



**HOMBURG**

*Homburg Gulbe B.V.*

**HOMBURG**

# ***Homburg Gulbe B.V.***





## INHOUDSOPGAVE

<b>Samenvatting</b> .....	5
Objectgegevens .....	5
Structuur .....	5
Investing .....	5
Geprognosticeerd Rendement .....	5
Verkoop .....	5
De Homburg groep .....	6
Toezichthouder .....	6
<b>Risicoanalyse</b> .....	7
Algemeen .....	7
Marktrisico .....	7
Fiscale risico's .....	7
Milieurisico .....	7
Renterisico .....	7
Regelgeving .....	7
Looptijd .....	7
<b>Definities</b> .....	8
<b>Beleggen in Litouwen</b> .....	9
Litouwen .....	9
Politiek .....	9
Economie .....	9
Vilnius .....	10
Vastgoedmarkt .....	11
<b>Het Project</b> .....	12
<b>Structuur</b> .....	13
Homburg Gulbe .....	13
Homburg Valda .....	13
UAB Homlit 5 .....	13
<b>Investing en rendement</b> .....	15
Aankoop en financiering .....	15
Hypotheekgegevens .....	15
Berekening beheervergoeding .....	15
Verkoopbegroting .....	15
Uitkering rendement .....	17
Verkoop .....	17
Conclusie .....	17

<b>Deelname</b> .....	18
Procedure .....	18
Toewijzing .....	18
Uitgifte van Aandelen .....	18
Fiscale aspecten .....	19
<b>Juridische aspecten</b> .....	20
Homburg Gulbe .....	20
Verhandelbaarheid .....	21
Verklaringen .....	21
<b>Initiatiefnemer en bestuurder</b> .....	22
Homburg Participaties .....	22
Vergunning .....	23
Overige informatie .....	23
<b>Betrokken partijen</b> .....	24
<b>Bijlagen</b> .....	25
Nederlandse fiscale aspecten .....	25

## SAMENVATTING

**Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. Iedere beslissing om te beleggen in Aandelen van Homburg Gulbe B.V. (Homburg Gulbe) moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele Prospectus. Homburg Gulbe kan uitsluitend aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze samenvatting indien deze samenvatting in samenhang met de andere delen van het Prospectus misleidend, onjuist of inconsistent is.**

Homburg Participaties B.V. (Homburg Participaties) biedt u hierbij de mogelijkheid om indirect via Homburg Gulbe te investeren in een perceel grond van 4,27 hectare in Litouwen. Deelname is mogelijk door toe te treden als aandeelhouder tot Homburg Gulbe.

### Objectgegevens

Homburg Gulbe bezit een perceel grond in Didieji Gulbinai, een wijk in de stad Vilnius, de hoofdstad van Litouwen. Het perceel is 4,27 hectare groot.

### Structuur

Door de aankoop van één of meerdere Aandelen wordt u aandeelhouder in Homburg Gulbe die op haar beurt 100% van de Aandelen UAB Homlit 5 houdt. Het perceel is eigendom van UAB Homlit 5.

### Investering

De totale investering voor de aankoop bedraagt € 3.782.459,- inclusief kosten. Het benodigde eigen vermogen van € 2.110.000,- zal door Homburg Gulbe worden verschaft.

### Geprognoseerd Rendement<sup>1</sup>

Hypothecaire lening (afgesloten door UAB Homlit 5)	1.672.459
Eigen vermogen (verschaft door Homburg Gulbe)	<u>2.110.000</u>
Totale investering	3.782.459
Totaal opbrengsten	5.291.775
Totaal uitgaven en terugbetaling totale investering	<u>3.887.570</u>
Resultaat vóór belasting	1.404.205
Resultaat na belasting	1.193.574

### Geprognoseerd Rendement Homburg Gulbe

Betaling eerste 12% rendement	443.100
Rendement overig deel verkoopwinst (50%)	<u>375.237</u>
Totaal rendement	818.337

### Gemiddeld rendement per jaar

<b>(gebaseerd op een looptijd van 1,75 jaar)</b>	<b>21,59%</b>
--	---------------

### Verkoop

Het is de verwachting dat de benodigde bestemmingswijziging alsmede de goedkeuring van het zogenoemde detail plan binnen 1,75 jaar zal plaats vinden. Dan zal het perceel inclusief detail plan verkocht worden. Deze intentie tot verkoop kan zich wijzigen al naar gelang de marktomstandigheden. Een verkoopvoorstel zal aan de Aandeelhoudersvergadering worden voorgelegd. Uit de verkoopwinst die door UAB Homlit 5 wordt behaald zal Homburg Valda, die het dagelijks management voert over UAB Homlit 5, recht hebben op een bedrag gelijk aan 50% van die verkoopwinst na aftrek van een bedrag gelijk

<sup>1</sup> De waarde van uw belegging kan fluctueren. Resultaten behaald in het verleden bieden geen garantie voor de toekomst.

aan 12% per jaar over het in Homburg Gulbe ingelegde eigen vermogen. Het rendement voor de Aandeelhouders wordt achteraf bij verkoop van het perceel uitgekeerd. Het geprognosticeerde totale rendement na belasting in Litouwen bedraagt 21,59% enkelvoudig op jaarbasis.

### ***De Homburg groep***

Homburg Participaties maakt deel uit van de Homburg groep, een groep internationale, vastgoedgeoriënteerde ondernemingen met kantoren in Canada, de Verenigde Staten en Europa. De onderneming is actief in vastgoedbeleggingen, vastgoedontwikkelingen en financiële dienstverlening. Homburg is al meer dan 37 jaar winstgevend voor al haar vastgoedbeleggers.

### ***Toezichthouder***

De Autoriteit Financiële markten (AFM) heeft Homburg Participaties zowel een Wte- als een Wtb-vergunning verleend.

De Wte-vergunning is verleend voor het aanbieden of verrichten van diensten als effectenbemiddelaar als bedoeld in artikel 7 van de Wet toezicht Effectenverkeer (Wte) 1995. De Wtb-vergunning is verleend om als beheerder in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen (Wtb) 2005 op te treden. In het kader van deze vergunningen zijn de heren S. Haas en drs. ing. R. de Louwer op betrouwbaarheid en deskundigheid getoetst in hun hoedanigheid als statutaire bestuurders van Homburg Participaties.

Dit Prospectus is door Homburg Participaties met zorg samengesteld en is vrijgesteld van de prospectusplicht op grond van de vrijstelling Wet toezicht effectenverkeer 1995.

## RISICOANALYSE

### **Algemeen**

De onderstaande factoren dienen, naast de overige informatie in dit Prospectus, in overweging genomen te worden bij het beoordelen van een belegging in Homburg Gulbe. Deze factoren kunnen in meer of mindere mate invloed hebben op de waarde en het resultaat. De waarde van uw belegging kan fluctueren. Resultaten behaald in het verleden zijn geen garantie voor de toekomst.

### **Marktrisico**

Aan beleggen in vastgoed zijn risico's verbonden. Deze risico's betreffen in het algemeen de waardeschommelingen van vastgoed. Waardeschommelingen kunnen optreden als gevolg van veranderende vraag- en aanbodverhoudingen op de vastgoedmarkt. Ook kunnen veranderingen in de algemene economische ontwikkelingen, bijvoorbeeld op het gebied van rente en inflatie, invloed hebben op de waarde van vastgoed.

### **Fiscale risico's**

Het risico bestaat dat gedurende de looptijd van Homburg Gulbe wijzigingen optreden in de Nederlandse of Litouwse fiscale wetgeving. Deze wijzigingen kunnen een negatief effect hebben op uw netto rendement en de waarde van het perceel.

De persoonlijke fiscale situatie van een Aandeelhouder wordt bepaald door vele factoren en kan derhalve afwijken van hetgeen in dit Prospectus is vermeld. Daarom wordt advisering door de eigen belastingadviseur over de fiscale effecten van deelname in Homburg Gulbe aanbevolen.

### **Milieurisico**

Met betrekking tot milieutechnische aspecten, zoals bodemverontreiniging en aanwezigheid van zware metalen, is een due diligence onderzoek uitgevoerd. Tevens maakt hier een beperkt historisch onderzoek onderdeel van uit. Dit beperkt historisch onderzoek heeft geen aanleiding

gegeven tot vervolgonderzoek. Mocht blijken dat er toch sprake is van enige vorm van milieuverontreiniging, dan kan dit een negatief effect hebben op de waarde van de belegging.

### **Renterisico**

De financieringskosten zijn in de rendementsprognoses een belangrijke factor. Een verlaging of verhoging van de rentetarieven zal een belangrijke invloed hebben op het te behalen rendement. Daarnaast kan de (hypotheek)rente van invloed zijn op de waardeontwikkeling van het perceel. Een stijgende rente kan het verkoopresultaat negatief beïnvloeden.

### **Regelgeving**

De Vennootschap is onderworpen aan juridische en fiscale regelgeving en heeft te maken met lokale politieke en sociale verhoudingen. Voor de waardeontwikkeling van het perceel is het van belang dat relevante instanties goedkeuring verlenen op het gebied van vergunningen zoals bouwvergunningen en opstellen van bestemmingsplannen. Afkeuring of wijzigingen van (bestemmings)plannen kan een negatieve invloed hebben op de investering.

### **Looptijd**

Het is mogelijk dat het project meer tijd in beslag neemt dan de verwachte twee jaar, waardoor het rendement lager kan uitvallen. De te verwachten termijn is naar de huidige marktomstandigheden reëel, maar kan in de praktijk niettemin langer duren. Dit kan leiden tot verschillen met in het Prospectus geprognosticeerde rendement.

## DEFINITIES

### **Aandelen**

De Aandelen (op naam) in het kapitaal van de Vennootschap van elk nominaal € 4.000,- met een agio van € 6.000.

### **AFM**

De Autoriteit Financiële Markten.

### **Aandeelhouders**

(Rechts)personen die deelnemen in Homburg Gulbe.

### **Aandeelhoudersvergadering**

De algemene vergadering van Aandeelhouders van de Vennootschap.

### **Homburg Gulbe / Vennootschap**

De Besloten Vennootschap naar Nederlands recht Homburg Gulbe B.V., gevestigd en kantoorhoudend in Soest aan de Beckeringhstraat 36, 3762 EX, voor onbepaalde tijd aangegaan op 21 juli 2006 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland onder nummer 32117022 Homburg Gulbe B.V.

### **Homburg Participaties / Initiatiefnemer**

Homburg Participaties B.V. statutair gevestigd en kantoorhoudend te Soest aan de Beckeringhstraat 36, 3762 EX. Homburg Participaties is opgericht op 4 juni 1999 en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland onder nummer 08082007.

### **Deelneming**

Een deelneming in het eigen vermogen van minimaal € 50.000,- (exclusief 3% emissiekosten) in Homburg Gulbe. Aandelen luiden op naam.

### **Litas**

De nationale munteenheid van Litouwen.

### **Prospectus**

Dit Prospectus inclusief bijlagen.

### **Homburg Valda**

UAB Homburg Valda, statutair gevestigd te J.Jasinskio 16B, Vilnius, Litouwen.

### **Wtb**

Wet toezicht beleggingsinstellingen.

### **Wte**

Wet toezicht effectenverkeer.

## BELEGGEN IN LITOUWEN

### *Litouwen*

Litouwen ligt in het noordoosten van Europa, aan de oostkust van de Oostzee. Het land is met een oppervlakte van 65.200 km<sup>2</sup> de grootste Baltische staat en ongeveer net zo groot als Nederland en België samen. Het grenst in het noorden aan Letland, in het zuidoosten aan Wit-Rusland en in het zuidwesten aan Polen en aan een Russische enclave. Het land heeft ongeveer 3,6 miljoen inwoners, waarvan er ruim 550 duizend in de hoofdstad Vilnius wonen. Litouwen is het land van de vele rivieren, waarvan de belangrijkste de Nemunas is, die van zuid naar noord loopt en uiteindelijk in de Oostzee uitmondt. De drie belangrijkste steden van Litouwen zijn Vilnius, Kaunas en Klaipeda. De hoofdstad en tevens het economische centrum, Vilnius, ligt in het zuidoosten aan de rivier de Neris. Na Vilnius is Kaunas, de voormalige hoofdstad en industriestad, de grootste stad. Deze stad ligt meer centraal aan de rivier de Nemunas en heeft 380 duizend inwoners. In het noordwesten van Litouwen ligt Klaipeda, deze havenstad bezit de enige ijsvrije haven aan de Oostzee, waardoor het de belangrijkste haven van de Baltische staten is. Litouwen is administratief verdeeld in 11 steden en 44 landelijke districten.



### *Politiek*

Litouwen heeft de afgelopen tien jaar een groot aantal structurele economische hervormingen doorgevoerd. Het economische beleid van de regering is er vanaf het begin op gericht geweest de kaders te scheppen waarbinnen de nieuwe economische orde moet functioneren. Privatisering van de duizenden overheidsbedrijven, het geleidelijk opheffen van subsidies en vastgestelde prijzen, alsmede modernisering en uitbouw van de fysieke infrastructuur van het land vormen nog steeds de kernpunten van dit beleid. In verband met de toetreding tot de Europese Unie is het beleid van Litouwen gericht op economische en juridische integratie binnen de Europese structuren en EU-wetgeving. In het kader van een toekomstige stabiele economische ontwikkeling voert de overheid een neutraal begrotingsbeleid.

De wetgevende macht is in handen van de Seimas, een eenkamerparlement met 141 zetels, waarvoor eens in de vier jaar verkiezingen worden uitgeschreven. De laatste parlementsverkiezingen voor de Seimas hebben plaatsgevonden in september 2004. De huidige regering wordt gevormd door vier partijen, een coalitie van sociaal-democraten, sociaal-liberalen, liberalen en conservatieven. Litouwen werkt intensief aan de voortgang van het integratieproces met de Europese Unie. Belangrijke punten van onderhandeling zijn de controle op overheidsbijdragen, administratieve controle door de douane, sociaal beleid, energie en milieu.

### *Economie*

Litouwen is op 1 mei 2004 toetreden tot de Europese Unie en sinds juni 2004 is de lokale munt de Litas opgenomen in het ERM-2 wisselkoersmechanisme de zogenaamde wachtkamer voor het eurozonenlidmaatschap. De Litouwse munteenheid is met een vaste tegenwaarde van 3,4528 Litas aan de euro gekoppeld. Op 16 mei jongstleden is bekend gemaakt dat Litouwen niet

per 1 januari 2007 de Euro in mag voeren. Het inflatiepercentage van aspirant-leden van de eurozone dient niet meer dan 1,5 procentpunt hoger te zijn dan het gemiddelde van de drie EU-landen met de laagste inflatie. De drempel op basis van die regel lag op 2,6%, terwijl de inflatie van Litouwen op 2.7% is uitgekomen<sup>2</sup>. De inflatie is mede ontstaan door de grote economische groei die het land heeft. De economie van Litouwen groeide in 2005 met 7,5%. Daarmee staat Litouwen op de derde plaats van meest groeiende EU-lidstaten.

Dat toetreding tot de EU van grote waarde is, bewijzen de reeds toetgetreden Oost-Europese staten, zij hebben economisch een behoorlijke stijging in de groei laten zien.<sup>3</sup>

#### *Ontwikkeling economische groei*

De Litouwse overheid verwacht dat de overheidsinkomsten (inclusief ontvangen fondsen van de EU) in 2006 met 16% zullen stijgen ten opzichte van 2005 tot 5,2 miljard euro, ofwel 24% van het BNP. Voorzien wordt een BNP-groei van 6,5% voor de jaren 2006 - 2008.



#### **Vilnius**

De hoofdstad Vilnius ligt in een zeer bosrijke omgeving in het zuidoosten van Litouwen. De naam Vilnius is afgeleid van het riviertje Vilnia, die dwars door het hart van Vilnius stroomt.

De stad is ontstaan in 1321 en is sinds 1923 de hoofdstad van Litouwen. Op een gebied van 402 km<sup>2</sup> wonen ruim 550 duizend burgers. Hiermee is Vilnius de grootste stad van het land. Het is een mooie stad met een oud centrum en veel gebouwen uit de barokke en klassieke tijd. De oude stad, het historisch centrum van Vilnius beschikt over een verzameling kerken en kathedralen die praktisch alle bekende architectonische stijlen vertegenwoordigen. De oude stad is ingeschreven op de "World Heritage List" van Unesco. Ongeveer 1 miljoen toeristen bezoeken de stad jaarlijks.

#### **Litouwse Economische Indicatoren**

<b>Economische indicator</b>	<b>Historisch</b>		<b>Verwachting</b>		
	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006*</b>	<b>2007*</b>	<b>2008*</b>
BBP	7,0%	7,5%	7,0%	5,8%	5,8%
Inflatie	1,2%	2,7%	2,9%	2,8%	2,8%
Werkeloosheid	11,4%	8,2%	6,9%	6,0%	5,6%

\* bron: Ministerie van financiën, Litouwen

<sup>2</sup> Bron: europa.eu.int , Europa>Europese Commissie>Vertegenwoordiging in Nederland> ABC van de Europese Unie> Convergentiecriteria.

<sup>3</sup> Bron: www.evd.nl, Litouwen.

Vilnius is het grootste administratieve centrum in Litouwen met alle belangrijke politieke, economische, sociale en culturele centra. De stad is mede bekend geworden als centrum van studie en onderzoek. Er zijn 8 universiteiten gevestigd, met in totaal ruim 40 duizend studenten. De Universiteit van Vilnius, de op één na oudste universiteit van Oost-Europa, werd opgericht in 1579.

Vilnius is het belangrijkste economische centrum van Litouwen en één van de grootste financiële centra van de Baltische staten. Terwijl maar 15% van de bevolking in Vilnius woont, weet de stad toch 35% van het Bruto Nationaal Product te leveren<sup>4</sup>. Mede door de bevordering van buitenlandse investeerders en het goede economische klimaat voor nieuwe startende bedrijven is Vilnius voor de tweede keer uitgeroepen tot "European City of the Future" van de Baltische staten. Daarnaast is de regio Vilnius-Kaunas uitgeroepen tot "European Region of the Future 2006/07" van heel Europa.

Deze verkiezing werd gehouden door fDimagazine.com. fDimagazine is een belangrijke bron van informatie op het gebied van buitenlandse investeringen en is een onderdeel van de Financial Times.<sup>5</sup>

### **Vastgoedmarkt**

De vastgoedprijzen in Litouwen zijn lager dan het gemiddelde in Europa. In combinatie met de gemiddeld lage beschikbare ruimte per hoofd van de bevolking wordt een verdere groei in de vastgoedsector verwacht. In Litouwen stijgen de prijzen van vastgoed momenteel het snelst van alle Baltische staten.

De vraag naar aantrekkelijke investeringsprojecten in Litouwen is groot, terwijl het aanbod minimaal is. Door de

groeïende economie zijn maar weinig grondeigenaren bereid om afstand te doen van hun grond. Zij speculeren op een aanhoudende prijsstijging van de grond. Doordat de financieringskosten relatief laag zijn, kost het de eigenaren relatief weinig om de grond aan te houden.

Voor de vraag naar residentieel vastgoed is sterk toegenomen. Veel van de huidige gebouwen komen nog uit het Sovjet tijdperk (jaren 1961-1980). Deze gebouwen zijn nog wel in goede staat maar voldoen niet meer aan de huidige levensstandaard van de bevolking.

De prijzen van zowel nieuw ontwikkelde, als reeds bestaande appartementen zijn in 2005 met meer dan 40% gestegen. Dit is zeker voor de oudere appartementen fors te noemen. Deze stijging vloeit voort uit het feit dat de vraag niet adequaat kan worden opgevangen door nieuwbouw. Ook voor de nabije toekomst verwacht men hier geen verandering in, mede omdat men verwacht dat de oudere complexen de komende jaren vervangen zullen moeten worden. De vraag is zelfs zo sterk dat 85% van alle appartementen die in 2006 opgeleverd worden in januari van dit jaar reeds voorverkocht waren. De grootste vraag is in het segment van één en twee kamerappartementen en de kleinere eengezinswoningen die voornamelijk aan de buitenkant van de stad zijn gesitueerd.

Het sterk toenemende vertrouwen in een hypothecaire financiering van een woning of appartement zorgt ervoor dat de vraag naar kwalitatief vastgoed stijgt. Particulieren kunnen hypotheeklen voor 40 jarige periodes afsluiten. De gemiddelde rentelasten van de hypothecaire financiering bedragen 3,5% in 2005 waarbij de vermogensverstrekkers tot 100% van de prijs financieren.<sup>6</sup>

<sup>4</sup> [www.wikipedia.org/wiki/vilnius](http://www.wikipedia.org/wiki/vilnius).

<sup>5</sup> [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt).

<sup>6</sup> Oberhaus, Real Estate Company; "Real Estate Market Report 2006, Baltic States capitals".

## HET PROJECT

***Homburg Gulbe wordt indirect eigenaar van een perceel grond in de stad Vilnius. In dit hoofdstuk vind u meer informatie over de opzet van het project en het aan te kopen perceel.***

Door aankoop van de Aandelen investeert u in een perceel grond van 4,27 hectare in de wijk Didieji Gulbinai in de stad Vilnius.

Naar verwachting zal de gemeente Vilnius in het najaar van 2006 een bestemmingsplan geven aan het perceel. Men gaat er van uit dat het gebied bestemd wordt voor woningbouw.

De grondeigenaar ontwikkelt vervolgens een “detail plan”. Een “detail plan” is een gedetailleerd concept van de verdere uitwerking van het te ontwikkelen terrein. Hierin staat precies beschreven wat voor soort en hoeveel panden op dit perceel gebouwd gaan worden. De gemeente moet eerst akkoord gaan met dit “detail plan” waarna men voor de panden een bouwvergunning aan kan vragen.

De waarde van een perceel met “detail plan” is aanzienlijk hoger dan de waarde van een perceel zonder “detail plan”. Voor het ontwikkelen van een “detail plan” en het verkrijgen van een akkoord op het plan staat ongeveer een periode van 6 tot 12 maanden, voor het verkrijgen van de bouwvergunning staat ongeveer 3 maanden.



## STRUCTUUR

### **Homburg Gulbe**

De structuur is als volgt: De Aandeelhouders verzamelen zich, door de aankoop van Aandelen in Homburg Gulbe. Homburg Gulbe wordt eigenaar van een Litouwse vennootschap, UAB Homlit 5 genaamd, welke eigenaar is van het perceel grond.

Homburg Participaties treedt in Nederland op als bestuurder van Homburg Gulbe. Tot haar taken behoren onder andere het opstellen van de balans en de resultatenrekening van Homburg Gulbe alsmede het informeren van de Aandeelhouders ten aanzien van de ontwikkelingen in Homburg Gulbe.

Het management van UAB Homlit 5 zal door Homburg Valda uitgevoerd worden.

### **Homburg Valda**

Homburg Valda is een Litouwse vennootschap die ontstaan is uit een samenwerkingsverband tussen UAB Homburg en de Litouwse onderneming R&B Capital. Beide zijn voor 50% eigenaar van Homburg Valda. De directie van R&B Capital heeft meer dan 15 jaar ervaring in de Oost-Europese vastgoedmarkt en beschikt overeen uitgebreid netwerk van gerenommeerde partijen. Ruim 2 jaar geleden is de samenwerking tot stand gekomen en sindsdien geïntensiveerd.

De belangrijkste taken van Homburg Valda, met betrekking tot UAB Homlit 5 zijn:

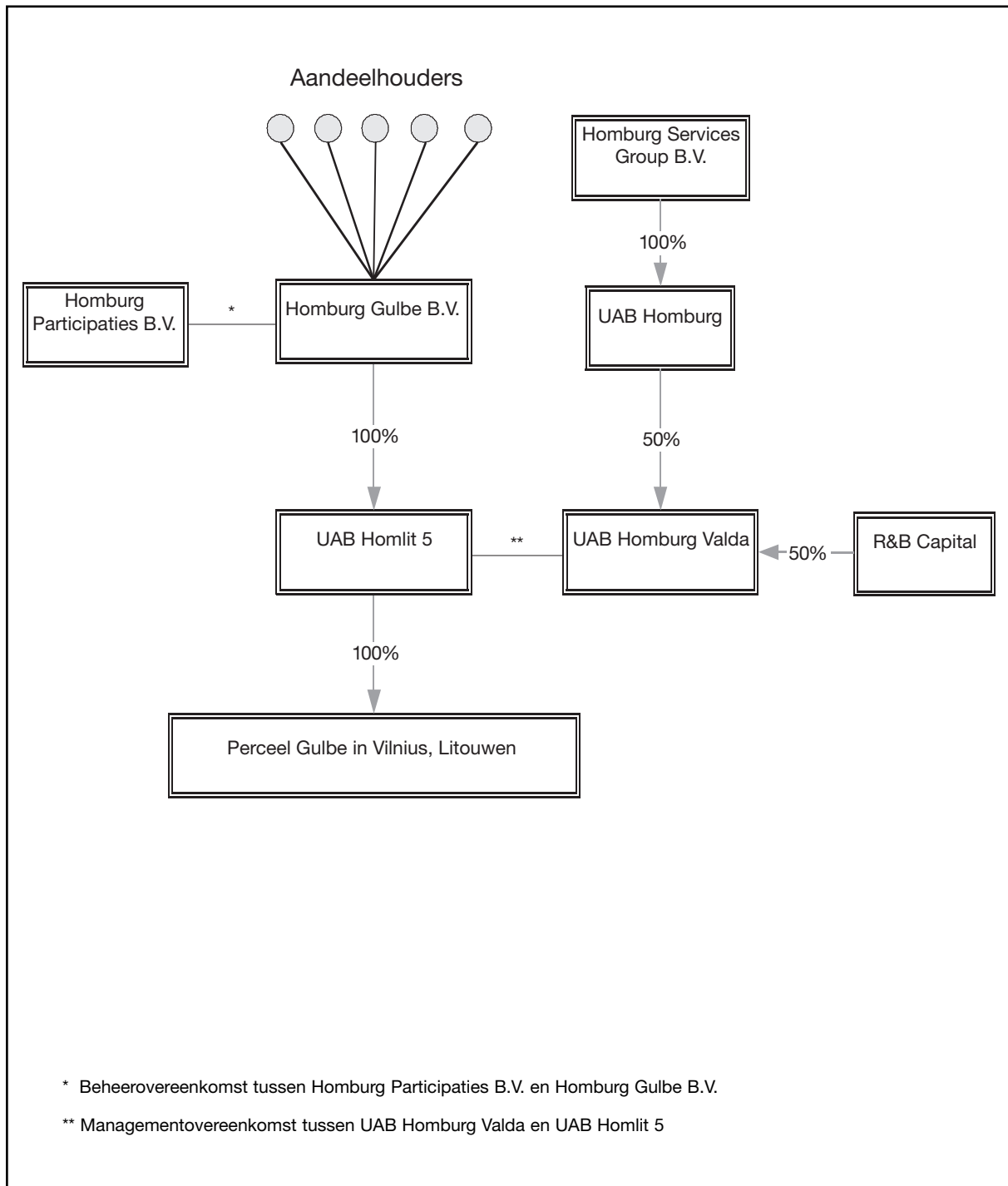
- De selectie en begeleiding van de aankoop van het perceel
- Het verzorgen van een detail plan voor het perceel en het verkrijgen van de overige vereiste vergunningen om waardegroei op het perceel te realiseren
- De vergunningen tezamen met het perceel te verkopen binnen 2 tot 3 jaar
- Het onderhouden van de contacten met lokale partijen (juristen, fiscalisten e.d.)

### **UAB Homlit 5**

UAB Homlit 5 is opgericht op 21 juli 2006 en gevestigd te J.Jasinskio straat 16B, te Vilnius Litouwen. UAB Homlit 5 heeft op 28 juni 2006 het perceel aangekocht. De aankoop van het perceel door UAB Homlit 5. 55% van de aankoopprijs is hypothecair gefinancierd. Het overige is voorgefinancierd met een lening die verstrekt is door UAB Homburg. De opbrengst van de uitgifte van Aandelen in Homburg Gulbe zal onder andere worden aangewend om het restant van de lening van Homlit 5 aan UAB Homburg af te lossen.



Organogram



## INVESTERING EN RENDEMENT

### Aankoop en financiering

(bedragen in Euro)

<b>Aankoop perceel en oprichtingskosten</b>		
Aankoopprijs grond		3.040.834
Selectie- en acquisitiekosten	143.527	
Overige aankoopkosten <sup>7</sup>	18.404	
Overdrachtsbelasting	15.204	
Voorfinancieringskosten <sup>8</sup>	45.813	
Emissiekosten <sup>9</sup>	11.000	
Notariskosten	<u>91.225</u>	
		325.174
<b>Overige kosten gedurende de verwachte looptijd van 1,75 jaar</b>		
Hypothecaire rentelasten	149.267	
Kosten detailplan	57.921	
Beheervergoeding B.V. (zie berekening)	33.226	
Projectbeheer Litouwen	33.036	
Onroerende zaak belasting	5.068	
Accountant	5.792	
Exploitatiekosten		282.895
Liquiditeitsreserve		<u>133.556</u>
Totale kosten		741.625
Totale investering		<u>3.782.459</u>
Hypothecaire lening		1.672.459
Eigen vermogen		2.110.000

Het benodigde eigen vermogen zal door Homburg Gulbe worden bijeengebracht.

Hiervoor worden maximaal 211 Aandelen van € 10.000,- (exclusief 3% emissiekosten)<sup>10</sup> uitgegeven.

<sup>7</sup> De overige aankoopkosten hebben betrekking op de oprichting van UAB Homlit 5, juridische kosten, de hypotheekkosten en de inspectie van het perceel.

<sup>8</sup> Het project is voorgefinancierd door UAB Homburg, deze lening kent een rentepercentage van 1% per maand, voor de prognose is uitgegaan van een voorfinancieringsperiode van 3 maanden. Deze periode zal achteraf op dagbasis gecalculeerd worden.

<sup>9</sup> De emissiekosten hebben betrekking op het oprichten van Homburg Gulbe, accountantskosten, juridische en fiscale kosten, marketing en brochure.

<sup>10</sup> De emissiekosten komen ten gunste van Homburg Participaties.

## Hypotheekgegevens

Bedrag	€ 1.672.459,-
Geldgever	Sampo bankas
Geldnemer	UAB Homlit 5
Rente	5,1%
Looptijd renteperiode	2 jaar
Aflossing	Geen
Afsluitkosten	€ 4.060
Zekerheden	1 jaar rente in depot

## Berekening beheervergoeding

De kosten voor het beheer van Homburg Gulbe zijn voor het eerste jaar begroot op € 17.840,-. Verondersteld wordt dat deze kosten jaarlijks met 3% stijgen. Deze kosten komen ten laste van Homburg Gulbe.

Deze kosten zijn als volgt opgebouwd:

<i>(Bedragen in Euro)</i>	
Beheer van Homburg Gulbe door	
Homburg Participaties	12.840,-
Belastingadviezen en accountantskosten	4.000,-
Vergaderkosten, porti, telefoon, enz.	750,-
Bank- en transferkosten vanwege de rendementsuitkeringen	<u>250,-</u>
	<u>17.840,-</u>

## Verkoopbegroting

Prognose, alle bedragen in Euro

(Op deze begroting is geen accountantscontrole toegepast)

<b>Jaar</b>	<b>2</b>
<b>Opbrengsten</b>	
Verkoopopbrengst <sup>11</sup>	5.255.575
BTW teruggave	<u>36.200</u>
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>5.291.775</b>
<b>Uitgaven</b>	
Verkoopkosten <sup>12</sup>	105.111
<b>Totaal uitgaven</b>	<b>105.111</b>
Terugbetaling totale investering	<u>3.782.459</u>
<b>Totaal uitgaven en terugbetaling totale investering</b>	<b><u>3.887.570</u></b>
<b>Resultaat vóór belasting</b>	<b>1.404.204</b>
ROI	66,55%
Gemiddeld over 1,75 jaar	38,03%
Belasting (Litouwen) <sup>13</sup>	252.757
<b>Resultaat na belasting</b>	<b>1.151.448</b>

Van dit bedrag wordt het volgende aan de Aandeelhouders uitgekeerd

Betaling eerste 12% rendement	443.100
Rendement overig deel verkoopwinst	<u>354.174</u>
Totaal rendement	797.274
Gemiddeld rendement over 1,75 jaar	21,59%

<sup>11</sup> De verkoopopbrengst is gebaseerd op vergelijkbare gedane transacties in het afgelopen jaar in de omgeving van het perceel.

<sup>12</sup> De verkoopkosten bedragen 2% van de verkoopopbrengst.

<sup>13</sup> Het huidige belastingpercentage in Litouwen bedraagt 15%. In 2006 te verhogen met 4% respectievelijk 3% in 2007.

### **Uitkering rendement**

Uit de verkoopwinst die door UAB Homlit 5 wordt behaald zal Homburg Valda recht hebben op een bedrag gelijk aan 50% van die verkoopwinst na aftrek van een bedrag gelijk aan 12% per jaar over het in Homburg Gulbe ingelegde eigen vermogen. Het rendement voor de Aandeelhouders wordt achteraf bij verkoop van het perceel uitgekeerd. Het geprognosticeerde totale rendement na belasting in Litouwen bedraagt 21,59% enkelvoudig op jaarbasis.

### **Verkoop**

Het is de intentie om het perceel in een periode van 1,75 tot 2,75 jaar te verkopen. Deze intentie tot verkoop kan zich wijzigen al naar gelang de marktomstandigheden.

Het verkoopvoorstel zal aan de Aandeelhouders worden voorgelegd. Alleen de Aandeelhoudersvergadering kan besluiten tot de verkoop van het perceel. Hiertoe dient 2/3 deel van de uitgebrachte stemmen goedkeuring te verlenen aan het voorstel tot verkoop.

De verkoopopbrengst zal als volgt worden aangewend:

- Terugbetaling van de hypotheek
- Terugbetaling van de initiële investering aan de Aandeelhouders
- De Aandeelhouders ontvangen over het ingelegde eigen vermogen een bedrag gelijk aan 12% per jaar
- Het bedrag dat na uitkering van het 12% jaarlijkse rendement overblijft van de verkoopwinst is voor 50% bestemd voor de Aandeelhouders

### **Conclusie**

Deelname in Homburg Gulbe is een aantrekkelijke wijze van investeren in vastgoed.

- Homburg Gulbe investeert indirect in een perceel grond van 4,27 hectare nabij Vilnius in Litouwen
- Het totale bruto rendement (na Litouwse belastingen) is geprognosticeerd op 21,59% per jaar

- Beleggingshorizon van 1,75 tot 2,75 jaar, deelname vanaf € 50.000,-, exclusief 3% emissiekosten
- Er zijn maximaal 211 Aandelen beschikbaar
- De gekozen beleggingsstructuur is fiscaal vriendelijk en beperkt de aansprakelijkheid van de participanten tot het bedrag van hun deelname
- De jarenlange ervaring en bewezen vakkennis van de Homburg groep alsmede haar financiële belang bij een zo hoog mogelijk resultaat staan garant voor een uitstekend management

## DEELNAME

Deelnemen in Homburg Gulbe kan met minimaal 5 Aandelen. (te vermeerderen met 3% emissiekosten)

### **Procedure**

Deelname vindt plaats door:

1. Volledige invulling, ondertekening en inzending van het originele deelnameformulier.
2. Identificatie: Als gevolg van de Wet identificatie bij dienstverlening (Wid) dienen wij u te identificeren. Deze identificatie geschiedt als volgt:
  - U dient een geldige kopie van uw identificatiebewijs aan ons toe te sturen.
  - Indien u deelneemt met een vennootschap dient u tevens een uittreksel, niet ouder dan 1 jaar, uit het handelsregister mee te zenden.
  - De notaris dient u te identificeren conform de voor hem geldende wettelijke bepalingen. Dit betekent dat u zich daartoe bij de notaris in Apeldoorn dient te vervoegen met uw originele paspoort of rijbewijs ofwel dat u zich daarmee vervoegt bij uw eigen notaris of bij een andere notaris bij u in de omgeving voor het maken van een gelegaliseerde kopie van uw paspoort of rijbewijs.
3. Inzending klantovereenkomst met Homburg Participaties. (indien nog niet eerder ingevuld)
4. Betaling van het deelnamebedrag en de emissiekosten.
  - Uw overboeking dient te komen van een rekening die van uzelf is, lopend bij een bank die binnen de EU gevestigd is en die niet voorkomt op de zwarte lijst van De Nederlandsche Bank.

### **Toewijzing**

Toewijzing vindt plaats in volgorde van ontvangst van de originele deelnameformulieren, geldig legitimatiebewijs (bij deelname als rechtspersoon een geldig KVK uittreksel) en betalingen. Homburg Participaties behoudt zich het recht voor om inschrijvingen zonder opgave van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen.

De Aandelen zullen worden uitgegeven na ontvangst van een tijdige storting.

### **Uitgifte van Aandelen**

Nadat de benodigde documentatie is ontvangen ontvangt de belegger een ontvangstbevestiging.

De levering van Aandelen geschiedt bij notariële akte.

Aangezien Homburg Gulbe een besloten Vennootschap is, is voor de uitgifte van Aandelen een notariële akte vereist.

De Vennootschap die de Aandelen uitgeeft en de personen aan wie de Aandelen worden uitgegeven, zijn allen partij bij de akte en dienen dus allen deze notariële akte te ondertekenen. (in het deelnameformulier is hiervoor een volmacht opgenomen)

De uitgifte van de Aandelen moet worden aangetekend in het aandeelhoudersregister. Alhoewel dit een verantwoordelijkheid is van de directie van de Vennootschap, zal de notaris zorgen voor het aanpassen van het aandeelhoudersregister.

### **Levering van Aandelen**

Voor de levering van een Aandeel is een notariële akte vereist. De levering van de Aandelen is pas tot stand gekomen wanneer de Vennootschap de levering heeft erkend of wanneer de levering aan haar is betekend door:

1. erkenning in de notariële akte van levering door een bevoegde bestuurder;
2. overlegging van een notarieel afschrift of uittreksel van de akte aan de Vennootschap die daarop een verklaring van erkenning afgeeft;
3. of door inschrijving van de verkrijger van het Aandeel in het aandeelhoudersregister door de Vennootschap als de vennootschap wel op de hoogte is maar nog geen verzoek tot erkenning heeft ontvangen. De Vennootschap erkent dan de levering uit eigen beweging.

## **Fiscale aspecten**

### *Aanmerkelijk belang voor in Nederland woonachtige particuliere Aandeelhouder*

Indien een particuliere Aandeelhouder tezamen met zijn partner **minder** dan 5% (€ 105.500) van het geplaatste kapitaal van Homburg Gulbe bezit, zal hij in box III en niet in box II (zogenoemde aanmerkelijk belangheffing) worden belast voor zijn aandelenbezit in Homburg Gulbe. Dit betekent dat hij geen 25% inkomstenbelasting verschuldigd zal zijn over alle (dividend)inkomsten en verkoopresultaten die hij in verband met zijn aandelenbezit in Homburg Gulbe realiseert.

### *Deelnemingsvrijstelling voor in Nederland gevestigde B.V. of N.V.*

Indien een in Nederland gevestigde B.V. of N.V. **tenminste** 5% bezit (€ 105.500) van het geplaatste kapitaal van Homburg Gulbe, kan zij op de inkomsten en verkoopwinsten die zij geniet uit dit aandelenbelang de deelnemingsvrijstelling toepassen. Hierdoor worden de inkomsten en verkoopwinst met betrekking tot het belang in Homburg Gulbe niet als winst belast tegen een tarief van 29,6% (25,5% over de eerste € 22.689 winst). In dit geval zal Homburg Gulbe ook geen 25% dividendbelasting dienen in te houden ingeval van een dividenduitkering.

Voor de volledige tekst met betrekking tot de fiscale aspecten verwijzen wij u naar bijlage 1: Nederlandse fiscale aspecten.

## JURIDISCHE ASPECTEN

### *Homburg Gulbe*

Homburg Gulbe biedt particulieren en vennootschappen de mogelijkheid om indirect te investeren in Litouws vastgoed. Homburg Gulbe is een rechtspersoon. De relatie tussen de Aandeelhouders en Homburg Gulbe is geregeld in de statuten waarop Nederlands recht van toepassing is. Homburg Gulbe is opgericht voor onbepaalde tijd. Niettegenstaande de intentie om het perceel grond na 1 tot 2 jaar te verkopen.

Het vermogen van Homburg Gulbe wordt aangewend voor de herfinanciering van UAB Homlit 5 door middel van storting van eigen vermogen. Zodoende kan de voorfinanciering die UAB Homburg aan UAB Homlit 5 heeft verstrekt voor de aankoop van het perceel grond worden afgelost. Homburg Participaties, initiatiefnemer en bestuurder van Homburg Gulbe, zal de Aandeelhouders adviseren bij aan- en verkoopbeslissingen, het beheren van de belegging en het voeren van administratieve en secretariaatswerkzaamheden ten behoeve van Homburg Gulbe.

### *Oprichting en statuten*

Homburg Gulbe B.V is een vennootschap naar Nederlands recht, opgericht bij notariële akte op 21 juli 2006 verleden voor notaris mevrouw Hommes Kuijer te Apeldoorn. De statuten van de Vennootschap zijn verkrijgbaar op [www.homburg.nl](http://www.homburg.nl). Indien internet niet beschikbaar is, kunnen kosteloos kopieën aangevraagd worden bij Homburg Participaties. De Vennootschap is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 32117022. Het bestuur van de Vennootschap wordt gevoerd door Homburg Participaties B.V.

### *Kapitaal*

Bij de oprichting bedraagt het geplaatst kapitaal van de Vennootschap € 20.000. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 100.000 verdeeld over 25 Aandelen, elk nominaal groot van € 4.000 (plus agio van € 6.000).

Bij de oprichting van de Vennootschap zijn 5 Aandelen van nominaal € 4.000 (plus € 6.000 agio) geplaatst bij Homburg Participaties. Deze Aandelen zullen worden doorgeplaatst met een opslag van 3% emissiekosten over de totale kapitaalleg.

### *Statutenwijziging*

Bij de sluiting zal door een statutenwijziging het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap worden verhoogd zodra de sluiting gerealiseerd kan worden. De huidige Aandeelhouder (Homburg Participaties) zal een besluit tot een dergelijke statutenwijziging nemen.

### *Boekjaar*

Het boekjaar van Homburg Gulbe is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2007.

### *Verslaglegging*

Binnen 4 maanden na afsluiting van het boekjaar wordt de jaarrekening opgemaakt. De jaarrekening luidt in euro en wordt opgemaakt volgens in Nederland algemeen aanvaardbare grondslagen. Deloitte Accountants B.V. te Amsterdam zal de jaarrekening controleren in opdracht van Homburg Gulbe. Bij de jaarrekening zal ook verslag worden gedaan van de algemene stand van zaken inzake het vastgoed. Elke Aandeelhouder ontvangt een exemplaar van de jaarrekening van Homburg Gulbe.

### *Jaarvergadering*

Binnen zes maanden na afloop van elk boekjaar wordt een algemene jaarlijkse Aandeelhoudersvergadering gehouden. Vergaderingen worden tevens gehouden op schriftelijk verzoek van Aandeelhouders die tenminste 10% van het totaal aantal uitstaande Aandelen vertegenwoordigen. Elk Aandeel geeft recht tot het uitbrengen van één stem.

## **Verhandelbaarheid**

Voor de overdracht van Aandelen is een is een Notariële akte vereist. (zie pagina 18, levering van Aandelen)

De Aandeelhouder die Aandelen wil overdragen behoeft goedkeuring van de directie.

Voor de exacte tekst van de goedkeuringsregeling wordt verwezen naar artikel 11 van de statuten van Homburg Gulbe. De statuten zijn verkrijgbaar op [www.homburg.nl](http://www.homburg.nl). Indien internet niet beschikbaar is, kunnen kosteloos kopieën aangevraagd worden bij Homburg Participaties.

## **Verklaringen**

Ten aanzien van het bestuur van Homburg Gulbe, dat gevoerd wordt door Homburg Participaties waarvan het bestuur bestaat uit S. Haas en R. de Louwer is geen nadere informatie bekend omtrent:

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

Homburg Gulbe verklaart dat het Prospectus met uitzondering van de verklaring van de belastingadviseur, zoals opgenomen in de fiscale aspecten, onder haar

verantwoordelijkheid is opgesteld en dat, voor zover haar redelijkerwijs bekend is of had kunnen zijn, de gegevens opgenomen in dit Prospectus op de publicatiedatum daarvan in overeenstemming zijn met de werkelijkheid. Homburg Gulbe is zich er niet van bewust gegevens te hebben weggelaten waarvan vermelding de strekking van dit Prospectus wezenlijk zou wijzigen.

Ter zake van de van overige derden afkomstige informatie die in dit Prospectus is opgenomen, bevestigt Homburg Gulbe dat deze informatie correct is weergegeven en dat, voorzover zij dat heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Voor zover bij de directie bekend, zijn er geen overheids-ingrepen, rechtszaken of arbitrages lopend dan wel te voorzien, die een invloed van betekenis kunnen hebben op de financiële positie of rentabiliteit van de Vennootschap.

De Vennootschap is 21 juli 2006 opgericht en kent derhalve geen historie, geen historische financiële overzichten of wijzigingen van welke aard dan ook.

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

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

## INITIATIEFNEMER EN BESTUURDER

### **Homburg Participaties**

Initiatiefnemer en bestuurder van Homburg Gulbe is Homburg Participaties, statutair gevestigd te Soest. Homburg Participaties is opgericht op 4 juni 1999 en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland onder nummer 08082007. Laatstelijk werden de statuten gewijzigd op 2 september 2005.

De statuten en de jaarrekeningen van Homburg Participaties liggen ten kantore van de vennootschap ter inzage en zijn gedeponneerd bij het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland. De statuten van Homburg Participaties zijn opvraagbaar via [www.homburg.nl](http://www.homburg.nl).

Homburg Participaties maakt deel uit van de Homburg groep, een groep internationale, vastgoedgeoriënteerde ondernemingen. Haar kantorennetwerk bevindt zich in Canada, de Verenigde Staten en Europa.

Al sinds 1969 is de Homburg groep actief in asset management, consulting, ontwikkeling en bouw. Belangrijke recente successen van de Homburg groep zijn:

- Het revitaliseren van het vastgoedfonds Uni-Invest N.V.
- Het opzetten van het aan Euronext en de Toronto Stock Exchange genoteerde vastgoedfonds Homburg Invest, Inc.
- Het reorganiseren van de AMS Hotel Groep B.V.
- De succesvolle exploitatie van eigen objecten van de Homburg groep in Canada, de Verenigde Staten en Nederland en het beheer van objecten van derden ter waarde van ongeveer 1,2 miljard euro
- Het plaatsen en beheren van de vastgoedbeleggingsinstellingen:

- Homburg Citadel Hill
- Homburg Vintage Park
- Homburg Bathurst Mall
- Homburg Bow Trail Fanny's
- Homburg Red Deer
- Homburg Flamingo Block
- Homburg Fairmont
- Homburg Manhattan
- Homburg Bonavista Square
- Homburg Clareview
- Homburg MacEwan
- Homburg Wellington Courts
- Homburg Holland Gardens
- Het plaatsen van de vastgoedobligaties Homburg (Mortgage) Bonds 1 t/m 8

De Homburg groep staat onder leiding van de heer R. Homburg. De heer Homburg is tevens Voorzitter en Chief Executive Officer van Homburg Invest Inc.

De directie van Homburg Participaties bestaat uit de heren drs. ing. R. de Louwer en S. Haas. De curricula vitae van de directieleden zijn verkrijgbaar op [www.homburg.nl](http://www.homburg.nl). Indien internet niet beschikbaar is, kunnen kosteloos kopieën aangevraagd worden bij Homburg Participaties.

Het eigen vermogen van Homburg Participaties voldoet aan de vereisten zoals voorgeschreven door de Wet toezicht beleggingsinstellingen en de Wet toezicht effectenverkeer.

Homburg Participaties treedt in Nederland op als bestuurder van Homburg Gulbe. Tot haar taken behoren onder andere het opstellen van de balans en de resultatenrekening van Homburg Gulbe alsmede het informeren van de Aandeelhouders ten aanzien van de ontwikkelingen in Homburg Gulbe.

## **Vergunning**

Homburg Participaties is een onderneming die voor zichzelf transparantie nastreeft en corporate governance toepast. Hierbij wordt niet specifiek van de code Tabaksblad uitgegaan. Homburg Participaties staat onder gedrags-toezicht van de AFM en onder prudentieel toezicht van De Nederlandsche Bank N.V. De AFM ziet er op toe dat partijen zich aan de relevante wetten en regels houden en oefent toezicht uit door middel van controle, handhaving en normoverdracht.

De AFM heeft Homburg Participaties zowel een Wte- als een Wtb-vergunning verleend.

De Wte-vergunning is verleend voor het aanbieden of verrichten van diensten als effectenbemiddelaar als bedoeld in artikel 7 van de Wet toezicht Effectenverkeer (Wte). De Wtb-vergunning is verleend om als beheerder in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen (Wtb) 2005 op te treden. In het kader van deze vergunningen zijn de heren S. Haas en drs. ing. R. de Louwer op betrouwbaarheid en deskundigheid getoetst in hun hoedanigheid van statutaire bestuurders van Homburg Participaties.

Dit Prospectus is door Homburg Gulbe met zorg samengesteld en is vrijgesteld van de prospectusplicht op grond van de vrijstelling Wet toezicht effectenverkeer 1995.

## **Overige informatie**

Aanvullende informatie is verkrijgbaar op [www.homburg.nl](http://www.homburg.nl). Indien internet niet beschikbaar is, kunnen kosteloos kopieën aangevraagd worden bij Homburg Participaties.

### *Opvraagbare informatie:*

- Uittreksel Kamer van Koophandel Homburg Gulbe B.V.
- Uittreksel Kamer van Koophandel Homburg Participaties B.V.
- Statuten UAB Homlit 5
- Statuten Homburg Gulbe B.V.
- Statuten Homburg Participaties B.V.
- Managementovereenkomst tussen UAB Homlit 5 en UAB Homburg Valda
- Beheerovereenkomst tussen Homburg Gulbe B.V. en Homburg Participaties B.V.
- Curricula vitae bestuurders Homburg Participaties B.V.

## BETROKKEN PARTIJEN

Uitgevende instelling	Homburg Gulbe B.V. Beckerinhstraat 36 3762 EX Soest Tel 035 609 1620 Fax 035 609 1630
Initiatiefnemer en bestuurder	Homburg Participaties B.V. Beckerinhstraat 36 3762 EX Soest Tel 035 609 1620 Fax 035 609 1630
Nevenvestiging	Homburg Participaties B.V. Prinsestraat 3 7513 AM Enschede Tel 0800-6667778 Fax 053 434 6829
Directie van de Initiatiefnemer	drs. ing. R. de Louwer S. Haas
Juridisch adviseur	Nysingh advocaten - notarissen N.V. mr. O.N. Gietema Vosselmanstraat 260 7311 CL Apeldoorn
Belastingadviseurs (Nederland)	Rechtstaete Vastgoedadvocaten & Belastingadviseurs mr. R.A.W. Maat Postbus 75638 1070 AP Amsterdam
Accountant (jaarrekening controle fonds)	Deloitte Accountants B.V. Drs. L. Albers RA Postbus 58120 1040 HC Amsterdam
Administratief en Vastgoedbeheer	UAB Homburg Valda Gedimino pr. 20/ Jogailos g. 1 LT- 01103 Vilnius, Litouwen
Juridische adviseurs (Litouwen)	Saladzius & Partners J. Jasinskio 16B LT- 01112 Vilnius, Litouwen
Belastingadviseurs (Litouwen)	Deloitte Lietuva Jogailos g. 4 LT-01116 Vilnius, Litouwen

## BIJLAGE

### *Nederlandse fiscale aspecten*

In deze fiscale paragraaf worden uitsluitend in algemene en globale bewoordingen de wijze van Nederlandse inkomsten- en vennootschapsbelasting van de aandeelhouders in Homburg Gulbe B.V. beschreven. Daarnaast is een globale beschrijving opgenomen van de Nederlandse vennootschapsbelastingheffing bij Homburg Gulbe B.V. ter zake van haar geheel met eigen vermogen gefinancierde investering in haar 100% deelneming in UAB Homlit 5, een Litouwse vennootschap die investeert in gronden in Litouwen waarvoor de verwachting bestaat dat binnen afzienbare tijd een bouwbestemming kan worden gerealiseerd. Uitgangspunt is dat de aandeelhouders van Homburg Gulbe B.V. uitsluitend bestaan uit in Nederland woonachtige particulieren en uit Nederlandse N.V.'s en B.V.'s waarvan de feitelijke leiding in Nederland is gevestigd en de Aandelen tot het Nederlandse ondernemersvermogen behoren. De fiscale behandeling van de investering zal mede afhankelijk zijn van de persoonlijke feiten en omstandigheden van een aandeelhouder. Indien een aandeelhouder meer duidelijkheid wil hebben omtrent de fiscale behandeling van zijn investering verdient het dan ook aanbeveling hierover met een belastingadviseur in contact te treden. Deze paragraaf is opgesteld op basis van de stand van de fiscale wet- en regelgeving per 30 juni 2006.

#### *In Nederland woonachtige particuliere aandeelhouder*

Tenzij de aandelen in Homburg Gulbe B.V. tot het ondernemersvermogen of het vermogen uit een werkzaamheid behoren zullen de aandelen, in beginsel (zie echter box II hierna) tot het box III vermogen van een particuliere aandeelhouder worden gerekend. Dit betekent dat ieder jaar het gemiddelde van de waarde van de aandelen aan het begin en de waarde aan het eind van het desbetreffende kalenderjaar tot het box III vermogen zal worden gerekend. Er geldt een heffingvrije vermogen

van € 19.698 (2006). Fiscale partners kunnen op verzoek het heffingvrije vermogen aan elkaar overdragen.

Afhankelijk van de persoonlijke omstandigheden wordt het heffingvrije vermogen verhoogd met toeslagen. Schulden kunnen tot een bedrag van € 2.700 (in enkele situaties tot een bedrag van € 5.400) niet in mindering worden gebracht op het box III vermogen. Over het box III vermogen (bezittingen minus schulden) dat na aftrek van het heffingvrije vermogen (inclusief toeslagen) resteert wordt een fictief inkomen van 4% berekend dat belast wordt tegen een tarief van 30%. De op dividenduitkeringen door Homburg Gulbe B.V. ingehouden dividendbelasting kan als voorheffing in de aangifte inkomstenbelasting worden verrekend. (hetgeen kan resulteren in een teruggave)

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

#### *In Nederland gevestigde B.V. of N.V. als aandeelhouder*

Indien een in Nederland gevestigde B.V. of N.V. tenminste 5% bezit van het gestorte kapitaal van Homburg Gulbe B.V. kan op de inkomsten die zij geniet uit dit aandelenbelang en verkoopwinsten van deze aandelen de deelnemings-

vrijstelling toepassen. Deze voordelen blijven dan buiten aanmerking en de verliezen zijn niet aftrekbaar.

Bij een belang van minder dan 5% van het gestorte kapitaal zijn de inkomsten en verkoopwinst met betrekking tot het belang in Homburg Gulbe B.V., in beginsel, normaal als winst belast tegen een tarief van 29,6% (25,5% over de eerste € 22.689 winst, tarieven 2006). In dat geval zal Homburg Gulbe B.V. in beginsel 25% dividendbelasting dienen in te houden op een dividenduitkering. Deze dividendbelasting kan worden verrekend met de verschuldigde vennootschapsbelasting.

#### *Nederlandse belastingheffing bij Homburg Gulbe B.V.*

Homburg Gulbe B.V. zal geheel met eigen vermogen worden gefinancierd. Dit eigen vermogen zal voornamelijk worden geïnvesteerd in haar 100% deelneming UAB Homlit 5. Er zullen vanuit Homburg Ries B.V. geen leningen aan deze deelneming worden verstrekt. Vanuit Nederlandse fiscale optiek is de belangrijkste vraag of Homburg Gulbe B.V. op haar 100% belang in UAB Homlit 5 de deelnemingsvrijstelling kan toepassen. Daartoe is het van belang dat de participatie in UAB Homlit 5 kwalificeert voor de toepassing van de zogenaamde moeder/dochter richtlijn. De door Homburg Gulbe B.V. ingeschakelde Litouwse fiscalist heeft bevestigd dat UAB Homlit 5, indien UAB Homlit 5 aldaar feitelijk wordt geleid en tevens kwalificeert als normaal belaste UAB vennootschap, de vennootschap zal kwalificeren voor de toepassing van de zogenaamde moeder/dochter richtlijn.

Homburg Gulbe B.V. dient, in principe, haar 100% belang ieder jaar in haar aangifte vennootschapsbelasting te waarderen op de waarde in het economische verkeer. Aangezien echter op het aandelenbelang in Homlit 5 UAB de deelnemingsvrijstelling van toepassing is leidt een jaarlijkse (her)waardering niet tot heffing of aftrek van Nederlandse vennootschapsbelasting.









**HOMBURG**

Homburg Participaties B.V.  
Beckerinhstraat 36  
3762 EX Soest

*Nevenvestiging:*  
Homburg Participaties B.V.  
Prinsestraat 3  
7513 AM Enschede

Telefoon: 0800 - 6667778  
Fax: 053 - 434 6829

[info@homburg.nl](mailto:info@homburg.nl)  
[www.homburg.nl](http://www.homburg.nl)