

**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**
- **Huurnrisico**
- **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 Hengelsestraat 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, prognoseberekeringen 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.**