

Informatie Memorandum

HH Enschede Kantoorfonds



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 € 3.100.000.

Bestaande uit 310 participaties met een nominale waarde van € 10.000 per stuk .

door

HH Enschede Kantoorfonds

Nijmegen, juni 2025

Voorwoord

Beste geïnteresseerde (belegger),

Voor u ligt het informatie memorandum van het HH Enschede Kantoorfonds. 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 Enschede Kantoorfonds 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 het nieuwe HH Enschede Kantoorfonds zijn wij er naar onze mening in geslaagd om een vastgoedbelegging te structureren met een aantrekkelijk risico/rendementsprofiel. Het 15e vastgoedbeleggingsfonds van de hand van Huub en Heurman 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 benodigde toelichting.

We verwelkomen u graag als participant in het HH Enschede Kantoorfonds.

Met vriendelijke groet,

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

Nijmegen, juni 2025



HUUB EN HEURMAN

Inhoudsopgave

Colofon	4
Voorwoord	5
Inhoudsopgave	6
1 Samenvatting	6
2 Huub en Heurman: Wie zijn we?	8
Huub en Heurman	8
De Personen	9
3 De Beleggingspropositie: Wat bieden we aan?	10
Het Aanbod	10
Inschrijving gekwalificeerde belegger	11
Het Register	12
Wettelijk toezicht	12
4 Het Object: Waar investeren we in?	13
Het Object	13
Business & Sciencepark	13
Hengelosestraat 571	14
NEN metrages	14
Energietabel	15
Kadastraal	16
Bestemming	16
Bestemmingsomschrijving	16
Gebruik/Huuder Damsté Advocaten - Notarissen	17
5 Beleggingsbeleid HH Enschede Kantoorfonds	18
Algemeen	18
Actief Verhuurbeleid	19
Exit Strategie	20
6 Fondsstructuur HH Enschede Kantoorfonds	21
Algemeen	21
HH Enschede Kantoorfonds	21
Initiatiefnemer/Beheerder Huub en Heurman B.V.	21
Stichting HH Enschede Kantoorfonds	21
7 Financiële opzet HH Enschede Kantoorfonds	22
Fondsinvestering	22
Vermogensstructuur	22
Eigen vermogen en rendement	22
(Hypothecaire) bancaire lening	24
Exploitatieprognose	24
Kasstroomoverzicht	26
Liquiditeitsoverzicht	26
Kosten en vergoedingen	26
8 Informatievoorziening en verslaglegging	28
9 Belangrijke informatie	29
10 Risicofactoren	30
11 Betrokken partijen	32
12 Klachtenprocedure	33



Bijlagen	34
Bijlage I: Inschrijvingsformulier	34
Bijlage II: Statuten	40
Bijlage III: Fondsvoorwaarden FGR HH Enschede Kantoorfonds	44
Bijlage IV: Informatiedocument HH Enschede Kantoorfonds	50



1 Samenvatting

Deze samenvatting moet gelezen worden als een inleiding op het informatie memorandum. Iedere beslissing om in HH Enschede Kantoorfonds 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 310 participaties HH Enschede Kantoorfonds. Het fonds richt zich op de gekwalificeerde vastgoedbelegger. En beperkt aantal beleggers wordt de mogelijkheid geboden om middels participatie in het eigen vermogen van het fonds te investeren in deze aantrekkelijke beleggingspropositie.

HH Enschede kantoorfonds investeert in een kantoorgebouw gelegen op een zichtlocatie aan de Hengelosestraat 571 in Enschede. Het kantoor gelegen in het Business en Sciencepark is onderdeel van het Enschede Kennispark. Het Enschede Kennispark kenmerkt zich door de goede bereikbaarheid middels zijn ligging aan de Hengelosestraat. Daarnaast is het park uitstekend te bereiken middels auto, fiets, of het openbaar vervoer. Het station Kennispark is op loopafstand te bereiken.

Het object heeft een oppervlakte van 2.889 m². Het perceel waarop het gebouw staat is 4.346 m² groot. Het gebouw is uit het jaar 1990. Daarmee behoort het tot de groep panden van na 1984, die we als relatief nieuw bestempelen. Vergelijken met de andere panden in de straat is dit gebouw nieuw. Het vroegste bouwjaar is er 1769 en het meest recente is 2024. Voor het verblijfsobject gelden deze gebruiksdoelen: 'kantoorfunctie'.

HH Enschede kantoorfonds is een vastgoedbeleggingsfonds gestructureerd in de vorm van een Fonds voor Gemene Rekening. Bij participatie kunt u als belegger een geprognoseerd rendement (IRR) van 7,22% 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 Enschede kantoorfonds 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 Enschede kantoorfonds is een Fonds voor Gemene Rekening met 310 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 hierdoor 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 Enschede Kantoorfonds tot een breukdeel van de waarde van het vermogen, overeenkomstig het door hem of haar gehouden aantal participaties.

HH Enschede Kantoorfonds is opgezet door middel van overeenkomsten van eigen aard. In de rechtspraak zijn fondsen voor gemene rekening soms aangemerkt als personenvennootschap. Volgens Stichting HH Enschede Kantoorfonds 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 Enschede Kantoorfonds 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 Enschede Kantoorfonds 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 Enschede Kantoorfonds.

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 1 oktober 2025.

De belangrijkste kenmerken:

- participeren in het eigen vermogen
- direct uitkeerbare rendement 7,00%
- Beoogd rendement 7,22% IRR

- Uitkeringen op maandbasis
- investeren in een aantrekkelijke kantoorlocatie
- historische hedge tegen inflatie
- deelnemen vanaf € 100.000
- geen emissiekosten



2 Huub en Heurman: Wie zijn we?

2.1 Huub en Heurman.

Huub en Heurman is een initiatiefnemer en beheerder van vastgoedbeleggingsfondsen. Huub en Heurman B.V. is in 2021 gefuseerd met Haerzathe Investments. HH Enschede kantoorfonds is het 15e 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 vastgoed gerelateerde producten).

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

Huub en Heurman/Haerzathe Investments bestaat inmiddels meer dan 20 jaar en hebben 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 Sporthal 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., nog lopend.
- HH Savannah Kantoorfonds, nog lopend
- Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties, nog lopend.

Met ruim 20 jaar ervaring in vastgoedbeleggingen is Huub en Heurman BV 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 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. Bent u geïnteresseerd in beleggen in vastgoed met een ervaren partner? Neem contact met ons op en ontdek de mogelijkheden.

Bij Huub en Heurman willen we het beleggen in vastgoedproducten vooral niet moeilijker maken dan het is. Of zou moeten zijn. We realiseren eenvoudig verantwoorde vastgoedbeleggingen. Nuchter, reëel en vrij van opportunisme. De stenen en het lopende huurcontract vormen de basis. Deze twee hebben een risicoprofiel dat als uitgangspunt dient voor de opbouw van het uiteindelijke beleggingsproduct. Elke vastgoedbelegging of -ontwikkeling is te ontleden in gemakkelijk te beoordelen bouwstenen. Wanneer je weet hoe deze onderdelen samenwerken en op elkaar reageren kun je het risicoprofiel van de vastgoedbelegging beïnvloeden met de gemaakte keuzes in de opbouw van de belegging. Die modelmatige analyse is ons vertrekpunt. Daar geloven we in en daar ligt onze kracht. Onafhankelijk van sentimenten in de markt.

Het directe rendement op de inleg volgt dan uit de keuzes die gemaakt worden waarbij wij altijd als uitgangspunt hebben om terugbetaling van de inleg zo reëel mogelijk te maken. Zo worden onze producten gestructureerd en zo is HH Enschede Kantoorfonds opgezet. In het volgende hoofdstuk van dit informatie memorandum zal hier verder op in worden gegaan.

2.2 De Personen.

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

Huub Feijen

Huub Feijen studeerde bestuurs- en organisatie-wetenschappen aan de Radboud Universiteit Nijmegen, toen hij werd benaderd om onderzoek te doen naar bedrijfshuisvestingsbehoefte 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 bedrijfsonroerendgoed. Per 01 januari 2004 besloot hij zelfstandig actief te worden op het terrein van vastgoedbeleggingen. Huub Feijen is een van de initiatiefnemers in Haerzathe Investments Beheer B.V. Binnen de Haerzathe Groep houdt hij zich als medeaandeelhouder 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 toezichhouder 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 structuurenman. 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 Enschede Kantoorfonds zal het eerste beleggingsfonds van Huub en Heurman na de integratie met Haerzathe Investments worden. wHuub 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 310 participaties in HH Enschede Kantoorfonds. 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 Enschede Kantoorfonds 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 een volledig verhuurd kantoorpand aan de Hengelosestraat 571 in Enschede. Elke participatie geeft recht tot 1/310e deel van de resultaten en de (stille) reserves van het fonds. We richten ons op de gekwalificeerde vastgoedbelegger.

De totale investeringssom van het fonds bedraagt € 5.650.000 inclusief eenmalige kosten en liquiditeitsreserve. Het fonds wordt bij aanvang in zijn geheel gefinancierd met deels eigen vermogen en deels met een hypothecaire bancaire financiering.

Het eigen vermogen zal worden opgehaald in 310 participaties van € 10.000. Elke participatie geeft recht op 0,323% eigendom. En zijn voorschotuitkeringen gepland van 0,583% op maandbasis. In het basisscenario (verkoop na 7,5 jaar tegen € 5.370.500 k.k.) wordt op het eigen vermogen een IRR behaald van 7,22%.

Dit IRR rendement is komt uit de volgende geprognosticeerde kasstromen:

IRR berekening basis scenario		
IRR 7,22%		
1-10-2025	storting	€ -10.000,00
1-11-2025	uitkering	€ 58,33
1-12-2025	uitkering	€ 58,33
1-1-2026	uitkering	€ 58,33
1-2-2026	uitkering	€ 58,33
1-3-2026	uitkering	€ 58,33
1-4-2026	uitkering	€ 58,33
1-5-2026	uitkering	€ 58,33
1-6-2026	uitkering	€ 58,33
1-7-2026	uitkering	€ 58,33
1-8-2026	uitkering	€ 58,33
1-9-2026	uitkering	€ 58,33
1-10-2026	uitkering	€ 58,33
1-11-2026	uitkering	€ 58,33
1-12-2026	uitkering	€ 58,33
1-1-2027	uitkering	€ 58,33
1-2-2027	uitkering	€ 58,33
1-3-2027	uitkering	€ 58,33
...	...	...
1-1-2032	uitkering	€ 58,33
1-2-2032	uitkering	€ 58,33
1-3-2032	uitkering	€ 58,33
1-4-2032	uitkering	€ 58,33
1-5-2032	uitkering	€ 58,33
1-6-2032	uitkering	€ 58,33
1-7-2032	uitkering	€ 58,33
1-8-2032	uitkering	€ 58,33
1-9-2032	uitkering	€ 58,33
1-10-2032	uitkering	€ 58,33
1-11-2032	uitkering	€ 58,33
1-12-2032	uitkering	€ 58,33
31-12-2032	uitkering	€ 58,33
31-12-2032	terugbetaling inleg	€ 10.000,00
31-12-2032	overwinst	p.m.

3.2 Inschrijving gekwalificeerde belegger

Het aanbod van participaties HH Enschede Kantoorfonds wordt nadrukkelijke gedaan aan gekwalificeerde beleggers. Een potentiële gekwalificeerde investeerder kan inschrijven op minimaal 10 participaties door middel van het inschrijfformulier. De minimale inschrijving is € 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 € 3.100.000 is ingeschreven. Hierna wordt de inschrijving gesloten. De inschrijvingsperiode, in verband met de uitgifte van de participaties, eindigt behoudens verlenging uiterlijk op 1 oktober 2025. 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 uiterlijk 15 september 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. 16 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 aandeelhoudersregister) dan bij de rechtspersoon opvragen.
3. De participant ontvangt van Huub en Heurman een bevestiging van deelname, waarin de toewijzing van participaties is aangegeven.
4. Met de bevestiging ontvangt de participant tevens het verzoek om het deelnamebedrag te storten op rekeningnummer DE03 4016 4024 0150 3179 00 ten name van de Stichting HH Enschede Kantoorfonds.

5. Het deelnamebedrag, afkomstig van een in Nederland vergunning houdende kredietinstelling, moet uiterlijk vijf werkdagen voorafgaand aan de startdatum 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.

De inschrijfformulieren worden 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.

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 1 oktober 2025 (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. Uitgifte van de participaties vindt alleen plaats indien er voor 100% wordt ingeschreven. 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 Enschede Kantoorfonds 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

3.3 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.

3.4 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 Enschede Kantoorfonds 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.

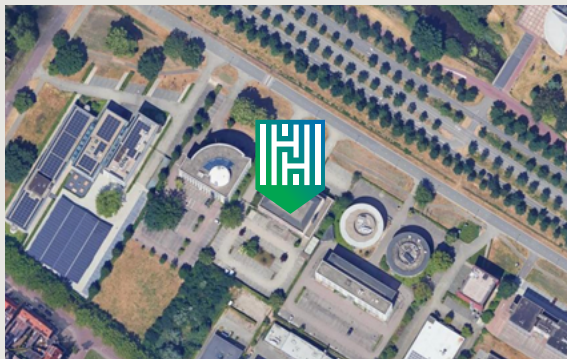
Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen vergunning- en prospectusplicht voor deze activiteit.



4 Het Object: Waar investeren we in?

4.1 Het Object

Het fonds investeert in een volledig verhuurd kantoor aan de Hengelsestraat 571 in Enschede op het populaire Business & Sciencepark. Het pand is goed onderhouden en is onlangs voorzien van compleet nieuwe luchtbehandeling door het gehele kantoor. Daarnaast is de boardroom en de bedrijfsrestaurant compleet vernieuwd. Het gebouw beschikt over een energielabel A. De in totaal 2.796 m2 verhuurbaar oppervlak is verdeeld over 5 verdiepingen. Het kantoor beschikt over maar liefst 96 parkeerplaatsen op eigen terrein.



De panden bevinden zich op zichtlocatie langs de Hengelsestraat recht tegenover het terrein van de Universiteit Twente. Gelegen op een van de meest innovatieve en dynamische locaties van Nederland, biedt dit moderne kantoorpand op het Business & Sciencepark Enschede een unieke kans voor investeerders die willen profiteren van een sterke economische regio met groeiend vestigingsklimaat.

Het pand bevindt zich in het hart van het Business & Sciencepark, direct naast de Universiteit Twente en midden in het innovatieve ecosysteem van Kennispark Twente. Deze locatie trekt een mix van start-ups, scale-ups en internationale techbedrijven aan – wat zorgt voor een constante vraag naar hoogwaardige kantoorruimte.

Waarom investeren we in dit kantoorpand?

- Toplocatie: Strategisch gelegen tussen de Universiteit Twente en de snelweg A35, met uitstekende verbindingen naar Nederland én Duitsland.

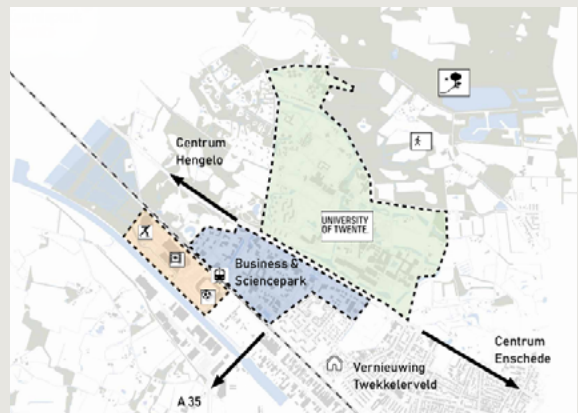
- Stabiele huurmarkt: De nabijheid van kennisinstellingen en innovatieclusters genereert een sterke, duurzame vraag naar kantoorruimte.
- Moderne faciliteiten: Het pand beschikt over eigentijdse voorzieningen en is geschikt voor flexibele indeling – ideaal voor groeiende bedrijven.
- Duurzaam rendement: De Twentse economie groeit bovengemiddeld, met sterke focus op technologie, gezondheid en duurzaamheid.

Met een uitstekende mix van locatie, kwaliteit en toekomstpotentie biedt dit kantoorpand een solide basis voor een aantrekkelijk en stabiel investeringsrendement. De continue instroom van kennis en talent maakt het Business & Sciencepark tot een blijvende motor van groei – en dit pand tot een slimme investering voor de toekomst.

Het pand krijgt bij levering aan het fonds een nieuwe 10-jarige huurovereenkomst met Damsté Advocaten – Notarissen. Het contract is een standaard ROZ contract Huurovereenkomst Kantoorruimte met een aanvangshuur van € 412.000 op jaarbasis.

4.1.1 Business & Sciencepark

Het Business & Sciencepark is onderdeel van het Kennispark Twente. Het Kennispark Twente bestaat uit het Business & Sciencepark, de Universiteit Twente en Twente Village (het gebied van het stadion tot de ijsbaan).



Kennispark Twente huisvest een van de meest ondernemende universiteiten van Nederland, de Universiteit Twente is met ruim 400 (hightech) bedrijven, een broedplaats voor startups die het verschil in de wereld kunnen maken. Daarnaast bracht de UT 950 spin-offs voort. Kennispark Twente is een van de acht innovatiecampussen van nationaal belang. Kennispark ligt in Enschede, een van de meest gewaardeerde studentenwoonsteden. De duurzame economische ontwikkeling van het gebied wordt gevormd door hechte samenwerking tussen de 4 O's (Ondernemers, Onderwijs, Onderzoek en Overheid). De groeiende bedrijven op Kennispark hebben studenten en afgestudeerden keihard nodig. Bedrijven komen speciaal naar Kennispark Twente om

dichter bij de bron, de universiteit, te zitten. Enschede heeft veel internationale studenten en studenten uit heel Nederland. Veel van hen komen bewust naar de UT(-campus) omdat de universiteit veel investeert in de gezamenlijkheid. Om het jong talent in Enschede te houden spelen de zachte factoren, het leef- en werkklimaat van de stad, een cruciale rol. De balans tussen leven en werken staat centraal bij dit talent. In Enschede heeft deze strategische opgave de hoogste prioriteit. Het Business & Sciencepark is in ontwikkeling om de omschakeling te maken naar een omgeving die aansluit op de huidige wensen op het gebied van werkklimaat van jonge werktalent.

Het Business & Sciencepark in Enschede vormt samen met de campus van de Universiteit Twente het Kennispark Twente, een van de grootste en meest innovatieve scienceparken van Nederland. Met meer dan 460 gevestigde bedrijven en ruim 11.000 arbeidsplaatsen is het park een krachtige motor voor de regionale economie.

Kerncijfers en structuur

- Aantal bedrijven: Meer dan 460, actief in sectoren zoals R&D, ICT, hightech productie en technische diensten.
- Werkgelegenheid: Ruim 11.000 banen, met een groei van 64% in de afgelopen vijf jaar.
- Oppervlakte: Het park beslaat een gebied van 1,28 km².

Het Business & Sciencepark is strategisch gelegen aan de zuidzijde van de Hengelosestraat en huisvest een mix van technologiebedrijven en zakelijke dienstverleners. De nabijheid van de Universiteit Twente zorgt voor een constante instroom van talent en innovatieve ideeën.

Innovatie en samenwerking

Kennispark Twente staat bekend om zijn sterke focus op innovatie en samenwerking. De aanwezigheid van onderzoeksinstituten zoals het MESA+ NanoLab en de High Tech Factory biedt bedrijven toegang tot geavanceerde faciliteiten en expertise. Daarnaast stimuleert de nabijheid van de universiteit de ontwikkeling van spin-offs en start-ups, wat bijdraagt aan een dynamisch ondernemersklimaat.

Bereikbaarheid en voorzieningen

Het park is uitstekend bereikbaar via de A35 en het nabijgelegen treinstation Enschede Kennispark. De infrastructuur is ontworpen om zowel auto- als fietsverkeer te faciliteren, en er zijn plannen om de openbare ruimte verder te vergroenen en te verbeteren.

Toekomstige ontwikkelingen

Er zijn ambitieuze plannen om het park verder te ontwikkelen tot een innovatiedistrict waar wonen, werken en ontmoeten centraal staan. Dit omvat

de integratie van de universiteitscampus met het Business & Sciencepark en de toevoeging van nieuwe voorzieningen en woonruimte.

Het Business & Sciencepark in Enschede biedt een unieke combinatie van hoogwaardige kantoorruimte, toegang tot talent en kennis, en een stimulerende omgeving voor innovatie. Voor investeerders betekent dit een aantrekkelijke kans om deel uit te maken van een groeiend en toekomstgericht ecosysteem.

4.2 Hengelosestraat 571



Het aan te kopen vastgoed bestaat uit een goed onderhouden een aantrekkelijk kantoorgebouw op eigen grond uit 1990. Op het perceel zijn maar liefst 96 parkeerplaatsen aanwezig. Het pand is ontworpen met een representatieve uitstraling en biedt moderne kantoorruimtes die voldoen aan de eisen van een professioneel dienstverlenend bedrijf. De faciliteiten zijn afgestemd op de behoeften van een full-service advocaten- en notariskantoor, met ruimtes voor vertrouwelijke gesprekken, vergaderingen en flexibele werkplekken.

4.2.1 NEN metrages

Het gebouw is conform NEN 2580 opgemeten.

Het meetrapport kan als volgt worden samengevat:

	BVO	VVO
Begane grond	842,8 m ²	774,8 m ²
1e verdieping	621,0 m ²	560,4 m ²
2e verdieping	621,2 m ²	560,4 m ²
3e verdieping	621,2 m ²	560,4 m ²
3e verdieping	424,2 m ² +	331,0 m ²
Totaal (afgerond)	3.310 m ²	2.787 m ²

De totale ruimte "gebouw niveau" wordt verdeeld over alle huurders van het pand. De algemene ruimte "bouwlaag niveau" wordt per verdieping verdeeld over de huurders van de desbetreffende verdieping.

4.2.2. Energielabel

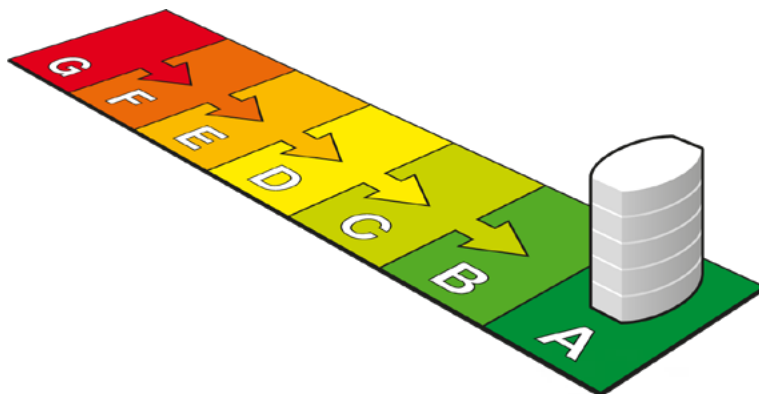
Per 1 januari 2023 moet een kantoorgebouw minimaal energielabel C hebben. Dit betekent een primair fossiel energiegebruik van maximaal 225 kWh per m² per jaar. Voldoet het gebouw dan niet aan de eisen, dan mag het sinds 1 januari 2023 niet meer als kantoor

worden gebruikt. Deze verplichting staat in het Bouwbesluit 2012. Het pand aan de Hengelosestraat 571 zijn voorzien van een energielabel A. Het standaard energieverbruik voor het gebouw aan de Hengelosestraat 571 is conform het energielabel 34,2 kWh/m² (elektriciteit) en 9,1 m³/m² (gas).

Energielabel gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



A

(zie toelichting in bijlage)



Dit gebouw

Weinig besparingsmogelijkheden

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Hengelosestraat 571 te Enschede

Kantoorfunctie (zie de bijlage voor de samenstelling)

Gebruiksoppervlak	Naam adviseur	Adviesbedrijf
3010.0 m ²	M.C.H. Göertz	Nibag Groep B.V.
Opnamedatum	Examnummer	Inschrijfnummer
30-06-2020	5428	K50559
Energielabel geldig tot	Handtekening	KvK-nummer
30-06-2030		08194420
Afmeldnummer		
142096118		regisseur in huisvesting

Straat (zie bijlage)

Hengelosestraat

Nummer/toevoeging

571

Postcode

7521 AG

Woonplaats

Enschede

Volgnummer gebouw

Energielabel op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel?

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:



Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m²), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m²), gas (m³/m²) en warmte (GJ/m²).
- De CO₂-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m²).

636,9 MJ/m²
(megajoules)

35,6 kg/m²
(CO₂-emissie)

34,2 kWh/m² (elektriciteit)
9,1 m³/m² (gas)
0 GJ/m² (warmte)

4.2.3 Kadastraal

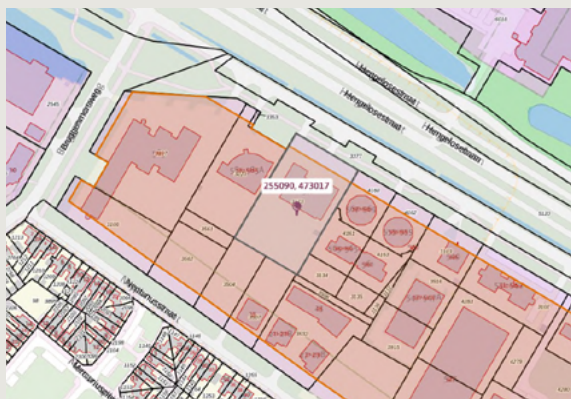
Het pand is kadastraal bekend:

Gemeente:	Lonneker
Sectie :	S
Nummer:	3173
Grootte :	4.346 m2
Grens en grootte :	vastgesteld
Coördinaten:	255090 – 473026
Omschrijving:	Bedrijvigheid (kantoor) Parkeren
Locaties:	Hengelosestraat 571 t/m 579 7521 AG Enschede



4.2.4 Bestemming

Het pand is in gebruik overeenkomstig het bestemmingsplan Kennisplan 2013:



Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. science-bedrijven die naar aard en invloed op de leefomgeving gelijk zijn te stellen met de bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen;
2. science-instellingen;
3. niet-zelfstandige kantoren als onderdeel van

de bedrijfsactiviteiten van de science-bedrijven tot een bruto-vloeroppervlak per bedrijf van maximaal 49% van het bruto-vloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel;

4. synergie-bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel, horeca, kantoren met baliefunctie en opslag van goederen, die naar aard en invloed op de leefomgeving gelijk zijn te stellen met de bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen;
5. in totaal één zelfstandige horecavoorziening genoemd in categorie 1 van de hoofdgroep Horeca van bijlage 1 uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen "Horeca", met dien verstande dat het maximum oppervlak van deze functie hier beperkt is tot 350 m bruto-vloeroppervlak;
6. horeca genoemd in categorie 1 van de hoofdgroep Horeca van bijlage 1 buiten de aanduiding "Horeca", met dien verstande dat het maximum oppervlak van deze functie hier beperkt is tot 150 m bruto-vloeroppervlak;
7. zelfstandige kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "Kantoor".

b. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" zijn de gronden tevens bestemd voor artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven, als bedoeld in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);

c. ter plaatse van de aanduiding "waterberging" zijn de gronden tevens bestemd voor een bergbezinkbassin;

d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - campus" zijn eveneens toegestaan:

1. niet-zelfstandige horeca, met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 1000 m bruto-vloeroppervlak;
2. congres- en vergaderruimten, met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 1000 m bruto-vloeroppervlak;
3. short-stay, met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 2000 m b.v.o.;
4. artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven, als bedoeld in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 2000 m bruto-vloeroppervlak;
5. voorzieningen ten behoeve van hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek dan wel hieraan gerelateerde voorzieningen.

e. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, wegen, voet- en fietspaden, voorzieningen ten behoeve van warmte-koude-opslag, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

4.3 Gebruik/Huunder Damsté Advocaten – Notarissen

Damsté advocaten – notarissen is een toonaangevend juridisch dienstverlenend kantoor met diepe wortels in Twente en een geschiedenis die teruggaat tot 1912. Met meer dan een eeuw ervaring heeft Damsté zich ontwikkeld tot een full-service kantoor dat zowel nationaal als internationaal opereert.

Geschiedenis en Ontwikkeling

Opgericht in 1912, begon Damsté als een bescheiden advocatenkantoor in Enschede. Door de jaren heen heeft het kantoor zich voortdurend aangepast aan de veranderende juridische behoeften van haar cliënten. Deze flexibiliteit en toewijding aan kwaliteit hebben geleid tot een gestage groei en uitbreiding van diensten.

In de afgelopen jaren heeft Damsté aanzienlijke stappen gezet om haar positie in de juridische markt te versterken. In 2021 fuseerde het kantoor met Dijks Leijssen Advocaten & Rechtsanwalte, wat resulterende in een aanzienlijke uitbreiding van het team en expertise. Daarnaast werd in hetzelfde jaar een vergaande samenwerking aangegaan met het Amsterdamse advocatenkantoor BDM, dat sindsdien onder de naam Damsté opereert. Deze strategische samenwerkingen hebben bijgedragen aan de versterking van Damsté's positie op de internationale markt.

In 2022 werd een verdere uitbreiding gerealiseerd door de fusie met Suwijn Notarissen in Hengelo. Hierdoor werd het notariaat van Damsté verder versterkt en werd afscheid genomen van de naam 123Notaris, waarmee alle notariële diensten voortaan onder de naam Damsté worden aangeboden.

Diensten en Expertise

Damsté biedt een breed scala aan juridische diensten aan voor bedrijven, overheden en particulieren. Met een team van circa 175 professionals, waaronder advocaten en notarissen, beschikt het kantoor over expertise in diverse rechtsgebieden, waaronder:

- Arbeidsrecht
- Bestuursrecht
- Bouwrecht en Vastgoed
- Corporate en M&A
- Familie- en erfrecht
- Gezondheidsrecht
- Handelsrecht
- Herstructurering en Faillissement
- Huurrecht
- Intellectuele eigendom en IT-recht
- Letselschade

- Notariaat
- Privacy, ESG en Compliance
- Strafrecht

Daarnaast heeft Damsté specifieke sector kennis opgebouwd in onder andere de bouw, energie, familie-bedrijven, finance, overheid, recycling, retail en zorg.

Cultuur en Waarden

Damsté staat bekend om haar pragmatische aanpak en heldere communicatie. Het kantoor combineert een hoge mate van professionaliteit met een toegankelijke en collegiale sfeer. Medewerkers worden aangemoedigd om hun talenten te ontwikkelen en krijgen de ruimte om zich te specialiseren in hun interessegebieden. Het kantoor hanteert reguliere werktijden en hecht waarde aan een goede werk-privébalans.

Toekomstvisie

Met een solide basis in Twente en een groeiende aanwezigheid in de Randstad blijft Damsté zich richten op verdere professionalisering en uitbreiding van haar diensten. Het kantoor blijft investeren in talentontwikkeling en innovatie om haar cliënten optimaal te kunnen bedienen in een steeds complexer wordende juridische omgeving.

Voor meer informatie over Damsté advocaten – notarissen en haar diensten, bezoek de officiële website: www.damste.nl

5 Beleggings- beleid HH Enschede kantoorfonds

5.1 Algemeen

HH Enschede Kantoorfonds investeert zoals de naam al aangeeft in een volledig verhuurd kantoorgebouw. 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.

Strategische locatie binnen Kennispark Twente

Gelegen aan de Hengelosestraat, vormt dit representatieve kantoorpand een prominente positie binnen het Business & Sciencepark, onderdeel van Kennispark Twente. De directe nabijheid van de Universiteit Twente en het treinstation Enschede Kennispark zorgt voor uitstekende bereikbaarheid en zichtbaarheid.

Objectgegevens

- Adres: Hengelosestraat 571, 7521 AG Enschede
- Oppervlakte: 2.796 m² VVO
- Parkeerplaatsen: 96 op eigen terrein
- Huurder: Damsté advocaten – notarissen
- Huurtermijn: 10 jaar vast
- Aanvangshuur: € 412.000 per jaar
- Gemiddelde huurprijs: € 147,35 per m² per jaar
- Energielabel: A



Huunderprofiel: Damsté advocaten – notarissen

Damsté is een van de grootste juridische dienstverleners in Oost-Nederland, met meer dan 170 medewerkers. Het kantoor biedt een breed scala aan juridische diensten aan bedrijven, overheden en particulieren. Met vestigingen in Enschede, Hengelo en Amsterdam bedient Damsté cliënten door het hele land.

Kennispark Twente: Innovatie en groei

Het Business & Sciencepark is onderdeel van Kennispark Twente, een toonaangevend innovatiedistrict met meer dan 460 bedrijven en ruim 11.000 arbeidsplaatsen. De sterke focus op technologie, duurzaamheid en samenwerking met de Universiteit Twente maakt dit gebied tot een aantrekkelijke locatie voor kennisintensieve bedrijven.

Investeringsargumenten

- Stabiele huurstroom: Langdurig huurcontract met een gerenommeerde huurder
- Hoogwaardige locatie: Gelegen in een dynamisch en groeiend innovatiedistrict
- Uitstekende bereikbaarheid: Directe toegang tot snelwegen en openbaar vervoer
- Toekomstbestendig vastgoed: Moderne faciliteiten en representatieve uitstraling

De beleggingsstrategie voor de belegging gaat uit van buy and hold voor een exploitatieperiode van ongeveer 7,5 jaar. Bij de exit na deze eerste beleggingsperiode gaan we uit van verkoopprijs die nagenoeg gelijk is aan de aankoopkosten koper. De periodieke voorschot betalingen op maandbasis komen uit de lopende exploitatie.

In de (financiële) opzet van het fonds zijn we er van uitgegaan dat we gedurende de gehele looptijd van het fonds gebruik maken van hypothecaire bancaire financiering met prudente leverage.

5.2 Actief Verhuurbeheer

Bij Huub en Heurman voeren we actief verhuurbeheer.

Actief verhuurbeheer bij kantoorbeleggingen: waarde creëren door betrokkenheid

In de wereld van commercieel vastgoed speelt het beheer van huurders en huurrelaties een cruciale rol in het succes van een belegging. Daarom kiest Huub en Heurman voor een actieve aanpak van verhuurbeheer – en met goede reden. Waar passief beheer vooral gericht is op administratieve processen en reactieve dienstverlening, gaat actief verhuurbeheer een stap verder: het richt zich op het optimaliseren van de waarde, bezettingsgraad en huurderstevredenheid door proactieve betrokkenheid.

Wat is actief verhuurbeheer?

Actief verhuurbeheer betekent dat de vastgoedbelegger of diens beheerder structureel en strategisch bezig is met het gebouw, de huurders en de marktdynamiek. Dit kan onder andere bestaan uit:

- Regelmatische communicatie met huurders (voorkomen van fricties, anticiperen op wensen of groeiplannen)
- Proactieve verlenging of heronderhandeling van huurcontracten
- Marktanalyses en benchmarking van huurprijzen
- Tijdige signalering van leegstandrisico's en plannen voor herverhuur
- Optimalisatie van voorzieningen, onderhoud en duurzaamheid (waardoor het pand aantrekkelijk blijft)

Voordelen van actief verhuurbeheer

1. Betere bezettingsgraad en stabiele huurinkomsten

Door vroegtijdig in gesprek te gaan met bestaande huurders en actief te reageren op marktkansen, kan leegstand worden beperkt en kan de continuïteit van huurinkomsten beter worden gewaarborgd.

2. Langdurige huurderrelaties

Een actieve benadering leidt vaak tot hogere huurderstevredenheid. Tevreden huurders blijven langer en zijn eerder bereid hun huurcontract te verlengen of zelfs hun huur te verhogen in ruil voor verbeterende voorzieningen.

3. Waardeoptimalisatie van het vastgoed

Vastgoed met een sterke huurderportefeuille en goed onderhouden voorzieningen is aantrekkelijker voor herfinanciering of verkoop. Actief beheer draagt direct bij aan de waardegroei van het pand.

4. Snellere rebranding of repositionering

Bij veranderingen in de markt of functiewijzigingen van het gebouw (bijvoorbeeld van single- naar multi-tenant) maakt actief verhuurbeheer een snelle strategische aanpassing mogelijk, inclusief marketing, herindeling en doelgroepbenadering.

5. Meer grip op duurzaamheid en ESG-waarde

Actieve beheerders kunnen beter sturen op verduurzaming van het pand, wat niet alleen bijdraagt aan lagere operationele kosten, maar ook aantrekkelijk is voor ESG-gerichte investeerders en huurders.

Conclusie

Actief verhuurbeheer is geen kostenpost, maar een investering in rendement. Door gericht te sturen op huurderstevredenheid, bezettingsgraad en strategische

positionering van het pand, behalve beleggers niet alleen een stabiel financieel resultaat, maar ook een sterkere concurrentiepositie in een steeds veranderende markt. Zo wordt de binding met de huurder versterkt én de waarde van het vastgoed verhoogd.

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 het huurcontract 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 zich tussentijds wijzigingen kunnen voordoen en 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 7,5 jaar, wil dit dus niet zeggen dat het fonds een vaste looptijd heeft van 7,5 jaar.



6 Fonds-structuur

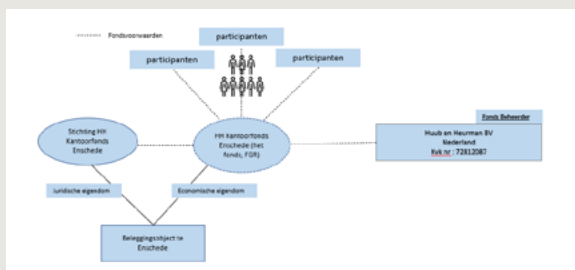
HH Enschede kantoorfonds

6.1 Algemeen

HH Enschede Kantoorfonds 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 Enschede Kantoorfonds tot een breukdeel van de waarde van het vermogen, overeenkomstig het door hem of haar gehouden aantal participaties.

HH Enschede Kantoorfonds is opgezet door middel van overeenkomsten van eigen aard. In de rechtspraak zijn fondsen voor gemene rekening soms aangemerkt als personenvennootschap. Volgens Stichting HH Enschede Kantoorfonds 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 Enschede Kantoorfonds 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 Enschede Kantoorfonds 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 Enschede Kantoorfonds. De structuur rondom het fonds kan als volgt schematisch worden weergegeven:



HH Enschede Kantoorfonds wordt aangegaan voor onbepaalde tijd. Na vervreemding van de objecten wordt het fonds beëindigd.

6.2 HH Enschede Kantoorfonds

HH Enschede Kantoorfonds 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 pand de Hengelosestraat 571 in Enschede. De participanten in HH Enschede Kantoorfonds 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 Enschede Kantoorfonds. 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 vastgoed-beleggingsfondsen. 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 Enschede Kantoorfonds of de bij deze emissie betrokken leden van bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen en hun eigen belangen en/of andere plichten.

6.4 Stichting HH Enschede Kantoorfonds

Stichting HH Enschede Kantoorfonds 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 Enschede Kantoorfonds 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 Enschede Kantoorfonds 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 Enschede kantoorfonds

HH Enschede Kantoorfonds 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 € 5.650.000.

Aankoopsom

Aankoop onroerend goed	€ 4.775.000
Overdrachtsbelasting	€ 496.600
	€ 5.271.600

Bijkomende kosten

Fee Huub en Heurman	€ 150.000
Notaris en advieskosten	€ 25.000
Financieringskosten	€ 31.875
Totaal bijkomende kosten	€ 206.875

Liquiditeitsreserve	€ 171.525
---------------------	-----------

Totale investering	€ 5.650.000
--------------------	-------------

Aankoop onroerend goed

Het onroerend goed wordt per 1 oktober 2025 aangekocht van Daspo Vastgoed B.V. De totale aankoopkosten van het complex zijn € 4.775.000 kosten koper. Het pand is bij aankoop getaxeerd op € 4.800.000 k.k. De te betalen overdrachtsbelasting komt uit op € 496.600. De totale aankoop van het onroerend goed vrij op naam komt hiermee op € 5.271.600. Per 1-10-2025 bedraagt de jaarlijkse bruto huuropbrengst bij aanvang van het huurcontract € 412.000. Hiermee komt de aankoop van het onroerend goed uit op een kapitalisatiefactor van 12,79

keer de bruto huuropbrengst. Dat is gelijk aan een bruto aanvangsrendement van 7,82% v.o.n.

Bijkomende kosten

Naast de aankoopsom worden een aantal bijkomende kosten in rekening gebracht. Deze kosten zijn allemaal eenmalig. De bijkomende kosten zijn in totaal € 206.875 exclusief btw (3,66% van het totale vermogen) en zijn als volgt opgebouwd:

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 € 150.000 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 € 25.000 exclusief btw. Deze kosten worden door de initiatiefnemer in rekening gebracht aan het fonds.

Financieringskosten

Dit is de vergoeding voor het afsluiten van de hypothecaire bancaire financiering. Het in rekening te brengen bedrag is € 31.875 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 € 5.650.000 wordt bij aanvang deels gefund met eigen vermogen (€ 3.100.000) en deels met een hypothecaire bancaire financiering (€ 2.550.000).

7.3 Eigen vermogen en rendement

Het benodigde eigen vermogen van € 3.100.000 bestaat uit 310 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 (gekwalificeerde) particuliere belegger met een minimale inschrijving van € 100.000 (10 participaties).

Op basis van de uit de exploitatie beschikbare cashflows zullen de participanten de winstuitkeringen en de einduitkering ontvangen. Op basis van de geprognosticeerde resultaten in het uitgangsscenario met een verkoop van het onroerend goed eind 2032 voor een bedrag van € 5.370.550 kosten koper ziet het schema van storting en (winst)uitkeringen en per participatie van € 10.000 als volgt uit:

datum	soort kasstroom	bedrag
1-10-2025	Storting	€ -10.000,00
1-11-2025	uitkering	€ 58,33
1-12-2025	uitkering	€ 58,33
1-1-2026	uitkering	€ 58,33
1-2-2026	uitkering	€ 58,33
1-3-2026	uitkering	€ 58,33
1-4-2026	uitkering	€ 58,33
1-5-2026	uitkering	€ 58,33
1-6-2026	uitkering	€ 58,33
1-7-2026	uitkering	€ 58,33
1-8-2026	uitkering	€ 58,33
1-9-2026	uitkering	€ 58,33
1-10-2026	uitkering	€ 58,33
1-11-2026	uitkering	€ 58,33
1-12-2026	uitkering	€ 58,33
1-1-2027	uitkering	€ 58,33
1-2-2027	uitkering	€ 58,33
1-3-2027	uitkering	€ 58,33
1-4-2027	uitkering	€ 58,33
1-5-2027	uitkering	€ 58,33
1-6-2027	uitkering	€ 58,33
1-7-2027	uitkering	€ 58,33
1-8-2027	uitkering	€ 58,33
1-9-2027	uitkering	€ 58,33
1-10-2027	uitkering	€ 58,33
1-11-2027	uitkering	€ 58,33
1-12-2027	uitkering	€ 58,33
1-1-2028	uitkering	€ 58,33
1-2-2028	uitkering	€ 58,33
1-3-2028	uitkering	€ 58,33
1-4-2028	uitkering	€ 58,33
1-5-2028	uitkering	€ 58,33
1-6-2028	uitkering	€ 58,33
1-7-2028	uitkering	€ 58,33
1-8-2028	uitkering	€ 58,33
1-9-2028	uitkering	€ 58,33
1-10-2028	uitkering	€ 58,33
1-11-2028	uitkering	€ 58,33
1-12-2028	uitkering	€ 58,33
1-1-2029	uitkering	€ 58,33
1-2-2029	uitkering	€ 58,33
1-3-2029	uitkering	€ 58,33

1-4-2029	uitkering	€ 58,33
1-5-2029	uitkering	€ 58,33
1-6-2029	uitkering	€ 58,33
1-7-2029	uitkering	€ 58,33
1-8-2029	uitkering	€ 58,33
1-9-2029	uitkering	€ 58,33
1-10-2029	uitkering	€ 58,33
1-11-2029	uitkering	€ 58,33
1-12-2029	uitkering	€ 58,33
1-1-2030	uitkering	€ 58,33
1-2-2030	uitkering	€ 58,33
1-3-2030	uitkering	€ 58,33
1-4-2030	uitkering	€ 58,33
1-5-2030	uitkering	€ 58,33
1-6-2030	uitkering	€ 58,33
1-7-2030	uitkering	€ 58,33
1-8-2030	uitkering	€ 58,33
1-9-2030	uitkering	€ 58,33
1-10-2030	uitkering	€ 58,33
1-11-2030	uitkering	€ 58,33
1-12-2030	uitkering	€ 58,33
1-1-2031	uitkering	€ 58,33
1-2-2031	uitkering	€ 58,33
1-3-2031	uitkering	€ 58,33
1-4-2031	uitkering	€ 58,33
1-5-2031	uitkering	€ 58,33
1-6-2031	uitkering	€ 58,33
1-7-2031	uitkering	€ 58,33
1-8-2031	uitkering	€ 58,33
1-9-2031	uitkering	€ 58,33
1-10-2031	uitkering	€ 58,33
1-11-2031	uitkering	€ 58,33
1-12-2031	uitkering	€ 58,33
1-1-2032	uitkering	€ 58,33
1-2-2032	uitkering	€ 58,33
1-3-2032	uitkering	€ 58,33
1-4-2032	uitkering	€ 58,33
1-5-2032	uitkering	€ 58,33
1-6-2032	uitkering	€ 58,33
1-7-2032	uitkering	€ 58,33
1-8-2032	uitkering	€ 58,33
1-9-2032	uitkering	€ 58,33
1-10-2032	uitkering	€ 58,33
1-11-2032	uitkering	€ 58,33
1-12-2032	uitkering	€ 58,33
31-12-2032	uitkering	€ 58,33
31-12-2032	terugbetaling inleg	€ 10.000,00
31-12-2032	overwinst	p.m.

Met deze kasstromen komt het IRR van de participatie op 7,22%. In dit scenario gaan we uit van een jaarlijkse huurstream van circa € 489.738 ten tijde van verkoop.

We zouden dan moeten verkopen voor 10,97 keer de huuropbrengsten oftewel een BAR kosten koper van 9,12%.

Positief scenario verkoop tegen BAR gelijk aan aankoop BAR v.o.n.

Zoals vermeld gaan we in het basis scenario uit van een verkoop per eind 2032 tegen een verkoopprijs van € 5.370.550 k.k. Wanneer we uitgaan van een scenario waarbij de verkoopprijs wordt gebaseerd op de aankoop BAR vrij op naam dan zou de verkoopprijs met geprognosticeerde jaarlijkse huuropbrengsten eind 2032 van circa € 489.738 uitkomen op € 6.266.275 k.k. In dit positieve scenario wordt er een IRR op de participatie behaald van 9,34%. Dat komt door een overwinst uitbetaling van € 2.022 per participatie. Er zou dan verkocht moeten worden tegen een kapitalisatiefactor van 12,80 (BAR 7,82%).

Break-even scenario

Het break-even scenario waarbij een IRR van 0% wordt gehaald (de ontvangen uitkeringen zijn dan exact gelijk aan de investering van € 10.000) dient worden verkocht tegen een verkoopprijs van circa € 3.806.904 k.k. Met geschatte jaarlijkse huuropbrengsten ter hoogte van € 489.738 zou dat een verkoop BAR betekenen van 12,86% k.k. ofwel een kapitalisatiefactor van 7,77.

Wanneer we het break even scenario berekenen op basis van een verkoop BAR die gelijk is aan de aankoop BAR 7,82% dan zouden de jaarlijkse huuropbrengsten eind 2028 circa € 295.796 moeten bedragen. Dat is een daling van ruim 28% van de aanvangshuur.

In het break-even scenario ontvangen de participanten eind 2032 geen € 10.000 inleg terug maar € 4.925.

7.4 (Hypothecaire) bancaire lening

Het fonds maakt bij aanvang gebruikt van een (hypothecaire) bancaire financiering afgesloten bij Volksbank Gronau Ahaus. De omvang van de financiering is € 2.550.000. De fondsleverage komt hiermee op 45%.

De financiering kent een 7-jaars rente ter hoogte van 4,85% en een jaarlijkse aflossing van 1% van de afgesloten hoofdsom.

7.5 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

het informatie memorandum gelden. In het overzicht is uitgegaan van een aanvangsdatum van 1 oktober 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.

Opbrengsten

Dit is het totaal van de te verwachten jaarlijkse huuropbrengsten. Deze inkomsten zijn de enige inkomsten van HH Enschede Kantoorfonds en is dus uitenmate afhankelijk van deze kasstroom. Bij aanvang van het fonds wordt uitgegaan van jaarlijkse huurinkomsten ter hoogte van € 412.000. Alle huuropbrengsten zijn btw belast.

Exploitatiekosten

De exploitatielasten omvatten de kosten die direct te maken hebben met het bezit van het vastgoed. Dat zijn de gemeentelijke lasten en de verzekeringspremie. De totale exploitatielasten worden in 2026 op € 20.000 exclusief btw ingeschat. De exploitatielasten zijn als volgt onder te verdelen.

Gemeentelijke lasten

Dit betreffen de object gebonden kosten zoals de gemeentelijke heffingen. Deze kosten zijn bij aanvang geprognosticeerd op € 15.000 op jaarbasis. Het aanvangsbedrag is een inschatting

	2025	2026
Huurinkomsten	€ 103.000,00	€ 412.000,00
<i>Exploitatiekosten</i>		
Eigenaarslasten	€ 3.750,00	€ 15.000,00
Opstalverzekering	€ 2.500,00	€ 5.000,00
Administratie	€ 2.000,00	€ 8.000,00
Jaarrekening		€ 6.000,00
Onderhoud 4%	€ 4.120,00	€ 16.480,00
Overig	€ 2.000,00	€ 4.000,00
Fee Huub en Heurman	€ 7.500,00	€ 30.000,00
Totaal	€ 21.870,00	€ 84.480,00
Operationeel resultaat	€ 81.130,00	€ 327.520,00
Rente	€ 30.918,75	€ 123.365,81
Resultaat	€ 50.211,25	€ 204.154,19

van de initiatiefnemer op basis van ervaringscijfers en de gegevens uit het aankooponderzoek. Het aanvangsbedrag zal uiteindelijk door de gemeente Enschede worden vastgesteld en Huub en Heurman heeft hier geen invloed op.

Verzekeringen

Dit betreffen de kosten voor de opstalverzekering van het object en de verhuurdersaansprakelijkheidsverzekering. Deze kosten zijn bij aanvang geprognosticeerd op € 5.000 op jaarbasis. Het aanvangsbedrag is een inschatting van Huub en Heurman op basis van ervaringscijfers. Door middel van de keuze voor een verzekeraar heeft de initiatiefnemer enige invloed op deze kostenpost.

Administratiekosten

Dit betreffen de geschatte kosten die in rekening worden gebracht voor het voeren van de administratie van het fonds. Bij aanvang worden deze ingeschat op jaarlijks € 8.000 exclusief btw.

Kosten Jaarrekening

Dit betreffen de jaarlijkse kosten voor het opmaken van de jaarrekening. Bij aanvang worden deze ingeschat op jaarlijks € 6.000 exclusief btw. Er zal gekozen worden voor een samenstelopdracht voor de jaarrekening.

Onderhoudskosten

Dit betreffen de geschatte onderhoudskosten die in rekening worden gebracht. Bij aanvang worden deze ingeschat op jaarlijks € 16.480 exclusief btw.

Overige kosten

Dit betreffen de geschatte kosten die in rekening worden gebracht en die niet direct onder de hierboven genoemde kosten kunnen worden opgenomen. Bij aanvang worden deze ingeschat op jaarlijks € 4.000 exclusief btw.

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. Te denken valt hierbij aan kosten voor het houden van de jaarvergaderingen, kosten die gemaakt worden om de participanten periodiek te informeren, etc. De jaarlijkse vergoeding voor Huub en Heurman is € 30.000 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 lening bij de Volksbank Gronau Ahaus.

Resultaat

Het resultaat van het fonds ontstaat na aftrek van de betaalde bankrente van het operationeel resultaat.

2027	2028	2029	2030	2031	2032
€ 422.300,00	€ 432.857,50	€ 443.678,94	€ 454.770,91	€ 466.140,18	€ 477.793,69
€ 15.375,00	€ 15.759,38	€ 16.153,36	€ 16.557,19	€ 16.971,12	€ 17.395,40
€ 5.125,00	€ 5.253,13	€ 5.384,45	€ 5.519,06	€ 5.657,04	€ 5.798,47
€ 8.200,00	€ 8.405,00	€ 8.615,13	€ 8.830,50	€ 9.051,27	€ 9.277,55
€ 6.150,00	€ 6.303,75	€ 6.461,34	€ 6.622,88	€ 6.788,45	€ 6.958,16
€ 16.892,00	€ 17.314,30	€ 17.747,16	€ 18.190,84	€ 18.645,61	€ 19.111,75
€ 4.100,00	€ 4.202,50	€ 4.307,56	€ 4.415,25	€ 4.525,63	€ 4.638,77
€ 30.750,00	€ 31.518,75	€ 32.306,72	€ 33.114,39	€ 33.942,25	€ 34.790,80
€ 86.592,00	€ 88.756,80	€ 90.975,72	€ 93.250,11	€ 95.581,37	€ 97.970,90
€ 335.708,00	€ 344.100,70	€ 352.703,22	€ 361.520,80	€ 370.558,82	€ 379.822,79
€ 122.747,44	€ 122.129,06	€ 121.510,69	€ 120.892,31	€ 120.273,94	€ 119.655,56
€ 212.960,56	€ 221.971,64	€ 231.192,53	€ 240.628,49	€ 250.284,88	€ 260.167,23

7.6 Kasstroomoverzicht

Het kasstromen overzicht van het fonds laat een overzicht zien van de feitelijke geldstromen die naar verwachting in de loop van de boekjaren binnenkomen en uitgaan. Onderstaand wordt het kasstromen overzicht, verkregen via de indirecte methode, weergegeven.

7.7 Liquiditeitsoverzicht

Het liquiditeitsoverzicht geeft het banksaldo van HH Enschede Kantoorfonds aan het eind van het jaar weer. Het begin is gelijk aan de liquiditeitsreserve die bij aanvang wordt gevormd. De liquiditeit muteert vervolgens door de bedrijfsresultaten en de geplande winstuitkeringen. De liquiditeitsreserve zal ten behoeve van HH Enschede Kantoorfonds 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.

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

7.8 Kosten en vergoedingen

We vinden het belangrijk dat de participant duidelijk inzicht krijgt in de kosten en vergoedingen die door de participant worden betaald.

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 € 206.875 exclusief btw. Dat is 3,66% 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 € 150.000 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 € 30.000 exclusief btw plus € 8.000 voor het voeren van de administratie. Dit is 9,22% van de bruto huuropbrengsten.

	2025	2026
Kasstroom	€ -10.413,75	€ -25.595,81

	2025	2026
Liquiditeit begin	€ 171.525,00	€ 161.111,25
Kasstroom	€ -10.413,75	€ -25.595,81
Liquiditeit eind	€ 161.111,25	€ 135.515,44

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 Enschede Kantoorfonds is 2,10%.

In de onderstaande tabel wordt de total expense ratio gespecificeerd:

Total expense ratio	Derden	Huub en Heurman	Totaal
Initiële kosten	€ 56.875	€ 150.000	€ 206.875
Exploitatiekosten	€ 441.424		€ 441.424
Beheerskosten		€ 241.423	€ 241.423
Totaal	€ 498.299	€ 391.423	€ 889.722
Gemiddeld per jaar	€ 66.440	€ 52.190	€ 118.630
Totale fondsinvestering	€ 5.650.000	€ 5.650.000	€ 5.650.000
Total expense ratio	1,18%	0,92%	2,10%

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.

2027	2028	2029	2030	2031	2032
-16.789,44	€ -7.778,36	€ 1.442,53	€ 10.878,49	€ 20.534,88	€ 30.417,23

2027	2028	2029	2030	2031	2032
€ 135.515,44	€ 118.726,00	€ 110.947,64	€ 112.390,17	€ 123.268,65	€ 143.803,53
€ -16.789,44	€ -7.778,36	€ 1.442,53	€ 10.878,49	€ 20.534,88	€ 30.417,23
€ 118.726,00	€ 110.947,64	€ 112.390,17	€ 123.268,65	€ 143.803,53	€ 174.220,78



8 Informatie-voorziening en verslaglegging

Algemeen

De informatievoorziening richting de (potentiële) participanten in HH Enschede Kantoorfonds, 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. Een keer per jaar publiceert het fonds de jaarrekening en het jaarbericht en één keer per jaar ontvangen de participanten een halfjaarrapportage. 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 halfjaarrapportage zal de halfjaarrapportage 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 kantoren.

Het jaarverslag zal digitaal beschikbaar worden. Desgewenst kunnen participanten een gedrukt exemplaar ontvangen. Participanten worden ingelicht indien het jaarverslag beschikbaar is.

Het eerste jaar 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.





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 Enschede Kantoorfonds 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 Enschede Kantoorfonds. Voor de individuele afweging of het beleggen in participaties HH Enschede Kantoorfonds 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 Enschede Kantoorfonds inzake het fonds. Stichting HH Enschede Kantoorfonds 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 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 de door Huub en Heurman uitgevoerde prognoseberekeningen 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 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 Enschede Kantoorfonds 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 Enschede Kantoorfonds 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 Enschede Kantoorfonds
Sint Stephanusstraat 20
6512 HT Nijmegen

Bestuur Stichting HH Enschede Kantoorfonds

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 de 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 vervolprocedure

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 Enschede Kantoorfonds

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 Enschede kantoorfonds



Verklaart bij deze:

Op basis van de door Huub en Heurman aan hem/haar verstrekte Informatie Memorandum d.d. juni 2025 van HH Enschede Kantoorfonds 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 Enschede Kantoorfonds' (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 en de vertegenwoordiging van Stichting HH Enschede Kantoorfonds 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 Enschede Kantoorfonds en haar activa ;
4. Er mee in te stemmen dat Stichting HH Enschede Kantoorfonds (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 € 100.000,-. 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 DE03 4016 4024 0150 3179 00 bij de Volksbank Gronau Ahaus ten name van de Stichting HH Enschede Kantoorfonds 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 1 oktober 2025. 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 officer:



Statuten

Stichting HH Enschede Kantoorfonds

Statuten.

NAAM, ZETEL EN DUUR.

Artikel 1.

1. De stichting draagt de naam: Stichting HH Enschede Kantoorfonds. 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 volstrekte 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 dende 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 Enschede kantoorfonds

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 Enschede Kantoorfonds
 - (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 Enschede Kantoorfonds.
- 2.2 Het fonds is gevormd voor onbepaalde tijd, zoals gespecificeerd in § [6.1] van het informatie 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 het object gelegen aan de Hengelosestraat 571 te Enschede zoals nader beschreven in § [4.1] van het informatie 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 die tot het fonds behoren.
- 3.4 Het fonds is vormgegeven als een besloten inkoopfonds voor gemene rekening. Participaties kunnen alleen aan het fonds worden overgedragen. Het fonds is niet onderworpen 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, zoals vermeld in § [7.5] van het informatie memorandum. 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.
- 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 aan de Beheerder en de kosten die de Beheerder ten aanzien van het fonds maakt, zoals gespecificeerd in het informatie memorandum. Daaronder is onder andere een aanvangsvergoeding begrepen voor de Beheerder van € 150.000, exclusief – voor zover verschuldigd – BTW.
- 5.7 De Beheerder heeft recht op een jaarlijkse vergoeding ten laste van het fonds ter hoogte van € 30.000 exclusief – voor zover verschuldigd – BTW, welke vergoeding wordt geïndexeerd zoals vermeld in het informatie 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.

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

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

eventuele emissiekosten. Het fonds kent een minimale deelname van 10 participaties (€ 100.000).

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 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. Dit kan tevens een digitale oproeping via het bij de Beheerder bekende emailadres zijn.
- 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:
- de intrinsieke waarde van (de beleggingen van) het fonds;
 - 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 01 oktober 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 0,583% 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:
- verslag van de Beheerder en de Stichting over de gang van zaken in het afgelopen boekjaar;
 - 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 Enschede Kantoorfonds

Dit document is opgesteld op 10 juni 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 Enschede Kantoorfonds** worden aangeboden door **Huub en Heurman B.V.** De aanbieder is Niet de uitgevende instelling van de **participaties HH Enschede Kantoorfonds**. Dat is het fonds voor gemene rekening HH Enschede Kantoorfonds.

De uitgevende instelling is specifiek opgericht voor de aankoop en exploitatie. In oktober 2025 start Huub en Heurman met een nieuw beleggingsfonds. HH Enschede Kantoorfonds investeert in een kantoor aan de Hengelsestraat in Enschede. Het betreft een sale-leaseback van een kantoorgebouw met een gerenommeerde huurder in de zakelijke dienstverlening. Het kantoor bestaat uit 2.796 m² kantoorruimte met 96 parkeerplaatsen. Het fonds is een vermogen dat juridisch toebehoort aan Stichting HH Enschede Kantoorfonds en wordt beheerd door Huub en Heurman B.V. Ieder der deelnemers is economisch gerechtigd jegens Stichting HH Enschede Kantoorfonds 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-enschede-kantoorfonds>

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 Enschede Kantoorfonds** 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 Enschede Kantoorfonds** 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 Enschede Kantoorfonds** 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 28)**

Wat is de doelgroep van deze belegging?

De **participaties HH Enschede Kantoorfonds** worden aangeboden aan **gekwalficeerde beleggers**.

De **participaties HH Enschede Kantoorfonds** zijn geschikt voor beleggers die **risicodragend willen beleggen in vastgoed en/of vastgoedgerelateerde producten**

De **participaties HH Enschede Kantoorfonds** 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 **01-okt-2025**.

De looptijd van de **participaties** is **naar verwachting 7.5 jaar**.

Het verwachte rendement per jaar is **7,22 % IRR**

Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over het rendement" op pagina in **paragraaf 7.1 pagina 21 Eigen vermogen en rendement**.

Wat zijn de kosten voor u als beleggen?

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 **2,04%** gebruikt om kosten af te dekken. **Het totaal ingebrachte eigen vermogen van € 3.100.000** wordt geïnvesteerd in **de aankoop van het vastgoed, eenmalige kosten en liquiditeit**.

Uw inleg behoort tot het vermogen van **HH Enschede Kantoorfonds**.

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 Enschede Kantoorfonds. (pagina 21)**

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 **01-okt-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 Enschede Kantoorfonds**

De uitgevende instelling verhandelt de volgende **participaties**: HH Enschede Kantoorfonds

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 kantoorpand aan de Hengelosestraat 571 te Enschede

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 Enschede Kantoorfonds 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 aanbidding bedraagt **€ 3.100.000**

De opbrengst wordt gebruikt voor **aankoop en exploitatie van een kantoorgebouw aan de Hengelosestraat in Enschede**. Van de opbrengst wordt **€ 206.875** gebruikt voor kosten **Fee Huub en Heurman (€ 150.000)**, **financieringskosten (€ 31.875)** en **notaris en advieskosten (€ 25.000)**.

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 (6 tot 7,5 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 **55/45** Na de uitgifte van de **participaties** is deze verhouding **55/45**

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

- **nvt**

Het bedrag aan uitstaande leningen is **€ 2.550.000**. (Dit betreft 1 lening[en] die de uitgevende instelling op **30 september 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 1 oktober 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 **€ 3.100.000**

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

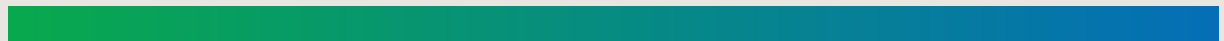
- **Nvt.**

Er wordt **wel** additionele financiering aangetrokken voor een bedrag van **€ 2.550.000**.

Na de uitgifte van de **participaties** is de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen **55/45**.

Na de uitgifte van de **participaties** bedraagt het werkkapitaal **€ 171.525** en bestaat uit:

- **Liquiditeit (€ 171.525)**



Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving

De aanbiedingsperiode begint op **01-jun-2025** en eindigt op **01-okt-2025**.

De uitgiftedatum van de **participaties** is **01-okt-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