeen gevolgen zou kunnen hebben voor de financiële positie van Aedificium Retail.
- De werkelijke kosten kunnen hoger zijn dan geprognosticeerd waardoor het exploitatieresultaat negatief wordt beïnvloed.
- Indien de werkelijke waarde van het Vastgoedproject minder is dan de getaxeerde waarde, kan dit een negatief effect hebben op de resultaten van Aedificium Retail.
- Het restwaarderisico is het risico dat de waarde van het Vastgoedproject lager ligt dan de geprognosticeerde opbrengst.
- Met betrekking tot het Vastgoedproject kunnen zich problemen of gebreken voordoen die additionele investeringen vergen, waardoor de kostprijs van het desbetreffende onroerend goed wordt verhoogd. Dit kan een ongunstige invloed hebben op de activiteiten of de bedrijfsresultaten van Aedificium Retail.
- Aedificium Retail kan geconfronteerd worden met hoge onderhoudskosten.
- Aan het Vastgoedproject van Aedificium Retail kan schade ontstaan door calamiteiten, zoals brand- en/of waterschade. Dit kan een ongunstige invloed hebben op de activiteiten en/of bedrijfsresultaten van Aedificium Retail.
- Aedificium Retail kan geconfronteerd worden met niet voorheen vastgestelde milieuvuiling.
- De inkomsten van Aedificium Retail kunnen verminderen door leegstand van de objecten behorende tot het Vastgoedproject, hetgeen de resultaten van Aedificium Retail negatief kan beïnvloeden.
- De huuropbrengsten van Aedificium Retail kunnen verminderen door verschillende oorzaken. Een en ander kan leiden tot een negatieve invloed op de bedrijfsresultaten van Aedificium Retail.

Overige risico's

- Aedificium Retail kan geconfronteerd worden met een wetswijziging of nieuwe regelgeving, die financieel ongunstig voor de Obligatiehouders kan uitvallen.
- Voor Aedificium Retail vormt de politiek een onzekere factor. Het risico bestaat dat politieke besluitvorming van invloed of toepassing zal zijn op de specifieke activiteiten en belangen

van Aedificium Retail en dat die nadelige gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering of de financiële positie van Aedificium Retail.

- Het is onzeker of Aedificium Retail al haar risico's kan afdekken door middel van verzekeringen. Het kan zijn dat verzekeringen geen of geen volledige dekking bieden voor specifieke risico's of dat dekking onder die verzekeringen in de toekomst onmogelijk zal blijken.
- Het niet kunnen vinden van een nieuw onafhankelijk bestuur van de Stichting, kan negatieve gevolgen hebben voor de bescherming van de rechten van de Obligatiehouders.

Aedificium Retail (de Uitgevende Instelling)

Algemeen

Aedificium Retail is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht met statutaire zetel te 's-Hertogenbosch, Nederland, en kantoorhoudende aan de St. Jorisstraat 15, 5211 HA 's-Hertogenbosch. Aedificium Retail is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 51792524.

Historie en activiteiten

Aedificium Retail is op 14 januari 2011 opgericht door Aedificium BV. Aedificium Retail is een vennootschap die is opgericht uitsluitend ten behoeve van de belegging in en de exploitatie van het in dit Prospectus genoemde Vastgoedproject.

Bestuur van Aedificium Retail

Het Bestuur van Aedificium Retail wordt gevormd door de Initiatiefnemer, WT Vastgoed BV. WT Vastgoed BV is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch, met adres St. Jorisstraat 15, 5211 HA 's-Hertogenbosch en is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 17259611. WT Vastgoed BV is op 4 augustus 2009 opgericht.

Het bestuur van WT Vastgoed BV wordt gevormd door Vudel Invest BV en BODMIC BV. De directie van Vudel Invest BV wordt gevormd door de heer A.W.M. Verhoeven en de directie van BODMIC BV wordt gevormd door de heer W.H. Bakker. Het bestuur van WT Vastgoed BV is bij de oprichting van WT Vastgoed BV benoemd.

De curricula vitae van de heren A.W.M. Verhoeven en W.H. Bakker zijn opgenomen in **BIJLAGE IV** bij dit Prospectus.

Aandelenkapitaal

Alle geplaatste aandelen in het kapitaal van Aedificium Retail worden gehouden door Aedificium BV. De aandelen van Aedificium BV worden gehouden door WT Vastgoed BV.

Het Vastgoedproject

Aedificium Retail zal van de Initiatiefnemer, WT Vastgoed BV, het economisch eigendom verkrijgen van drie volledig verhuurde kleine buurtwinkelcentra in respectievelijk Dieren, Helmond en Sluis. Het juridisch eigendom van de genoemde objecten zal toebehoren aan drie speciaal voor dit doel opgerichte vennootschappen. De aandelen van deze vennootschappen worden gehouden door de bestuurders van de Initiatiefnemer (Vudel Invest BV en BODMIC BV). De achtergrond van de scheiding tussen het juridisch eigendom en economisch eigendom van de objecten bij de aankoop is van fiscale aard. Bij latere verkoop kan op deze wijze mogelijk overdrachtsbelasting worden bespaard hetgeen Aedificium Retail en de Obligatiehouders ten goede kan komen. WT Vastgoed BV zal het economisch eigendom van genoemde objecten voor dezelfde verkrijgingprijs (incl. kosten) doorleveren aan Aedificium Retail.

Het winkelcomplex in Dieren is gelegen aan de Diderna 1-43, 44 en heeft de volgende kenmerken:

- een winkelcomplex met een EM-TE supermarkt, een Schoenenreus, een Kruidvat, een Ter Stal, een Blokker en vier dagwinkels in het centrum van Dieren;
- grote EM-TE supermarkt van 1.685 m² v.v.o.;
- aankoopprijs van EUR 8.775.000,- kk;
- gewogen gemiddelde resterende huurtermijn van circa 5,5 jaar;
- goed onderhouden en moderne supermarkt;
- gratis parkeervoorzieningen in eigendom.

Het winkelcomplex in Helmond is gelegen aan de Wederhof 5, 8, 14 en 15 en heeft de volgende kenmerken:

- solitair gelegen supermarkt als centrale winkelvoorziening in jaren 80 nieuwbouwwijk, gecomplementeerd door een snackbar en geldautomaat;
- huurovereenkomsten met de EM-TE supermarkt, de Rabobank, Cafeteria Olaf & Christel en de PNEM;
- aankoopprijs van EUR 2.700.000,- kk;
- gewogen gemiddelde resterende huurtermijn van circa 8 jaar;
- gebouwd in 1998;
- ruime gratis parkeergelegenheid in directe omgeving.

Het winkelobject in Sluis is gelegen aan de Sint Annastraat 28, 30, 37 - 41 en heeft de volgende kenmerken:

- supermarkt gelegen aan de doorgaande weg van Sluis;
- huurovereenkomst met een EM-TE supermarkt;
- aankoopprijs van EUR 2.500.000,-;
- gewogen gemiddelde resterende huurtermijn circa 2 jaar;
- enige full-service supermarkt in Sluis;
- ruime parkeergelegenheid in directe omgeving.

Samenvatting financiële kerngegevens van Aedificium Retail

Aedificium Retail is recentelijk opgericht. Derhalve is het eerste Boekjaar van Aedificium Retail op de datum van dit Prospectus nog niet afgerond. In dit Prospectus worden geen historische of vergelijkende cijfers ten aanzien van Aedificium Retail verstrekt.

Het maatschappelijk aandelenkapitaal van Aedificium Retail bedraagt EUR 90.000, waarvan EUR 18.000 is geplaatst en gestort.

Obligatielening

Aedificium Retail zal in beginsel 189 Obligaties uitgeven van EUR 25.000,- per stuk, exclusief 3% emissiekosten. De prijs per Obligatie inclusief 3% emissiekosten bedraagt derhalve EUR 25.750. Indien alle 189 Obligaties geplaatst zullen worden bij investeerders bedraagt de nominale Obligatielening EUR 4.725.000,-.

Op de Obligaties zijn de Obligatievoorwaarden, zoals opgenomen in **BIJLAGE I** bij dit Prospectus, van toepassing. Nederlands recht is van toepassing op de Obligatievoorwaarden, respectievelijk de Obligaties. De Obligatiehouders dienen de bepalingen zoals uiteengezet in de Obligatievoorwaarden tevens te lezen in samenhang met de voorwaarden in de Trustakte, zoals opgenomen in **BIJLAGE II** bij dit Prospectus.

Overdraagbaarheid van de Obligaties

De Obligaties luiden op naam en zijn direct overdraagbaar. De Obligaties worden niet genoteerd aan een gereguleerde markt en er zal geen markt worden onderhouden in de Obligaties door Aedificium Retail. Er zullen geen bewijzen van deelname in de Obligatielening worden verstrekt. Het eigendom van een Obligatie kan enkel worden overdragen door een daartoe bestemde (onderhandse) akte en mededeling aan Aedificium Retail en de Stichting.

Looptijd

De looptijd van de Obligaties bedraagt maximaal 8 jaar, voor alle Obligaties te rekenen vanaf de Uitgiftedatum, met dien verstande dat Aedificium Retail het recht heeft om na 5 jaar, te rekenen vanaf de Uitgiftedatum, de Obligatielening op enig moment geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen, met inachtneming van de Obligatievoorwaarden. In dat geval zullen de Obligaties pro rata parte vervroegd worden afgelost.

Rente, Aflossing en Winstdeling

De Hoofdsom van de Obligaties zal Aedificium Retail uiterlijk op de Aflossingsdatum aan de Obligatiehouders (terug-)betalen. De Obligaties zullen worden afgelost tegen hun Hoofdsom, te vermeerderen met de verschenen doch onbetaalde Rente en, voor zover beschikbaar, de Winstdeling. Nadat de gehele Obligatielening is afgelost, wordt de Winstdeling uitgekeerd overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de Obligatievoorwaarden.

Alle Obligaties dragen met ingang van de Uitgiftedatum Rente over hun uitstaande Hoofdsom, tegen een rentevoet van 6,5% per jaar. De Rente wordt berekend over de uitstaande Hoofdsom en wordt per kalenderkwartaal (1,625%) achteraf aan de Obligatiehouders uitgekeerd op de 7^e werkdag na het betreffende kwartaal (voor het eerst op 11 oktober 2011).

Aedificium Retail zal de Rente op de Obligaties in beginsel uitkeren op de Rentebetalingdata, zoals in de Obligatievoorwaarden bepaald, met dien verstande dat indien een Rentebetalingdatum in enig jaar niet op een Werkdag valt, de alsdan verschuldigde Rente wordt betaald op de eerstvolgende Werkdag. Echter, in het geval de liquiditeitspositie van Aedificium Retail naar het oordeel van het Bestuur niet toereikend is om de Rente op de Rentebetalingdata te voldoen, wordt de betalingsverplichting opgeschort en wordt de nadien verschuldigde Rente vermeerderd met het tekort op de eerder verschuldigde Rente. Aedificium Retail is in dat geval extra rente verschuldigd van 2,5% per jaar over de vervallen en nog niet uitgekeerde Rente over de periode te rekenen vanaf de Rentebetalingdatum waarop Aedificium Retail de Rente aanvankelijk zou hebben uitgekeerd tot de Rentebetalingdatum waarop betaling alsnog plaatsvindt, een en ander met inachtneming van de Obligatievoorwaarden.

De Obligatiehouders zijn gezamenlijk gerechtigd tot uitkering van een Winstdeling van ten hoogste 10% van de totale nominale waarde van de Obligatielening, doch uitsluitend indien er voor zover de liquiditeitspositie van Aedificium Retail na verkoop, dan wel herfinanciering van de objecten behorende tot het Vastgoedproject zodanig is dat in de eerste plaats (i) de ten behoeve van de Bank gevestigde borgstellingen (zie hierna) volledig zijn ingetrokken en in de tweede plaats (ii) de Winstdeling voldaan kan worden. De Winstdeling, voor zover beschikbaar, zal *pro rata parte* aan de Obligatiehouders worden uitgekeerd overeenkomstig het bepaalde in deze Obligatievoorwaarden en de Trustakte. De bepaling van de liquiditeitspositie van Aedificium Retail geschiedt aan de hand van de daadwerkelijk aanwezige liquiditeiten.

De genoemde borgstellingen zijn persoonlijk door de heer A.W.M. Verhoeven, één van de uiteindelijke bestuurders van WT Vastgoed BV, gevestigd ten behoeve van de Bank. Een borgstelling ten bedrage van maximaal EUR 350.000,- ziet op de aankoop *casu quo* herfinanciering van het object in Helmond en blijft in beginsel gedurende de looptijd van de Hypothecaire financiering gehandhaafd. De tweede borgstelling bedraagt maximaal EUR 2.353.030,-, maar deze zal worden ingetrokken zodra het winkelpand aan de Sint Annastraat 28, 30 en 37 t/m 41 te Sluis naar genoegen van de Bank is verhuurd op basis van een nieuw huurcontract met EM-TE Supermarkten (zie voor nadere informatie met betrekking tot de situatie in Sluis hoofdstuk 6 "Beschrijving van de vastgoedmarkt en het Vastgoedproject" van dit Prospectus).

Aedificium Retail zal de Winstdeling aan de Obligatiehouders uitkeren binnen vier weken nadat de registeraccountant van Aedificium Retail het te betalen bedrag heeft gecontroleerd, doch uiterlijk binnen acht weken nadat de objecten behorende tot het Vastgoedproject zijn verkocht en vervreemd en/of herfinanciering heeft plaatsgevonden.

Betalingen en verzuim

Aedificium Retail zal zorg dragen voor betalingen ter zake van de Obligaties aan de Stichting, die in opdracht van de Obligatiehouders als betaalkantoor zal optreden ten behoeve van de Obligatiehouders en in dat kader zal zorg dragen voor het ontvangen en doorbetalen van dergelijke gelden. De Stichting stelt de gelden die zij verkrijgt ten behoeve van de Obligatiehouders onverwijld (doch uiterlijk binnen 5 kalenderdagen) beschikbaar aan de Obligatiehouders.

Er is sprake van verzuim van Aedificium Retail indien sprake is van (i) wanbetaling door Aedificium Retail ter zake van de Hoofdsom van (een deel van) de Obligaties en de betreffende nalatigheid duurt tenminste 30 dagen; of (ii) niet-nakoming of -uitvoering door Aedificium Retail van een andere verplichting op grond van de Obligatielening en de betreffende nalatigheid duurt tenminste 30 dagen nadat Aedificium Retail een kennisgeving per aangetekende brief heeft ontvangen van de Stichting waarin deze nalatigheid wordt geconstateerd. Daarnaast zal sprake zijn van verzuim van Aedificium Retail in de situaties als vermeld in artikel 13 van de Obligatievoorwaarden.

In geval van verzuim van Aedificium Retail zal de Stichting met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de Trustakte, naar eigen inzicht dan wel op schriftelijk verzoek van de houders van tenminste 75% van het totale nominale bedrag van uitstaande Obligaties de Obligatielening (inclusief Hoofdsom, Rente en/of, voor zover beschikbaar, Winstdeling) per direct mogen opeisen.

Stichting Aedificium Retail

Stichting Aedificium Retail (de Stichting) vervult in het kader van de Obligaties een belangrijke rol voor de Obligatiehouders. De Stichting treedt op voor en namens de Obligatiehouders en behartigt de gezamenlijke belangen van de Obligatiehouders. Daarnaast houdt de Stichting toezicht op de naleving van de Obligatievoorwaarden en lopen alle geldstromen van en naar de Obligatiehouders via de Stichting. Het bestuur van de Stichting wordt gevormd door Trust Alliance Investment Services BV (Trust Alliance). Namens Trust Alliance wordt het bestuur van de Stichting gevormd door de heer J. Klink en de heer Jan Jaap Kuiper.

De curricula vitae van de bestuursleden van de Stichting zijn opgenomen in **BIJLAGE V** van dit Prospectus.

Status en rangorde

De verplichtingen van Aedificium Retail uit hoofde van de Obligaties vormen directe verplichtingen van Aedificium Retail. De Obligaties zijn onderling en ten opzichte van elkaar van gelijke rang, zonder enig verschil in preferentie.

De vorderingen van de Obligatiehouder casu quo de verplichtingen van Aedificium Retail met betrekking tot betaling van enig bedrag onder de Obligaties zullen zijn achtergesteld bij alle (vorderings-)rechten van de Bank jegens Aedificium Retail en wel zodanig, dat de vorderingen van de Obligatiehouder uit hoofde van diens Obligaties niet opeisbaar, verschuldigd of voor verrekening of enigerlei korting vatbaar zullen zijn alvorens de alsdan bestaande (betalings-) verplichtingen van Aedificium Retail ten opzichte van de Bank volledig zijn voldaan, dan wel met betrekking tot die verplichtingen ten opzichte van de Bank een akkoord of andersoortige regeling is getroffen, waarbij door de Bank aan Aedificium Retail finale kwijting is verleend.

Zekerheden

Ten aanzien van de zekerheden ten behoeve van de Obligatiehouders zal de Stichting op grond van de Trustakte optreden voor en ten behoeve van de Obligatiehouders. Daartoe zal de Stichting als schuldeiser een eigen, exclusief vorderingsrecht hebben ten opzichte van Aedificium Retail, dat inhoudelijk overeenstemt met de vorderingsrechten van de Obligatiehouders jegens Aedificium Retail (een zogenoemde 'parallele vordering'). Dit betekent dat de Stichting uit hoofde van de parallele vordering een zelfstandig vorderingsrecht zal hebben tot betaling door Aedificium Retail van een bedrag dat gelijk is aan ('parallel is aan') het totale bedrag dat Aedificium Retail onder de Obligatielening aan de (gezamenlijke) Obligatiehouders verschuldigd is.

De parallele vordering van de Stichting zal worden versterkt doordat een niet-zelfstandig eecutabel recht van tweede hypotheek ten gunste van de Stichting zal worden gevestigd op de objecten

behorende tot het Vastgoedproject en wel door Aedificium Retail, die het economisch eigendom heeft met betrekking tot de objecten behorende tot het Vastgoedproject, tezamen met de drie vennootschappen die het juridisch eigendom van de objecten houden. Deze zekerheden zullen worden gevestigd bij afzonderlijke notariële akte(s).

De Stichting zal de zekerheidsrechten voor en ten behoeve van de Obligatiehouders houden, beheren en indien noodzakelijk uitwinnen, met dien verstande dat de Stichting gedurende de looptijd van de Obligatielening, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Bank, niet direct of indirect (i) het haar toekomende recht van tweede hypotheek op de registergoederen behorende tot het Vastgoedproject zal uitwinnen; of (ii) een (gerechtelijke) procedure zal starten tegen Aedificium Retail dan wel anderszins maatregelen zal treffen om de Obligatielening (inclusief Hoofdsom, Rente en/of, voor zover beschikbaar, Winstdeling) of een deel daarvan te innen.

Indien de Stichting overgaat tot uitwinning van de zekerheden die zijn gevestigd tot zekerheid van de parallelle vordering van de Stichting, zullen de gelden die de Stichting door voornoemde uitwinning verkrijgt Aedificium Retail bevrijden van de betaling van deze gelden ten opzichte van de (individuele) Obligatiehouders.

Reden voor de aanbieding

De Obligaties worden aangeboden en uitgegeven door Aedificium Retail teneinde vermogen bijeen te brengen uitsluitend ter financiering van de (aankoop en exploitatie door Aedificium Retail van) de objecten behorende tot het Vastgoedproject. Het Vastgoedproject wordt deels geherfinancierd door de met de uitgifte van de Obligaties aangetrokken gelden en deels door een Hypothecaire financiering welke Aedificium Retail is aangegaan met de Bank. Daarnaast zal de Initiatiefnemer als blijk van vertrouwen in het Vastgoedproject eigen vermogen in Aedificium Retail inbrengen ten bedrage van EUR 535.000,-

Ten behoeve van de aankoop en financiering is de marktwaarde van de (verschillende objecten behorende tot) het Vastgoedproject van Aedificium Retail door de onafhankelijke vastgoedtaxateur DTZ Zadelhoff getaxeerd op EUR 14.900.000,- kk.

Inschrijving

Een potentiële investeerder kan inschrijven op één of meerdere Obligaties door middel van een inschrijfformulier dat als **BIJLAGE VI** bij dit Prospectus is gevoegd.

Er zijn 189 Obligaties beschikbaar.

Inschrijving op de Obligaties is doorlopend mogelijk tot het moment van bereiken van de totale nominale waarde van de Obligatielening. De inschrijvingsperiode in verband met de uitgifte van de Obligatielening eindigt op het moment dat de inschrijving voor de uitgifte van de Obligaties voltekend is, doch uiterlijk op 15 juli 2011. Aedificium Retail behoudt zich expliciet het recht voor de inschrijvingsperiode te verkorten of te verlengen indien het aantal inschrijvingen hiertoe aanleiding geeft.

Aedificium Retail behoudt zich expliciet het recht voor zonder opgaaf van redenen een inschrijving, geheel of gedeeltelijk, te weigeren dan wel niet te effectueren. Eventuele stortingen in verband met de inschrijvingen voor Obligaties die worden geweigerd of niet geëffectueerd, zullen worden gestorneerd op het bankrekeningnummer waarvan de oorspronkelijke storting werd gedaan. Er zal in geval van stornering geen rente worden vergoed over het gestorneerde bedrag.

Indien de periode waarin op de Obligaties kan worden ingeschreven wordt gewijzigd, dan zal Aedificium Retail hiervan mededeling doen via haar website, bereikbaar via www.aedificiumretail.nl. Voor nadere informatie over de inschrijving wordt verwezen naar hoofdstuk 15 "Deelname".

Verkoopbeperkingen

De afgifte en verspreiding van dit Prospectus alsmede het aanbieden, verkopen en leveren van de Obligaties kan in bepaalde jurisdicties onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. Personen die in het bezit komen van dit Prospectus dienen zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. Aedificium Retail aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor enige schending van enige zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of deze een mogelijke koper van Obligaties is of niet.

Beschikbare informatie

Kopieën van dit Prospectus en (eventuele) supplementen bij dit Prospectus zijn, uitsluitend in de Nederlandse taal, kosteloos verkrijgbaar gedurende de geldigheidsduur van dit Prospectus via de website van Aedificium Retail, bereikbaar via www.aedificiumretail.nl dan wel per post bij Aedificium Retail, Sint Jorisstraat, 15, 5211 HA, 's-Hertogenbosch.

2. RISICOFACTOREN

De definities zoals opgenomen in hoofdstuk 3 "Definities", gelden onverkort ten aanzien van dit hoofdstuk 2 "Risicofactoren".

Zij die overwegen om in te schrijven op Obligaties worden aangeraden kennis te nemen van het gehele Prospectus en in elk geval de in dit hoofdstuk 2 weergegeven risicofactoren zorgvuldig in overweging te nemen, alvorens te beslissen over de inschrijving op en de aankoop van Obligaties. Investeren brengt altijd risico's met zich mee. Er kunnen zich immer onverwachte ontwikkelingen voordoen, die de rendementsontwikkeling negatief beïnvloeden. Dit geldt ook voor investeringen in de Obligaties die worden aangeboden en uitgegeven door Aedificium Retail.

Onderstaande risicofactoren zijn omstandigheden die zich mogelijk zouden kunnen voordoen. Aedificium Retail kan geen uitspraak doen over de mate van waarschijnlijkheid dat deze omstandigheden zich daadwerkelijk voordoen. Het intreden van deze risico's kan de financiële positie van Aedificium Retail en daarmee de waarde van de Obligaties negatief beïnvloeden.

De continuïteit van Aedificium Retail is afhankelijk van de wijze waarop met genoemde risico's wordt omgegaan. De in dit hoofdstuk 2 gegeven opsomming van risicofactoren is niet uitputtend en andere factoren, die thans niet bekend zijn bij Aedificium Retail of die Aedificium Retail thans van minder belang acht, kunnen mogelijk de financiële positie van Aedificium Retail en daarmee de waarde van de Obligaties negatief beïnvloeden.

De in dit hoofdstuk genoemde risico's kunnen onderverdeeld worden in drie categorieën, te weten risico's verbonden aan de aard van de Obligaties (paragraaf 2.1), risico's verbonden aan Aedificium Retail en de door haar gedreven onderneming (paragraaf 2.2) en overige risico's (paragraaf 2.3). Deze risico's worden onderstaand verder beschreven.

2.1 Risico's verbonden aan de aard van de Obligaties

Rentebetalingrisico op de Obligatielening

Gedurende de looptijd dragen de Obligaties Rente. Deze rentebetalingverplichting rust op Aedificium Retail. De Rente wordt in beginsel voldaan uit de exploitatie van het Vastgoedproject. Aedificium Retail loopt ondernemersrisico. Het kan door het manifesteren van (een of meer van) de navolgende risico's het geval zijn dat de financiële positie van Aedificium Retail niet toereikend is om geheel of gedeeltelijk aan deze rentebetalingverplichting 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 Bank zal deze eerst worden voldaan, voordat de Rente op de Obligatielening wordt betaald.

Aflossing en risico van vervroegde aflossing

Na een periode van uiterlijk 8 jaar na de Uitgiftedatum zal de Obligatielening worden afgelost. Hiervoor zal het Vastgoedproject geheel of gedeeltelijk verkocht worden, dan wel zal Aedificium Retail een vervangende financiering aantrekken. De aflossingsverplichting rust op Aedificium Retail. Het kan door het manifesteren van (een of meer van) de navolgende risico's, het geval zijn dat de verkoopopbrengst onvoldoende is om de Obligatielening in zijn geheel af te lossen, dat een vervangende financiering niet (geheel) mogelijk is of dat om een andere reden de financiële positie van Aedificium Retail 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 Aedificium Retail gefinancierd door een Hypothecaire financiering van de Bank en door inbreng van eigen vermogen van de Initiatiefnemer (via de tussenholding Aedificium BV).

Ten behoeve van de Obligatiehouders wordt een recht van tweede hypotheek gevestigd. De vorderingsrechten van de Obligatiehouders jegens Aedificium Retail zijn achtergesteld bij de vorderingsrechten van de Bank. De Bank heeft het recht om, indien niet aan de verplichtingen jegens haar wordt voldaan, de objecten van het Vastgoedproject te verkopen (mogelijk tegen een ongunstige

prijs) en zich als eerste uit de opbrengst te voldoen. In verband met de Hypothecaire financiering, zijn ook de huurinkomsten alsmede de verzekeringspenningen (mogelijke toekomstige schade-uitkeringen van de verzekering) verpand aan de Bank.

Aedificium Retail heeft de mogelijkheid om de Obligaties 5 jaar naar de Uitgiftedatum op enig moment geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen. Het gevolg is dat de betreffende Obligatiehouders over een kortere periode dan zij aanvankelijk voor ogen hadden bij inschrijving op de Obligaties Rente krijgen uitgekeerd.

Bij vervroegde aflossing van de Obligaties bestaat voor de Obligatiehouder het risico dat hij/zij voor het vrijgekomen bedrag niet, dan wel niet tijdig een vergelijkbare en passende herbelegging kan vinden en uiteindelijk met een lager rendement genoeg moet nemen dan het rendement dat de Obligatiehouder behaald zou hebben indien de Obligaties niet vervroegd zouden zijn afgelost.

Beperkte handelbaarheid van de Obligaties

De Obligaties worden niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) en er zal geen markt in de Obligaties worden onderhouden door Aedificium Retail. Het eigendom van de Obligaties kan slechts worden overdragen door een daartoe bestemde (onderhandse) akte en mededeling aan Aedificium Retail en de Stichting. Van de mededeling wordt door de Stichting melding gemaakt in het Register.

Het risico bestaat dat de Obligaties niet, dan wel beperkt, dan wel niet op het gewenste moment handelbaar zijn, doordat een Obligatiehouder die zijn Obligaties wenst te verkopen geen andere (rechts-)persoon vindt die de door hem of haar gehouden Obligatie(s) wil overnemen. Daarmee bestaat het risico dat de Obligatie(s) illiquide zijn.

Waardering van de Obligaties

Het risico bestaat dat gedurende de looptijd van de Obligaties de waarde van de Obligaties niet objectief, dan wel niet nauwkeurig, dan wel moeilijk te bepalen is, omdat er naar verwachting geen openbare koers voor de Obligaties wordt gevormd en geen andere regelmatige objectieve tussentijdse waardering van de Obligaties plaatsvindt. Tevens bestaat het risico dat in de markt, voor zover sprake zal zijn van een markt voor de Obligaties, een waarde aan de Obligaties wordt toegekend die niet reëel is.

Het risico bestaat dat (bij verkoop van de Obligaties) de Obligaties niet, dan wel beperkt, dan wel niet tegen de gewenste of reële waarde handelbaar zijn, doordat een Obligatiehouder die zijn Obligaties wenst te verkopen geen andere (rechts-)persoon vindt die de door hem of haar gehouden Obligatie(s) wil overnemen tegen de gewenste en/of reële waarde hiervan.

2.2 Risico's eigen aan Aedificium Retail en haar onderneming

Aedificium Retail is afhankelijk van de directieleden.

Het functioneren en opereren van Aedificium Retail is onder meer afhankelijk van de specifieke kennis en ervaring van WT Vastgoed BV als bestuurder van Aedificium Retail. Feitelijk is het functioneren en opereren van Aedificium Retail afhankelijk van de specifieke kennis en ervaring van twee natuurlijke personen. Het betreft de heren W.H. Bakker en A.W.M. Verhoeven. Het wegvallen van WT Vastgoed BV dan wel van de natuurlijke personen die WT Vastgoed BV uiteindelijk vertegenwoordigen, betekent het verloren gaan van die specifieke kennis en ervaring. Dit kan op de lange termijn een negatief effect hebben op de bedrijfsvoering en financiële resultaten van Aedificium Retail.

Dit kan een beperking tot gevolg hebben voor Aedificium Retail om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom, Rente en/of, voor zover beschikbaar, Winstdeling) jegens de Obligatiehouders te voldoen.

Aedificium Retail richt zich uitsluitend op het Vastgoedproject

Aedificium Retail zal zich uitsluitend toeleggen op de exploitatie van het Vastgoedproject, welke is gelegen in Nederland. Eventuele ongunstige resultaten uit haar vastgoedactiviteiten kunnen niet worden gecompenseerd met mogelijk gunstigere resultaten uit andere ondernemingsactiviteiten. Immers, Aedificium Retail zal geen andere ondernemingsactiviteiten verrichten. Aedificium Retail zal zich op de exploitatie van winkelvastgoed richten door rechtstreeks te investeren in het Vastgoedproject. De resultaatontwikkeling van Aedificium Retail wordt derhalve beïnvloed door de Nederlandse vastgoedmarkt en de rendementsontwikkeling van Nederlands winkelvastgoed in het bijzonder. Het is op voorhand niet met zekerheid te zeggen hoe de rendementsontwikkeling van de Nederlandse vastgoedmarkt in de toekomst zal zijn.

Een negatieve rendementsontwikkeling van de Nederlandse winkelvastgoedmarkt in de toekomst kan een negatief effect hebben op de activiteiten en bedrijfsresultaten van Aedificium Retail. Dit zou een beperking tot gevolg kunnen hebben van Aedificium Retail om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom, Rente en/of, voor zover beschikbaar, Winstdeling) jegens de Obligatiehouders te voldoen.

Investering in - en exploitatie van vastgoed

Het risico bestaat dat het Vastgoedproject moeilijk verkoopbaar blijkt te zijn of slechts met verlies kan worden verkocht. Ook bestaat het risico dat het Vastgoedproject, na expiratie van de lopende huurovereenkomsten, niet of moeilijk exploiteerbaar of verhuurbaar blijkt te zijn of dat de exploitatie per saldo zelfs verliesgevend is.

Het niet (kunnen) verkopen en/of het met verlies verkopen van het Vastgoedproject, dan wel het niet (kunnen) exploiteren of verhuren van het Vastgoedproject (na expiratie van de lopende huurovereenkomsten) zou kunnen betekenen dat Aedificium Retail niet aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom, Rente en/of, voor zover beschikbaar, Winstdeling) jegens de Obligatiehouders kan voldoen.

Tegenpartijrisico

Het kan voorkomen dat kopers of huurders van het Vastgoedproject hun financiële verplichtingen jegens Aedificium Retail niet, dan wel niet juist, dan wel niet volledig nakomen, waardoor de opbrengsten van Aedificium Retail minder dan verwacht zullen zijn. Bij langdurige niet-nakoming, dan wel blijvende onmogelijkheid tot nakoming, zou Aedificium Retail veelal naar een nieuwe koper of huurder omzien. Dit kan extra kosten met zich meebrengen. Bovendien kan het voorkomen dat op dat moment geen koper of nieuwe huurder voor de objecten kan worden gevonden, waardoor (tijdelijk) leegstand kan ontstaan en opbrengsten voor Aedificium Retail wegvallen.

Niet-nakoming door kopers of verhuurders van hun financiële verplichtingen jegens Aedificium Retail, dan wel het niet juist of niet volledig nakomen van deze financiële verplichtingen jegens Aedificium Retail, kan een beperking tot gevolg hebben voor Aedificium Retail om haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom, Rente en/of, voor zover beschikbaar, Winstdeling) jegens de Obligatiehouders te voldoen.

Inflatierisico

Een oplopende inflatie kan tot gevolg hebben dat het rendement op geïnvesteerd vermogen in de tijd achterblijft bij de aanvankelijke rendementsverwachting. Bij het Vastgoedproject kan dat ook het geval zijn. In langlopende huurovereenkomsten met betrekking tot vastgoed wordt de huurprijs doorgaans geïndexeerd. Ook in dat geval bestaat echter het risico dat de marktomstandigheden op de verhuurmarkt verhinderen dat huurprijsindexaties steeds onverkort kunnen worden doorgevoerd.

Economisch risico

De waarde van het Vastgoedproject kan fluctueren ten gevolge van economische omstandigheden, bijvoorbeeld marktwijzigingen in vraag en aanbod, wijzigingen in de rentestand en het inflatiepercentage.

Het rendement van Aedificum Retail uit haar exploitatieactiviteiten is voor een groot deel afhankelijk van het functioneren van de vastgoedmarkt in Nederland en de regionale vastgoedmarkt in het bijzonder. De diverse sectoren van de vastgoedmarkt worden elk op eigen wijze door economische omstandigheden beïnvloed. Verschillende factoren die buiten de controle van de Aedificum Retail liggen, spelen daarbij een rol, zoals:

- de vraag en het aanbod op de Nederlandse vastgoedmarkt;
- de vraag en het aanbod op de Nederlandse verhuurmarkt;
- de aantrekkingskracht van Nederland en de betreffende regio als vestigingsland *casu quo* - regio;
- de koopkracht in Nederland en de betreffende regio;
- de demografische ontwikkelingen (zoals bevolkingsgroei of -daling, vergrijzing) in Nederland en de betreffende regio.

Het economisch risico kan een negatief effect hebben op de activiteiten en bedrijfsresultaten van Aedificum Retail. Dit zou een beperking tot gevolg kunnen hebben voor Aedificum Retail om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief de betaling van rente op en de Hoofdsom van de Obligaties en/of, voor zover beschikbaar, Winstdeling) jegens de Obligatiehouders.

De ontwikkeling van de huuropbrengsten en de verkoopprijzen van het Vastgoedproject zijn voorts mede afhankelijk van inflatie (stijging van het prijspeil met eventueel een daling van de koopkracht en/of een hoge rentestand tot gevolg). In geval van een daling van de koopkracht en/of een relatief hoge rentestand wordt een verkoop van het Vastgoedproject moeilijker gerealiseerd. Dit betekent dat de verkoopbaarheid van het Vastgoedproject van Aedificum Retail negatief kan worden beïnvloed door oplopende inflatie, hetgeen op haar beurt kan leiden tot liquiditeitstekorten en een negatieve kasstroom bij Aedificum Retail.

Liquiditeitstekorten en/of een negatieve kasstroom kunnen een beperking tot gevolg hebben voor Aedificum Retail om haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom, Rente en/of, voor zover beschikbaar, Winstdeling) jegens de Obligatiehouders te voldoen.

Renterisico

De rente die moet worden betaald in verband met de Hypothecaire financiering heeft als kostenpost een belangrijk effect op de kasstromen van Aedificum Retail. Een stijging van de rente kan derhalve een negatief effect hebben op de kasstromen en resultaten van Aedificum Retail.

Met de Bank is overeengekomen dat de rente op de Hypothecaire financiering tot 1 januari 2018 is vastgezet. In de periode daarna tot aan de Aflossing van de Obligatielening is de rente variabel en afhankelijk van onder meer de marktomstandigheden. Een stijgende rente kan echter van grote invloed zijn op de kasstroom van Aedificum Retail en kan een negatief effect hebben op de waarde van het Vastgoedproject en daarmee op de verkoopopbrengst van het Vastgoedproject. Dit zou een beperking tot gevolg kunnen hebben voor Aedificum Retail om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom, Rente en/of, voor zover beschikbaar, Winstdeling) jegens de Obligatiehouders te voldoen.

Financieringsrisico

WT Vastgoed BV heeft zich garant gesteld voor de plaatsing van de Obligatielening. Dat wil zeggen dat zij jegens Aedificum Retail heeft gegarandeerd om de Obligaties die op de Stortingsdatum niet bij derden kunnen worden geplaatst, af te nemen. De nakoming van deze plaatsingsgarantie zou kunnen worden beïnvloed door de financiële positie van WT Vastgoed BV, hetgeen gevolgen zou kunnen hebben voor de financiële positie van Aedificum Retail. Dit zou een beperking tot gevolg kunnen

hebben voor Aedificium Retail om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom, Rente en/of, voor zover beschikbaar, Winstdeling) jegens de Obligatiehouders te voldoen.

Kostenrisico

De geprognosticeerde exploitatiekosten van Aedificium Retail zijn gebaseerd op contractuele, publieke en ervaringsgegevens. In de prognose is uitgegaan van een verandering van de kosten gelijk met de huurontwikkeling. In de prognose worden namelijk zowel de huurontwikkeling als de verandering van de kosten bepaald door de jaarlijkse indexatie als gevolg van de inflatie. De werkelijke kosten kunnen derhalve hoger zijn, waardoor het exploitatieresultaat negatief wordt beïnvloed. Dit zou een beperking tot gevolg kunnen hebben voor Aedificium Retail om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom, Rente en/of Winstdeling) jegens de Obligatiehouders te voldoen.

Taxatierisico

Indien de werkelijke waarde van het Vastgoedproject minder is dan de getaxeerde waarde, kan dit een negatief effect hebben op de resultaten van Aedificium Retail.

Het taxeren van vastgoed is afhankelijk van het individuele karakter van het object en de lokale, regionale en nationale vastgoedmarkt, die na verloop van tijd verandert en aangetast kan worden door uiteenlopende factoren. Taxaties zijn hierdoor onzeker en aan verandering onderhevig. Er bestaat onzekerheid of waarden zoals vermeld in het taxatierapport van het Vastgoedproject daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. In het geval dat de werkelijke waarde van het Vastgoedproject minder is dan de getaxeerde waarde, kan dit een negatief effect op de resultaten van Aedificium Retail. Dit zou een beperking tot gevolg kunnen hebben voor Aedificium Retail om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom, Rente en/of, voor zover beschikbaar, Winstdeling) jegens de Obligatiehouders te voldoen.

Restwaarderisico

Het restwaarderisico is het risico dat de waarde van het Vastgoedproject lager ligt dan de geprognosticeerde opbrengst.

De oorzaken hiervoor zouden de ontwikkelingen van de Nederlandse vastgoedmarkt en economie kunnen zijn. Een tegenvallende groei van de economie kan een afname van de vraag naar winkel vastgoed met zich meebrengen en daarmee lagere opbrengst- of huurprijzen tot gevolg hebben. Dit kan een waardedrukkend effect op het Vastgoedproject van Aedificium Retail hebben. Dit zou een beperking tot gevolg kunnen hebben voor Aedificium Retail om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom, Rente en/of, voor zover beschikbaar, Winstdeling) jegens de Obligatiehouders.

Investeringsrisico

Ten aanzien van het Vastgoedproject kunnen zich problemen of gebreken voordoen die additionele investeringen vergen.

Aedificium Retail loopt het risico dat zich ten aanzien van het Vastgoedproject problemen voordoen of gebreken worden ontdekt, die invloed kunnen hebben op de waarde van het Vastgoedproject. Dergelijke problemen of gebreken kunnen additionele investeringen vergen, waardoor de kostprijs van het desbetreffende onroerend goed wordt verhoogd. Dit kan een ongunstige invloed hebben op de activiteiten of de bedrijfsresultaten van Aedificium Retail hetgeen een beperking tot gevolg kan hebben voor Aedificium Retail om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom, Rente en/of, voor zover beschikbaar, Winstdeling) jegens de Obligatiehouders te voldoen.

Onderhoudsrisico

Aedificium Retail kan geconfronteerd worden met hoge onderhoudskosten. Het onderhoudsrisico hangt samen met de leeftijd en het karakter van de objecten behorende tot het Vastgoedproject. In de financiële prognoses van Aedificium Retail wordt met periodiek uit te voeren

onderhoudswerkzaamheden rekening gehouden. De onderhoudskosten kunnen echter hoger uitvallen dan in de prognose naar voren is gekomen. Dit kan een ongunstige invloed hebben op de activiteiten of de bedrijfsresultaten van Aedificium Retail, hetgeen een beperking tot gevolg kan hebben voor Aedificium Retail om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom, Rente en/of, voor zover beschikbaar, Winstdeling) jegens de Obligatiehouders te voldoen.

Calamiteitenrisico

Aan het Vastgoedproject van Aedificium Retail kan schade ontstaan door calamiteiten, zoals brand- en/of waterschade.

Dit kan een negatieve invloed hebben op de waarde van de objecten behorende tot het Vastgoedproject en aldus op eventuele verkoop- of huuropbrengsten van het Vastgoedproject. Daarnaast kunnen dergelijke calamiteiten onvoorziene kosten voor Aedificium Retail met zich meebrengen om de schade te herstellen. Dit kan een ongunstige invloed hebben op de activiteiten en/of bedrijfsresultaten van Aedificium Retail, hetgeen een beperking tot gevolg kan hebben voor Aedificium Retail om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom, Rente en/of, voor zover beschikbaar, Winstdeling) jegens de Obligatiehouders te voldoen.

Aedificium Retail is in beginsel verzekerd tegen dergelijke calamiteiten tot een maximaal bedrag van EUR 11.500.000,-.

Milieu

Aedificium Retail kan geconfronteerd worden met niet voorheen vastgestelde milieuvervuiling.

Zoals elke onderneming die in vastgoed belegt, loopt Aedificium Retail een milieurisico ten aanzien van vervuiling, zoals bodemverontreiniging of verwerking van asbest in een object behorende tot het Vastgoedproject. Indien een dergelijk risico zich voordoet, kan Aedificium Retail genoodzaakt zijn tot het maken van kosten van (i) verweer tegen milieueclaims, (ii) verhaal, (iii) het voldoen aan eisen van milieuregelgeving of (iv) het saneren van vervuild onroerend goed. Dit kan een negatieve invloed hebben op de waarde van de activa en/of de resultaten van Aedificium Retail, hetgeen een beperking tot gevolg kan hebben voor Aedificium Retail om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom, Rente en/of, voor zover beschikbaar, Winstdeling) jegens de Obligatiehouders te voldoen.

Leegstandsrisico

De inkomsten van Aedificium Retail kunnen verminderen door leegstand van de objecten behorende tot het Vastgoedproject.

Van de twaalf belangrijkste huurders expireren vier huurovereenkomsten – behoudens de mogelijkheid van verlenging – in de loop van 2012 (zie hierover paragraaf 6.2.1 “Dieren” en paragraaf 6.2.3 “Sluis” van dit Prospectus). Het leegstandsrisico is het risico dat één of meerdere objecten behorende tot het Vastgoedproject van Aedificium Retail na beëindiging van de huurovereenkomst met de desbetreffende huurder niet opnieuw verhuurd kunnen worden. Het gevolg daarvan is dat er in die situatie voor de betreffende vastgoedobjecten geen huurinkomsten worden ontvangen, waardoor de totale huuropbrengst van Aedificium Retail lager kan uitvallen dan voorzien. Na het beëindigen van de huurovereenkomst, staat het ook niet of niet meteen vast dat het object tegen dezelfde huurprijs verhuurd zal kunnen worden, hetgeen de resultaten van Aedificium Retail negatief kan beïnvloeden.

Dit zou een beperking tot gevolg kunnen hebben voor Aedificium Retail om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom, Rente en/of, voor zover beschikbaar, Winstdeling) jegens de Obligatiehouders te voldoen.

Huuropbrengstrisico

De huurinkomsten van Aedificium Retail kunnen verminderen door verschillende oorzaken. De looptijd van de huurcontracten kan in samenhang met het tegenpartijrisico een negatieve invloed hebben op

de huurinkomsten. Immers, een huurder die zijn betalingsverplichtingen niet nakomt en een langdurig huurcontract heeft, kan onder de huidige huurbeschermingsregels niet onverwijld uit het betreffende pand worden gezet. Ook de onderhoudsstaat van de objecten en de locatie van het object hebben hun invloed op de huuropbrengsten. Een en ander kan leiden tot een negatieve invloed op de bedrijfsresultaten van Aedificium Retail, hetgeen een beperking tot gevolg kan hebben voor Aedificium Retail om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom, Rente en/of, voor zover beschikbaar, Winstdeling) jegens de Obligatiehouders te voldoen.

2.3 Overige risico's

Fiscaal risico

Door het meerderjarige karakter van de belegging in het Vastgoedproject is de invloed van de belastingheffing op Aedificium Retail en op het rendement van de Obligaties onzeker. Aedificium Retail kan geconfronteerd worden met een wetswijziging, nieuwe regelgeving of politieke besluitvorming (waaronder de regelgeving ten aanzien van de afschrijvingen op vastgoed, btw, onroerend zaak belasting en de heffingsgrondslag voor box III van de inkomstenbelasting), die financieel ongunstig voor de Obligatiehouders kan uitvallen. Door het meerjarige karakter van de investering is de invloed van de belastingheffing op het rendement van de Obligaties tevens onzeker. De fiscale behandeling van een Obligatie of een Obligatiehouder kan in de loop der jaren door wijziging van Nederlandse wetgeving dan wel nieuwe jurisprudentie negatief worden beïnvloed.

De fiscale positie van Aedificium Retail en WT Vastgoed waaronder die van de Obligatielening en de fiscale behandeling van de kosten en vergoedingen is niet vooraf afgestemd met de belastingdienst. Indien de belastingdienst de gepresenteerde uitgangspunten niet volgt, kan dat leiden tot een negatieve invloed op de bedrijfsresultaten van Aedificium Retail, hetgeen een beperking tot gevolg kan hebben voor Aedificium Retail om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom, Rente en/of, voor zover beschikbaar, Winstdeling) jegens de Obligatiehouders te voldoen.

WT Vastgoed BV en Aedificium Retail zullen voor de btw een fiscale eenheid vormen. Elke entiteit binnen de fiscale eenheid kan aansprakelijk gesteld worden voor btw-schulden die zijn opgekomen tijdens de periode waarin de desbetreffende entiteit onderdeel was van de fiscale eenheid. Het is de bedoeling ook eventueel toekomstige vastgoedprojecten (entiteiten) die voldoen aan de vereisten voor de fiscale eenheid onderdeel te laten uitmaken van de fiscale eenheid voor de btw.

WT Vastgoed BV, Aedificium BV en Aedificium Retail zullen voor de heffing van Nederlandse vennootschapsbelasting een fiscale eenheid vormen. Elke entiteit binnen de fiscale eenheid kan aansprakelijk gesteld worden voor vennootschapsbelastingsschulden die zijn opgekomen tijdens de periode waarin de desbetreffende entiteit onderdeel was van de fiscale eenheid. Het is de bedoeling ook eventueel toekomstige vastgoedprojecten (entiteiten) die voldoen aan de vereisten voor de fiscale eenheid onderdeel te laten uitmaken van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting.

Politiek

Een onzekere factor is de invloed van de politiek. Onder politieke risico's worden verstaan risico's met betrekking tot stabiliteit en legitimiteit van politieke instituten, ordelijke opvolging van de politieke leiders, transparantie bij de economische besluitvorming, nationale veiligheid en geopolitieke risico's. Genoemde risico's kunnen een negatieve invloed hebben op de bedrijfsresultaten van Aedificium Retail, hetgeen een beperking tot gevolg kan hebben voor Aedificium Retail om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom, Rente en/of Winstdeling) jegens de Obligatiehouders te voldoen.

Verzekeringen en onverzekerde risico's

Aedificium Retail zal een aantal verzekeringen afsluiten ter dekking van normale bedrijfsmatige risico's. Echter, het is onzeker of zij al hun risico's kan afdekken door middel van verzekeringen. Het kan zijn dat verzekeringen geen of geen volledige dekking bieden voor specifieke risico's of dat dekking onder die verzekeringen in de toekomst onmogelijk zal blijken. Bepaalde risico's zijn

onverzekerd zoals oorlogen, terroristische aanslagen en natuurrampen. Bovendien kunnen de ontwikkelingen op de verzekeringsmarkt leiden tot verhoging van de verzekeringspremies. Een en ander kan negatieve gevolgen hebben voor Aedificium Retail en haar financiële positie en resultaten.

Onafhankelijk bestuur van de Stichting

De belangen van de Obligatiehouders worden behartigd door de Stichting. De rechten van de Obligatiehouders in verband met de zekerheden, die in verband met de Obligatielening ten gunste van de Stichting zullen worden gevestigd, worden uitgeoefend door de Stichting in de mate en op de wijze als nader bepaald in de Trustakte. De Stichting zal de zekerheden ten behoeve van de Obligatiehouders houden, beheren en indien noodzakelijk uitwinnen.

Het bestuur van de Stichting is onafhankelijk van Aedificium Retail. Het bestuur van de Stichting wordt gevormd door Trust Alliance Investment Services BV.

Een bestuurder van de Stichting kan, met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de statuten van de Stichting en de Trustakte, door een besluit van de vergadering van Obligatiehouders worden ontslagen. Tevens is een bestuurder van de Stichting op grond van de Trustakte bevoegd om zijn functie neer te leggen (vrijwillig defungeren) door kennisgeving aan de Stichting, Aedificum Retail en aan de Obligatiehouders met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste 90 dagen.

Het bestuur van de Stichting bestaat uit tenminste een bestuurder. Benoeming van bestuurders geschiedt door het bestuur van de Stichting. Echter, indien er geen bestuurders in functie zijn dan is het bestuur onbevoegd om bestuurders te benoemen en dan is Aedificium Retail bevoegd één of meer bestuurders te benoemen met instemming van de vergadering van Obligatiehouders. Indien er een vacature is en deze niet is vervuld binnen drie maanden op de wijze als hiervoor beschreven, dan kan de rechtbank op verzoek van iedere belanghebbende één of meer bestuurders benoemen.

Het niet kunnen vinden van een nieuw onafhankelijk bestuur van de Stichting of het niet verkrijgen van instemming van de vergadering van Obligatiehouders kan negatieve gevolgen hebben voor de bescherming van de rechten van de Obligatiehouders.

3. DEFINITIES

De hierna gedefinieerde begrippen beginnen met een hoofdletter en hebben in dit Prospectus, tenzij uit de context uitdrukkelijk het tegendeel blijkt, de betekenis die daaraan is toegekend.

Definities in enkelvoud worden geacht mede de meervoudsvorm en definities in meervoud worden geacht mede het enkelvoud te bevatten.

Aedificium Retail	Aedificium Retail BV, een nieuw opgerichte besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch;
Aflossingsdatum	de vastgestelde aflossingsdatum van de Obligatielening, zijnde 1 augustus 2019 (uitgaande van een Uitgiftedatum van 1 augustus 2011; indien de Uitgiftedatum opschuift, zal de Aflossingsdatum navenant opschuiven;
AFM	de Stichting Autoriteit Financiële Markten, een stichting naar Nederlands recht, met statutaire zetel te Amsterdam;
Bank	de FGH Bank, met statutaire zetel te Utrecht;
Bijlage	een bijlage bij dit Prospectus;
Bestuur	het statutaire bestuur van Aedificium Retail;
Boekjaar	het boekjaar van Aedificium Retail, welke gelijk is aan het kalenderjaar;
EUR	euro, het wettelijk betaalmiddel van de Europese Monetaire Unie;
Hoofdsom	de nominale waarde van een Obligatie, zijnde EUR 25.000,-;
Hypothecaire financiering	de hypothecaire geldlening ten behoeve van de financiering van de Bank aan Aedificium Retail (thans: WT Vastgoed BV) van het Vastgoedproject ten bedrage van EUR 10.600.000,-. Met en door levering van het Vastgoedproject door WT Vastgoed BV aan Aedificium Retail, zal WT Vastgoed als schuldenaar onder de Hypothecaire financiering worden ontslagen;
Initiatiefnemer	WT Vastgoed BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch;
Jaarstukken	de (enkelvoudige) jaarrekening van Aedificium Retail, met inbegrip van de balans en de winst- en verliesrekening, een vermogensmutatie-overzicht, een kasstroomoverzicht, de grondslagen voor financiële verslaggeving en de toelichting daarop, alsmede het directieverslag over enig Boekjaar;
Obligaties	niet-beursgenoteerde schuldtitels op naam, die niet converteerbaar in aandelen zijn, nominaal groot EUR 25.000,- per stuk (exclusief 3% emissiekosten), welke worden uitgegeven door Aedificium Retail;
Obligatiehouder	een natuurlijk persoon of rechtspersoon, die één of meerdere Obligaties houdt;

Obligatielening	de obligatielening, groot nominaal EUR 4.725.000,-, uit te geven door Aedificium Retail;
Obligatievoorwaarden	de voorwaarden, zoals weergegeven in BIJLAGE I van dit Prospectus, die van toepassing zijn op de Obligaties;
Prospectus	dit prospectus, inclusief alle Bijlagen;
Register	het register van Obligatiehouders waarin de naam, het adres, het e-mailadres en het relevante bank- of girorekeningnummer van alle Obligatiehouders zijn opgenomen met vermelding van de betreffende nummers van de Obligaties die door de Obligatiehouders worden gehouden;
Rente	de rente op de Obligaties. De Obligaties dragen met ingang van de Uitgiftedatum rente over hun uitstaande Hoofdsom, tegen een rentevoet van 6,5% per jaar (1,625% per kwartaal);
Rentebetalingdatum	elke dag waarop Rente in beginsel zal worden uitgekeerd, als bedoeld in de Obligatievoorwaarden (rentebetalingen geschieden in beginsel per kwartaal achteraf, te weten op de zevende (7 ^e) werkdag na het betreffende kwartaal (voor het eerst op 11 oktober 2011));
Stichting	Stichting Aedificium Retail, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch;
Stortingsdatum	de datum waarop de gelden in verband met de inschrijving op de Obligaties op de bankrekening van de Stichting moeten zijn bijgeschreven, zoals door Aedificium Retail bepaald en vermeld in het Stortingsverzoek;
Stortingsverzoek	een schriftelijk verzoek van Aedificium Retail tot storting van de gelden in verband met de inschrijving op een of meer Obligaties, na voorwaardelijke toewijzing van een of meer Obligaties door Aedificium Retail;
Trustakte	de trustakte zoals opgenomen in BIJLAGE II bij dit Prospectus;
Uitgevende Instelling	de uitgevende instelling van de Obligaties, zijnde Aedificium Retail;
Uitgiftedatum	de dag waarop de Obligatielening aanvangt, te weten 1 augustus 2011 of zoveel eerder of later als Aedificium Retail bepaalt;
Vastgoedproject	de belegging van Aedificium Retail in het economisch eigendom van drie kleine buurtwinkelobjecten in Dieren, Helmond en Sluis, als nader beschreven in paragraaf 6.2 van dit Prospectus;
Vpb	Wet op de vennootschapsbelasting 1969, zoals deze luidt op de datum van het Prospectus;
v.v.o.	verhuurbaar vloeroppervlak;

Werkdag	een dag (niet zijnde een zaterdag of zondag) waarop de commerciële banken in Nederland geopend zijn voor zaken;
Winstdeling	de Obligatiehouders zijn gezamenlijk gerechtigd tot uitkering van een Winstdeling van ten hoogste 10% van de totale nominale waarde van de Obligatielening, doch uitsluitend indien er voor zover de liquiditeitspositie van Aedificium Retail na verkoop, dan wel herfinanciering van de objecten behorende tot het Vastgoedproject zodanig is dat in de eerste plaats (i) de ten behoeve van de Bank door de heer A.W.M. Verhoeven ten behoeve van de Bank gevestigde borgstellingen (zie voor een toelichting p. 62 van dit Prospectus) volledig zijn ingetrokken en in de tweede plaats (ii) de Winstdeling voldaan kan worden. De bepaling van de liquiditeitspositie van Aedificium Retail geschiedt aan de hand van de daadwerkelijk aanwezige liquiditeiten;
Wft	Wet op het financieel toezicht, zoals deze luidt op de datum van het Prospectus.

4. BELANGRIJKE INFORMATIE

Mogelijke houders van Obligaties worden er met nadruk op gewezen dat aan iedere vorm van beleggen financiële risico's zijn verbonden. Zij dienen dan ook goede nota te nemen van de volledige inhoud van dit Prospectus. Bij enige onduidelijkheid of twijfel gelieve men zich te wenden tot de eigen adviseur, opdat een afgewogen oordeel kan worden gevormd over de inhoud en betekenis van dit Prospectus.

Dit Prospectus is op 30 mei 2011 goedgekeurd door de AFM.

De informatie in dit Prospectus geeft de situatie weer op de datum van dit Prospectus, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven. Voor de goede orde merkt Aedificium Retail op dat zij er niet voor kan instaan dat de in dit Prospectus vermelde informatie ook op een later tijdstip dan de datum van dit Prospectus juist is.

Behoudens Aedificium Retail is niemand gerechtigd of gemachtigd enige informatie te verstrekken of verklaring af te leggen in verband met de aanbidding en uitgifte van Obligaties of anderszins over de gegevens in dit Prospectus. Informatie of verklaringen verstrekt of afgelegd in strijd met het voorgaande dienen niet te worden beschouwd als ware deze verstrekt door of namens Aedificium Retail.

Verantwoordelijkheidsverklaringen

Verantwoordelijkheid voor het Prospectus

Uitsluitend Aedificium Retail is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens in dit Prospectus. Aedificium Retail garandeert dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover haar bekend, naar haar beste weten de gegevens in dit Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Prospectus zou wijzigen.

Alle informatie van derden, zoals opgenomen in paragraaf 6.1, is correct weergegeven en er zijn, voor zover Aedificium Retail weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Verantwoordelijkheid voor de wettelijke controle van de Jaarstukken van Aedificium Retail

De heer drs. J. Holland RA van Deloitte Accountants BV, gevestigd aan Orlyplein 10, 1043 DP te Amsterdam, zal als accountant van Aedificium Retail vanaf het Boekjaar 2011 verantwoordelijk zijn voor de wettelijke controle van de financiële informatie van Aedificium Retail.

De heer drs. J. Holland RA is lid van het Nederlands instituut van Registeraccountants (NIVRA).

Prognoses

Dit Prospectus bevat mededelingen die toekomstverwachtingen uitspreken, onder meer ten aanzien van de financiële positie van Aedificium Retail, de door haar te behalen resultaten en de door haar gedreven onderneming(en). De in dit Prospectus opgenomen verwachtingen, veronderstellingen analyses, berekeningen, commentaren en prognoses zijn uitsluitend verstrekt ter informatie, maar vormen geen garantie voor rendement op de Obligaties.

Deloitte Accountants BV heeft op de datum van dit Prospectus een onderzoeksrapport afgegeven met betrekking tot de in hoofdstuk 11 "Voornaamste financiële informatie" opgenomen prognoses. Deloitte Accountants BV heeft ingestemd met opname van voornoemd onderzoeksrapport in het Prospectus en met de vorm en context waarin het onderzoeksrapport in dit prospectus is opgenomen. De opgestelde prognoses zijn enkel opgesteld in het kader van dit Prospectus. Er zullen in de toekomst geen nieuwe prognoses worden opgesteld. Het onderzoeksrapport is opgenomen als hoofdstuk 17 in dit Prospectus.

Taxatierapporten

In paragraaf 6.2 wordt verwezen naar een aantal taxatierapporten van DTZ Zadelhoff v.o.f. betrekking hebbende op de objecten van het Vastgoedproject. Deze taxatierapporten worden geacht onderdeel uit te maken van het Prospectus en zijn tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus kosteloos verkrijgbaar op de website van Aedificium Retail, bereikbaar via www.aedificiumretail.nl.

DTZ Zadelhoff v.o.f. heeft ingestemd met de opname van de taxatierapporten in het Prospectus en met de vorm en context waarin deze taxatierapporten zijn opgenomen.

Verkoop en overdrachtsbeperkingen

De afgifte en verspreiding van dit Prospectus alsmede het aanbieden, verkopen en leveren van Obligaties kan in bepaalde jurisdicties onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. Aedificium Retail verzoekt personen die in het bezit komen van dit Prospectus zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. Aedificium Retail aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor enige schending van enige zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of deze een mogelijke houder van Obligaties is of niet. Dit Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van enig effect aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende wet- en regelgeving niet is geoorloofd.

Verenigde Staten van Amerika

De Obligaties zijn noch worden geregistreerd onder the Securities Act of 1933 of onder het relevante recht van enige staat van de Verenigde Staten van Amerika. De Obligaties mogen niet, direct of indirect, aangeboden, uitgegeven, verkocht, verpand, geleverd of overgedragen worden in de Verenigde Staten van Amerika en mogen slechts aangeboden en verkocht worden in overeenstemming met Regulation S van de Securities Act of 1933.

Europese Economische Ruimte

De Obligaties worden door Aedificium Retail niet openbaar aangeboden in enige lidstaat van de Europese Economische Ruimte anders dan in Nederland.

Overig

Op dit Prospectus is Nederlands recht van toepassing. Het Prospectus wordt slechts gepubliceerd in de Nederlandse taal.

De Jaarstukken van Aedificium Retail zullen steeds verkrijgbaar zijn via de website van Aedificium Retail, bereikbaar via www.aedificiumretail.nl.

5. KERNGEGEVENS VAN DE OBLIGATIES

De belangrijkste kenmerken van de Obligaties zijn:

- De opbrengst van de Obligatielening zal door Aedificium Retail worden aangewend ter financiering van (de aankoop en exploitatie door Aedificium Retail van) het Vastgoedproject;
- De Obligatievoorwaarden, zoals opgenomen in **BIJLAGE I**, en de Trustakte, zoals opgenomen in **BIJLAGE II**, zijn van toepassing op de Obligaties;
- Rentebetalingen geschieden in beginsel per kwartaal achteraf, te weten op de zevende (7^e) werkdag na het betreffende kwartaal (voor het eerst op 11 oktober 2011);
- De Obligatiehouders zijn gezamenlijk gerechtigd tot uitkering van een Winstdeling van ten hoogste 10% van de totale nominale waarde van de Obligatielening, doch uitsluitend indien er voor zover de liquiditeitspositie van Aedificium Retail na verkoop, dan wel herfinanciering van de objecten behorende tot het Vastgoedproject zodanig is dat in de eerste plaats (i) de door de heer A.W.M. Verhoeven ten behoeve van de Bank gevestigde borgstellingen (zie voor een toelichting p. 62 van dit Prospectus) volledig zijn ingetrokken en in de tweede plaats (ii) de Winstdeling voldaan kan worden. De bepaling van de liquiditeitspositie van Aedificium Retail geschiedt aan de hand van de daadwerkelijk aanwezige liquiditeiten;
- Inschrijfperiode: inschrijving op de Obligaties is doorlopend mogelijk tot het moment van bereiken van de totale nominale waarde van de Obligatielening. De inschrijvingsperiode in verband met de uitgifte van de Obligatielening eindigt op het moment dat de inschrijving voor de uitgifte van de Obligaties voltekend is, doch uiterlijk op 15 juli 2011;
- Zekerheid: Aedificium Retail (de economisch rechthebbende met betrekking tot de objecten behorende tot het Vastgoedproject) zal tezamen met de respectievelijke juridisch rechthebbenden met betrekking tot die registergoederen een niet-zelfstandig eecutabel recht van tweede hypotheek op die registergoederen verstrekken ten gunste van de Stichting, die het zekerheidsrecht ten behoeve van de Obligatiehouders zal houden, beheren en indien nodig uitwinnen;
- Uitbetaling van Rente en Hoofdsom en, voor zover beschikbaar, Winstdeling, geschiedt in euro. De Stichting fungeert als betalingskantoor;
- De Obligaties worden beheerst door Nederlands recht en zijn direct overdraagbaar. De Obligaties worden niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) en er zal geen markt worden onderhouden in de Obligaties door Aedificium Retail.

6. BESCHRIJVING VAN DE VASTGOEDMARKT EN HET VASTGOEDPROJECT

6.1 Beschrijving van de Nederlandse winkelvastgoedmarkt

6.1.1 Perspectief voor de detailhandelsmarkt in Nederland¹

Volgens de cijfers van het Centraal Planbureau (CPB) is de Nederlandse economie in 2010 gegroeid met 1,75%. Voor het jaar 2011 wordt door het CPB een groei van de economie van 1,5% voorzien. Op dit moment vindt er licht herstel plaats van de door de kredietcrisis aangerichte schade ten aanzien van hogere werkeloosheid en forse begrotingstekorten. Volgens de prognose van het CPB daalt de werkeloosheid van de beroepsbevolking van gemiddeld 5,5% in 2010 naar 5% in 2011, hetgeen gelijk staat aan circa 395.000 personen. Wat betreft de inflatie is de verwachting dat deze in 2011 zal uitkomen op 1,5%. Het Nederlandse begrotingstekort loopt volgens de prognose van het CPB in 2010 terug van 5,8% van het BBP tot 4,1% BBP in 2011. Het conjunctuurbeeld is volgens het CBS duidelijk aan het verbeteren. Het zwaartepunt van de indicatoren in de conjunctuurklok van het CBS ligt in de "herstelfase". Dertien van de vijftien indicatoren in de conjunctuurklok presteren onder hun langjarig gemiddelde. Het vertrouwen van consumenten steeg in januari 2011 weer, na een terugval in december 2010. De stemming onder de zakelijke dienstverleners en de ondernemers in de industrie verbeterde ook, maar in mindere mate.

Ten aanzien van de winkelruimtes in Nederland geldt dat er ruim 400.000 m² winkelruimte aan de Nederlandse winkelvoorraad is toegevoegd gedurende 2009. Dit metrage is in 2010 overstegen, ondanks het feit dat veel ontwikkelingen zijn uitgesteld of zelfs afgesteld. De verwachting voor 2011 is een stabiel aanbod van winkelruimtes waarbij er weinig meters bij zullen komen. De traditionele tweedeling tussen A-locaties en overige locaties buiten het kernwinkelgebied is vergroot in 2009 en 2010, aldus DTZ Zadelhoff. Voor de winkels op A1-locaties blijven de huurprijzen stabiel door de blijvende vraag van met name de financieel sterke filiaalbedrijven. Daarentegen staan de huurprijzen in de aanloopstraten flink onder druk, als gevolg van een afnemende vraag en de beperktere financiële armslag van franchisenemers en zelfstandigen. Retailers in het luxe segment verkeren op dit moment in een moeilijke situatie.

6.1.2 Winkel beleggingsmarkt

Het supermarktvastgoed vormt een zeer populair segment binnen het winkelvastgoed. De omzetontwikkeling van de supermarkten is namelijk minder conjunctuurgevoelig in vergelijking met de omzetontwikkeling van de overige detailhandel.

Mede hierdoor hebben supermarkten een lager risicoprofiel. Volgens DTZ Zadelhoff zijn beleggers over het algemeen geïnteresseerd in een mix van schaars vastgoed, goede huurcontracten met grote supermarktorganisaties en stijgende huurprijzen. De bruto-aanvangsrendementen (BAR) bevonden zich in een bandbreedte tussen 6,25% en 7,5% vrij op naam (VON) in december 2010. Momenteel zijn de prijzen van winkelvastgoed licht gestegen ten opzichte van januari 2010.

Voor de verwerving van beleggingen in winkels is de huidige periode voor liquide beleggers nog altijd een uitstekend instapmoment. Met een belegging in winkelvastgoed wordt geanticipeerd op de nog immer lage waardering en wordt positie gekozen voordat krachtig economisch herstel optreedt.

6.1.3 De markt voor Nederlandse supermarkten

In 2010 waren (net als in 2009) circa 4.300 Nederlandse supermarkten operationeel, hetgeen een daling is van circa 50 supermarkten ten opzichte van het hoogtepunt in 2008. Als reactie op de toenemende vraag van consumenten krijgen supermarkten een steeds groter verkoopoppervlak. Het 'one stop shopping' concept met een steeds grotere keus in artikelen staat centraal bij de consument van vandaag. Een gemiddelde supermarkt had in september 2009 een vrij verhuurbaar oppervlak van 857 m². Dit is een groei van circa 4,5% ten opzichte dezelfde periode in 2008. In 2010 blijkt uit

¹ DTZ Zadelhoff Research, CPB nieuwsbrief december 2010, CBS conjunctuurbericht 21 januari 2011,

onderzoek van ING dat 70% van de supermarkten kleiner dan 900m² niet meer winstgevend zijn. Supermarkten zullen als gevolg van genoemde ontwikkeling moeten opschalen om meer aanbod per winkel te creëren. De overname van Super de Boer door Jumbo is in de afgelopen periode afgerond. C1000 heeft circa 80 supermarkten van Super de Boer overgenomen en Jumbo zal waarschijnlijk in de nabije toekomst nog enkele supermarkten verkopen. De herverdeling van supermarktvestigingen tussen de grote retailers (Albert Heijn, C1000 en ALDI) is hiermee grotendeels achter de rug. De huren van supermarkten zullen naar verwachting stabiel blijven.

6.2 Beschrijving van het Vastgoedproject

Het Vastgoedproject bestaat uit een belegging in winkelvastgoed in de volgende Nederlandse steden:

- **Dieren**
- **Helmond**
- **Sluis**

6.2.1 Dieren

Het winkelcomplex in Dieren is gelegen aan de Diderna 1-43, 44 en heeft de volgende kenmerken:

- een winkelcomplex met een EM-TE supermarkt, een Schoenenreus, een Kruidvat, een Ter Stal, een Blokker, vier dagwinkels en een kantooretage in het centrum van Dieren;
- grote EM-TE supermarkt van 1.685 m² v.v.o.;
- aankoopprijs van EUR 8.775.000,- kk;
- gewogen gemiddelde resterende huurtermijn van circa 5,5 jaar;
- goed onderhouden en moderne supermarkt;
- gratis parkeervoorzieningen in eigendom.

Het winkelcomplex

Het winkelcomplex aan de Diderna maakt onderdeel uit van het binnenstedelijke Calluna winkelcentrum dat is opgeleverd in 2000. Het complex bestaat uit de supermarkt en bovengelegen wooneenheden. Met deze bovenliggende wooneenheden wordt een vereniging van eigenaren gevormd. Deze wooneenheden maken overigens geen onderdeel uit van het Vastgoedproject. Het vastgoed aan de Diderna vormt de kern van het kernwinkelgebied van Dieren.

Ten behoeve van de aankoop van het object in Dieren is door Kompas Vastgoedmanagement BV een technische en bouwkundige inspectie uitgevoerd en is een meerjaren onderhoudsplanning opgesteld.

Het winkelcomplex is geheel op eigen grond gelegen en heeft een vloeroppervlak van circa 5.220 m² v.v.o. De vloeren zijn uitgevoerd als gewapende betonvloer. De gebouwstructuur van het complex bestaat uit betonnen casco. De buitenwanden zijn uitgevoerd in metselwerk met een geïsoleerde spouw. Het buitenmetselwerk is voorzien van aluminium kozijnen met isolatieglas. Het betonnen dak is geïsoleerd en voorzien van bitumineuze dakbedekking met grof ballastgrind en metalen dakkappen als randafwerking boven de gevels.

Het winkelcomplex is op 2 augustus 2010 door WT Vastgoed BV verworven van Stichting Achmea Dutch Residential voor EUR 8.775.000,- kk. Verkoper is niet aan Aedificium Retail of WT Vastgoed BV gelieerd. Het object is ten behoeve van de aankoop en financiering getaxeerd door DTZ Zadelhoff. Volgens het taxatierapport bedraagt de indicatieve onderhandse verkoopwaarde van het winkelcomplex EUR 9.300.000,- kk.

Kadastrale gegevens

De kadastrale gegevens van het winkelcomplex zijn als volgt:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de winkel-/bedrijfsruimten met parkeerterrein op de begane grond, alsmede een sociale ruimte op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als hoek Diderna/Tellegenlaan te Dieren, kadastraal bekend als gemeente Dieren, sectie U, complexaanduiding 4713-A, appartementsindex 1, uitmakende het

negenentachtig/eenhonderd vijfenzeventigste (89/175) onverdeeld aandeel in het appartementengebouw staande en gelegen te Dieren, plaatselijk bekend als hoek Diderna/Tellegenlaan, bestaande uit de winkel-/bedrijfsruimten met parkeerterrein op de begane grond, alsmede een sociale ruimte op de eerste verdieping en zestien woningen op de eerste en tweede verdieping met zestien bergingen op de eerste verdieping, alles met toegangsruimten en trappenhuizen, alsmede een toegangsruimte met trappenhuizen op de begane grond, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend als gemeente Dieren, sectie U, nummer 4703, groot eenendertig are zeventig centiare (31.70 a.), waarvan het juridisch eigendom toebehoort aan: Dieren Diderna BV;

2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van bedrijfsruimte(n) ten behoeve van een winkelbedrijf, dienstverlening of administratieve functies op de begane grond, plaatselijk bekend Diderna 13, 15 en 37 tot en met 43 (oneven nummers) te Dieren, kadastraal bekend als gemeente Dieren, sectie U, complexaanduiding 4687-A, appartementsindex 1, uitmakende het een/tweede (1/2) onverdeeld aandeel in het appartementengebouw staande en gelegen te Dieren, plaatselijk bekend Diderna 13 tot en met 43 (oneven nummers), bestaande uit bedrijfsruimte(n) ten behoeve van een winkelbedrijf, dienstverlening of administratieve functies op de begane grond en de kantoor- en/of praktijkruimte op de eerste verdieping met dakopbouw, alsmede een brandtrap, berging en een entree met trappenhuis en lift op de begane grond, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend als gemeente Dieren, sectie U, nummer 4680, groot vijftien are tachtig centiare (15.80 a.), waarvan het juridisch eigendom toebehoort aan: Dieren Diderna BV;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de kantoor en/of praktijkruimte op de eerste verdieping met dakopbouw, alsmede een brandtrap, berging en een entree met trappenhuis en lift op de begane grond, plaatselijk bekend Diderna 17 tot en met 35 (oneven nummers) te Dieren, kadastraal bekend als gemeente Dieren, sectie U, complexaanduiding 4687-A, appartementsindex 2, uitmakende het een/tweede (1/2) onverdeeld aandeel in het appartementengebouw staande en gelegen te Dieren, plaatselijk bekend Diderna 13 tot en met 43 (oneven nummers), bestaande uit bedrijfsruimte(n) ten behoeve van een winkelbedrijf, dienstverlening of administratieve functies op de begane grond en de kantoor- en/of praktijkruimte op de eerste verdieping met dakopbouw, alsmede een brandtrap, berging en een entree met trappenhuis en lift op de begane grond, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend als gemeente Dieren, sectie U, nummer 4680, groot vijftien are tachtig centiare (15.80 a.), waarvan het juridisch eigendom toebehoort aan: Dieren Diderna BV;
4. het winkelgebouw met toebehoren, bestaande uit winkel- en magazijnruimte gelegen op de begane grond en eerste verdieping met trappenhuizen en dergelijke, met ondergrond, plaatselijk bekend Diderna 1 tot en met 11 (oneven nummers) te Dieren, kadastraal bekend gemeente Dieren, sectie U, nummer 4871, groot acht are (8 a.), welk kadastraal perceel blijkens informatie verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare register gedeeltelijk is belast met twee zakelijk rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van NV Nuon Infra Oost, waarvan het juridisch eigendom toebehoort aan: Dieren Diderna BV.

Economische gerechtigdheid en juridisch eigendom

De economische gerechtigdheid tot het winkelcomplex zal toekomen aan Aedificium Retail. Het juridische eigendom van het winkelcomplex zal toebehoren aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Dieren Diderna BV. Alle aandelen van Dieren Diderna BV worden gehouden door de bestuurders van de Initiatiefnemer (Vudel Invest BV en BODMIC BV).

Locatie en bereikbaarheid

Dieren ligt in het oosten van de provincie Gelderland, op een zeer centrale plek tussen de steden Arnhem, Zutphen en Apeldoorn. Dieren ligt aan het eind van de autosnelweg A348 van Arnhem richting Zutphen en aan de N786 naar Apeldoorn. De drie wegen kruisen elkaar bij het knooppunt Dieren. Dieren is tevens goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

Winkelcentrum Calluna is gelegen in het kernwinkelgebied van Dieren waar alle grote landelijke

filiaalbedrijven gevestigd zijn. Tevens is er een zeer ruime gratis parkeerfaciliteit aanwezig. De EM-TE supermarkt is gelegen aan de Diderna 44, direct naast het parkeerterrein waar het merendeel van de bezoekers van het kernwinkelgebied parkeren. De parkeerplaatsen die direct aan de EM-TE grenzen behoren tot het Vastgoedproject en zullen daarmee eigendom zijn van Aedificium Retail. De overige parkeerplaatsen zijn eigendom van de gemeente Dieren.

Verzorgingsgebied

Dieren heeft een verzorgingsgebied van 18.000 inwoners. De omzet die deze 18.000 mensen genereren dient verdeeld te worden over vijf supermarkten in Dieren. Slechts twee van deze winkels hebben een metrage van meer dan 1.000 m². De EM-TE supermarkt was voorheen een Edah vestiging en is een aantal jaren geleden aangekocht door EM-TE. De supermarkt is met een totale oppervlakte van 1.685 m² v.v.o. groot genoeg om ook in de toekomst een rol van betekenis te kunnen blijven spelen. Deze locatie ligt aan één van de belangrijke toegangsroutes naar het centrum van Dieren.

Belangrijkste huurders

De totale huurstream van het winkelcomplex in Dieren per 1 januari 2011 bedraagt tenminste EUR 666.000,- per jaar exclusief btw, exclusief servicekosten en exclusief een vergoeding € 14.800,- voor gepleegde investeringen. Naast een aantal kleine dagwinkels, zijn de belangrijkste huurders van het winkelcomplex in Dieren:

- a) EM-TE supermarkt
- b) Kruidvat
- c) Schoenenreus
- d) Ter Stal
- e) Blokker
- f) Carion de Kinderij (bovengelegen kantoor)

a) EM-TE supermarkt

De huurder van de supermarkt is EM-TE Supermarkten BV welke op haar beurt weer onderdeel is van de Sligro Food Groep. In Sligro Food Group zijn foodretail- en foodservicebedrijven actief, die zich direct en indirect richten op de Nederlandse markt van de etende mens. Dit geschiedt bij Foodservice als groothandel en bij Foodretail als groothandel en detaillist.

Foodretail

De foodretailactiviteiten bestaan uit circa 120 full servicesupermarkten onder de formules EM-TE en Golf, waarvan er 40 door zelfstandige ondernemers worden geëxploiteerd. Uit het jaarlijkse Verslag van onderzoeksbureau GfK kwam EM-TE naar voren als de supermarkt met de beste vleesafdeling van Nederland.

Foodservice

De foodservice-activiteiten bestaan uit twee samenwerkende bedrijfsonderdelen: Sligro richt zich via zelfbediening en bezorging vanuit 45 grootschalige zelfbedieningsvestigingen en 10 bezorglocaties op groot- en kleinschalige horeca, recreatie, cateraars, grootverbruikers, bedrijfsrestaurants, pompshops, het midden- en kleinbedrijf en kleinschalige retailbedrijven. Van Hoeckel richt zich met een volledig gespecialiseerde organisatie op de institutionele markt.

Sligro Food Group heeft eigen productiefaciliteiten voor gespecialiseerde convenience-producten, vis en patisserie en heeft deelnemingen in haar Fresh Partners voor vlees, wild & gevogelte, AGF en brood & banket. De klanten van Sligro Food Service kunnen over circa 60.000 food- en aan food gerelateerde non-foodartikelen beschikken. In samenhang hiermee worden bovendien tal van diensten aangeboden, onder meer op franchisegebied. Sligro Food Group heeft haar inkoop van foodretailproducten ondergebracht bij CIV Superunie BA, die in de Nederlandse supermarktsector met een marktaandeel van circa 30% een toonaangevende inkooppartij vormt. Als marktleider koopt de Groep foodserviceproducten in eigen beheer in.

Over het jaar 2009 heeft de Sligro Food Group een omzet gerealiseerd van EUR 2.258 miljoen met een nettowinst van EUR 74 miljoen. Het gemiddeld aantal personeelsleden op fulltimebasis bedroeg ruim 5.500.

EM-TE huurt circa 1.550 m² v.v.o. winkelruimte op de begane grond alsmede 135 m² v.v.o. kantoorruimte/kantine op de etage. EM-TE Supermarkten BV heeft de exploitatie van de supermarkt overgenomen van Laurus in een transactie waarbij meerdere supermarkten in het land betrokken waren. Het huurcontract is ingegaan op 1 september 2010 voor een periode van 10 jaar tegen een actuele huursom van EUR 232.000,- per jaar. De huurovereenkomst expireert derhalve op 31 augustus 2020. Daarnaast is er een mogelijkheid tot verlenging van drie maal 5 jaar. Hoewel de huurder de mogelijkheid heeft om het contract op te zeggen per augustus 2020, wordt de kans hierop vrij klein geacht aangezien dit een goed renderende supermarktlocatie is. De winkel is modern en zeer ruim gesorteerd met een slagerij, een bakkerij, een grote servicedesk en bloemencounter. Daarnaast is een inpandige slijterij aanwezig.

b) Kruidvat

Kruidvat is opgericht in 1975 door de familie De Rijcke. Sinds haar oprichting heeft de keten een stormachtige ontwikkeling doorgemaakt. Slechts acht jaar na de oprichting werd het 100ste filiaal geopend en inmiddels telt Nederland meer dan 770 vestigingen. In 1992 werd de Belgische markt betreden en ook daar behoort Kruidvat met 166 filialen inmiddels tot de grote spelers. In 2002 werd Kruidvat overgenomen door de A.S. Watson Group, 's-werelds grootste Health & Beauty retailer. A.S. Watson is onderdeel van de multinationale onderneming Hutchinson Whampoa uit Hong Kong. Met meer dan 7.800 winkels in 36 landen is A.S. Watson 's werelds grootste health & beauty retailer.

Kruidvat zoekt afzetgebieden met minimaal 7.500 inwoners per plaats. Dieren heeft circa 15.000 inwoners. Derhalve is hier sprake van een goed verzorgingsgebied. De locatie aan de Diderna is de enige Kruidvat in Dieren. De huurder van de Kruidvatwinkel is AS Watson BV. AS Watson BV huurt sinds 25 september 1997 ca. 348 m² v.v.o. voor een periode van 10 jaar. Inmiddels is het huurcontract verlengd met vijf jaar tegen een actuele huursom van EUR 61.476,- per jaar (gemiddeld EUR 176,- per m² per jaar). De overeenkomst eindigt per 24 september 2012, waarna Kruidvat nog een optie heeft om met 5 jaar te verlengen.

c) Schoenenreus

Schoenenreus is in 1969 in Uden opgericht. In de pioniersfase werd de verkoop nog gerealiseerd door middel van ambulante handel. Totdat in 1972 het eerste Schoenenreusfiliaal haar deuren opende. In de periode hierna groeit de formule, zowel autonoom als door overname van een aantal winkelketens, uit tot de grootste schoenspecialist van de Benelux. Tegenwoordig heeft Schoenenreus 222 filialen in de Benelux. De basis van haar assortiment is schoenen, maar daar waar de oppervlakte van de winkel het toelaat is er ook een breed assortiment kleding en accessoires.

Schoenenreus BV huurt sinds 25 oktober 1997 ca. 390 m² v.v.o. voor een periode van 10 jaar. Inmiddels is het huurcontract verlengd met vijf jaar tegen een actuele huursom van EUR 56.896,- per jaar (gemiddeld EUR 145,89 per m² per jaar). De overeenkomst eindigt per 24 oktober 2012, waarna Schoenenreus nog een optie heeft om met 5 jaar te verlengen.

d) Ter Stal

Ter Stal-group is een modewinkel met een breed assortiment betaalbare mode voor de gehele familie. Zowel merkkleding als private label kleding. Ter Stal heeft inmiddels meer dan 170 winkels in Nederland. Het hoofdkantoor van Ter Stal bevindt zich in Almelo.

De winkel wordt gehuurd door Ter Stal Textiel BV. Ter Stal Textiel BV huurt sinds 25 september 1997 ca. 383 m² v.v.o. voor een periode van 10 jaar. Inmiddels is het huurcontract verlengd met vijf jaar tegen een actuele huursom van EUR 64.049,92 per jaar (gemiddeld EUR 167,23 per m² per jaar). De overeenkomst eindigt per 24 september 2012, waarna Ter Stal nog een optie heeft om met 5 jaar te verlengen.

e) Blokker

Blokker is opgericht in 1896 en heeft inmiddels winkelformules in 12 landen. Het aantal winkels bedraagt mondiaal 2.825, waarvan er zich 600 winkels in Nederland bevinden. Elke Blokkerwinkel heeft een stevig basisassortiment van goede en betaalbare huishoudelijke artikelen en daarnaast luxe producten, speelgoed en tuinmeubilair. De concernomzet van Blokker over het jaar 2009 bedroeg EUR 2,8 miljard en de winst bedroeg EUR 158 miljoen.

De Blokkerwinkel wordt gehuurd door Blokker BV. Blokker BV huurt sinds 1 november 1996 ca. 710 m² v.v.o. voor een periode van 10 jaar. Inmiddels is het huurcontract verlengd met vijf jaar tegen een actuele huursom van EUR 77.840,48 per jaar (gemiddeld EUR 109,63 per m² per jaar). De overeenkomst eindigt per 31 oktober 2016, waarna Blokker nog een optie heeft om met 5 jaar te verlengen.

f) Carion de Kinderij

Carion de Kinderij is een dienstverlener op het gebied diensten op het gebied van samenleving, kinderopvang en peuterspeelzalen in de regio. Onder de naam Kinderij biedt Carion kinderopvang en buitenschoolse opvang. Een aantal van de activiteiten van Carion op het gebied van samenleving zijn: maatschappelijk werk, buurtbemiddeling, gezinscoaching/opvoedingsondersteuning, jeugd- en jongerenwerk, ouderenwerk, vrijwilligerswerk, activiteiten speciaal voor allochtonen en cursussen. Carion is werkzaam op ruim 50 locaties met circa 460 medewerkers.

Carion Kinderij huurt circa 1.005 m² kantoorruimte op de eerste verdieping. Het huurcontract is ingegaan op 1 april 2008 voor een periode van tien jaar tegen een actuele huursom van EUR 75.968,- per jaar. De huurovereenkomst expireert derhalve op 31 maart 2018. Daarnaast is er een mogelijkheid tot verlengen met vijf jaar. Tevens betaald huurder een vergoeding voor investeringen in het pand. Het betreft hier onder meer het aanbrengen van dubbele beglazing, vervangen van plafondplaten en diverse reparaties. De huurder is vrijgesteld van btw en betaald over de huursom derhave geen btw.

Naast de vorengenoemde belangrijkste huurders zijn er vier kleine dagwinkels in het winkelcentrum aanwezig. Het gaat om de volgende dagwinkels:

Voskamp Donderwinkel VOF (dierenspecialzaak) huurt sinds 1 maart 1998 ca. 115 m² v.v.o. De huursom bedraagt EUR 23.712,12 per jaar. De overeenkomst eindigt per 28 februari 2013, waarna Voskamp Donderwinkel VOF nog een optie heeft voor een verlenging van 5 jaar.

Gerries Foodhouse (cafeteria) huurt sinds 1 maart 2001 ca. 200 m² v.v.o. De huursom bedraagt EUR 22.411,32 per jaar. De overeenkomst eindigt per 29 februari 2015, waarna Gerries Foodhouse nog een optie heeft voor een verlenging van 5 jaar.

N. Jansen (Katoetje kadowinkel) huurt sinds 1 maart 2011 ca. 192 m² v.v.o. De huursom bedraagt EUR 22.239,12 per jaar. De overeenkomst eindigt per 29 februari 2016, waarna N. Jansen nog een optie heeft voor een verlenging van 5 jaar.

Digifour (fotograaf) huurt sinds 1 september 2005 ca. 192 m² v.v.o. De huursom bedraagt EUR 28.663,68 per jaar. De overeenkomst eindigt per 31 augustus 2015, waarna Digifour nog een optie heeft voor een verlenging van 5 jaar.

6.2.2 Helmond Wederhof

Het winkelcomplex in Helmond is gelegen aan de Wederhof 5, 8, 14 en 15 en heeft de volgende kenmerken:

- solitair gelegen supermarkt als centrale winkelvoorziening in jaren 80 nieuwbouwwijk, gecomplementeerd door een snackbar en geldautomaat;
- huurovereenkomsten met de EM-TE supermarkt, de Rabobank, Cafeteria Olaf & Christel en de PNEM;
- aankooprijks van EUR 2.700.000,-;

- gewogen gemiddelde resterende huurtermijn van circa 8 jaar;
- gebouwd in 1998;
- ruime gratis parkeergelegenheid in directe omgeving.

Het winkelcomplex in het centrum van woonwijk de Rijpelberg te Helmond, aan de Wederhof 5, 8, 14 en 15, zijn twee aangrenzende winkels gevestigd. Het betreft een EM-TE supermarkt van 1.400 m² v.v.o. en een cafetaria van 91 m² v.v.o. Het wijkwinkelcentrum is gelegen in het hart van woonwijk Rijpelberg Helmond en is in 1998 gebouwd. Boven het winkelcentrum zijn appartementen gelegen. Met de bovengelegen woningen wordt een vereniging gevormd, die vergelijkbaar is met een vereniging van eigenaren. Deze wooneenheden maken echter geen onderdeel uit van het Vastgoedproject.

De vloeren zijn uitgevoerd als gewapende betonvloer. De draagconstructie van het complex bestaat uit een beton- en staalconstructie. De buiten- en binnenwanden zijn uitgevoerd in metselwerk met een geïsoleerde spouw. Het buitenmetselwerk is voorzien van aluminium gevelkozijnen met isolatieglas. De laad- en lossluit ten behoeve van de bevoorrading van de supermarkt bevindt zich aan de straatzijde en wordt afgesloten door een overheaddeur. De sluis ligt aan een eigen oprit waardoor het overige verkeer niet gehinderd wordt tijdens laden en lossen. De entree van de EM-TE supermarkt bevindt zich in aan het grote plein voor het complex. De supermarkt wordt afgesloten door elektrische rolluiken en bij het bevinden zich aluminium puien met een vouw wand. De dakconstructie van de supermarkt bestaat uit een geïsoleerde beton constructie en is voorzien van gebitumineerde dakbedekking.

Het complex is op 11 december 2009 door WT Vastgoed BV verworven van ING Vastgoed Winkels C.V. voor EUR 2.700.000,- kk. Verkoper is niet aan WT Vastgoed BV of Aedificium Retail gelieerd. Het object is ten behoeve van de financiering getaxeed door DTZ Zadelhoff. Op basis van het taxatierapport is de indicatieve onderhandse verkoopwaarde van het object EUR 2.885.000,- kk.

Kadastrale gegevens

De kadastrale gegevens van het complex zijn als volgt: het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimten op de begane grond, een en ander met toebehoren (onder mee de winkelpui en het dak gelegen boven de commerciële ruimten, luifel en binnenplaats), gelegen te Helmond, plaatselijk bekend Wederhof 1, 5, 8, 14 en 15, kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie N, complexaanduiding 4296-A, appartementsindex 1, uitmakende het tweeduizend tweehonderd vijftienzeventig/drieduizend vierhonderd vijftientigste (2.275/3425e) onverdeeld aandeel in het appartementengebouw, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend als gemeente Helmond, sectie N, nummer 4159, groot drieëntwintig are en eenennegentig centiare (23.91 a.), waarvan het juridisch eigendom toebehoort aan: Wederhof BV.

Economische gerechtigdheid en juridisch eigendom

De economische gerechtigdheid tot het winkelcomplex zal toekomen aan Aedificium Retail. Het juridische eigendom van het winkelcomplex zal toebehoren aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Wederhof BV. Alle aandelen van Wederhof BV worden gehouden door de bestuurders van de Initiatiefnemer (Vudel Invest BV en BODMIC BV).

Locatie en bereikbaarheid

Het winkelcomplex is redelijk goed bereikbaar met eigen vervoer. De A67 (knooppunt Antwerpen – Venlo) is via de ontsluitingswegen, N279 en de N270 binnen 5 minuten te bereiken. De binnenstad van Helmond ligt op 5-8 minuten autorijden. Het winkelcomplex is gelegen in het oosten van Helmond, in de wijk Rijpelberg. Als onderdeel van de oostelijke woonflank is het gelegen tussen de wijken Dierdonk en Brouwhuis. De Bakelse Bossen, ten noorden van de wijk zorgen voor een duidelijke grens tussen de wijken Rijpelberg en Dierdonk. Daarnaast vormt het een welkome recreatie zone voor dit woongebied. De wijk Rijpelberg wordt van de wijk Brouwhuis gescheiden door de Deurnseweg (N270) en de spoorlijn.

Het winkelcomplex is tevens redelijk goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Helmond beschikt over twee NS-Stations. Station Helmond-Brouwhuis is het dichtstbijzijnde station en ligt op circa 1 kilometer van de objecten. Op 3 minuten loopafstand is bushalte 'Hollandhof' gelegen, vanaf hier vertrekt lijndienst 52 naar beide NS-stations en het centrum van Helmond. De bereikbaarheid wordt als redelijk beoordeeld. Het complex heeft geen parkeerplaatsen op eigen terrein. Aan de voorzijde van het winkelcomplex is een parkeerterrein gelegen met 41 parkeerplaatsen, waar gratis geparkeerd kan worden. Ook zijn er in de woonwijk hier en daar parkeerhavens gelegen. De basisschool aan de overzijde van het plein, zorgt rondom het begin en het eind van de schooldag voor extra parkeerdruckte. De parkeergelegenheid wordt derhalve als redelijk beoordeeld.

Verzorgingsgebied

Het winkelgebied heeft alleen een verzorgingsgebied voor dagelijkse aankopen. Voor deze dagelijkse aankopen heeft supermarktcentrum "Wederhof" een verzorgende functie voor een gebied van circa 8.500 inwoners. Het primaire verzorgingsgebied (het gebied waar 50% van de omzet vandaan komt) telt zo'n 4.000 inwoners. Ten aanzien van dagelijkse aankopen weet het winkelgebied 41% van de consumenten uit het totale verzorgingsgebied aan zich te binden. Dit komt nagenoeg overeen met het bindingspercentage voor dagelijkse goederen van vergelijkbare winkelgebieden in Nederland (Locatus, 2010).

Huurders

De totale huursom voor het winkelcomplex in Helmond per 1 januari 2011 bedraagt tenminste EUR 205.500,- per jaar exclusief btw en exclusief servicekosten. De huurders van de objecten in Helmond zijn:

- a) EM-TE Supermarkt
- b) Rabobank Helmond
- c) PNEM Leidingen
- d) Cafeteria Olaf & Christel

a) EM-TE Supermarkt

Voor een uitgebreide beschrijving van EM-TE supermarkten en het concern waartoe EM-TE supermarkten behoort, wordt verwezen naar paragraaf 6.2.1 van dit Prospectus.

EM-TE Supermarkten BV huurt sinds 8 maart 2010 op deze locatie ca. 1.396 m² v.v.o. voor een periode van tien jaar, tegen een actuele huursom van EUR 187.500,- per jaar (gemiddeld EUR 134,31 per m² per jaar). De huurovereenkomst eindigt per 7 maart 2020, waarna EM-TE Supermarkten BV nog een optie heeft om te verlengen met 5 jaar.

b) Rabobank Helmond

De Rabobank is een internationale financiële dienstverlener op coöperatieve grondslag, actief op het gebied van retailbanking, wholesalebanking, vermogensbeheer, leasing en vastgoed. In Nederland ligt de nadruk op het bieden van een totaal pakket aan financiële diensten. De internationale focus is gericht op de food –en agrisector. De Rabobank bestaat uit 143 zelfstandige lokale Rabobanken en hun centrale organisatie Rabobank Nederland met een aantal dochterondernemingen. De onderdelen kennen een sterke onderlinge verwantschap. In totaal werken er circa 58.400 fte om 48 landen. De Rabobank heeft 1,8 miljoen leden en bedient wereldwijd ongeveer 10 miljoen klanten.

Ten behoeve van de pinautomaat huurt Rabobank Helmond sinds 1 januari 2001 ca. 9 m² v.v.o. voor een periode van vijf jaar. Inmiddels is het huurcontract verlengd met vijf jaar tegen een actuele huursom van EUR 6.259,80 per jaar. De overeenkomst eindigt per 31 december 2015, waarna de Rabobank nog een optie heeft voor 5 jaar verlenging.

c) PNEM Leidingen

De Provinciale Noord-Brabantse Electriciteits Maatschappij (PNEM) was een bedrijf dat elektriciteit produceerde en distribueerde in de provincie Noord-Brabant. Het was eigendom van de provincie en heeft bestaan van 1914 tot 1997. Hoewel de PNEM een goed functionerend bedrijf was, ontstond er politieke druk om het bedrijf te privatiseren. Eerst doorliep het een soort quango-status, waarbij het

steeds meer op een particulier bedrijf ging lijken, hoewel de overheid in zekere zin nog enige regie had. Dit proces ging gepaard met fusies en schaalvergroting. Het leidde in 1997 tot een fusie met Mega Limburg. Zo werd de PNEM/MEGA Groep gevormd. Deze fuseerde in 1999 met de EDON tot Essent.

PNEM huurt sinds 1 januari 2000 ca. 9 m² v.v.o. voor een periode van 50 jaar. De actuele huursom bedraagt EUR 504,72 per jaar. De overeenkomst eindigt per 31 december 2049.

d) Cafeteria Olaf & Christel

Cafeteria Olaf & Christel huurt sinds 1 november 2010 ca. 81 m² v.v.o. voor een periode van vijf jaar. De huursom bedraagt EUR 11.787,84 per jaar (gemiddeld EUR 145,53 per m² per jaar). De overeenkomst eindigt per 30 oktober 2015, waarna Cafeteria Olaf & Christel nog een optie heeft voor een verlenging van 5 jaar.

6.2.3 Sluis

Het winkelobject in Sluis is gelegen aan de Sint Annastraat 28 - 41 en heeft de volgende kenmerken:

- supermarkt en modewinkel gelegen aan de doorgaande weg van Sluis;
- huurovereenkomsten met een EM-TE supermarkt;
- aankooprijks van EUR 2.500.000,- kk;
- gewogen gemiddelde resterende huurtermijn circa 2 jaar;
- enige full service supermarkt in Sluis;
- ruime parkeergelegenheid in directe omgeving.

Het winkelobject

Het betreft een winkelobject bestaande uit twee winkelruimten. Het geheel is gelegen op een wal. De voorzijde ligt op het maaiveldniveau en de achterzijde is gelegen op polderniveau, hetgeen circa 3 meter lager is. De grootste winkelruimte is thans in gebruik als supermarktvestiging. De begane grond (walniveau) is in gebruik als verkoopruimte. In de kelderverdieping (polderniveau) bevindt zich opslagruimte en enkele koelcellen. De andere winkelruimte bevindt zich alleen op de begane grond en is kleiner van formaat. Deze winkelruimte deelt de entree van de supermarkt. De entree bestaat uit tochtportaal voorzien van automatische schuifdeuren. Aan de achterzijde van het object is een tweede entree voor de supermarkt. De entree is te bereiken door middel van een trap en een hellingbaan. Aan de voorzijde van het object bevindt zich een parkeerterrein welke plaats biedt aan circa 20 auto's. Aan de overzijde van de straat is een tweede parkeerterrein gelegen. Hier is parkeergelegenheid voor circa 27 auto's. Beide parkeerterreinen behoren bij het Vastgoedproject. Het complex is op eigen grond gelegen en heeft een vloeroppervlak van circa 2.764 m² v.v.o.

De vloeren zijn uitgevoerd als gewapende betonvloer. De draagconstructie bestaat gedeeltelijk uit een betonconstructie en een staalconstructie. De buiten- en binnenwanden zijn uitgevoerd in metselwerk met een geïsoleerde spouw. Het buitenmetselwerk is voorzien van aluminium kozijnen met isolatieglas en de entree van de supermarkt is voorzien van een automatische tourniquet. De dakconstructie van de supermarkt bestaat uit een staalconstructie met geprofileerde staalplaten. Het staaldak is geïsoleerd en voorzien van kunststof dakbedekking.

Het object is op 11 december 2009 door WT Vastgoed BV verworven van ING Winkels Bewaar Maatschappij voor EUR 2.500.000,- kk. Verkoper is niet aan WT Vastgoed BV of Aedificium Retail gelieerd. Het object is ten behoeve van de financiering getaxeerd door DTZ Zadelhoff. Op basis van het taxatierapport bedraagt de indicatieve onderhandse verkoopwaarde EUR 2.695.000,- kk.

Kadastrale gegevens

De kadastrale gegevens van het complex zijn als volgt:

1. het winkelpand met ondergrond en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te Sluis, plaatselijk bekend Sint Annastraat 37 tot en met 41, kadastraal bekend als gemeente Sluis,

- sectie P, nummer 247, groot drieëntwintig are en dertig centiare (23.30 a.), waarvan het juridisch eigendom toebehoort aan: Sluis Sint Annastraat BV;
2. het parkeerterrein, gelegen te Sluis, nabij de Sint Annastraat, kadastraal bekend als gemeente Sluis, sectie P, nummer 183, groot vijf are en acht centiare (5.08 a.), waarvan het juridisch eigendom toebehoort aan: WT Vastgoed BV.

Economische gerechtigheid en juridisch eigendom

De economische gerechtigheid tot het winkelobject zal toekomen aan Aedificium Retail evenals het volledige eigendom van het parkeerterrein. Het juridische eigendom van het winkelcomplex zal toebehoren aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sluis Sint Annastraat BV. Alle aandelen van Sluis Sint Annastraat BV worden gehouden door de bestuurders van de Initiatiefnemer (Vudel Invest BV en BODMIC BV).

Locatie en bereikbaarheid

De stand en ligging van het winkelobject worden als goed beoordeeld. Sluis ligt in de grensstreek van België en Nederland in het zuidwesten van Zeeuws Vlaanderen. Het winkelobject is zowel vanuit België als Zeeuws Vlaanderen redelijk goed bereikbaar met eigen vervoer. Via de N58 en N675 wordt Sluis in alle windrichtingen ontsloten. Zo is België in nog geen 58 minuten autorijden te bereiken. Ook de omliggende kernen zijn redelijk goed bereikbaar.

Het winkelcomplex is matig bereikbaar met het openbaar vervoer. Sluis heeft slechts twee bushalteplaatsen waar twee lijndiensten passeren. Op loopafstand bevindt zich bushalte 'Sint Annastraat', waar lijn 42 passeert. Deze lijndienst verbindt Terneuzen met Brugge (België). De bereikbaarheid wordt als redelijk beoordeeld. Het winkelobject is gelegen in het vestigingstadsje Sluis aan de rand van het centrum aan een doorgaande route. Het centrum van Sluis bevindt zich binnen de oorspronkelijke stadsmuren. De omliggende bebouwing bestaat voornamelijk uit parkeerplaatsen, woonhuizen en winkels. De supermarkt gevestigd in onderhavig object is de enige supermarkt in Sluis en omgeving. Op circa 7 kilometer ligt het dorp Aardenburg dat beschikt over een C1000. Op circa 9 kilometer afstand ligt het dorp Oostburg dat beschikt over zowel een Albert Heijn, een Lidl en een Aldi. In Cadzand, dat op circa 9 kilometer is gelegen, bevindt zich nog een Attent.

Het winkelcomplex heeft 47 (gratis) parkeerplaatsen op eigen terrein. Ruim de helft van de parkeerplaatsen bevindt zich aan de overzijde van de doorgaande weg. Tevens is aan de achterzijde een groot parkeerterrein van de gemeente gelegen, waar tegen betaling geparkeerd kan worden. De parkeergelegenheid wordt als goed beoordeeld.

Verzorgingsgebied

Voor niet-dagelijkse aankopen heeft het centrum van Sluis een verzorgingsfunctie voor een gebied van circa 35.000 inwoners. Het primaire verzorgingsgebied voor niet- dagelijkse inkopen (het gebied waar 50% van de omzet vandaan komt) telt zo'n 11.500 inwoners. Ten aanzien van niet-dagelijkse aankopen weet het centrum van Sluis circa 52% van de consumenten uit het totale verzorgingsgebied aan zich te binden. Dit is een relatief normale binding ten opzichte van andere kleine hoofdwinkelgebieden in Nederland.

Voor dagelijkse aankopen heeft het centrum van Sluis een verzorgende functie voor een gebied van circa 14.000 inwoners. Het primair verzorgingsgebied (het gebied waar 50% van de omzet vandaan komt) telt zo'n 5.000 inwoners. Ten aanzien van dagelijkse aankopen weet het centrum van Sluis circa 35% van de consumenten uit het totale verzorgingsgebied aan zich te binden. Dit komt nagenoeg overeen met het bindingspercentage voor dagelijkse goederen van vergelijkbare winkelgebieden in Nederland.

Huurders

De totale huursom voor beide objecten in Sluis per 1 januari 2011 bedraagt tenminste EUR 194.900,- per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. De huurders van de objecten in Sluis zijn:

- a) Prisma Vastgoed BV
- b) Landgraaf BV

a) Prisma Vastgoed BV

Prisma Vastgoed is inmiddels onderdeel van Sligro Food Group BV. In Sluis is de exploitatie inmiddels onder EM-TE voortgezet. Voor een uitgebreide beschrijving over Sligro Food Group wordt verwezen naar paragraaf 6.2.1 van dit Prospectus.

Prisma Vastgoed BV huurt sinds 14 augustus 2003 ca. 1.269 m² v.v.o. voor een periode van vijf jaar. Inmiddels is het huurcontract verlengd met vijf jaar tegen een actuele huursom van EUR 156.796,- per jaar (gemiddeld EUR 122,94 per m² per jaar). De overeenkomst eindigt per 30 november 2013, waarna Prisma Vastgoed BV nog een optie heeft om met 5 jaar te verlengen. Hoewel de huurder de mogelijkheid heeft om het contract op te zeggen per 30 november 2013, wordt de kans hierop vrij klein geacht aangezien dit een goed renderende supermarktllocatie is.

Hier bestaat de mogelijkheid om waarde toe te voegen door het huidige huurcontract met EM-TE om te zetten in een nieuw 10-jarig huurcontract en de huidige supermarkt te vergroten.

b) Landgraaf Gezinsmode

De oorsprong van Landgraaf Gezinsmode ligt tachtig jaar terug bij de heer Stam, destijds een succesvol opkoper en marktkoopman. Zijn handel breidde snel uit en groeide uit tot een familiebedrijf. Anno 2010 is Landgraaf een bekende modeketen met meer dan 70 filialen. Aan het hoofd van de firma staat nog steeds een lid van de familie Stam.

Landgraaf BV huurt sinds 1 januari 2003 ca. 419 m² v.v.o. voor een periode van vijf jaar. Inmiddels is het huurcontract verlengd met vijf jaar tegen een actuele huursom van EUR 38.876,88 per jaar (gemiddeld EUR 92,78 per m² per jaar). De overeenkomst eindigt per 31 december 2012, waarna Landgraaf BV nog een optie heeft voor 5 jaar verlenging.

7. DE INITIATIEFNEMER

7.1 WT Vastgoed BV

De Initiatiefnemer van Aedificium Retail is WT Vastgoed BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch, kantoorhoudende aan de Sint Jorisstraat 15, 5211 HA 's-Hertogenbosch, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17259611.

WT Vastgoed BV 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). Het management van WT Vastgoed BV heeft een ruime ervaring met de Nederlandse (winkel)vastgoedmarkt en met het initiëren van vastgoedfondsen. Aedificium Retail is de eerste winkelvastgoedpropositie voor particuliere beleggers van WT Vastgoed BV.

WT Vastgoed BV legt zich onder meer toe op het structureren en initiëren van beleggingsproducten voor vastgoedbeleggers. Dergelijke beleggingen dienen volgens de filosofie van WT Vastgoed BV te voldoen aan vooraf gedefinieerde uitgangspunten, zoals beschreven in paragraaf 7.2 hierna.

7.2 Beleggingsfilosofie

WT Vastgoed BV biedt beleggers de mogelijkheid te beleggen in een Obligatielening die wordt uitgegeven door Aedificium Retail, een onderneming die uitsluitend in vastgoed belegt. WT Vastgoed BV houdt bij de beslissing omtrent de aankoop van vastgoedprojecten rekening met verschillende uitgangspunten, waaronder:

- de technische staat van het vastgoed
- de huurders (voldoende solvabel)
- de looptijd van huurcontracten (bij voorkeur circa 10 jaar)
- goede locaties
- de mogelijkheid om waarde toe te voegen door actief beheer

Het Vastgoedproject dat wordt aangekocht door Aedificium Retail sluit naar het oordeel van de Initiatiefnemer grotendeels aan op de bovenstaande uitgangspunten. Alle objecten behorende tot het Vastgoedproject verkeren in een goede technische staat. De locaties kunnen als redelijk tot goed worden getypeerd. Aan het uitgangspunt van een goede solvabiliteit van de huurders wordt voldaan. De (resterende) looptijden van de huurovereenkomsten voldoen nagenoeg aan de gewenste uitgangspunten. In Sluis bestaat de mogelijkheid om waarde toe te voegen door het huidige huurcontract met EM-TE om te zetten in een 10 jarig contract en de huidige supermarkt te vergroten.

Aedificium Retail streeft ernaar om maximaal transparant te zijn door dagelijks via haar website de financiële rapportages ter beschikking te stellen welke maandelijks geüpdatet worden.

Het doel van Aedificium Retail is om op termijn het Vastgoedproject te verkopen of (deels) te herfinancieren.

7.3 Missie

Investeren in kwalitatief goed vastgoed met een stabiele huurstream. Daarbij gaat het om beleggingen waar men een goed verzorgingsgebied bereikt voor de dagelijkse boodschappen. Het beheren van vastgoed voor derden en fondsvorming waarin transparantie de basis vormt voor een langdurige samenwerking.

7.4 Gedragscode en klachtenregeling

De Initiatiefnemer heeft een gedragscode klachtenregeling met betrekking tot klachten over de Obligatielening opgesteld. Klachten dienen schriftelijk, dan wel per e-mail bij de Initiatiefnemer, WT Vastgoed BV, te worden ingediend. De Initiatiefnemer is niet aangesloten bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFid).

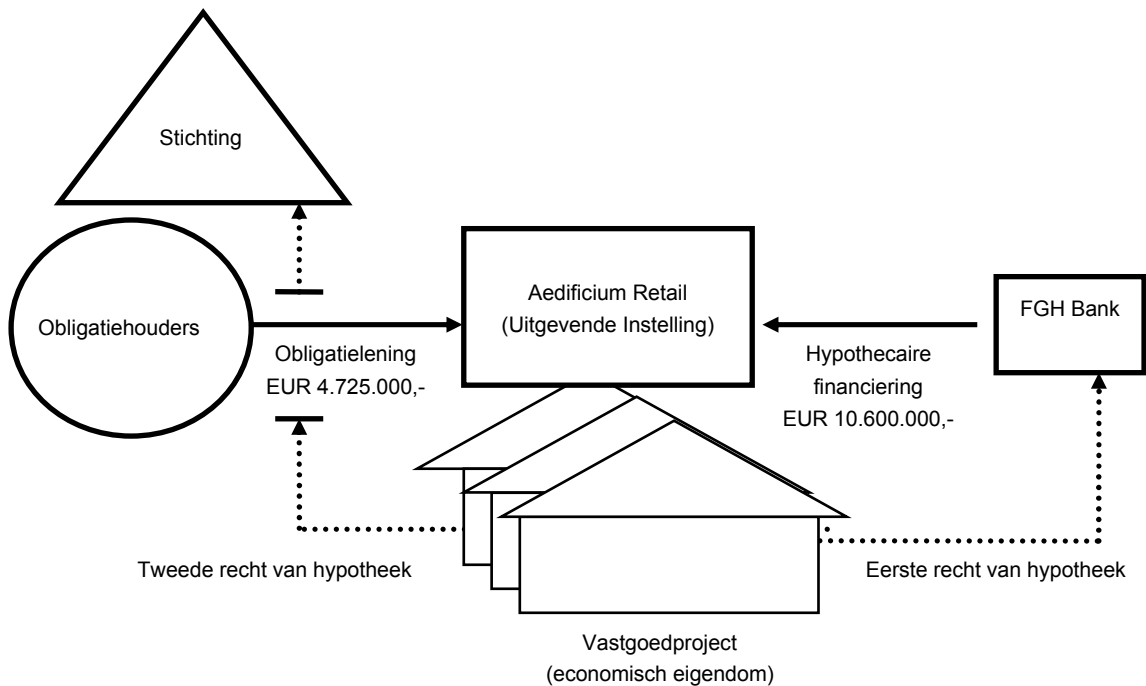
8. OBLIGATIE-UITGIFTE DOOR AEDIFICIUM RETAIL

8.1 Structuur (algemeen)

Bij de Obligatielening vervullen de volgende rechtspersonen een belangrijke rol:

- Aedificium Retail (de Uitgevende Instelling) zal Obligaties uitgeven aan het publiek in Nederland en de verkregen gelden aanwenden ter financiering van (de aankoop en exploitatie van) het Vastgoedproject; en
- Stichting Aedificium Retail zal in het bijzonder met betrekking tot de zekerheidsrechten, gevestigd in verband met de Obligatielening, optreden voor en ten behoeve van de Obligatiehouders.

Hieronder is een schema opgenomen van de structuur van de Obligatielening en de daarbij betrokken partijen.



In de volgende paragrafen zal nadere informatie worden verstrekt over Aedificium Retail en de Stichting.

8.2 Aedificium Retail (de Uitgevende Instelling)

Oprichting

Aedificium Retail is een op 14 januari 2011 bij notariële akte opgerichte besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, met statutaire zetel te 's-Hertogenbosch, kantoor houdende aan de Sint Jorisstraat 15, 5211 HA 's-Hertogenbosch. Aedificium Retail is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Brabant onder nummer 51792524.

Aangezien de Nederlandse corporate governance code slechts van toepassing is op vennootschappen met statutaire zetel in Nederland waarvan aandelen of certificaten van aandelen zijn toegelaten tot de officiële notering van een van overheidswege erkende gereguleerde markt (effectenbeurs), past het niet beursgenoteerde Aedificium Retail deze code niet toe.

Statutair doel

Het statutaire doel van Aedificium Retail, zoals opgenomen in artikel 3 van de statuten van Aedificium Retail, is, zakelijk samengevat:

- a) het lenen, uitlenen en bijeenbrengen van gelden waaronder begrepen het uitgeven van obligaties, schuldbrieven of andere waardepapieren, alsmede het aangaan van daarmee samenhangende overeenkomsten;
- b) het verkrijgen, beheren, exploiteren en vervreemden van registergoederen en van vermogenswaarden in het algemeen;
- c) het (doen) ontwikkelen, (ver)leasen of op andere wijze vercommercialiseren van registergoederen;
- d) het oprichten van, het op enigerlei wijze deelnemen in, het besturen van en het toezicht houden op ondernemingen en vennootschappen;
- e) het financieren van ondernemingen en vennootschappen;
- f) het verstrekken van adviezen en het verlenen van diensten aan ondernemingen en vennootschappen waarmee de vennootschap in een groep is verbonden en aan derden;
- g) het verstrekken van garanties, het verbinden van de vennootschap en het bezwaren van activa van de vennootschap ten behoeve van ondernemingen en vennootschappen waarmee de vennootschap in een groep is verbonden en ten behoeve van derden,

het vorenstaande al of niet in samenwerking met derden en met inbegrip van het verrichten en bevorderen van alle handelingen die daarmee direct of indirect verband houden, alles in de ruimste zin van het woord.

Maatschappelijk en geplaatst aandelenkapitaal en aandeelhouders

Het maatschappelijk aandelenkapitaal van Aedificium Retail bedraagt EUR 90.000,- verdeeld in 90.000 gewone aandelen met een nominale waarde van EUR 1,- per aandeel. Het geplaatste en gestorte kapitaal van Aedificium Retail bedraagt EUR 18.000,- verdeeld in 18.000 aandelen met een nominale waarde van EUR 1,- per aandeel. Alle geplaatste aandelen zijn volgestort.

Ieder aandeel in het kapitaal van Aedificium Retail geeft recht op één stem op de vergadering van aandeelhouders. De aandelen geven ook recht op dividenduitkering. Daarnaast delen houders van aandelen volledig mee ingeval van liquidatie of ontbinding van Aedificium Retail. Voor overdracht van aandelen, wil zij geldig zijn, is in beginsel steeds de goedkeuring van de algemene vergadering van aandeelhouders vereist. Bovendien heeft een aandeelhouder bij uitgifte van nieuwe aandelen een voorkeursrecht naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van zijn aandelen, met inachtneming van de beperkingen volgens de wet.

Aandeelhouder

De enig aandeelhouder van Aedificium Retail is Aedificium BV. Aedificium BV is gevestigd aan de Sint Jorisstraat 15, 5211 HA te 's-Hertogenbosch.

Alle aandelen van Aedificium BV worden gehouden door de Initiatiefnemer, WT Vastgoed BV.

WT Vastgoed BV is gevestigd aan de Sint Jorisstraat 15, 5211 HA te 's-Hertogenbosch. De aandelen van WT Vastgoed BV worden voor 90% gehouden door Vudel Invest BV en voor 10% gehouden door BODMIC BV. Enig aandeelhouder en directeur van BODMIC BV is de heer W.H. Bakker. Aandeelhouder van Vudel Invest BV is Stichting Administratiekantoor V3. Enig directeur van de Vudel Invest BV is de heer A.W.M. Verhoeven. Zie voor verdere informatie omtrent de groep waartoe Aedificium Retail behoort hoofdstuk 9 "De groep waartoe Aedificium Retail behoort" van dit Prospectus.

Bestuur

Het Bestuur van Aedificium Retail is belast met het besturen en vertegenwoordigen van Aedificium Retail. Momenteel wordt het Bestuur gevormd door WT Vastgoed BV. Het bestuur van Aedificium Retail wordt gevormd door de persoonlijke houdstervennootschappen van de heer W.H. Bakker (BODMIC BV) en de heer A.W.M. Verhoeven (Vudel Invest BV). Bestuurders worden benoemd, geschorst en ontslagen door de algemene vergadering van aandeelhouders van Aedificium Retail. Zie voor verdere informatie omtrent het Bestuur hoofdstuk 10 "Bestuur" van dit Prospectus.

Geen raad van commissarissen

De huidige statuten van Aedificium Retail bieden geen mogelijkheid om een raad van commissarissen in te stellen.

Statutenwijziging

Een besluit tot wijziging van de statuten van Aedificium Retail kan door de algemene vergadering van aandeelhouders worden genomen.

Vereffening

Indien Aedificium Retail wordt ontbonden geschiedt de vereffening door het Bestuur, tenzij de algemene vergadering van aandeelhouders een of meer andere vereffenaars aanwijst.

Procedures

Er zijn geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages, met inbegrip van dergelijke procedures die, naar beste weten van Aedificium Retail hangende zijn of kunnen worden ingeleid, over een periode van tenminste de voorafgaande 12 maanden die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of rentabiliteit van Aedificium Retail en/of de groep waartoe Aedificium Retail behoort (zie voor een overzicht van de groep waartoe Aedificium Retail behoort hoofdstuk 9 "De groep waartoe Aedificium Retail behoort" van dit Prospectus).

Bestuursbesluit

Voor de beoogde aanbieding en uitgifte van de Obligaties zijn de nodige bestuursbesluiten genomen.

8.3 Stichting Aedificium Retail (Stichting)

Oprichting

De Stichting is een op 14 januari 2011 opgerichte stichting naar Nederlands recht, met statutaire zetel te 's-Hertogenbosch, kantoor houdende aan de Peperstraat 9, 5211 KM 's-Hertogenbosch. De Stichting is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Brabant onder nummer 51792907.

Statutair doel

Het statutaire doel van de Stichting, zoals opgenomen in artikel 2 van de statuten van de Stichting, is, zakelijk samengevat:

- a) het verkrijgen, vestigen, beheren en uitwinnen van zekerheidsrechten ten behoeve van houders van één of meer niet-beursgenoteerde schuldtitels op naam, uitgegeven door Aedificium Retail;
- b) het ten behoeve van de Obligatiehouders optreden als betalingskantoor en het in dat kader zorg dragen voor het administreren, ontvangen, bewaren en doorbetalen aan de Obligatiehouders van alle door de Stichting uit hoofde van de door Aedificium Retail uitgegeven niet-beursgenoteerde schuldtitels op naam ontvangen bedragen;

c) het behartigen van de gezamenlijke belangen van de Obligatiehouders en het optreden als lasthebber van de gezamenlijke Obligatiehouders;
alsmede het verrichten van al hetgeen daarmee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

Bestuur

Het bestuur van de Stichting wordt momenteel gevormd door Trust Alliance Investment Services BV (Trust Alliance). Trust Alliance is een Nederlands trustkantoor en staat onder toezicht van De Nederlandsche Bank. Trust Alliance is gespecialiseerd in het besturen en administreren van rechtspersonen die direct of indirect investeren in onroerend goed. Naast de standaard trustwerkzaamheden begeleidt Trust Alliance namens haar klanten de aankoop, financiering en exploitatie van onroerend goed objecten en werkt dan ook nauw samen met fondsbeheerders, banken, asset en property managers, accountants, juristen, fiscalisten, notarissen en andere adviseurs. Trust Alliance is een professionele partner voor vastgoedinvesteerders en -fondsen die behoefte hebben aan deskundigheid, flexibiliteit en transparantie.

Het bestuur van de Stichting is onafhankelijk van Aedificium Retail. Namens Trust Alliance wordt het bestuur van de Stichting gevormd door de heer J. Klink en de heer J.J. Kuiper. Een korte beschrijving van het curriculum vitae van de heren Klink en Kuiper is opgenomen in **BIJLAGE V** bij dit Prospectus.

Statutenwijziging

Een besluit tot wijziging van de statuten van de Stichting kan door het bestuur van de Stichting worden genomen.

Vereffening

Na ontbinding en vereffening van Aedificium Retail zal de Stichting eveneens worden ontbonden. Indien de Stichting wordt ontbonden geschiedt de vereffening door het bestuur van de Stichting.

Procedures

Er zijn geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages, met inbegrip van dergelijke procedures die, naar beste weten van de Stichting hangende zijn of kunnen worden ingeleid, over een periode van tenminste de voorafgaande 12 maanden die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of rentabiliteit van de Stichting.

9. DE GROEP WAARTOE AEDIFICIUM RETAIL BEHOORT

9.1 Algemeen

Aedificium Retail, de Uitgevende instelling (opgericht voor onbepaalde duur op 14 januari 2011), is een 100% dochter van Aedificium BV en statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch (ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 51792524). Aedificium Retail is een besloten vennootschap naar Nederlands recht. Zij investeert in drie objecten in Nederland.

Enig aandeelhouder van Aedificium Retail is Aedificium BV. Deze vennootschap is specifiek opgericht als tussenholding voor de huidige en toekomstige vennootschappen die beleggen in vastgoed. Aedificium BV is opgericht op 27 september 2010 en statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch (ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 50920278. De directie van Aedificium BV wordt gevoerd door WT Vastgoed BV.

Enig aandeelhouder van Aedificium BV is WT Vastgoed BV (de Initiatiefnemer). Deze vennootschap is specifiek opgericht als uiteindelijke houdstermaatschappij voor de huidige en toekomstige vennootschappen die beleggen in vastgoed. WT Vastgoed BV is opgericht op 4 augustus 2009 en statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch (ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17259611). De directie van WT Vastgoed BV wordt gevoerd door BODMIC BV en Vudel Invest BV.

De aandelen van WT Vastgoed BV worden gehouden door de beide bestuurders Vudel Invest BV (90%) en BODMIC BV (10%). De aandelen van Vudel Invest BV worden geheel gehouden door Stichting Administratiekantoor V3. De certificaten uitgegeven door Stichting Administratiekantoor V3 worden voor 85,03% gehouden door de heer Verhoeven. De aandelen van de BODMIC BV worden geheel gehouden door de heer W.H. Bakker. Vudel Invest BV en BODMIC BV zijn tevens aandeelhouders van de vennootschappen die het juridisch eigendom van de objecten behorende tot het Vastgoedproject houden, respectievelijk Dieren Diderna BV, Wederhof BV en Sluis Sint Annastraat BV.

De directie van Aedificium Retail wordt gevoerd door WT Vastgoed BV. De feitelijke leiding van Aedificium Retail berust dus (indirect) bij de heren A.W.M. Verhoeven en W.H. Bakker. WT Vastgoed BV zal in de toekomst optreden als bestuurder van meerdere vastgoedfondsen.

De belangen van de houders van de Obligaties worden behartigd door de Stichting. Tevens houdt de Stichting toezicht op de naleving van de Obligatievoorwaarden en lopen de geldstromen van en naar de Obligatiehouders via de Stichting. De Stichting heeft haar zetel in 's-Hertogenbosch en is opgericht op 14 januari 2011. Als bestuurder van de Stichting is Alliance Trust Investment Services BV benoemd. De Stichting zal uitsluitend optreden in het belang van de Obligatiehouders. De Trustakte is in dit Prospectus opgenomen als **BIJLAGE II**.

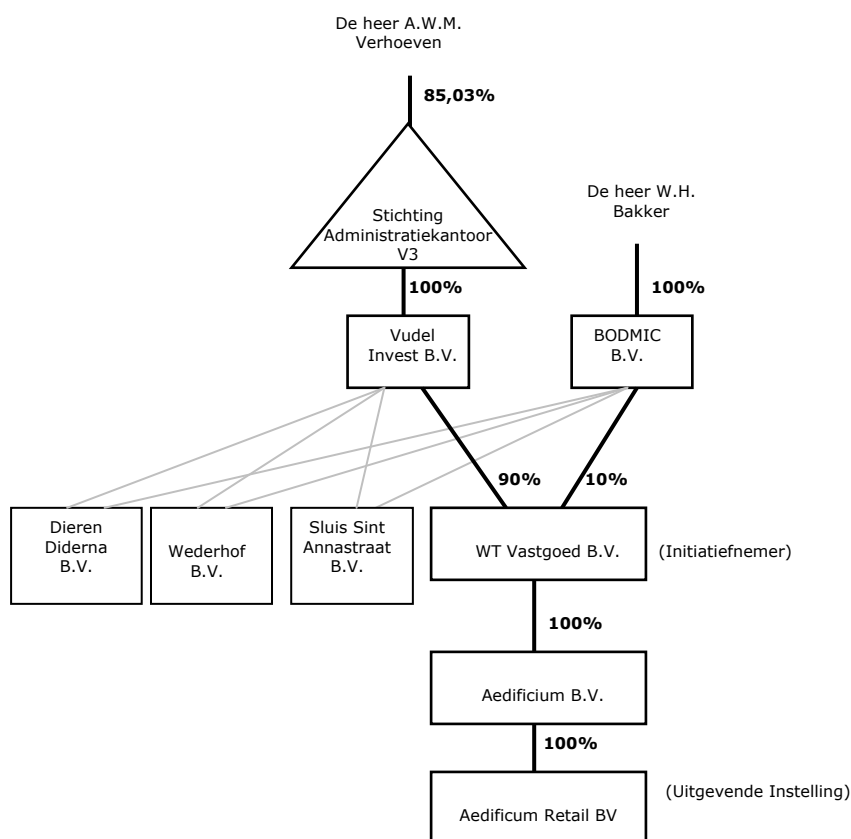
Afgezien van de vennootschappelijke structuur, zal Aedificium Retail in zekere zin afhankelijk van de vennootschappen die het juridisch eigendom met betrekking tot de objecten van het Vastgoedproject houden, te weten Dieren Diderna BV, Wederhof BV en Sluis Sint Annastraat BV. Aedificium Retail zal de feitelijke heerschappij over het Vastgoedproject hebben en de mogelijkheid het Vastgoedproject te exploiteren hebben en zal bevoegd zijn tot het verrichten van alle feitelijke handelingen en rechtshandelingen met betrekking tot het Vastgoedproject als was zij eigenaar, zoals het vervreemden, het vestigen van beperkte rechten, het splitsen in appartementsrechten, het verhypothekeren, het aangaan van huurovereenkomsten, alsmede het voeren van (gerechtelijke) procedures, alles onder de door haar te bepalen voorwaarden en bedingen. Van deze handelingen moeten de drie vennootschappen zich onthouden tenzij op vordering van Aedificium Retail (in dat geval zijn voornoemde vennootschappen gehouden de handelingen op hun naam doch voor risico van Aedificium Retail te verrichten binnen een door Aedificium Retail te bepalen redelijke termijn). Echter, Aedificium Retail zal geen eigenaar, in juridische zin, met betrekking tot het Vastgoedproject zijn. De rechtsverhouding met betrekking tot het juridische en economische eigendom van het Vastgoedproject kan aan het verrichten van handelingen als hiervoor bedoeld bepaalde voorwaarden

verbinden, die Aedificium Retail jegens de drie vennootschappen in acht zal moeten nemen. Het gaat daarbij onder meer om de verplichting van Aedificium Retail om voornoemde vennootschappen te vrijwaren voor alle voor die vennootschappen nadelige gevolgen die aan de juridische eigendom verbonden mochten zijn (en welke niet aan voormelde vennootschappen zijn toe te rekenen), de verplichting van Aedificium Retail om alle kosten en lasten – verzekeringspremies en belastingen daaronder begrepen, die ten laste komen van voormelde vennootschappen – als zijn eigen schulden te voldoen, de verplichting van Aedificium Retail om de objecten behorende tot het Vastgoedproject te adequaat te verzekeren en verzekerd te houden en de verplichting van Aedificium Retail om in geval van vervreemding de betreffende vennootschappen hiervan schriftelijk in kennis te stellen.

Aedificum Retail is, afgezien van het voorgaande, niet afhankelijk van andere entiteiten binnen de groep waartoe zij behoort.

9.2 Schema vennootschappelijke structuur

Hieronder is een schema opgenomen van de vennootschappelijke structuur van de groep waartoe Aedificium Retail behoort.



10. BESTUUR

10.1 WT Vastgoed BV

Algemeen

WT Vastgoed BV vormt het Bestuur van Aedificium Retail.

WT Vastgoed BV is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch, met adres St. Jorisstraat 15, 5211 HA te 's-Hertogenbosch. WT Vastgoed BV is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 17259611. WT Vastgoed BV is op 4 augustus 2009 opgericht.

WT Vastgoed BV richt zich op het beheren en doen beheren, alsmede het voeren of doen voeren van de directie over en het houden van toezicht op vennootschappen en ondernemingen en het financieren of doen financieren daarvan.

Bezoldiging

WT Vastgoed BV ontvangt als bestuurder van Aedificium Retail een directievergoeding die op jaarbasis gelijk is EUR 5.000,- (excl. BTW). Daarnaast ontvangt WT Vastgoed BV een asset management vergoeding die op jaarbasis gelijk is aan 0,50% van de geïncasseerde huurinkomsten. Beide vergoedingen worden maandelijks achteraf betaald.

Aandelen/certificaten

De Initiatiefnemer, WT Vastgoed BV, houdt indirect (via de tussenholding Aedificium B.V) alle aandelen in het geplaatste kapitaal van Aedificium Retail. Er zijn geen specifieke maatregelen, behoudens eventuele maatregelen zoals opgenomen in de statuten, ter voorkoming van misbruik van zeggenschap door WT Vastgoed in Aedificium Retail.

10.2 Bestuur WT Vastgoed BV

Op de datum van dit Prospectus bestaat het bestuur van WT Vastgoed BV uit BODMIC BV en Vudel Invest BV, welke op hun beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd worden door respectievelijk de heren W.H. Bakker en A.W.M. Verhoeven.

BODMIC BV is sinds de datum van oprichting van WT Vastgoed BV (4 augustus 2009) statutair bestuurder van WT Vastgoed BV. Bestuurder van BODMIC BV is de heer W.H. Bakker. Een korte beschrijving van het curriculum vitae van de heer W.H. Bakker is opgenomen in **BIJLAGE IV** bij dit Prospectus.

De heer W.H. Bakker kiest domicilie ten kantore van Aedificium Retail.

Vudel Invest BV is sinds de datum van oprichting van WT Vastgoed BV (4 augustus 2009) statutair bestuurder van WT Vastgoed. Bestuurder van Vudel Invest BV is de heer A.W.M. Verhoeven. Een korte beschrijving van het curriculum vitae van de heer A.W.M. Verhoeven is opgenomen in **BIJLAGE IV** bij dit Prospectus.

De heer A.W.M. Verhoeven kiest domicilie ten kantore van Aedificium Retail.

10.3 Potentiële tegenstrijdige belangen en nevenactiviteiten

Er is geen sprake van (potentiële) belangenconflicten tussen de plichten jegens Aedificium Retail van de hierboven bedoelde personen en hun eigen belangen en/of andere verplichtingen.

De bestuursleden oefenen meerdere activiteiten uit naast het besturen van Aedificium Retail. Deze activiteiten hebben geen invloed op Aedificium Retail. Het ligt in de lijn der verwachting dat de

bestuurders na een succesvolle plaatsing van obligaties van Aedificium Retail, vergelijkbare initiatieven nemen. Deze zullen allen in aparte entiteiten ondergebracht worden.

11. VOORNAAMSTE FINANCIËLE INFORMATIE

11.1 Financiële informatie betreffende Aedificium Retail

Aedificium Retail is opgericht op 14 januari 2011 en heeft sindsdien geen activiteiten ontplooid. Het eerste Boekjaar van Aedificium Retail is begonnen bij de oprichting van Aedificium Retail en zal eindigen op 31 december 2011. Aangezien het eerste Boekjaar van Aedificium Retail per de datum van dit Prospectus nog niet is afgesloten, zijn er nog geen Jaarstukken opgesteld en worden in dit Prospectus geen historische of vergelijkende cijfers over verstreken Boekjaren verstrekt.

Het maatschappelijk aandelenkapitaal van Aedificium Retail bedraagt EUR 90.000,-, waarvan EUR 18.000,- is geplaatst en gestort.

11.2 Geen wijziging van betekenis

Sinds de oprichting van Aedificium Retail heeft zich geen negatieve wijziging van betekenis voorgedaan in de vooruitzichten van Aedificium Retail.

Sinds de oprichting van Aedificium Retail heeft zich geen wijziging van betekenis voorgedaan in de financiële of handelspositie van Aedificium Retail en de groep waartoe Aedificium Retail behoort (zie voor een overzicht van de groep waartoe Aedificium Retail behoort hoofdstuk 9 "De groep waartoe Aedificium Retail behoort" van dit Prospectus).

11.3 Tendensen

Er zijn geen gegevens over bekende tendensen, onzekerheden, eisen, verplichtingen of gebeurtenissen waarvan redelijkerwijze mag worden aangenomen dat zij ten minste in het lopende boekjaar wezenlijke gevolgen zullen hebben voor de vooruitzichten van Aedificium Retail.

11.4 Belangrijke overeenkomsten

Er zijn geen belangrijke overeenkomsten die niet in het kader van de normale bedrijfsuitoefening van Aedificium Retail zijn aangegaan of die ertoe kunnen leiden dat een lid van de groep waartoe Aedificium Retail behoort een verplichting heeft die of een recht heeft dat van wezenlijk belang is voor het vermogen van Aedificium Retail om haar verplichtingen jegens de Obligatiehouders na te komen.

11.5 De beoogde investering

Het investeringsoverzicht met betrekking tot de uitgifte van de Obligatielening ziet er als volgt uit:

Fondsinvestering				
	DIEREN	HELMOND	SLUIS	Totaal
Aankoop prijs objecten	8.775.000	2.700.000	2.500.000	13.975.000
Overdrachtsbelasting	526.500	162.000	150.000	838.500
Overige kosten	169.540	23.207	43.753	236.500
Selectie-en acquisitiekosten	-	-	-	50.000
Totaal aankoopkosten	696.040	185.207	193.753	1.125.000
Totale koopprijs	9.471.040	2.885.207	2.693.753	15.100.000
Marketingvergoeding				100.000
Oprichtingskosten				100.000
Plaatsingsgarantie				150.000
Structureringsvergoeding				200.000
Totale fondskosten				550.000
Financieringskosten				
Financiering en rentekosten				10.000
Liquiditeitsreserve				200.000
Totale fondsinvestering	9.471.040	2.885.207	2.693.753	15.860.000
Eigen vermogen				535.000
Obligatie lening				4.725.000
Hypothecaire geldlening				10.600.000

Het bovenstaande investeringsoverzicht is zoveel mogelijk gebaseerd op werkelijke uitgaven. Kosten die op voorhand nog niet definitief vaststonden, zijn geprognoseerd in het investeringsoverzicht. Alle verschillende kosten worden in het navolgende nader toegelicht. Er kunnen afwijkingen optreden ten opzicht van de uiteindelijke definitieve kosten.

Toelichting op het investeringsoverzicht

- 1) De totale aankoopprijs van alle objecten behorende tot het Vastgoedproject staat vast en bedraagt EUR 13.975.000,- kk. De getaxeerde waarde van het Vastgoedproject bedraagt EUR 14.900.000,- kk.
- 2) Over de initiële aankoopprijs van het Vastgoedproject is WT Vastgoed BV 6% overdrachtsbelasting verschuldigd.
- 3) De overige kosten bestaan uit kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aankoop en notariële overdracht van het Vastgoedproject en de hypothecaire inschrijvingen, financieringskosten en investeringen. Het totaal van deze kosten staat vast.
- 4) De selectie- en acquisitiekosten ten bedrage van EUR 50.000,- staan vast en betreffen de kosten voor de selectie en acquisitie van het Vastgoedproject, zoals de makelaarskosten, de taxaties alsmede kosten van de bouwkundige inspectie en het bodemonderzoek.
- 5) De marketingvergoeding is de vaste vergoeding voor de Initiatiefnemer, WT Vastgoed BV, die ziet op de kosten van de marketingactiviteiten (zoals persberichten, advertenties, presentaties en de website) en de werkzaamheden die samenhangen met het verwerven van de benodigde Obligatielening. Deze vergoeding ziet tevens op het samenstellen en drukken van dit Prospectus en de vooraankondiging.
- 6) De plaatsingsgarantie ziet op de garantie die door WT Vastgoed BV is gegeven. Op basis van deze garantie heeft WT Vastgoed BV zich garant gesteld voor de plaatsing van de Obligatielening. WT Vastgoed BV ontvangt hiervoor een vaste overeengekomen éénmalige vergoeding van EUR 150.000,-. De garantstelling is door middel van een separate overeenkomst vastgelegd (zie ook paragraaf 15.2 van dit Prospectus).
- 7) De structureringsvergoeding betreft een vaste vergoeding ten bedrage van EUR 200.000,- voor WT Vastgoed BV in verband met alle externe kosten met betrekking tot de juridische, economische, fiscale en administratieve controle en adviezen door externe advocaten, notarissen,

fiscalisten en accountants. Daarnaast betreft het de vergoeding voor WT Vastgoed BV voor het opzetten van het fonds, het afstemmen van de interne en externe adviseurs, het beoordelen van de fondsstructuur en de Obligatielening.

- 8) De oprichtingskosten zijn de externe kosten die gemaakt zijn om 1) de diverse entiteiten die onderdeel uitmaken van de fondsstructuur op te richten, 2) de diverse overeenkomsten die ten grondslag liggen aan de fondsstructuur op te stellen en 3) de goedkeuring van de AFM met betrekking tot het Prospectus te verkrijgen. Het totale bedrag aan oprichtingskosten staat vast.
- 9) De financieringskosten is een vast bedrag en zien met name op de afsluitprovisie die éénmalig betaald wordt aan de Bank bij het afsluiten van de Hypothecaire financiering.
- 10) In het investeringsoverzicht wordt voor de zekerheid een liquiditeitsreserve aangehouden van EUR 200.000,- om mogelijke verschillen tussen ontvangsten en uitgaven op te vangen gedurende de looptijd van de Obligatielening en ter overbrugging van eventuele onverwachte opstartkosten.

Genoemde kosten en vergoedingen zijn exclusief btw. De btw heeft echter een neutraal effect op het investeringsoverzicht, aangezien de betaalde btw in beginsel teruggevorderd kan worden bij de belastingdienst en ontvangen BTW in beginsel wordt afgedragen aan de belastingdienst.

11.6 De financiering van Aedificium Retail

Aedificium Retail investeert in totaal EUR 15.860.000,- in het Vastgoedproject (incl. bijkomende kosten). Deze investering wordt voor circa 30% (EUR 4.725.000,-) met de Obligatielening gefinancierd, voor circa 67% (EUR 10.600.000) met een Hypothecaire financiering van een bank en voor 3% (EUR 535.000) met eigen vermogen.

Aedificium Retail Obligatielening

Deze Obligatielening wordt uitgegeven door Aedificium Retail. Het totaalbedrag van deze Obligatielening bedraagt EUR 4.725.000,-. De Obligatielening is onderverdeeld in 189 Obligaties van EUR 25.000,- per stuk (nominale waarde). Het gehele bedrag van deze Obligatielening wordt op de Uitgiftedatum (1 augustus 2011) ter beschikking gesteld aan Aedificium Retail. Vanaf deze datum gaat de Obligatielening Rente dragen. De jaarlijkse rentecoupon bedraagt 6,5% per jaar (1,625% per kalenderkwartaal, achteraf uit te keren). De looptijd van de Obligatielening is 8 jaar, te rekenen vanaf Uitgiftedatum. Aflossing van de Obligatielening geschiedt uiterlijk op 1 juni 2019. De Obligatielening is naar keuze van Aedificium Retail vervroegd aflosbaar vanaf 1 juni 2016. Vervroegde Aflossing is uitsluitend mogelijk indien alle Obligaties tegelijkertijd worden afgelost. Ten behoeve van de Stichting zal een recht van tweede hypotheek op het Vastgoedproject worden gevestigd (zie ook paragraaf 14.3 van dit Prospectus).

Hypothecaire financiering

Ten aanzien van het Object is een Hypothecaire financiering afgesloten. De Hypothecaire financiering heeft plaatsgevonden op basis van een eerste hypotheek op het Vastgoedproject en verpanding van de huurinkomsten en de verzekeringspenningen ten gunste van de Bank. Deze Hypothecaire financiering heeft een looptijd tot 1 januari 2018 (behoudens verlenging). De rente is vastgezet gedurende deze periode en bedraagt 4,96% per jaar. Na deze rentevaste periode zal een beslissing genomen moeten worden over de meest gunstige prolongatie. De Hypothecaire financiering is door Aedificium Retail afgesloten bij de FGH Bank te Utrecht.

De Hypothecaire financiering ziet er als volgt uit:

- Hypothecaire financiering (verstrekkt op 15 november 2010): EUR 10.600.000,- (de rente is vast en bedraagt 4,96%. De rente wordt op jaarbasis per maand achteraf betaald.
- Aflossing: Ten aanzien van de aflossing is het volgende aflossingsschema afgesproken:
 - EUR 9.895,- per maand, voor het eerst te voldoen op de 1^e van de daarop volgende maand na ingang van de Hypothecaire financiering;
 - EUR 11.570,- per maand, voor het eerst te voldoen op 1 februari 2012;
 - EUR 13.340,- per maand, voor het eerst te voldoen op 1 februari 2013;

- EUR 15.280,- per maand, voor het eerst te voldoen op 1 februari 2014;
 - EUR 17.225,- per maand, voor het eerst te voldoen op 1 februari 2015;
 - EUR 19.345,- per maand, voor het eerst te voldoen op 1 februari 2016;
 - EUR 21.555,- per maand, voor het eerst te voldoen op 1 februari 2017;
- Zekerheden met betrekking tot de Hypothecaire financiering:
 - 1e hypothecaire inschrijving van EUR 13.750.000,- op de objecten van het Vastgoedproject
 - Verpanding huur- en verzekeringspenningen
 - Een borgstelling ten bedrage van maximaal EUR 350.000,- welke ziet op de aankoop van het object in Helmond. Deze borgstelling zal in beginsel gedurende de looptijd van de Hypothecaire financiering gehandhaafd blijven. Een tweede borgstelling ten bedrage van maximaal EUR 2.353.030,-, welke zal worden ingetrokken zodra het winkelpand aan de Sint Annastraat 28, 30 en 37 t/m 41 te Sluis naar genoegen van de Bank is verhuurd op basis van een nieuw huurcontract met EM-TE Supermarkten.

Eigen vermogen

Het door Aedificium BV ingebrachte eigen vermogen in Aedificium Retail zal op Uitgiftedatum EUR 535.000,- bedragen, hetgeen overeenkomt met 11,3% van de Obligatielening. De aandelen van Aedificium Retail zijn allen volgestort.

11.7 Kasstroomoverzicht van Aedificium Retail

Algemeen

Het kasstroomoverzicht is een prognose. Uitgangspunt van het kasstroomoverzicht is een Uitgiftedatum van 1 augustus 2011. De acht jaren zoals vermeld in het kasstroomoverzicht zijn derhalve acht periodes van 12 maanden (en derhalve geen kalenderjaren) te rekenen vanaf de Uitgiftedatum. Het in paragraaf 11.5 opgenomen investeringsoverzicht maakt geen onderdeel uit van het kasstroomoverzicht.

Het exploitatieresultaat van Aedificium Retail wordt gerealiseerd door een batig saldo van de huurinkomsten minus de hypotheekrente en de exploitatiekosten en algemene kosten. In het kasstroomoverzicht is tevens rekening gehouden met jaarlijkse betaling van de Rente op de Obligaties.

Na aftrek van alle kosten resteert een exploitatie saldo dat kan worden aangewend ter bekostiging van eventuele onvoorziene kosten. Daarnaast kan met inachtneming van de wettelijke en statutaire bepalingen tijdens de looptijd dividend aan de aandeelhouder van Aedificium Retail worden uitgekeerd.

In het kasstroomoverzicht is geen kasstroom opgenomen met betrekking tot belastingen, daar Aedificium Retail van oordeel is dat gedurende de periode 2011-2018 geen acute belastingbetalingen te verwachten zijn. Derhalve is de kasstroom voor belastingen.

Kasstroomoverzicht exploitatie	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Netto huuropbrengsten	1.089.908	1.106.256	1.122.850	1.139.693	1.156.788	1.174.140	1.191.752	1.209.628
Exploitatiekosten								
Commercieelbeheer	5.450	5.559	5.670	5.783	5.899	6.017	6.137	6.260
Technischbeheer	19.073	19.455	19.661	19.870	20.082	20.297	20.516	20.739
Verzekeringen	12.258	12.503	12.652	12.804	12.958	13.115	13.275	13.437
Onroeren zaak belasting/ Rioleren/Waterschapslasten	25.831	26.348	26.576	26.806	27.040	27.277	27.517	27.761
Onderhoud	36.225	36.593	36.891	37.192	37.497	37.805	38.118	38.435
Wervingskosten huurders	1.600	1.632	1.640	1.648	1.657	1.665	1.673	1.682
Voorziening dubieuze debiteuren	3.000	3.060	3.075	3.091	3.106	3.122	3.137	3.153
Diversen	2.401	2.449	2.490	2.532	2.575	2.619	2.664	2.709
BTW nadeel (BTW vrijgesteld)	1.863	1.891	1.902	1.913	1.924	1.935	1.946	1.957
Totaal exploitatiekosten	107.701	109.490	110.557	111.639	112.738	113.852	114.983	116.132
Algemene kosten								
Directie vergoeding	5.000	5.075	5.151	5.228	5.307	5.386	5.467	5.549
Administratieve kosten	4.500	4.568	4.636	4.706	4.776	4.848	4.920	4.994
Management kosten Stichting	5.080	5.156	5.234	5.312	5.392	5.473	5.555	5.638
Accountantkosten	7.500	7.613	7.727	7.843	7.960	8.080	8.201	8.324
Juridische advieskosten	1.500	1.523	1.545	1.569	1.592	1.616	1.640	1.665
Kosten jaarlijkse obligatiehoudersvergadering	1.500	1.523	1.545	1.569	1.592	1.616	1.640	1.665
Kosten jaarverslag/halfjaarverslag	500	508	515	523	531	539	547	555
Overige advieskosten	2.500	2.538	2.576	2.614	2.653	2.693	2.734	2.775
Totaal algemene kosten	28.080	28.501	28.929	29.363	29.803	30.250	30.704	31.164
Rentelasten hypotheek	525.760	519.871	512.984	505.045	495.949	485.697	474.183	461.354
Rentebaten	3.000	3.083	3.165	3.261	3.357	3.474	3.602	3.748
Kasstroom voor Rentelasten Obligatiehouders & aflossing	431.367	451.476	473.546	496.907	521.655	547.815	575.484	604.726
Rentelasten Obligatiehouders	307.125	307.125	307.125	307.125	307.125	307.125	307.125	307.125
Kasstroom voor aflossing hypotheek	124.242	144.351	166.421	189.782	214.530	240.690	268.359	297.601
Aflossing hypotheek	118.720	138.860	160.060	183.380	206.700	232.140	258.640	212.000
Kasstroom	5.522	5.491	6.361	6.402	7.830	8.550	9.719	85.601
Liquiditeitsreserve								
Start boekjaar	200.000	205.522	211.013	217.374	223.775	231.605	240.155	249.874
Mutatie geldstroom	5.522	5.491	6.361	6.402	7.830	8.550	9.719	85.601
Einde boekjaar	205.522	211.013	217.374	223.775	231.605	240.155	249.874	335.475

Aedificium Retail heeft bij het opstellen van het kasstroomoverzicht ervoor gekozen om de kasstromen per soort weer te geven. Dit overzicht kan afwijken van het kasstroomoverzicht dat opgenomen zal worden in de jaarrekening van Aedificium Retail.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Netto huuropbrengsten

De verschillende huurovereenkomsten met betrekking tot het Vastgoedproject zijn reeds overeengekomen en zijn reeds ingegaan op de Uitgiftedatum. In de huurovereenkomsten is vastgelegd dat de huurprijzen jaarlijks worden geïndexeerd conform de Consumentenprijsindex – Alle huishoudens (CPI Alle Huishoudens). In het kasstroomoverzicht is voor de huurinkomsten rekening gehouden met een minimale jaarlijkse indexering van 1,5%. Ten aanzien van deze indexering is (veiligheidshalve en om reden van eenvoud) verondersteld dat deze wordt geëffectueerd aan het einde van elke periode van 12 maanden. In werkelijkheid zijn er in de afzonderlijke huurovereenkomsten eerdere momenten van indexering overeengekomen. Netto huurinkomsten zijn de huurpenningen zonder btw, voorschotten, servicekosten etc.

De netto huuropbrengsten betreft een factor waarop de leden van het bestuur van Aedificium Retail geen invloed kunnen uitoefenen, aangezien deze factor afhankelijk is van de nakoming van de huurovereenkomsten door de betreffende huurders.

Asset management

Het asset management (commercieel beheer) van het Vastgoedproject wordt verzorgd door WT Vastgoed BV. Voor de asset management werkzaamheden ontvangt WT Vastgoed BV een vergoeding van 0,5% (excl. btw) per jaar, berekend over de geïncasseerde huuropbrengsten. Deze vergoedingen worden door WT Vastgoed BV per kwartaal vooruit in rekening gebracht. De asset management vergoeding en de voorwaarden zijn in een afzonderlijke managementovereenkomst vastgelegd. In het kasstroomoverzicht is voor de asset management vergoeding rekening gehouden met een minimale jaarlijkse indexering van 1,5%.

De daadwerkelijke asset management vergoeding betreft een factor waarop de leden van het bestuur van Aedificium Retail invloed (hebben) kunnen uitoefenen; hieraan ligt een prijsafsprake ten grondslag.

Property management

Het property management (technisch, administratief en financieel beheer) is door Aedificium Retail uitbesteed aan Property View BV te Haarlem. Ten aanzien van deze werkzaamheden is overeengekomen dat Property View BV daarvoor een vaste vergoeding van 1,75% (excl. btw) per jaar ontvangt, berekend over de theoretische huuropbrengsten. Deze property management vergoeding wordt door Property View BV per kwartaal vooruit in rekening gebracht. In het kasstroomoverzicht is voor de property managementvergoeding rekening gehouden met een minimale indexering van 1,5%. De property managementvergoeding en de voorwaarden zijn in een afzonderlijke property managementovereenkomst vastgelegd.

De daadwerkelijke property management vergoeding betreft een factor waarop de leden van het bestuur van Aedificium Retail invloed (hebben) kunnen uitoefenen; hieraan ligt een prijsafsprake ten grondslag.

Eigenaarlasten

De eigenaarlasten bestaan uit de geprognoseerde zakelijke lasten voor een eigenaar, zoals verzekeringen, gemeentelijke onroerende zaak belastingen (OZB), rioolrechten en andere kosten met betrekking tot het Vastgoedproject die aan Aedificium Retail in rekening worden gebracht. De OZB wordt berekend aan de hand van de door de gemeente getaxeerde waarde van het Vastgoedproject. De opstalverzekering zal op basis van een geschatte herbouwwaarde van het Vastgoedproject worden afgesloten. In het kasstroomoverzicht is voor de eigenaarlasten rekening gehouden met een minimale jaarlijkse indexering van 1,5%.

De daadwerkelijke eigenaarlasten betreft een factor waarop de leden van het bestuur van Aedificium Retail geen invloed kunnen uitoefenen.

Onderhoud

WT Vastgoed BV heeft door verschillende onafhankelijke adviesbureaus een begroting laten opstellen van het jaarlijks uit te voeren groot en klein onderhoud. Mede op basis van deze rapporten worden in dit kasstroomoverzicht jaarlijks vaste bedragen gereserveerd. Mocht gedurende de looptijd blijken dat de werkelijke onderhoudskosten toch hoger uitvallen, dan wordt hiervoor een voorziening getroffen en gefinancierd uit de liquiditeitsreserve. Eventuele overschotten worden aan het einde van de looptijd van de Obligaties toegevoegd aan de liquiditeitsreserve. In het kasstroomoverzicht is voor het onderhoud rekening gehouden met een minimale jaarlijkse indexering van 1,5%.

De daadwerkelijke onderhoudskosten betreft een factor waarop de leden van het bestuur van Aedificium Retail geen invloed kunnen uitoefenen.

Wervingskosten huurders

De wervingskosten huurders zien op de geprognoseerde kosten die gemaakt zouden moeten worden bij eventuele wisselingen van huurders gedurende de looptijd van de Obligatielening. In het kasstroomoverzicht is voor de verwervingskosten rekening gehouden met een minimale jaarlijkse indexering van 1,5%.

De daadwerkelijke wervingsfactor betreft een factor waarop de leden van het bestuur van Aedificium Retail in beginsel geen invloed kunnen uitoefenen, tenzij prijsafspraken kunnen worden gemaakt.

Voorziening dubieuze debiteuren

De voorziening dubieuze debiteuren wordt aangehouden voor het geval dat huurders niet of onvoldoende aan hun betalingsverplichtingen kunnen voldoen. Eventuele overschotten worden aan het einde van de looptijd van de Obligaties toegevoegd aan de liquiditeitsreserve. In het kasstroomoverzicht is voor de voorziening dubieuze debiteuren rekening gehouden met een minimale jaarlijkse indexering van 1,5%.

De daadwerkelijke voorziening dubieuze debiteuren betreft een factor waarop de leden van het bestuur van Aedificium Retail geen invloed kunnen uitoefenen.

Diversen

De post diversen is opgenomen voor onvoorziene exploitatiekosten. In het kasstroomoverzicht is voor de diverse kosten rekening gehouden met een minimale jaarlijkse indexering van 1,5%.

De daadwerkelijke diverse kosten betreft een factor waarop de leden van het bestuur van Aedificium Retail geen invloed kunnen uitoefenen.

BTW nadeel

Het btw nadeel wordt veroorzaakt door één niet btw-plichtige huurder in Dieren, hetgeen tot gevolg heeft dat Aedificium Retail de aan haar in rekening gebrachte BTW niet volledig terug kan vorderen van de belastingdienst.

Dit betreft een factor waarop de leden van het bestuur van Aedificium Retail geen invloed kunnen uitoefenen.

Directievoering WT Vastgoed BV

Het management van Aedificium Retail wordt gevoerd door WT Vastgoed BV. Ten aanzien van de management werkzaamheden is overeengekomen dat WT Vastgoed BV een vaste vergoeding van EUR 5.000,- (excl. btw) per jaar ontvangt. Deze vergoeding wordt door WT Vastgoed BV per kwartaal vooruit in rekening gebracht. De vergoeding en de voorwaarden zijn in een afzonderlijke managementovereenkomst vastgelegd. In het kasstroomoverzicht is voor de kosten van directievoering rekening gehouden met een minimale jaarlijkse indexering van 1,5%.

De daadwerkelijke directievergoeding betreft een factor waarop de leden van het bestuur van Aedificium Retail invloed (hebben) kunnen uitoefenen; hieraan ligt een prijsafpraak ten grondslag.

Administratieve kosten

De administratieve kosten zien op de geprognosticeerde kosten die door of namens Aedificium Retail worden gemaakt ten behoeve van de administratie van de diverse vennootschappen en de Obligatielening. In het kasstroomoverzicht is voor de administratieve kosten rekening gehouden met een minimale jaarlijkse indexering van 1,5%.

Dit betreft een factor waarop de leden van het bestuur van Aedificium Retail in beginsel geen invloed kunnen uitoefenen.

Management kosten Stichting

De managementkosten Stichting zien op de kosten en de vergoeding die door Trust Alliance Investment Services BV (Trust Alliance) in rekening worden gebracht voor de werkzaamheden met betrekking tot de Stichting en de Obligatiehouders. De vergoeding van Trust Alliance bedraagt EUR 5.080,- per jaar (excl. btw). In het kasstroomoverzicht is voor de management kosten van de Stichting rekening gehouden met een minimale jaarlijkse indexering van 1,5%.

De daadwerkelijke management kosten van de Stichting betreft een factor waarop de leden van het bestuur van Aedificium Retail invloed (hebben) kunnen uitoefenen; hieraan ligt een prijsafpraak ten grondslag.

Accountantskosten

De accountantskosten zien de op geprognosticeerde kosten die door de accountant worden gemaakt voor de jaarlijkse controle van de jaarrekening van Aedificium Retail. In het kasstroomoverzicht is voor de accountantskosten rekening gehouden met een minimale jaarlijkse indexering van 1,5%.

Dit betreft een factor waarop de leden van het bestuur van Aedificium Retail in beginsel geen invloed kunnen uitoefenen.

Juridische/fiscale advieskosten

De juridische/fiscale kosten zien op de geprognosticeerde kosten die door Aedificium Retail worden gemaakt ten aanzien eventuele fiscaal/juridische geschillen met huurders of andere fiscaal/juridische vraagstukken met betrekking tot de Obligatielening. In het kasstroomoverzicht is voor de juridische/fiscale kosten rekening gehouden met een minimale jaarlijkse indexering van 1,5%.

Dit betreft een factor waarop de leden van het bestuur van Aedificium Retail in beginsel geen invloed kunnen uitoefenen.

Kosten jaarlijkse Obligatiehouders vergadering

Deze kosten zien op de geprognosticeerde kosten om jaarlijks een Obligatiehouders vergadering te houden. In het kasstroomoverzicht is voor de kosten van de jaarlijkse Obligatiehouders vergadering rekening gehouden met een minimale jaarlijkse indexering van 1,5%.

Dit betreft een factor waarop de leden van het bestuur van Aedificium Retail in beginsel geen invloed kunnen uitoefenen.

Kosten jaarverslag/halfjaarverslag

Deze kosten zien op de geprognosticeerde kosten die verschuldigd zijn om jaarlijks een verslag ten behoeve van de Obligatiehouders te (laten) maken. In het kasstroomoverzicht is voor de kosten van het (half-)jaarverslag rekening gehouden met een minimale jaarlijkse indexering van 1,5%.

Dit betreft een factor waarop de leden van het bestuur van Aedificium Retail in beginsel geen invloed kunnen uitoefenen.

Overige advieskosten

De post overige advieskosten ziet op onverwachte externe advieskosten die gedurende de looptijd van de Obligatielening van toepassing kunnen zijn. In het kasstroomoverzicht is voor de overige advieskosten rekening gehouden met een minimale jaarlijkse indexering van 1,5%.

Dit betreft een factor waarop de leden van het bestuur van Aedificium Retail in beginsel geen invloed kunnen uitoefenen.

Rentelasten Hypothecaire financiering

In het kasstroomoverzicht is gerekend met een te betalen rente op de Hypothecaire financiering van 4,96% per jaar. In het kasstroomoverzicht wordt door Aedificium Retail verondersteld dat de rente vanaf 1 januari 2018 eveneens 4,96% bedraagt.

Dit betreft een factor waarop de leden van het bestuur van Aedificium Retail in beginsel geen invloed kunnen uitoefenen.

Rentebaten

Over de liquiditeitsreserve wordt een rente berekend van 1,5% per jaar.

Dit betreft een factor waarop de leden van het bestuur van Aedificium Retail in beginsel invloed kunnen uitoefenen.

Rentelasten Obligatielening

De jaarlijkse couponrente bedraagt 6,50% gedurende een periode van 8 jaar. Voor de berekening van de (per kwartaal achteraf) te vergoeden Rente zal elke maand op 30 dagen worden gesteld en elk jaar op 360 dagen. Na een periode van uiterlijk 8 jaar zal de Obligatielening geheel worden afgelost. Tevens zal, onder voorwaarden, de Winstdeling worden uitgekeerd. Voorafgaande aan de aflossing wordt door Aedificium Retail besloten of het Vastgoedproject wordt verkocht of dat er een vervangende financiering wordt aangetrokken. De aflossing van de Obligatielening door verkoop is niet in het kasstroomoverzicht betrokken.

Dit betreft een factor waarop de leden van het bestuur van Aedificium Retail in beginsel invloed kunnen uitoefenen; immers, op grond van de Obligatievoorwaarden kan het bestuur van Aedificium Retail besluiten om, in het geval de liquiditeitspositie van Aedificium Retail naar zijn oordeel niet toereikend is om de Rente op de Rentebetalingdata te voldoen, de betalingsverplichting op te schorten onder de voorwaarden van de Obligatievoorwaarden.

Aflossing Hypothecaire financiering

De Hypothecaire financiering kent een variabele aflossing, te betalen in 3-maandelijkse termijnen. Variabel betekent in dit verband dat de aflossing per jaar oploopt van EUR 9.895,- per maand in 2011 tot EUR 21.555,- per maand in 2017. De jaarlijkse aflossingsbedragen gedurende de looptijd van Hypothecaire financiering zijn vooraf schriftelijk overeengekomen met de Bank en liggen derhalve vast (zie tevens paragraaf 11.6).

Dit betreft een factor waarop de leden van het bestuur van Aedificium Retail in beginsel invloed kunnen uitoefenen.

Liquiditeitsreserve

Eventuele overschotten/tekorten van de geprognosticeerde kosten worden aan het einde/gedurende de looptijd van de Obligaties toegevoegd/onttrokken aan de liquiditeitsreserve.

12. VERSLAGLEGGING EN INFORMATIEVERSTREKKING

12.1 Jaarverslag

Het Boekjaar van Aedificium Retail en Aedificium Retail valt samen met het kalenderjaar. Per Boekjaar zal het Bestuur een jaarverslag met daarin een jaarrekening van Aedificium Retail opstellen. De jaarrekening bestaat uit de balans, winst- en verliesrekening, vermogensmutatie-overzicht, een kasstroomoverzicht en de grondslagen voor de financiële verslaggeving en toelichtingen. De jaarrekening van Aedificium Retail betreft de vennootschappelijke jaarrekening. De jaarrekening van Aedificium Retail zal worden gecontroleerd door een registeraccountant.

De Jaarrekening wordt opgesteld met inachtneming van het bepaalde onder de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving Boek 2 Titel 9 van het Burgerlijk Wetboek.

Het Bestuur zal jaarlijks een begroting opstellen, waarin de geprognosticeerde inkomsten, uitgaven en investeringen zijn opgenomen.

De Jaarstukken zullen ieder jaar ter vaststelling aan de algemene vergadering van aandeelhouders van Aedificium Retail worden voorgelegd.

De aandelen van Aedificium Retail luiden in euro's.

12.2 Algemene grondslagen en resultaatbepaling voor de opstelling van de financiële verslaggeving

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

12.2.1 Waardebepaling van het Vastgoedproject

De beleggingen in het Vastgoedproject betreffen onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardestijgingen te realiseren. De beleggingen die onderdeel uitmaken van het Vastgoedproject worden gewaardeerd tegen reële waarde, gecorrigeerd voor eventuele balansposten samenhangend met huurincentives (zie hieronder onder "Bruto huuropbrengsten uit het Vastgoedproject"). De reële waarde is de geschatte waarde van het Vastgoedproject, bij verkoop aan terzake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn. Bij de bepaling van de reële waarde wordt onder andere rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, resterende looptijd huurcontracten, leegstand en exploitatiekosten.

Het Vastgoedproject van Aedificium Retail wordt periodiek getaxeerd. Voor tussentijdse en jaarlijkse verslagleggingsdoeleinden zal het Bestuur zo vaak als nodig door middel van interne of externe taxaties de reële waarde van het Vastgoedproject bepalen. Bij de keuze van externe taxateurs worden reputatie, onafhankelijkheid, relevante ervaring met de locatie en het type vastgoed in aanmerking genomen. De aankoopkosten worden in beginsel verwerkt als onderdeel van de verkrijgingprijs van het Vastgoedproject.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit een wijziging in de reële waarde van het Vastgoedproject wordt opgenomen in de winst en verliesrekening over de periode waarin ze ontstaan. Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van het Vastgoedproject worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de laatst gepubliceerde boekwaarde van het specifieke Vastgoedproject en worden verantwoord in de periode waarin de verkoop plaatsvindt.

Uitgaven in verband met het Vastgoedproject zoals onderhoudskosten, worden als onderdeel van de exploitatiekosten, direct ten laste van de winst en verliesrekening gebracht. Voor de bepaling van hetgeen als het Vastgoedproject wordt opgenomen is van belang de verkrijging van het economische eigendom.

12.2.2 Debiteuren en overige activa

Debiteuren en overige activa worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder een eventuele aftrek van een voorziening voor oninbaarheid.

12.2.3 Voorziening latente belasting

Voor verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering van het Vastgoedproject wordt een voorziening voor belastingen in de balans opgenomen.

12.2.4 Obligatielening

De Obligatielening wordt bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan en uitgeven van de Obligatielening. Na de eerste verwerking wordt de Obligatielening verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij een eventueel verschil tussen de kostprijs en de af te lossen schuld in de winst- en verliesrekening over de looptijd van de rentedragende lening wordt verantwoord.

Kosten die samenhangen met het aangaan en uitgeven van de Obligatielening en die in rekening zijn gebracht zijn onder meer de selectie- en acquisitievergoeding, de structureringsvergoeding, de marketingvergoeding en (voorts) overige (advies)kosten. De Initiatiefnemer, WT Vastgoed BV, zal bij uitgifte van de Obligatielening per Obligatie éénmalig emissiekosten (3%) in rekening brengen. De begunstigde van de emissiekosten is WT Vastgoed, dan wel eventuele derden die ter zake van de emissie van de Obligaties door haar worden ingeschakeld.

12.2.5 Hypothecaire en overige rentedragende leningen

Rentedragende leningen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende leningen. Na de eerste verwerking worden de rentedragende leningen verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij een eventueel verschil tussen de kostprijs en de af te lossen schuld in de winst en verliesrekening over de looptijd van de rentedragende lening wordt verantwoord.

12.2.6 Resultaatbepaling

Bruto huuropbrengsten uit het Vastgoedproject

Bruto huuropbrengsten zijn de in de verslagperiode in rekening gebrachte huren gecorrigeerd met aanpassingen inzake huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives. Huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives worden verdisconteerd over de gehele looptijd van het huurcontract waarop zij betrekking hebben. De hieruit voortkomende balansposten worden verantwoord onder de overlopende activa in verband met huurincentives. Deze overlopende posten worden gecorrigeerd op de reële waarde van de betreffende beleggingen in het Vastgoedproject.

Overige opbrengsten en overige kosten projecten

Overige opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben.

12.2.7 Vastgoedbeheerkosten

Onder de vastgoedbeheerkosten zijn opgenomen de exploitatiekosten die rechtstreeks verband houden met de exploitatie van het Vastgoedproject, exclusief de kosten die kunnen worden doorbelast aan huurders. Deze kosten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben.

12.2.8 Management- en vennootschapskosten

De management- en vennootschapskosten hebben betrekking op de kosten die direct betrekking hebben op het uitvoeren van de doelstellingen van Aedificium Retail. De management- en vennootschapskosten bestaan onder meer uit de jaarlijkse kosten voor de (financiële) administratie, de kosten van de organisatie van de jaarvergadering en het vervaardigen van het jaarverslag, kosten van externe adviseurs en andere externe kosten uit hoofde van het uitvoeren van de doelstellingen van Aedificium Retail. Deze kosten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben.

12.2.9 Oprichtings- en structureringskosten vennootschappen

De algemene kosten die in rekening zijn gebracht in verband met en de kosten welke zijn gerelateerd aan het oprichten van Aedificium Retail worden in 5 jaar lineair afgeschreven.

12.3 Verrijging gegevens

Het Bestuur zal jaarlijks financiële verantwoording afleggen op de wijze zoals hiervoor vermeld. De oproeping tot de vergadering van Obligatiehouders geschiedt overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in artikel 14 van de Obligatievoorwaarden, zoals opgenomen in BIJLAGE I, "Obligatievoorwaarden". De laatstelijk vastgestelde jaarrekeningen van Aedificium Retail worden gepubliceerd op de website van Aedificium Retail.

13. FISCALE ASPECTEN

13.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een algemeen overzicht van de belangrijkste Nederlandse fiscale aspecten voor de Obligatiehouders ten aanzien van de door hen gehouden Obligaties verstrekt door Aedificium Retail. Uitgangspunt is dat de Obligatiehouders in Nederland woonachtige particulieren dan wel normaal aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen zijn. Op eventuele buitenlandse fiscale aspecten van Aedificium Retail wordt niet ingegaan.

Deze paragraaf is geschreven naar de stand van wet- en regelgeving en jurisprudentie op de datum van dit Prospectus. De Nederlandse belastingheffing is dynamisch en dus dient de Obligatiehouder rekening te houden met wijzigingen in belastingwetgeving, jurisprudentie en de dagelijkse (fiscale) praktijk, eventueel met terugwerkende kracht.

De informatie in deze paragraaf is van algemene aard en niet bedoeld om een compleet beeld te verschaffen van alle aspecten van het Nederlandse belastingrecht die relevant zijn en/of kunnen zijn voor een Obligatiehouder. De paragraaf vormt geen advies over een specifieke situatie. Potentiële Obligatiehouders wordt daarom geadviseerd de eigen fiscaal adviseur, die op de hoogte is van zijn of haar specifieke fiscale positie, (periodiek) te raadplegen.

Deze paragraaf is opgesteld op verzoek van en gericht aan Aedificium Retail en wordt beheerst door de algemene voorwaarden van Deloitte Belastingadviseurs BV.

13.2 Belastingpositie van Obligatiehouders

De Obligaties die Aedificium Retail uitreikt, zullen in de markt worden geplaatst bij natuurlijke personen en rechtspersonen.

13.2.1 Natuurlijke personen

In de Wet inkomstenbelasting 2001 vindt de belastingheffing van natuurlijke personen plaats door middel van een boxenstelsel. Box 1 bevat het inkomen uit werk en woning, box 2 bevat het inkomen uit aanmerkelijk belang en box 3 het inkomen uit sparen en beleggen. Box 2 is in casu niet van toepassing, omdat sprake is van een obligatielening en niet van (rechten op) aandelen, winstbewijzen of stemrecht in de algemene vergadering van Aedificium Retail.

13.2.1.1 Inkomen uit werk en woning (box 1)

Indien een Obligatie tot het ondernemingsvermogen behoort van in Nederland woonachtige ondernemers, valt het daarmee behaalde resultaat in box 1. Dit is ook het geval voor natuurlijke personen die met betrekking tot hun Obligaties inkomsten uit overige werkzaamheden genieten. Het belastbaar inkomen wordt dan bepaald met inachtneming van 'goed koopmansgebruik'. Een positief resultaat uit een Obligatie is progressief belast tegen (maximaal) 52% inkomstenbelasting (tarief 2011). Een negatief resultaat is in beginsel aftrekbaar.

13.2.1.2 Inkomen uit sparen en beleggen (box 3)

In box 3 wordt een Obligatie in de heffing van inkomstenbelasting betrokken als inkomen uit sparen en beleggen (ook wel vermogensrendementsheffing genoemd). Het inkomen wordt dan bepaald op basis van een forfaitair rendement.

De rendementsgrondslag is de gemiddelde waarde van de tot box 3 te rekenen bezittingen minus de gemiddelde waarde van bepaalde schulden (voor zover een drempel van EUR 2.600,- wordt overschreden, dan wel EUR 5.200,- indien sprake is van een fiscale partner) aan het begin en einde van het kalenderjaar. Vanaf 2011 is er nog maar één peildatum, te weten 1 januari van elk jaar.

Het forfaitaire rendement is vastgesteld op 4% van de rendementsgrondslag en het belastingtarief daarover bedraagt 30%. De effectieve heffing bedraagt derhalve 1,2% over het gemiddelde vermogen. De rente-uitkeringen zelf zijn voor de belastingheffing in box 3 dus niet van belang. In box 3 geldt een heffingsvrij vermogen (een soort belastingvrije som) van EUR 20.661,-. Dit bedrag wordt verhoogd met EUR 20.661,- voor de "fiscale partner" en EUR 2.762,- per minderjarig kind. Genoemde bedragen zijn van toepassing in 2011.

13.2.1.3 Handleiding voor de aangifte inkomstenbelasting

Jaarlijks ontvangen de Obligatiehouders een handleiding voor het invullen van de aangifte inkomstenbelasting, waarbij het uitgangspunt is dat de Obligatie tot het inkomen uit sparen en beleggen (box 3) wordt gerekend. Aan de handleiding kunnen geen rechten worden ontleend.

13.2.1.4 Erfbelasting en schenkbelasting

Ingeval van overlijden van een Obligatiehouder, of schenking van een Obligatie, is in beginsel de waarde in het economische verkeer van de Obligatie onderworpen aan erf- respectievelijk schenkbelasting. De hoogte van het tarief (10%-40%) en de eventuele toepassing van een vrijstelling, is daarbij onder meer afhankelijk van de mate van verwantschap.

13.2.1.5 Overdrachtsbelasting

Over de aan- en verkoop van een Obligatie is geen Nederlandse overdrachtsbelasting verschuldigd.

13.2.1.6 Omzetbelasting

Over de aan- en verkoop van een Obligatie is geen Nederlandse omzetbelasting verschuldigd.

13.2.2 Rechtspersonen

In Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, rechtspersonen (uitgezonderd lichamen die de status van 'beleggingsinstelling' hebben in de zin van artikel 28 Wet op de vennootschapsbelasting 1969 en pensioenfondsen en andere entiteiten die (volledig) zijn vrijgesteld van de Nederlandse vennootschapsbelasting) zijn onderworpen aan 25% vennootschapsbelasting over het belastbare bedrag, zij het dat over de eerste EUR 200.000,- het tarief 20% bedraagt (tarieven 2011).

Voor de in Nederland gevestigde lichamen, alsmede beperkt vennootschapsbelastingplichtige Obligatiehouders die een Obligatie tot hun ondernemingsvermogen dienen te rekenen, geldt dat het resultaat op de Obligatie onderdeel vormt van de belastbare winst. Dit betekent onder meer dat de rente alsmede eventuele waardemutaties van de Obligatie alsdan tot de belastbare winst behoren.

13.3 Fiscale positie van Aedificium Retail

WT Vastgoed BV is enig aandeelhouder in Aedificium BV die op haar beurt enig aandeelhouder is in Aedificium Retail. WT Vastgoed BV, Aedificium BV en Aedificium Retail zullen voor de heffing van Nederlandse vennootschapsbelasting een fiscale eenheid vormen met WT Vastgoed BV als moedermaatschappij van de fiscale eenheid.

De fiscale eenheid houdt onder meer in dat de werkzaamheden en het vermogen van Aedificium Retail en Aedificium BV deel uitmaken van de werkzaamheden en het vermogen van WT Vastgoed BV en dat (resultaten op) onderlinge transacties tussen de tot de fiscale eenheid behorende maatschappijen worden genegeerd. De winst op een onderlinge transactie zou alsnog belast kunnen worden indien de fiscale eenheid binnen 6 jaar na genoemde transactie wordt verbroken. De vennootschapsbelasting wordt geheven bij de moedermaatschappij naar een tarief van 25% over het belastbaar bedrag, zij het dat over de eerste EUR 200.000,- het tarief 20% bedraagt (tarieven 2011). Afschrijven op vastgoed is alleen mogelijk indien en voor zover de fiscale boekwaarde hoger is dan de bodemwaarde. Doordat de bodemwaarde voor een gebouw dat ter belegging wordt gehouden in principe gelijk is aan

de WOZ-waarde van het gebouw, zal de afschrijvingsmogelijkheid voor Aedificium Retail in de praktijk beperkt blijken.

Aedificium Retail zal het Vastgoedproject als volgt financieren: deels met eigen vermogen, deels met (een) Hypothecaire financiering en deels met een Obligatielening. De Obligaties hebben een vaste rente en een winstdeling. Het is de intentie van Aedificium Retail om de vaste rente na afloop van elk kwartaal uit te keren aan de Obligatiehouders. De door Aedificium Retail op de Obligaties verschuldigde rente is bij het bepalen van de winst van de fiscale eenheid in beginsel aftrekbaar. Aan de Belastingdienst is gevraagd dit te bevestigen.

Overdrachtsbelasting

Aedificium Retail is bij aankoop van het Vastgoedproject in beginsel 6% overdrachtsbelasting verschuldigd. Het economisch eigendom van het Vastgoedproject wordt doorgeleverd door WT Vastgoed BV aan Aedificium Retail. Aedificium Retail doet bij de aankoop van dit deel een beroep op de vrijstelling ex artikel 15 lid 1 onder h Wet op belastingen van rechtsverkeer. De overdrachtsbelasting die op grond van genoemde bepaling is vrijgesteld, kan mogelijk alsnog verschuldigd zijn indien Aedificium Retail binnen 3 jaar na verkrijging niet langer deel uitmaakt van het zelfde concern. De achtergrond van de scheiding tussen het juridisch eigendom en economisch eigendom van de objecten bij de aankoop is de mogelijkheid om bij latere verkoop mogelijk overdrachtsbelasting te besparen.

Omzetbelasting

De uitgifte van de Obligaties is niet belast met btw. Het vastgoed is grotendeels btw-belast verhuurd. Dit betekent dat de btw op kosten grotendeels (pro rata parte) in aftrek kan worden gebracht. Uitgangspunt is dat de emissiekosten en dergelijke de aftrekmogelijkheid niet negatief beïnvloeden. Met de huurders die niet btw-belast huren is afgesproken dat deze huurders een vast percentage op de huurprijs betalen als compensatie voor niet-aftrekbare btw.

WT Vastgoed BV en Aedificium Retail zullen voor de btw een fiscale eenheid vormen. Dit betekent dat op transacties tussen WT Vastgoed en Aedificium Retail geen btw drukt.

14. JURIDISCHE ASPECTEN

14.1 Uitgifte en aanbidding van Obligaties

Dit Prospectus wordt uitgebracht in verband met het programma aanbidding en uitgifte door Aedificium Retail van 189 Obligaties aan het publiek in Nederland.

14.2 Obligatievoorwaarden

Algemeen

Aedificium Retail zal in beginsel 189 Obligaties uitgeven van EUR 25.000,- per stuk, exclusief 3% emissiekosten. De prijs per Obligatie inclusief 3% emissiekosten bedraagt derhalve EUR 25.750,-.

Indien alle 189 Obligaties geplaatst zullen worden bij investeerders bedraagt de nominale Obligatielening EUR 4.725.000,-.

Op de Obligaties zijn de Obligatievoorwaarden, zoals opgenomen in **BIJLAGE I** bij dit Prospectus, van toepassing. Nederlands recht is van toepassing op de Obligatievoorwaarden, respectievelijk de Obligaties. De Obligatiehouders dienen de bepalingen zoals uiteengezet in de Obligatievoorwaarden tevens te lezen in samenhang met de voorwaarden in de Trustakte, zoals opgenomen in **BIJLAGE II** bij dit Prospectus.

Op de Obligatievoorwaarden, respectievelijk de Trustakte, is Nederlands recht van toepassing.

Bestemming van de opbrengst

De opbrengst van de Obligatielening zal door Aedificium Retail uitsluitend worden aangewend ter financiering van (de aankoop en exploitatie door Aedificium Retail van) het Vastgoedproject. De objecten behorende tot het Vastgoedproject worden deels gefinancierd door de met de uitgifte van de Obligaties aangetrokken gelden en deels door een Hypothecaire financiering welke Aedificium Retail is aangegaan met de Bank. Daarnaast zal de Initiatiefnemer als blijk van vertrouwen in het Vastgoedproject eigen vermogen in Aedificium Retail inbrengen ten bedrage van EUR 535.000,-

Vorm

De Obligaties luiden op naam en zijn direct overdraagbaar. De Obligaties luiden in euro.

De Obligaties worden niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) en er zal geen markt worden onderhouden in de Obligaties door Aedificium Retail. Er zullen geen bewijzen van deelname in de Obligatielening worden verstrekt. Het eigendom van een Obligatie kan enkel worden overdragen door een daartoe bestemde (onderhandse) akte en mededeling daarvan aan Aedificium Retail en de Stichting.

Status en rangorde

De verplichtingen van Aedificium Retail uit hoofde van de Obligaties vormen directe verplichtingen. De Obligaties zijn onderling en ten opzichte van elkaar van gelijke rang, zonder enig verschil in preferentie.

De vorderingen van de Obligatiehouder casu quo de verplichtingen van Aedificium Retail met betrekking tot betaling van enig bedrag onder de Obligaties zullen zijn achtergesteld bij alle (vorderings-)rechten van de Bank ten opzichte van Aedificium Retail en wel zodanig, dat de vorderingen van de Obligatiehouder uit hoofde van diens Obligaties niet opeisbaar, verschuldigd of voor verrekening of enigerlei korting vatbaar zullen zijn alvorens de alsdan bestaande (betalings-) verplichtingen van Aedificium Retail jegens de Bank volledig zijn voldaan, dan wel met betrekking tot

die verplichtingen jegens de Bank een akkoord of andersoortige regeling is getroffen, waarbij door de Bank aan Aedificium Retail finale kwijting is verleend.

Looptijd van de Obligaties, aflossing en vervroegde aflossing

De looptijd van de Obligaties bedraagt maximaal 8 jaar, voor alle Obligaties te rekenen vanaf de Uitgiftedatum, met dien verstande dat Aedificium Retail het recht heeft om na 5 jaar, te rekenen vanaf de Uitgiftedatum, de Obligatielening te eniger tijd geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen, met inachtneming van de Obligatievoorwaarden. In dat geval zullen de Obligaties pro rata parte vervroegd worden afgelost.

De Hoofdsom van de Obligaties zal Aedificium Retail uiterlijk op de Aflossingsdatum aan de Obligatiehouders (terug-)betalen. De Obligaties zullen worden afgelost tegen hun Hoofdsom, zulks te vermeerderen met de verschenen doch onbetaalde Rente en, voor zover beschikbaar, de Winstdeling.

Rente

Alle Obligaties dragen met ingang van de Uitgiftedatum Rente over hun uitstaande Hoofdsom, tegen een rentevoet van 6,5% per jaar.

Aedificium Retail zal de Rente op de Obligaties in beginsel per kwartaal achteraf uitkeren op de Rentebetalingdata, zoals in de Obligatievoorwaarden bepaald (voor het eerst op 11 oktober 2011), met dien verstande dat indien een Rentebetalingdatum in enig jaar niet op een Werkdag valt, de alsdan verschuldigde Rente wordt betaald op de eerstvolgende Werkdag. Echter, in het geval de liquiditeitspositie van Aedificium Retail naar het oordeel van het Bestuur niet toereikend is om de Rente op de Rentebetalingdata te voldoen, wordt de betalingsverplichting opgeschort en wordt de nadien verschuldigde Rente vermeerderd met het tekort op de eerder verschuldigde Rente. Aedificium Retail is in dat geval extra rente verschuldigd van 2,5% per jaar over de vervallen en nog niet uitgekeerde Rente over de periode te rekenen vanaf de Rentebetalingdatum waarop Aedificium Retail de Rente aanvankelijk zou hebben uitgekeerd tot de Rentebetalingdatum waarop betaling alsnog plaatsvindt, een en ander met inachtneming van de Obligatievoorwaarden.

Winstdeling

De Obligatiehouders zijn gezamenlijk gerechtigd tot uitkering van een Winstdeling van ten hoogste 10% van de totale nominale waarde van de Obligatielening, doch uitsluitend indien er voor zover de liquiditeitspositie van Aedificium Retail na verkoop, dan wel herfinanciering van de registergoederen behorende tot het Vastgoedproject zodanig is dat in de eerste plaats (i) de ten behoeve van de Bank gevestigde borgstellingen (zie hierna) volledig zijn ingetrokken en in de tweede plaats (ii) de Winstdeling voldaan kan worden. De Winstdeling, voor zover beschikbaar, zal *pro rata parte* aan de Obligatiehouders worden uitgekeerd overeenkomstig het bepaalde in de Obligatievoorwaarden en de Trustakte. De bepaling van de liquiditeitspositie van Aedificium Retail geschiedt aan de hand van de daadwerkelijk aanwezige liquiditeiten.

De genoemde borgstellingen zijn persoonlijk door de heer A.W.M. Verhoeven, één van de uiteindelijke bestuurders van WT Vastgoed BV, gevestigd ten behoeve van de Bank. Een borgstelling ten bedrage van maximaal EUR 350.000,- ziet op de aankoop *casu quo* herfinanciering van het object in Helmond en blijft in beginsel gedurende de looptijd van de Hypothecaire financiering gehandhaafd. De tweede borgstelling bedraagt maximaal EUR 2.353.030,-, maar deze zal worden ingetrokken zodra het winkelpand aan de Sint Annastraat 28, 30 en 37 t/m 41 te Sluis naar genoegen van de Bank is verhuurd op basis van een nieuw huurcontract met EM-TE Supermarkten (zie voor nadere informatie met betrekking tot de situatie in Sluis hoofdstuk 6 "Beschrijving van de vastgoedmarkt en het Vastgoedproject" van dit Prospectus).

Aedificium Retail zal de Winstdeling aan de Obligatiehouders uitkeren binnen vier weken nadat de registeraccountant van Aedificium Retail het te betalen bedrag heeft gecontroleerd, doch uiterlijk binnen acht weken nadat de objecten behorende tot het Vastgoedproject zijn verkocht en vervreemd en/of herfinanciering heeft plaatsgevonden.

Verjaring

Vorderingen ter zake van de Obligaties (waaronder begrepen vorderingen ter zake van de Hoofdsom, Rente en Winstdeling) verjaren na 5 jaar.

Belastingen

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, tenzij de inhouding of aftrek daarvan door de wet wordt vereist. In dat geval verwerkt de Uitgevende Instelling de vereiste inhouding of aftrek voor rekening van de Obligatiehouders en betaalt de Uitgevende Instelling de Obligatiehouders geen extra bedragen.

De Stichting als betalingskantoor

Aedificium Retail zal zorg dragen voor betalingen ter zake van Hoofdsom, Rente en, voor zover beschikbaar, Winstdeling aan de Stichting, die in opdracht van de Obligatiehouders als betaalkantoor zal optreden ten behoeve van de Obligatiehouders en in dat kader zal zorg dragen voor het ontvangen en doorbetalen van dergelijke gelden. De Stichting stelt de gelden die zij ten behoeve van de Obligatiehouders verkrijgt onverwijld (doch uiterlijk binnen vijf kalenderdagen) beschikbaar aan de Obligatiehouders. De Stichting zal zorg dragen voor het (tijdig) doorbetalen van voornoemde gelden aan de Obligatiehouders, en wel door overmaking daarvan naar de door de Obligatiehouder opgegeven bankrekening in Nederland als vermeld in het Register.

Verzuim

Er is sprake van verzuim van Aedificium Retail indien sprake is van (i) wanbetaling door Aedificium Retail ter zake van de Hoofdsom van (een deel van) de Obligaties en de betreffende nalatigheid duurt tenminste 30 dagen; of (ii) niet-nakoming of -uitvoering door Aedificium Retail van een andere verplichting op grond van de Obligatielening en de betreffende nalatigheid duurt tenminste 30 dagen nadat Aedificium Retail een kennisgeving per aangetekende brief heeft ontvangen van de Stichting waarin deze nalatigheid wordt geconstateerd. Daarnaast zal sprake zijn van verzuim van Aedificium Retail in de situaties als vermeld in artikel 13 van de Obligatievoorwaarden.

In geval van verzuim van Aedificium Retail zal de Stichting met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de Trustakte, naar eigen inzicht dan wel op schriftelijk verzoek van de houders van tenminste 75% van het totale nominale bedrag van uitstaande Obligaties de Obligatielening (inclusief Hoofdsom, Rente en/of, voor zover beschikbaar, Winstdeling) per direct mogen opeisen.

Register

De Obligatiehouders worden in het Register ingeschreven. In het Register zijn de naam, het adres, het relevante bankrekeningnummer of girorekeningnummer in Nederland, en het aantal Obligaties met vermelding van de betreffende nummers van de Obligaties van alle Obligatiehouders opgenomen. In het Register worden tevens opgenomen de namen en de adressen van de pandhouders en vruchtgebruikers van Obligaties, met vermelding van het aantal Obligaties waarop zij rechten hebben en de datum waarop zij hun rechten hebben verkregen.

Het Register zal namens Aedificium Retail worden bijhouden door de Stichting en ligt ten kantore van de Stichting ter inzage voor de Obligatiehouders en Aedificium Retail. Op schriftelijk verzoek aan de Stichting kunnen Obligatiehouders kosteloos een persoonlijk uittreksel uit het Register krijgen.

Obligatiehouders, vruchtgebruikers en pandhouders zijn verplicht alle wijzigingen in de gegevens onverwijld en schriftelijk mede te delen aan de Stichting. Gevolgen welke voortvloeien uit of verband houden met het door een Obligatiehouder, vruchtgebruiker of pandhouder niet, niet juist of niet tijdig doen van voornoemde mededeling(en), komen volledig voor rekening en risico van de betreffende

Obligatiehouder, vruchtgebruiker of pandhouder en kunnen niet aan de Stichting en/of de Aedificium Retail worden tegengeworpen.

Vergadering van Obligatiehouders

Een vergadering van Obligatiehouders zal worden gehouden (i) indien Aedificium Retail dit wenselijk acht, (ii) op schriftelijk verzoek van de Stichting of (iii) op schriftelijk verzoek van de houders van tenminste 30% van het totale nominale bedrag aan uitstaande Obligaties.

De vergadering van Obligatiehouders zal worden uitgeschreven door Aedificium Retail. Aedificium Retail roept de vergadering van Obligatiehouders uiterlijk binnen één maand, na ontvangst van het schriftelijke verzoek daartoe, bijeen. Obligatiehouders zullen tenminste 15 dagen voor de dag waarop de vergadering wordt gehouden een oproepingsbrief voor de vergadering van Obligatiehouders ontvangen.

In spoedeisende gevallen, hetgeen ter beoordeling van Aedificium Retail is, kan de oproepingstermijn ten aanzien van de vergadering van Obligatiehouders worden teruggebracht tot zeven dagen, de dag van de vergadering en van de oproeping niet meegerekend. Indien Aedificium Retail in gebreke blijft met het bijeenroepen van een vergadering van Obligatiehouders, als hiervoor bedoeld, heeft de Stichting *casu quo* hebben de verzoekende Obligatiehouders zelf het recht een vergadering van Obligatiehouders uit te schrijven met inachtneming van de geldende termijnen en formaliteiten.

Op een vergadering van Obligatiehouders zal door middel van handopsteking worden gestemd. Elke Obligatie geeft de houder ervan recht op een stem in de vergadering van Obligatiehouders.

14.3 Zekerheid

Obligatiehouders kunnen geen eigen, individuele vorderingsrechten en/of rechtstreekse acties jegens Aedificium Retail instellen.

De Stichting zal op grond van de Trustakte optreden voor en ten behoeve van de Obligatiehouders. Daartoe zal de Stichting als schuldeiser een eigen, exclusief vorderingsrecht hebben jegens Aedificium Retail, dat inhoudelijk overeenstemt met de vorderingsrechten van de Obligatiehouders jegens Aedificium Retail (een zogenoemde 'parallele vordering'). Dit betekent dat de Stichting uit hoofde van de parallele vordering een zelfstandig vorderingsrecht zal hebben tot betaling door Aedificium Retail van een bedrag dat gelijk is aan ('parallel is aan') het totale bedrag dat Aedificium Retail onder de Obligatielening aan de (gezamenlijke) Obligatiehouders verschuldigd is.

De parallele vordering van de Stichting zal worden versterkt doordat een niet-zelfstandig eecutabel recht van tweede hypotheek ten gunste van de Stichting zal worden gevestigd op de objecten behorende tot het Vastgoedproject en wel door Aedificium Retail, de economisch gerechtigde tot de objecten behorende tot het Vastgoedproject, tezamen met respectievelijk Dieren Diderna BV, Wederhof BV en Sluis Sint Annastraat BV, die het juridisch eigendom houden met betrekking tot die objecten. Deze zekerheden zijn gevestigd bij afzonderlijke notariële hypotheekakte. Een concept van de notariële hypotheekakte is aangehecht aan dit Prospectus als **BIJLAGE III**.

De Stichting zal de zekerheidsrechten voor en ten behoeve van de Obligatiehouders houden, beheren en indien noodzakelijk uitwinnen, met dien verstande dat de Stichting gedurende de looptijd van de Obligatielening, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Bank, niet direct of indirect (i) het haar toekomende recht van tweede hypotheek op de objecten behorende tot het Vastgoedproject zal uitwinnen; of (ii) een (gerechtelijke) procedure zal starten tegen Aedificium Retail dan wel anderszins maatregelen zal treffen om de Obligatielening (inclusief Hoofdsom, Rente en/of, voor zover beschikbaar, Winstdeling) of een deel daarvan te innen.

Indien de Stichting overgaat tot uitwinning van de zekerheden die zijn gevestigd tot zekerheid van de parallele vordering van de Stichting, zullen de gelden die de Stichting door voornoemde uitwinning verkrijgt Aedificium Retail bevrijden van de betaling van deze gelden ten opzichte van de (individuele) Obligatiehouders.

14.4 Wet op het financieel toezicht

Ingevolge hoofdstuk 5.1. van de Wft is het in beginsel niet toegestaan om in Nederland effecten, waaronder nadrukkelijk ook zijn begrepen de Obligaties, aan het publiek aan te bieden, tenzij een hiertoe door de AFM goedgekeurd prospectus algemeen verkrijgbaar is gesteld.

Dit Prospectus kwalificeert als een prospectus in de zin van de Prospectusrichtlijn (Richtlijn 2003/71/EG) en is opgesteld in overeenstemming met hoofdstuk 5.1 van de Wft. Dit Prospectus is goedgekeurd door de AFM op 30 mei 2011.

Daarnaast is het in beginsel voor een ieder verboden bedrijfsmatig buiten besloten kring opvorderbare gelden van anderen dan professionele marktpartijen aan te trekken. Doch dit verbod is niet van toepassing op Aedificium Retail, aangezien zij gelden aantrekt tegen uitgifte van effecten en zulks geschiedt in overeenstemming met hetgeen dienaangaande bij of krachtens de Wft is bepaald.

15. DEELNAME

15.1 Toewijzing en uitgifte van Obligaties en storting van gelden

Een potentiële investeerder kan inschrijven op één of meerdere Obligaties door middel van een inschrijfformulier dat als **BIJLAGE VI** bij dit Prospectus is gevoegd. Zowel rechtspersonen als natuurlijke personen kunnen inschrijven.

Er zijn 189 Obligaties beschikbaar.

Inschrijving op de Obligaties is doorlopend mogelijk vanaf de datum van dit Prospectus tot het moment van bereiken van de totale nominale waarde van de Obligatielening. De inschrijvingsperiode in verband met de uitgifte van de Obligatielening eindigt op het moment dat de inschrijving voor de uitgifte van de Obligaties voltekend is, doch uiterlijk op 15 juli 2011. Aedificium Retail behoudt zich expliciet het recht voor de inschrijvingsperiode te verkorten of te verlengen indien het aantal inschrijvingen hiertoe aanleiding geeft.

Indien de periode waarin op de Obligaties kan worden ingeschreven wordt gewijzigd, dan wel indien het aantal uit te geven Obligaties wordt verhoogd voor het einde van de inschrijfperiode, dan zal Aedificium Retail hiervan mededeling doen via haar website, bereikbaar via www.aedificiumretail.nl.

De Obligatiehouders worden door ondertekening van het inschrijfformulier geacht kennis te hebben genomen van de Obligatievoorwaarden en de bepalingen van de Trustakte en zijn daaraan gebonden.

Binnen de gestelde termijn zoals schriftelijk door Aedificium Retail in een Stortingsverzoek aangegeven na voorwaardelijke toewijzing van de Obligaties, dient de Obligatiehouder de Hoofdsom en de daarmee samenhangende emissiekosten (3%) van alle aan hem voorwaardelijk toegewezen Obligaties te storten, door overschrijving van het bedrag op de bankrekening van de Stichting, zoals vermeld in het Stortingsverzoek. De Stichting zal zorg dragen voor het (tijdig) doorbetalen van de gelden in verband met de inschrijving van de Obligaties aan Aedificium Retail.

De gelden in verband met de inschrijving op Obligaties dienen uiterlijk op Stortingsdatum, zoals bepaald door Aedificium Retail en vermeld in het Stortingsverzoek, zijn bijgeschreven.

Aan de Obligatiehouders worden geen commissies of kosten in rekening gebracht ter zake van betalingen die overeenkomstig deze Obligatievoorwaarden worden gedaan, met uitzondering van de emissiekosten.

Onvoorwaardelijke toewijzing en uitgifte van de Obligaties vindt plaats in de volgorde van ontvangst van volledig ingevulde en ondertekende inschrijfformulieren voor inschrijving op Obligaties en na ontvangst van (i) het volledige verschuldigde bedrag ter zake de betreffende Obligaties en (ii) een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de persoon die het inschrijfformulier ondertekent, voorzien van een legalisatie door een in Nederland gevestigde notaris. In geval van een rechtspersoon, dient tevens (iii) een kopie van het uittreksel van die rechtspersoon uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel te worden meegestuurd alsmede (iv) een kopie van de statuten van die rechtspersoon.

De Stichting zal, indien zij dit noodzakelijk acht, in een voorkomend geval achtergrondonderzoeken kunnen verrichten in het kader van haar zorgplicht (know your customer) en/of in het kader van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). De Stichting kan Aedificium Retail in dit verband verzoeken om aanvullende informatie en/of aanvullende bescheiden op te vragen bij een inschrijver. Door ondertekening van het inschrijfformulier stemt de inschrijver ermee in dat achtergrondonderzoeken als hier bedoeld kunnen worden verricht.

Na de onvoorwaardelijke toewijzing en uitgifte ontvangt de Obligatiehouder van de Stichting een schriftelijke kennisgeving van het toegewezen bedrag *casu quo* het aantal uitgegeven Obligaties door middel van een afschrift van zijn inschrijving in het Register.

Aedificium Retail kan zonder opgaaft van redenen een inschrijving, geheel of gedeeltelijk, weigeren dan wel niet effectueren. Eventuele stortingen in verband met inschrijvingen voor Obligaties die worden geweigerd of niet worden geëffectueerd, zullen worden gestorneerd op het bankrekeningnummer waarvan de oorspronkelijke storting werd gedaan. Er zal in geval van storting geen rente worden vergoed over het gestorneerde bedrag.

Uitgifte van de Obligatielening vindt plaats op de Uitgiftedatum (naar verwachting: 1 augustus 2011).

De resultaten van de uitgifte zullen door Aedificium Retail op of omstreeks de Uitgiftedatum worden gepubliceerd op haar website, bereikbaar via www.aedificiumretail.nl.

15.2 Plaatsingsgarantie

WT Vastgoed BV heeft zich garant gesteld voor de afname van de te plaatsen 189 Obligaties, indien deze Obligaties niet door derden op de Stortingsdatum afgenomen zijn. De niet op de Stortingsdatum bij derden geplaatste Obligaties, zullen door WT Vastgoed BV op dat moment tegen nominale waarde worden afgenomen. Deze garantstelling is bij separate overeenkomst op de datum van het Prospectus tussen Aedificium Retail en WT Vastgoed BV vastgelegd. WT Vastgoed BV ontvangt hiervoor een vaste overeengekomen éénmalige vergoeding van EUR 150.000,-.

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

16. BETROKKEN PARTIJEN

De volgende partijen zijn bij de aanbieder van de Obligaties *casu quo* bij het Prospectus betrokken:

Uitgevende Instelling

Aedificium Retail BV
St. Jorisstraat 15
5211 HA 's-Hertogenbosch
Telefoonnummer: 073 610 07 55

Initiatiefnemer

WT Vastgoed BV
St. Jorisstraat 15
5211 HA 's-Hertogenbosch

Stichting

Stichting Aedificium Retail
Peperstraat 9
5211 KM 's-Hertogenbosch

Bestuur Stichting

Trust Alliance Investment Services BV
Peperstraat 9
5211 KM 's-Hertogenbosch

Financier

FGH Bank
Leidseveer 50
Postbus 2244
3500 GE Utrecht

Fiscaal adviseur

Deloitte Belastingadviseurs
Orlyplein 10
1043 DP Amsterdam
Postbus 58120
1040 HC Amsterdam

Accountant

Deloitte Accountants BV
Orlyplein 10
1043 DP Amsterdam
Postbus 58110
1040 HC Amsterdam

Juridisch adviseur

AKD Prinsen van Wijmen NV
Orlyplein 10
1043 DP Amsterdam
Postbus 59280
1040 KG Amsterdam

Taxateur

DTZ Zadelhoff v.o.f.
Apollolaan 150
1077 BG Amsterdam
Postbus 74030
1070 BA Amsterdam

17. ONDERZOEKSRAPPORT ACCOUNTANT

Onderzoeksrapport

Aan: de directie van Aedificium Retail B.V.

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben het geprognoseerd kasstroomoverzicht zoals opgenomen in hoofdstuk 11.7 "Kasstroomoverzicht van Aedificium Retail" van dit prospectus van Aedificium Retail B.V. te 's-Hertogenbosch voor de periode 2011-2018 onderzocht. Dit geprognoseerd kasstroomoverzicht, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd (zoals opgenomen in hoofdstuk 11 "Voornaamste financiële informatie" van het prospectus van Aedificium Retail B.V.) is opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van de entiteit. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake deze prognose 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 de cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt.

Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, kan als gevolg van de aard van dit onderzoek, slechts resulteren in het geven van een conclusie die een beperkte mate van zekerheid geeft. Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van de prognose in overeenstemming met Boek 2 Titel 9 van het Burgerlijk Wetboek 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 de prognose.

Naar ons oordeel is de prognose op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen opgesteld en toegelicht in overeenstemming met Boek 2 Titel 9 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals deze gehanteerd gaan worden in de jaarrekening van Aedificium Retail B.V., in aanmerking zijn genomen.

Overige aspecten

Realiseerbaarheid toekomstige uitgaven

De werkelijke uitkomsten zullen waarschijnlijk afwijken van de prognose, 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, 30 mei 2011
Deloitte Accountants BV

Was getekend: Drs. J. Holland RA

18. BESCHIKBARE INFORMATIE

18.1 Door middel van verwijzing opgenomen documenten

De volgende documenten worden geacht onderdeel te zijn van het Prospectus:

- de akte van oprichting en statuten van Aedificium Retail;
- de akte van oprichting en statuten van de Stichting; en
- de taxatierapporten van DTZ Zadelhoff v.o.f. betrekking hebbende op de objecten van het Vastgoedproject (met betrekking tot Dieren: taxatierapport met kenmerk T32097/23082010 d.d. 23 augustus 2010, met betrekking tot Helmond: taxatierapport met kenmerk T32098/23082010 d.d. 23 augustus 2010, en met betrekking tot Sluis: taxatierapport met kenmerk T32099/23082010 d.d. 23 augustus 2010).

De akten van oprichting en statuten van Aedificium Retail en de Stichting en de taxatierapporten zijn tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus kosteloos verkrijgbaar op de website van Aedificium Retail, bereikbaar via www.aedificiumretail.nl.

18.2 Aanvullende informatie

Kopieën van dit Prospectus en (eventuele) supplementen bij dit Prospectus zijn, uitsluitend in de Nederlandse taal, kosteloos verkrijgbaar gedurende de geldigheidsduur van dit Prospectus via de website van Aedificium Retail, bereikbaar via www.aedificiumretail.nl dan wel per post bij Aedificium Retail, St. Jorisstraat 15, 5211 HA 's-Hertogenbosch.

Aan een ieder wordt op verzoek en tegen kostprijs de gegevens van Aedificium Retail en de Stichting beschikbaar gesteld die ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen.

18.3 Opgenomen Bijlagen

De Bijlagen I tot en met VI vormen een onderdeel van dit Prospectus:

BIJLAGE I	Obligatievoorwaarden
BIJLAGE II	Trustakte
BIJLAGE III	Concept hypotheekakte (recht van tweede hypotheek)
BIJLAGE IV	Curricula Vitae Bestuursleden
BIJLAGE V	Curricula Vitae bestuursleden Stichting
BIJLAGE VI	Inschrijfformulier

BIJLAGE I Obligatievoorwaarden

Op of omstreeks 30 mei 2011 is een trustakte ondertekend (de "**Trustakte**") waarin de bepalingen zijn vastgelegd waaronder **STICHTING AEDIFICIUM RETAIL** (de "**Stichting**") in verband met de uitgifte van 189 verhandelbare obligaties met een nominale waarde van EUR 25.000,- per obligatie (de "**Obligaties**") door **AEDIFICIUM RETAIL B.V.** (de "**Uitgevende Instelling**"), zal optreden voor en ten behoeve van de houders van de Obligaties (de "**Obligatiehouders**").

De Obligatiehouders dienen de bepalingen zoals uiteengezet in deze obligatievoorwaarden (de "**Obligatievoorwaarden**") te lezen in samenhang met de voorwaarden in de Trustakte. Door inschrijving op de Obligaties aanvaardt de inschrijver expliciet, onvoorwaardelijk en onherroepelijk deze Obligatievoorwaarden, alsmede de daarmee samenhangende bepalingen in de Trustakte.

De Obligatiehouder verklaart kennis genomen te hebben van de bepalingen in de Trustakte. De Trustakte verklaart de aard en de mate van de rechten van de Obligatiehouder. De Obligatiehouder stemt door acceptatie hiervan in tot gebondenheid aan alle bepalingen en voorwaarden waaronder de Obligaties worden uitgegeven en gehouden. In het bijzonder stemt de Obligatiehouder er mee in dat zijn rechten in verband met de Obligaties worden uitgeoefend door de Stichting in de mate en op de wijze als nader bepaald in de Trustakte. De uitoefening door en positie van de Stichting is – bij wijze van bewind – een eigenschap van de (vorderings-)rechten van de Obligatiehouder ter zake de door hem gehouden Obligatie(s) en berust niet op vertegenwoordiging, volmacht of (overeenkomst tot) lastgeving. De Stichting zal de rechten uitoefenen ten behoeve van de Obligatiehouder zoals nader bepaald in de Trustakte.

ARTIKEL 1 OBLIGATIES

- 1.1. De Uitgevende Instelling geeft de Obligaties uit aan de Obligatiehouders overeenkomstig de in deze Obligatievoorwaarden beschreven voorwaarden. De Obligatiehouders worden door ondertekening van het inschrijfformulier geacht kennis te hebben genomen van deze Obligatievoorwaarden, alsmede de bepalingen van de Trustakte en zijn daaraan gebonden.
- 1.2. De Obligaties staan op naam van de Obligatiehouder en bedragen nominaal EUR 25.000,- per Obligatie (de "**Hoofdsom**") exclusief 3% emissiekosten. De totale obligatielening is groot EUR 4.725.000,- (de "**Obligatielening**"). De Obligaties zijn doorlopend genummerd vanaf 1 tot en met 189.
- 1.3. De inschrijvingsperiode in verband met de uitgifte van de Obligatielening eindigt op het moment dat de inschrijving voor de uitgifte van de Obligaties voltekend is, doch uiterlijk op 15 juli 2011. De Uitgevende Instelling behoudt zich expliciet het recht voor de inschrijvingsperiode te verkorten of te verlengen indien het aantal inschrijvingen hiertoe aanleiding geeft.
- 1.4. De Uitgevende Instelling behoudt zich expliciet het recht voor zonder opgaaf van redenen een inschrijving, geheel of gedeeltelijk, te weigeren dan wel niet te effectueren. Eventuele stortingen in verband met de inschrijvingen voor Obligaties die worden geweigerd of niet geëffectueerd, zullen worden gestorneerd op het bankrekeningnummer waarvan de oorspronkelijke storting werd gedaan. Er zal in geval van stornering geen rente worden vergoed over het gestorneerde bedrag.
- 1.5. Uitgifte van de Obligaties geschiedt door inschrijving in het register van Obligatiehouders, dat wordt gehouden door de Stichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 van deze Obligatievoorwaarden (het "**Register**"). Van de Obligaties worden geen bewijzen afgegeven.
- 1.6. De looptijd van de Obligaties bedraagt maximaal acht (8) jaar, voor alle Obligaties te rekenen vanaf de datum waarop de Obligatielening aanvangt, te weten 1 augustus 2011 of zoveel eerder of later als de Uitgevende Instelling bepaalt (de "**Uitgiftedatum**"), met dien

verstande dat de Uitgevende Instelling bevoegd is de Obligaties vervroegd af te lossen overeenkomstig artikel 8 van deze Obligatievoorwaarden.

ARTIKEL 2 STATUS OBLIGATIES

- 2.1. De verplichtingen van de Uitgevende Instelling uit hoofde van de Obligaties vormen directe verplichtingen van de Uitgevende Instelling. De Obligaties zijn onderling en ten opzichte van elkaar van gelijke rang, zonder enig verschil in preferentie.
- 2.2. De vorderingen van de Obligatiehouder *casu quo* de verplichtingen van de Uitgevende Instelling strekkende tot betaling van enig bedrag onder de Obligaties zullen zijn achtergesteld bij alle (vorderings-)rechten van de FGH Bank N.V. (de "**Bank**") jegens de Uitgevende Instelling en wel zodanig, dat de vorderingen van de Obligatiehouder uit hoofde van diens Obligaties niet opeisbaar, verschuldigd of voor verrekening of enigerlei korting vatbaar zullen zijn alvorens de alsdan bestaande (betalings-)verplichtingen van de Uitgevende Instelling jegens de Bank volledig zijn voldaan, dan wel met betrekking tot die verplichtingen jegens de Bank een akkoord of andersoortige regeling is getroffen, waarbij door de Bank aan de Uitgevende Instelling finale kwijting is verleend.
- 2.3. Obligatiehouders zijn van gelijke rang ten opzichte van alle huidige en toekomstige concurrente schuldeisers van de Uitgevende Instelling.

ARTIKEL 3 BESTEMMING VAN DE OBLIGATIELENING

De opbrengst van de Obligatielening zal door de Uitgevende Instelling worden aangewend uitsluitend ter financiering van de aankoop en exploitatie door de Uitgevende Instelling van de economische gerechtigdheid tot registergoederen gelegen te Dieren, Helmond en Sluis (het "**Vastgoedproject**"), een en ander zoals beschreven in het prospectus van de Uitgevende Instelling d.d. 30 mei 2011 ("**Prospectus**"). De registergoederen behorende tot het Vastgoedproject worden, behalve door middel van inbreng van eigen vermogen, deels vreemd gefinancierd door de met de uitgifte van de Obligaties aangetrokken gelden en deels door een hypothecaire geldlening welke de Uitgevende Instelling zal aangaan met de Bank.

ARTIKEL 4 TOEWIJZING EN UITGIFTE VAN OBLIGATIES EN STORTING VAN GELDEN

- 4.1. Binnen de gestelde termijn zoals schriftelijk door de Uitgevende Instelling in een verzoek tot storting van de gelden is aangegeven na voorwaardelijke toewijzing van de Obligaties (een "**Stortingsverzoek**"), dient de Obligatiehouder de Hoofdsom en de daarmee samenhangende emissiekosten (3%) van alle aan hem voorwaardelijk toegewezen Obligaties te storten, door overschrijving van het bedrag op de bankrekening van de Stichting, zoals vermeld in het Stortingsverzoek. De Obligatiehouder geeft door inschrijving op de Obligaties opdracht aan de Stichting tot doorbetaling aan de Uitgevende Instelling van alle gelden die in verband met de inschrijving op de Obligaties door de Stichting worden ontvangen. De Stichting stelt de gelden die zij met toepassing van dit artikel 4.1 verkrijgt ten behoeve van de Uitgevende Instelling onverwijld (doch uiterlijk binnen vijf (5) kalenderdagen na de Stortingsdatum) beschikbaar aan de Uitgevende Instelling. De Stichting zal zorg dragen voor het (tijdig) doorbetalen van voornoemde gelden aan de Uitgevende Instelling, en wel door overmaking daarvan naar de door de Uitgevende Instelling gehouden bankrekening in Nederland.
- 4.2. Alle gelden in verband met de inschrijving op Obligaties dienen binnen de gestelde termijn, als bepaald door de Uitgevende Instelling en vermeld in het Stortingsverzoek, te zijn bijgeschreven, door overschrijving van het betreffende bedrag op de bankrekening van de Stichting (de "**Stortingsdatum**"). De betalingsgegevens van de bankrekening van de Stichting zullen zijn vermeld in het Stortingsverzoek.

- 4.3. Aan de Obligatiehouders worden geen commissies of kosten in rekening gebracht ter zake van betalingen die overeenkomstig deze Obligatievoorwaarden worden gedaan met uitzondering van de emissiekosten.
- 4.4. Onvoorwaardelijke toewijzing en uitgifte van de Obligaties vindt plaats in de volgorde van ontvangst van volledig ingevulde en ondertekende inschrijfformulieren voor inschrijving op Obligaties en na ontvangst van (i) het volledige verschuldigde bedrag ter zake de betreffende Obligaties en (ii) een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de persoon die het inschrijfformulier ondertekent, voorzien van een legalisatie door een in Nederland gevestigde notaris. In geval van een rechtspersoon, dient tevens (iii) een kopie van het uittreksel van die rechtspersoon uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel te worden meegestuurd alsmede (iv) een kopie van de statuten van die rechtspersoon.
- 4.5. De Stichting zal, indien zij dit noodzakelijk acht, in een voorkomend geval achtergrondonderzoeken kunnen verrichten in het kader van haar zorgplicht (*know your customer*) en/of in het kader van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). De Stichting kan Aedificium Retail in dit verband verzoeken om aanvullende informatie en/of aanvullende bescheiden op te vragen bij een inschrijver.
- 4.6. Na de toewijzing en uitgifte ontvangt de Obligatiehouder van de Stichting een afschrift van zijn inschrijving in het Register.
- 4.7. De resultaten van de uitgifte zullen door Aedificium Retail op of omstreeks de Uitgiftedatum worden gepubliceerd op haar website, bereikbaar via www.aedificiumretail.nl.

ARTIKEL 5 ADMINISTRATIE VAN OBLIGATIES; REGISTER

- 5.1. De administratie van de Obligaties wordt namens de Uitgevende Instelling verzorgd door de Stichting, tenzij in de Trustakte of in deze Obligatievoorwaarden anders is bepaald.
- 5.2. Er wordt door de Stichting, zulks namens de Uitgevende Instelling, een Register bijgehouden waarin de naam, het adres, het relevante bankrekeningnummer of girorekeningnummer in Nederland, en het aantal Obligaties met vermelding van de betreffende nummers van de Obligaties van alle Obligatiehouders is opgenomen. In het Register worden tevens opgenomen de namen en de adressen van de pandhouders en vruchtgebruikers van Obligaties, met vermelding van het aantal Obligaties waarop zij rechten hebben en de datum waarop zij hun rechten hebben verkregen.
- 5.3. Het Register wordt gehouden door en ten kantore van de Stichting. De Stichting voert in het Register de noodzakelijke wijzigingen door en verricht al hetgeen ter uitvoering van de Trustakte en/of de Obligatievoorwaarden ter zake nuttig of noodzakelijk is. De Uitgevende Instelling alsmede de Obligatiehouders zijn steeds gerechtigd tot inzage in het Register. De Stichting zal de Uitgevende Instelling op de hoogte houden van de door haar verrichte handelingen inzake het Register.
- 5.4. Het Register wordt regelmatig bijgehouden. Iedere inschrijving of wijziging in het Register wordt getekend door een bestuurder dan wel gevolmachtigde van de Stichting. Obligatiehouders, vruchtgebruikers en pandhouders zijn verplicht ervoor te zorgen dat hun gegevens als bedoeld in artikel 5.2 bij de Stichting bekend zijn.
- 5.5. Obligatiehouders, vruchtgebruikers en pandhouders zijn verplicht alle wijzigingen in de gegevens, zoals genoemd in dit artikel 5, onverwijld en schriftelijk mede te delen aan de Stichting. Gevolgen welke voortvloeien uit of verband houden met het door een Obligatiehouder, vruchtgebruiker of pandhouder niet, niet juist of niet tijdig doen van voornoemde mededeling(en), komen volledig voor rekening en risico van de betreffende Obligatiehouder, vruchtgebruiker of pandhouder en kunnen niet aan de Stichting en/of de Uitgevende Instelling worden tegengeworpen.

- 5.6. Op schriftelijk verzoek van een Obligatiehouder aan de Stichting, verstrekt de Stichting aan de betreffende Obligatiehouder kosteloos een persoonlijk uittreksel uit het Register.

ARTIKEL 6 RENTE

- 6.1. Alle Obligaties dragen met ingang van de Uitgiftedatum rente over hun uitstaande Hoofdsom, zulks tegen een rentevoet van zeven procent (6,5%) per jaar (de "**Rente**").
- 6.2. De Rente wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 6.3 hierna, per kalenderkwartaal achteraf betaalbaar gesteld en wel op de zevende (7^e) werkdag na het betreffende kwartaal (elk een "**Rentebetalingdatum**"), voor het eerst op 11 oktober 2011, met dien verstande dat indien een Rentebetalingdatum in enig jaar niet op een werkdag valt, de alsdan verschuldigde Rente wordt betaald op de eerstvolgende werkdag. In een dergelijk geval zal de Uitgevende Instelling geen rente of enige andere vergoeding zijn verschuldigd in verband met deze uitgestelde betaling.
- 6.3. In het geval de liquiditeitspositie van de Uitgevende Instelling naar het uitsluitend oordeel van het bestuur van de Uitgevende Instelling niet toereikend is om de Rente op een Rentebetalingdatum uit te keren, dan wordt de betalingsverplichting opgeschort en wordt de nadien verschuldigde Rente vermeerderd met het tekort op de eerder verschuldigde Rente. De Uitgevende Instelling is in dat geval extra rente verschuldigd van twee vijf/tiende procent (2,5%) per jaar over de vervallen en nog niet uitgekeerde Rente over de periode te rekenen vanaf de Rentebetalingdatum waarop de Uitgevende Instelling de Rente aanvankelijk zou hebben uitgekeerd tot de Rentebetalingdatum waarop betaling alsnog plaatsvindt.
- 6.4. De Obligaties houden op Rente te dragen met ingang van de aflossingsdatum of, in geval van vervroegde aflossing als bedoeld in artikel 8 van deze Obligatievoorwaarden, met ingang van de datum waarop vervroegde aflossing plaatsvindt. Indien de vervroegde aflossingsdatum niet samenvalt met een toepasselijke Rentebetalingdatum, zal er nog verschuldigde Rente over de lopende renteperiode worden betaald door de Uitgevende Instelling op de datum van vervroegde aflossing.
- 6.5. Indien op de aflossingsdatum betaling van de Hoofdsom ten onrechte uitblijft of sprake is van enige andere nalatigheid ter zake van betaling, blijft de Rente aangroeien tot de datum waarop alle ter zake van de Obligaties verschuldigde bedragen zijn betaald.

ARTIKEL 7 WINSTDELING

- 7.1. De Obligatiehouders zijn gezamenlijk gerechtigd tot uitkering van een winstdeling van ten hoogste tien procent (10%) van de totale nominale waarde van de Obligatielening ("**Winstdeling**"), doch uitsluitend indien er voor zover de liquiditeitspositie van de Uitgevende Instelling na verkoop, dan wel herfinanciering van de registergoederen behorende tot het Vastgoedproject zodanig is dat in de eerste plaats (i) de ten behoeve van de Bank door de heer A.W.M. Verhoeven gevestigde borgstellingen, als beschreven in het Prospectus, volledig zijn ingetrokken en in de tweede plaats (ii) de Winstdeling voldaan kan worden. De Winstdeling, voor zover beschikbaar, zal *pro rata parte* aan de Obligatiehouders worden uitgekeerd overeenkomstig het bepaalde in deze Obligatievoorwaarden en de Trustakte.
- 7.2. De bepaling van de liquiditeitspositie van de Uitgevende Instelling geschiedt aan de hand van de daadwerkelijk aanwezige liquiditeiten.
- 7.3. De Uitgevende Instelling zal de Winstdeling aan de Obligatiehouders uitkeren binnen vier (4) weken nadat de registeraccountant van de Uitgevende Instelling het te betalen bedrag heeft gecontroleerd, doch uiterlijk binnen acht (8) weken nadat de objecten behorende tot het Vastgoedproject zijn verkocht en vervreemd en/of herfinanciering heeft plaatsgevonden.

ARTIKEL 8 AFLOSSING EN VERVOEGDE AFLOSSING

- 8.1. Tenzij eerder afgelost conform het bepaalde in artikel 8.2 hierna, lost de Uitgevende instelling de Obligaties uiterlijk na acht (8) jaar, te rekenen vanaf de Uitgiftedatum, af tegen hun Hoofdsom, zulks te vermeerderen met de verschenen doch onbetaalde Rente en, voor zover beschikbaar, de Winstdeling. Nadat de gehele Obligatielening is afgelost, wordt de Winstdeling uitgekeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.
- 8.2. De Uitgevende Instelling heeft na vijf (5) jaar, voor alle Obligaties te rekenen vanaf de Uitgiftedatum, het recht om de Obligatielening te eniger tijd geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen, met inachtneming van een termijn voor kennisgeving van vervroegde aflossing aan de Obligatiehouders van ten minste dertig (30) dagen, welke kennisgeving van aflossing onherroepelijk is en de datum van vervroegde aflossing dient te bevatten.
- 8.3. Vervroegde gedeeltelijke aflossing als bedoeld in artikel 8.2 van de Obligatievoorwaarden zal geschieden op *pro rata* basis.

ARTIKEL 9 BETALINGEN

Betalingen ter zake van de Obligaties door de Uitgevende Instelling zal geschieden in euro's en met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in artikel 5.1 van de Trustakte. De Obligatiehouder geeft door inschrijving op de Obligaties opdracht aan de Stichting tot doorbetaling aan hem of haar van alle met toepassing van artikel 5.1 van de Trustakte door de Stichting ontvangen gelden.

ARTIKEL 10 BELASTINGEN

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 (de "**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 desbetreffende Belastingen voor rekening van de Obligatiehouders en betaalt de Uitgevende Instelling de Obligatiehouders geen extra bedragen.

ARTIKEL 11 VERJARING

Vorderingen ter zake van de Obligaties (waaronder begrepen vorderingen ter zake van de Hoofdsom, Rente en Winstdeling) verjaren door tijdsverloop van vijf (5) jaar na de datum waarop de betreffende betaling verschuldigd werd.

ARTIKEL 12 OVERDRACHT

- 12.1. De Obligaties zijn direct overdraagbaar. De Obligaties worden uitsluitend uitgegeven voor verkoop en verhandeling in Nederland. De Uitgevende Instelling aanvaardt geen verantwoordelijkheid dan wel aansprakelijkheid ter zake van een overdracht van Obligaties buiten Nederland.
- 12.2. De eigendom van een Obligatie kan enkel worden overdragen door een daartoe bestemde (onderhandse) akte en schriftelijke mededeling daarvan aan de Uitgevende Instelling en de Stichting. Van de mededeling wordt door de Stichting melding gemaakt in het Register, zodat de overdracht kenbaar is uit het Register. Het voorgaande geldt ook voor vestiging van een beperkt recht op de Obligaties.
- 12.3. De Obligaties worden niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) en er zal geen markt worden onderhouden in de Obligaties door de Uitgevende Instelling.

ARTIKEL 13 VERZUIM

Er is sprake van verzuim zijdens de Uitgevende Instelling indien:

- I. de Uitgevende Instelling in gebreke blijft ter zake van de betaling van de Hoofdsom verschuldigd ter zake van de Obligaties of een deel van de Obligaties en de betreffende nalatigheid ten minste dertig (30) dagen duurt; of
- II. de Uitgevende Instelling een andere verplichting op grond van de Obligatielening niet uitvoert of nakomt en de nalatigheid voortduurt gedurende een periode van ten minste dertig (30) dagen nadat de Uitgevende Instelling een kennisgeving per aangetekende brief heeft ontvangen van de Stichting waarin deze nalatigheid wordt geconstateerd; of
- III. een door de Uitgevende Instelling gegeven zekerheid voor een of meerdere Obligatie(s) uitwinbaar wordt; of
- IV. de Uitgevende Instelling in staat van faillissement wordt verklaard, er een aanvraag tot verlening van surséance of schuldsanering bij de rechter is ingediend, of de Uitgevende Instelling wordt ontbonden, vereffend en/of geliquideerd (ook voor zover dit geschiedt in het kader van een reorganisatie of fusie), of de Uitgevende Instelling schriftelijk erkent dat zij niet in staat is zijn schulden te betalen wanneer die opeisbaar worden of een akkoord aangaat met schuldeisers; of
- V. de Uitgevende Instelling haar bedrijfsactiviteiten of een belangrijk deel daarvan staakt of dreigt te staken; of
- VI. 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 haar verplichtingen op grond van de Obligaties na te komen of de Uitgevende Instelling de geldigheid of afdwingbaarheid daarvan bestrijdt of deze verwerpt.

In geval van verzuim zal de Stichting hetgeen doen als bepaald in artikel 9 van de Trustakte.

ARTIKEL 14 VERGADERING VAN OBLIGATIEHOUDERS

- 14.1. Een vergadering van Obligatiehouders zal worden gehouden (i) indien de Uitgevende Instelling dit wenselijk acht, (ii) op schriftelijk verzoek van de Stichting; of (iii) op schriftelijk verzoek van de houders van ten minste dertig procent (30%) van het totale nominale bedrag aan uitstaande Obligaties. Een schriftelijk verzoek als hiervoor bedoeld, moet het te behandelen onderwerp bevatten.
- 14.2. De vergadering van Obligatiehouders zal worden uitgeschreven door de Uitgevende Instelling. De Uitgevende Instelling roept de vergadering van Obligatiehouders uiterlijk binnen een (1) maand, na ontvangst van het schriftelijke verzoek daartoe, bijeen. Obligatiehouders zullen ten minste vijftien (15) dagen voor de dag waarop de vergadering wordt gehouden een oproepingsbrief voor de vergadering van Obligatiehouders ontvangen. De oproepingsbrief moet de te bespreken onderwerpen bevatten, de plaats waar de vergadering van Obligatiehouders zal worden gehouden alsmede een begeleidende toelichting daarop.
- 14.3. In spoedeisende gevallen, zulks ter beoordeling van de Uitgevende Instelling, kan de oproepingstermijn ten aanzien van de vergadering van Obligatiehouders worden

teruggebracht tot zeven (7) dagen, de dag van de vergadering en van de oproeping niet meegerekend.

- 14.4. Indien de Uitgevende Instelling in gebreke blijft met het bijeenroepen van een vergadering van Obligatiehouders, als bedoeld in artikel 14.2, heeft de Stichting *casu quo* hebben de verzoekende Obligatiehouders zelf het recht een vergadering van Obligatiehouders uit te schrijven met inachtneming van de in dat artikel omschreven termijnen en formaliteiten.
- 14.5. De vergaderingen van Obligatiehouders wordt voorgezeten door een door de Uitgevende Instelling aan te wijzen persoon. Indien de door de Uitgevende Instelling aangewezen persoon niet ter vergadering aanwezig is of de Uitgevende Instelling geen persoon heeft aangewezen, wordt de vergadering van Obligatiehouders voorgezeten door een door de vergadering uit haar midden aan te wijzen persoon.
- 14.6. Op een vergadering van Obligatiehouders zal door middel van handopsteking worden gestemd. Elke Obligatie geeft de houder ervan recht op één stem in de vergadering van Obligatiehouders.
- 14.7. Tenzij het een Gekwalificeerd Besluit (als gedefinieerd in artikel 14.8 hierna) betreft, worden besluiten in de vergadering van Obligatiehouders genomen met een absolute meerderheid van stemmen.
- 14.8. In het geval dat de besluiten van de vergadering van Obligatiehouders betrekking hebben op onderwerpen zoals hieronder beschreven, kunnen deze slechts genomen worden met een meerderheid van twee/derde (2/3) gedeelte van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste twee/derde (2/3) gedeelte van het totaal aantal uitstaande Obligaties aanwezig of vertegenwoordigd is (een "**Gekwalificeerd Besluit**"). Deze onderwerpen hebben betrekking op:
- a) het veranderen van de looptijd van Obligaties en/of het veranderen van de Rentebetalingdatum; of
 - b) het verminderen van de Hoofdsom ter zake van, de Rente op en/of de Winstdeling in verband met de Obligaties; of
 - c) het veranderen van de Obligatievoorwaarden die betrekking hebben op het onmiddellijk betalen van Hoofdsom, Rente en/of Winstdeling door de Uitgevende Instelling op een manier die nadelig is voor de Obligatiehouders;
 - d) het ontslaan van een bestuurder van de Stichting en het instemmen met de benoeming van een bestuurder van de Stichting als bedoeld in artikel 8 van de Trustakte; of
 - e) het verlenen van een machtiging als bedoeld in artikel 7.4, 9.4 of 11.3 van de Trustakte of artikel 16 van deze Obligatievoorwaarden.

Indien in een zodanige vergadering van Obligatiehouders niet twee/derde (2/3) gedeelte van het aantal uitstaande Obligaties aanwezig of vertegenwoordigd is, zal – met inachtneming van dezelfde oproepingsformaliteiten als van de eerste vergadering van Obligatiehouders – binnen vier (4) weken daarna een tweede vergadering van Obligatiehouders moeten worden gehouden, waarin opnieuw een Gekwalificeerd Besluit kan worden genomen en waarin ten minste de helft (1/2) van het aantal uitstaande Obligaties aanwezig of vertegenwoordigd zal moeten zijn.

ARTIKEL 15 KENNISGEVING

- 15.1. Alle kennisgevingen door de Uitgevende Instelling aan de Obligatiehouders dienen schriftelijk te geschieden en zijn geldig indien deze zijn verzonden naar de adressen van de

individuele Obligatiehouders, zoals vermeld in het Register. Iedere kennisgeving wordt geacht te zijn gedaan op de zevende (7^e) dag na aldus te zijn verzonden.

- 15.2. Kennisgevingen door de Obligatiehouders dienen schriftelijk te worden gedaan door verzending daarvan aan het adres van de Uitgevende Instelling.

ARTIKEL 16 WIJZIGING OBLIGATIEVOORWAARDEN

De Stichting 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/of indien het veranderingen betreffen van formele, onderschikte en/of technische aard die de belangen van de Obligatiehouders niet schaden. Wijziging van deze Obligatievoorwaarden anders dan hiervoor bedoeld kan uitsluitend geschieden middels een besluit van de Stichting met instemming van de Uitgevende Instelling en machtiging daartoe van de vergadering van Obligatiehouders, voor welke machtiging een Gekwalificeerd Besluit is vereist. De Obligatiehouders worden schriftelijk geïnformeerd over de wijziging van de Obligatievoorwaarden.

ARTIKEL 17 TOEPASSELIJK RECHT/ FORUMKEUZE

Op de Obligaties en de Obligatievoorwaarden is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen in verband met of voortvloeiende uit de Obligaties, geschillen over het bestaan en de geldigheid daarvan, daaronder begrepen zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde rechter in Amsterdam.

BIJLAGE II Trustakte

DE ONDERGETEKENDEN,

1. **AEDIFICIUM RETAIL B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch, Nederland en kantoor houdende aan de Sint Jorisstraat 15, 5211 HA 's-Hertogenbosch, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 51792524 (de "**Uitgevende Instelling**");

en
2. **STICHTING AEDIFICIUM RETAIL**, een stichting, opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch, Nederland en kantoor houdende aan de Peperstraat 9, 5211 KM 's-Hertogenbosch, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 51792907 (de "**Stichting**");

INZAKE:

de obligatielening bestaande uit 189 verhandelbare obligaties met een nominale waarde van EUR 25.000,- per stuk (de "**Obligaties**"), die door de Uitgevende Instelling worden aangeboden en uitgegeven onder de voorwaarden zoals opgenomen in het prospectus van de Uitgevende Instelling d.d. 30 mei 2011 (het "**Prospectus**");

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- A. de Uitgevende Instelling voornemens is gelden te verwerven door middel van de uitgifte van obligaties voor een totaalbedrag van EUR 4.725.000,- (de "**Obligatielening**"), bestaande uit de Obligaties. De Obligaties betreffen niet-beursgenoteerde schuldtitels op naam, die niet converteerbaar in aandelen zijn;
- B. de houders van de Obligaties (de "**Obligatiehouders**") de behartiging van hun rechten vanwege de Obligatielening, onder meer (doch niet uitsluitend) in verband met de door de Uitgevende Instelling gevestigde of nog te vestigen zekerheidsrechten in verband met de Obligatielening, wensen te centraliseren bij de Stichting; en
- C. de Stichting zich bereid heeft verklaard en daartoe geëquipeerd is om ter zake van de Obligatielening op te treden voor en ten behoeve van de Obligatiehouders, een en ander overeenkomstig de bepalingen in deze trustakte ("**Trustakte**");

KOMEN HIERBIJ ALS VOLGT OVEREEN:

ARTIKEL 1 OBLIGATIES

- 1.1 De Obligatielening is groot EUR 4.725.000,- en bestaat uit 189 Obligaties, die worden aangeboden en uitgegeven door de Uitgevende Instelling onder de voorwaarden zoals opgenomen in het Prospectus.
- 1.2 Alle Obligaties worden beheerst door de obligatievoorwaarden zoals opgenomen in **BIJLAGE I** van het Prospectus ("**Obligatievoorwaarden**"), een en ander in samenhang met het bepaalde in deze Trustakte.

ARTIKEL 2 REGISTER VAN OBLIGATIEHOUDERS

- 2.1 Er wordt een register van Obligatiehouders bijgehouden door de Stichting, zulks namens de Uitgevende Instelling, waarin de naam, het adres, een e-mailadres en het relevante bankrekening- of girorekeningnummer van alle Obligatiehouders is opgenomen, met

vermelding van de datum waarop zij de Obligaties hebben verkregen en het aantal door hen gehouden Obligaties (het "**Register**"). In het Register worden tevens opgenomen de namen, de adressen en e-mailadressen van de pandhouders en vruchtgebruikers van Obligaties, met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen.

- 2.2 De Uitgevende Instelling geeft de Stichting hierbij opdracht en geeft de Stichting daartoe last en volmacht om namens haar en voor haar risico het Register ten kantore van de Stichting te houden en te beheren, daarin alle noodzakelijke wijzigingen door te voeren en (voorts) al hetgeen te verrichten dat ter uitvoering van deze Trustakte en/of de Obligatievoorwaarden ter zake nuttig of noodzakelijk is, welke opdracht, last en volmacht de Stichting hierbij aanvaardt.
- 2.3 De Uitgevende Instelling alsmede de Obligatiehouders zijn steeds gerechtigd tot inzage in het Register. De Stichting zal de Uitgevende Instelling op de hoogte houden van de door haar verrichte handelingen inzake het Register.

ARTIKEL 3 PARALLELE VORDERING

- 3.1 De Stichting zal als schuldeiser een eigen, exclusief vorderingsrecht hebben jegens de Uitgevende Instelling tot nakoming door de Uitgevende Instelling van al haar (betalings-) verplichtingen jegens de houders van de Obligaties ("**Parallele Vordering**") en tevens naar eigen goeddunken – doch te allen tijde met inachtneming van de belangen van de Obligatiehouders – over de rechten van die Obligatiehouders onder de Obligatievoorwaarden, kunnen beschikken.
- 3.2 De gelden, die de Stichting verkrijgt met toepassing van artikel 5.1 van deze Trustakte, zullen de Uitgevende Instelling bevrijden van de betaling van deze gelden aan de respectievelijke (individuele) Obligatiehouders onder de Obligatielening.
- 3.3 Obligatiehouders kunnen geen eigen, individuele vorderingsrechten en/of rechtstreekse acties jegens de Uitgevende Instelling instellen.
- 3.4 De (vorderings-)rechten van Obligatiehouders, zowel jegens de Uitgevende Instelling als jegens derden, worden zonder tussenkomst of medewerking van of ruggespraak met de Obligatiehouders uitgeoefend door de Stichting, met uitzondering van die gevallen waarin de Obligatiehouders op basis van wet- en regelgeving of jurisprudentie moeten worden geraadpleegd.

ARTIKEL 4 ZEKERHEDEN

- 4.1 De Parallele Vordering van de Stichting zal worden versterkt doordat een niet-zelfstandig eecutabel recht van tweede hypotheek ten gunste van de Stichting zal worden gevestigd op alle registergoederen behorende tot het "**Vastgoedproject**" (als gedefinieerd in artikel 3 van de Obligatievoorwaarden) door de Uitgevende Instelling, de economisch rechthebbende met betrekking tot die registergoederen, tezamen met respectievelijk Dieren Diderna B.V., Wederhof B.V. en Sluis Sint Annastraat B.V., de juridisch rechthebbenden met betrekking tot die registergoederen. Deze zekerheidsrechten zullen worden gevestigd bij afzonderlijke notariële akte(s).
- 4.2 De Stichting zal de zekerheidsrechten voor en ten behoeve van de Obligatiehouders houden, beheren en indien nodig uitwinnen, met inachtneming evenwel van het bepaalde in deze Trustakte.
- 4.3 De Stichting is jegens de Obligatiehouders, onverminderd het hierna in artikel 4.4 bepaalde, niet gerechtigd tot het doen van afstand van enig haar toekomend zekerheidsrecht, dan na goedkeuring van de vergadering van Obligatiehouders, zulks tenzij de Uitgevende Instelling al hetgeen zij ter zake van de Obligaties verschuldigd mocht zijn (inclusief "**Hoofdsom**", "**Rente**" en, voor zover beschikbaar, "**Winstdeling**", een en ander zoals gedefinieerd in de Obligatievoorwaarden), volledig, onvoorwaardelijk en onherroepelijk zal hebben voldaan.

- 4.4 De Stichting is gerechtigd om afstand te doen van enig haar toekomend zekerheidsrecht, zulks zonder dat goedkeuring van de vergadering van Obligatiehouders als bedoeld in artikel 4.2 noodzakelijk is, indien de Uitgevende Instelling naar het uitsluitend oordeel van de Stichting voldoende vervangende zekerheid stelt, welke naar vorm en inhoud voor de Stichting aanvaardbaar is.

ARTIKEL 5 BETALINGEN EN ONTVANGSTEN; AANSPRAKELIJKHEID

- 5.1 De Uitgevende Instelling zal zorg dragen voor betalingen ter zake van de Obligaties (inclusief Hoofdsom, Rente en, voor zover beschikbaar, Winstdeling) aan de Stichting, die in opdracht van de Obligatiehouders (welke opdracht de Stichting aanvaardt) als betaalkantoor zal optreden ten behoeve van de Obligatiehouders en in dat kader zal zorg dragen voor het ontvangen en doorbetalen van dergelijke gelden aan de Obligatiehouders. De Uitgevende Instelling verleent hierbij reeds nu voor alsdan opdracht aan de Stichting tot doorbetaling van dergelijke gelden aan de (individuele) Obligatiehouders, welke opdracht de Stichting hierbij aanvaardt. De Stichting stelt de gelden die zij met toepassing van dit artikel 5.1 verkrijgt ten behoeve van de Obligatiehouders onverwijld (doch uiterlijk binnen vijf (5) kalenderdagen) beschikbaar aan de Obligatiehouders. De Stichting zal zorg dragen voor het (tijdig) doorbetalen van voornoemde gelden aan de Obligatiehouders, en wel door overmaking daarvan naar de door de Obligatiehouder opgegeven bankrekening in Nederland als vermeld in het Register.
- 5.2 Indien de Stichting overgaat tot uitwinning van zekerheidsrechten die zijn gevestigd ter dekking van haar Parallele Vordering, zullen de gelden die de Stichting door voornoemde uitwinning verkrijgt de Uitgevende Instelling bevrijden van de betaling van deze gelden ten opzichte van de (individuele) Obligatiehouders.
- 5.3 De Stichting stelt de gelden die zij door uitwinning van zekerheidsrechten heeft verkregen ten behoeve van de Obligatiehouders onverwijld beschikbaar aan de Obligatiehouders. De Stichting zal zorg dragen voor het doorbetalen van voornoemde gelden aan de Obligatiehouders.
- 5.4 Onmiddellijk na ontvangst van de gelden, verkregen door uitwinning van zekerheidsrechten, stelt de Stichting de verkregen gelden betaalbaar ter plaatse als door de Stichting vast te stellen en doet zij daarvan schriftelijk mededeling aan de Obligatiehouders.
- 5.5 Ingeval van liquidatie van de Uitgevende Instelling, worden de slotuitkeringen op de Obligaties door de Uitgevende Instelling uitbetaald aan de Stichting, die de ontvangen gelden met toepassing van het bepaalde in artikel 5.1 zal doorbetalen aan de Obligatiehouders.

ARTIKEL 6 VERPLICHTINGEN VAN DE UITGEVENDE INSTELLING

De verplichtingen van de Uitgevende Instelling uit hoofde van deze Trustakte en de Obligaties vormen rechtstreekse verplichtingen van de Uitgevende Instelling.

ARTIKEL 7 STICHTING

- 7.1 De Stichting wordt bestuurd door een zodanig aantal bestuurders als wordt vastgesteld op de wijze als bepaald in de statuten van de Stichting.
- 7.2 De beloning van de Stichting wordt bij afzonderlijke overeenkomst geregeld en komt, met alle kosten die uit deze Trustakte alsmede de Obligatievoorwaarden voortvloeien, voor rekening van de Uitgevende Instelling.
- 7.3 Met uitzondering van het uitbrengen van een stem in vergaderingen van Obligatiehouders, alsmede in eventuele andere gevallen die in deze Trustakte worden genoemd, of die gevallen waarin de Obligatiehouders op basis van wet- en regelgeving of jurisprudentie moeten worden geraadpleegd, worden de rechten en belangen van de Obligatiehouders, zowel tegenover de Uitgevende Instelling als tegenover derden (anders dan de Stichting) zonder tussenkomst of

medewerking van of ruggespraak met de Obligatiehouders door de Stichting uitgeoefend en behartigd. Individuele Obligatiehouders kunnen in de situatie als bedoeld in dit artikel 7.3 niet rechtstreeks optreden.

- 7.4 Voor het verrichten van handelingen anders dan bepaald in deze Trustakte heeft de Stichting de machtiging van de vergadering van Obligatiehouders, voor welke machtiging een "**Gekwalificeerd Besluit**" (als gedefinieerd in artikel 14.8 van de Obligatievoorwaarden) is vereist.
- 7.5 De Stichting oefent haar functie uit zonder tussenkomst of medewerking van of ruggespraak met de Obligatiehouders, treedt voor hen op in haar hoedanigheid van trustee met betrekking tot de Obligatielening en is verplicht ter vertegenwoordiging van de Obligatiehouders op te komen zo dikwijls zij in die hoedanigheid wordt aangesproken.
- 7.6 In geval van faillissement van de Uitgevende Instelling, zal de Stichting met uitsluiting van de Obligatiehouders bevoegd zijn tot het uitoefenen te hunnen behoeve van alle hun toekomende rechten onder de Obligatielening.
- 7.7 De Stichting zal zich voor eigen rekening, krachtens een besluit daartoe van de vergadering van Obligatiehouders, voorzien van de bijstand van een of meer deskundigen.
- 7.8 De Stichting zal echter niet verplicht zijn enige maatregel te nemen of stappen te doen, die kosten veroorzaken, dan wanneer tegenover haar zekerheid is verschaft of te hare name een bedrag is gedeponeed naar haar oordeel voldoende om daaruit de te maken kosten te voldoen, een en ander hetzij door de Uitgevende Instelling, hetzij door Obligatiehouders of door anderen.
- 7.9 De Stichting is ter zake van de taak, door haar 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 haar taken. Evenmin zal zij verantwoordelijk zijn voor enige daad of nalatigheid van personen of instellingen, te goeder trouw ingeschakeld in de uitvoering van haar werkzaamheden.
- 7.10 De Stichting handelt uitsluitend in het belang van de Obligatiehouders gezamenlijk.
- 7.11 De Uitgevende Instelling is verplicht om binnen vijftien (15) dagen na publicatie aan de Stichting een kopie te sturen van alle rapportages en jaarverslagen die zij gehouden is bij of krachtens de wet openbaar te maken.
- 7.12 De Uitgevende Instelling zal voorts de Stichting tijdig en volledig op de hoogte stellen van alle informatie en/of documentatie welke aan de Obligatiehouders dient te worden verstrekt, in het bijzonder alle informatie en/of documentatie betreffende (i) de ontwikkelingen ten aanzien van het vennootschapsvermogen van de Uitgevende Instelling en (ii) de ontwikkelingen ten aanzien van het Vastgoedproject, althans voor zover deze ontwikkelingen directe gevolgen hebben of zouden kunnen hebben voor Obligatiehouders.
- 7.13 De Obligatiehouders en de Stichting worden minimaal één keer per jaar door het bestuur van de Uitgevende Instelling geïnformeerd middels een jaarverslag (balans, winst- en verliesrekening met beperkte toelichting).

ARTIKEL 8 AFTREDEN BESTUUR STICHTING

- 8.1 Een bestuurder van de Stichting, is bevoegd zijn functie op te zeggen door kennisgeving aan de Stichting, de Uitgevende Instelling en aan de Obligatiehouders met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste negentig (90) dagen.
- 8.2 Een bestuurder van de Stichting kan door een Gekwalificeerd Besluit van de vergadering van Obligatiehouders worden ontslagen.

- 8.3 Benoeming van (nieuwe) bestuurders van de Stichting geschiedt op de wijze als bepaald in de statuten van de Stichting. Voor instemming van de vergadering van Obligatiehouders met betrekking tot de benoeming van een bestuurder, als bedoeld in de statuten van de Stichting, is een Gekwalificeerd Besluit vereist.

ARTIKEL 9 VERVROEGDE OPEISBAARHEID; WIJZIGING RECHTEN

- 9.1 Indien ter zake van Obligaties sprake is van verzuim, als bedoeld in artikel 13 van de Obligatievoorwaarden, zal de Stichting naar eigen inzicht, dan wel op schriftelijk verzoek van houders van ten minste vijfenzeventig procent (75%) van het totale nominale bedrag aan uitstaande Obligaties, de Obligatielening (inclusief Hoofdsom, Rente en/of, voor zover beschikbaar, Winstdeling) per direct mogen opeisen, met inachtneming evenwel van het bepaalde in artikel 9.2 hierna.
- 9.2 Indien de Uitgevende Instelling, na opeising als bedoeld in artikel 9.1, in gebreke blijft met betaling van de Rente, Hoofdsom en/of, voor zover beschikbaar, Winstdeling), dan zal de Stichting naar eigen inzicht, dan wel op schriftelijk verzoek van houders van ten minste vijfenzeventig procent (75%) van het totale nominale bedrag aan uitstaande Obligaties, gerechtigd zijn om betaling af te dwingen middels alle middelen die de Nederlandse wet hiervoor biedt, met inachtneming evenwel van het bepaalde in artikel 9.3 hierna.
- 9.3 De Stichting zal gedurende de looptijd van de Obligatielening, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Bank, niet direct of indirect:
- a. de zekerheidsrechten als bedoeld in artikel 4.1 van deze Trustakte uitwinnen; of
 - b. een (gerechtelijke) procedure starten tegen de Uitgevende Instelling dan wel anderszins maatregelen treffen om de Obligatielening (inclusief Hoofdsom, Rente en/of, voor zover beschikbaar, Winstdeling) of een deel daarvan te innen.
- 9.4 Indien ter zake van de Obligaties sprake is van een situatie van verzuim, zoals bedoeld in artikel 13 van de Obligatievoorwaarden, kan de Stichting een regeling treffen met betrekking tot de nakoming van de (betalings-)verplichtingen van de Uitgevende Instelling uit hoofde van die Obligaties. Indien een zodanige regeling inhoudt het prijsgeven, verminderen of veranderen van rechten van Obligatiehouders, kan zodanig prijsgeven, verminderen of veranderen niet plaats vinden dan na machtiging daartoe van de vergadering van Obligatiehouders, genomen met een Gekwalificeerd Besluit, met uitzondering van de spoedeisende gevallen als bedoeld in artikel 9.5 hierna.
- 9.5 In spoedeisende gevallen, zoals reorganisatie, dreigend faillissement of dreigende surséance van betaling van de Uitgevende Instelling, zulks ter beoordeling van de Stichting, zal de Stichting 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 Stichting van oordeel is dat deze handelingen of verrichtingen niet kunnen worden uitgesteld. Voor het al dan niet gebruik maken door de Stichting van de in dit artikel 9.5 verleende bevoegdheid, dan wel de wijze van gebruik maken daarvan, alsmede de gevolgen daarvan, is de Stichting nimmer aansprakelijk, behalve in geval van grove schuld of grove opzet van de Stichting.
- 9.6 Wanneer de Stichting overeenkomstig dit artikel 9 de Hoofdsom van de Obligaties of het nog resterende gedeelte daarvan, vermeerderd met Rente en, voor zover beschikbaar, Winstdeling alsmede kosten, opvoert, zal zij bevoegd zijn de rekening op te maken van alle volgens haar administratie uitstaande Obligaties, met de lopende Rente en, voor zover beschikbaar, de Winstdeling en van al hetgeen verder door de Uitgevende Instelling ter zake van de Obligatielening verschuldigd mocht zijn met de kosten – waaronder ook is begrepen het salaris van de Stichting. De Uitgevende Instelling zal zich gedragen naar de rekening zoals die door de Stichting 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 hem mocht kunnen worden bewezen minder verschuldigd te zijn dan waarvoor zijn rekening werd belast.

ARTIKEL 10 VERGADERING VAN OBLIGATIEHOUDERS

De vergadering van Obligatiehouders wordt bijeengeroepen en gehouden met inachtneming van het bepaalde daaromtrent in artikel 14 van de Obligatievoorwaarden.

ARTIKEL 11 TOEPASSELIJKHEID EN WIJZIGING TRUSTAKTE

- 11.1 De Obligatiehouders worden door inschrijving op de Obligaties geacht kennis te hebben genomen van deze Trustakte en zijn daaraan gebonden.
- 11.2 De Stichting 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.
- 11.3 Wijziging van deze Trustakte anders dan bedoeld in artikel 11.2 kan slechts met machtiging daartoe van de vergadering van Obligatiehouders geschieden door de Stichting gezamenlijk met de Uitgevende Instelling. Voor een machtiging van de vergadering van Obligatiehouders als in dit artikel 11.2 bedoeld is een Gekwalificeerd Besluit vereist.
- 11.4 De Obligatiehouders worden schriftelijk geïnformeerd over de wijziging van de Trustakte.

ARTIKEL 12 KENNISGEVINGEN

- 12.1 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.
- 12.2 Kennisgevingen door de Obligatiehouders dienen schriftelijk te worden gedaan door verzending daarvan aan het adres van de Uitgevende Instelling en de Stichting.
- 12.3 Kennisgevingen per e-mail strekken niet tot bewijs.

ARTIKEL 13 TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTER

- 13.1 Uitsluitend Nederlands recht is van toepassing op deze Trustakte.
- 13.2 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 Stichting.

ALDUS overeengekomen en ondertekend op:

BIJLAGE III Concept hypotheekakte (recht van tweede hypotheek)

Op •

tweeduizend elf verschenen voor mij,

mr. drs. Leon Willem Johan Hoppenbrouwers, notaris te Amsterdam:

1. •
hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
Aedificium Retail B.V., een besloten vennootschap, statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch, met adres 5211 HA 's-Hertogenbosch, Sint Jorisstraat 15, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 51792524
(**'Uitgevende Instelling'**)
2. •,
hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
WT Vastgoed B.V., een besloten vennootschap, statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch, met adres 5211 HA 's-Hertogenbosch, Sint Jorisstraat 15, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 17259611
(**'Wt Vastgoed'**)
3. •,
hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
Wederhof B.V., een besloten vennootschap, statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch, met adres 5211 HA 's-Hertogenbosch, Sint Jorisstraat 15, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 17269797
(**'Wederhof'**)
4. •,
hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
Sluis Sint Annastraat B.V., een besloten vennootschap, statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch, met adres 5211 HA 's-Hertogenbosch, Sint Jorisstraat 15, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 17270089
(**'Sluis Sint Annastraat'**)
5. •,
hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
Dieren Diderna B.V., een besloten vennootschap, statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch, met adres 5211 HA 's-Hertogenbosch, Sint Jorisstraat 15, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 50480162
(**'Dieren Diderna'**)
6. •
hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
Stichting Aedificium Retail, een stichting, statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch, met adres 5211 HA 's-Hertogenbosch, Sint Jorisstraat 15, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 51792907
(**'Stichting'**)

WT Vastgoed, Wederhof, Sluis Sint Annastraat, en Dieren Diderna, hierna tezamen en afzonderlijk te noemen: '**Onderzetter**'.

OVERWEGINGEN

Partijen nemen in aanmerking:

- A. De Uitgevende Instelling is voornemens gelden te verwerven door middel van de uitgifte van obligaties (**'Obligaties'**).
- B. De houders van de Obligaties (**'Obligatiehouders'**) wensen de behartiging van hun rechten vanwege de obligatielening, onder meer (doch niet uitsluitend) in verband met de door de Uitgevende Instelling gevestigde of nog te vestigen zekerheidsrechten in verband met de obligatielening, te centraliseren bij de Stichting.
- C. De Stichting heeft zich bereid verklaard om ter zake van de obligatielening op te treden voor en ten behoeve van de Obligatiehouders, een en ander overeenkomstig de bepalingen opgenomen in een op • door de Uitgevende Instelling en de Stichting ondertekende trustakte (**'Trustakte'**). De Trustakte is in kopie aan deze akte gehecht als **Bijlage**.

- D. De Trustakte houdt onder meer in dat door de Uitgevende Instelling en de Onderzetter ten behoeve van de Stichting een recht van tweede hypotheek en pandrechten worden gevestigd op de in na te melden Algemene Voorwaarden en in deze akte omschreven goederen.
- E. De Registergoederen (zoals deze term hierna is gedefinieerd) behoren in economische zin toe aan de Uitgevende Instelling, waarvan blijkt uit een akte van economische gerechtigheid die op
- is verleden voor mr. drs. L.W.J. Hoppenbrouwers, notaris te Amsterdam ('**Akte Economische Gerechtigheid**').

Hypotheekrecht

Ter uitvoering van de Trustakte verklaren de Uitgevende Instelling en de Onderzetter hierbij ten behoeve van de Stichting een tweede recht van hypotheek te vestigen op:

1. het parkeerterrein, gelegen te Sluis, nabij de Sint Annastraat, kadastraal bekend als gemeente Sluis, sectie P, nummer 183, groot vijf are en acht centiare (5.08 a.) waarvan het juridisch eigendom toebehoort aan: WT Vastgoed B.V.;
(**Registergoed 1**);
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimten op de begane grond, een en ander met toebehoren (onder mee de winkelpui en het dak gelegen boven de commerciële ruimten, luifel en binnenplaats), gelegen te Helmond, plaatselijk bekend Wederhof 1, 5, 8, 14 en 15, kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie N, complexaanduiding 4296-A, appartementsindex 1, uitmakende het tweeduizend tweehonderd vijfenzeventig/drieduizend vierhonderd vijftiwintigste (2.275/3425e) onverdeeld aandeel in het appartementengebouw, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend als gemeente Helmond, sectie N, nummer 4159, groot drieëntwintig are en eenennegentig centiare (23.91 a.) waarvan het juridisch eigendom toebehoort aan: Wederhof;
(**Registergoed 2**);
3. het winkelpand met ondergrond en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te Sluis, plaatselijk bekend Sint Annastraat 37 tot en met 41, kadastraal bekend als gemeente Sluis, sectie P, nummer 247, groot drieëntwintig are en dertig centiare (23.30 a.) waarvan het juridische eigendom toebehoort aan: Sluis Sint Annastraat;
(**Registergoed 3**);
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de winkel-/bedrijfsruimten met parkeerterrein op de begane grond, alsmede een sociale ruimte op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als hoek Diderna/Tellegenlaan te Dieren, kadastraal bekend als gemeente Dieren, sectie U, complexaanduiding 4713-A, appartementsindex 1, uitmakende het negenentachtig/eenhonderd vijfenzeventigste (89/175) onverdeeld aandeel in het appartementengebouw staande en gelegen te Dieren, plaatselijk bekend als hoek Diderna/Tellegenlaan, bestaande uit de winkel-/bedrijfsruimten met parkeerterrein op de begane grond, alsmede een sociale ruimte op de eerste verdieping en zestien woningen op de eerste en tweede verdieping met zestien bergingen op de eerste verdieping, alles met toegangsruimten en trappenhuizen, alsmede een toegangsruimte met trappenhuizen op de begane grond, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend als gemeente Dieren, sectie U, nummer 4703, groot eenendertig are zeventig centiare (31.70 a.), waarvan het juridisch eigendom toebehoort aan Dieren Diderna;
(**Registergoed 4**)
5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van bedrijfsruimte(n) ten behoeve van een winkelbedrijf, dienstverlening of administratieve functies op de begane grond, plaatselijk bekend Diderna 13, 15 en 37 tot en met 43 (oneven nummers) te Dieren, kadastraal bekend als gemeente Dieren, sectie U, complexaanduiding 4687-A, appartementsindex 1, uitmakende het een/tweede (1/2) onverdeeld aandeel in het appartementengebouw staande en gelegen te Dieren, plaatselijk bekend Diderna 13 tot en met 43 (oneven nummers), bestaande uit bedrijfsruimte(n) ten behoeve van een winkelbedrijf, dienstverlening of administratieve functies op de begane grond en de kantoor- en/of praktijkruimte op de eerste verdieping met dakopbouw, alsmede een brandtrap, berging en een entree met trappenhuis en lift op de begane grond, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend als gemeente Dieren, sectie U, nummer 4680, groot vijftien are tachtig centiare (15.80 a.), waarvan het juridisch eigendom toebehoort aan: Dieren Diderna
(**Registergoed 5**)
6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de kantoor en/ of praktijkruimte op de eerste verdieping met dakopbouw, alsmede een brandtrap, berging en

een entree met trappenhuis en lift op de begane grond, plaatselijk bekend Diderna 17 tot en met 35 (oneven nummers) te Dieren, kadastraal bekend als gemeente Dieren, sectie U, complexaanduiding 4687-A, appartementsindex 2, uitmakende het een/tweede (1/2) onverdeeld aandeel in het appartementengebouw staande en gelegen te Dieren, plaatselijk bekend Diderna 13 tot en met 43 (oneven nummers), bestaande uit bedrijfsruimte(n) ten behoeve van een winkelbedrijf, dienstverlening of administratieve functies op de begane grond en de kantoor- en/of praktijkruimte op de eerste verdieping met dakopbouw, alsmede een brandtrap, berging en een entree met trappenhuis en lift op de begane grond, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend als gemeente Dieren, sectie U, nummer 4680, groot vijftien are tachtig centiare (15.80 a.), waarvan het juridisch eigendom toebehoort aan: Dieren Diderna;
(**Registergoed 6**)

7. het winkelgebouw met toebehoren, bestaande uit winkel- en magazijnruimte gelegen op de begane grond en eerste verdieping met trappenhuizen en dergelijke, met ondergrond, plaatselijk bekend Diderna 1 tot en met 11 (oneven nummers) te Dieren, kadastraal bekend gemeente Dieren, sectie U, nummer 4871, groot acht are (8 a.), welk kadastraal perceel blijkens informatie verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare register gedeeltelijk is belast met twee zakelijk rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van N.V. Nuon Infra Oost, waarvan het juridisch eigendom toebehoort aan: Dieren Diderna,
(**Registergoed 7**);

Registergoed 1 tot en met Registergoed 7, hierna tezamen te noemen: '**Registergoederen**'.

Hypotheekbedrag

Voormeld recht van tweede hypotheek ten behoeve van de Stichting wordt verleend tot een bedrag van vijf miljoen vijfhonderdduizend euro (EUR 5.500.000,00) te vermeerderen met rente en kosten, welke renten en kosten tezamen begroot op een bedrag van (35% van de hoofdsom) van een miljoen negenhonderdvijfentwintigduizend euro (EUR 1.925.000,00) derhalve tot een totaalbedrag van zeven miljoen vierhonderdvijfentwintigduizend euro (EUR 7.425.000,00).

Zekerheid

Voormeld recht van tweede hypotheek wordt gevestigd tot zekerheid voor de betaling van de Parallele Vordering, zoals deze term is gedefinieerd in de Trustakte.

Pandrechten

De Uitgevende Instelling en de Onderzetter verklaren hierbij, ter uitvoering van de Trustakte, aan de Stichting te verpanden, tot gelijke zekerheid als waarvoor hypotheek is verleend:

- a. alle roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn of bestemd zullen worden om de Registergoederen duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen en - indien een schip is verbonden - alle scheepstoebehoren;
- b. indien een fabriek of werkplaats deel uitmaakt van de Registergoederen: alle machinerieën en werktuigen die bestemd zijn om daarmee een bedrijf uit te oefenen in die hiertoe ingerichte fabriek of werkplaats;
- c. alle roerende zaken die van de Registergoederen worden afgescheiden;
- d. indien hypotheek is verleend op een agrarisch onderpand: alle vruchten en beplantingen die op de Registergoederen te velde staan of zullen staan;
- e. de rechten als bedoeld in artikel 1 van de hierna genoemde Algemene Voorwaarden.

De Uitgevende Instelling en de Onderzetter verpanden hierbij reeds nu voor alsdan aan de Stichting alle rechten die zij kunnen ontlenuen aan een tussen hen en een derde te eniger tijd te sluiten overeenkomst betreffende verkoop van de Registergoederen, daaronder begrepen het recht van de Uitgevende Instelling en de Onderzetter op betaling van de met betrekking tot de Registergoederen door die derde verschuldigde koopsom. De Uitgevende Instelling en de Onderzetter verbinden zich hierbij tot zekerheid als voormeld tevens jegens de Stichting om op verzoek van de Stichting een zodanig pandrecht bij onderhandse geregistreerde akte te vestigen. De Uitgevende Instelling en de Onderzetter verlenen de Stichting tevens hierbij volmacht deze onderhandse pandakte namens de Uitgevende Instelling en de Onderzetter te ondertekenen

Verklaringen Uitgevende Instelling en de Onderzetter

Ter zake van de hypotheekverlening en de verpanding verklaren de Uitgevende Instelling en de Onderzetter:

1. bevoegd te zijn tot vorenstaande hypotheekverlening en verpanding;
2. dat de Registergoederen niet anders met hypotheek of beperkte rechten zijn bezwaard dan met een eerste recht van hypotheek ten behoeve van FGH Bank.

3. dat op de verpande goederen geen beperkte rechten rusten anders dan FGH Bank.
4. dat de Registergoederen niet zijn verhuurd of verpacht anders dan blijkt uit het huuroverzicht dat Stichting van Debiteur heeft ontvangen en dat als Bijlage aan deze akte is gehecht.
5. dat het Registergoederen niet anderszins in gebruik is gegeven, noch ter zake daarvan enige huurkoopovereenkomst zijn aangegaan;
6. dat er geen huren (pachten) zijn vooruitbetaald of in beslag genomen, geen uitstel van betaling is verleend en geen waarborgsommen door huurders zijn gestort tot een hoger bedrag dan één maand huur.

De zekerheidsrechten die door middel van deze akte worden gevestigd ten gunste van de Stichting worden tevens gevestigd ten gunste van haar rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel. Nadat deze zekerheidsrechten krachtens een algemene of bijzondere titel over zijn gegaan op een rechtsopvolger van de Stichting, zal die rechtsopvolger die zekerheidsrechten kunnen uitoefenen als ware hij de Stichting, tenzij de overgang van een zekerheidsrecht door de Stichting bij de bijzondere titel (door opzegging of anderszins) is beperkt.

De Uitgevende Instelling en/of de Onderzetter, voor zover nodig, aan de Stichting alle rechten, bevoegdheden en volmachten te verlenen als omschreven in de hierna vermelde Algemene Voorwaarden.

Hypotheekbedingen

Bewijskracht bankadministratie

De administratie van de Stichting strekt tot volledig bewijs, behoudens tegenbewijs, van het door de Debiteur aan de Stichting verschuldigde.

Huurbeding

Zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Stichting mogen de Registergoederen niet worden verhuurd, verpacht, vervoerd of anderszins in gebruik worden afgestaan of worden gedoogd dat derden de Registergoederen gebruiken, geen vooruitbetaling van huur-, pacht- of vrachtpenningen worden bedongen of aanvaard en mag het recht op huur-, pacht- of vrachtpenningen niet worden vervreemd, verpand of anderszins bezwaard.

Toestemming voor de verhuur van (een deel van) de Registergoederen is niet vereist indien de verhuur geschiedt in de normale uitoefening van het bedrijf van de Debiteur.

Inrichting, gedaante en bestemming van het registergoed

Zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Stichting mag de inrichting, gedaante of bestemming van de Registergoederen niet worden veranderd.

Veranderingen en toevoegingen

Veranderingen en toevoegingen aan de Registergoederen aangebracht en/of aan te brengen strekken mede tot onderpand voor de vorderingen, tot zekerheid waarvoor hypotheek is verleend. De Debiteur is niet bevoegd veranderingen en toevoegingen aan de Registergoederen weg te nemen.

Beheer en ontruiming

- a. Indien de Uitgevende Instelling in zijn verplichtingen jegens de Stichting in ernstige mate tekortschiet is de Stichting bevoegd de Registergoederen met machtiging van de voorzieningenrechter in beheer te nemen.
- b. De Stichting is bevoegd de Registergoederen onder zich te nemen, indien zulks met het oog op de executie vereist is. De Debiteur is alsdan verplicht de Registergoederen geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de Stichting te stellen.
- c. De kosten die de Stichting in verband met het beheer of het onder zich nemen van de Registergoederen maakt, moeten door de Uitgevende Instelling terstond op haar eerste verzoek aan de Stichting worden vergoed.

Executie van verpande goederen

De Stichting is bevoegd de hiervoor vermelde roerende zaken en de Registergoederen tezamen volgens de voor hypotheek geldende regels te executeren.

Opzegging

De Stichting kan door opzegging het aan haar verleende hypotheekrecht geheel of gedeeltelijk beëindigen.

Algemene Voorwaarden

Op de hypotheekverlening zijn - voor zover hiervan in deze akte niet is afgeweken - van toepassing - de Algemene Voorwaarden van hypotheekverlening die op • zijn verleden voor mr. drs. L.W.J. Hoppenbrouwers, notaris te Amsterdam, en zijn ingeschreven in de Dienst van voor het kadaster en de openbare registers op • tweeduizend • in register Hypotheken 3, deel •, nummer •.

De Uitgevende Instelling en Onderzetter verklaren met alle vermelde Algemene Voorwaarden, die geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en voor zover in deze akte niet is afgeweken daarvan deel uit te maken, bekend te zijn en akkoord te gaan en de tekst van de Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen.

Derde(n) hypotheek

De Onderzetter verklaarde door de Stichting te zijn geweest op- en bekend te zijn met de risico's, verbonden aan de onderhavige hypotheekverlening en verpanding.

De Onderzetter realiseert dat niet-nakoming van zijn verplichtingen jegens de Stichting tot gevolg kan hebben dat de Stichting gebruik maakt van haar rechten uit deze akte.

Aanvaarding

De Stichting verklaarde voormelde hypotheekverlening, verpanding en volmachten en alle daarbij gemaakte bedingen aan te nemen.

Aankomsttitels Registergoederen

1. Wt Vastgoed heeft verklaard dat de juridische eigendom van het Registergoed 1 door hem is verkregen, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op elf december tweeduizend negen ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 57596, nummer 26, van een afschrift van een akte van levering op elf december tweeduizend negen verleden voor een waarnemer van mr. J.F. Verlinden, notaris te Eindhoven;
2. Wederhof heeft verklaard dat de juridische eigendom van het Registergoed 2 door hem is verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op veertien december tweeduizend negen in register Hypotheken 4, deel 57596, nummer 27, van een afschrift van een akte van levering op elf december tweeduizend negen verleden voor een waarnemer van mr. J.F. Verlinden, notaris te Eindhoven;
3. Sluis Sint Annastraat heeft verklaard dat de juridische eigendom van het Registergoed 3 door hem is verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op veertien december tweeduizend negen in register Hypotheken 4 deel 57596, nummer 25 van een afschrift van een akte van levering op elf december tweeduizend negen verleden voor een waarnemer van mr. J.F. Verlinden, notaris te Eindhoven;
4. Dieren Diderna heeft verklaard dat de juridische eigendom van het Registergoed 4, Registergoed 5, Registergoed 6 en Registergoed 7 door hem is verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drie augustus tweeduizend tien in register Hypotheken 4 deel 58672, nummer 28 van een afschrift van een akte van levering op twee augustus tweeduizend tien verleden voor mr. J.F. Verlinden, notaris te Eindhoven,

mede in verband met de Akte Economische Gerechtigheid waarbij de Uitgevende instelling de economische gerechtigheid van de Registergoederen heeft verkregen.

Volmachten

Van de volmachtverlening aan de comparanten sub 1., 2., 3., 4., en 5. blijkt uit een notariële akte van volmacht op • tweeduizend elf verleden voor mr. drs. L.W.J. Hoppenbrouwers, notaris te Amsterdam.

Van de volmachtverlening aan de comparant sub 6. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die aan deze akte is gehecht.

Woonplaatskeuze

Voor de tenuitvoerlegging van deze akte verklaren comparanten woonplaats te kiezen ten hypotheekkantore waar deze akte zal worden ingeschreven en ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop en nadat ik, notaris, heb gewezen op de gevolgen van de inhoud van deze akte voor partijen, hebben de comparanten eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen na daartoe tijdig in de gelegenheid te zijn gesteld, met de inhoud van de akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte ondertekend door de comparanten en mij, notaris, om

BIJLAGE IV Curricula Vitae Bestuursleden

De heer A.W.M. (Ton) Verhoeven

De heer Verhoeven is na zijn studie Agrarische Bedrijfskunde van 1986 tot 1999 vanuit verschillende functies binnen de Cebeco Groep actief geweest als directeur, lid van de concern directie raad en directeur business development. Koninklijke Cebeco Groep is een van de grootste landbouw co-operaties in Nederland met een omzet destijds van meer dan EUR 3 miljard.

Verder heeft de heer Verhoeven diverse commissariaten in het binnen en buitenland vervuld bij onder andere Joint Ventures tussen Cebeco, Rabobank, D.H.V en Unimilk, het grootste zuivelverwerkende bedrijf van Rusland.

In 2002 heeft de heer Verhoeven middels een management buy-out de activiteiten van Cebeco International Projects overgenomen. Het bedrijf wat verder is gegaan onder de naam Matrix Groep had bij verkoop aan NPM Capital, Fortis Invest en Kuiken NV in 2006 meer dan 200 medewerkers en een omzet van meer dan EUR 100 miljoen.

In 2008 heeft de heer Verhoeven van de curator Agrifac Machinery uit Steenwijk overgenomen. Het bedrijf is inmiddels weer gezond, winstgevend en maakt jaarlijks een groei van meer dan 40% door. Naast het beheer van Aedificium Retail BV houdt de heer Verhoeven zich o.a. bezig met Square Project Ontwikkeling, beleggingen in bedrijfsgebouwen, winkels en woningen.

De heer W.H. (Wiebe) Bakker

De heer Bakker MSRE MRICS heeft 20 jaar ervaring in alle facetten van het vastgoed, het ontwikkelen, beleggen en financieren daaronder begrepen. De heer Bakker heeft bij een landelijke projectontwikkelaar diverse projecten tot stand gebracht. Het betrof hier veelal een combinatie van winkels met woningen. Vervolgens was de heer Bakker werkzaam als bij FGH Bank. FGH Bank is een van de toonaangevende vastgoed financiers van Nederland. Daarna heeft de heer Bakker bij Bouwfonds Real Estate Investment Management gewerkt aan diverse vastgoed cv's en Institutionele fondsen waaronder Duitse woningfondsen en een Europees parkeer fonds. Voordat de heer Bakker zich als zelfstandig adviseur vestigde was hij Adjunct Directeur bij ING Real Estate Finance. De heer Bakker heeft aan de Amsterdam School of Real Estate zijn MSRE titel behaald en is Member van de RICS, waardoor zijn activiteiten 'regulated by RICS' zijn.

'Regulated by RICS' houdt in dat de RICS-leden en RICS-bedrijven voldoen aan de Rules of Conduct van de RICS. De Rules of Conduct definiëren de standaard voor professionalisme, ethiek en zakelijke vaardigheden waaraan RICS-leden en RICS-bedrijven moeten voldoen. RICS Regulation ziet er op toe dat leden en organisaties aan de regels en ethische standaarden voldoen, en ondersteunt ze daarbij. Onderdeel van RICS Regulation is een klachtenprotocol met betrekking tot leden en organisaties. In die gevallen waarin leden of organisaties te kort schieten met betrekking tot het naleven van de Rules of Conduct, kunnen disciplinaire maatregelen worden genomen.

BIJLAGE V Curricula Vitae bestuursleden Stichting

De heer Jaap Klink

De heer Jaap Klink is managing director van Trust Alliance. Na zijn studie Management Economie en Recht – Onroerend Goed / Makelaardij heeft Jaap als portefeuillebeheerder bij AZL Vastgoed en Dawnay, Day veel ervaring opgedaan in de internationale onroerend goedmarkt. De afgelopen jaren heeft Jaap eerst als medewerker, later als aandeelhouder en managing director Trust Alliance succesvol uitgebouwd tot een zelfstandig en innovatief trustkantoor. Jaap is naast bestuurder van alle vennootschappen onder beheer verantwoordelijk voor relationship management, marketing en sales en strategie.

De heer Jan Jaap Kuiper

De heer Jan Jaap Kuiper (1966) is managing director en mede-eigenaar van Trust Alliance. Na zijn studie Economie en Accountancy aan de Universiteit heeft Jan Jaap de postdoctorale Accountancy opleiding doorlopen. Jan Jaap heeft na zijn studie veel ervaring opgedaan op het gebied van (internationaal) accounting en financieel manager, eerst als accountant bij Joanknecht & van Zelst BV en later als senior manager bij Ernst & Young, één van de "Big Four" kantoren. In 2010 is Jan Jaap toegetreten als directeur/aandeelhouder tot Trust Alliance. Jan Jaap is binnen Trust Alliance verantwoordelijk voor het dagelijks beleid, (de optimalisatie van) interne processen en verbeteringstrajecten.

BIJLAGE VI Inschrijfformulier

NATUURLIJKE PERSONEN

Begrippen die hieronder beginnen met een hoofdletter hebben dezelfde betekenis als daaraan is toegekend in het prospectus van Aedificium Retail B.V. d.d. 30 mei 2011 ("**Prospectus**").

(s.v.p. in blokletters invullen)

DE ONDERGETEKENDE,

Achternaam:.....
Titel:.....
Voornamen:
Geslacht:
Huwelijkse staat:
Geboortedatum:
Adres:
Postcode en woonplaats:
Sofi/BSN nummer:
Paspoort-/rijbewijsnummer²:
Nationaliteit:
Telefoon:
E-mail:
Bankrekeningnummer (voor uitkeringen):bij bank.....

VERKLAART HIERBIJ:

- kennis te hebben genomen van de volledige inhoud van het Prospectus en de Bijlagen, waaronder de bepalingen in de Obligatievoorwaarden en de Trustakte, waarin zijn/haar rechten als Obligatiehouder zijn bepaald;
- in het bijzonder er mee in te stemmen dat zijn/haar rechten als Obligatiehouder onder de Obligatielening worden uitgeoefend door de Stichting in de mate en op de wijze als nader bepaald in de Trustakte, en dat de uitoefening door, en positie van, de Stichting een eigenschap is van de (vorderings-)rechten van de Obligatiehouder onder de Obligatielening, bij wijze van bewind, en niet berust op vertegenwoordiging, volmacht of (overeenkomst tot) lastgeving;
- in te schrijven voor: zegge..... Obligaties van EUR 25.000,- (exclusief 3% emissiekosten) elk.
- in te stemmen met de inschrijvings- en toewijzingsprocedure, als bepaald in hoofdstuk 15 "Deelname" van het Prospectus;

Na schriftelijke voorwaardelijke acceptatie van deze inschrijving door Aedificium Retail zal ondergetekende een bedrag van EUR³ te verhogen met 3% emissiekosten, in totaal EUR..... overmaken op de bankrekening van de Stichting. De betaling dient binnen de gestelde termijn zoals schriftelijk door Aedificium Retail in een Stortingsverzoek aangegeven te worden gestort, door overschrijving van het betreffende bedrag op de bankrekening van de Stichting. De betalingsgegevens van de bankrekening van de

² Een kopie van een geldig paspoort of rijbewijs, voorzien van legalisatie door een notaris, dient aan het inschrijfformulier te worden aangehecht.

³ Vul hier de deelnamesom in. De deelnamesom is de totale nominale waarde van het aantal Obligaties waarop u intekent.

Stichting zullen zijn vermeld in het Stortingsverzoek. De Stichting zal zorg dragen voor het (tijdig) doorbetalen van de gelden in verband met de inschrijving van de Obligaties aan Aedificium Retail.

EN GEEFT HIERBIJ OPDRACHT:

aan de Stichting tot doorbetaling aan Aedificium Retail van alle gelden die in verband met de inschrijving op de Obligaties door de Stichting worden ontvangen. De Stichting stelt de gelden die zij verkrijgt ten behoeve van Aedificium Retail onverwijld (doch uiterlijk binnen vijf (5) kalenderdagen na de Stortingsdatum) beschikbaar aan Aedificium Retail. De Stichting zal zorg dragen voor het (tijdig) doorbetalen van voornoemde gelden aan Aedificium Retail, en wel door overmaking daarvan naar de door Aedificium Retail gehouden bankrekening in Nederland.

EN VERKLAART BIJ DEZE VERDER:

- ermee bekend te zijn en er mee in te stemmen dat de Stichting, indien zij dit noodzakelijk acht, in een voorkomend geval achtergrondonderzoeken naar ondergetekende zal kunnen verrichten in het kader van haar zorgplicht (*know your customer*) en/of in het kader van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). De Stichting kan Aedificium Retail in dit verband verzoeken om aanvullende informatie en/of aanvullende bescheiden op te vragen bij ondergetekende;
- ermee bekend te zijn en er mee in te stemmen dat inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk geweigerd kunnen worden. Eventuele stortingen in verband met inschrijvingen voor Obligaties die geweigerd worden of niet geëffectueerd worden, zullen worden gestorneerd op het bankrekeningnummer waarvan de oorspronkelijke betaling werd gedaan. Er zal in geval van stornering geen rente worden vergoed over het gestorneerde bedrag;
- ermee bekend te zijn en er mee in te stemmen dat de inschrijving kan worden afgewezen indien, om welke reden dan ook, de storting van het bij de toewijzing door Aedificium Retail aangegeven bedrag en de verschuldigde emissiekosten niet uiterlijk op de Stortingsdatum heeft plaatsgehad, als bepaald in het Stortingsverzoek.

ALDUS ONDERTEKEND:

PLAATS _____ DATUM _____

HANDTEKENING _____

Een origineel exemplaar van dit inschrijfformulier dient, na invulling en ondertekening, te worden gestuurd aan: **Aedificium Retail B.V., St. Jorisstraat 15, 5211 HA 's-Hertogenbosch.**

Het inschrijfformulier dient vergezeld te gaan van een kopie van een geldig paspoort of rijbewijs van de persoon die het inschrijfformulier ondertekent, voorzien van legalisatie door een notaris.

RECHTSPERSONEN

Begrippen die hieronder beginnen met een hoofdletter hebben dezelfde betekenis als daaraan is toegekend in het prospectus van Aedificium Retail B.V. d.d. 30 mei 2011 ("Prospectus").

(s.v.p. in blokletters invullen)

DE ONDERGETEKENDE,

Rechtspersoon (statutaire naam):.....
Vestigingsplaats:
Kantooradres:
Postcode: Plaats:
Inschrijvingsnummer Kvk⁴:

Gegevens vertegenwoordigingsbevoegde persoon:

Achternaam:.....
Titel:.....
Voornamen:
Geslacht:
Huwelijkse staat:
Geboortedatum:
Adres:
Postcode en woonplaats:
Sofi/BSN nummer:
Paspoort-/rijbewijsnummer⁵:
Nationaliteit:
Telefoon:
E-mail:
Bankrekeningnummer (voor uitkeringen):bij bank.....

VERKLAART HIERBIJ:

- kennis te hebben genomen van de volledige inhoud van het Prospectus en de Bijlagen, waaronder de bepalingen in de Obligatievoorwaarden en de Trustakte, waarin zijn/haar rechten als Obligatiehouder zijn bepaald;
- in het bijzonder er mee in te stemmen dat zijn/haar rechten als Obligatiehouder onder de Obligatielening worden uitgeoefend door de Stichting in de mate en op de wijze als nader bepaald in de Trustakte, en dat de uitoefening door, en positie van, de Stichting een eigenschap is van de (vorderings-)rechten van de Obligatiehouder onder de Obligatielening, bij wijze van bewind, en niet berust op vertegenwoordiging, volmacht of (overeenkomst tot) lastgeving;
- in te schrijven voor: zegge..... Obligaties van EUR 25.000,- (exclusief 3% emissiekosten) elk.
- in te stemmen met de inschrijvings- en toewijzingsprocedure, als bepaald in hoofdstuk 15 "Deelname" van het Prospectus;

Na schriftelijke voorwaardelijke acceptatie van deze inschrijving door Aedificium Retail zal ondergetekende een bedrag van EUR⁶ te verhogen met 3%

⁴ Een origineel recent uittreksel van het handelsregister alsmede een kopie van de statuten van de rechtspersoon aan het formulier hechten.

⁵ Een kopie van een geldig paspoort of rijbewijs, voorzien van legalisatie door een notaris, dient aan het inschrijfformulier te worden aangehecht.

emissiekosten, in totaal EUR..... overmaken op de bankrekening van de Stichting. De betaling dient binnen de gestelde termijn zoals schriftelijk door Aedificium Retail in een Stortingsverzoek aangegeven te worden gestort, door overschrijving van het betreffende bedrag op de bankrekening van de Stichting. De betalingsgegevens van de bankrekening van de Stichting zullen zijn vermeld in het Stortingsverzoek.

EN GEEFT HIERBIJ OPDRACHT:

aan de Stichting tot doorbetaling aan Aedificium Retail van alle gelden die in verband met de inschrijving op de Obligaties door de Stichting worden ontvangen. De Stichting stelt de gelden die zij verkrijgt ten behoeve van Aedificium Retail onverwijld (doch uiterlijk binnen vijf (5) kalenderdagen na de Stortingsdatum) beschikbaar aan Aedificium Retail. De Stichting zal zorg dragen voor het (tijdig) doorbetalen van voornoemde gelden aan Aedificium Retail, en wel door overmaking daarvan naar de door Aedificium Retail gehouden bankrekening in Nederland.

EN VERKLAART BIJ DEZE VERDER:

- ermee bekend te zijn en er mee in te stemmen dat de Stichting, indien zij dit noodzakelijk acht, in voorkomend geval achtergrondonderzoeken naar ondergetekende zal kunnen verrichten in het kader van haar zorgplicht (*know your customer*) en/of in het kader van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). De Stichting kan Aedificium Retail in dit verband verzoeken om aanvullende informatie en/of aanvullende bescheiden op te vragen bij ondergetekende;
- ermee bekend te zijn en er mee in te stemmen dat inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk geweigerd kunnen worden. Eventuele stortingen in verband met inschrijvingen voor Obligaties die geweigerd worden of niet geëffectueerd worden, zullen worden gestorneerd op het bankrekeningnummer waarvan de oorspronkelijke betaling werd gedaan. Er zal in geval van stornering geen rente worden vergoed over het gestorneerde bedrag;
- ermee bekend te zijn en er mee in te stemmen dat de inschrijving kan worden afgewezen indien, om welke reden dan ook, de storting van het bij de toewijzing door Aedificium Retail aangegeven bedrag en de verschuldigde emissiekosten niet uiterlijk op de Stortingsdatum heeft plaatsgehad, als bepaald in het Stortingsverzoek.

ALDUS ONDERTEKEND:

PLAATS _____ DATUM _____

HANDTEKENING _____

Een origineel exemplaar van dit inschrijfformulier dient, na invulling en ondertekening, te worden gestuurd aan: **Aedificium Retail B.V., St. Jorisstraat 15, 5211 HA 's-Hertogenbosch.**

Het inschrijfformulier dient vergezeld te gaan van (i) een kopie van een geldig paspoort of rijbewijs van de persoon die het inschrijfformulier ondertekent, voorzien van legalisatie door een notaris, (ii) een origineel recent uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel en (iii) een kopie van de statuten van de rechtspersoon (inschrijver).

⁶ Vul hier de deelnamesom in. De deelnamesom is de totale nominale waarde van het aantal Obligaties waarop u intekent.

