

INVESTMENT MEMORANDUM

HH Industrieel Vastgoed Hengelo



HUUB EN HEURMAN

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



Huub en Heurman

INVESTMENT MEMORANDUM HH INDUSTRIEEL VASTGOED HENGELO

Colofon

Dit investment memorandum wordt gepubliceerd in verband met de aanbieding en uitgifte van deelnamebewijzen in het eigen vermogen groot € 5.500.000.

Bestaande uit 55 participaties met een nominale waarde van € 100.000 per stuk

door

HH Industrieel Vastgoed Hengelo

Nijmegen, januari 2019

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

VOORWOORD

Voor u ligt het investment memorandum van HH Industrieel Vastgoed Hengelo. Het eerste vastgoedbeleggingsfonds van Huub en Heurman. Hoewel we (Huub Feijen en Pim Heurman) ons al ruim 15 jaar bezighouden met het structureren van vastgoedbeleggingen voor de particuliere belegger is een eerste fonds van onze nieuwe initiatiefnemer voor ons toch ook bijzonder. Het is het begin van een nieuw hoofdstuk en dat moet natuurlijk goed zijn.

Met Huub en Heurman willen we gewoon goede verantwoorde beleggingsproducten maken. Nuchter, reëel en zonder opportunisme. In de basis leveren we rendement op het door de beleggers ingelegde vermogen. Het ingelegde vermogen investeren we in vastgoed. De manier waarop we dat doen en de keuzes die wij als initiatiefnemer maken in de structurering van de fondsen resulteren in een risicoprofiel voor het aangeboden beleggingsproduct. De basis is de combinatie van de stenen en het huurcontract. Deze twee hebben beiden hun eigen kenmerken die als uitgangspunt dienen 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 propositie. Die modelmatige analyse is ons vertrekpunt. Daar geloven we in en daar ligt onze kracht. Het directe rendement op de inleg volgt dan uit de keuzes die gemaakt worden. Bij Huub en Heurman hebben we altijd als uitgangspunt om terugbetaling van de inleg zo reëel mogelijk te maken.

In dit investment memorandum hebben we alle relevante informatie verzameld over ons eerste fonds HH Industrieel Vastgoed Hengelo. Een beleggingspropositie met een investering in vier verhuurde bedrijfspanden in Hengelo.

Met de deelname in HH Industrieel Vastgoed Hengelo belegt u in de exploitatie van vier panden gelegen aan de Opaalstraat 44, Spinelstraat 15, Spinelstraat 18 en de Zuidelijke Havenweg 3 te Hengelo. De vier panden zijn allen verhuurd aan Enerpac Heavy Lifting Technology B.V. onderdeel van Actuant Corporation (ATU). Actuant Corporation is genoteerd aan de New York Stock Exchange (NYSE). In dit investment memorandum zal het project nader worden toegelicht en omschreven. Tevens worden alle inhoudelijke zaken rondom de structuur van het fonds, de financiële uitgangspunten, de exploitatie van het object, de betrokken partijen en alle overige relevante informatie verder uitgewerkt.

Wij zijn trots op ons eerste fonds en we zijn van mening dat we met HH Industrieel Vastgoed Hengelo een verantwoorde beleggingsmogelijkheid hebben gestructureerd met als basis kwalitatief industrieel vastgoed.

Nijmegen, januari 2019

Namens Huub en Heurman B.V.



Huub Feijen

Pim Heurman



INHOUDSOPGAVE

Colofon	2
Voorwoord	3
Inhoudsopgave	4
1 Samenvatting	6
2 Huub en Heurman: Wie zijn wij?	8
2.1 Huub en Heurman	8
2.2 De personen	9
3 De beleggingspropositie: Wat bieden we aan?	10
3.1 Het aanbod	10
3.2 Inschrijving	11
3.3 Het register	12
3.4 Wettelijk toezicht	12
4 De objecten: Waar investeren we in?	14
4.1 De objecten	14
4.2 Opaalstraat 44-50	14
4.2.1 Kadastraal	14
4.2.2 Bestemming	16
4.2.3 Gebruik	16
4.2.4 Energielabel	17
4.3 Spinelstraat 18	18
4.3.1 Kadastraal	18
4.3.2 Bestemming	18
4.3.3 Gebruik	18
4.3.4 Energielabel	19
4.4 Spinelstraat 15	21
4.4.1 Kadastraal	21
4.4.2 Bestemming	21
4.4.3 Gebruik	21
4.4.4 Energielabel	22
4.5 Zuidelijke Havenweg 3	24
4.5.1 Kadastraal	24
4.5.2 Bestemming	24
4.5.3 Gebruik	25
4.5.4 Energielabel	26
4.6 Verduurzaming: Investering in zonnepanelen	27
5 Beleggingsbeleid HH Industrieel Vastgoed Hengelo	28
5.1 Algemeen	28
5.2 Marktgegevens industrieel vastgoed in Hengelo	28
6 Fondsstructuur HH Industrieel Vastgoed Hengelo	30
6.1 Algemeen	30
6.2 HH Industrieel Vastgoed Hengelo	30
6.3 Initiatiefnemer / Beheerder Huub en Heurman B.V.	30
6.4 Stichting HH Industrieel Vastgoed Hengelo	31

7	Financiële aspecten HH Industrieel Vastgoed Hengelo	32
7.1	Fondsinvestering	32
7.2	Vermogensstructuur	33
7.3	Eigen vermogen	33
7.4	(Hypothecaire) bancaire leningen	34
7.5	Exploitatieprognose	36
7.6	Kasstromen overzicht	39
7.7	Liquiditeitsoverzicht	40
7.8	Kosten en vergoedingen	41
8	Informatievoorziening en verslaglegging	42
9	Belangrijke informatie	44
10	Risicofactoren	46
11	Betrokken partijen	48
10	Klachtenprocedure	50
11	Bijlagen	51
	Bijlage I Fondsvoorwaarden	52
	Bijlage II Oprichtingsakte van de stichting	58
	Bijlage III Inschrijvingsformulier	61

1 SAMENVATTING

Deze samenvatting moet gelezen worden als een inleiding op het investment memorandum. Iedere beslissing om in HH Industrieel Vastgoed Hengelo te beleggen moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele investment 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 investment 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 investment 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 investment memorandum wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is of indien het niet voorziet, wanneer deze samen met andere delen van het investment 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 participaties HH Industrieel Vastgoed Hengelo. Het fonds is het eerste fonds van Huub en Heurman B.V. en richt zich op de gekwalificeerde vastgoedbelegger. Een beperkt aantal beleggers wordt de mogelijkheid geboden om middels participatie in het eigen vermogen van het fonds te investeren in deze beleggingspropositie.

HH Industrieel Vastgoed Hengelo zal de verhuurde panden aan de Opaalstraat 44, Spinelstraat 15, Spinelstraat 18 en Zuidelijke Havenweg 3 te Hengelo aankopen en exploiteren. Daarnaast zal HH Industrieel Vastgoed Hengelo investeren in de zonnepanelen op de daken en deze zonnepanelen exploiteren. Huurder van de objecten is Enerpac Heavy Lifting Technology B.V. HH Industrieel Vastgoed Hengelo heeft een geplande beleggingstermijn van 5 jaar. De totale investeringssom van het fonds bedraagt € 10.500.000 inclusief eenmalige kosten en liquiditeitsreserve. Hiervan zal € 5.000.000 middels (hypothecaire) financieringen worden gefinancierd. Het beoogd op te halen eigen vermogen bedraagt € 5.500.000.

Het eigen vermogen zal worden opgehaald in 55 participaties van € 100.000. In het basisscenario (verkoop na 5 jaar exploitatie) wordt op het eigen vermogen een IRR behaald van 7,12%. 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.

Het fonds is een vermogen dat juridisch toebehoort aan Stichting HH Industrieel Vastgoed Hengelo en wordt beheerd door Huub en Heurman B.V. Ieder der deelnemers is economisch gerechtigd jegens Stichting HH Industrieel Vastgoed Hengelo tot een breukdeel van de waarde van het vermogen, overeenkomstig het door hem of haar gehouden aantal participaties.

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

De inschrijving vangt aan op het moment van eerste verspreiding van dit investment memorandum en sluit op het moment dat alle participaties zijn toegewezen. Start van het fonds staat gepland op 1 april 2019.



2. HUUB EN HEURMAN: WIE ZIJN WIJ?

2.1 Huub en Heurman.

Huub en Heurman is een nieuwe initiatiefnemer en beheerder van vastgoedbeleggingsfondsen. Hoewel Huub en Heurman een nieuwe naam in de wereld van aanbieders van vastgoedbeleggingsfondsen is, zijn de personen achter Huub en Heurman dat niet. De partners Huub Feijen en Pim Heurman zijn tevens partner in Haerzathe Investments. Haerzathe Investments structureert en beheert sinds 2004 vastgoedbeleggingsfondsen.

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.

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 Industrieel Vastgoed Hengelo ook opgezet. In het volgende hoofdstuk van dit investment memorandum zal hier verder op in worden gegaan.



2.2 De Personen.

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

Huub Feijen

Huub Feijen studeerde bestuurs- en organisatiewetenschappen aan de Radboud Universiteit Nijmegen, toen hij werd benaderd om onderzoek te doen naar 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 medeaandehouder 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.



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 medeaandehouder is geworden. Pim Heurman is door de AFM (Autoriteit Financiële Markten) getoetst op deskundigheid en betrouwbaarheid.



"Ik houd van uitdaging. Dat was al zo in mijn top sportcarrière en dat heb ik in mijn werk ook. Ik krijg energie van het zoeken naar oplossingen voor iets dat niet of moeilijk mogelijk lijkt. De truc is volgens mij om de puzzel te ontleden en het weer simpel te maken. Dat vind ik leuk om te doen en daar zijn Huub en ik sterk in."

2.3 Register

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 vestiging Nijmegen ingeschreven onder kvk-nummer 72812087. HH Industrieel Vastgoed Hengelo zal het eerste beleggingsfonds van Huub en Heurman worden. Huub en Heurman valt als uitgezonderde beheerder onder het zogenaamde AIFMD light regime van de AFM.

3. DE BELEGGINGSPROPOSITIE: WAT BIEDEN WE AAN?

3.1 Het aanbod

Aangeboden worden 55 participaties in het fonds HH Industrieel Vastgoed Hengelo. Deze participaties kwalificeren als een financieel beleggingsproduct. Dat beleggingsproduct is vorm gegeven in een bepaalde juridische structuur en het heeft een risicoprofiel dat volgt uit de keuzes die zijn gemaakt bij de structurering. Maar in de basis bieden we een rendement op vermogen dat wordt ingelegd.

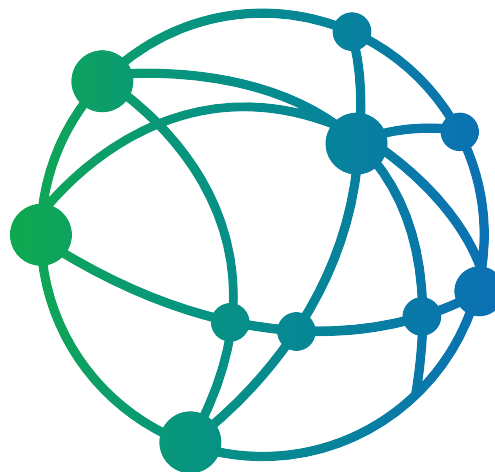
HH Industrieel Vastgoed Hengelo is gestructureerd in de vorm van een besloten fonds voor gemene rekening en wordt specifiek aangegaan voor de financiering van de aankoop en exploitatie van vier panden in Hengelo. Elke participatie geeft recht tot 1/55 deel van de resultaten en de (stille) reserves van het fonds. We richten ons op de gekwalificeerde vastgoedbelegger.

De totale investeringssom van het fonds bedraagt € 10.500.000 inclusief eenmalige kosten en liquiditeitsreserve. Hiervan zal € 5.000.000 via (hypothecaire) bancaire financiering worden gefinancierd. Het beoogd op te halen eigen vermogen bedraagt € 5.500.000. De leverage van het fonds zal bij aanvang derhalve 52% bedragen.

Het eigen vermogen zal worden opgehaald in 55 participaties van € 100.000. Elke participatie geeft recht op 1,82% eigendom. Er zijn halfjaarlijkse uitkeringen gepland. In het basisscenario (verkoop na 5 jaar tegen € 8.800.000 k.k. inclusief zonnepanelen) wordt op het eigen vermogen een IRR behaald van 7,12%.

Dit IRR rendement komt uit de volgende geprognosticeerde kasstromen:

<i>Storting</i>	1-4-2019	€ -100.000	
<i>Rendement</i>	31-12-2019	€ 6.000	6,00%
	30-6-2020	€ 3.500	3,50%
	31-12-2020	€ 3.500	3,50%
	30-6-2021	€ 3.500	3,50%
	31-12-2021	€ 3.500	3,50%
	30-6-2022	€ 3.625	3,63%
	31-12-2022	€ 3.625	3,63%
	30-6-2023	€ 3.750	3,75%
	31-12-2023	€ 3.750	3,75%
<i>Overwinst</i>	31-3-2024	€ 0	0,00%
<i>Retour inleg</i>	31-3-2024	€ 100.000	100%



3.2 Inschrijving

Een potentiële investeerder kan inschrijven op een of meerdere participaties door middel van het inschrijfformulier. Het inschrijfformulier wordt los bij het investment memorandum bijgevoegd. Inschrijving vindt plaats bij de beheerder 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 dat er in totaal voor € 5.500.000 is ingeschreven. Hierna wordt de inschrijving gesloten. De inschrijvingsperiode, in verband met de uitgifte van de participaties, eindigt uiterlijk op 31 maart 2019. 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 maart 2019 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. Indien een rechtspersoon een belang van meer dan 5% (i.c. 3 participaties of meer) verkrijgt in het fonds kan het zijn dan de hypothecair financierende bank aanvullende gegevens van de rechtspersoon verlangt 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 een nader bekend te maken rekeningnummer ten name van de Stichting HH Industrieel Vastgoed Hengelo.
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, de documenten inzake financieringen worden getekend en zal de hypotheek worden gevestigd.

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 31 maart 2019 (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 Industrieel Vastgoed Hengelo terug te trekken of uit te stellen dan wel participaties gedeeltelijk toe te wijzen, geen der partijen genoemd in dit investment memorandum schadeplichtig zullen zijn jegens de inschrijver(s).

3.3 Het Register

De participanten worden in het register ingeschreven. Het register zal worden bijgehouden door Huub en Heurman en ligt ter inzage ten kantore 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 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 Industrieel Vastgoed Hengelo 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.



4. DE OBJECTEN: WAAR INVESTEREN WE IN?

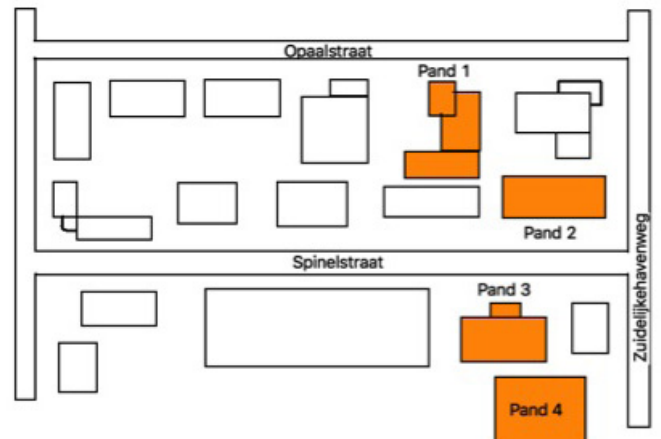
4.1 De objecten

In de aan te kopen objecten aan de Opaalstraat 44-50, de Spinelstraat 15, de Spinelstraat 18 en de Zuidelijke Havenweg 3 te Hengelo is Enerpac Heavy Lifting Technology B.V. gevestigd. De panden zijn allen gesitueerd op het bedrijvenpark Twentekanaal Zuid te Hengelo en zijn ruimtelijk opgezet. Ze beschikken over voldoende parkeergelegenheid en buitenterreinen voor opslag en productie. De panden zijn hoogwaardig gebouwd, representatief afgewerkt en verkeren in goede staat van onderhoud. Alle panden zijn voorzien van grootverbruik stroom trafo's in verschillende capaciteiten.



4.2 Opaalstraat 44-50 (pand 1)

Het gebouw bestaat uit een fabriekshal met een kantoorge-deelte. Dit pand is gefaseerd gebouwd. Het eerste deel dateert van 1999. In het jaar 2000 is de fabriekshal aan de achterzijde uitgebreid en in 2002 is het kantoorge-deelte voorzien van een extra bouwlaag. De functionele bedrijfs-ruimte is voorzien van diverse kraanbanen en hoogwaardige installaties.



4.2.1 Kadastraal

Het pand is kadastraal bekend:

Gemeente	:	Hengelo Overijssel
Sectie	:	E
Nummer	:	2391 en 2505
Grootte	:	33 are en 7 are 27 ca





4.2.2 Bestemming

Gemeente	Hengelo
Vigerende Bestemmingsplan	"Bedrijventerrein Twentekanaal" vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 18-01-2013. Op grond van artikel 5 van de planvoorschriften is de bestemming van het object: Bedrijventerrein – Industrie met functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 4.2
Huidig gebruik	Het huidige gebruik is in overeenstemming met het bestemmingsplan.
Uitbreiding	Op grond van de huidige bestemmingsplanvoorschriften is een verdere uitbreiding van het gebruik en/of bebouwing niet mogelijk.
Vorbereidingsbesluit	De gemeente heeft geen voorbereidingsbesluit genomen betreffende het perceel
Ontwerpbestemmingsplan	De gemeente heeft geen ontwerpbestemmingsplan betreffende het perceel in voorbereiding
Monument	Nee
Wet voorkeursrecht gemeenten	Nee

4.2.3 Gebruik

Het pand is verhuurd aan Enerpac Heavy Lifting Technology B.V. en in gebruik als bedrijfsruimte met kantoorruimte. Het object zou ook zeer geschikt voor een eigenaar/gebruiker.

Indeling Object	Ruimte	Huurder(s)	VVO in m2
Begane Grond	Kantoorruimte	Enerpac Heavy Lifting Technology	386
Begane Grond	Bedrijfsruimte	Enerpac Heavy Lifting Technology	1.923
1e verdieping	Kantoorruimte	Enerpac Heavy Lifting Technology	232
1e verdieping	Bedrijfsruimte	Enerpac Heavy Lifting Technology	175
2e verdieping	Kantoorruimte	Enerpac Heavy Lifting Technology	118
Totaal			2.834

De huidige huurovereenkomst expireert op 14 april 2024. De huidige contractuur is € 221.297,40 per jaar.

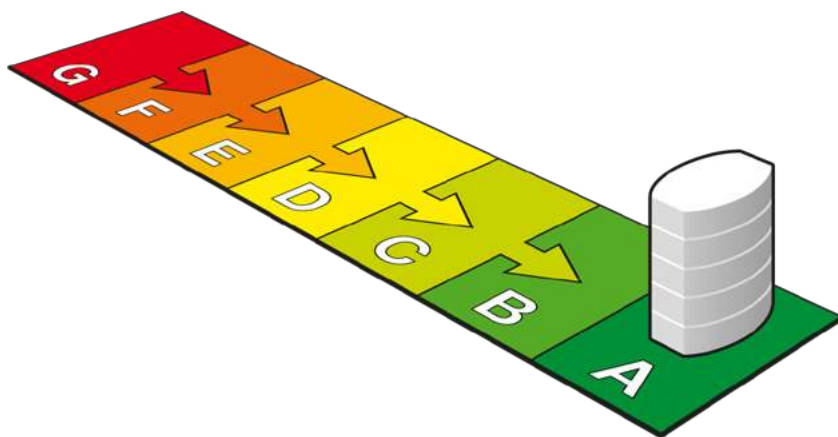


4.2.4 Energielabel

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.

Kantoorfunctie (zie de bijlage voor de samenstelling)		
Gebruiksoppervlak	Naam adviseur	Adviesbedrijf
380.0 m ²	J. Pijnacker	Bedrijfsenergielabels B.V.
Opnamedatum	Examnummer	Inschrijfnummer
23-09-2018	45419	IKB0162
Energielabel geldig tot	Handtekening	KvK-nummer
23-09-2028		65361040
Afmeldnummer		
784827424		

Straat (zie bijlage)

Opaalstraat

Nummer/toevoeging

50

Postcode

7554TS

Woonplaats

Hengelo

Volgnummer gebouw

Energielabel op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? *nee*

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).

698,1 MJ/m²

(megajoules)

39,3 kg/m²

(CO₂-emissie)

39,7 kWh/m² (elektriciteit)

9,4 m³/m² (gas)

0 GJ/m² (warmte)

4.3 Spinelstraat 18 (pand 2)

Het gebouw betreft een fabriekshal. De hal is in 2003 gebouwd. De functionele bedrijfsruimte is voorzien van diverse kraanbanen en hoogwaardige installaties.



4.3.2 Bestemming

Gemeente	Hengelo
Vigerende Bestemmingsplan	"Bedrijventerrein Twentekanaal" vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 18-01-2013. Op grond van artikel 5 van de planvoorschriften is de bestemming van het object:
Bedrijventerrein	Industrie met functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 4.2
Huidig gebruik	Het huidige gebruik is in overeenstemming met het bestemmingsplan
Uitbreiding	Op grond van de huidige bestemmingsplanvoorschriften is een verdere uitbreiding van het gebruik en/of bebouwing niet mogelijk.
Vorbereidingsbesluit	De gemeente heeft geen voorbereidingsbesluit genomen betreffende het perceel
Ontwerpbestemmingsplan	De gemeente heeft geen ontwerpbestemmingsplan betreffende het perceel in voorbereiding
Monument	Nee
Wet voorkeursrecht gemeenten	Nee

4.3.3 Gebruik

Het pand is verhuurd aan Enerpac Heavy Lifting Technology B.V. en in gebruik als bedrijfsruimte. Het object zou ook zeer geschikt voor een eigenaar/gebruiker.

Indeling Object	Ruimte	Huurder(s)	WO in m2
Begane Grond	Bedrijfsruimte	Enerpac Heavy Lifting Technology	1.145
Begane Grond	Sanitaire ruimte	Enerpac Heavy Lifting Technology	27
1e verdieping	Kantine	Enerpac Heavy Lifting Technology	27
Totaal			1.199

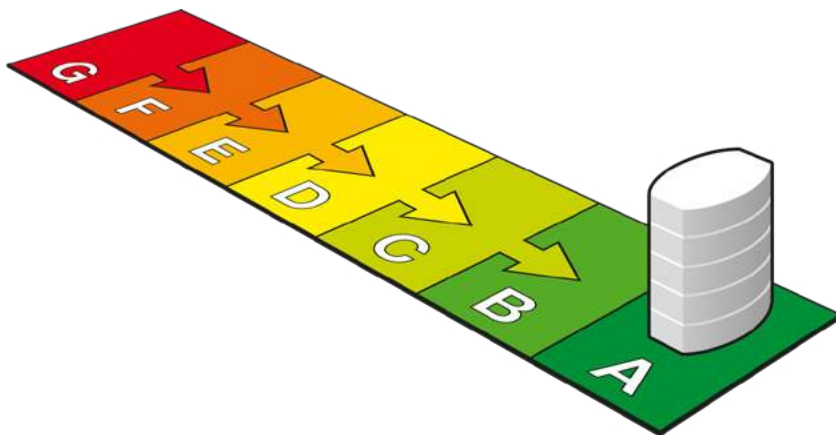
De huidige huurovereenkomst expireert op 14 april 2024. De huidige contracthuur is € 83.864,67 per jaar.

4.3.4 Energielabel

Energielabel gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

Dit gebouw

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Kantoorfunctie (zie de bijlage voor de samenstelling)		
Gebruiksoppervlak	Naam adviseur	Adviesbedrijf
54.0 m ²	J. Pijnacker	Bedrijfsenergielabels B.V.
Opnamedatum	Examenummer	Inschrijfnummer
23-09-2018	45419	IKB0162
Energielabel geldig tot	Handtekening	KvK-nummer
23-09-2028		65361040
Afmeldnummer		
456835052		
Energielabel op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? <input type="checkbox"/> nee		
Adres representatief gebouw of gebouwdeel:		

A
(zie toelichting in bijlage)



Straat (zie bijlage)
Spinelstraat
Nummer/toevoeging
18
Postcode
7554TW
Woonplaats
Hengelo
Volgnummer gebouw



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).

690,8 MJ/m²
(megajoules)

38,9 kg/m²
(CO₂-emissie)

39,7 kWh/m² (electriciteit)

9,2 m³/m² (gas)

0 GJ/m² (warmte)



4.4 Spinelstraat 15 (pand 3)

Het gebouw bestaat uit een fabriekshal met een kantoor-gedeelte. Dit pand is gefaseerd gebouwd. Het eerste deel dateert van 1999. In het jaar 2009 is de fabriekshal aan de voorzijde uitgebreid en in 2009 is een nieuwe kantoor-gedeelte van 3 lagen aangebouwd. De functionele bedrijfsruimte is voorzien van diverse kraanbanen en hoogwaardige installaties.

4.4.1 Kadastraal

Het pand is kadastraal bekend:

Gemeente	:	Hengelo Overijssel
Sectie	:	E
Nummer	:	2335
Grootte	:	41 are 80 ca



4.4.2 Bestemming

Gemeente	Hengelo
Vigerende Bestemmingsplan	"Bedrijventerrein Twentekanaal" vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 18-01-2013. Op grond van artikel 5 van de planvoorschriften is de bestemming van het object: Bedrijventerrein - Industrie met functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 4.2
Huidig gebruik	Het huidige gebruik is in overeenstemming met het bestemmingsplan
Uitbreiding	Op grond van de huidige bestemmingsplanvoorschriften is een verdere uitbreiding van het gebruik en/of bebouwing niet mogelijk.
Voorbereidingsbesluit	De gemeente heeft geen voorbereidingsbesluit genomen betreffende het perceel
Ontwerpbestemmingsplan	De gemeente heeft geen ontwerpbestemmingsplan betreffende het perceel in voorbereiding
Monument	Nee
Wet voorkeursrecht gemeenten	Nee

4.4.3 Gebruik

Het pand is verhuurd aan Enerpac Heavy Lifting Technology B.V. en in gebruik als bedrijfsruimte met kantoorruimte. Het object zou ook zeer geschikt voor een eigenaar/gebruiker.

Indeling Object	Ruimte	Huurder(s)	VVO in m2
Begane Grond	Kantoorruimte	Enerpac Heavy Lifting Technology	292
Begane Grond	Bedrijfsruimte	Enerpac Heavy Lifting Technology	2.117
1e verdieping	Kantoorruimte	Enerpac Heavy Lifting Technology	161
2e verdieping	Kantoorruimte	Enerpac Heavy Lifting Technology	159
Totaal			2.834

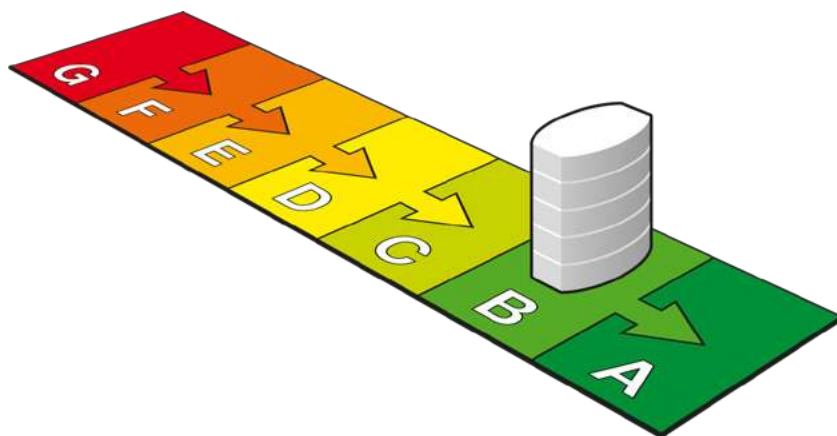
De huidige huurovereenkomst expireert op 14 april 2024. De huidige contractuur is € 160.875,12 per jaar.

4.4.4 Energielabel

Energielabel gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



B

(zie toelichting in bijlage)

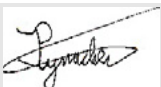


Dit gebouw

Weinig besparingsmogelijkheden

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Kantoorfunctie (zie de bijlage voor de samenstelling)

Gebruiksoppervlak 580.0 m ²	Naam adviseur J. Pijnacker	Adviesbedrijf Bedrijfsenergielabels B.V.
Opnamedatum 23-09-2018	Examnummer 45419	Inschrijfnummer IKB0162
Energielabel geldig tot 23-09-2028	Handtekening 	KvK-nummer 65361040
Afmeldnummer 623303012		



Straat (zie bijlage)
Spinelstraat
Nummer/toevoeging
15
Postcode
7554TW
Woonplaats
Hengelo
Volgnummer gebouw

Energielabel op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? nee

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).

826,2 MJ/m²

(megajoules)

44,3 kg/m²

(CO₂-emissie)

25,6 kWh/m² (elektriciteit)

16,8 m³/m² (gas)

0 GJ/m² (warmte)



4.5 Zuidelijke Havenweg 3 (pand 4)

Het gebouw bestaat uit een fabriekshal met een kantoorgedeelte. Dit pand is gefaseerd gebouwd. Het eerste deel dateert van 2012. In het jaar 2016 is het kantoorgedeelte aan de voorzijde uitgebreid op de 1e en de 2e verdieping en is het kantoor voorzien van een personenlift. De functionele bedrijfsruimte is voorzien van diverse kraanbanen en hoogwaardige installaties.

4.5.1 Kadastraal

Het pand is kadastraal bekend:

Gemeente : Hengelo Overijssel
Sectie : E
Nummer : 2708
Grootte : 96 are 55 ca



4.5.2 Bestemming

Gemeente	Hengelo
Vigerende Bestemmingsplan	"Bedrijventerrein Twentekanaal" vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 18-01-2013. Op grond van artikel 5 van de planvoorschriften is de bestemming van het object: Bedrijventerrein – Industrie met functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 4.2
Huidig gebruik	Het huidige gebruik is in overeenstemming met het bestemmingsplan
Uitbreiding	Op grond van de huidige bestemmingsplanvoorschriften is een verdere uitbreiding van het gebruik en/of bebouwing niet mogelijk.
Vorbereidingsbesluit	De gemeente heeft geen voorbereidingsbesluit genomen betreffende het perceel
Ontwerpbestemmingsplan	De gemeente heeft geen ontwerpbestemmingsplan betreffende het perceel in voorbereiding
Monument	Nee
Wet voorkeursrecht gemeenten	Nee



4.5.3 Gebruik

Het pand is verhuurd aan Enerpac Heavy Lifting Technology B.V. en in gebruik als bedrijfsruimte met kantoorruimte. Het object zou ook zeer geschikt voor een eigenaar/gebruiker.

Indeling Object	Ruimte	Huurder(s)	VVO in m2
Begane Grond	Kantoorruimte	Enerpac Heavy Lifting Technology	38
Begane Grond	Kantine/sanitair	Enerpac Heavy Lifting Technology	626
Begane Grond	Bedrijfsruimte A	Enerpac Heavy Lifting Technology	605
Begane Grond	Bedrijfsruimte B	Enerpac Heavy Lifting Technology	452
Begane Grond	Bedrijfsruimte C	Enerpac Heavy Lifting Technology	452
Begane Grond	Bedrijfsruimte D	Enerpac Heavy Lifting Technology	605
Begane Grond	Overkapping	Enerpac Heavy Lifting Technology	720
1e verdieping	Kantoorruimte	Enerpac Heavy Lifting Technology	312
2e verdieping	Kantoorruimte	Enerpac Heavy Lifting Technology	485
2e verdieping	Kantoorruimte	Enerpac Heavy Lifting Technology	88
3e verdieping	Archiefruimte	Enerpac Heavy Lifting Technology	100
Totaal			4.483

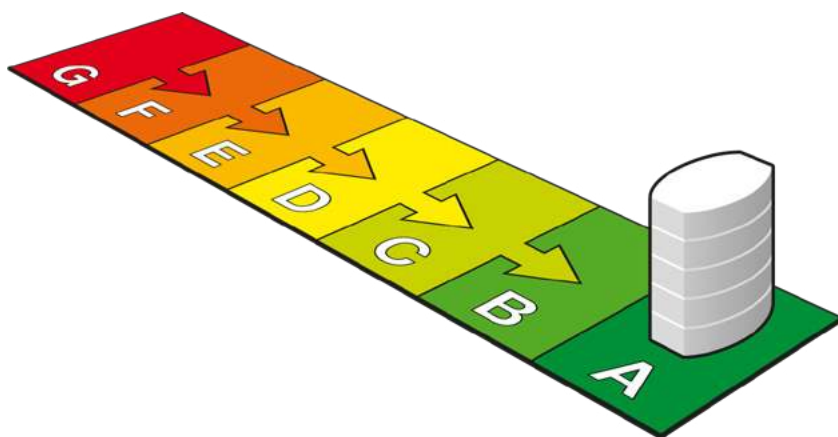
De huidige huurovereenkomst expireert op 14 april 2024. De huidige contractuur is € 403.869,96 per jaar.

4.5.4 Energielabel

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.

Kantoorfunctie			(zie de bijlage voor de samenstelling)
Gebruiksoppervlak	Naam adviseur	Adviesbedrijf	
990.0 m ²	J. Pijnacker	Bedrijfsenergielabels B.V.	
Opnamedatum	Examnummer	Inschrijfnummer	
21-08-2018	65361040	IKB0162	
Energielabel geldig tot	Handtekening	KvK-nummer	
21-08-2028		45419	
Afmeldnummer			
339226614			
Energielabel op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel?			nee
Adres representatief gebouw of gebouwdeel:			

Straat (zie bijlage)

Zuidelijke Havenweg

Nummer/toevoeging

3

Postcode

7554RR

Woonplaats

Hengelo

Volgnummer gebouw



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).

688,6 MJ/m²

(megajoules)

37,8 kg/m²

(CO₂-emissie)

29,6 kWh/m² (elektriciteit)

11,8 m³/m² (gas)

0 GJ/m² (warmte)



4.6 Verduurzaming: Investering in zonnepanelen

Hoewel de panden over energielabels A en B beschikken zal er direct na aankoop toch een extra investering worden gedaan in verdere verduurzaming van de panden. Op nagenoeg alle daken zullen zonnepanelen worden geplaatst. Voor deze investering zijn ISDE vergunningen aanwezig die worden overgenomen in de aankoop. Zowel bouwkundig (constructief) als financieel zijn de mogelijkheden onderzocht. Zo spoedig mogelijk na aankoop van de panden zal er gestart worden met de werkzaamheden. Een deel van de opgewekte stroom zal worden afgenomen door de huurder en een deel zal worden terug geleverd aan het net. De ISDE beschikkingen hebben een looptijd van 16 jaar. Hierdoor levert HH Industrieel Vastgoed Hengelo direct een mooie bijdrage aan de verduurzamingsopgave van de Nederlandse vastgoedbranche.

5. BELEGGINGSBELEID HH INDUSTRIEEL VASTGOED HENGELO

5.1 Algemeen

HH Industrieel Vastgoed Hengelo investeert zoals de naam al aangeeft in verhuurd industrieel vastgoed. Het beleggingsbeleid van het fonds is gericht op het behalen van een zo optimaal mogelijk rendement met een behoudend risicoprofiel uit de verhuur van het vastgoed. Omdat de kwaliteit van de panden ten opzichte van de overige panden in de omgeving relatief hoog is, is de gecontracteerde huursom ten opzichte van de zogenaamde markthuur in de omgeving ook relatief hoog.

De basisgedachte voor de belegging gaat uit van een buy and hold strategie voor een exploitatieperiode van 5 jaar. Dit is de nog resterende huurtermijn van het huidige huurcontract. Er geldt een opzegtermijn van 2 jaar. In de (financiële) opzet van het fonds zijn we er voorzichtigheidshalve van uitgegaan dat we bij expiratie een nieuw huurcontract moeten sluiten tegen de "lagere" markthuur. Dat is in principe ook het moment voor verkoop van het vastgoed. Wanneer we dan op dat moment zouden verkopen tegen een vergelijkbaar rendement (BAR) als we op dit moment vrij op naam aankopen dan is de opbrengst voldoende om de inleg van de participanten terug te betalen. Met dit als uitgangspunt is de financiële opzet van het fonds gestructureerd.

5.2 Marktgegevens industrieel vastgoed in Hengelo

Hengelo is van oudsher een techniekstad. Grote, krachtige namen als Stork en Hazemeijer hebben een stevig fundament gelegd. Hengelo ligt centraal in Twente. Een regio die bijzonder goed is in High Tech Systems & Materials, met de Universiteit Twente - aan de rand van Hengelo - als belangrijke broedplaats. Met 81.000 inwoners staat Hengelo op plek 41 op de lijst van grootste gemeenten in Nederland. Ca. 5.000 Hengelose bedrijven zorgen voor ruim 46.000 arbeidsplaatsen. Door de centrale ligging is Hengelo een uitstekende vestigingslocatie voor zowel lokaal, regionaal als (inter)nationaal opererende bedrijven. Hengelo huisvest grote internationaal opererende bedrijven, zoals Siemens, Stork Thermeq, Thales Nederland, Eaton, Twence Afvalverwerking en Ikea. Ook het midden- en kleinbedrijf (MKB) in Hengelo doet het bijzonder goed. Door continue aandacht voor innovatie, kwaliteit & veiligheid én hun betrokkenheid bij elkaar en de omgeving zorgen ze voor duurzame verbanden en sterke samenwerkingsverbanden. De meest voorkomende bedrijfsactiviteiten zijn metaalbewerking, elektronica, chemische industrie, logistiek, beton- en asfaltproductie, afvalverwerking, groothandel en autobedrijven.

Maar ook zakelijke dienstverlening is sterk vertegenwoordigd met bedrijven als de Odin Groep met Previder & Heutink IT, Unit 4 Agresso en IT-to-IT. (Bron: Gemeente Hengelo)

Het aanbod bedrijfsruimten in Hengelo bevindt zich op de terreinen Westermaat, Twentekanaal, 't Oosterveld en overige gebieden. Het aantal vierkante meters aangeboden bedrijfsruimte is in het afgelopen jaar nauwelijks veranderd. Op 1 juli 2018 werd 91.700 m² aangeboden, 100 m² meer dan een jaar eerder. Tussen 2016 en 2017 was het aanbod nog met 18% gedaald. Van het huidige aanbod is 3% nieuwbouw. Ondanks het gelijk gebleven aanbod is de markt het afgelopen jaar wel actief geweest. Er worden nu meer objecten aangeboden dan een jaar geleden. Er zijn nu 87 vacante objecten tegenover 70 vorig jaar. De gemiddelde unitgrootte daalt daarmee van 1.309 m² naar 1.054 m².

In het deelgebied Twentekanaal daalde het aanbod vorig jaar nog met 35%. Het aanbod halverwege 2018 was 47.300 m², slechts 700 m² minder dan halverwege 2017. Op bedrijventerrein Westermaat is het aanbod gestabiliseerd op een niveau van 23.400 m² na een forse daling van 29% vorig jaar. In de overige gebieden nam het aanbod met 38% toe tot een niveau van 17.000 m². Er zijn in Hengelo in 2017 meer bedrijfsruimten opgenomen dan in 2016: de opname steeg met 17% naar 64.100 m². In 2016 werd er 54.800 m² bedrijfsruimte opgenomen, en in 2015 ging het om 65.500 m². 2016 was dus een minder opname jaar dat in 2017 weer is overtroffen. De grootste transactie kwam afgelopen jaar op naam van Ten Cate, dat 15.650 m² in gebruik nam op bedrijventerrein Westermaat. Een andere grote transactie kwam op naam van OTR Techniek, dat een pand van 3.800 m² op bedrijventerrein Twentekanaal in gebruik nam. In de eerste helft van 2018 remde de opname wat af. (Bron: Vastgoedrapportage)

Economie

De groei van de Twentse economie van de afgelopen jaren zet stevig door. In 2017 groeide het Bruto Regionaal Product (BRP) van Twente met 3,6% ten opzichte van een jaar eerder. Het Bruto Binnenlands Product (de productiviteit van heel Nederland) groeide met 3,2%. Sinds 2014 groeien de Twentse en Nederlandse economie weer na twee jaar van krimp als gevolg van de economische recessie. In 2014 was de groei in Nederland als geheel nog iets groter dan in Twente, maar sinds 2015 groeit de Twentse economie sneller dan die in heel Nederland. Deze groei in Twente is vooral te danken aan de goede prestaties in de industriesector. De economische groei is de afgelopen jaren ook in de regio's rondom Twente zichtbaar. In 2017 groeide de economie minder hard in de Achterhoek (+3,3%), de regio Zwolle (+3,2%) en de regio Deventer (+3,1%) dan in Twente. (Bron: Vastgoedrapportage)



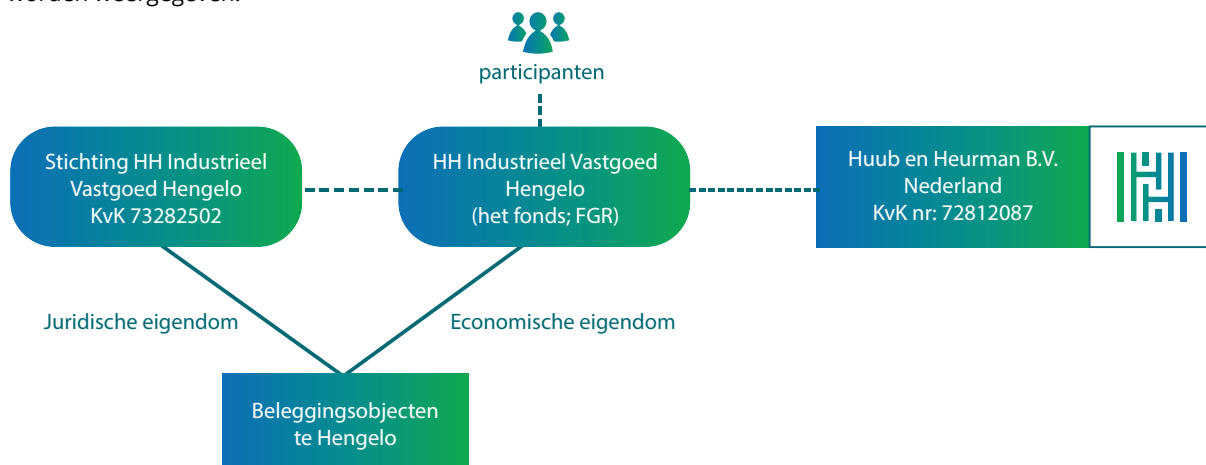
6. FONDSSTRUCTUUR HH INDUSTRIEEL VASTGOED HENGELO

6.1 Algemeen

HH Industrieel Vastgoed Hengelo 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. Het fonds is een vermogen dat juridisch toebehoort aan Stichting HH Industrieel Vastgoed Hengelo en wordt beheerd door Huub en Heurman B.V. Ieder der deelnemers is economisch gerechtigd jegens Stichting HH Industrieel Vastgoed Hengelo tot een breukdeel van de waarde van het vermogen, overeenkomstig het door hem of haar gehouden aantal participaties.

Het onderhavige fonds voor gemene rekening is opgezet door middel van overeenkomsten van eigen aard. In de rechtspraak zijn fondsen voor gemene rekening soms aangemerkt als personenvennootschap. Volgens Stichting HH Industrieel Vastgoed Hengelo 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 Industrieel Vastgoed Hengelo 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 Industrieel Vastgoed Hengelo 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 Industrieel Vastgoed Hengelo.

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



6.2 HH Industrieel Vastgoed Hengelo

HH Industrieel Vastgoed Hengelo 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, verduurzaming en exploitatie van de panden aan de Opaalstraat 44-50, Spinelstraat 15, Spinelstraat 18 en Zuidelijke Havenweg 3 in Hengelo. De participanten in HH Industrieel Vastgoed Hengelo 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 Industrieel Vastgoed Hengelo. Een uitgebreide beschrijving van Huub en Heurman is te vinden in hoofdstuk 2 van dit investment 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. Huub en Heurman maakt voor een deel van haar taken gebruik van TCS Fund Services B.V. TCS Fund Services is ISAE-3402 type II gecertificeerd. Bij aankoop van een participatie HH Industrieel Vastgoed Hengelo krijgt u toegang tot de TCS Investment Room. Dit is een online platform waar de participant alle informatie met betrekking tot de participatie digitaal kan raadplegen.

De bij deze emissie betrokken rechtspersonen en natuurlijke personen hebben geen ander belang dan het initiëren en beheren van vastgoedbeleggingsfondsen. Er is geen sprake van mogelijke tegenstrijdige belangen tussen verplichtingen jegens het fonds en de eigen belangen van de betreffende personen. Tevens is er geen sprake van potentiële belangenconflicten tussen de plichten jegens Stichting HH Industrieel Vastgoed Hengelo 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 Industrieel Vastgoed Hengelo

Stichting HH Industrieel Vastgoed Hengelo 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 Industrieel Vastgoed Hengelo houdt 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 Industrieel Vastgoed Hengelo treedt op voor en ten behoeve van de participanten en behartigt de gezamenlijke belangen van de participanten.

Stichting HH Industrieel Vastgoed Hengelo houdt toezicht op de naleving van de fondsvoorwaarden door Huub en Heurman.

Het bestuur van de stichting zal worden gevormd door TCS Governance B.V., onderdeel van de TCS Groep. TCS Governance B.V. is geheel onafhankelijk en staat onder toezicht van De Nederlandsche Bank in het kader van de Wet toezicht trustkantoren (de Wtt). De directie van TCS Governance B.V. wordt gevormd door Birgitte van den Broek en Any Warsono Tjiptowardojo.

7. FINANCIËLE ASPECTEN HH INDUSTRIEEL VASTGOED HENGELO

HH industrieel Vastgoed Hengelo richt zich 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 investment memorandum bekende gegevens en door Huub en Heurman gemaakte inschattingen.

7.1 Fondsinvestering

De totale fondsinvestering benodigd voor de investeringen in de gebouwen, de zonnepanelen en het structureren van het fonds bedraagt € 10.500.000,-. Deze investering is als volgt opgebouwd:

Aankoopsom

Aankoop onroerend goed	€ 8.500.000
Overdrachtsbelasting	€ 510.000
	€ 9.010.000

Investering zonnepanelen

€ 560.000

Bijkomende kosten

Fee Huub en Heurman	€ 300.000
Makelaarscourtage	€ 75.000
Notaris en advieskosten	€ 80.00
Marketingkosten	€ 50.000
Overige structureringskosten	€ 50.000
Afsluitkosten financiering	€ 29.500
Totaal bijkomende kosten	€ 584.500

Liquiditeitsreserve

€ 345.500

Totale investering

€ 10.500.000

Aankoop onroerend goed

Het onroerend goed wordt per 1 april 2019 aangekocht van Euregio Vastgoed B.V. De totale aankoopkosten van het complex zijn € 8.500.000 kosten koper. De overdrachtsbelasting komt uit op € 510.000. De totale aankoop van het onroerend goed komt hiermee op € 9.010.000. Bij aankoop van de panden bedraagt de jaarlijkse bruto huuropbrengst van € 870.000 bij aankoop van het vastgoed. Hiermee komt de aankoop van het onroerend goed uit op een kapitalisatiefactor van 10,35 keer de bruto huuropbrengst. Dat is gelijk aan een bruto aanvangsrendement van 9,65% 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 € 584.500 exclusief btw 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 € 300.000 exclusief btw.

Makelaarscourtage XO Property

Dit is de vergoeding die de makelaar XO Property Partners B.V aan het fonds in rekening brengt voor de door haar uitgevoerde werkzaamheden bij de aankoop van het onroerend goed. Het bedrag is € 75.000 exclusief btw.

Notaris en advieskosten

Ten behoeve van de notariskosten voor het opstellen van de hypothecaire inschrijving, alle overeenkomsten en akten alsmede de advieskosten met betrekking tot de aankoop van het vastgoed is een bedrag opgenomen van € 80.000 exclusief btw. Deze kosten worden door de initiatiefnemer in rekening gebracht aan het fonds.

Marketingkosten

Dit betreft de kosten voor alle marketingactiviteiten (persberichten, advertenties, persoonlijke toelichting/bezoek etc.) en werkzaamheden die samenhangen met het verwerven van het benodigde belegd vermogen. Deze post heeft eveneens betrekking op het samenstellen en drukken van het investment memorandum. Deze kosten worden als totaalbedrag van € 50.000 exclusief btw in rekening gebracht.

Overige structureringskosten

Dit betreft alle additionele kosten die worden gemaakt en die verband houden met de structurering van het fonds. Te denken valt aan (advies)kosten die zijn gemaakt in verband met de aankoop, technische beoordeling en inspectie, marktonderzoek, kosten voor de toezichthouder maar ook eventuele vergoedingen voor het voor financieren van bepaalde kosten in de periode voorafgaande aan de emissie. Deze kosten worden als totaalbedrag van € 50.000 exclusief btw in rekening gebracht.

Afsluitkosten financiering

Voor het afsluiten van de hypothecaire financiering worden door de financierende bank eenmalige afsluitkosten in rekening gebracht. Deze kosten worden ingeschat op € 29.000.

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 en het afsluiten van de (hypothecaire) bancaire leningen dienen ter financiering van de aankoop van de panden, de zonnepanelen, de bijkomende kosten en het vormen van de liquiditeitsreserve. Onderstaand is de vermogensstructuur van het fonds weergegeven.

Eigen vermogen	€ 5.500.000
Hypothecaire financiering	€ 4.500.000
Financiering zonnepanelen	€ 500.000
Totaal vermogen	€ 10.500.000

Van de totale vermogensbehoefte is bij aanvang circa 47,6% door middel van een (hypothecaire) bancaire leningen gefinancierd.

7.3 Eigen vermogen

Het benodigde eigen vermogen van € 5.500.000 bestaat uit 55 gelijke participaties van € 100.000 per stuk. Alle participaties zijn onderling en ten opzichte van elkaar van gelijke rang zonder enig verschil in preferentie. Het fonds zal uit maximaal 55 participanten bestaan. 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 inclusief zonnepanelen in april 2024 voor een bedrag van € 8.780.000 kosten koper rekening houdende met ingeschatte verkoopkosten ter hoogte van € 100.000 ziet het schema van storting en (winst)uitkeringen er per participatie als volgt uit:

<i>Storting</i>	1-4-2019	€ -100.000	
<i>Rendement</i>	31-12-2019	€ 6.000	6,00%
	30-6-2020	€ 3.500	3,50%
	31-12-2020	€ 3.500	3,50%
	30-6-2021	€ 3.500	3,50%
	31-12-2021	€ 3.500	3,50%
	30-6-2022	€ 3.625	3,63%
	31-12-2022	€ 3.625	3,63%
	30-6-2023	€ 3.750	3,75%
	31-12-2023	€ 3.750	3,75%
<i>Overwinst</i>	31-3-2024	€ 0	0,00%
<i>Retour inleg</i>	31-3-2024	€ 100.000	100%

Met deze kasstromen komt het IRR van de participatie op 7,12%. In dit scenario gaan we uit van een jaarlijkse huurstream inclusief opbrengsten zonnepanelen van € 810.000 ten tijde van verkoop. Dat is een reductie van ruim € 180.000 op jaarbasis (18,1%). We zouden dan moeten verkopen voor 10,85 keer de huuroopbrengsten oftewel een BAR kosten koper van 9,22%.

Scenario verkoop gereduceerde huuroopbrengsten BAR gelijk (downside)

Zoals vermeld gaan we in het basis scenario uit van een verkoop per april 2024 tegen een verkoopprijs van € 8.780.000 k.k. met jaarlijkse opbrengsten ter hoogte van € 810.000. Wanneer we uitgaan van een gelijkblijvende BAR en tevens met de sterk verminderde huurstream dan zou de verkoopprijs met een geprognosticeerde jaarlijkse opbrengsten in april 2024 van € 810.000 uitkomen op € 7.908.962 k.k. In dit uiterst negatieve scenario wordt er nog altijd een IRR op de participatie behaald van 2,47%.

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 € 100.000) dient er in april 2024 te worden verkocht tegen een verkoopprijs van € 7.354.076 k.k. Ten opzichte van de gereduceerde huur van € 810.000 zou dat een verkoop BAR betekenen van 11,01% k.k.

Scenario verkoop geïndexeerde huuropbrengsten BAR gelijk (upside)

Wanneer we er van uitgaan dat er in april 2024 geen reductie in huurinkomsten en inkomsten uit zonnepanelen komt zou er sprake zijn van jaarlijkse huurinkomsten van zo'n € 990.000. Wanneer we deze huurinkomsten nemen en uitgaan van een gelijkblijvende verkoop BAR dan zou er in april 2024 verkocht worden tegen € 9.666.500 k.k. In dat geval is er rekening houdend met de winstfee voor Huub en Heurman een einduitkering aan de participanten van € 108.473,- per participatie en wordt er een IRR behaald van 8,58%.

Inkoopmogelijkheid

Het fonds gaat uit van een buy and hold strategie gedurende de gehele exploitatiehorizon. Dit geldt niet alleen voor het bezit van de activa maar ook voor het bezit van de participatie. Binnen de structuur van een fonds voor gemene rekening bestaat echter ook de mogelijkheid om participaties terug in te kopen in het fonds. In de fondsvoorwaarden is opgenomen dat indien de liquiditeitspositie van het fonds het toelaat participanten de mogelijkheid zal worden geboden om onder voorwaarden in aanmerking te komen voor deze optie. Participanten die uit het fonds willen treden kunnen het fonds verzoeken hun participatie per einde van het jaar in te laten kopen.

Dit verzoek dient voor 30 juni van het desbetreffende jaar schriftelijk aan de Huub en Heurman te worden gedaan. Huub en Heurman zal op dat moment beoordelen of de verwachte liquiditeit aan het einde van het jaar voldoende zal zijn om de participatie in te kopen. In de exploitatieopzet van het fonds hebben we voor de jaren 2020 t/m 2023 rekening gehouden met inkoop van 1 participatie per jaar tegen een prijs van € 100.000.

7.4 (Hypothecaire) bancaire leningen

Ter (mede)financiering van investeringen is een hypothecaire lening afgesloten met de Volksbank te Gronau. Uitgangspunten voor de financiering zijn:

Omvang	€ 4.500.000
Maandelijkse Annuïteit	€ 25.000
Rentelooptijd	5 jaar

In de prognoses wordt uitgegaan van een rentetarief van 3,10%. Als zekerheid naar de hypothecaire financier zal een eerste hypotheek worden verstrekt en zullen de huurstromen worden verpand.

De financiering van de zonnepanelen is bij het schrijven van het investment memorandum nog niet vastgelegd. De uitgangspunten van deze financiering zijn:

Omvang	€ 500.000
Lineaire aflossing	€ 36.000
Rentelooptijd	5 jaar

In de prognoses wordt uitgegaan van een rentetarief van 3,10%.

HH Industrieel Vastgoed Hengelo zal tussentijds niet zonder goedkeuring van de participanten (unanimiteit) aanvullende financieringen aangaan of andere zekerheden verstrekken.



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 investment memorandum gelden. In het

overzicht is uitgegaan van een aanvangsdatum van 1 april 2019. Een algemene aanname van Huub en Heurman die voor de huurinkomsten en de kostenposten geldt is de inschatting van de inflatie. Deze is gesteld op 1%. Huub en Heurman heeft geen invloed op de uiteindelijke hoogte van de inflatie.

Specificatie resultatenrekening

	progn 2019	progn 2020	progn 2021	progn 2022	progn 2023	progn 2024
Opbrengsten						
Huurinkomsten	652.000	878.700	887.487	896.362	905.325	228.595
Inkomsten Zonnepanelen	60.000	85.000	85.000	85.000	85.000	25.000
Opbrengsten	712.000	963.700	972.487	981.362	990.325	253.595
Kosten: Eenmalige kosten						
Fee Huub en Heurman	300.000					
Makelaarscourtage XO Property	75.000					
Notaris- en advieskosten	80.000					
Marketingkosten	50.000					
Overige structureringskosten	50.000					
Financieringskosten	29.500					
Eenmalige kosten	584.500					
Kosten: Exploitatielasten						
Gemeentelijke lasten	18.000	24.240	24.482	24.728	24.974	6.500
Assurantie huisvesting	12.000	16.160	16.322	16.485	16.650	4.500
Onderhoud	18.000	24.240	24.482	24.727	24.974	6.500
Exploitatielasten zonnepanelen	7.500	10.000	10.100	10.201	10.303	2.600
Exploitatielasten	55.500	74.640	75.386	76.141	76.901	20.100
Kosten: Algemene beheerskosten						
Vastgoedbeheer Nibag	9.000	6.000	6.060	6.121	6.182	3.250
Financiële en fondsadministratie TCS	18.000	24.240	24.483	24.726	24.975	6.500
Bewaarkosten TCS	4.500	6.060	6.121	6.182	6.244	1.600
Controle en advies	16.000	12.120	12.241	12.364	12.487	3.250
Taxatiekosten	3.000	4.040	4.080	4.121	4.162	0
Algemene beheerskosten	50.500	52.460	52.985	53.514	54.050	14.600
Kosten: Beheerfee Huub en Heurman						
Fee Huub en Heurman	27.000	36.360	36.724	37.091	37.462	9.500
Beheerfee Huub en Heurman	27.000	36.360	36.724	37.091	37.462	9.500
Afschrijvingen						
Afschrijvingen bedrijfsuitrusting:						
Zonnepanelen	26.500	35.000	35.000	35.000	35.000	8.750
Afschrijvingen	26.500	35.000	35.000	35.000	35.000	8.750
Bedrijfsresultaat	-32.000	765.240	772.392	779.616	786.912	200.645
Financiële lasten						
Rente leningen	114.057	146.394	140.063	133.565	126.895	30.810
Financiële lasten	114.057	146.394	140.063	133.565	126.895	30.810
Resultaat	-146.057	618.846	632.329	646.051	660.017	169.835



Opbrengsten

Dit is het totaal van de te verwachten jaarlijkse huuropbrengsten en de opbrengsten uit de zonnepanelen. Deze inkomsten zijn de enige inkomsten van HH Industrieel Vastgoed Hengelo en is dus afhankelijk van deze kasstroom. Bij aanvang van het fonds wordt uitgegaan van jaarlijkse huurinkomsten ter hoogte van € 870.000 en inkomsten uit de opbrengsten van de zonnepanelen van € 85.000. De opbrengsten uit de zonnepanelen worden niet jaarlijks geïndexeerd. Alle huuropbrengsten zijn btw belast.

Exploitatielasten

De exploitatielasten omvatten alle lasten die direct te maken hebben met de exploitatie van het vastgoed. De totale exploitatielasten bedragen in 2019 € 55.500 exclusief btw. 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 € 24.000 op jaarbasis. Het aanvangsbedrag is een inschatting van de initiatiefnemer op basis van ervaringscijfers. Het aanvangsbedrag zal uiteindelijk door de gemeente Hengelo worden vastgesteld en de initiatiefnemer heeft hier geen invloed op.

Verzekeringen

Dit betreffen de kosten voor de opstalverzekering van de objecten en de verhuurdersaansprakelijkheidsverzekering. Deze kosten zijn bij aanvang geprognosticeerd op € 16.000 op jaarbasis. Het aanvangsbedrag is een inschatting van de initiatiefnemer op basis van ervaringscijfers. Door middel van de keuze voor een verzekeraar heeft de initiatiefnemer enige invloed op deze kostenpost.

Onderhoud en overige lasten

Dit betreffen de geschatte onderhoudslasten en overige exploitatie gebonden lasten. Bij aanvang worden deze ingeschat op jaarlijks € 24.000 exclusief btw.

Exploitatielasten zonnepanelen

Dit betreffen de jaarlijkse exploitatie gebonden (onderhoud) lasten voor de zonnepanelen. Bij aanvang worden deze ingeschat op jaarlijks € 10.000 exclusief btw.

Enmalige kosten

Dit zijn de eenmalige kosten die te maken hebben met de structurering van HH Industrieel Vastgoed Hengelo. Deze kosten zijn beschreven in paragraaf 7.1.

Algemene beheerskosten

Onder de algemene beheerskosten zijn de kosten opgenomen die niet direct zijn toe te wijzen aan het bezit van het vastgoed. Bij aanvang zijn deze kosten voor 2019 ingeschat op € 50.500 inclusief niet verrekenbare btw. Deze kosten zijn als volgt onder te verdelen:

Vastgoedbeheer Nibag

Dit zijn de kosten die HH Industrieel Vastgoed Hengelo jaarlijks kwijt is voor het technisch vastgoedbeheer. Huub en Heurman kiest er voor om dit beheer uit te laten voeren door Nibag. De jaarlijkse kosten voor vastgoedbeheer worden geprognoseerd op jaarlijks € 6.000 en eenmalige opstartkosten € 3.000 exclusief btw.

Administratie en fund services

Dit zijn de kosten die het fonds jaarlijks kwijt is voor het voeren van de administratie inclusief voorbereidende werkzaamheden voor de accountant en het gebruik van TCS Investment Room. Deze jaarlijkse kosten worden geprognoseerd op € 24.000 exclusief btw.

Kosten bewaarder

Voor de invulling van de taken van de bewaarder wordt een contract gesloten met TCS Governance B.V., een professionele externe trustpartij die in het bezit is van de benodigde Wtt vergunningen. De jaarlijkse kosten die hiermee gemoeid zijn worden ingeschat op € 6.000 exclusief btw.

Controle en advies

Dit zijn de kosten die HH Industrieel Vastgoed Hengelo jaarlijks kwijt is voor de controle opdracht van de jaarrekening. De genormaliseerde jaarlijkse accountantskosten worden geprognoseerd op € 12.000 exclusief btw. In het eerste jaar worden deze kosten hoger ingeschat in verband met extra opstartkosten.

Taxatiekosten

Ten behoeve van de waardering zullen de panden jaarlijks worden getaxeed. De kosten voor deze jaarlijkse taxatie worden ingeschat op € 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 € 36.000 exclusief btw.

Afschrijvingen

Dit is de jaarlijkse afschrijving op de zonnepanelen.

Financiële lasten

Onder de financiële lasten zijn de (hypothecaire) rentelasten opgenomen. De hypothecaire rentelasten zijn begroot op een tarief van 3,10% over de nog uitstaande hoofdsom.

Resultaat

Op het eerste jaar na, waar onder andere de bijkomende kosten direct ten laste van het resultaat komen, laat het fonds een positieve rendementsontwikkeling zien.



7.6 Kasstromen overzicht

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.

Kasstromenoverzicht

	progn 2019	progn 2020	progn 2021	progn 2022	progn 2023	progn 2024
Bedrijfsresultaat	-32.000	765.240	772.392	779.616	786.912	200.645
Afschrijvingen	26.500	35.000	35.000	35.000	35.000	8.750
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	-5.500	800.240	807.392	814.616	821.912	209.395
Financiële baten en lasten	-114.057	-146.395	-140.063	-133.565	-126.895	-30.810
Operationele kasstroom	-119.557	653.845	667.329	681.051	695.017	178.585
Investerings onroerende zaken	-9.010.000					
Investerings bedrijfsuitrusting	-560.000					
Investerings	-9.570.000					
Stortingen	5.500.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	0
Financieringen vreemd vermogen	5.000.000	0	0	0	0	0
Aflossingen lang vreemd vermogen	-148.788	-202.902	-208.213	-213.691	-219.341	-55.739
Privé-opnamen	-330.000	-385.000	-378.000	-384.250	-390.000	0
Financieringskasstroom	10.021.212	-687.902	-686.213	-697.941	-709.341	-55.739
Mutatie liquiditeiten	331.655	-34.057	-18.884	-16.890	-14.324	122.846

7.7 Liquiditeitsoverzicht

Het liquiditeitsoverzicht geeft het banksaldo van HH Industrieel Vastgoed Hengelo 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 door de aflossingen op de (hypothe- caire) bancaire leningen, geprognosticeerde inkopen van participaties en de geplande winstuitkeringen. De liquidi- teitsreserve zal ten behoeve van HH Industrieel Vastgoed Hengelo 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.

Liquiditeitsoverzicht

	progn 2019	progn 2020	progn 2021	progn 2022	progn 2023	progn 2024
Beginsaldo liquiditeiten	0	331.655	297.599	278.714	261.824	247.500
Ontvangsten:						
Financieringen vreemd vermogen	5.000.000					
Stortingen	5.500.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	
Ontvangsten van afnemers	712.000	963.700	972.487	981.362	990.325	253.595
Ontvangsten	11.212.000	863.700	872.487	881.362	890.325	253.595
Uitgaven:						
Betaald i.v.m. investeringen	-9.570.000					
Betaalde rente en aflossingen	-262.845	-349.296	-348.277	-347.256	-346.236	-86.549
Betaalde overige kosten	-717.500	-163.460	-165.095	-166.746	-168.413	-44.200
Betalingen aan participanten	-330.000	-385.000	-378.000	-384.250	-390.000	
Uitgaven	-10.880.345	-897.756	-891.372	-898.252	-904.649	-130.749
Liquiditeiten	331.655	297.599	278.714	261.824	247.500	360.346

Het liquiditeitsoverzicht laat zien dat er constant sprake is van voldoende liquiditeit in HH Industrieel Hengelo 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 investment memorandum genoemd.

Totale initiële bijkomende kosten

De totale initiële bijkomende kosten bedragen € 584.500 exclusief btw. Dat is 6,11% van de totale aankoopssom. 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, de marketingkosten en de overige structureringskosten worden door de initiatiefnemer in rekening gebracht. In totaal hebben deze vergoedingen een omvang van € 400.000 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 € 36.000 exclusief btw. Dit is 3,76% van de bruto huuropbrengsten.

Total expense ratio

De total expense ratio is het verhoudingsgetal waarin de gemiddelde totale (exploitatie- en beheerkosten) kosten (exclusief rentekosten) 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 Industrieel Vastgoed Hengelo is 2,72%. In de onderstaande tabel wordt de total expense ratio gespecificeerd:



	<i>Derden</i>	<i>Huub en Heurman</i>	<i>Totaal</i>
<i>Initiele kosten</i>	€ 184.500	€ 400.000	€ 584.500
<i>Exploitatiekosten</i>	€ 380.668		€ 380.668
<i>Beheerkosten</i>	€ 278.109	€ 184.137	€ 462.246
<i>Totaal</i>	€ 843.277	€ 584.137	€ 1.427.414
<i>Gemiddeld per jaar</i>	€ 168.655	€ 116.827	€ 285.483
<i>Totale Fondsinvestering</i>	€ 10.500.000	€ 10.500.000	€ 10.500.000
<i>Total Expense Ratio</i>	1,61%	1,11%	2,72%

8. INFORMATIEVOORZIENING EN VERSLAGLEGGING

Algemeen

De informatievoorziening richting de (potentiële) participanten in HH Industrieel Vastgoed Hengelo 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 2020 zijn. Het tweede kwartaal over 2019 zal worden opgenomen in het eerste jaarverslag.

Jaarrekening

Huub en Heurman zal binnen 4 maanden na afloop van het boekjaar de jaarrekening publiceren. Voor de controle van de jaarrekening zal gebruik worden gemaakt van een van de grote in Nederland bekende kantoren.

Het jaarverslag zal beschikbaar worden gesteld via de beveiligde omgeving in de TCS Investment Room. Desgewenst kunnen participanten een gedrukt exemplaar ontvangen. Participanten worden ingelicht indien het jaarverslag beschikbaar is.

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

De objecten worden gewaardeerd op basis van actuele marktwaarde.

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

Algemeen

(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 investment 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 investment memorandum in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit investment memorandum zou wijzigen. Uitsluitend de beheerder (Huub en Heurman B.V. gevestigd te Nijmegen) is verantwoordelijk voor de in het investment 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 investment 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 investment memorandum en de toekenning of inkoop van participaties op basis hiervan houden onder geen enkele omstandigheid in dat de in dit investment memorandum vermelde informatie op een later tijdstip dan de datum van dit investment memorandum nog juist is. Met dien verstande dat de gegevens die van wezenlijk belang zijn zullen worden geactualiseerd zodra daartoe aanleiding bestaat. Informatie over de actualiteit van het investment memorandum kan worden ingewonnen bij Huub en Heurman.

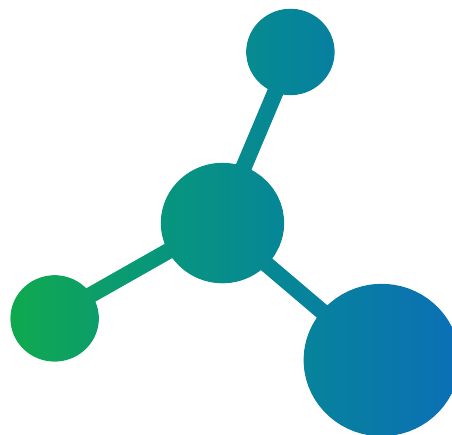
De afgifte en verspreiding van dit investment memorandum alsmede het aanbieden, verkopen en leveren van participaties kan in bepaalde rechtsgebieden onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. Personen die in het bezit komen van dit investment memorandum wordt verzocht zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden.

Dit investment 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 investment 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 investment memorandum is Nederlands recht van toepassing en verschijnt alleen in de Nederlandse taal.





10 RISICOFACTOREN

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 Industrieel Vastgoed Hengelo 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 Industrieel Vastgoed Hengelo. Voor de individuele afweging of het beleggen in participaties HH Industrieel Vastgoed Hengelo 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 Industrieel Vastgoed Hengelo inzake het fonds. Stichting HH Industrieel Vastgoed Hengelo 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 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 niet tijdig 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 geregeld dat de huur jaarlijks zal worden geïndexeerd. Echter, de hoogte van de indexatie is gekoppeld aan de inflatie, door de initiatiefnemer geschat op 1%. Voor de kosten wordt uitgegaan van inschattingen van zowel de hoogte van de kosten als een stijging daarvan, overeenkomstig een geschat inflatiecijfer (1%) 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 1% 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 investment 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 niet binnen de gewenste termijn of tegen de gewenste prijs verhandeld kunnen worden.

Renterisico

Het rentepercentage van de hypothecaire financiering zal bij opname gefixeerd worden voor een looptijd die gelijk is aan de exploitatieperiode van het fonds.

Wanneer de looptijd van het fonds langer wordt dan de oorspronkelijke horizon zou er mogelijk tegen een hoger tarief verlengd moeten worden. Hierdoor zouden de rentekosten in het vervolg hoger uit kunnen komen dan geprognoseerd. Dit kan een negatieve invloed hebben op de liquiditeit- en vermogenspositie van het fonds waardoor geprognoseerde uitkeringen niet (tijdig) zouden kunnen worden nagekomen. Ook zouden de participaties in waarde kunnen dalen.

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 december 2019 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 Industrieel Vastgoed Hengelo heeft niet de intentie of de verplichting de toekomstverwachtingen na verschijning van dit investment 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.

Risico's met betrekking tot de vermogensstructuur

Het fonds belegt deels met geleend geld. Ten opzichte van fondsen die niet met geleend geld beleggen wordt een groter risico gelopen. Participanten kunnen een hoger rendement behalen maar ook een groter verlies lijden op hun inleg doordat de hypotheccair financier hoger in rang is en dus eerder afgelost wordt.

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 Industrieel Vastgoed Hengelo zijn de volgende partijen betrokken:

Initiatiefnemer en beheerder

Huub en Heurman B.V.
Flavus 1
6541 LJ Nijmegen
info@huubenhurman.nl



Pim Heurman

Tel.: 06 54 65 30 61
pim@huubenhurman.nl

Huub Feijen

Tel: 06 52 34 54 44
huub@huubenhurman.nl

Bewaarder

Stichting HH Industrieel Vastgoed Hengelo
Woudenbergseweg 11
3953 ME Maarsbergen

Bestuur Stichting HH Industrieel Vastgoed Hengelo

TCS Governance B.V.
Woudenbergseweg 11
3953 ME Maarsbergen
Tel.: 0343 43 03 03



Notaris

Kienhuis Hoving Notarissen
Pantheon 25
7521 RR Enschede





12 KLACHTENPROCEDURE

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 klacht zorgvuldig in overweging te nemen.

Klachten kunnen als volgt worden ingediend:

Schriftelijk:

Huub en Heurman B.V.
t.a.v. Afdeling klachtenafhandeling
Flavus 1
6541 LJ 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 vervolgpcedure

Indien blijkt dat de uitwisseling van standpunten niet leidt tot een voor de participant bevredigende oplossing kan de participant de klacht aanhangig maken bij het onafhankelijke klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid). Financiële dienstverleners hebben geen enkele invloed op de wijze waarop klachten worden behandeld en inhoudelijk worden beoordeeld door het Kifid. Dat geldt ook voor het bestuur en de directie van het Kifid.

BIJLAGEN

BIJLAGE I

FONDSVOORWAARDEN

FONDSVOORWAARDEN HH Industrieel Vastgoed Hengelo

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 Industrieel Vastgoed Hengelo
 - (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, zoals nader omschreven in artikel 8;
- 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: HH Industrieel Vastgoed Hengelo.
- 2.2. Het fonds is gevormd voor onbepaalde tijd, zoals gespecificeerd in § [6.1] van het investment memorandum.

Aard. Doel. Fiscale status.

artikel 3.

- 3.1. Deze fondsvoorwaarden zijn van toepassing op de rechtsverhouding tussen de Beheerder, de Stichting en een deelnemer en creëren geen overeenkomst tussen de deelnemers onderling. De Stichting certificeert haar vermogen ten behoeve van ieder der deelnemers, pro rata naar het door hem of haar gehouden 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. De Beheerder zal het vermogen van het fonds beleggen in objecten gelegen aan de Opaalstraat 44, Spinelstraat 15, Spinelstraat 18 en de Zuidelijke havenweg 3 te Hengelo waarin Enerpac Heavy Lifting Technology B.V. is gehuisvest zoals nader beschreven in hoofdstuk 4 van het investment memorandum. De belegging geschiedt voor rekening van de deelnemers, pro rata naar het aantal participaties. Een deelnemer is jegens de Beheerder of de Stichting niet aansprakelijk boven het bedrag van de storting op de participaties..
- 3.3. De Stichting mag hypothecaire geldleningen aangaan ter financiering van de beleggingen voor zover deze in totaal niet meer bedragen dan 65 % van de waarde van het fonds.
- 3.4. Ter uitvoering van het in artikel 3 lid 2 bedoelde beleggingsdoel worden ten laste van het fonds geen verplichtingen aangegaan waardoor het totaal van de verplichtingen, waaronder begrepen eventuele voorzieningen, op enig tijdstip kan uitstijgen boven de waarde van de goederen van het fonds.
- 3.5. Het fonds is vormgegeven als een besloten fonds voor gemene rekening voor 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 het investment 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.

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 verplichtingen ten laste van het fonds en het verrichten van alle overige handelingen ten behoeve van het fonds, alles met inachtneming van artikel 3 lid 2, artikel 4 leden 1 tot en met 3 en hetgeen overigens in deze voorwaarden is bepaald.

- 5.2. De Beheerder is bevoegd om bij het beheer te handelen in naam van de Stichting inzake het fonds. De Stichting verstrekt hierbij aan de Beheerder volmacht voor het verrichten van de in lid 1 bedoelde handelingen en voor alle overige handelingen ten aanzien waarvan de Beheerder de Stichting op grond van een bepaling in deze voorwaarden vertegenwoordigt. De Beheerder kan de deelnemers niet vertegenwoordigen.
- 5.3. De Beheerder zal periodiek aan de Stichting rapporteren over het verrichte beheer.
- 5.4. De Beheerder treedt bij het beheren in het belang van de deelnemers op.
- 5.5. De Beheerder is jegens de deelnemers slechts aansprakelijk voor de door hen geleden schade, voor zover de schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de Beheerder.
- 5.6. Ten laste van het fonds komen de vergoedingen en ten aanzien van het fonds gemaakte kosten zoals gespecificeerd in het investment memorandum. Daaronder is onder andere een aanvangsvergoeding begrepen voor de Beheerder van € 300.000, exclusief – voor zover verschuldigd – BTW.
- 5.7. De Beheerder heeft recht op een jaarlijkse vergoeding ten laste van het fonds ter hoogte van € 36.000 exclusief – voor zover verschuldigd – BTW, welke vergoeding wordt geïndexeerd zoals vermeld in het investment memorandum. Deze vergoeding is betaalbaar per kwartaal.
- 5.8. Wanneer er bij exit een rendement (IRR) wordt behaald van meer dan 7,12% ontvangt de Beheerder een winstfee van 20% van deze overwinst.

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

Toekenning van participaties.

artikel 9.

- 9.1. Toekenning van participaties heeft plaats door de Stichting, al dan niet vertegenwoordigd door de Beheerder. De Beheerder heeft de discretionaire bevoegdheid te bepalen wie er wel of niet in aanmerking komt voor toekenning van participaties.
- 9.2. Participaties worden slechts toegekend indien de tegenprestatie binnen de in het investment memorandum weergegeven termijn in het fonds is ingebracht. De tegenprestatie bedraagt bij initiële uitgifte € 100.000 per participatie exclusief emissiekosten.

Gemeenschap

artikel 10.

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

Overdracht van participaties.

artikel 11.

- 11.1. Participaties kunnen slechts worden overgedragen aan de Stichting, al dan niet vertegenwoordigd door de Beheerder. Participaties kunnen niet worden bezwaard. De Stichting is niet verplicht om participaties in te kopen. Indien de liquiditeitspositie van het fonds het toelaat kan de Beheerder ertoe besluiten om aan deelnemers de mogelijkheid te bieden tot inkoop van hun participaties, met instemming van ieder der deelnemers.
- 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 deelnemer de participaties aan de Stichting overdraagt en de Stichting op haar beurt de participaties overdraagt aan de door de beoogde verkrijger. De betaling geschiedt in dat geval rechtstreeks tussen de bestaande en de beoogde deelnemer.

Oproepingen en mededelingen.

artikel 12.

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

Informatieverstrekking.

artikel 13.

- 13.1. De Beheerder zal jaarlijks voor de deelnemers kosteloos een opgave ter beschikking stellen bevattende ten minste de volgende gegevens:
- 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 gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2019.
- 14.2. De Beheerder stelt jaarlijks binnen vier 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 en na afloop van het boekjaar maakt de Beheerder een tussentijds verslag op over de eerste respectievelijk de tweede helft 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 te onderzoeken. De accountant brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan de Beheerder en de Stichting en geeft de uitslag van zijn onderzoek in een verklaring weer.
- 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.

Exploitatiesaldo.

artikel 15.

- 15.1. Alle participaties die op het moment van vaststelling van het jaarverslag bestaan delen gelijkelijk in het netto-exploitatiesaldo over het desbetreffende boekjaar.
- 15.2. De Beheerder kan met instemming van de Stichting ten laste van het fonds tussentijdse uitkeringen doen.

- 15.3. De betaalbaarstelling van uitkeringen aan deelnemers, de samenstelling van de uitkeringen en de wijze van betaalbaarstelling worden aan de deelnemers medege-deeld.

Vergadering van deelnemers.

artikel 16.

- 16.1. Binnen vijf 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 jaarverslag wordt bij de oproeping tot de vergadering beschikbaar worden gesteld. De verklaring van de accountant zal aan het jaarverslag worden toegevoegd.
- 16.7. Vaststelling van het jaarverslag door de vergadering van deelnemers 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 vergezeld van accountantsverklaring openbaar gemaakt door de Beheerder door publicatie op 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 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 volstrekte 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.

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 dan wel vastgesteld door een volgende vergadering van deelnemers; in het laatste geval worden zij ten blijke van vaststelling door de voorzitter en de secretaris van die volgende vergadering ondertekend.

Defungeren van de Beheerder of de Stichting. **artikel 18.**

- 18.1. De Beheerder zal als zodanig defungeren:
- op het tijdstip van ontbinding van de Beheerder;
 - door vrijwillig defungeren;
 - doordat zijn faillissement onherroepelijk wordt, hij op enigerlei wijze het vrije beheer over zijn vermogen verliest, daaronder begrepen aan hem verleende surséance van betaling.
- 18.2. De Stichting zal als zodanig defungeren:
- op het tijdstip van ontbinding van de Stichting;
 - door vrijwillig defungeren;
 - 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 zijn 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 zijn functie wil of moet beëindigen een opvolgende Beheerder of Stichting is benoemd, is het fonds ontbonden. In dat geval wordt het vereffend overeenkomstig artikel 21, tenzij de vergadering van deelnemers besluit tot verlenging van de in de eerste zin 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 door de Beheerder en de Stichting tezamen worden gewijzigd 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 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 uitgereikt in de verhouding van het aantal participaties dat door een deelnemer wordt gehouden, waardoor de participaties vervallen. Eerst na het afleggen van de in lid 4 bedoelde rekening en verantwoording kan tot uitkering aan deelnemers worden overgegaan.

21.4. De Beheerder maakt een rekening en verantwoording op die 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.

BIJLAGE II

AKTE VAN OPRICHTING

Stichting HH Industrieel Vastgoed Hengelo

Heden, zes december tweeduizend achttien, verscheen voor mij, mr. Rob Peter Mollema, notaris te Enschede:

mevrouw Maria Elisabeth Wilhelmina van der Logt-Zoontjes, kantooradres 7521 PR Enschede, Pantheon 25, geboren te Oldenzaal op zeventien december negentienhonderd zevenenzestig,

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: TCS Governance B.V., met zetel te Utrecht, kantoorhoudende 3953 ME Maarsbergen, Woudenbergseweg 11 (handelsregister 30176226), hierna te noemen: de Oprichter.

Van de volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die aan deze akte wordt gehecht.

De comparant verklaarde namens de Oprichter bij deze akte een stichting op te richten en daarvoor de volgende statuten vast te stellen:

Statuten.

NAAM, ZETEL EN DUUR.

Artikel 1.

1. De stichting draagt de naam:
Stichting HH Industrieel Vastgoed Hengelo.
De stichting heeft haar zetel te Maarsbergen.
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 inacht-

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/vierde gedeelte van de stemmen.

Vergadering en besluiten.

Artikel 5.

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

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

Bestuursbevoegdheid.

Artikel 6.

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

Vertegenwoordiging.

Artikel 7.

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

Fondsvoorwaarden.

Artikel 8.

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

Participanten.

Artikel 9.

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

Boekjaar en financieel verslag.

Artikel 10.

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

Reglement.

Artikel 11.

1. Het bestuur is bevoegd een reglement vast te stellen,

waarin onderwerpen worden geregeld, die niet in de statuten zijn opgenomen.

2. Het reglement mag niet met de wet of de statuten in strijd zijn.
3. Het bestuur is bevoegd het reglement te wijzigen of op te heffen.

Statutenwijziging.

Artikel 12.

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

Ontbinding en vereffening.

Artikel 13.

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

Slotverklaringen.

Tenslotte verklaarde de comparant:

- I. Boekjaar.

Het eerste boekjaar van de stichting eindigt op eenendertig december tweeduizend negentien.

- II. Benoeming bestuurder.
Voor de eerste keer wordt tot bestuurder benoemd de Oprichter.

De comparant is mij, notaris, bekend.

Waarvan akte verleden te Enschede op de datum als vermeld in het hoofd van deze akte.

Nadat de inhoud van de akte aan de comparant zakelijk werd opgegeven en toegelicht, verklaarde hij dat hij van de inhoud heeft kennis genomen en daarmee instemt. Onmiddellijk na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet is deze akte door de comparant en mij, notaris, ondertekend.



A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'M' or similar character.

BIJLAGE III

Inschrijvingsformulier

VERKLARING DEELNAME IN
HH Industrieel Vastgoed Hengelo

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

De ondergetekende:

Achternaam: _____

Titel(s): _____

Voornamen voluit: _____

Geslacht: man/vrouw *

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 / huwelijkse voorwaarden *

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

De ondergetekende:

Statutaire naam: _____

Adres: _____

Postcode: _____

Vestigingsplaats: _____

Inschrijfnr. KvK***: _____

Personalia vertegenwoordigingsbevoegde

Directeur/directrice

Achternaam: _____

Titel(s): _____

Voornamen voluit: _____

Geslacht: man/vrouw *

Geboorteplaats: _____

Geboortedatum: _____

Adres: _____

Postcode: _____

Woonplaats: _____

Telefoon overdag: _____

Telefoon 's avonds: _____

E-mailadres: _____

Legitimatiebewijs Vertegenwoordigingsbevoegde directeur:

paspoort / rijbewijs / Europese identiteitskaart *

Nr. legitimatiebewijs: _____

Afgegeven te: _____

Op: _____

Geldig tot: _____

INSCHRIJVINGSFORMULIER

VERKLAART BIJ DEZE:

Op basis van het door Huub en Heurman B.V. aan hem/haar verstrekte Investment Memorandum d.d. januari 2019 van HH Industrieel Vastgoed Hengelo en onder voorbehoud vanaanvaarding door participant, waartoe laatsgenoemde naar eigen goeddunken kan besluiten;

1. zich te verplichten deel te nemen in en mede te werken aan de totstandkoming van HH Industrieel Vastgoed Hengelo (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 en het Investment Memorandum);
3. er mee in te stemmen dat het bestuur en de vertegenwoordiging van het Fonds wordt uitgeoefend door de Beheerder van het fonds, te weten Huub en Heurman B.V., en verklaart bekend te zijn met de de inhoud van de fondsvoorwaarden van HH Industrieel Vastgoed Hengelo en haar activa;
4. er mee in te stemmen dat HH Industrieel Vastgoed Hengelo (verder ook te noemen 'de Stichting') optreedt als trustee van het fonds en bekend te zijn met de inhoud van de statuten van de HH Industrieel Vastgoed Hengelo.
5. zich te verplichten in het Fonds met participaties deel te nemen. Het deelnamebedrag bedraagt per participatie € 100.000. Derhalve bedraagt het te storten bedrag per participatie €; Ondergetekende stort een totaalbedrag van €(aantal participaties vermenigvuldigd met € 100.000). Dit bedrag dient na schriftelijke opgave van Huub en Heurman B.V. te worden overgemaakt op een nader bekend te maken rekeningnummer ten name van Stichting HH Industrieel Vastgoed Hengelo, onder vermelding van het aantal participaties en de naam van de participant.
6. kennis te hebben genomen van het feit dat de

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
.....
.....2019

(handtekening)

(handtekening) partner

Verzendadres inschrijvingsformulier (inclusief bijlagen):

Huub en Heurman B.V.
Flavus 1
6541 LJ Nijmegen

huub@huubenuurman.nl
pim@huubenuurman.nl







HUUB EN HEURMAN

Flavus 1
6541 LJ Nijmegen

huub@huubenheurman.nl
pim@huubenheurman.nl

Huub: +316 52 34 54 44
Pim: +316 54 65 30 61

HUUBENHEURMAN.NL