

Informatie Memorandum

HH Licht Industrieel Vastgoed



HUUB EN HEURMAN

**Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen vergunning-
en prospectusplicht voor deze activiteit.**





Colofon

Dit informatie memorandum wordt gepubliceerd in verband met de aanbidding en uitgifte van deelnamebewijzen in het eigen vermogen groot € 9.900.000, bestaande uit 990 participaties met een nominale waarde van € 10.000 per stuk door HH Licht Industrieel Vastgoed.

Nijmegen, september 2025

© Huub en Heurman, Nijmegen. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Voorwoord

Beste geïnteresseerde (belegger),

Voor u ligt het informatie memorandum van het HH Licht Industrieel Vastgoed. In dit informatie memorandum kunt u alle (technische) kenmerken lezen van ons nieuwe fonds. Wij willen u op voorhand graag danken voor de interesse in ons product.

HH Licht Industrieel Vastgoed is een initiatief van Huub en Heurman. Bij Huub en Heurman werken we dagelijks met enthousiasme om degelijke vastgoedbeleggingen te structureren en te beheren voor onze beleggers. Met dit fonds keren we terug naar de sector waar we één van onze beste resultaten hebben behaald voor onze beleggers: licht industrieel vastgoed. HH Licht Industrieel Vastgoed is het 16e vastgoedbeleggingsfonds van de hand van Huub en Heurman en heeft een aantrekkelijk rendement/risico profiel. Het is zo gestructureerd dat het voldoet aan onze eigen interne eisen, rekening houdend met de huidige marktomstandigheden. Met vertrouwen leggen wij deze investeringsmogelijkheid dan ook aan u voor.

Mocht u naar aanleiding van dit informatie memorandum aanvullende vragen hebben dan staan we u graag persoonlijk te woord voor de gewenste toelichting.

We verwelkomen u graag als participant in het fonds HH Licht Industrieel Vastgoed.

Met vriendelijke groet,

Namens Huub en Heurman B.V.
Huub Feijen & Pim Heurman

Nijmegen, september 2025



HUUB EN HEURMAN

Inhoudsopgave

Colofon	4
Voorwoord	5
Inhoudsopgave	6
1 Samenvatting	8
2 Huub en Heurman: Wie zijn we?	10
Huub en Heurman	10
De Personen	11
3 De Beleggingspropositie: Wat bieden we aan?	12
Het Aanbod	12
Het Rendement 7,33% IRR	12
Inschrijving gekwalificeerde belegger	14
Het Register	15
Wettelijk toezicht	15
4 Het Object: Waar investeren we in?	16
Bolderweg 5 Almere	16
Kadastraal	16
NEN-2580	18
Technisch Due Dilligence	18
Overzicht energielabels	19
Bedrijventerrein De Vaart	19
Huurderprofiel - Maretti Lighting	20
Waarom wij investeren in dit pand?	20
Industriestraat 24-28 Haaksbergen	21
Kadastraal	22
NEN-2580	23
NEN-2767	23
Overzicht energielabel	23
Industriegebied 't Varck/Brammelo	23
Huurdersprofiel - Reobijn	24
Waarom wij investeren in dit pand?	25
5 Beleggingsbeleid HH Licht Industrieel Vastgoed	26
Algemeen	26
Financiering	26
Exit Strategie	26
6 Fondsstructuur HH Licht Industrieel Vastgoed	27
Algemeen	27
HH Licht Industrieel Vastgoed	28
Initiatiefnemer/Beheerder Huub en Heurman B.V.	28
Stichting HH Licht Industrieel Vastgoed	28
7 Financiële opzet HH Licht Industrieel Vastgoed	29
Fondsinvestering	29
Vermogensstructuur	30
Eigen vermogen en rendement	30
Basisscenario zonder indirect rendement	30
Positief scenario verkoop tegen cost of fund	30



Break-even scenario	31
Vreemd vermogen	32
Exploitatieprognose	32
Liquiditeit en kasstromen	33
Kosten en vergoedingen	33
Total expense ratio	34
Winstdeling Huub en Heurman	34
8 Informatievoorziening en verslaglegging	35
9 Belangrijke informatie	36
10 Risicofactoren	37
11 Betrokken partijen	39
12 Klachtenprocedure	40
Bijlagen	42
Bijlage I: Inschrijvingsformulier	42
Bijlage II: Statuten	48
Bijlage III: Fondsvoorwaarden FGR HH Licht Industrieel Vastgoed	51
Bijlage IV: Informatiedocument HH Licht Industrieel Vastgoed	57



1 Samenvatting

Deze samenvatting moet gelezen worden als een inleiding op het informatie memorandum. Iedere beslissing om in HH Licht Industrieel Vastgoed te beleggen moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele informatie memorandum door degene die in de deelnamebewijzen belegt. Tevens dient u zich te realiseren dat wanneer een vordering met betrekking tot de informatie in het informatie memorandum bij een rechterlijke instantie aanhangig wordt gemaakt, de belegger die als eiser optreedt eventueel volgens nationale wetgeving de kosten voor de vertaling van het informatie memorandum moet dragen, voordat de rechtsvordering wordt ingesteld. Personen die de samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, hebben ingediend en om kennisgeving ervan hebben verzocht kunnen wettelijk aansprakelijk worden gesteld, doch enkel indien de samenvatting, wanneer deze samen met de andere delen van het informatie memorandum wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is of indien het niet voorziet, wanneer deze samen met andere delen van het informatie memorandum wordt gelezen, in het geven van kerngegevens welke als doel hebben de investeerder te helpen bij de beoordeling om in de effecten te beleggen.

Huub en Heurman B.V. heeft het initiatief genomen tot het aanbieden van 990 participaties in HH Licht Industrieel Vastgoed. Het fonds richt zich op de gekwalificeerde vastgoedbelegger. Een beperkt aantal beleggers wordt de mogelijkheid geboden om middels participatie in het eigen vermogen van het fonds te investeren in deze aantrekkelijke beleggingspropositie. HH Licht Industrieel Vastgoed investeert in een tweetal bedrijfsmatige panden. Het eerste pand is gelegen aan de Bolderweg 5 in Almere. Het betreft een in 2010 nieuw gerealiseerd bedrijfscomplex, bestaande uit magazijnruimte, kantoorruimte, showroom, productieruimte en 12 bedrijfsunits. Het geheel kent een hoogwaardige uitstraling en beschikt over een luxe opleveringsniveau. Het bedrijfscomplex is gelegen op twee percelen (eigen grond) met ruime parkeergelegenheid. Het complex is in gebruik bij 1 huurder. 10 van de 12 bedrijfsunits zijn onderverhuurd aan derden. Bij aanvang van het fonds, half november 2025, gaat een nieuwe 10 jarige triple-net huurovereenkomst in.

Het tweede pand betreft een bedrijfscomplex bestaande uit productie-, magazijn- en bedrijfsruimte met kantoren en een vrijstaand magazijn verbonden met sluis naar het hoofdgebouw met ondergrond, erf, parkeerterrein en overige aanhorigheden aan de Industriestraat 28 in Haaksbergen. In augustus 2025 is met de huurder een nieuwe 15 jarige triple-net huurovereenkomst afgesloten.

HH Licht Industrieel Vastgoed is een vastgoed-beleggingsfonds gestructureerd in de vorm van een fonds voor gemene rekening. Bij participatie kunt u als belegger een geprognosticeerd rendement (IRR) van 7,33% op uw investering verwachten. Het fonds heeft een middellange looptijd. Dat betekent dat na ongeveer 7,5 jaar na aanvang van het fonds een exit gepland staat.

Participaties in HH Licht Industrieel Vastgoed zijn beleggingen uit de categorie eigen vermogensproduct. U bent als participant in dit fonds gezamenlijk met de andere participanten mede-eigenaar van het aangekochte vastgoed.

HH Licht Industrieel Vastgoed is een fonds voor gemene rekening met 990 gelijke participaties van € 10.000 per stuk. Het fonds kent een minimale deelname van € 100.000 en richt zich op de gekwalificeerde belegger. Het fonds is hiendoor vrijgesteld van vergunning en prospectusplicht. Participanten beleggen buiten het toezicht van de AFM. Het fonds is een besloten fonds voor gemene rekening voor de vennootschapsbelasting. Het fonds is fiscaal transparant, in die zin dat het niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting. Hierdoor vindt heffing plaats bij de achterliggende participant en niet bij het fonds zelf. Een fonds voor gemene rekening is een vermogen dat is afgescheiden van het vermogen van de beheerder en de bewaarder, en dat wordt gevormd door inbreng van meerdere participanten (beleggers), met als doel collectieve belegging. Het FGR is geen rechtspersoon, maar een overeenkomst tussen de participanten, de beheerder en de bewaarder. Ieder der deelnemers is economisch gerechtigd jegens Stichting HH Licht Industrieel Vastgoed tot een breukdeel van de waarde van het vermogen, overeenkomstig het door hem of haar gehouden aantal participaties. HH Licht Industrieel Vastgoed is opgezet door middel van overeenkomsten van eigen aard. In de rechtspraak zijn fondsen voor gemene rekening soms aangemerkt als personenvennootschap. Volgens Stichting HH Licht Industrieel Vastgoed en Huub en Heurman B.V. is daarvan in dit geval geen sprake, omdat tussen de deelnemers geen overeenkomst wordt aangegaan en samenwerking wordt uitgesloten. Bovendien is de verplichting tot inbreng slechts een verplichting jegens Stichting HH Licht Industrieel Vastgoed en niet jegens andere deelnemers. Mochten de deelnemers geacht worden een personenvennootschap te vormen, dan zijn zij niettemin niet aansprakelijk voor de verplichtingen van het fonds. Stichting HH Licht Industrieel Vastgoed en Huub en Heurman B.V. zijn namelijk niet bevoegd om namens de deelnemers te handelen. Alle contracten en handelingen voor het fonds geschieden uitsluitend ten name van Stichting HH Licht Industrieel Vastgoed.

De inschrijving vangt aan op het moment van eerste verspreiding van dit informatie memorandum en sluit op het moment dat alle participaties zijn toegewezen. Start van het fonds staat gepland op 15 november 2025.

De belangrijkste kenmerken:

- Participeren in het eigen vermogen;
- Direct uitkeerbare rendement 7,25%;
- Beoogd rendement 7,33% IRR;
- Tot 8,47% IRR in het gunstige scenario;
- Uitkeringen op maandbasis;
- Investeren in bewezen locaties met sterke huurlers;
- Langjarige Triple-net huurovereenkomsten dus geen onderhoudsrisico;
- Historische hedge tegen inflatie;
- Deelnemen vanaf € 100.000;
- Geen emissiekosten.

De inschrijving sluit op het moment dat het totaal beoogd eigen vermogen is gevuld en alle 990 participaties zijn toegewezen. Met de verkoper van het pand aan de Industriestraat 28 te Haaksbergen is een flexibele afnamedatum afgesproken. Op deze wijze kan het pand in Almere bij start fonds op 15 november 2025 worden afgenomen en kan afname van het pand in Haaksbergen plaatsvinden na volledige voltekening van het fonds. In het informatie memorandum gaan we uit van een afnamedatum voor dit pand op 1 januari 2026. In werkelijkheid kan deze datum hier dus voor of achter liggen.



2 Huub en Heurman: Wie zijn we?

2.1 Huub en Heurman.

Huub en Heurman is een initiatiefnemer en beheerder van vastgoedbeleggingsfondsen. HH Licht Industrieel Vastgoed is het 16e beleggingsfonds van de hand van Huub en Heurman. Huub en Heurman houdt zich specifiek bezig met het initiëren en beheren van vastgoedfondsen voor family offices en particuliere beleggers. De beheeractiviteiten van Huub en Heurman bestaan uit het beheren van en/of het directievoeren over niet-beursgenoteerde beleggingsfondsen met een (semi) open-end of closed-end karakter. De beleggingsfondsen beleggen in vastgoed (of vastgoedgerelateerde producten).

Het bestuur van Huub en Heurman B.V. wordt gevormd door Pim Heurman en Huub Feijen.

Huub en Heurman bestaat inmiddels meer dan 20 jaar en heeft tot op heden de volgende vastgoedfondsen succesvol geplaatst:

- Haerzathe Investments I C.V., afgerond met een gerealiseerde IRR van 8,93%;
- Haerzathe Vastgoedsatelliet I B.V., afgerond met een gerealiseerde IRR van 11,38%;
- Haerzathe Investments II C.V., afgerond met een gerealiseerde IRR van 0,64%;
- Haerzathe Studentenunits I B.V., afgerond met een gerealiseerde IRR van 8,73%;
- Haerzathe Studentenunits II B.V., afgerond met een gerealiseerde IRR van 8,69%;
- Haerzathe Short Term Fund I B.V., afgerond met een gerealiseerde IRR van 7,65%;
- FGR Haerzathe Klieverink Startersfonds, nog lopend;
- FGR Haerzathe Janninkcomplex, afgerond met een gerealiseerde IRR van 7,67%;
- Haerzathe Sponthal Huissen B.V., afgerond met een gerealiseerde IRR van 6,50%;
- FGR Haerzathe Oosterpoort, afgerond met een gerealiseerde IRR van 12,19%;
- HH Industrieel Vastgoed Hengelo, afgerond met een gerealiseerde IRR van 12,00%;
- HH Tijdelijke School Utrecht B.V., afgerond met een gerealiseerde IRR van 7,11%;
- HH Savannah Kantoorfonds, nog lopend
- Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties, nog lopend.
- HH Enschede Kantoorfonds, nog lopend

Met ruim 20 jaar ervaring in vastgoedbeleggingen is Huub en Heurman een betrouwbare en innovatieve initiatiefnemer van vastgoedbeleggingsfondsen.

Onze focus ligt op het creëren van solide, duurzame investeringsmogelijkheden met een aantrekkelijk rendement voor onze beleggers. Onze expertise strekt zich uit over verschillende vastgoedsectoren, waaronder commercieel vastgoed, residentieel vastgoed, licht industrieel en logistiek vastgoed. Dankzij diepgaande vastgoedkennis, uitgebreide ervaring en proactieve beleggingsstrategieën spelen wij in op kansen die waarde toevoegen voor onze beleggers. Zo combineren we ervaring met creativiteit. Wij richten ons op vastgoedbeleggingen die niet alleen direct financieel rendement opleveren, maar ook hun waarde behouden in een toekomstbestendige vastgoedmarkt. Met een bewezen trackrecord en een scherp oog voor kansen helpen wij beleggers bij het realiseren van hun investeringsdoelen.

Het managementteam van Huub en Heurman B.V. wordt gevormd door Huub Feijen (Algemene Zaken en Vastgoed), Pim Heurman (Financiën en Juridische Zaken) en Nanet Perenboom (Operationele Zaken).

Wij geloven in een exclusieve, specifiek op het vastgoed afgestemde opzet van het beleggingsfonds. Als boutique style initiatiefnemer van vastgoedbeleggingsfondsen onderscheiden we ons door kleinschaligheid, maatwerk en een persoonlijke benadering. Dit biedt beleggers niet alleen zekerheid en transparantie, maar ook unieke kansen op rendement. Wat mag u van Huub en Heurman verwachten?

1. Exclusieve vastgoedfondsen op maat

Wij selecteren zorgvuldig hoogwaardige vastgoedobjecten met een stabiele huurinkomstenstroom en groeipotentieel. Door onze boutique aanpak kunnen wij beleggingsfondsen creëren die perfect aansluiten op de specifieke karakteristieken van het vastgoed met een geoptimaliseerd risicoprofiel.

2. Persoonlijke & transparante samenwerking

Wij hanteren een persoonlijke benadering en zorgen voor een nauwe betrokkenheid bij al onze stakeholders. Transparantie staat bij ons centraal: van de eerste kennismaking tot het beheren van het fonds, wij houden u volledig op de hoogte.

3. Kwaliteit boven kwantiteit

Door onze keuze voor een beperkte omvang van onze organisatie, kunnen wij selectief zijn voor wat betreft nieuwe proposities. Dit betekent dat wij alleen investeren in vastgoed dat voldoet aan onze strenge eisen op het gebied van locatie, duurzaamheid en rendement.

4. Flexibiliteit en snelheid

Onze kleinschalige werkwijze stelt ons in staat om snel in te spelen op marktkansen en om innovatieve investeringsstructuren te ontwikkelen. Hierdoor kunnen wij beleggers flexibele en lucratieve investeringsmogelijkheden bieden.

5. Langdurige meerwaarde en duurzaam rendement

Wij denken verder dan kortetermijnwinsten. Onze strategie is gericht op het creëren van langdurige meerwaarde, zowel voor onze beleggers als voor de vastgoedobjecten waarin wij investeren. Wij hechten bovendien veel waarde aan duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

2.2 De Personen.

Huub en Heurman bestaat uit Huub Feijen en Pim Heurman. We stellen ons even kort voor:

Huub Feijen

Huub Feijen studeerde bestuurs- en organisatiewetenschappen aan de Radboud Universiteit Nijmegen, toen hij werd benaderd om onderzoek te doen naar bedrijfs-huisvestingsbehoefte in de gemeente Nijmegen. Tijdens dit onderzoek werd hij gevraagd zijn professionele loopbaan voort te zetten als bedrijfsmakelaar bij Strijbosch Thunnissen Bedrijfsmakelaardij B.V.. Daar was hij tot eind 2003 zowel in een bemiddelende als in een adviserende rol, actief op alle terreinen van het bedrijfsonroerend goed. Per 01 januari 2004 besloot hij zelfstandig actief te worden op het terrein van vastgoedbeleggingen. Huub Feijen was een van de initiatiefnemers van Haerzathe Investments, de voorloper van Huub en Heurman als initiatiefnemer en beheerder van vastgoedbeleggingsfondsen. Binnen Huub en Heurman houdt hij zich als medeaandeelhouder en bestuurder sinds de oprichting bezig met de acquisitie van proposities en conceptontwikkeling. Huub Feijen is door de AFM (Autoriteit Financiële Markten) getoetst op deskundigheid en betrouwbaarheid.



Huub heeft de focus op de 'stenen'. Vanaf zijn eerste werkdag is hij bezig met onroerend goed in de meest ruime zin. Ziet kansen en kan als geen ander de risico's van projecten, gebouwen en exploitaties beoordelen. Huub heeft een duidelijke en met namen eigen visie over ontwikkelingen in de vastgoedmarkt. Durft anticyclisch te denken en te handelen en krijgt energie van nieuwe initiatieven.

Pim Heurman

Pim Heurman heeft een financiële achtergrond. Hij heeft Bedrijfskunde van de Financiële Sector gestudeerd aan de Vrije Universiteit in Amsterdam. Na het afronden van zijn studie is hij gaan werken bij De Nederlandsche Bank. Daar analyseerde hij in eerste instantie als toezichthouder de cijfers en bedrijfsvoering van financiële conglomeraten. Later is hij zich gaan specialiseren in beleggingen, treasury en balansbeheer en heeft hij zijn postdoctorale VBA opleiding afgerond. In 2005 is hij in dienst gegaan bij Haerzathe Investments, waar hij in 2012 medeaandeelhouder is geworden. Pim Heurman is door de AFM (Autoriteit Financiële Markten) getoetst op deskundigheid en betrouwbaarheid.



Pim is de cijfer- en structurenman. Opgeleid bij de Nederlandse bank en een kei in het analyseren van de financiële risico's en structureren van het product. Hij wordt blij van het uren sleutelen en perfectioneren van het beleggingsproduct en de beleggingsdocumentatie.

2.3 De juridische entiteit

Juridisch hebben we onze krachten gebundeld in Huub en Heurman B.V. Deze besloten vennootschap naar Nederlands Recht is op 10 oktober 2018 opgericht met als doel om vastgoedbeleggingsfondsen te initiëren en te beheren. Huub en Heurman staat bij de Kamer van Koophandel ingeschreven onder KvK-nummer 72812087. HH Licht Industrieel Vastgoed zal het 16e beleggingsfonds van de hand van Huub Feijen en Pim Heurman worden. Huub en Heurman valt als uitgezonderde beheerder onder het zogenaamde AIFMD light regime van de AFM.

3 De beleggingspropositie: Wat bieden we aan?

3.1 Het Aanbod

Aangeboden worden 990 participaties in HH Licht Industrieel Vastgoed met een nominale waarde van € 10.000 per stuk. De totale emissie komt hiermee op € 9.900.000. Deze participaties kwalificeren we als een financieel-/beleggingsproduct. Het beleggingsproduct is vorm gegeven in een bepaalde juridische structuur en heeft een risicoprofiel dat volgt uit de keuzes die zijn gemaakt bij de structurering. In de basis bieden we een rendement op vermogen dat wordt ingelegd. HH Licht Industrieel Vastgoed is gestructureerd in de vorm van een besloten fonds voor gemene rekening en wordt specifiek aangegaan voor de financiering van de aankoop en exploitatie van twee volledig verhuurde bedrijfscomplexen aan de Bolderweg 5 in Almere en de Industriestraat 24-28 in Haaksbergen.

Elke participatie geeft recht tot 1/990e deel van de resultaten en de (stille) reserves van het fonds. We richten ons op de gekwalificeerde vastgoedbeleggen. De totale investeringssom van het fonds bedraagt € 20.250.000 inclusief eenmalige kosten en liquiditeitsreserve. Het fonds wordt gefinancierd met deels eigen vermogen en deels met een tweetal hypothecaire bancaire financiering.

Het eigen vermogen zal worden gevormd door 990 participaties van elk € 10.000. Elke participatie geeft recht op 0,101% eigendom. Er zijn voorschotuitkeringen gepland van 0,604% op maandbasis. In het basisscenario (verkoop na circa 8 jaar tegen € 18.138.156 k.k.) wordt op het eigen vermogen een IRR behaald van 7,33%.

3.2 Het Rendement 7,33% IRR.

Basisscenario

Het uiteindelijk te behalen rendement op de investering wordt bepaald op basis van de Internal Rate of Return, oftewel de IRR. De IRR rekent met tijd gewaardeerde kasstromen. Voor HH Licht Industrieel Vastgoed geldt dat het IRR rendement van 7,33% het resultaat is uit de volgende geprognosticeerde kasstromen uit het basisscenario:

IRR berekening basisscenario		
IRR 7,33%		
15-11-2025	storting	€ -100.000,00
31-1-2026	uitkering	€ 604,17
28-2-2026	uitkering	€ 604,17
31-3-2026	uitkering	€ 604,17
30-4-2026	uitkering	€ 604,17
31-5-2026	uitkering	€ 604,17
30-6-2026	uitkering	€ 604,17
31-7-2026	uitkering	€ 604,17
31-8-2026	uitkering	€ 604,17
30-9-2026	uitkering	€ 604,17
31-10-2026	uitkering	€ 604,17
30-11-2026	uitkering	€ 604,17
31-12-2026	uitkering	€ 604,17
...	...	...
31-1-2033	uitkering	€ 604,17
28-2-2033	uitkering	€ 604,17
31-3-2033	uitkering	€ 604,17
30-4-2033	uitkering	€ 604,17
31-5-2033	uitkering	€ 604,17
30-6-2033	uitkering	€ 604,17
31-7-2033	uitkering	€ 604,17
31-8-2033	uitkering	€ 604,17
30-9-2033	uitkering	€ 604,17
31-10-2033	uitkering	€ 604,17
30-11-2033	uitkering	€ 604,17
31-12-2033	uitkering	€ 604,17
31-12-2033	terugbetaling inleg	€ 100.000,00
31-12-2033	overwinst	

In het basis scenario wordt uitgegaan van een gezamenlijke verkoopprijs van beide panden waarbij er geen indirect rendement wordt gemaakt. U heeft dan de periodieke maandelijkse voorschotuitkeringen ontvangen en de terugbetaling van uw inleg. We verkopen het vastgoed in dit scenario voor € 18.138.156. Deze verkoopprijs ligt tussen de oorspronkelijke aankoopprijs k.k. (ter hoogte van € 17.250.000) en de oorspronkelijke aankoopprijs v.o.n. (ter hoogte van € 19.044.000). De gecombineerde taxatiewaarde k.k. van beide panden ligt bij aankoop op € 18.400.000.

Positief scenario

Naast het basis scenario is ook een positief scenario uitgewerkt. In dit scenario wordt het vastgoed eind 2033 verkocht tegen de totale investeringssom van 2025. Deze investeringssom 2025 bestaat uit het aankoopbedrag van beiden panden inclusief de overdrachtsbelasting en de bijkomende kosten van de fondsoptzet. In dit scenario komt het IRR uit op 8,47%. Dit rendement komt uit de volgende kasstromen:

IRR berekening positief scenario		
IRR 8,47%		
15-11-2025	storting	€ -100.000,00
31-1-2026	uitkering	€ 604,17
28-2-2026	uitkering	€ 604,17
31-3-2026	uitkering	€ 604,17
30-4-2026	uitkering	€ 604,17
31-5-2026	uitkering	€ 604,17
30-6-2026	uitkering	€ 604,17
31-7-2026	uitkering	€ 604,17
31-8-2026	uitkering	€ 604,17
30-9-2026	uitkering	€ 604,17
31-10-2026	uitkering	€ 604,17
30-11-2026	uitkering	€ 604,17
31-12-2026	uitkering	€ 604,17
...	...	...
31-1-2033	uitkering	€ 604,17
28-2-2033	uitkering	€ 604,17
31-3-2033	uitkering	€ 604,17
30-4-2033	uitkering	€ 604,17
31-5-2033	uitkering	€ 604,17
30-6-2033	uitkering	€ 604,17
31-7-2033	uitkering	€ 604,17
31-8-2033	uitkering	€ 604,17
30-9-2033	uitkering	€ 604,17
31-10-2033	uitkering	€ 604,17
30-11-2033	uitkering	€ 604,17
31-12-2033	uitkering	€ 604,17
31-12-2033	terugbetaling inleg	€ 100.000,00
31-12-2033	overwinst	€ 12.192,33

In het positieve scenario wordt uitgegaan van een netto verkoopprijs na aftrek van eventuele verkoopkosten van € 19.862.500. Er is in dit scenario rekening gehouden met een (over)winstfee van 30% waar Huub en Heurman recht op heeft.

Break even scenario

Voor de volledigheid is er ook een scenario uitgewerkt waarbij er een IRR rendement wordt behaald van 0,00%. Alle ontvangen kasstromen zijn dan exact gelijk aan de oorspronkelijke inleg. Dit scenario geeft de volgende kasstromen:

IRR berekening break even scenario		
IRR 0,00%		
15-11-2025	storting	€ -100.000,00
31-1-2026	uitkering	€ 604,17
28-2-2026	uitkering	€ 604,17
31-3-2026	uitkering	€ 604,17
30-4-2026	uitkering	€ 604,17
31-5-2026	uitkering	€ 604,17
30-6-2026	uitkering	€ 604,17
31-7-2026	uitkering	€ 604,17
31-8-2026	uitkering	€ 604,17
30-9-2026	uitkering	€ 604,17
31-10-2026	uitkering	€ 604,17
30-11-2026	uitkering	€ 604,17
31-12-2026	uitkering	€ 604,17
...	...	...
31-1-2033	uitkering	€ 604,17
28-2-2033	uitkering	€ 604,17
31-3-2033	uitkering	€ 604,17
30-4-2033	uitkering	€ 604,17
31-5-2033	uitkering	€ 604,17
30-6-2033	uitkering	€ 604,17
31-7-2033	uitkering	€ 604,17
31-8-2033	uitkering	€ 604,17
30-9-2033	uitkering	€ 604,17
31-10-2033	uitkering	€ 604,17
30-11-2033	uitkering	€ 604,17
31-12-2033	uitkering	€ 604,17
31-12-2033	terugbetaling inleg	€ 42.000,00
31-12-2033	overwinst	

In het break even scenario wordt het vastgoed verkocht voor een gecombineerde verkoopsom van € 12.396.156. Deze verkoopsom ligt op 62,4% van de totale investeringssom in 2025. De belegger krijgt in dit scenario een einduitkering ter hoogte van € 42.000.

3.3 Inschrijving gekwalificeerde belegger in HH Licht Industrieel Vastgoed

Het aanbod van participaties HH Licht Industrieel Vastgoed wordt nadrukkelijk gedaan aan gekwalificeerde beleggers. Een potentiële gekwalificeerde investeerder kan inschrijven op minimaal 10 participaties door middel van het inschrijfformulier. De minimale inschrijving is derhalve € 100.000.

Het inschrijfformulier wordt los bij het informatie memorandum bijgevoegd. Inschrijving vindt plaats bij Huub en Heurman. Inschrijving op de participaties is mogelijk tot het moment dat het totale op te halen eigen vermogen is bereikt. Dat wil zeggen wanneer er in totaal voor € 9.900.000 is ingeschreven. Hierna wordt de inschrijving gesloten. De inschrijvingsperiode, in verband met de uitgifte van de participaties, eindigt behoudens verlenging uiterlijk op 15 januari 2026. Het fonds behoudt zich expliciet het recht voor de inschrijvingsperiode te verkorten of te verlengen indien het aantal inschrijvingen hiertoe aanleiding geeft. Indien voornoemde het geval is, zal dit door Huub en Heurman schriftelijk aan reeds aangemelde potentiële beleggers kenbaar worden gemaakt.

Om toe te treden tot het fonds dient de volgende procedure te worden gevolgd:

1. Het volledig ingevulde en ondertekende inschrijfformulier dient bij voorkeur voor 7 november 2025 in het bezit te zijn van Huub en Heurman.
2. Bij het inschrijfformulier dient een kopie paspoort (natuurlijke personen)/ een gewaarmerkt en recent uittreksel van de Kamer van Koophandel en kopie paspoort van de bestuurder(s) (rechtspersonen) toegevoegd te worden. Dit zijn wij verplicht in verband met de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme.

Wij zullen deze gegevens behandelen conform de richtlijnen identificatie en verificatie van persoonsgegevens. Indien een rechtspersoon een belang van meer dan 5% (i.c. 50 participaties of meer) verkrijgt in het fonds dan zijn wij verplicht aanvullende gegevens van de rechtspersoon op te vragen in het kader van het zogenaamde "know your customer". Huub en Heurman zal deze aanvullende gegevens (ingevuld UBO formulier, statuten van de rechtspersoon en het aandelhoudersregister) dan bij de rechtspersoon opvragen.

3. De participant ontvangt van Huub en Heurman een bevestiging van deelname, waarin de voorlopige toewijzing van participaties is aangegeven.
4. Na verdeling van de participaties over alle inschrijvers door Huub en Heurman ontvangt de participant de definitieve toewijzing. Met de definitieve toewijzing ontvangt de participant tevens

het verzoek om het deelnamebedrag te storten op rekeningnummer NL63 RABO 0324 4047 51 ten name van de Stichting HH Licht Industrieel Vastgoed.

5. Het deelnamebedrag, afkomstig van een in Nederland vergunning houdende kredietinstelling, moet uiterlijk vijf werkdagen na stortingsverzoek zijn bijgeschreven op het vermelde rekeningnummer.
6. Nadat alle deelnamebedragen zijn ontvangen en is vastgesteld dat alle benodigde handelingen zijn verricht en aan alle formaliteiten is voldaan, zullen de participaties in het fonds bij volmacht worden uitgegeven.
7. Nadat alle participaties zijn uitgegeven ontvangt u van Huub en Heurman alle benodigde bescheiden, waaronder onder meer een uittreksel uit het participantenregister betreffende de eigen participatie(s).

De inschrijfformulieren worden in principe behandeld op basis van volgorde van binnenkomst. Binnen vijf dagen na ontvangst van het inschrijfformulier informeert Huub en Heurman de inschrijver schriftelijk over het aantal voorwaardelijk toegewezen participaties. Bij overtekening van het fonds in een korte periode worden de participaties door Huub en Heurman toegewezen op basis van redelijkheid.

Onvoorwaardelijke toewijzing en uitgifte van de participaties vinden plaats in volgorde van ontvangst van volledig ingevulde en ondertekende originele inschrijfformulieren en na ontvangst van (i) het volledige verschuldigde bedrag ter zake de betreffende participaties en (ii) een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de persoon die het inschrijfformulier heeft ondertekend. Indien sprake is van een rechtspersoon dient tevens (iii) een uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel te worden meegestuurd. Uitgifte van de participaties zal op zijn laatst plaatsvinden per 15 januari 2026 (laatste uitgiftedatum).

Na onvoorwaardelijke toewijzing en uitgifte ontvangt de participant in het fonds een afschrift van zijn inschrijving in het register. Er worden door Huub en Heurman geen additionele commissies of kosten in rekening gebracht aan de participanten ter zake de inschrijving van het fonds.

Huub en Heurman kan besluiten de uitgifte van participaties terug te trekken dan wel de uitgifte uit te stellen, indien zich omstandigheden – bijvoorbeeld bij onvoldoende belangstelling of omstandigheden die de plaatsing in gevaar zouden brengen – zouden voordoen die een dergelijke beslissing rechtvaardigen. Indien het besluit tot terugtrekking van de plaatsing van de participaties is genomen, ontvangen inschrijvers hiervan schriftelijk bericht. Gedane toewijzingen van participaties zullen in een dergelijk geval niet worden gehonoreerd. Reeds gedane stortingen door potentiële



participanten zullen in dat geval door het fonds worden terugbetaald.

Huub en Heurman behoudt zich het recht voor om niet of slechts gedeeltelijk participaties toe te wijzen om welke reden dan ook. Inschrijving vindt plaats onder de voorwaarde dat, indien besloten wordt om de uitgifte van participaties HH Licht Industrieel Vastgoed terug te trekken of uit te stellen dan wel participaties gedeeltelijk toe te wijzen, geen der partijen genoemd in dit informatie memorandum schadeplichtig zullen zijn jegens de inschrijver(s).

Voor nadere informatie:

Huub en Heurman B.V.

Sint Stephanusstraat 20

6512 HT Nijmegen

Tel.: 024 206 56 89

e-mail: info@huubenheurman.nl

Website: www.huubenheurman.nl

3.4 Het Register

De participanten worden in het register ingeschreven. Het register zal worden bijgehouden door Huub en Heurman en ligt ter inzage op kantoor van Huub en Heurman voor de participanten en de bewaarder. Op schriftelijk verzoek aan Huub en Heurman kunnen participanten kosteloos een persoonlijk uittreksel uit het register krijgen.

3.5 Wettelijk toezicht

Aanbieders van beleggingen moeten conform de Wet financieel toezicht voldoen aan de prospectusplicht en/of de vergunningplicht. In sommige situaties geldt een vrijstelling en heeft de onderneming geen prospectusplicht (bij het aanbieden van effecten) of vergunningplicht (bij het aanbieden van beleggingsobjecten en bij het aanbieden van deelnemingsrechten in beleggingsinstellingen). Een van de situaties waarin de vrijstelling geldt, is bij aanbiedingen vanaf € 100.000 per effect, per beleggingsobject of per deelnemingsrecht. De reden van de vrijstelling is dat men van consumenten, die voor beleggingen kiezen met een minimale investering van € 100.000, mag verwachten dat zij voldoende deskundig en professioneel zijn om de aard van de aangeboden producten en de aanbieder van de producten naar behoren te kunnen beoordelen. De aanbieders moeten zich wel houden aan de regels over oneerlijke handelspraktijken. Is hun handelspraktijk oneerlijk, dan kan de AFM op basis van de Wet Oneerlijke handelspraktijken (Wet OHP) optreden.

Door de minimale deelname van € 100.000 is HH Licht Industrieel Vastgoed vrijgesteld van vergunningplicht. Participanten beleggen bij deelname dus buiten het toezicht van de AFM. Wel heeft Huub en Heurman als AIFMD beheerder van het fonds een meldingsplicht inzake het fonds.

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen vergunning- en prospectusplicht voor deze activiteit.



4 De Objecten: Waar investeren we in?

HH Licht Industrieel Vastgoed investeert in twee bedrijfscomplexen in de categorie licht industrieel vastgoed. Onder Licht Industrieel Vastgoed worden bedrijfsruimten verstaan die worden gebruikt voor relatief kleinschalige productie- assemblage- of logistieke activiteiten. Het zijn panden die vaak bestaan uit een combinatie van:

- Productie-/opslagruimte: hallen voor lichte fabricage, montage of opslag.
- Kantoorruimte: een kleiner deel van het gebouw is ingericht voor administratie en ondersteunende fondsen.
- Laad- en losfaciliteiten: dokken of overheaddeuren voor goederenvervoer.

Kenmerkend is dat de activiteiten weinig zware machines, intensieve vervuiling of grootschalige logistiek vereisen (anders dan bij zwaar industrieel vastgoed). Voorbeelden zijn werkplaatsen, distributiecentra voor regionale levering, ambachtelijke productiebedrijven of kleinschalige e-commerce opslag.

4.1 Bolderweg 5 Almere

Het eerste complex waar het fonds in investeert is het volledig verhuurd bedrijfscomplex gelegen aan de Bolderweg 5-7 en Remmingweg 6A t/m 8E in Almere. Het betreft een in 2010 nieuw gerealiseerd bedrijfscomplex, bestaande uit magazijnruimte, kantoorruimte, showroom, productieruimte en 12 bedrijfsunits. Het geheel kent een hoogwaardige uitstraling en beschikt over een luxe opleveringsniveau. Het bedrijfscomplex is gelegen op twee percelen (eigen grond) met voldoende parkeergelegenheid. De kantoorruimten zijn aan de voorzijde op de begane grond en de eerste verdieping gesitueerd. Een deel van de bedrijfsruimte en de showrooms bevinden zich op de eerste verdieping. Ter hoogte van de verdiepingen beschikt de bedrijfsruimte over een beperkte vrije hoogte (circa 4,5 meter). Ter plaatse van het magazijn is sprake van een vrije hoogte van circa 9,5 meter. In de kern van het object is een binnentuin gerealiseerd, die vanaf meerdere zijden toegankelijk is.

De aankoop betreft een sale and lease back met de eigenaar van huurder Maretti. Bij aanvang van het

fonds tekent Maretti Holding een nieuwe 10 jarige triple net huurovereenkomst. De bedrijfsunits worden onderverhuurd door de hoofdhuurder.

Het gebouw beschikt voor het kantoordeel over een energielabel A+. De energielabels voor de bedrijfsunits zijn de afzonderlijke energielabels A++ of A+++. Op het dak zijn in totaal 1.188 zonnepanelen gemonteerd.



4.1.1 Kadastraal

Het pand is kadastraal bekend onder de volgende twee percelen:

Gemeente:	Almere
Sectie :	M
Nummer:	709
Grootte :	7.558 m2
Grens en grootte:	vastgesteld
Coördinaten:	146241 - 491108
Omschrijving:	Bedrijvigheid (industrie) Terrein (industrie)
Locaties:	Bolderweg 5, 1332 AX Almere Bolderweg 7, 1332 AX Almere Remmingweg 8E, 1332 BE Almere
Gemeente:	Almere
Sectie :	M
Nummer:	1051
Grootte :	9.178 m2
Grens en grootte:	vastgesteld
Coördinaten:	146202 – 491156
Omschrijving:	Bedrijvigheid (industrie) Terrein (industrie)
Locaties:	Remmingweg 6A, 1332 BE Almere Remmingweg 6B, 1332 BE Almere Remmingweg 6C, 1332 BE Almere

Remmingweg 6D,
1332 BE Almere

Remmingweg 6E,
1332 BE Almere

Remmingweg 6F,
1332 BE Almere

Remmingweg 6G,
1332 BE Almere

Remmingweg 8A,
1332 BE Almere

Remmingweg 8B,
1332 BE Almere

Remmingweg 8C,
1332 BE Almere

Remmingweg 8D,
1332 BE Almere

Kadastrale kaart

Uw referentie: elk



0 20 40 60 80 100m

12345

25

- Deze kaart is noordgericht
- Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Almere
Sectie M
Perceel 709

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

4.1.2. NEN-2580

Voor het pand heeft Huub en Heurman een NEN-2580 uit laten voeren.

Meetcertificaat-A
conform NEN2580:2007 (nl)

PROJECT: NEN-2580, bedrijfsverzamelgebouw
TYPE VASTGOED: bedrijfsverzamelgebouw
ADRES: Bolderweg 7
PLAATS: Almere

BRUTOVLOEROPPERVLAKTE (BVO):

BVO	9288 m²
BVO gebouwgebonden buitenruimte	649 m²

VERHUURBAAR VLOEROPPERVLAKTE (VVO)

Totaal	8816 m²
--------	---------

Aldus opgemaakt te Oldenzaal, vrijdag 5 september 2025

Opgesteld en afgegeven door
O-M-D ruimte pioniers
dhr. N. Heerink

Opdrachtgevende instantie
Huub & Heurman

Rapportnummer
datum

25070 - A - 01
5 september 2025

Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van meetmethode conform NEN 2580 "oppervlakten in inhoud van gebouwen", te druk mei 2007 en wijzigingsblad NEN 2580/1:1 december 2009

De bijbehorende tekeningen bij dit meetcertificaat zijn voorzien van bouwtekenend certificaatnummer en maken derhalve deel uit van dit meetcertificaat.

Dit meetrapport is met de meest mogelijke zorg samengesteld. Echter O-M-D ruimte pioniers aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de hand voor schade, voortvloeiend uit eventuele onjuiste gegevens.

Meetcertificaat volgens NEN 2580

4.1.3. Technisch Due Dilligence

In opdracht van Huub & Heurman heeft O-M-D een Technische Due Dilligence uitgevoerd voor het kantoor-gebouw met magazijn en 12 verhuurbare units gelegen aan de Bolderweg 7 te Almere. In dit gebouw huisvest Maretti Lightning met kantoor en magazijn. Van de 12 units worden er momenteel 10 verhuurd aan diverse ZZP'ers / ondernemers.

Een Technische Due Dilligence geeft een goed inzicht in de kosten en risico's die gepaard gaan met het eigendom van het vastgoed. In dit rapport wordt aangegeven wat er te verwachten is op het gebied van onderhoud. Tevens wordt er nader toegelicht of er is voldaan aan alle wet- en regelgeving. Het rapport geeft ook adviezen aangaande de kosten voor de aanbevolen remedies voor enig fysiek tekort en waargenomen gebreken.

Voor genoemde visuele inspectie is een momentopname. Uitsluitend zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gesignaleerd en gerapporteerd. Verborgen gebreken worden tijdens deze inspectie niet geconstateerd, een vermoeden hiervan zal worden aangegeven. Weersomstandigheden kunnen van invloed zijn op de beoordeling van de diverse onderdelen.

Technische opname

Het doel van het onderzoek was het in kaart brengen van de fysieke gesteldheid van het gebouw. Dit middels het identificeren van fysieke gebreken, zichtbare

gebreken, alsmede de beoordeling van de componenten die hun verwachte levensduur hebben overschreden.

Naast de te verwachten kosten en risico's wat betreft het onderhoud op de middellange termijn, worden er ook dringende aanbevolen acties geadviseerd. Dit geeft inzicht in de investeringen die op korte termijn dienen te worden gedaan.

1 = Uitstekende conditie

2 = Goed

3 = Redelijk

4 = Matig

5 = Slecht

6 = Zeer slecht

8 = Nader onderzoek nodig

9 = Niet te inspecteren

De bevindingen zijn beoordeeld in condities van "uitstekend" t/m "zeer slecht".

Binnen deze opname zijn alle bouwkundige en installatietechnische onderdelen meegenomen die visueel waren te beoordelen op de dag van opname.

Samenvatting resultaten

Algemene conditie totale object = GOED

De opname is, ondanks het feit dat het onderhoud als gevolg het triple net huurcontract voor rekening van huurder komen, gericht op alle onderdelen die normaliter in het beheer en onderhoud van de eigenaar vallen. Huurder specifieke onderdelen zoals het inbouwpakket, de vloer-, wand- en plafondafwerking zijn voor de huurders en vallen buiten dit onderzoek.

Het gebouw verkeert in goede tot zeer goede conditie. De meeste bouwkundige en installatietechnische elementen zijn beoordeeld met conditieklaas 2 (goed), enkele onderdelen met klasse 1 (uitstekend) en een beperkt aantal met klasse 3 (redelijk). Er zijn geen ernstige gebreken aangetroffen. Eventuele lichte beschadigingen en gebruikssporen zijn beperkt van aard en hebben geen directe invloed op de functionaliteit of veiligheid van het gebouw. De installaties functioneren conform verwachting, er is sprake van planmatig onderhoud, en er zijn op dit moment geen directe risico's of hoge kosten te voorzien binnen de komende vijf jaar.

Op basis van de inspectie zijn geen grote of onverwachte onderhoudskosten te verwachten. De geconstateerde gebreken zijn gering van omvang

en kunnen grotendeels binnen het reguliere meerjarenonderhoud worden opgepakt. Het pand heeft een goede technische basis en vertoont geen tekenen van constructieve problemen of installatietechnische veroudering o.b.v. de levensduur van het pand.

De bitumineuze dakbedekking en de aanwezige lichtstraten verkeren in goede staat. Hoewel er lichte gebruikssporen zichtbaar zijn, zijn deze beperkt en zijn eventuele kleine herstelpunten reeds uitgevoerd. De gevels en buitenwanden van het pand, waaronder metalen gevelbekleding en aluminium vliesgevels, zijn technisch in orde. Een aantal kozijnen toont lichte aanrijdschade, maar deze vormen geen risico voor de bouwkundige integriteit en kunnen eenvoudig worden hersteld tijdens regulier schilderwerk.

De aluminium buitenkozijnen, automatische schuifdeuren en overheaddeuren functioneren goed. Het hang- en sluitwerk vertoont gebruikssporen als gevolg van intensief gebruik, maar blijft technisch en functioneel in goede staat. Ook de binnenwanden en vloeren zijn goed onderhouden. De binnenkozijnen, stompe binnendeuren en betonvloeren zijn overwegend schadevrij. In de gevlinderde betonvloer van het magazijn is sprake van craquelé, mogelijk ontstaan bij aanleg.

De elektrotechnische installatie is in goede staat. Zowel de groepenkast als de aanwezige PV-panelen functioneren goed en zijn correct onderhouden. Er zijn geen visuele of technische gebreken aangetroffen. De verwarmingsinstallatie, waaronder het individuele CV-expansievat, functioneert naar behoren. Preventief onderhoud wordt periodiek uitgevoerd en er zijn geen aanwijzingen voor vroegtijdige slijtage of verminderde prestaties. Tijdens de inspectie is medegedeeld dat de verwarmingsinstallatie tijdens de zomermaanden wordt uitgeschakeld. De voorzieningen voor brandveiligheid en inbraakbeveiliging, waaronder brandslanghaspels, poederblussers en een alarminstallatie, zijn volledig operationeel en recent gekeurd. De elektrische personenlift is technisch in orde en functioneert zonder storingen. Ook de terreinvoorzieningen zoals bestrating en groenvoorziening zijn netjes onderhouden en vertonen geen gebreken of verzakkingen. Enige punt van aandacht is de val-/aanlijn beveiliging: ten tijde van de inspectie is niet vastgesteld dat deze periodiek gekeurd is.

4.1.4 Overzicht energielabels

Voor alle afzonderlijke adressen zijn energielabels opgesteld:

Bolderweg 5-7, 1332 AX Almere	A+
Remmingweg 6A, 1332 BE Almere	A++
Remmingweg 6B, 1332 BE Almere	A++

Remmingweg 6C, 1332 BE Almere	A+++
Remmingweg 6D, 1332 BE Almere	A++
Remmingweg 6E, 1332 BE Almere	A++
Remmingweg 6F, 1332 BE Almere	A+++
Remmingweg 6G, 1332 BE Almere	A++
Remmingweg 8A, 1332 BE Almere	A+++
Remmingweg 8B, 1332 BE Almere	A+++
Remmingweg 8C, 1332 BE Almere	A+++
Remmingweg 8D, 1332 BE Almere	A+++
Remmingweg 8E, 1332 BE Almere	A+++

4.1.5. Bedrijventerrein De Vaart

Het pand aan de Bolderweg 5-7 bevindt zich op bedrijventerrein De Vaart, specifiek in het deel De Vaart 4-6.

Schaal en groeiruimte

De Vaart behoort tot de grootste bedrijventerreinen van Almere, met honderden bedrijven en duizenden banen. Binnen De Vaart is bovendien nog (selectieve) uitgiftecapaciteit aanwezig—met name in De Vaart IV, dat circa 70 ha netto omvat en nog tientallen hectares kan toevoegen zodra tijdelijke functies (zoals het zonnepark) aflopen. Dat geeft ondernemingen de zeldzame mogelijkheid om nu te starten en later op dezelfde locatie op te schalen.

Zware milieucategorie mogelijk (concurrentievoordeel)

Een uniek pluspunt is de hoge milieucategorie: De Vaart 4-6 is één van de weinige locaties in Almere waar vestiging tot milieucategorie 5 mogelijk is. Voor productie, recycling, maakindustrie en specialistische logistiek biedt dit de ruimte die elders vaak ontbreekt. Daardoor is De Vaart aantrekkelijk voor bedrijven die operationele vrijheid en grote kavels nodig hebben.

Ruime kavels en functionele opzet

Het terrein is ruim opgezet met relatief grote percelen een praktische match voor bedrijfsprocessen met veel buitenruimte, breed manoeuvrerend vrachtverkeer en hoge opslagvolumes. Voor wie een 'no-nonsense' productielocatie zoekt met beperkte kantoorbehoefte, is de lay-out van De Vaart precies goed.

Uitstekende bereikbaarheid

Met de auto zit je in ongeveer 10 minuten op de A6; de N701 en N702 ontsluiten het terrein richting Lelystad, Amsterdam en de rest van de MRA. Het gebied wordt daarnaast ontsloten door meerdere bushaltes met verbinding via station Almere Buiten—handig voor personeel in ploegen. De ligging dicht bij de Hollandse Brug brengt bovendien de noordelijke Randstad binnen praktisch bereik.

Bedrijvenklimaat en veiligheid

In en rond De Vaart is een actieve ondernemerskring (VBA) en het terrein kent het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO-B). Dat vertaalt zich in structurele aandacht voor collectieve veiligheid, openbare ruimte en bereikbaarheid—zaken die je dagelijkse operatie merkbaar soepeler maken.

Energie en duurzaamheid

De Vaart loopt voorop met Zonnepark Zuydenzon (ca. 25 ha, ~100.000 panelen) en gemeentelijke pilots voor energiemanager op bedrijventerreinen (De Vaart/ Buitenvaart). Voor bedrijven die willen elektrificeren of hun Scope-2-footprint willen verlagen, is de aanwezige energie-infrastructuur en beleidsaandacht een concreet pluspunt.

Nabije voorzieningen en landschap

Het terrein grenst aan bijzondere natuur (onder meer Nationaal Park Nieuw Land met Markermeer/ Oostvaardersplassen). Hoewel De Vaart IV zelf niet direct via water is ontsloten, liggen sluisverbindingen en insteekhavens bij De Vaart III nabij. Dat samenspel van robuuste bedrijvigheid met omliggend groen zorgt voor een prettige werkomgeving en een onderscheidend vestigingsimago.

In één zin

De Vaart combineert schaal, zware milieuruimte, bereikbaarheid en een volwassen ondernemersklimaat met duurzame energie-initiatieven—en dat alles tegen concurrerende grond- en huisvestingscondities.

4.1.6 Huurderprofiel – Maretti Lighting

Bedrijfsomschrijving

Maretti Lighting is een toonaangevende speler in de wereld van exclusieve verlichting. Het bedrijf ontwikkelt, produceert en levert hoogwaardige verlichtingsoplossingen die zowel functioneel als esthetisch van topniveau zijn. Met een indrukwekkend portfolio van projecten in villa's, hotels, restaurants, retail en kantoren in binnen- en buitenland, is Maretti uitgegroeid tot dé partner voor architecten, interieurontwerpers en projectontwikkelaars die streven naar onderscheid en kwaliteit.

Merk & Reputatie

Maretti Lighting staat synoniem voor design, innovatie en vakmanschap. Dankzij intensieve samenwerkingen met gerenommeerde designers en architecten loopt het bedrijf continu voorop in trends en technische ontwikkelingen. Hierdoor weet Maretti exclusiviteit, duurzaamheid en esthetiek te combineren – een formule die heeft geleid tot een sterke reputatie in het hogere marktsegment.

Krachtige marktpositie

De meerwaarde van Maretti als huurder wordt onderstreept door:

- Sterke merkwaarde: gevestigde naam met nationale en internationale bekendheid.
- Divers klantenbestand: spreiding van risico door projecten in residentieel, hospitality, retail en kantoor.
- Innovatie & duurzaamheid: voortdurende focus op energiezuinige en toekomstbestendige producten.
- Hechte relaties: langdurige samenwerking met architecten, interieurontwerpers en vastgoedontwikkelaars.

Financiële betrouwbaarheid

Maretti Lighting beschikt over een solide omzetbasis en gezonde financiële ratio's. De onderneming heeft een bewezen staat van dienst in het nakomen van verplichtingen. De stabiele cashflow en sterke marktpositie maken Maretti tot een financieel solide huurder die investeerders zekerheid en continuïteit biedt.

Huurcontract

- Huurder: Maretti Lighting
- Bestemming: Showroom, kantoor en opslagruimte
- Huurtermijn: 10 jaar
- Soort huurcontract: Triple net
- Indexering: Jaarlijks conform CPI

Investeringsargument

De aanwezigheid van Maretti Lighting als huurder vertegenwoordigt een sterke waarborg voor de waarde en stabiliteit van deze vastgoedbelegging. Naast financiële soliditeit biedt Maretti ook immateriële meerwaarde: een sterk merk met internationale allure, een stabiele bedrijfsvoering en een lange huurovereenkomst die zekerheid en continuïteit garanderen. Voor investeerders betekent dit een combinatie van zekere kasstromen, prestigieuze huurder en duurzame waardeontwikkeling.

4.1.7 Waarom wij investeren in dit pand?

De aankoop van het bedrijfscomplex aan de Bolderweg 5-7 en Remmingweg 6A-8E in Almere is een strategische investering die aansluit bij onze lange termijn visie op stabiel en duurzaam vastgoedrendement. Het taxatierapport toont tevens overtuigend aan dat dit object financieel, locatief en duurzaam zeer solide is.

Stabiel rendement door sale & lease back

Het object wordt middels een sale & lease back transactie verworven van Maretti Holding B.V., een gerenommeerde huurder die het gehele pand in gebruik houdt. Er is een 10-jarige huurovereenkomst

overeengekomen, met een jaarlijkse contracthuur van € 750.000, op basis van een triple-net constructie. Dit betekent dat alle lasten en kosten bij de huurder liggen, wat onze risico's minimaliseert en de kasstroom voorspelbaar en stabiel maakt. De gemiddelde resterende contractduur bedraagt ruim 10 jaar, waardoor we verzekerd zijn van een solide inkomstenstroom en lage leegstandsrisico's.

Locatie met groeipotentie

Het complex is gelegen op bedrijventerrein De Vaart in Almere, een van de grootste en best bereikbare bedrijventerreinen van Flevoland. De ligging vlakbij de A6 en de Randstad maakt dit een strategische uitvalsbasis voor zowel productie als distributie. Almere profiteert bovendien van de voortdurende economische en demografische groei, evenals van de aantrekkende logistieke markt in de regio. De locatiebeoordeling in het rapport is dan ook als goed tot zeer goed bestempeld.

Kwaliteit en duurzaamheid

Het pand is van hoge bouwkundige kwaliteit en verkeert in uitstekende staat van onderhoud. Er zijn 1.188 zonnepanelen geïnstalleerd en vrijwel alle units beschikken over een energielabel A++ of A+++, waarmee het complex toekomstbestendig en energiezuinig is. Dit maakt het object niet alleen aantrekkelijk voor de huidige huurder, maar ook voor toekomstige gebruikers. De verduurzamingspotentie is volledig benut; de waarde blijft daardoor stabiel bij veranderende regelgeving.

Sterke marktpositie

De bedrijfsruimtemarkt in Almere is gezond en kent een sterke vraag, mede door de knappe in de regio Amsterdam. Het taxatierapport concludeert dat zowel de verhuur- als verkoopbaarheid goed is, met een verwachte doorlooptijd van circa 6 maanden. Het object is geschikt voor multi-tenant verhuur, waardoor het toekomstig risico verder gespreid kan worden.

Financiële onderbouwing

De marktwaarde van het complex is getaxeerd op circa € 10.600.000, met een bruto aanvangsrendement van ruim 7%, terwijl de aankoopssom € 9.600.000 k.k. is. In combinatie met de triple-net huurovereenkomst en de solide positie van de huurder, biedt dit een aantrekkelijk rendement met beperkte operationele risico's. Ook de mogelijke waardegroei door de aanhoudende vraag naar hoogwaardige bedrijfsruimten in Almere versterkt de investeringscasus.

Conclusie

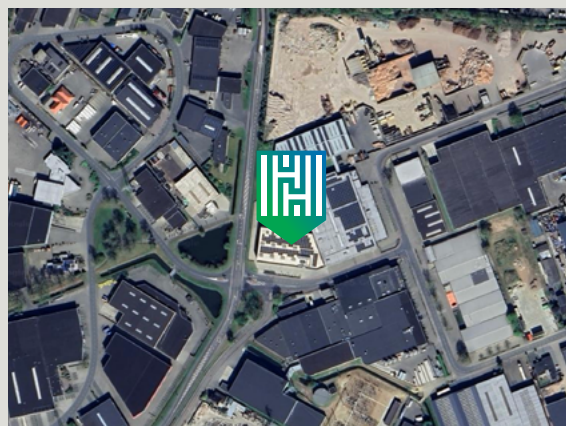
Wij investeren in dit pand omdat het een stabiele, duurzame en toekomstbestendige belegging vormt. Het biedt zekerheid door de langjarige huurovereenkomst, profiteert van een sterke en strategisch gelegen locatie en voldoet aan de hoogste duurzaamheidseisen. Daarmee is dit een belegging die niet alleen vandaag rendement oplevert, maar ook op lange termijn waarde behoudt én toevoegt.

4.2 Industriestraat 24-28 Haaksbergen

Het tweede complex waar het fonds in investeert is het volledig verhuurd bedrijfscomplex gelegen aan de Industriestraat 24-28 in Haaksbergen. Het betreft de overname van een sale and lease back uit augustus 2025. Huub en Heurman was betrokken bij de sale and lease back van meerdere panden in deze deal. Een voorfinancierder heeft het complex tijdelijk in eigendom genomen alvorens HH Licht Industrieel Vastgoed het binnen 6 maanden in eigendom zal nemen. Het complex betreft een combinatie van productie-, magazijn en bedrijfsruimte met kantoren en een vrijstaand magazijn. De panden zijn met een sluis verbonden met het hoofdgebouw met ondergrond, erf, parkeerterrein en overige aanhorigheden aan de Industriestraat in Haaksbergen. De panden zijn in verschillende fasen gebouwd en onlangs (deels) voorzien van een nieuwe gevel. In augustus 2025 is met de huurder een nieuwe 15-jarige 'triple net' huurovereenkomst afgesloten met Reobijn B.V..

Het gebouw beschikt voor het kantoordeel over een energielabel A+++++.

Met verkoper is overeengekomen dat de afnamedatum variabel is afhankelijk van de funding van HH Licht Industrieel Vastgoed. Afname zal plaatsvinden tussen de startdatum van het fonds, te weten 15 november 2025 en 15 januari 2026. In de financiële opzet van het fonds gaan we uit van een afname op 1 januari 2026.



4.2.1 Kadastraal

Het complex bestaat uit negen kadastrale percelen:

Kadastraal bekend: gemeente Haaksbergen, sectie H, nummers 3733, 4135, 3735, 3734, 3731, 3730, 3732, 3129 en 4743, samen groot 15.458 m²:

- a. de bedrijfs/kantoorgebouwen met ondergrond en erf, aan de Industriestraat 26, 7482 EZ Haaksbergen, kadastraal bekend gemeente Haaksbergen, sectie H nummers:
 - i. 3733, groot dertien are en zesenzestig centiare (13 a en 66 ca);
 - ii. 3734, groot één are en drieëntachtig centiare (1 a en 83 ca);
 - iii. 3735, groot twee are en zevenenveertig centiare (2 a en 47 ca); en
 - iv. 4135, groot vijf are en negentig centiare (5 a en 90 ca);
- b. het bedrijfsgebouw met ondergrond en erf, plaatselijk bekend Industriestraat 24 te Haaksbergen (postcode

7482 EZ), kadastraal bekend gemeente Haaksbergen, sectie H nummers:

- i. 3730, groot tien are en vijftien centiare (10 a en 15 ca),
- ii. 3731, groot acht are en vierenzeventig centiare (8 a en 74 ca); en
- iii. 3732, groot achtennegentig centiare (98 ca);

welke percelen nummers 3730 en 3732 zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Enexis B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch;

- c. het bedrijfscomplex met aanhorigheden, ondergrond, erf en tuin, plaatselijk bekend Industriestraat 28 te Haaksbergen (postcode 7482 EZ), kadastraal bekend gemeente Haaksbergen, sectie H nummers:
 - i. 3129, groot drieënzeventig are en vijfenvijftig centiare (73 a en 55 ca); en
 - ii. 4743, groot zevenendertig are en dertig centiare (37 a en 30 ca).



4.2.2. NEN-2580

Ten tijde van het drukken van dit informatie memorandum was het NEN-2580 certificaat nog niet gereed.

4.2.3. NEN-2767 conditiemeting

Onderdeel van het sale and lease back traject met Reobijn is onder andere een verplichte NEN-2767 conditiemeting van het gebouw. NEN 2767 is de norm voor conditiemeting van gebouwen, infrastructuur en andere beheerobjecten. Hiermee kan gestuurd worden op prestatie-eisen, zodat een eigenaar of beheerder inzicht heeft in de aanwezige gebreken en weet welke risico's hij loopt als die niet worden opgelost. De norm zorgt ervoor dat inspecteurs betrouwbare informatie aanleveren waardoor meerjarenprogramma's kunnen worden ontwikkeld. Hiermee krijgt de eigenaar/beheerder input voor zijn beleid en kan zo ook richting geven aan het stellen van prioriteiten voor herstel van gebreken. Zo is er grip op de technische toestand, de risico's en kosten op korte en lange termijn.

Hierover is het volgende opgenomen in het huurcontract:

Exploitatieonderhoud conform NEN 2767

10.1.2 Partijen komen overeen dat alle bouwkundige onderdelen en gebouw-gebonden installaties minimaal voldoen aan conditieniveau 3 conform NEN 2767 gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. Gedurende de looptijd van de huurovereenkomst zal om de drie jaar een nulmeting conform NEN 2767 worden uitgevoerd door een derde deskundige om te bepalen of het conditieniveau van het Gehuurde – de bouwkundige kwaliteit van het gebouw en de daarbij behorende gebouw-gebonden installaties – nog op minimaal niveau 3 is. Alle tekortkomingen die voortvloeien uit de conditiemetingen worden vervangen of gerepareerd voor rekening en risico van 'Huurder'. Alle gegevens met betrekking tot deze conditiemetingen worden gedeeld met 'Verhuurder'.

Eerste NEN 2767 conditiemeting (nulmeting)

10.1.3 De kwaliteit van het Gehuurde – de bouwkundige kwaliteit van het gebouw en de daarbij behorende gebouw-gebonden installaties – worden middels een nulmeting vastgesteld. Deze meting wordt uitgevoerd conform de NEN 2767 normering. Huurder zal hiertoe een gerenommeerd en gecertificeerd bureau opdracht geven voor deze meting. Het rapport zal uiterlijk op 01 november 2025 aan verhuurder worden overhandigd. Partijen komen overeen dat alle bouwkundige onderdelen en gebouw-gebonden installaties minimaal voldoen aan conditieniveau 3 conform NEN 2767 gedurende de looptijd

van de huurovereenkomst. Voor wat betreft de onderdelen die, in voor genoemd rapport, een score krijgen lager dan conditieniveau 3 verplicht huurder zich om onderhoud te verrichten zodanig dat het conditieniveau op 3 of hoger komt. Huurder dient de werkzaamheden hieromtrent voor 31 januari 2026 afgerond te hebben en een rapportage hiervan aan verhuurder te overleggen. Indien huurder voornoemde opleverdatum niet kan halen als gevolg van levertijden van uitvoerende partijen zal huurder verhuurder hiervan in kennis stellen en een nieuwe, redelijke termijn voorstellen. Verhuurder zal haar goedkeuring op deze nieuwe termijn niet op onredelijke gronden onthouden.

4.2.4 Overzicht energielabel

Voor de kantoor en bijeenkomst ruimte van het pand is een energielabel opgesteld. Dit deel beschikt over een energielabel A++++.

4.2.5. Industriegebied 't Varck / Brummelo

Locatie & gebied:

Industriestraat 26-28 is gesitueerd in het actieve en goed georganiseerde industriegebied "t Varck / Brummelo", bij de gemeente Haaksbergen. Dit terrein combineert landelijke industriële allure met degelijk beheer en is bedoeld voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten: van metaalbewerking en logistiek tot advies en productie.

Sterke aspecten van deze locatie

1. Centrale ligging & bereikbaarheid

- De locatie is goed ontsloten via regionale wegen en ligt dicht bij belangrijke verbindingswegen richting Enschede, Hengelo, en de N18.
- Deze bereikbaarheid maakt het geschikt als overslag- of distributieknooppunt, maar ook aantrekkelijk voor bedrijven die personeelsbereikbaarheid belangrijk vinden.

2. Actief parkmanagement

- In 't Varck en Brummelo is een actieve parkmanagementorganisatie actief. Zij verzorgen zaken als terrein- en groenonderhoud, bewegwijzering, gemeenschappelijke veiligheid (inclusief KVO-B) en glasvezelnetwerk.
- Dit resulteert in een verzorgd en representatief ondernemersmilieu, wat bijdraagt aan een positieve uitstraling naar klanten en medewerkers.

3. Flexibele vestigingsmogelijkheden

- Er is ruimte voor zowel kleinere als middelgrote en grotere bedrijven.
- Het gebied is geschikt voor bedrijven in productie,

handel, logistiek of technische dienstverlening.
De bestemming laat multifunctioneel gebruik toe.

4. Duurzaamheid en groenaspecten

- Hoewel 't Varck / Brammelo niet specifiek als “duurzaamste terrein” bestempeld is zoals Stepelerveld, dringt de gemeente duurzaamheid wel aan, en het gebied kent voldoende ruimte voor groene en duurzame inrichtingen.

5. Ondernemersklimaat

- De gemeente Haaksbergen biedt een gevarieerd aanbod aan: winkel-, kantoor-, en hoogwaardige industriële locaties.
- Dankzij betrokkenheid van lokale overheid en ondernemersverenigingen is er continu aandacht voor leefbaarheid en bedrijvigheid.

6. Infrastructuur & voorzieningen

- Glasvezel is op veel plekken beschikbaar (Parkmanagement faciliteert vaak collectieve oplossingen).
- Openbare ruimtes en voorzieningen zijn goed onderhouden, wat de operationele continuïteit ten goede komt.

Samenvattend

Industriestraat 26-28 is gelegen in een strategisch gepositioneerd en goed beheerd bedrijfsgebied ('t Varck / Brammelo) van Haaksbergen.

Belangrijkste voordelen:

- Prima bereikbaarheid via lokale en regionale infrastructuur.
- Proactief parkmanagement voor veiligheid, uitstraling en collectieve voorzieningen.
- Flexibel gebruik, geschikt voor uiteenlopende typen bedrijven.
- Ondersteuning van gemeente en ondernemersnetwerk, met focus op leefbaarheid en zakelijke kansen.
- Representatieve werkomgeving, met onderhoud van groen en infrastructuur

4.2.6 Huurderprofiel – Reobijn

Bedrijfsomschrijving

Reobijn is een gerespecteerd Nederlands kunststof spuitgietbedrijf, gevestigd in Haaksbergen. Opgericht in 1959 door de gebroeders Nijboer – een naam omgedraaid om Reobijn te vormen – is het in ruim zes decennia gegroeid van een kleine onderneming naar een van de grootste kunststof spuitgietbedrijven van Nederland.

One-stop-shop concept

Reobijn beheerst het volledige traject van productontwikkeling: van ontwerp en engineering, matrijzen en spuitgieten, tot additionele bewerkingen en logistiek. Het bedrijf biedt hiermee volledige ontzorging – alles onder één dak.

Branche en toepassingen

Reobijn levert hoogwaardige kunststof oplossingen voor verschillende sectoren: elektrotechniek, HVAC, levensmiddelen, mobiliteit, medische technologie en custom moulding.

Productiecapaciteit en technologie

- Ruim 85 spuitgietmachines met sluitkracht van 25 tot 800 ton
- Volledig operationeel 24 uur per dag, vijf dagen per week (uitbreidbaar naar zeven dagen bij hoge vraag)
- Toepassing van robot-handling voor volautomatische productie
- Expertise in 2-componenten spuitgieten (2K)

Duurzaamheid, certificering & kwaliteit

- Gecertificeerd volgens ISO 9001, ISO 14001 en BRC
- Milieubewuste bedrijfsvoering: energiezuinige machines, hergebruik van restwarmte, en meer dan 1.500 zonnepanelen op het dak
- Uitbreiding productiehul met ca. 2.000 m² qua vloeroppervlak, voor grotere producten en grotere machines

Reputatie en samenwerking

Reobijn werkt samen met gerenommeerde merken en heeft langdurige klantenbinding – bijvoorbeeld met EATON, een van de oudste en grootste klanten, maar ook met Mepal, Grolsch en vele anderen.

Bedrijfsprofiel – Reobijn (kerncijfers)

- Opgericht: 1959
- Vestiging: Industriestraat 28, 7482 EZ, Haaksbergen
- Werknemers: ca. 150 (in de gehele groep; circa 60 in Haaksbergen)
- Omzet: meer dan € 50 miljoen
- Machinepark: meer dan 85 spuitgietmachines (25–800 ton)
- Certificeringen: ISO 9001, ISO 14001, BRC
- Productietoepassingen: 24/5 (met mogelijkheid tot 24/7) productie, robothandling, 2K spuitgieten

- Duurzaamheidsinitiatieven: restwarmtegebruik, energiezuinige machines, ~1.500 zonnepanelen, gebruik van biobased materialen
- Sectoren/Branches: Elektrotechniek, HVAC, levensmiddelen, mobiliteit, medische sector, custom moulding

Investeringsargument

Reobijn is een stabiele en innovatieve huurder met een bewezen track record van kwaliteit, leverbetrouwbaarheid en klantgerichtheid. Door de focus op duurzaamheid, het volledig in-huis beheersen van ontwerp tot logistiek en de sterke band relaties biedt Reobijn beleggers zekerheid én continuïteit. De strategische ligging in Haaksbergen, gecombineerd met een moderne productiecapaciteit, maakt het een aantrekkelijke huurder voor langlopende investeringen in industrieel vastgoed. De nieuwe eigenaar van Reobijn heeft aangegeven de toekomstige groei in Haaksbergen te willen concentreren.

4.1.7 Waarom wij investeren in dit pand?

De aankoop van het bedrijfscomplex aan Industriestraat 26-28 in Haaksbergen is evenals de investering in het pand in Almere een strategische investering die aansluit bij onze lange termijn visie op stabiel en duurzaam vastgoedrendement. Huub en Heurman is overtuigd dat dit object financieel, locatief en duurzaam zeer solide is.

Stabiel rendement door sale & lease back met lange looptijd

Het object wordt middels een sale & lease back transactie verworven van de nieuwe eigenaar van Reobijn B.V., een bewezen naam die het gehele pand in gebruik houdt. Met huurder is gekeken naar een nieuwe tailormade 15-jarige huurovereenkomst. Overeengekomen is een jaarlijkse contracthuur van € 650.000, op basis van een triple-net constructie. Dit betekent dat alle lasten en kosten bij de huurder liggen, wat onze risico's minimaliseert en de kasstroom voorspelbaar en stabiel maakt. De gemiddelde resterende contractduur bedraagt ruim 14,5 jaar, waardoor we verzekerd zijn van een solide inkomstenstroom en lage leegstandsrisico's.

Bewezen locatie voor de sector

Het complex is gelegen op bedrijventerrein 't Varck / Brammelo in Haaksbergen in de directe omgeving van veel concullega's. Het pand is gelegen aan de Industriestraat in Haaksbergen, een bedrijventerrein met goede bereikbaarheid en een solide regionale functie. De ligging en indeling van het pand sluiten goed aan bij de bedrijfsactiviteiten van de huurder,

wat de continuïteit van het gebruik en de huurstroom ondersteunt. Door de multifunctionele opzet blijft het object bovendien aantrekkelijk voor toekomstige gebruikers en investeerders.

Aankoop onder marktwaarde

Het complex is recent getaxeerd op € 7.800.000 kosten kopen, terwijl wij het verwerven voor € 7.650.000 kosten kopen. Dit betekent dat we direct bij aankoop profiteren van een waarderereserve van € 150.000. Dit verschil geeft ons niet alleen een gunstige instap, maar biedt ook een buffer tegen eventuele marktfluctuaties.

Kwaliteit en zekerheid

Naast de langjarige verhuur en de triple-net afspraken, biedt het complex kwalitatief goede huisvesting voor industriële en logistieke activiteiten. De combinatie van een betrouwbare huurder, een langdurig contract en de gezonde verhouding tussen taxatiewaarde en koopsom maakt deze belegging een zeer zekere investering.

Financiële onderbouwing

Met een aankoopprijs van € 7,65 miljoen en een taxatiewaarde van € 7,8 miljoen realiseren we direct een positief verschil. De contractuele huurinkomsten leveren een stabiel rendement, dat versterkt wordt doordat de lasten volledig bij de huurder liggen. Dit maakt het object geschikt voor een defensieve én rendabele portefeuille.

Conclusie

Wij investeren in het pand aan de Industriestraat 26-28 te Haaksbergen omdat het een zeer solide belegging met directe meerwaarde is. De combinatie van een betrouwbare huurder, een langjarig triple-net contract en een aankoopprijs onder de marktwaarde maakt dit object tot een investering die zekerheid, rendement en toekomstbestendigheid waarborgt.

5 Beleggingsbeleid

HH Licht Industrieel Vastgoed

5.1 Algemeen

HH Licht Industrieel Vastgoed investeert zoals de naam al aangeeft in een tweetal langjarig en volledig verhuurde bedrijfscomplexen met een licht industriële functie. Beide complexen zijn langjarig verhuurd op basis van triple-net huurcontracten. Hierdoor wordt de exploitatie van het fonds zeer voorspelbaar. Met HH Licht Industrieel Vastgoed keert Huub en Heurman terug naar de sector waar één van de beste resultaten is behaald voor de beleggers van Huub en Heurman: licht industrieel vastgoed.

Het beleggingsbeleid van het fonds is gericht op het behalen van een zo optimaal mogelijk rendement met een behoudend risicoprofiel uit de verhuur van het vastgoed.

Er is gekozen voor langjarig verhuurd vastgoed met huurders met een lange historie en gedegen reputatie.

5.2 Financiering

Het fonds hanteert een prudent financieringsbeleid dat is gericht op het waarborgen van een stabiel rendement en het beperken van risico's. Voor de verwerving van het vastgoed wordt gebruik gemaakt van een gematigde leverage, waarbij circa 60% van de aankoopssom kosten koper wordt gefinancierd met vreemd vermogen.

De hypothecaire financiering kent een jaarlijkse lineaire aflossing van 2% van de nominale hoofdsom, waarmee de schuldpositie gedurende de looptijd van het fonds stapsgewijs wordt verlaagd.

De looptijd en rentefixatie van de financiering worden afgestemd op de beleggingshorizon van het fonds. Hierdoor wordt renterisico beperkt en ontstaat voorspelbaarheid in de kasstromen, wat bijdraagt aan een stabiele uitkering aan de participanten.

Het fonds kiest daarmee bewust voor een conservatieve financieringsstructuur waarin de balans tussen rendement en risico centraal staat.

5.3 Exit strategie

De daadwerkelijke exit van het fonds zal uiteindelijk bepaald worden door een aantal factoren. Ten eerste de algemene economische ontwikkelingen richting het einde van de beleggingshorizon. Deze zijn belangrijk voor de hoogte van de rente. De hoogte van de rente heeft een belangrijke invloed op de prijzen van vastgoed in zijn algemeenheid. Daarnaast zijn er altijd schommelingen in vraag naar beleggingsvastgoed over de verschillende deelmarkten.

Het is van belang om de exit van het fonds te timen op deze schommelingen.

Ook zijn specifieke gebeurtenissen in het pand en de huurcontracten van belang bij het bepalen van het juiste exit moment. Uiteraard staan de modaliteiten van het huurcontract vast voor de duur van het huurcontract. We zien echter door actief beheer en een goede relatie met de huurder vaak dat zich tussentijds wijzigingen kunnen voordoen die er voor zorgen dat huurder en verhuurder eerder dan aan het eind van de looptijd van het huurcontract opnieuw wordt gekeken naar een nieuwe of gewijzigde huursituatie. Dit zijn vaak ook de momenten om een exit te timen. Hoewel het fonds een beleggingshorizon heeft van circa 8 jaar, wil dit dus niet zeggen dat het fonds een vaste looptijd heeft van 8 jaar.



6 Fonds-structuur HH Licht Industrieel Vastgoed

6.1 Algemeen

HH Licht Industrieel Vastgoed is een besloten fonds voor gemene rekening voor de vennootschapsbelasting. Het fonds is fiscaal transparant, in die zin dat het niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting. Hierdoor vindt heffing plaats bij de achterliggende participant en niet bij het fonds zelf.

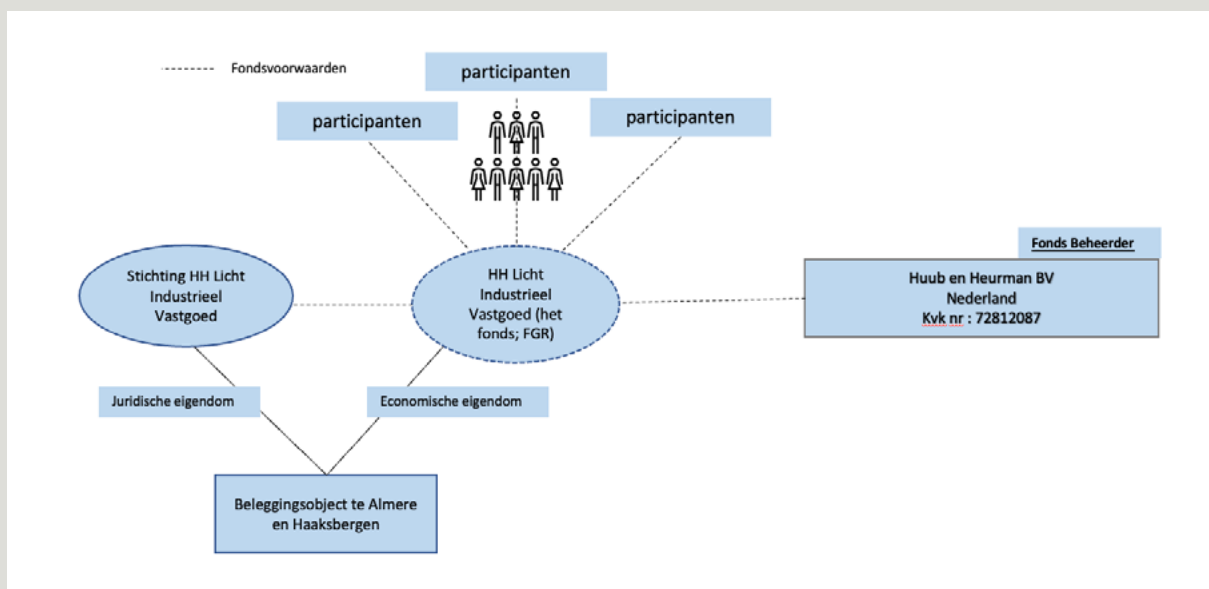
Een fonds voor gemene rekening is een vermogen dat is afgescheiden van het vermogen van de beheerder en de bewaarder, en dat wordt gevormd door inbreng van meerdere participanten (beleggers), met als doel collectieve belegging. Het FGR is geen rechtspersoon, maar een overeenkomst tussen de participanten, de beheerder en de bewaarder. Ieder der deelnemers

is economisch gerechtigd jegens Stichting HH Licht Industrieel Vastgoed tot een breukdeel van de waarde van het vermogen, overeenkomstig het door hem of haar gehouden aantal participaties.

HH Licht Industrieel Vastgoed is opgezet door middel van overeenkomsten van eigen aard. In de rechtspraak zijn fondsen voor gemene rekening soms aangemerkt als personenvennootschap. Volgens Stichting HH Licht Industrieel Vastgoed en Huub en Heurman B.V. is daarvan in dit geval geen sprake, omdat tussen de deelnemers geen overeenkomst wordt aangegaan en samenwerking wordt uitgesloten. Bovendien is de verplichting tot inbreng slechts een verplichting jegens Stichting HH Licht Industrieel Vastgoed en niet jegens andere deelnemers. Mochten de deelnemers geacht worden een personenvennootschap te vormen, dan zijn zij niettemin niet aansprakelijk voor de verplichtingen van het fonds. Stichting HH Licht Industrieel Vastgoed en Huub en Heurman B.V. zijn namelijk niet bevoegd om namens de deelnemers te handelen. Alle contracten en handelingen voor het fonds geschieden uitsluitend ten name van Stichting HH Licht Industrieel Vastgoed.

HH Licht Industrieel Vastgoed wordt aangegaan voor onbepaalde tijd. Na vervreemding van de objecten wordt het fonds beëindigd.

De structuur rondom het fonds kan als volgt schematisch worden weergegeven:



6.2 HH Licht Industrieel Vastgoed

HH Licht Industrieel Vastgoed is zoals we hebben beschreven in de vorige paragraaf gestructureerd in de vorm van een besloten fonds voor gemene rekening. Het fonds wordt specifiek aangegaan voor de aankoop en exploitatie van het aangekochte onroerend goed aan de Bolderweg in Almere en aan de Industriestraat in Hengelo. De participanten in HH Licht Industrieel Vastgoed hebben recht op de resultaten en (stille) reserves van het fonds

6.3 Initiatiefnemer / Beheerder Huub en Heurman B.V.

Huub en Heurman B.V. is initiatiefnemer en beheerder van HH Licht Industrieel Vastgoed. Een uitgebreide beschrijving van Huub en Heurman is te vinden in hoofdstuk 2 van dit informatie memorandum. Huub en Heurman houdt zich met name bezig met het management en de exploitatie van het fonds. De taken en verantwoordelijkheden van Huub en Heurman zijn opgenomen in de fondsvoorwaarden.

De bij deze emissie betrokken rechtspersonen en natuurlijke personen hebben geen ander belang dan het initiëren en beheren van vastgoedbeleggingsfondsen. Er is geen sprake van mogelijke tegenstrijdige belangen tussen verplichtingen jegens het fonds en de

eigen belangen van de betreffende personen. Tevens is er geen sprake van potentiële belangenconflicten tussen de plichten jegens Stichting HH Licht Industrieel Vastgoed of de bij deze emissie betrokken leden van bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen en hun eigen belangen en/of andere plichten.

6.4 Stichting HH Licht Industrieel Vastgoed

Stichting HH Licht Industrieel Vastgoed is belast met de bewaring van de activa van het fonds. De bewaarder functioneert daarbij onafhankelijk van Huub en Heurman en het fonds zelf. Omdat het fonds geen rechtspersoonlijkheid heeft, kan het zelf geen eigenaar van de activa zijn. Stichting HH Licht Industrieel Vastgoed houdt het juridisch eigendom. Zo wordt ook vermogensscheiding gewaarborgd, om te voorkomen dat andere crediteuren van Huub en Heurman of crediteuren van de afzonderlijke deelnemers zich op het fondsvermogen kunnen verhalen.

Stichting HH Licht Industrieel Vastgoed treedt op voor en ten behoeve van de participanten en behartigt de gezamenlijke belangen van de participanten. Het bestuur van de stichting zal worden gevormd door Huub Feijen en Pim Heurman.



7 Financiële opzet HH Licht Industrieel Vastgoed

HH Licht Industrieel Vastgoed richt zich in eerste instantie op de gekwalificeerde (particuliere) vastgoedbelegger die wenst te beleggen in vastgoed (gerelateerde) beleggingen met een middellange beleggingshorizon.

In dit hoofdstuk worden de financiële uitgangspunten gepresenteerd en toegelicht die ten grondslag liggen aan de investeringen. De financiële gegevens in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op ten tijde van opmaak van dit informatie memorandum bekende gegevens en door Huub en Heurman gemaakte inschattingen.

7.1 Fondsinvestering

De totale fondsinvestering benodigd voor de investeringen in de gebouwen en het structureren van het fonds bedraagt € 20.250.000.

Aankoopsom

Aankoop Bolderweg Almere	€ 9.600.000
Aankoop Industriestraat Haaksbergen	€ 7.650.000
Overdrachtsbelasting	€ 1.794.000
Totaal	€ 19.044.000

Bijkomende kosten

Makelaarscourtage aankoop Almere	€ 90.000
Notaris en advieskosten	€ 75.000
Marketingkosten	€ 75.000
Overige kosten	€ 75.000
Fee Huub en Heurman	€ 500.000
Totale bijkomende kosten	€ 815.000

Liquiditeitsreserve	€ 391.000
---------------------	-----------

Totale Investering	€ 20.250.000
--------------------	--------------

Aankoop onroerend goed

Het onroerend goed kan in twee fasen aangekocht worden. Het eerste pand aan de Bolderweg in Almere wordt afgenomen op een vaste datum. Dat is op datum start fonds, te weten 15 november 2025. Voor het pand

aan de Industriestraat in Haaksbergen is geen vaste overnamedatum afgesproken. Deze is afhankelijk van wanneer het totale eigen vermogen is gefund. In de financiële opzet gaan we uit van 1 januari 2026. Maar deze datum kan dus afwijken. De totale aankoopkosten van beide complexen is € 17.250.000 kosten koper. De gezamenlijke getaxeerde waarde van de complexen komt uit op € 18.400.000.

Schematische samenvatting aankoop:

Pand	Almere	Haaksbergen	Samen
Aankoop	€ 9.600.000,00	€ 7.650.000,00	€ 17.250.000,00
Huur	€ 750.000,00	€ 650.000,00	€ 1.400.000,00
Aankoop BAR	7,81%	8,50%	8,12%
Faktor	12,80	11,77	12,32
Taxatiewaarde	€ 10.600.000,00	€ 7.800.000,00	€ 18.400.000,00

Bijkomende kosten

Naast de aankoopsom worden een aantal bijkomende kosten in rekening gebracht. Deze kosten zijn allemaal eenmalig. De bijkomende kosten zijn in totaal € 815.000 exclusief btw (4,02% van het totale vermogen) en zijn als volgt opgebouwd:

Makelaarscourtage

Dit is de vergoeding die door de makelaar in rekening wordt gebracht bij de aankoop van de Bolderweg in Almere. Het bedrag is € 90.000 exclusief btw.

Notaris en advieskosten

Ten behoeve van de notariskosten voor het opstellen van de koopovereenkomst en de leveringsakte alsmede de advieskosten met betrekking tot de aankoop van het vastgoed is een bedrag opgenomen van € 75.000 exclusief btw. Deze kosten worden door de initiatiefnemer doorbelast aan het fonds.

Marketingkosten

Voor de funding van het fonds worden kosten gemaakt. Dit zijn onder andere kosten voor de opmaak en drukken van het informatie memorandum, het organiseren van beleggersbijeenkomsten, adverteren in online en/of gedrukte media. In totaal wordt een bedrag van € 75.000 exclusief btw aan het fonds in rekening gebracht.

Fee Huub en Heurman

Dit is de vergoeding die de initiatiefnemer Huub en Heurman aan het fonds in rekening brengt voor de door haar uit te voeren werkzaamheden. Het bedrag is € 500.000 exclusief btw.

Overige kosten

Onder overige kosten worden de kosten gerekend die niet in de bovenstaande posten vallen. Onder andere de kosten voor het afsluiten van de hypothecaire bancaire financiering, etc. Het in rekening te brengen bedrag is € 75.000 exclusief btw.

7.2 Vermogensstructuur

Het doel van de uitgifte van de participaties is om beleggers rendement op hun geïnvesteerd vermogen te laten behalen uit de verhuur van de panden. De opbrengsten uit hoofde van de uitgifte van de participaties worden aangewend voor de aankoop van het pand, de bijkomende kosten en het vormen van de liquiditeitsreserve. De totale vermogensbehoefte van € 20.250.000 wordt bij aanvang deels gefund met eigen vermogen (€ 9.900.000) en deels met een hypothecaire bancaire financiering (€ 10.350.000).

7.2.1 Eigen vermogen en rendement

Het benodigde eigen vermogen van € 9.900.000 bestaat uit 990 gelijke participaties van € 10.000 per stuk. Alle participaties zijn onderling en ten opzichte van elkaar van gelijke rang zonder enig verschil in preferentie. Het totale eigen vermogen zal bijeen worden gebracht met deze algemene openbare emissie. Een algemene openbare emissie gericht op de (gekwalficeerde) particuliere belegger met een minimale inschrijving van € 100.000 (10 participaties).

7.2.2 Basisscenario zonder indirect rendement

Voor het fonds zijn een aantal exit scenario's berekend. In het basisscenario wordt er uitgegaan van het feit dat er geen indirect rendement voor de eigen vermogen verschaffers zal zijn. Op basis van de uit de exploitatie beschikbare cashflows en een verkoop bij einde fonds zullen de participanten de winstuitkeringen en de einduitkering ontvangen. De einduitkering is in dat geval gelijk aan de oorspronkelijke inleg. Op basis van de geprognosticeerde resultaten in het uitgangsscenario met een verkoop van het onroerend goed eind 2033 voor een bedrag van €18.134.656 kosten koper ziet het schema van storting en (winst)uitkeringen en per minimale deelname van € 100.000 als volgt uit:

Datum	Soort kasstroom	Bedrag
15-11-2025	storting	€ -100.000,00
31-1-2026	uitkering	€ 604,17
28-2-2026	uitkering	€ 604,17
31-3-2026	uitkering	€ 604,17
30-4-2026	uitkering	€ 604,17
31-5-2026	uitkering	€ 604,17
30-6-2026	uitkering	€ 604,17
31-7-2026	uitkering	€ 604,17
31-8-2026	uitkering	€ 604,17
30-9-2026	uitkering	€ 604,17
31-10-2026	uitkering	€ 604,17
30-11-2026	uitkering	€ 604,17
31-12-2026	uitkering	€ 604,17
...	...	...
31-1-2033	uitkering	€ 604,17
28-2-2033	uitkering	€ 604,17
31-3-2033	uitkering	€ 604,17
30-4-2033	uitkering	€ 604,17
31-5-2033	uitkering	€ 604,17
30-6-2033	uitkering	€ 604,17
31-7-2033	uitkering	€ 604,17
31-8-2033	uitkering	€ 604,17
30-9-2033	uitkering	€ 604,17
31-10-2033	uitkering	€ 604,17
30-11-2033	uitkering	€ 604,17
31-12-2033	uitkering	€ 604,17
31-12-2033	Terugbetaling Inleg	€ 100.000,00
31-12-2033	Overwinst	

Met deze kasstromen komt het IRR van de participatie op 7,33%. In dit scenario wordt uitgegaan van een jaarlijkse huurstream van circa € 1.705.764 ten tijde van verkoop. Er wordt verkocht voor 10,63 keer de huuropbrengsten oftewel een BAR kosten koper van 9,41%. De IRR komt in dit basisscenario iets onder het percentage van de winstuitkeringen uit omdat de eerste uitkering op het eigen vermogen per januari 2026 plaatsvindt.

7.2.3 Positief scenario verkoop tegen cost of fund

In het positieve scenario wordt er uitgegaan van het feit dat het vastgoed eind 2033 wordt verkocht tegen de cost of fund. Dat wil zeggen dat de gezamenlijke verkoop-prijs van panden gelijk zal zijn aan de aankoopprijs vrij op naam plus de bijkomende kosten uit 2025. Op basis van de geprognosticeerde resultaten in dit scenario met een verkoop van het onroerend goed eind 2033 voor een bedrag van €19.859.000 kosten koper ziet het schema van storting en (winst)uitkeringen en per minimale deelname van € 100.000 als volgt uit:

Datum	Soort kasstroom	Bedrag
15-11-2025	storting	€ -100.000,00
31-1-2026	uitkering	€ 604,17
28-2-2026	uitkering	€ 604,17
31-3-2026	uitkering	€ 604,17
30-4-2026	uitkering	€ 604,17
31-5-2026	uitkering	€ 604,17
30-6-2026	uitkering	€ 604,17
31-7-2026	uitkering	€ 604,17
31-8-2026	uitkering	€ 604,17
30-9-2026	uitkering	€ 604,17
31-10-2026	uitkering	€ 604,17
30-11-2026	uitkering	€ 604,17
31-12-2026	uitkering	€ 604,17
...	...	...
31-1-2033	uitkering	€ 604,17
28-2-2033	uitkering	€ 604,17
31-3-2033	uitkering	€ 604,17
30-4-2033	uitkering	€ 604,17
31-5-2033	uitkering	€ 604,17
30-6-2033	uitkering	€ 604,17
31-7-2033	uitkering	€ 604,17
31-8-2033	uitkering	€ 604,17
30-9-2033	uitkering	€ 604,17
31-10-2033	uitkering	€ 604,17
30-11-2033	uitkering	€ 604,17
31-12-2033	uitkering	€ 604,17
31-12-2033	Terugbetaling Inleg	€ 100.000,00
31-12-2033	Overwinst	€ 12.192,33

Met deze kasstromen komt het IRR van de participatie op 8,47%. In dit scenario wordt uitgegaan van een jaarlijkse huurstream van circa € 1.705.764 ten tijde van verkoop. Er wordt verkocht voor 11,64 keer de huuropbrengsten oftewel een BAR kosten koper van 8,59%. In dit scenario krijgt de participant bij verkoop een additionele overwinstuitkering van € 12.192,33. In dit scenario heeft Huub en Heurman recht op een winstdeling van 30% op het verkoopresultaat. In de berekening van de overwinstuitkering is hier reeds rekening mee gehouden.

7.2.4 Break-even scenario

Het break-even scenario is een scenario waarbij een IRR van 0% wordt gehaald (de ontvangen uitkeringen zijn dan exact gelijk aan de investering van € 100.000). In dit scenario zijn de kasstromen leidend en wordt er teruggerekend naar een verkoopprijs. Op basis van de geprognosticeerde resultaten in dit scenario met een

verkoop van het onroerend goed eind 2033 voor een bedrag van € 12.392.655 kosten koper ziet het schema van storting en (winst)uitkeringen er per minimale deelname van € 100.000 als volgt uit:

Datum	Soort kasstroom	Bedrag
15-11-2025	storting	€ -100.000,00
31-1-2026	uitkering	€ 604,17
28-2-2026	uitkering	€ 604,17
31-3-2026	uitkering	€ 604,17
30-4-2026	uitkering	€ 604,17
31-5-2026	uitkering	€ 604,17
30-6-2026	uitkering	€ 604,17
31-7-2026	uitkering	€ 604,17
31-8-2026	uitkering	€ 604,17
30-9-2026	uitkering	€ 604,17
31-10-2026	uitkering	€ 604,17
30-11-2026	uitkering	€ 604,17
31-12-2026	uitkering	€ 604,17
...	...	...
31-1-2033	uitkering	€ 604,17
28-2-2033	uitkering	€ 604,17
31-3-2033	uitkering	€ 604,17
30-4-2033	uitkering	€ 604,17
31-5-2033	uitkering	€ 604,17
30-6-2033	uitkering	€ 604,17
31-7-2033	uitkering	€ 604,17
31-8-2033	uitkering	€ 604,17
30-9-2033	uitkering	€ 604,17
31-10-2033	uitkering	€ 604,17
30-11-2033	uitkering	€ 604,17
31-12-2033	uitkering	€ 604,17
31-12-2033	Terugbetaling Inleg	€ 42.000,00
31-12-2033	Overwinst	

In dit scenario dient te worden verkocht tegen een verkoopprijs van circa € 12.392.656 k.k. Met geschatte jaarlijkse huuropbrengsten ter hoogte van € 1.705.764 dat een verkoop BAR betekenen van 13,76% k.k. ofwel een kapitalisatiefactor van 7,27.

Wanneer we het break even scenario berekenen op basis van een verkoop BAR die gelijk is aan de aankoop BAR 8,12% dan zouden de jaarlijkse huuropbrengsten eind 2033 circa € 1.005.780 moeten bedragen. Dat is een daling van ruim 28,2% van de aanvangshuur.

In het break-even scenario ontvangen de participanten eind 2033 geen € 100.000 inleg terug maar € 42.000.

7.3 Vreemd vermogen

Het fonds maakt bij aanvang gebruik van twee gekoppelde (hypothecaire) bancaire financieringen afgesloten bij Volksbank Gronau Ahaus. De omvang van de totale financiering is € 10.350.000. De financierings-ratio's zien er schematisch als volgt uit:

Pand	Almere	Haaksbergen	Samen
Financiering	€ 5.760.000,00	€ 4.590.000,00	€ 10.350.000,00
Loan to value	54,34%	58,85%	56,25%
Loan to cost	50,09%	52,46%	51,11%
Loan to buying price k.k.	60,00%	60,00%	60,00%
Loan to buying price v.o.n.	54,35%	54,35%	54,35%

Beide financieringen kennen een jaarlijkse aflossing van 2% van de nominale hoofdsom. We gaan uit van een rentepercentage van 4,75%. De rentelooptijd zal afgestemd zijn op de beleggingshorizon van het fonds.

7.4 Exploitatieprognose

Deze paragraaf geeft een overzicht van de exploitatieprognose gedurende de looptijd van het fonds. De financiële overzichten zijn gebaseerd op een aantal verwachtingen en aannames ten aanzien van de jaarlijkse inkomsten en uitgaven, zoals die op datum van dit informatie memorandum gelden. In het overzicht is uitgegaan van een aanvangsdatum van 15 november 2025. Een algemene aanname van Huub en Heurman die voor de huurinkomsten en de kostenposten geldt is de inschatting van de inflatie. Voor de huurinkomsten en de kosten geldt dat deze jaarlijks met 2,5% worden geïndexeerd. Huub en Heurman heeft geen invloed op de uiteindelijke hoogte van de inflatie.

In het exploitatieoverzicht is te lezen dat er uit wordt gegaan van een verlengd boekjaar 2026. De extra huurinkomsten voor de eerste 1,5 maand voor het pand een de Bolderweg in Almere is opgenomen in 2026. Alle kosten beginnen pas per 1 januari 2026 te lopen.

Huurinkomsten

Dit is het totaal van de te verwachten jaarlijkse huuropbrengsten voor beide huurcontracten. Deze inkomsten zijn de enige inkomsten van HH Licht Industrieel Vastgoed. Het fonds is dus uitermate afhankelijk van deze kasstroom. Bij aanvang van het fonds wordt uitgegaan van jaarlijkse gezamenlijke huurinkomsten ter hoogte van € 1.400.000. Alle huuropbrengsten zijn btw belast.

Exploitatiekosten

De exploitatielasten van het fonds omvatten de kosten die direct te maken hebben met het bezit van het vastgoed en de fondsexploitatie. Omdat beide huurcontracten zogenaamde triple-net huurcontracten zijn komen nagenoeg alle vastgoed gerelateerde kosten voor rekening van de huurders. De totale exploitatielasten worden in 2026 op € 133.000 exclusief btw ingeschat. De exploitatielasten zijn als volgt onder te verdelen:

Eigenaarslasten / overige kosten

Voorzichtigheidshalve nemen we € 15.000 exclusief btw per jaar aan vastgoed gerelateerde eigenaarslasten en overige kosten op in de exploitatie van het fonds. Dit bedrag is een inschatting van de initiatiefnemer op basis van ervaringscijfers. Huub en Heurman heeft geen invloed op deze geprognosticeerde kosten.

Administratiekosten

Dit betreffen de geschatte kosten die in rekening worden gebracht voor het voeren van de administratie

	2026	2027	2028
Huurinkomsten	€ 1.493.750,00	€ 1.435.000,00	€ 1.470.875,00
Exploitatiekosten			
Eigenaarslasten	€ 15.000,00	€ 15.375,00	€ 15.759,38
Administratie	€ 18.000,00	€ 18.450,00	€ 18.911,25
Jaarrekening	€ 20.000,00	€ 20.500,00	€ 21.012,50
Fee Huub en Heurman	€ 80.000,00	€ 82.000,00	€ 84.050,00
Totaal	€ 133.000,00	€ 136.325,00	€ 139.733,13
Operationeel resultaat	€ 1.360.750,00	€ 1.298.675,00	€ 1.331.141,88
Rente	€ 530.000,00	€ 481.792,50	€ 471.960,00
Resultaat	€ 830.750,00	€ 816.882,50	€ 859.181,88

van het fonds. Bij aanvang worden deze ingeschat op jaarlijks € 18.000 exclusief btw.

Kosten Jaarrekening

Dit betreffen de jaarlijkse kosten voor het opmaken van de jaarrekening en de jaarlijkse vergadering. Bij aanvang worden deze ingeschat op jaarlijks € 20.000 exclusief btw. En zal gekozen worden voor een samenstelopdracht voor de jaarrekening.

Vergoeding Huub en Heurman

Dit is de vergoeding voor Huub en Heurman voor haar financiële en overige beheersmatige werkzaamheden en voor kosten die noodzakelijk zijn voor de instandhouding van het fonds. De jaarlijkse vergoeding voor Huub en Heurman is € 80.000 exclusief btw.

Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat ontstaat na aftrek van alle exploitatiekosten van de huuropbrengsten.

Rente

Dit betreffen de jaarlijkse hypothecaire rente die wordt betaald op de afgesloten hypothecaire leningen bij de Volksbank Gronau Ahaus.

Resultaat

Het resultaat van het fonds ontstaat na aftrek van de betaalde bankrente van het operationeel resultaat. Het getoonde percentage betreft het resultaat ten opzichte van het eigen vermogen.

7.5 Liquiditeit en kasstromen

Het liquiditeitsoverzicht geeft het banksaldo van HH Licht Industrieel Vastgoed weer per begin en eind van het jaar. Het begin is gelijk aan de liquiditeitsreserve

die bij aanvang wordt gevormd. De liquiditeit muteert vervolgens door de bedrijfsresultaten en de geplande winstuitkeringen en aflossingen op de hypotheek.

De liquiditeitsreserve zal ten behoeve van HH Licht Industrieel Vastgoed worden aangehouden.

Onderstaand wordt de ontwikkeling van de liquiditeitsreserve gedurende de looptijd van het fonds weergegeven. Uitgangspunt bij onderstaand overzicht is dat opbrengsten en kosten worden ontvangen en voldaan in de periode waarop ze betrekking hebben

		2026	2027	2028
Aanvangsliquiditeit		€ 391.000	€ 297.000	€ 189.133
Resultaat	+	€ 830.750	€ 816.883	€ 859.182
Uitkering aan participanten	-	€ 717.750	€ 717.750	€ 717.750
Aflossing Hypotheek	-	€ 207.000	€ 207.000	€ 207.000
Liquiditeit einde jaar		€ 297.000	€ 189.133	€ 123.564

2029	2030	2031	2032	2033
€ 123.564	€ 101.107	€ 122.593	€ 188.875	€ 300.826
€ 902.293	€ 946.236	€ 991.032	€ 1.036.702	€ 1.083.267
€ 717.750	€ 717.750	€ 717.750	€ 717.750	€ 717.750
€ 207.000	€ 207.000	€ 207.000	€ 207.000	€ 207.000
€ 101.107	€ 122.593	€ 188.875	€ 300.826	€ 459.344

Het liquiditeitsoverzicht laat zien dat er constant sprake is van voldoende liquiditeit in HH Licht Industrieel Vastgoed om aan de verplichtingen te kunnen voldoen.

7.6 Kosten en vergoedingen

Huub en Heurman vindt het belangrijk dat de participant duidelijk inzicht krijgt in de kosten en vergoedingen die door de participant worden betaald.

2029	2030	2031	2032	2033
€ 1.507.646,88	€ 1.545.338,05	€ 1.583.971,50	€ 1.623.570,79	€ 1.664.160,06
€ 16.153,36	€ 16.557,19	€ 16.971,12	€ 17.395,40	€ 17.830,29
€ 19.384,03	€ 19.868,63	€ 20.365,35	€ 20.874,48	€ 21.396,34
€ 21.537,81	€ 22.076,26	€ 22.628,16	€ 23.193,87	€ 23.773,72
€ 86.151,25	€ 88.305,03	€ 90.512,66	€ 92.775,47	€ 95.094,86
€ 143.226,45	€ 146.807,11	€ 150.477,29	€ 154.239,22	€ 158.095,21
€ 1.364.420,42	€ 1.398.530,93	€ 1.433.494,21	€ 1.469.331,56	€ 1.506.064,85
€ 462.127,50	€ 452.295,00	€ 442.462,50	€ 432.630,00	€ 422.797,50
€ 902.292,92	€ 946.235,93	€ 991.031,71	€ 1.036.701,56	€ 1.083.267,35

Alle initiële bijkomende kosten die verband houden met de aankoop van de panden en het structureren van het fonds zijn in het informatie memorandum genoemd.

Totale initiële bijkomende kosten

De totale initiële bijkomende kosten bedragen € 815.000 exclusief btw. Dat is 4,02% van het totale vermogen. De vergoedingen zijn vanaf aanvangsdatum van het fonds verschuldigd. Onderdeel van de totale initiële kosten zijn de vergoedingen aan Huub en Heurman.

Initiële vergoedingen aan Huub en Heurman

De in de initiële bijkomende kosten opgenomen vergoeding voor Huub en Heurman, heeft een omvang van € 500.000 exclusief btw.

Jaarlijkse vergoedingen aan Huub en Heurman

Jaarlijks wordt door Huub en Heurman een beheervergoeding aan het fonds in rekening gebracht. Deze vergoeding bedraagt jaarlijks € 80.000 exclusief btw plus € 18.000 exclusief btw voor het voeren van de administratie. Dit is 7% van de bruto huuropbrengsten

7.6.1 Total expense ratio

De total expense ratio is het verhoudingsgetal waarin de gemiddelde totale (exploitatie- en beheerkosten) kosten van het fonds gedeeld worden door de investering berekend over de looptijd van het fonds, uitgedrukt in een percentage. De total expense ratio geeft inzicht over de kostenstructuur van het fonds. De total expense ratio van HH Licht Industrieel Vastgoed bedraagt 1,20%.

In de onderstaande tabel wordt de total expense ratio gespecificeerd:

	Denden	Huub en Heurman	Totaal
Initiele kosten	€ 318.500	€ 500.000	€ 818.500
Exploitatiekosten	€ 463.014		€ 463.014
Beheerskosten		€ 698.889	€ 698.889
Totaal	€ 781.514	€ 1.198.889	€ 1.980.403
Gemiddeld per jaar	€ 96.186	€ 147.556	€ 243.742
Totale fondsinvestering	€ 20.250.000	€ 20.250.000	€ 20.250.000
Total Expense ratio	0,47%	0,73%	1,20%

7.6.2 Winstdeling Huub en Heurman

Wanneer er bij afwikkeling van het fonds na einduitkering aan de participanten een overwinst wordt behaald (dat wil zeggen dat er bij verkoop van panden na uitkering van het nog uitstaande participatievermogen liquiditeit overblijft) ontvangt Huub en Heurman B.V. een winstfee van 30% van deze overliquiditeit.

In het geprognosticeerde basisscenario is er geen sprake van een winstdeling. Deze ontstaat pas wanneer het resultaat na verkoop gunstiger uitvalt dan het basisscenario.

8 Informatie-voorziening en verslaglegging

Algemeen

De informatievoorziening richting de (potentiële) participanten in HH Licht Industrieel Vastgoed, is tweeledig. De (potentiële) participant wordt bij de emissie van participaties voorzien van alle relevante informatie om weloverwogen een investeringsbeslissing te kunnen nemen. Ook worden de participanten periodiek geïnformeerd over de financiële situatie van het fonds en actuele ontwikkelingen in de portefeuille.

Periodieke informatievoorziening

Als participant wordt u digitaal periodiek over de voortgang en ontwikkelingen van het fonds geïnformeerd. Eén keer per jaar publiceert het fonds de jaarrekening en het jaarbericht en één keer per jaar ontvangen de participanten een halfjaar rapportage. Op verzoek is de informatievoorziening tevens schriftelijk beschikbaar.

Halfjaar rapportage

Ieder eerste halfjaar brengt het fonds ten behoeve van de participanten verslag uit over de exploitatie van het object en andere voor het fonds en participanten relevante zaken. Dit verslag wordt binnen 9 weken na 30 juni aan de participanten verstuurd. De eerste halfjaar rapportage zal de halfjaar rapportage over de eerste 6 maanden van 2026 zijn.

Jaarrekening

Huub en Heurman zal zich inspannen binnen 4 maanden na afloop van het boekjaar de jaarrekening te publiceren. Voor de controle van de jaarrekening zal gebruik worden gemaakt van een van de grote in Nederland bekende accountantskantoren. Het jaarverslag zal digitaal beschikbaar worden. Desgewenst kunnen participanten een gedrukt exemplaar ontvangen. Participanten worden ingelicht

indien het jaarverslag beschikbaar is. Het eerste jaar 2026 zal een verlengd boekjaar zijn.

Op de jaarrekening zullen de volgende waarderingsgrondslagen van toepassing zijn:

Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling

De grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling ten behoeve van de financiële verslaglegging van de vennootschap zijn gebaseerd op wetgeving (BW2 titel 9), modellen en in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaglegging voor de jaarrekening. De exploitatieprognose kan afwijken van de resultaten volgens de commerciële jaarrekening. De grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling zullen niet afwijken.

Onroerend goed objecten

Het object wordt gewaardeerd op basis van historische kostprijs.

Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid.

Overige activa en passiva

Overige activa en passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde op grond van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische waarderingsregels.

Hypothecaire en overige rentedragende geldleningen

Hypothecaire en overige rentedragende geldleningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde op balansdatum.

Opbrengsten en kosten

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

Boekjaar

Het boekjaar van het fonds is gelijk aan het kalenderjaar, uitgezonderd het eerste boekjaar.

9 Belangrijke informatie

(Potentiële) participanten worden er nadrukkelijk op gewezen dat aan een belegging financiële kansen, maar ook financiële risico's zijn verbonden. Participanten dienen goede nota te nemen van de volledige inhoud van dit informatie memorandum. Voor inzicht in de specifieke fiscale gevolgen van het participeren in het fonds wordt participanten aangeraden zo nodig contact op te nemen met de eigen belastingadviseur.

Huub en Heurman verklaart dat de gegevens in dit informatie memorandum in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit informatie memorandum zou wijzigen. Uitsluitend de beheerder (Huub en Heurman B.V. gevestigd te Nijmegen) is verantwoordelijk voor de in het informatie memorandum verstrekte informatie.

Met uitzondering van Huub en Heurman is niemand gemachtigd met betrekking tot het fonds informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in dit informatie memorandum zijn opgenomen. Indien zodanige informatie is verschaft of zodanige verklaringen zijn afgelegd, dient op dergelijke informatie of dergelijke verklaringen niet te worden vertrouwd als zijnde verstrekt of afgelegd door de beheerder. De afgifte van dit informatie memorandum en de toekenning of inkoop van participaties op basis hiervan houden onder geen enkele omstandigheid in dat de in dit informatie memorandum vermelde informatie op een later tijdstip dan de datum van dit informatie memorandum nog juist is. Met dien verstande dat de gegevens die van wezenlijk belang zijn zullen worden geactualiseerd zodra daartoe aanleiding bestaat. Informatie over actualiteit van het informatie memorandum kan worden ingewonnen bij Huub en Heurman.

De afgifte en verspreiding van dit informatie memorandum alsmede het aanbieden, verkopen en leveren van participaties kan in bepaalde rechtsgebieden onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. Personen die in het bezit komen van dit informatie memorandum wordt verzocht zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. Dit informatie memorandum is eveneens geen aanbod van, of uitnodiging tot aankoop van, of verzoek om in te schrijven op participaties van het fonds in enig rechtsgebied waar dit volgens de aldaar toepasselijke regelgeving niet geoorloofd is. Het fonds en de beheerder en/of enigerlei gelieerde rechtspersoon hiervan zijn niet aansprakelijk voor enige schending van enige zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of deze persoon een mogelijke koper van participaties is of niet.

Ten aanzien van alle eventueel in dit informatie memorandum -opgenomen verwijzingen naar- vermelde (verwachte) rendementen geldt dat de waarde van een participatie kan fluctueren en dat in het verleden behaalde resultaten geen garantie bieden voor de toekomst. U kunt mogelijk minder terugkrijgen dan u hebt ingelegd. Ten aanzien van toekomstgerichte verklaringen geldt dat deze naar hun aard risico's en onzekerheden inhouden aangezien ze betrekking hebben op gebeurtenissen en afhankelijk zijn van omstandigheden die zich in de toekomst al dan niet zullen voordoen.

De participaties zijn niet, noch zullen worden, genoteerd aan de Effectenbeurs van Euronext Amsterdam of enig andere officiële effectenbeurs.

Op het informatie memorandum is Nederlands recht van toepassing en verschijnt alleen in de Nederlandse taal.

10 Risico- factoren

Algemeen

Investeren of beleggen in vastgoed of vastgoed gerelateerde beleggingsproducten kent algemene (conjuncturele) en specifieke risico's. Het primaire risico schuilt in veranderende economische omstandigheden in onder andere de rente en de inflatie die normaal gesproken van invloed zijn op de waardeontwikkeling van commercieel onroerend goed. Voorts zijn er fonds specifieke risico's welke het gevolg zijn van onder andere de structuur van het fonds en de overige uitgangspunten van het fonds. Om een onroerend goed belegging te beoordelen is het noodzakelijk dat de belegger zich bewust is van deze risico's.

Alle materiële risico's van de participaties HH Licht Industrieel Vastgoed worden hierna beschreven. Indien zich onverhoopt een calamiteit voordoet, dan zou dit van invloed kunnen zijn op de waarde van de investering en/of op de geprognosticeerde kasstromen. Als gevolg hiervan kunnen de participaties in waarde dalen en/ of kunnen de uitkeringen aan de participanten niet c.q. gedeeltelijk plaatsvinden. Dit hoofdstuk tracht een algemeen beeld te geven van het risicoprofiel van beleggen in participaties HH Licht Industrieel Vastgoed.

Voor de individuele afweging of het beleggen in participaties HH Licht industrieel Vastgoed past binnen uw eigen risicoprofiel adviseren wij u deskundig financieel, juridisch en fiscaal advies in te winnen, zodat gegeven uw persoonlijke inkomens- en vermogenspositie, het risicoprofiel van het fonds individueel gewogen kan worden in uw investeringsbeslissing.

Aansprakelijkheid

De participanten zijn aansprakelijk voor het bedrag van de door hen verschuldigde inleg. Alle contracten en handelingen voor het fonds geschieden uitsluitend ten name van Stichting HH Licht Industrieel Vastgoed inzake het fonds. Stichting HH Licht Industrieel Vastgoed en Huub en Heurman B.V. zijn niet bevoegd om namens de deelnemers te handelen. Namens de participanten kunnen dus geen handelingen worden verricht, zodat zij niet aansprakelijk zijn voor de verplichtingen van het fonds.

Huurrisico

Het huurrisico is het risico dat een huurder zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst niet (tijdig) nakomt, waardoor de huurrelatie tussen

verhuurder en huurder wordt verbroken en er (tijdelijk) geen nieuwe huurder gevonden kan worden, dan wel dat de huurder bereid is tegen een lagere prijs te gaan huren en dit door verhuurder wordt geaccepteerd. Dit kan een negatieve invloed hebben op de liquiditeits- en vermogenspositie van het fonds waardoor geprognosticeerde uitkeringen niet (tijdig) zouden kunnen worden nagekomen. Ook zouden de participaties in waarde kunnen dalen.

Leegstandsrisico

Het risico bestaat dat delen van de vastgoedportefeuille geheel of gedeeltelijk leegkomen, doordat de huur-overeenkomst (gedeeltelijk) wordt ontbonden en er tijdelijk geen nieuwe huurders gevonden kunnen worden. Dit kan een negatieve invloed hebben op de liquiditeit- en vermogenspositie van het fonds, waardoor geprognosticeerde uitkeringen niet (tijdig) kunnen worden nagekomen. Leegstand zou materiële gevolgen kunnen hebben op de resultaten van het fonds en waardoor de geplande uitkeringen aan participanten niet (tijdig) zouden kunnen worden nagekomen. Ook zouden de participaties in waarde kunnen dalen.

Inflatie risico

In de door Huub en Heurman uitgevoerde prognose-berekeningen van het fonds wordt uitgegaan van inkomsten met als basis de huurpenningen van de huurovereenkomsten. In de huurovereenkomsten wordt geregeld dat de huur jaarlijks zal worden geïndexeerd. Echter de hoogte van de indexatie is gekoppeld aan de inflatie door de initiatiefnemer geschat op 2,5%. Voor de kosten wordt uitgegaan van inschattingen van zowel de hoogte van de kosten als een stijging daarvan, overeenkomstig een geschat inflatiecijfer (2,5%) voor de komende jaren. Hoewel de inschattingen zo realistisch mogelijk worden gemaakt, kunnen er afwijkingen in de cashflow tijdens de looptijd van het fonds optreden. Wanneer de gemiddelde inflatie lager is dan 2,5% dan kan dit een negatieve invloed hebben op de liquiditeit- en vermogenspositie van het fonds, waardoor de geplande uitkeringen aan participanten niet (tijdig) zouden kunnen worden nagekomen. Ook zouden de participaties in waarde kunnen dalen.

Juridisch risico

Bij de uitwerking van de structuur zoals verwoord in dit informatie memorandum, zijn een aantal partijen betrokken. Hoewel de getroffen regelingen en de gemaakte overeenkomsten met zorg zijn opgesteld, valt niet uit te sluiten dat interpretatieverschillen kunnen ontstaan, dan wel dat onvoorziene omstandigheden zich kunnen voordoen. Deze interpretatieverschillen kunnen juridische, fiscale en/of financiële consequenties voor de participanten hebben.

Lock-up risico

Dit risico betreft het risico dat de belegging niet direct op ieder gewenst moment om te zetten is in liquide middelen. De participaties zijn beperkt verhandelbaar. Het risico bestaat dat onder omstandigheden de liquiditeit van participaties laag is en dat participaties derhalve (tijdelijk) niet binnen de gewenste termijn of tegen de gewenste prijs verhandeld kunnen worden.

Risico's met betrekking tot toekomstverwachtingen

Bij het beheer van het fonds worden beslissingen gemaakt op basis van toekomstverwachtingen. Deze zijn bij de opzet van het fonds gebaseerd op aannames, verwachtingen en informatie die per september 2025 ter beschikking hebben gestaan van Huub en Heurman B.V. en worden gedurende de looptijd aangepast aan de meest actuele situatie. Iedere (potentiële) participant dient te beseffen dat men toekomstverwachtingen met de nodige voorzichtigheid moet interpreteren. HH Licht Industrieel Vastgoed heeft niet de intentie of de verplichting de toekomstverwachtingen na verschijning van dit informatie memorandum aan te passen, anders dan hetgeen zij verplicht is volgens van toepassing zijnde wet- of regelgeving. Afwijking van toekomstverwachtingen kunnen een negatieve

invloed hebben op de liquiditeit- en vermogenspositie van het fonds, waardoor de geplande uitkeringen aan participanten niet (tijdig) zouden kunnen worden nagekomen. Ook zouden de participaties in waarde kunnen dalen.

Verzekeringsrisico

De vastgoedportefeuille wordt verzekerd volgens gebruikelijke voorwaarden. Voor risico van het fonds zijn calamiteiten die niet of niet tegen marktconforme condities verzekeraar zijn.

Wetgevingsrisico

Een onzekere factor bij het beleggen in vastgoed is de politiek. Bepalingen ten aanzien van onder meer bodemverontreiniging, bestemmingsplannen, huurbescherming, arbeidsomstandigheden en fiscaliteit hebben de nodige gevolgen gehad. Hoewel er momenteel geen ingrijpende wijzigingen worden verwacht, is het niet uit te sluiten dat de wetgeving (inclusief jurisprudentie) de komende jaren gewijzigd zal worden. Deze wijzigingen kunnen juridische, fiscale en/of financiële consequenties voor het fonds of de participanten hebben.

11 Betrokken partijen

Bij de realisatie van het HH Licht Industrieel Vastgoed zijn de volgende partijen betrokken:

Initiatiefnemer en beheerder

Huub en Heurman B.V.
Sint Stephanusstraat 20
6512 HT Nijmegen
info@huubenheurman.nl

Pim Heurman
Tel.: 06 54 65 30 61
pim@huubenheurman.nl

Huub Feijen
Tel: 06 52 34 54 44
huub@huubenheurman.nl

Bewaarder

Stichting HH Licht Industrieel Vastgoed
Sint Stephanusstraat 20
6512 HT Nijmegen

Bestuur Stichting HH Licht Industrieel Vastgoed

Pim Heurman
Huub Feijen

12 Klachten-procedure

Huub en Heurman B.V. treedt op als beheerder van beleggingsfondsen. In haar dienstverlening en optreden houdt de beheerder zoveel als mogelijk op zorgvuldige wijze rekening met de belangen van alle beleggers in bedoelde beleggingsfondsen. Het is evenwel niet uit te sluiten dat een belegger niet tevreden is over de dienstverlening of het optreden.

De beheerder hecht aan een zorgvuldige en transparante behandeling van klachten van beleggers. Voor eventuele klachten van beleggers is de volgende procedure van toepassing:

Indienen klacht

Het is van belang dat een klacht zo spoedig als mogelijk wordt ingediend. Hoe langer een participant daarmee wacht, des te moeilijker zal het zijn om alle informatie te achterhalen die nodig is om een klachtzorgvuldig in overweging te nemen.

Klachten kunnen als volgt worden ingediend:

Schriftelijk: Huub en Heurman B.V.
t.a.v. Afdeling klachtenafhandeling
Sint Stephanusstraat 20
6512 HT Nijmegen
E-mail: info@huubenheurman.nl

Bij indiening van een klacht dient een omschrijving van de klacht, naam- en adresgegevens en telefoonnummer (en eventueel e-mailadres) te worden gegeven. Deze gegevens en de correspondentie die naar aanleiding van de klacht wordt gevoerd worden geregistreerd door de beheerder.

Behandeling van de klacht

De klacht wordt behandeld door Huub en Heurman. We streven er naar om elke klacht binnen vijf werkdagen te beantwoorden. Indien beantwoording binnen vijf werkdagen niet haalbaar is, zal Huub en Heurman de participant daarover berichten en aangeven wat de reden van de vertraging is en op welke termijn beantwoording plaats zal vinden. Die termijn zal niet langer zijn dan vier weken.

Voor de behandeling van de klacht kan Huub en Heurman de participant eventueel verzoeken nadere informatie te verstrekken. Nadat de klacht door Huub en Heurman is bestudeerd en de klacht in verhouding tot de argumenten is beoordeeld, informeert Huub en Heurman de participant schriftelijk en gemotiveerd over het standpunt van Huub en Heurman.

Reactie van de participant

Indien de participant zich niet kan vinden in het standpunt van Huub en Heurman kan deze daarop reageren. De reactie dient binnen zes weken in het bezit van Huub en Heurman te zijn. Deze zal opnieuw de reactie van de participant beoordelen. De reactie zal worden beantwoord op de wijze en termijn zoals hiervoor beschreven.

Indien de participant binnen zes weken niet heeft gereageerd, wordt de participant geacht akkoord te zijn gegaan met het standpunt van de Huub en Heurman.

Eventuele vervolgpcedure

Indien blijkt dat de uitwisseling van standpunten niet leidt tot een voor de participant bevredigende oplossing kan de participant de klacht aanhangig maken bij het onafhankelijke klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid).

Financiële dienstverleners hebben geen enkele invloed op de wijze waarop klachten worden behandeld en inhoudelijk worden beoordeeld door het Kifid. Dat geldt ook voor het bestuur en de directie van Kifid.



Inschrijvings formulier



Verklaring deelname in HH Licht Industrieel Vastgoed

Natuurlijk persoon

Indien natuurlijk persoon als participant deelneemt s.v.p. onderstaande invullen **

De ondergetekende:

Achternaam:

Titel(s):

Voornamen voluit:

Geslacht: ☐ man ☐ vrouw ☐ anders

Geboorteplaats:

Geboortedatum:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon overdag:

Telefoon 's avonds:

E-mailadres:

Legitimatiebewijs:

☐ paspoort ☐ rijbewijs ☐ Europese identiteitskaart

Nr. legitimatiebewijs:

Afgegeven te:

Op:

Geldig tot:

Burgerlijke staat: ☐ gehuwd ☐ ongehuwd en

☐ wel ☐ niet als partner geregistreerd

Met :

Geboren te :

Op :

☐ Wel ☐ geen partnerschapsvoorwaarden

☐ Wel ☐ geen huwelijkse voorwaarden

** s.v.p. kopie legitimatiebewijs meezenden

*** s.v.p. kopie uitsluitend handreksel register rechtspersoon

bijvoegen

Rechtspersoon

Indien rechtspersoon als participant deelneemt s.v.p. onderstaande invullen **

De ondergetekende:

Statutaire naam:

Adres:

Postcode:

Vestigingsplaats:

Inschrijfnr. KvK***:

Personalia vertegenwoordigingsbevoegde

Directeur:

Achternaam:

Titel(s):

Voornamen voluit:

Geslacht: ☐ man ☐ vrouw ☐ anders

Geboorteplaats:

Geboortedatum:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon overdag:

Telefoon 's avonds:

E-mailadres:

Legitimatiebewijs:

☐ paspoort ☐ rijbewijs ☐ Europese identiteitskaart

Nr. legitimatiebewijs:

Afgegeven te:

Op:

Geldig tot:



Verklaring HH Licht Industrieel Vastgoed



Verklaart bij deze:

Op basis van de door Huub en Heurman aan hem/haar verstrekte Informatie Memorandum d.d. september 2025 van HH Licht Industrieel Vastgoed en onder voorbehoud van aanvaarding door Huub en Heurman B.V., waartoe laatsgenoemde naar eigen goeddunken kan besluiten;

1. zich te verplichten deel te nemen in en mede te werken aan de totstandkoming van 'HH Licht Industrieel Vastgoed' (verder ook te noemen het 'Fonds'), met het doel voor gezamenlijke rekening te participeren in het fonds;
2. bekend te zijn en akkoord te gaan met de inhoud van de bepalingen van het fonds (bijlage I Fondsvoorwaarden en het informatie memorandum);
3. er mee in te stemmen dat het bestuur Licht Industrieel Vastgoed wordt uitgeoefend door Huub Feijen en Pim Heurman, en verklaart bekend te zijn met de inhoud van de fondsvoorwaarden inzake de administratie, het beheer en het management van HH Licht Industrieel Vastgoed en haar activa ;
4. Er mee in te stemmen dat Stichting HH Licht Industrieel Vastgoed (verder ook te noemen 'de Stichting') optreedt als trustee van het fonds en bekend te zijn met de inhoud van de statuten van de Stichting;
5. zich te verplichten in het fonds met participaties deel te nemen. Het deelnamebedrag bedraagt per participatie € 10.000,-. Derhalve bedraagt het te storten bedrag per participatie € 10.000,-. Ondergetekende stort een totaalbedrag van € (aantal participaties vermenigvuldigd met € 10.000,-. Dit bedrag dient na schriftelijke opgave van Huub en Heurman B.V. te worden overgemaakt op bankrekening NL63 RABO 0324 4047 51 bij de Rabobank ten name van de Stichting HH Licht Industrieel Vastgoed onder vermelding van het aantal participaties en de naam van de participant.
6. kennis te hebben genomen van het feit dat de inschrijvingsperiode uiterlijk eindigt op 15 januari 2026. Het fonds behoudt zich exclusief het recht voor de inschrijvingsperiode te verkorten of te verlengen indien het aantal inschrijvingen hiertoe aanleiding geeft;

7. akkoord te gaan dat de definitieve deelname pas kan plaatsvinden nadat dit inschrijfformulier en het totale deelnamebedrag ontvangen zijn. Toekenning van de volgorde van deelname vindt plaats op basis van ontvangst van de laatste binnenkomst van beide. Inschrijving kan worden afgewezen indien de storting van het toegewezen deel van het deelnamebedrag niet heeft plaatsgevonden op of voor de aangegeven stortingsdatum of indien het doelbedrag reeds is gehaald (in welk geval wordt teruggestort);
8. kennis te hebben genomen van het feit dat de participaties nog moeten worden toegewezen en de wijze van toewijzing van participaties op basis van volgorde van binnenkomst;

Getekend te

op 2025

(handtekening)

(handtekening) partner

Verzendadres inschrijvingsformulier (inclusief bijlagen):

Huub en Heurman B.V.

inschrijven@huubenheurman.nl

Intakeformulier KYC - Vastgoed- investeringsfonds



Let op: Dit formulier dient volledig en naar waarheid te worden ingevuld. De verstrekte informatie zal vertrouwelijk worden behandeld en uitsluitend worden gebruikt voor naleving van wettelijke verplichtingen en risicobeoordeling.

1. Persoonlijke gegevens (Natuurlijk persoon)

Volledige naam:

Geboortedatum:

Geboorteplaats en -land:

Nationaliteit:

Burgerservicenummer (BSN) / Nationaal ID-nummer:

Adres:

Postcode & woonplaats:

Land:

E-mailadres:

Telefoonnummer:

****Identificatiebewijs (Kopie bijvoegen)****

Type document: ☐ Paspoort ☐ ID-kaart ☐ Rijbewijs

Nummer:

Uitgiftedatum:

Geldig tot:

Uitgevende instantie:

**2. Bedrijfsgegevens (indien van toepassing)**

Bedrijfsnaam: _____

Rechtsvorm: _____

KvK-nummer: _____

BTW-nummer: _____

Adres bedrijf: _____

Postcode & plaats: _____

Land: _____

Telefoonnummer: _____

E-mailadres: _____

Website (indien van toepassing): _____

****Bestuurders en UBO's (Ultimate Beneficial Owners)****

Naam UBO 1: _____

Nationaliteit: _____

Percentage eigendom: _____

Adres: _____

Kopie identiteitsbewijs bijgevoegd: ☐ Ja ☐ Nee

Naam UBO 2: _____

Nationaliteit: _____

Percentage eigendom: _____

Adres: _____

Kopie identiteitsbewijs bijgevoegd: ☐ Ja ☐ Nee

3. Financiële gegevens

Beroep of zakelijke activiteiten:

Verwachte investeringsbedrag (€):

Herkomst van het investeringskapitaal: ☐ Salaris ☐ Winst uit onderneming ☐ Erfenis

☐ Verkoop vastgoed ☐ Andere, namelijk:

Bankrekeningnummer voor storting:

Naam bank:

Land bank:

IBAN:

BIC/SWIFT:

4. Doel van de investering

Wat is uw doel met deze investering? ☐ Vermogensgroei ☐ Passief inkomen ☐ Diversificatie van portefeuille

☐ Fiscaal voordeel ☐ Andere, namelijk:

Beleggingshorizon: ☐ Kort (<3 jaar) ☐ Middellang (3-7 jaar) ☐ Lang (>7 jaar) Heeft u ervaring met vastgoedbeleggingen?

☐ Ja ☐ Nee

Bent u momenteel betrokken bij andere vastgoedbeleggingen?

☐ Ja, namelijk:

☐ Nee



5. Compliance & risicobeoordeling

Heeft u of een direct familielid een politieke functie bekleed (PEP – Politically Exposed Person)? ☐ Ja ☐ Nee

Zo ja, welke functie?

Bent u ooit veroordeeld voor financiële fraude, witwassen of andere economische delicten? ☐ Ja ☐ Nee

Zijn en lopende juridische procedures tegen u of uw bedrijf? ☐ Ja ☐ Nee

Zo ja, geef toelichting:

Verwacht u transacties met hoge frequentie of grote bedragen? ☐ Ja ☐ Nee

Zo ja, geef toelichting:

6. Bijlagen (Verplicht)

☐ Kopie geldig identiteitsbewijs

☐ Bewijs van adres (bijv. energierekening of bankafschrift, max. 3 maanden oud)

☐ Bankafschrift met naam en IBAN

☐ UBO-verklaring (indien van toepassing)

☐ Uittreksel KvK (indien van toepassing)

7. Verklaring en Ondertekening

Ik verklaar hierbij dat de verstrekte informatie volledig en naar waarheid is ingevuld. Ik begrijp dat het vastgoedinvesteringfonds verplicht is om deze informatie te verzamelen in overeenstemming met de wet- en regelgeving inzake anti-witwasmaatregelen en financiering van terrorisme. Ik ga akkoord met eventuele aanvullende verificatieprocedures indien nodig.

Naam:

Datum:

Handtekening:

Voor intern gebruik:

KYC-controle uitgevoerd door:

Datum verificatie:

Goedkeuring door compliance medewerker:

Statuten

Stichting HH Licht Industrieel Vastgoed

Statuten.

NAAM, ZETEL EN DUUR.

Artikel 1.

1. De stichting draagt de naam: Stichting HH Licht Industrieel Vastgoed. De stichting heeft haar zetel te Nijmegen.
2. De stichting is opgericht voor onbepaalde tijd.

Doel.

Artikel 2.

1. De stichting heeft ten doel het optreden als bewaarder van een of meer door het bestuur aan te wijzen fondsen voor gemene rekening.
2. Al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, waaronder het voor eigen rekening verwerven van inkomsten ter bestrijding van haar kosten.

Vermogen.

Artikel 3.

1. Het vermogen van de stichting zal worden gevormd door:
 - a. te ontvangen vergoedingen voor haar werkzaamheden en van haar administratie- en andere kosten;
 - b. al hetgeen aan de stichting wordt geleverd.
2. De stichting beoogt niet het maken van winst.

Bestuur.

Artikel 4.

1. Het bestuur van de stichting bestaat uit een of meer bestuurders. Het aantal bestuurders wordt met inachtneming van het minimum door het bestuur vastgesteld.
2. Het bestuur kiest uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. De functies van secretaris en penningmeester kunnen door één persoon worden vervuld.
3. Bestuurders worden benoemd en ontslagen door het bestuur.
4. Het bestuur zal binnen twee maanden nadat een vacature is ontstaan, daarin voorzien. Indien één of meer bestuurders ontbreken, is het niet voltallige bestuur niettemin bevoegd.
5. Bestuurders treden af volgens een door het bestuur vast te stellen rooster van aftreden. Een aftredende bestuurder is terstond herbenoembaar.

6. Het bestuurslidmaatschap eindigt:
 - a. door overlijden van de bestuurder;
 - b. door aftreden van de bestuurder al dan niet volgens het in lid 5 bedoelde rooster;
 - c. door ontslag door het bestuur;
 - d. door ontslag door de rechtbank.
7. Tot ontslag kan door het bestuur slechts worden besloten met een meerderheid van drie/viende gedeelte van de stemmen.

Vergadering en besluiten.

Artikel 5.

1. De vergaderingen van het bestuur worden gehouden in de gemeente waar de stichting haar zetel heeft.
2. Elk jaar wordt ten minste één vergadering gehouden.
3. Vergaderingen zullen voorts worden gehouden wanneer de voorzitter dit wenselijk acht of indien één van de andere bestuurders daartoe schriftelijk en onder opgave van de onderwerpen aan de voorzitter het verzoek richt. Indien de vergadering niet binnen drie weken wordt gehouden, is de verzoeker bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen mits met inachtneming van de vereiste formaliteiten.
4. De oproep tot de vergadering geschiedt schriftelijk ten minste zeven dagen tevoren, de dag van de oproep en die van de vergadering niet meegerekend.
5. De oproep vermeldt, behalve plaats en tijdstip van de vergadering, de agenda.
6. Indien in een vergadering alle bestuurders aanwezig zijn, kunnen over alle onderwerpen geldige besluiten worden genomen, mits met algemene stemmen, ook al zijn de voorschriften voor het oproepen en houden van vergaderingen niet in acht genomen.
7. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter; bij diens afwezigheid wijst het bestuur een andere bestuurder als voorzitter aan.
8. Het bestuur kan alleen besluiten nemen indien de meerderheid van de bestuurders ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is. Een bestuurder kan zich door een andere bestuurder laten vertegenwoordigen na overlegging van een volmacht.
9. Stemmingen geschieden mondeling, tenzij een bestuurder schriftelijke stemming verlangt. Schriftelijke stemming geschiedt bij ongetekende, gesloten briefjes. Blanco stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht.
10. Iedere bestuurder heeft het recht tot het uitbrengen van één stem. Voorzover de statuten

geen grotere meerderheid voorschrijven worden alle besluiten genomen met volstreekte meerderheid van stemmen.

11. Het door de voorzitter van de vergadering uitgesproken oordeel omtrent de uitslag van de stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voorzover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel. Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde een bestuurder dit verlangt, waarbij het te nemen besluit schriftelijk wordt vastgelegd. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.
12. Van het verhandelde in de vergaderingen worden notulen gehouden. De notulen worden door de voorzitter en de notulist vastgesteld en ten blijke daarvan door hen getekend.
13. Het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits alle bestuurders in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk hun mening te uiten en schriftelijk bevestigd hebben geen bezwaar te hebben tegen deze wijze van besluitvorming. Onder "schriftelijk" worden in deze statuten steeds begrepen alle via gangbare communicatiekanalen overgebrachte en op schrift te ontvangen stukken. Van een aldus genomen besluit wordt onder bijvoeging van de ingekomen antwoorden door de secretaris een relaas opgemaakt, dat na medeondertekening door de voorzitter bij de notulen wordt gevoegd.

Bestuursbevoegdheid.

Artikel 6.

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

Vertegenwoordiging.

Artikel 7.

Het bestuur vertegenwoordigt de stichting, voorzover uit de wet niet anders voortvloeit. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt bovendien toe aan de voorzitter tezamen met hetzij de secretaris hetzij de penningmeester.

Fondsvoorwaarden.

Artikel 8.

1. Het bestuur draagt zorg voor de vaststelling van de fondsvoorwaarden (verder te noemen: de fondsvoorwaarden). Het bestuur is bevoegd tot wijziging daarvan te besluiten met inachtneming van het daaromtrent in de voorwaarden bepaalde.
2. Het bestuur is gehouden om bij het verwezenlijken van het doel en bij de uitoefening van zijn taak de voorwaarden in acht te nemen.
3. Het bestuur is bevoegd tot wijziging van de fondsvoorwaarden te besluiten. Een besluit van het bestuur tot wijziging van de fondsvoorwaarden behoeft een meerderheid van twee/derden van de stemmen, uitgebracht in een voltallige vergadering. Een besluit tot wijziging van de fondsvoorwaarden behoeft de goedkeuring van de vergadering van participanten, die daartoe kan besluiten met een meerderheid van minimaal twee/derden van de geldig uitgebrachte stemmen.

Participanten.

Artikel 9.

Participant in een fonds van de stichting is hij die participaties heeft verkregen krachtens uitgifte of onder algemene titel of onder bijzondere titel overeenkomstig de voorwaarden. In de voorwaarden wordt voorzien in een regeling omtrent de vergadering van participanten in het ten name van de stichting staande vermogen.

Boekjaar en financieel verslag.

Artikel 10.

1. Het boekjaar van de stichting is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de stichting op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de stichting kunnen worden gekend.
3. Door het bestuur worden binnen zes maanden na afloop van het boekjaar de balans en de staat van baten en lasten van de stichting opgemaakt en op papier gesteld. Deze stukken worden door de penningmeester voorbereid.
4. Het bestuur is verplicht de in de beide vorige leden bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaar te bewaren.
5. De balans en de staat van baten en lasten worden vastgesteld door het bestuur. Het bestuur kan alvorens tot vaststelling over te gaan deze stukken doen onderzoeken door een door hem aan te wijzen accountant.

Reglement.*Artikel 11.*

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

Statutenwijziging.*Artikel 12.*

1. Het bestuur is bevoegd de statuten te wijzigen. Het besluit daartoe kan door het bestuur slechts worden genomen in een vergadering waarin alle in functie zijnde bestuurders aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd zijn met een meerderheid van twee/derde gedeelte van de geldig uitgebrachte stemmen.
2. De wijziging dient op straffe van nietigheid bij notariële akte tot stand te komen. Tot het doen verlijden van die akte is iedere bestuurder bevoegd.

Ontbinding en vereffening.*Artikel 13.*

1. Het bestuur is bevoegd de stichting te ontbinden. Het besluit daartoe kan door het bestuur slechts worden genomen in een vergadering waarin alle in functie zijnde bestuurders aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd zijn met een meerderheid van twee/derde gedeelte van de geldig uitgebrachte stemmen. Bij het besluit tot ontbinding wordt een bewaarder van de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers aangewezen.
2. De stichting blijft na haar ontbinding voortbestaan voorzover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is.
3. De vereffening geschiedt door het bestuur voorzover door het bestuur niet een andere vereffenaar wordt benoemd.
4. Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van de statuten zoveel mogelijk van kracht.
5. De vereffenaars dragen alle na de vereffening resterende vermogensbestanddelen over aan de participanten tegen intrekking van de daartegenover uitgegeven participaties.
6. Het liquidatiesaldo wordt aan de participanten uitgekeerd in de verhouding van het aantal participaties, dat door een participant wordt gehouden, waardoor de participaties vervallen.
7. Na afloop van de vereffening dienen de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de stichting gedurende zeven jaren te worden bewaard door de in lid 1 bedoelde bewaarder.

Fonds-voorwaarden FGR HH Licht Industrieel Vastgoed

Begripsomschrijving.

artikel 1.

- 1.1 De volgende begrippen hebben in deze voorwaarden de hierna omschreven betekenis, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt:
 - (a) Beheerder:
De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Huub en Heurman B.V.
 - (b) Stichting: Stichting HH Licht Industrieel Vastgoed
 - (c) fonds: het vermogen waarin ter collectieve belegging gevraagde of verkregen effecten, gelden, of andere goederen zijn of worden opgenomen en ten laste waarvan overeenkomsten en verplichtingen zijn of worden aangegaan teneinde de deelnemers in de opbrengst daarvan te doen delen;
 - (d) deelnemers: rechthebbenden van participaties;
 - (e) participaties: rechten van de deelnemers jegens de Beheerder en de Stichting, zoals nader bepaald in deze voorwaarden;
 - (f) waarde van een participatie: de waarde van het fonds gedeeld door het aantal uitstaande participaties;
 - (g) waarde van het fonds: de som van de waarde van de tot het fonds behorende goederen verminderd met de tot het fonds behorende verplichtingen.
- 1.2. Tenzij uitdrukkelijk anders blijkt, heeft een begrip dat in lid 1 is omschreven in het meervoud, met dienovereenkomstige aanpassing van de vermelde beschrijving, in het enkelvoud de betekenis als in lid 1 is omschreven. Tenzij uitdrukkelijk anders blijkt, heeft een begrip dat in lid 1 is omschreven in het enkelvoud, met dienovereenkomstige aanpassing van de vermelde omschrijving, in het meervoud de betekenis als in lid 1 is omschreven.
- 1.3 Voor zover iets anders niet ondubbelzinnig blijkt, zijn verwijzingen in deze voorwaarden verwijzingen naar de artikelen van deze voorwaarden.
- 1.4 Kopjes in deze voorwaarden zijn voor de uitleg daarvan zonder betekenis.

Naam. Duur.

artikel 2.

- 2.1. Het fonds wordt aangeduid met de naam: FGR HH Licht Industrieel Vastgoed
- 2.2. Het fonds is gevormd voor onbepaalde tijd, zoals gespecificeerd in § [3.1] van het investment memorandum.

Aard. Doel. Fiscale status.

artikel 3.

- 3.1. Deze fondsvoorwaarden zijn van toepassing op de rechtsverhouding tussen de Beheerder, de Stichting en een deelnemer en creëren geen overeenkomst tussen de deelnemers onderling. De Stichting certificeert haar vermogen ten behoeve van ieder der deelnemers, pro rata naar het aantal participaties. Deze fondsvoorwaarden zijn aldus aan te merken als certificeringsvoorwaarden. De verplichting van een deelnemer om een bedrag te storten bij uitgifte van participaties is uitsluitend een verplichting jegens de Stichting. Deze fondsvoorwaarden en hetgeen ter uitvoering hiervan geschiedt, creëren geen contractuele verhouding, rechten of verplichtingen dan wel samenwerking tussen de deelnemers. Deze fondsvoorwaarden en hetgeen ter uitvoering hiervan geschiedt, vormen geen personenvennootschap.
- 3.2. Het beleggingsdoel is beleggen in vastgoed, in het bijzonder in de objecten gelegen aan de Bolderweg 5 in Almere en de Industriestraat 28 in Haaksbergen. zoals nader beschreven in hoofdstuk 4 van het investment memorandum. De belegging geschiedt voor rekening van de deelnemers, pro rata naar het aantal participaties. Een deelnemer is jegens de Beheerder of de Stichting niet aansprakelijk boven het bedrag van de storting op de participaties.
- 3.3. De Stichting mag hypothecaire geldleningen aangaan ter financiering van de beleggingen voor zover deze in totaal niet meer bedragen dan 75 % van de waarde van de goederen van het fonds.
- 3.4. Het fonds is vormgegeven als een besloten fonds voor gemene rekening dat niet onderworpen is aan vennootschapsbelasting in de zin van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

Stichting.

artikel 4.

- 4.1. De Stichting is juridisch gerechtigd tot alle goederen die tot het fonds behoren. Alle verplichtingen die tot het fonds behoren worden aangegaan ten name van de Stichting.

4.2. Alle goederen en verplichtingen die deel uitmaken of deel gaan uitmaken van het fonds zijn respectievelijk worden ten titel van beheer voor de deelnemers verkregen door de Stichting. Daarbij wordt vermeld dat de Stichting optreedt inzake het fonds. Rekeningen en rechten op naam zullen staan ten name van de Stichting inzake het fonds.

4.3. De Stichting treedt op in het belang van de deelnemers.

4.4. De Stichting kan de deelnemers niet vertegenwoordigen.

4.5. De Stichting is jegens de deelnemers slechts aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover de schade het gevolg is van verwijtbare niet-nakoming of gebrekkige nakoming van haar verplichtingen. Dit geldt ook wanneer de Stichting de bij haar in bewaring gegeven goederen geheel of ten dele aan een derde heeft toevertrouwd.

4.6. Ten laste van het fonds komen alle door de Stichting ten aanzien van het fonds gemaakte kosten, waaronder mede begrepen de vergoeding en de kosten van door de Stichting ter uitvoering van haar verplichtingen onder deze voorwaarden ingeschakelde derden, mits het betreft derden die zijn ingeschakeld met goedkeuring van de Beheerder.

4.7. De Stichting heeft recht op een jaarlijkse vergoeding ten laste van het fonds ter hoogte van de daadwerkelijke kosten die de Stichting maakt ten behoeve van het fonds. De vergoeding is betaalbaar aan het begin van het kalenderjaar. Indien de daadwerkelijke kosten afwijken van de betaalde vergoeding, zullen deze worden verrekend met de vergoeding over het opvolgende jaar.

Beheerder.

artikel 5.

5.1. De Beheerder is belast met het beheer van het fonds, waaronder mede is begrepen het beleggen van de goederen die behoren tot het fonds, het aangaan van overeenkomsten, verplichtingen ten laste van het fonds en het verrichten van alle overige handelingen ten behoeve van het fonds, alles met inachtneming van artikel 3 lid 2, artikel 4 leden 1 tot en met 3 en hetgeen overigens in deze voorwaarden is bepaald.

5.2. De Beheerder is bevoegd om bij het beheer te handelen in naam van de Stichting inzake het fonds. De Stichting verstrekt hierbij aan de Beheerder volmacht voor het verrichten van de in lid 1 bedoelde handelingen en voor alle overige handelingen ten aanzien waarvan de Beheerder de Stichting op

grond van een bepaling in deze voorwaarden vertegenwoordigt. De Beheerder kan de deelnemers niet vertegenwoordigen.

5.3. De Beheerder zal periodiek aan de Stichting rapporteren over het verrichte beheer.

5.4. De Beheerder treedt bij het beheren in het belang van de deelnemers op.

5.5. De Beheerder is jegens de deelnemers slechts aansprakelijk voor de door hen geleden schade, voor zover de schade het rechtstreekse gevolg is van opzet of grove schuld van de Beheerder, ten hoogste tot het bedrag voor de betrokken aanspraak wordt uitgekeerd onder een door de Beheerder afgesloten verzekering, vermeerderd met het toepasselijke eigen risico.

5.6. Ten laste van het fonds komen de vergoedingen en ten aanzien van het fonds gemaakte kosten zoals gespecificeerd in het investment memorandum. Daaronder is onder andere een aanvangsvergoeding begrepen voor de Beheerder van € 500.000, exclusief – voor zover verschuldigd – BTW.

5.7. De Beheerder heeft recht op een jaarlijkse vergoeding ten laste van het fonds ter hoogte van € 80.000 exclusief – voor zover verschuldigd – BTW, welke vergoeding wordt geïndexeerd zoals vermeld in het investment memorandum. Deze vergoeding is betaalbaar per kwartaal.

5.8. De Beheerder is gerechtigd tot een winstdeling van 30% van het surplus van het batig saldo van de liquiditeit van het fonds na verkoop van het onroerend minus terugbetaling van de nog openstaande inleg van de participanten.

Rechten en verplichtingen van deelnemers.

artikel 6.

6.1. De deelnemers zijn economisch tot het fonds gerechtigd naar verhouding van het aantal participaties dat een deelnemer houdt. Onverminderd lid 2 komen, in de verhouding bedoeld in de vorige zin, alle voor- en nadelen, die economisch aan het fonds zijn verbonden, ten gunste respectievelijk ten laste van de deelnemers.

6.2. Deelnemers zijn niet aansprakelijk voor de verplichtingen van de Beheerder en de Stichting en dragen niet verder in de verliezen van het fonds dan tot het bedrag dat in het fonds is of moet worden ingebracht als tegenprestatie voor de participaties die door een deelnemer worden gehouden.

Participaties.*artikel 7.*

- 7.1. De participaties luiden op naam.
- 7.2. De Beheerder houdt een register, waarin de namen van alle deelnemers zijn opgenomen, onder vermelding van de aanduidingen van hun participaties, de datum van verkrijging van de participaties en het bedrag dat in het fonds is ingebracht of moet worden ingebracht als tegenprestatie voor een participatie. De Beheerder houdt voorts een register met de adressen van de deelnemers. Een deelnemer zal iedere wijziging in zijn adresgegevens onmiddellijk aan de Beheerder opgeven. Het laatst vermelde adres van een deelnemer in het adresregister wordt vermoed het juiste adres te zijn voor wat betreft de toezending van documenten aan deze deelnemer en voor iedere overige informatieverstrekking aan het adres van deze deelnemer overeenkomstig artikel 13 van deze voorwaarden.
- 7.3. Iedere deelnemer ontvangt op verzoek, terstond, kosteloos na de inschrijving of een wijziging daarin een door de Beheerder getekend, niet verhandelbaar uittreksel uit het register van deelnemers, voor zover het zijn participatie(s) betreft. Iedere deelnemer ontvangt op verzoek, terstond, kosteloos na de inschrijving of een wijziging daarin een door de Beheerder getekend, niet verhandelbaar uittreksel uit het adresregister, voor zover het zijn inschrijving betreft.
- 7.4. Het register van deelnemers en het adresregister zijn ten kantore van de Beheerder ter inzage van iedere deelnemer, doch uitsluitend voor zover het zijn eigen inschrijving betreft.

Vaststelling van de waarde van het fonds en de waarde van een participatie.*artikel 8.*

De Beheerder stelt ten minste jaarlijks de waarde van het fonds en de waarde van een participatie vast ten behoeve van de fiscale aangifte van de deelnemers.

Toekenning van participaties.*artikel 9.*

- 9.1. Toekenning van participaties heeft plaats door de Stichting, al dan niet vertegenwoordigd door de Beheerder. De Beheerder heeft de discretionaire bevoegdheid te bepalen wie er wel of niet in aanmerking komt voor toekenning van participaties.
- 9.2. Participaties worden slechts toegekend indien de tegenprestatie binnen de in het investment

memorandum weergegeven termijn in het fonds is ingebracht. De tegenprestatie bedraagt bij initiële uitgifte € 10.000 per participatie exclusief eventuele emissiekosten.

Gemeenschap*artikel 10.*

Indien participaties tot een gemeenschap behoren, kunnen de gezamenlijke gerechtigden zich slechts door een schriftelijk door hen daartoe aangewezen persoon doen vertegenwoordigen na voorafgaande schriftelijke mededeling aan de Beheerder.

Overdracht van participaties.*artikel 11.*

- 11.1. Participaties kunnen anders dan aan bloed- en aanverwanten in de rechte linie slechts worden overgedragen aan de Stichting, al dan niet vertegenwoordigd door de Beheerder. Participaties kunnen niet met enig beperkt recht worden bezwaard. De Stichting is niet verplicht om participaties in te kopen. Indien de liquiditeitspositie van het fonds het toelaat, kan de Beheerder besluiten om aan deelnemers de mogelijkheid te bieden tot inkoop van hun participaties.
- 11.2. Levering van participaties geschiedt door een daartoe bestemde akte tussen de desbetreffende deelnemer en de Stichting.
- 11.3. Wanneer een deelnemer participaties wenst over te dragen aan een ander, kan hij de Stichting verzoeken om mee te werken aan een transactie waarbij de Stichting de participaties van de deelnemer inkoopt en de Stichting de participaties vervolgens opnieuw uitgeeft aan de beoogde verkrijger.

Oproepingen en mededelingen.*artikel 12.*

- 12.1. Oproepingen van en mededelingen aan deelnemers geschieden aan het adres van iedere deelnemer.
- 12.2. Als datum van een oproeping of mededeling geldt de datum van verzending van de oproeping en mededeling door de Beheerder of de Stichting aan het adres van iedere deelnemer.

Informatieverstrekking.*artikel 13.*

- 13.1. De Beheerder zal jaarlijks voor de deelnemers kosteloos een opgave ter beschikking stellen

bevattende ten minste de volgende gegevens:

- a. de intrinsieke waarde van de beleggingen van het fonds;
- b. de meest recente intrinsieke waarde per participatie.

- 13.2. De Beheerder zal periodiek informatie verstrekken aan het adres van iedere deelnemer. De Beheerder kan periodiek informatie verstrekken op haar website.

Boekjaar. Verslaglegging.

artikel 14.

- 14.1. Het boekjaar is, met uitzondering van het eerste boekjaar gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar start op 15 november 2025 en eindigt op 31 december 2026.
- 14.2. De Beheerder stelt jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een verslag op over dat boekjaar, het jaarverslag, bestaande uit een vermogensopstelling, een staat van baten en lasten, alsmede een toelichting. In de toelichting worden ten minste opgenomen een overzicht van het verloop gedurende het boekjaar van de waarde van het fonds, van de beleggingen en de samenstelling van de beleggingen per het einde van het boekjaar.
- 14.3. Jaarlijks binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar maakt de Beheerder een tussentijds verslag op over de eerste van dat boekjaar bestaande uit een vermogensopstelling, een staat van baten en lasten, alsmede een toelichting. In de toelichting worden ten minste opgenomen een overzicht van het verloop gedurende de eerste helft van het boekjaar van de waarde van het fonds en de samenstelling van de beleggingen per het einde van de eerste helft van het boekjaar.
- 14.4. Het jaarverslag en het tussentijds verslag worden ondertekend door de Beheerder.
- 14.5. De Stichting, al dan niet bij volmacht vertegenwoordigd door de Beheerder, geeft aan een registeraccountant of een andere deskundige, als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 Burgerlijk Wetboek, opdracht om de jaarrekening samen te stellen.
- 14.6. De Beheerder zal ieder jaarverslag vergezeld van accountantsverklaring en ieder tussentijds verslag openbaar maken door publicatie op de beveiligde omgeving van haar website. Voorts zal een afschrift van deze documenten voor de deelnemers kosteloos verkrijgbaar zijn op het kantooradres van de

Beheerder en desgewenst aan de deelnemers worden toegezonden.

Uitkeringen.

artikel 15.

- 15.1. Van het netto-exploitatiesaldo wordt maandelijks een bedrag van 0,604% van het ingebrachte participatievermogen uitgekeerd aan de deelnemers, tenzij de Beheerder besluit om geen of een ander bedrag uit te keren. Uitkering geschiedt naar verhouding van de door deelnemers op het moment van vaststelling van het jaarverslag gehouden participaties.
- 15.2. De Beheerder kan met instemming van de Stichting ten laste van het fonds tussentijdse uitkeringen aan deelnemers doen.
- 15.3. De betaalbaarstelling van uitkeringen aan deelnemers, de samenstelling van de uitkeringen en de wijze van betaalbaarstelling worden aan de deelnemers medegedeeld.

Vergadering van deelnemers.

artikel 16.

- 16.1. Binnen zes maanden na afloop van een boekjaar wordt de jaarlijkse vergadering van deelnemers gehouden behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de vergadering van deelnemers op grond van bijzondere omstandigheden.
- 16.2. De agenda voor deze vergadering bevat in ieder geval de volgende onderwerpen:
 - a. verslag van de Beheerder en de Stichting over de gang van zaken in het afgelopen boekjaar;
 - b. de overige onderwerpen die met inachtneming van lid 4 op de agenda zijn geplaatst.
- 16.3. De bestuurders van de Beheerder en de Stichting worden uitgenodigd vergaderingen van deelnemers bij te wonen en hebben het recht in de vergadering het woord te voeren. De accountant kan door de Beheerder of de Stichting tot het bijwonen van de vergadering van deelnemers worden uitgenodigd.
- 16.4. De oproeping tot de vergadering van deelnemers en de vaststelling van de agenda voor de vergadering geschieden door de Beheerder. De oproeping zal ten minste veertien dagen voor de aanvang van die vergadering geschieden aan het adres van iedere deelnemer, alsmede op de website van de Beheerder.

16.5. De vergaderingen worden gehouden in Nederland op een door de Beheerder te bepalen plaats. Indien de voorschriften omtrent de oproeping en de plaats van de vergadering niet in acht zijn genomen, kunnen niettemin geldige besluiten worden genomen, mits alle deelnemers ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn en mits bij eenstemmigheid.

16.6. Het in artikel 14 lid 1 bedoelde jaarverslag wordt bij de oproeping tot de vergadering beschikbaar worden gesteld. De verklaring van de accountant zal aan het jaarverslag worden toegevoegd.

16.7. De vergadering van deelnemers stelt het jaarverslag vast binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, behoudens wanneer de vergadering pas later bijeenkomst op grond van bijzondere omstandigheden als bedoeld in het eerste lid. Vaststelling van het jaarverslag strekt, voor zover die vergadering geen voorbehoud maakt, de Beheerder en de Stichting tot decharge voor de vervulling van hun taak over het desbetreffende boekjaar.

16.8. Binnen acht dagen na vaststelling van een jaarverslag wordt het jaarverslag openbaar gemaakt door de Beheerder door publicatie op het beleggersdeel van haar website. Indien een jaarverslag gewijzigd is vastgesteld, wordt dat jaarverslag tezamen met de daarop betrekking hebbende verklaring van de accountant door de Beheerder eveneens openbaar gemaakt op dit deel haar website. Voorts zal een afschrift van deze documenten voor de deelnemers kosteloos verkrijgbaar zijn op het kantooradres van de Beheerder en desgewenst aan de deelnemers worden toegezonden.

16.9. De vergaderingen van deelnemers worden geleid door een bestuurder van de Beheerder. Indien meerdere bestuurders van de Beheerder aanwezig zijn, zullen deze bestuurders een van hen aanwijzen als voorzitter van de vergadering. Is geen van de bestuurders van de Beheerder aanwezig, dan benoemt de vergadering zelf haar voorzitter.

De voorzitter van de vergadering wijst een secretaris aan.

Derden hebben geen toegang tot de vergadering en kunnen ook niet een gedeelte daarvan bijwonen of er het woord voeren, tenzij de voorzitter anders bepaalt.

16.10. Een deelnemer kan zich ter vergadering, mits bij schriftelijke volmacht, doen vertegenwoordigen door een andere deelnemer die zelf bevoegd is tot het uitoefenen van rechten voortvloeiende uit de door hem gehouden participaties of een andere persoon mits de Beheerder deze persoon heeft aanvaard als vertegenwoordiger.

16.11. Tenzij deze voorwaarden anders bepalen, worden alle besluiten van de vergadering van deelnemers genomen met volstreekte meerderheid van de stemmen verbonden aan alle ter vergadering vertegenwoordigde participaties, waarbij aan elke participatie één stem toekomt. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht. Bij staking van stemmen heeft de voorzitter van de vergadering een beslissende stem.

16.12. De voorzitter van de vergadering bepaalt de wijze van stemming. Het vooraf schriftelijk uitbrengen van stemmen kan onderdeel zijn van een stemprocedure.

Verslaglegging.

artikel 17.

Tenzij van het in de vergadering van deelnemers verhandelde een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden daarvan door de secretaris van die vergadering notulen gehouden. Notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende vergadering.

Defungeren van de Beheerder of de Stichting.

artikel 18.

18.1. De Beheerder zal als zodanig defungeren:

- a. op het tijdstip van ontbinding van de Beheerder;
- b. door vrijwillig defungeren;
- c. doordat haar faillissement onherroepelijk wordt, zij op enigerlei wijze het vrije beheer over haar vermogen verliest, daaronder begrepen aan haar verleende surséance van betaling.

18.2. De Stichting zal als zodanig defungeren:

- a. op het tijdstip van ontbinding van de Stichting;
- b. door vrijwillig defungeren;
- c. doordat haar faillissement onherroepelijk wordt, zij op enigerlei wijze het vrije beheer over haar vermogen verliest, daaronder begrepen aan haar verleende surséance van betaling.

Vervanging van de Beheerder of de Stichting.

artikel 19.

19.1. Indien de Beheerder of de Stichting haar functie als Beheerder respectievelijk Stichting op grond van artikel 18 wil of moet beëindigen, zal binnen vier weken nadat dit is gebleken een vergadering van deelnemers worden gehouden ter benoeming van een opvolgend Beheerder respectievelijk Stichting.

Van de vervanging wordt aan alle deelnemers mededeling gedaan.

- 19.2. Indien niet binnen tien weken nadat is gebleken dat de Beheerder of de Stichting haar functie wil of moet beëindigen een opvolgende Beheerder of Stichting is benoemd, is het fonds ontbonden, tenzij de vergadering van deelnemers besluit tot verlenging van de in de eerste zinsnede bedoelde termijn.

Toepasselijkheid en wijziging voorwaarden.

artikel 20.

- 20.1. Door het enkele verkrijgen van een participatie onderwerpt een deelnemer zich aan de bepalingen van deze voorwaarden en verklaart hij deze in alle opzichten voor zich verbindend. Aan iedere deelnemer wordt een exemplaar van deze voorwaarden kosteloos op verzoek toegezonden. Deze voorwaarden zijn voorts kosteloos verkrijgbaar op het kantoor van de Beheerder.
- 20.2. Deze fondsvoorwaarden kunnen door de Beheerder en de Stichting tezamen worden gewijzigd indien dit noodzakelijk wordt geacht voor het Fonds. Voor wijzigingen van fondsvoorwaarden waarbij de positie van de deelnemer nadelig wordt beïnvloed is wijziging alleen mogelijk na voorafgaande goedkeuring van de vergadering van deelnemers.
- 20.3. Een (voorstel tot) wijziging van deze fondsvoorwaarden met toelichting wordt bekendgemaakt aan het adres van iedere deelnemer.
- 20.4. Wijzigingen van deze fondsvoorwaarden waardoor rechten of zekerheden van de deelnemers worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, of waardoor het beleggingsbeleid wordt gewijzigd, worden niet tegen deelnemers ingeroepen voordat een maand is verstreken na bekendmaking van de wijziging op de wijze zoals vermeld in lid 3.

Ontbinding.

artikel 21.

- 21.1. Onverminderd artikel 19 lid 2, wordt het fonds ontbonden bij besluit van de Beheerder en de Stichting gezamenlijk na voorafgaande goedkeuring van de vergadering van deelnemers.
- 21.2. De vereffening geschiedt door de Beheerder. De fondsvoorwaarden blijven tijdens de vereffening voor zover mogelijk van kracht.
- 21.3. Het liquidatiesaldo wordt aan de deelnemers uitgekeerd naar verhouding van het aantal participaties dat door een deelnemer wordt gehouden, waardoor de participaties vervallen.

- 21.4. De Beheerder maakt een rekening en verantwoording op die eventueel vergezeld gaat van een verklaring van de accountant. Goedkeuring van de rekening en verantwoording door de vergadering van deelnemers strekt, voor zover die vergadering niet een voorbehoud maakt, tot decharge van de Beheerder en de Stichting.

Toepasselijk recht. Mediation. Rechter.

artikel 22.

- 22.1. Iedere rechtsbetrekking tussen de Beheerder, de Stichting en een deelnemer, is uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht.
- 22.2. Alle geschillen, geschillen over het bestaan en de geldigheid daaronder begrepen, die ontstaan in verband met deze fondsvoorwaarden of uit daarop voortbouwende rechtsbetrekkingen, zullen partijen trachten in eerste instantie op te lossen met behulp van mediation.
- 22.3. Indien het onmogelijk gebleken is een geschil als hiervoor bedoeld op te lossen met behulp van mediation, zal dat geschil worden beslecht door de rechter. Uitsluitend de rechter te Arnhem is bevoegd.

**Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.
Geen prospectusplicht voor deze activiteit.**



Participaties HH Licht Industrieel Vastgoed

Dit document is opgesteld op 16 september 2025

Dit document helpt u de risico's, de kosten, en het rendement van de belegging beter te begrijpen.

Let op! Dit document en deze belegging zijn niet door de AFM getoetst.

Belangrijkste informatie over de belegging

Wat wordt er aangeboden en door wie?

De **participaties HH Licht Industrieel Vastgoed** worden aangeboden door **Huub en Heurman B.V.** De aanbieder is Niet de uitgevende instelling van de **participaties HH Licht Industrieel Vastgoed**. Dat is het fonds voor gemene rekening **HH Licht Industrieel Vastgoed**.

De uitgevende instelling is specifiek opgericht voor de aankoop en exploitatie van de Bolderweg 5 te Almere en de Industriestraat 28 te Haaksbergen. Beide aankopen betreffen sale-leasebacks van licht industrieel vastgoed. Het fonds is een vermogen dat juridisch toebehoort aan Stichting HH Licht Industrieel Vastgoed en wordt beheerd door Huub en Heurman B.V. Ieder der deelnemers is economisch gerechtigd jegens Stichting HH Licht Industrieel Vastgoed tot een breukdeel van de waarde van het vermogen, overeenkomstig het door hem of haar gehouden aantal participaties.

De website van de aanbieder is huubenheurman.nl

De website van de aanbieding is <https://huubenheurman.nl/fondsen/hh-licht-industrieel-vastgoed>

Wat zijn de belangrijkste risico's voor u als belegger?

Over het algemeen geldt hoe hoger het aangeboden of verwachte rendement, hoe hoger het risico. Het aangeboden of verwachte rendement op de **participaties** is afhankelijk van de winst die **HH Licht Industrieel Vastgoed** maakt. De kans bestaat dat de winst lager is dan verwacht of dat er zelfs sprake is van verlies, waardoor u mogelijk minder rendement krijgt uitgekeerd of zelfs uw inleg of een deel daarvan verliest. De belangrijkste redenen waardoor **HH Licht Industrieel Vastgoed** mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren, zijn:

- **Risico op leegstand**
- **Huurrisico**
- **Lockup risico**

De **participaties HH Licht Industrieel Vastgoed** zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is voor uw participatie als u tussentijds van uw belegging af wilt. U loopt dan dus het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kan krijgen en uw belegging

langer aan moet houden of uw participatie voor een lagere prijs moet verkopen.

Er bestaan ook andere belangrijke risico's. Meer informatie over deze risico's vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over de risico's" in hoofdstuk 10 Risicofactoren. (pagina 34)

Wat is de doelgroep van deze belegging?

De participaties HH Licht Industrieel Vastgoed worden aangeboden aan gekwalificeerde beleggers.

De participaties HH Licht Industrieel Vastgoed zijn geschikt voor beleggers die risicodragend willen beleggen in vastgoed en/of vastgoedgerelateerde producten.

De participaties HH Licht Industrieel Vastgoed zijn niet geschikt voor beleggers die het zich niet kunnen permitteren (een deel van) het deelnamebedrag te verliezen.

Wat voor belegging is dit?

U belegt in een participatie

De nominale waarde van de participaties is € 10.000.

De intrinsieke waarde van de participaties is € 10.000.

De prijs van de participaties is € 10.000.

Deelname is mogelijk vanaf €100.000.

De datum van uitgifte van de participatie is 15-nov-2025.

De looptijd van de participaties is naar verwachting 8 jaar.

Het verwachte rendement per jaar is 7,33 % IRR

Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over het rendement" op pagina in paragraaf 7.2.1. pagina 21 Eigen vermogen en rendement.

Wat zijn de kosten voor u als belegger?

Over uw inleg betaalt u geen emissiekosten. of Bovenop uw inleg betaalt u geen emissiekosten.

Bij verkoop van uw participatie(s) betaalt u geen kosten.

Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

Van elke euro van uw inleg wordt 4,02% gebruikt om kosten af te dekken. Het totaal ingebrachte eigen vermogen van € 9.900.000 wordt geïnvesteerd in de aankoop van het vastgoed, eenmalige kosten en liquiditeit.

Uw inleg behoort tot het vermogen van HH Licht Industrieel Vastgoed.

Meer informatie over het gebruik van de inleg kunt u vinden onder het kopje "Nadere informatie over de besteding van de opbrengst" op pagina in hoofdstuk 7 Financiële opzet HH Licht Industrieel Vastgoed. (pagina 26)

Nadere informatie over de belegging

In dit onderdeel van het document vindt u nadere informatie over de aanbieding en de aanbieder. Hiermee krijgt u meer inzicht in de specifieke risico's, de kosten, en het rendement van de aanbieding.

Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.

Nadere informatie over de uitgevende instelling

De aanbieder is niet de uitgevende instelling van de participaties. De aanbieder is de initiatiefnemer en bestuurder van het fonds.

Er is **geen** financiële relatie tussen de aanbieder en de uitgevende instelling.

1. De uitgevende instelling is een **fonds voor gemene rekening**, opgericht op **15-nov-2025** en gevestigd in **Nijmegen**. Het adres van de uitgevende instelling is **Sint Stephanusstraat 20, 6512 HT Nijmegen**. De website van de uitgevende instelling is **huubenheurman.nl**
2. Contactpersoon: Pim Heurman, pim@huubenheurman.nl, 024-2065689
3. De uitgevende instelling wordt **beheerd** door **Huub en Heurman B.V. (bestuurders Huub Feijen en Pim Heurman)**.

De uitgevende instelling heeft de volgende handelsnamen: **HH Licht Industrieel Vastgoed**

De uitgevende instelling verhandelt de volgende **participaties**: HH Licht Industrieel Vastgoed

De uitgevende instelling heeft **geen** (financiële) relaties met gelieerde entiteiten en/of personen.

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling:

Aankoop en exploitatie van een tweetal bedrijfscomplexen gelegen aan de Bolderweg 5 in Almere en de Industriestraat 28 in Haaksbergen

Nadere informatie over de risico's

Huurrisico

Het huurrisico is het risico dat een huurder zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst niet (tijdig) nakomt, waardoor de huurrelatie tussen verhuurder en huurder wordt verbroken en er (tijdelijk) geen nieuwe huurder gevonden kan worden, dan wel dat de huurder bereid is tegen een lagere prijs te gaan huren en dit door verhuurder wordt geaccepteerd. Dit kan een negatieve invloed hebben op de liquiditeit- en vermogenspositie van het fonds waardoor geprognosticeerde uitkeringen niet (tijdig) zouden kunnen worden nagekomen. Ook zouden de participaties in waarde kunnen dalen.

Leegstandsrisico

Het risico bestaat dat delen van de vastgoedportefeuille geheel of gedeeltelijk leegkomen, doordat de

huurovereenkomst (gedeeltelijk) wordt ontbonden en er tijdelijk geen nieuwe huurders gevonden kunnen worden. Dit kan een negatieve invloed hebben op de liquiditeit- en vermogenspositie van het fonds, waardoor geprognosticeerde uitkeringen niet (tijdig) kunnen worden nagekomen. Leegstand zou materiële gevolgen kunnen hebben op de resultaten van het fonds en waardoor de geplande uitkeringen aan participanten niet (tijdig) zouden kunnen worden nagekomen. Ook zouden de participaties in waarde kunnen dalen.

Inflatierisico

In door de Huub en Heurman uitgevoerde, prognoseberekeningen van het fonds wordt uitgegaan van inkomsten met als basis de huurpenningen van de huurovereenkomsten. In de huurovereenkomsten wordt opgenomen dat de huur jaarlijks zal worden geïndexeerd. Echter de hoogte van de indexatie is gekoppeld aan de inflatie door de initiatiefnemer geschat op 2,5%. Voor de kosten wordt uitgegaan van inschattingen van zowel de hoogte van de kosten als een stijging daarvan, overeenkomstig een geschat inflatiecijfer (2,5%) voor de komende jaren. Hoewel de inschattingen zo realistisch mogelijk worden gemaakt, kunnen er afwijkingen in de cashflow tijdens de looptijd van het fonds optreden. Wanneer de gemiddelde inflatie lager is dan 2,5% dan kan dit een negatieve invloed hebben op de liquiditeit- en vermogenspositie van het fonds, waardoor de geplande uitkeringen aan participanten niet (tijdig) zouden kunnen worden nagekomen. Ook zouden de participaties in waarde kunnen dalen.

Juridisch risico

Bij de uitwerking van de structuur zoals verwoord in dit informatie memorandum, zijn een aantal partijen betrokken. Hoewel de getroffen regelingen en de gemaakte overeenkomsten met zorg zijn opgesteld, valt niet uit te sluiten dat interpretatieverschillen kunnen ontstaan, dan wel dat onvoorziene omstandigheden zich kunnen voordoen. Deze interpretatieverschillen kunnen juridische, fiscale en/of financiële consequenties voor de participanten hebben.

Lock-up risico

Dit risico betreft het risico dat de belegging niet direct op ieder gewenst moment om te zetten is in liquide middelen. De participaties zijn beperkt verhandelbaar. Het risico bestaat dat onder omstandigheden de liquiditeit van participaties laag is en dat participaties derhalve (tijdelijk) niet binnen de gewenste termijn of tegen de gewenste prijs verhandeld kunnen worden.

Risico's met betrekking tot toekomstverwachtingen. Bij het beheer van het fonds worden beslissingen gemaakt op basis van toekomstverwachtingen. Deze zijn bij de opzet van het fonds gebaseerd op aannames, verwachtingen en informatie die per mei 2025 ter beschikking hebben gestaan van Huub en Heurman B.V. en worden gedurende de looptijd aangepast aan de meest actuele situatie. Iedere (potentiële) participant dient te beseffen dat men toekomstverwachtingen met de nodige voorzichtigheid moet interpreteren.

HH Licht Industrieel Vastgoed heeft niet de intentie of de verplichting de toekomstverwachtingen na verschijning van dit informatie memorandum aan te passen, anders dan hetgeen zij verplicht is volgens van toepassing zijnde wet- of regelgeving. Afwijking van toekomstverwachtingen kunnen een negatieve invloed hebben op de liquiditeit- en vermogenspositie van het fonds, waardoor de geplande uitkeringen aan participanten niet (tijdig) zouden kunnen worden nagekomen. Ook zouden de participaties in waarde kunnen dalen.

Nadere informatie over de besteding van de opbrengst

De totale opbrengst van de aanbieding bedraagt **€ 9.900.000**

De opbrengst wordt gebruikt voor **aankoop en exploitatie van een tweetal bedrijfscomplexen aan de Bolderweg 5 in Almere en de Industriestraat 28 in Haaksbergen**. Van de opbrengst wordt **€ 815.000** gebruikt voor kosten **Makelaarscourtage aankoop Almere (€ 500.000), Notaris en advieskosten(€ 75.000), Marketingkosten (€ 75.000) en Overige kosten (€ 75.000).**

De opbrengst is **wel** voldoende voor **aankoop van het vastgoed en de bijkomende kosten**.

De uitgevende instelling heeft naast de kosten met betrekking tot de investering geen andere kosten.

Nadere informatie over het rendement

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van **winstuitkering**.

De belegger ontvangt **winstuitkering op maandbasis**.

De einduitkering (terugbetaling van de inleg aan het eind van de beleggingshorizon (circa 8 jaar) is afhankelijk van het verkoopresultaat en de aanwezige liquiditeit op het moment van verkoop.

De investering levert **wel** genoeg inkomsten op vóór de eerste uitbetalingsdatum om uit die inkomsten het rendement van alle beleggers te kunnen vergoeden.

Nadere informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling

De uitgevende instelling is nog niet opgericht

Balans

De datum van deze informatie is **nvt**

Het eigen vermogen bedraagt **nvt** en bestaat uit:

- **nvt**

Het vreemd vermogen bedraagt [€] en bestaat uit:

- **nvt**

De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is **49/51**. Na de uitgifte van de **participaties** is deze verhouding **49/51**.

Het werkkapitaal bedraagt **nvt** en bestaat uit:

- **nvt**

Het bedrag aan uitstaande leningen is **€ 10.350.000**. (Dit betreft 2 leningen die de uitgevende instelling op **14 november 2045** afgelost moet hebben).

Zekerheden

De uitgevende instelling heeft **geen** zekerheden en **geen** garanties verleend.

Resultatenrekening

De volgende informatie ziet op **nvt** en is de meest recent beschikbare informatie.

De omzet voor deze periode bedraagt **nvt**

De operationele kosten over deze periode bedragen **nvt**

De overige kosten over deze periode bedragen **nvt**

De netto winst over deze periode bedraagt **nvt**

Indien bovenstaande informatie niet gegeven kan worden omdat de uitgevende instelling nog opgericht wordt of zeer recent is opgericht en nog geen activiteiten verricht:

De uitgevende instelling wordt op 15 november 2025 opgericht en heeft nog geen activiteiten verricht.

De volgende informatie ziet op de situatie na uitgifte van de **participaties**.

De opbrengst van de aanbieding is naar verwachting **€ 9.900.000**

Het bedrag aan eigen vermogen dat in geval van aandelen/participaties: daarnaast wordt ingebracht, is **€ 0** en bestaat uit:

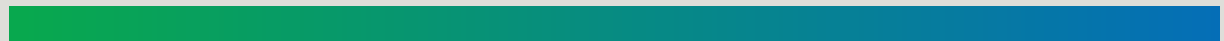
- **Nvt.**

Er wordt **wel** additionele financiering aangetrokken voor een bedrag van **€ 10.350.000**.

Na de uitgifte van de **participaties** is de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen **49/51**.

Na de uitgifte van de **participaties** bedraagt het werkkapitaal **€ 391.000** en bestaat uit:

- **Liquiditeit (€ 391.000)**



Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving

De aanbiedingsperiode begint op **01-okt-2025** en eindigt op **15-jan-2026**.

De uitgiftedatum van de **participaties** is **15-nov-2025**.

Beleggers dienen zich op de volgende manier in te schrijven: **het versturen van het ingevulde inschijfformulier aan Huub en Heurman na het bestuderen van de inhoud van het informatie memorandum.**



HUUB EN HEURMAN