

Vooraankondiging

HH Enschede Kantoorfonds



HUUB EN HEURMAN

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





HUUB EN HEURMAN

HH Enschede Kantoorfonds

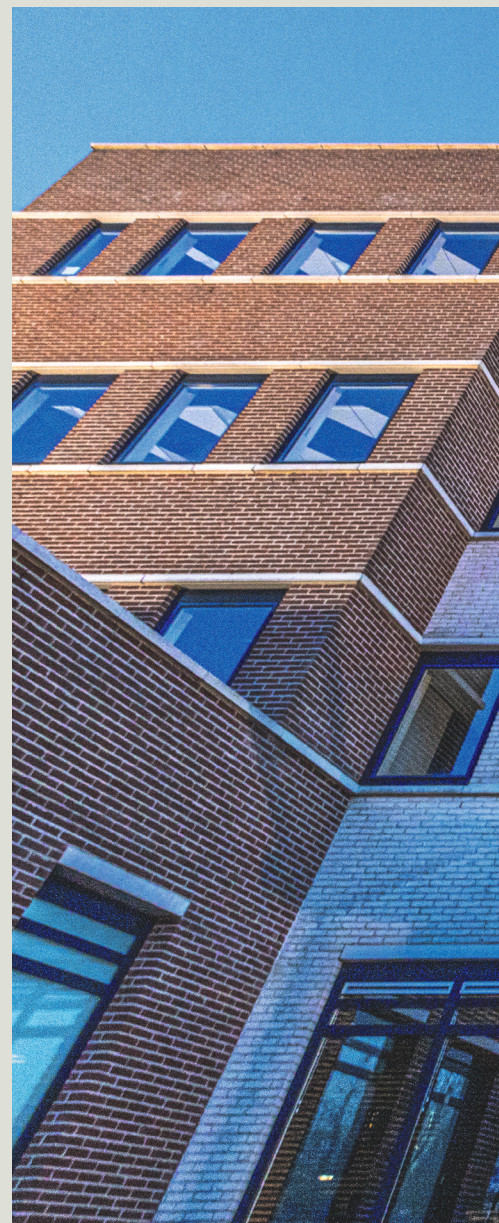
In oktober 2025 start Huub en Heurman met een nieuw beleggingsfonds.

HH Enschede Kantoorfonds investeert in een kantoor aan de Hengelosestraat in Enschede. Het betreft een sale-leaseback van een kantoorgebouw met een gerenommeerde huurder in de zakelijke dienstverlening. Het kantoor bestaat uit 2.796 m² kantoorruimte met 96 parkeerplaatsen, gesitueerd in de nabije omgeving van de Universiteit Twente. Het pand heeft een energielabel A. Bij aanvang gaat het fonds een nieuw marktconform huurcontract aan met een looptijd van 10 jaar. Met een participatie in het HH Enschede Kantoorfonds kunt u, gebruikmakend van de ervaring van Huub en Heurman, beleggen in de aantrekkelijke Enschedese kantorenmarkt.

HH Enschede Kantoorfonds is een vastgoedbeleggingsfonds dat gestructureerd wordt in de vorm van een Fonds voor gemene rekening met de meest actuele FGR-overeenkomst. Hiermee voldoet het fonds aan alle relevante wetgeving. Bij participatie kunt u als belegger een geprognoseerd rendement (IRR) van 7,22% op uw investering verwachten in het voorzichtige basisscenario. In het gunstige scenario loopt het geprognoseerd rendement (IRR) op tot 9,34 %. Het fonds heeft een middellange looptijd. Dat betekent dat rond 7,5 jaar na aanvang van het fonds een exit gepland staat.

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

HH Enschede Kantoorfonds is een vastgoedbeleggingsfonds gestructureerd in de vorm van een Fonds voor Gemene Rekening, naar de meest actuele wetgeving met 310 gelijke participaties van € 10.000,- per stuk. Het fonds kent een totale emissie van € 3.100.000 en een minimale deelname van €100.000,-. Voor 149 potentiële beleggers die deel willen voor een bedrag onder €100.000,- kan Huub en Heurman een gepersonaliseerde aanbieding doen om deel te nemen via een alternatieve structuur. Participanten beleggen buiten het toezicht van de AFM. Wel wordt voor het fonds een informatie memorandum opgesteld. In het uitgebreide informatie memorandum treft u alle relevante informatie aan met betrekking tot het fonds en de participaties.





De belangrijkste kenmerken

- Participeren in het eigen vermogen;
- Direct uitkeerbare rendement 7,00%;
- Beoogd rendement 7,22% IRR;
- Tot 9,34% IRR in het gunstige scenario;
- Uitkeringen op maandbasis;
- Investeren in een bewezen kantoorlocatie met sterke huurder;
- Historische hedge tegen inflatie;
- Deelnemen in porties van € 10.000,-;
- Geen emissiekosten.

Huub en Heurman B.V.

Huub en Heurman B.V. treedt op als initiatiefnemer en beheerder van het fonds. Met ruim 20 jaar ervaring in vastgoedbeleggingen is Huub en Heurman een betrouwbare en innovatieve initiatiefnemer van vastgoedbeleggingsfondsen. Huub en Heurman verkiest kwaliteit boven kwantiteit wanneer het gaat om het initiëren van nieuwe fondsen. We zijn selectief wanneer het gaat om welke propositie wij aan willen bieden. Hierdoor kan het zijn dat er niet altijd mogelijkheden zijn om bij ons te beleggen. HH Enschede Kantoorfonds is het eerste nieuwe beleggingsfonds sinds de succesvolle introductie van HH Savannah Kantoorfonds in 2022.

De beheeractiviteiten van Huub en Heurman bestaan uit het beheren en/of het directievoeren van niet-beursgenoteerde beleggingsfondsen met een (semi) open-end of closed-end karakter. De beleggingsfondsen beleggen in vastgoed (of vastgoed gerelateerde producten).

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

Met Huub en Heurman willen we goede verantwoorde beleggingsproducten maken. Nuchter, reëel en zonder opportunisme. In de basis levert Huub en Heurman 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 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 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.





On trackrecord

Huub en Heurman heeft tot op heden 10 vastgoedbeleggingsfondsen succesvol afgerond:

Haerzathe Vastgoedsatelliet I B.V.

gerealiseerd IRR 11,38%

Haerzathe Investments I C.V.

gerealiseerd IRR 8,93%

Haerzathe Investments II C.V.

gerealiseerd IRR 0,64%

Haerzathe Short Term Fund I

gerealiseerd IRR 7,65%

Haerzathe Sporthal Huissen

gerealiseerd IRR 6,50%

Haerzathe Janninkcomplex

gerealiseerd IRR 7,67%

Haerzathe Oosterpoort

gerealiseerd IRR 12,19%

HH Industrieel Vastgoed Hengelo

gerealiseerd IRR 12,00%

Haerzathe Studentenunits I B.V.

gerealiseerd IRR 8,73%

Haerzathe Studentenunits II B.V.

gerealiseerd IRR 8,69%

Het Rendement

HH Enschede Kantoorfonds levert een geprognosticeerd rendement (IRR) van 7,22% in het basisscenario. Dit rendement is gebaseerd op de directe kasstromen zonder indirect rendement. Hieronder lichten we beknopt toe hoe deze kasstromen ontstaan.

De Investing

Het fonds investeert in een kantoorgebouw aan de Hengelosestraat in Enschede. Het kantoor bestaat uit 2.796 m² kantoorruimte met 96 parkeerplaatsen, gesitueerd in de nabije omgeving van de Universiteit Twente. Het pand heeft een energielabel A. Het pand is in 2023 voorzien van een compleet nieuwe luchtbehandelingsinstallatie.

De totale investering in het vastgoed, eenmalige bijkomende kosten en liquiditeitsreserve bedraagt € 5.650.000,-. Met een jaarlijkse gecontracteerde huurstroom van circa € 412.000,- komt het aanvangsrendement van de totale fondsinvestering hiermee op 7,29%.

De vermogensstructuur

Het totaal te financieren bedrag van € 5.650.000,- wordt voor € 2.550.000 hypothecair gefinancierd. De looptijd en de rentevast periode van de hypothecaire lening zijn afgestemd op de beleggingshorizon van het fonds. Er wordt jaarlijks 1% afgelost.

Het eigen vermogen van in totaal € 3.100.000 wordt gefinancierd door het uitgeven van 310 gelijke participaties van € 10.000,-. Hiermee komt de leverage van het fonds op 45%.

Het direct rendement

Het direct uitkeerbare rendement volgt uit de investerings- en de exploitatieopzet van het fonds. In de exploitatieopzet van het basisscenario wordt uitgegaan van een jaarlijkse huurindexatie van 2,5%. Na aftrek van de van de exploitatie- en fondslasten resteert circa 79% van de huurinkomsten aan resultaat. Dit is beschikbaar voor rente en aflossing van het hypothecaire vermogen en uitkering aan de participanten. Het direct uit te keren rendement volgt dus uit de kasstroom beschikbaar uit de exploitatie van het vastgoed. Aan de participanten wordt direct 7% op het ingebrachte vermogen uitgekeerd. We hebben voor het fonds gekozen voor maandelijkse uitkeringen.

De volgende kasstromen zijn te verwachten per deelname van € 10.000,-:

IRR berekening basis scenario		
IRR 7,22%		
datum	soort kasstroom	bedrag
1-10-2025	storting	€ -10.000,00
1-11-2025	uitkering	€ 58,33
1-12-2025	uitkering	€ 58,33
1-01-2026	uitkering	€ 58,33
1-02-2026	uitkering	€ 58,33
1-03-2026	uitkering	€ 58,33
1-04-2026	uitkering	€ 58,33
1-05-2026	uitkering	€ 58,33
1-06-2026	uitkering	€ 58,33
1-07-2026	uitkering	€ 58,33
1-08-2026	uitkering	€ 58,33
1-09-2026	uitkering	€ 58,33
1-10-2026	uitkering	€ 58,33
1-11-2026	uitkering	€ 58,33
1-12-2026	uitkering	€ 58,33
...	...	...
1-1-2032	uitkering	€ 58,33
1-2-2032	uitkering	€ 58,33
1-3-2032	uitkering	€ 58,33
1-4-2032	uitkering	€ 58,33
1-5-2032	uitkering	€ 58,33
1-6-2032	uitkering	€ 58,33
1-7-2032	uitkering	€ 58,33
1-8-2032	uitkering	€ 58,33
1-9-2032	uitkering	€ 58,33
1-10-2032	uitkering	€ 58,33
1-11-2032	uitkering	€ 58,33
1-12-2032	uitkering	€ 58,33
31-12-2032	uitkering	€ 58,33
31-12-2032	terugbetaling inleg	€ 10.000,00
31-12-2032	overwinst	€

IRR berekening positief scenario		
IRR 9,34%		
datum	soort kasstroom	bedrag
1-10-2025	storting	€ -10.000,00
1-11-2025	uitkering	€ 58,33
1-12-2025	uitkering	€ 58,33
1-01-2026	uitkering	€ 58,33
1-02-2026	uitkering	€ 58,33
1-03-2026	uitkering	€ 58,33
1-04-2026	uitkering	€ 58,33
1-05-2026	uitkering	€ 58,33
1-06-2026	uitkering	€ 58,33
1-07-2026	uitkering	€ 58,33
1-08-2026	uitkering	€ 58,33
1-09-2026	uitkering	€ 58,33
1-10-2026	uitkering	€ 58,33
1-11-2026	uitkering	€ 58,33
1-12-2026	uitkering	€ 58,33
...	...	...
1-1-2032	uitkering	€ 58,33
1-2-2032	uitkering	€ 58,33
1-3-2032	uitkering	€ 58,33
1-4-2032	uitkering	€ 58,33
1-5-2032	uitkering	€ 58,33
1-6-2032	uitkering	€ 58,33
1-7-2032	uitkering	€ 58,33
1-8-2032	uitkering	€ 58,33
1-9-2032	uitkering	€ 58,33
1-10-2032	uitkering	€ 58,33
1-11-2032	uitkering	€ 58,33
1-12-2032	uitkering	€ 58,33
31-12-2032	uitkering	€ 58,33
31-12-2032	terugbetaling inleg	€ 10.000,00
31-12-2032	overwinst	€ 1.932,14

Huub en Heurman is gerechtigd tot een winstdeling van 30% op de overwinst bij dispositie.

De beleggingshorizon (middellang)

Het fonds gaat uit van een middellange beleggingshorizon. Dat wil zeggen een periode van circa 7,5 jaar. Met betrekking tot de exit strategie verwachten we indien de markt na circa 7,5 jaar aantrekkelijk is het vastgoed voor te gaan bereiden voor verkoop en zal vanaf 2032 een actief verkooptraject ingezet gaan worden. Zoals u van ons gewend bent rekenen we behoudend in ons basisscenario.

Het fonds

De juridische structuur

De participaties in het fonds kwalificeren we als eigen vermogensproduct. U bent als participant in dit fonds gezamenlijk eigenaar van het vastgoed. Een waardestijging van het vastgoed heeft direct een positief effect op het rendement van uw belegging.

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 wordt beheerd door Huub en Heurman B.V.

Ieder der deelnemers in het fonds is economisch gerechtigd tot een breukdeel van de waarde van het vermogen, overeenkomstig het door hem of haar gehouden aantal participaties. HH Enschede Kantoorfonds wordt aangegaan voor onbepaalde tijd, echter na vervreemding van het laatste vastgoed wordt het fonds beëindigd.

De participaties

Het eigen vermogen zal worden gevormd door de inbreng van 310 gelijke participaties van € 10.000,-. Elke participatie geeft recht op 0,32% eigendom. Het fonds kent maandelijkse uitkeringen.

De total expense ratio

Voor het fonds is de total expense ratio opgemaakt:

Total Expense Ratio			
	Derden	Huub en Heurman	Totaal
Initiële kosten	€ 56.875	€ 150.000	€ 206.875
Exploitatiekosten	€ 502.030		€ 502.030
Beheerskosten		€ 193.138	€ 193.138
Totaal	€ 558.905	€ 343.138	€ 902.043
Gemiddeld per jaar	€ 74,521	€ 45.752	€ 120.272
Totale fondsinvestering	€ 5.650.000	€ 5.650.000	€ 5.650.000
Total Expense Ratio	1,32%	0,81%	2,13%

Emissie

Start emissie van de participaties staat gepland op 1 oktober 2025. Iedere participant investeert in eenheden van € 10.000,-
Naar verwachting is in juni 2025 het volledige informatie memorandum beschikbaar.
Er wordt door Huub en Heurman voor dit fonds geen additionele emissiekosten in rekening gebracht.





Interesse

Neem contact op met Huub en Heurman om uw interesse in participatie kenbaar te maken of eventueel wederzijds vrijblijvend participaties te reserveren.

Na inschrijving ontvangt u bevestiging van uw interesse en/of reservering en ontvangt u automatisch direct het informatie memorandum wanneer dit beschikbaar komt. Hierin zult u alle benodigde relevante informatie vinden over participaties HH Enschedekantoorfonds die van belang is voor een investeringsbeslissing.

Huub en Heurman B.V.

St. Stephanusstraat 20

6512 NT Nijmegen

T: 024 206 56089

E: info@huubenheurman.nl

www.huubenheurman.nl

Overige belangrijke informatie

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

Voor particuliere Nederlandse ingezetenen wordt de participatie Haerzathe HH Enschede Kantoorfonds fiscaal belast volgens de in Box III (inkomsten uit sparen en beleggen) geldende tarieven. De fiscale behandeling van uw belegging hangt af van uw individuele omstandigheden en kan in de toekomst aan wijzigingen onderhevig zijn.

Deze vooraankondiging geeft een beknopte omschrijving van de propositie. Er kunnen zich wijzigingen voordoen. Bij eventuele verschillen is het investment memorandum bindend. De waarde van uw belegging kan fluctueren. Rendementen uit het verleden zijn geen garantie voor de toekomst.





HUUB EN HEURMAN