



PROSPECTUS OBLIGATIEFONDS HAERZATHE STUDENTENUNITS II BV

Haerzathe Investments

Haerzathe Investments

PROSPECTUS OBLIGATIEFONDS HAERZATHE STUDENTENUNITS II BV

Colofon

Dit Prospectus wordt gepubliceerd in verband met de Aanbieding en uitgifte van een Obligatielening groot € 6.250.000,- ("**Obligatielening**").

Bestaande uit 250 verhandelbare Obligaties ("**Obligaties**") met een Nominale Waarde van € 25.000,- per stuk.

door:

Haerzathe Studentenunits II B.V.

(een besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Oldenzaal, Nederland)

Oldenzaal, 13 oktober 2014

© Haerzathe, Oldenzaal. 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.



INHOUDSOPGAVE

Colofon	2
Inhoudsopgave	4
1 Samenvatting	8
2 Risicofactoren	16
3 BELANGRIJKE INFORMATIE	18
4 Juridische Structuur Fonds en overige juridische aspecten	19
4.1 Algemeen	19
4.2 Emittent Haerzathe Studentenuunits II B.V.	19
4.3 Initiatiefnemer / Beheerder Haerzathe Investments Beheer B.V.	19
4.4 Stichting Obligatiehouders Haerzathe Studentenuunits II B.V.	19
4.5 Overige juridische aspecten	20
4.6 Wet op het financieel toezicht	20
4.7 Administratieve Organisatie	20
4.8 Klachtenprocedure	20
5 Haerzathe Studentenuunits II B.V. (De Vennootschap)	22
5.1 Algemeen	22
5.2 Doel van de Vennootschap	22
5.3 Aandeelhouderschap	22
5.4 Bestuurders en bedrijfsleiding	22
5.5 Beloning	22
5.6 Werknemers	22
5.7 Historie van de Vennootschap	22
5.8 Kerninformatie en financiële vooruitzichten	22
6 De Initiatiefnemer/ Beheerder	23
6.1 Algemeen	23
6.2 Historie Haerzathe Investments als fondsbeheerder	23
6.3 Het Bestuur	23
7 Stichting Obligatiehouders Haerzathe Studentenuunits II B.V. (De Stichting)	25
7.1 Algemeen	25
7.2 Doel van de Stichting	25
7.3 Het bestuur van de Stichting	25
7.4 Tweede Hypotheekrecht	25
8 De Obligatielening (de Aanbieding)	26
8.1 Algemeen	26
8.2 Redenen voor de Aanbieding	26
8.3 Bestemming van de opbrengst	26
8.4 Vorm en overdracht	26
8.5 Status en rangorde van de Obligatie	26
8.6 Zekerheid Obligatielening	27
8.7 Kenmerken Obligatie	27
8.7.1 <i>Looptijd Obligatie</i>	27
8.7.2 <i>Aflossingen Obligatie</i>	27
8.7.3 <i>Couponrente Obligatie</i>	27
8.7.4 <i>Winstdeling Obligatie</i>	28
8.8 Verzuim	28
8.9 Verjaring	28

8.10	Register	28
8.11	Vergadering van Obligatiehouders	28
8.12	Inschrijving	28
8.13	Emissiekosten	29
8.14	Beleggersprofiel	30
8.15	Aansprakelijkheid Obligatiehouders	30
9	Beleggingsbeleid Haerzathe Studentenunits II B.V.	31
9.1	Algemeen	31
9.2	Strategie	31
9.3	De Objecten	32
9.4	De locatie	33
9.5	Overige projectgegevens	33
9.6	De markt voor studentenwoningen in Amsterdam	34
9.7	Beleggingshorizon	35
10	Het huurcontract met Stichting DUWO	36
10.1	Algemeen	36
10.2	Huurcontract	36
10.3	Huurder Stichting DUWO	36
10.4	Toezichtstructuur en steunmaatregelen voor woningcorporaties	37
11	Financiële Aspecten Haerzathe Studentenunits II B.V.	39
11.1	Algemeen	39
11.2	Fondsinvesting	39
11.2.1	<i>Bouwkosten onroerend goed</i>	39
11.2.2	<i>Courtage huurovereenkomst</i>	39
11.2.3	<i>Afsluitkosten financiering</i>	39
11.2.4	<i>Notaris- en advieskosten</i>	39
11.2.5	<i>Vergoeding Initiatiefnemer</i>	39
11.2.6	<i>Marketingkosten</i>	39
11.2.7	<i>Overige Structureringskosten</i>	40
11.3	Vermogensstructuur	40
11.3.1	<i>Eigen Vermogen</i>	40
11.3.2	<i>Obligatielening</i>	40
11.3.3	<i>Hypothecaire bancaire financiering</i>	45
11.4	Timing van Investerings- en financieringscashflows	45
11.5	Exploitatieprognose Vennootschap	46
11.5.1	<i>Huuropbrengsten</i>	48
11.5.2	<i>Gemeentelijke lasten</i>	48
11.5.3	<i>Verzekeringen</i>	48
11.5.4	<i>Onderhoudskosten</i>	48
11.5.5	<i>Verhuurderheffing</i>	48
11.5.6	<i>Accountantskosten</i>	48
11.5.7	<i>Kosten Stichting</i>	48
11.5.8	<i>Overige kosten</i>	49
11.5.9	<i>Fondskostenvergoeding Beheerder</i>	49
11.5.10	<i>Beheervergoeding</i>	49
11.5.11	<i>Afschrijving/afwaardering</i>	49
11.5.12	<i>Rentelasten hypothecaire bancaire financiering</i>	49
11.5.13	<i>Couponrente Obligatielening</i>	49
11.5.14	<i>Analyse kosten</i>	49
11.6	Prognose belastbaar resultaat	49
11.7	Cashflowprognose	52
11.8	Ontwikkeling Liquiditeitsreserve	52
11.9	Interest Coverage Ratio Obligatie	54

11.10	Debt Service Coverage Ratio Obligatie	56
11.11	Loan to Value	58
12	Kosten en vergoedingen	60
12.1	Algemeen	60
12.2	Initiële Bijkomende Kosten	60
12.2.1	<i>Totale Initiële Bijkomende Kosten</i>	60
12.2.2	<i>Initiële vergoedingen aan Initiatiefnemer</i>	60
12.3	Jaarlijkse kosten	60
12.3.1	<i>Jaarlijkse vergoedingen aan Initiatiefnemer</i>	60
12.4	Total Expense Ratio	60
12.5	Kosten in verband met de plaatsing van de Obligatielening	60
13	Fiscale Aspecten Haerzathe Studentenunits II B.V.	61
13.1	Algemeen	61
13.2	Deelname door particulieren	61
13.3	Deelname door rechtspersonen	61
13.4	Successierechten	61
13.5	Fiscale positie van Haerzathe Studentenunits II B.V.	61
14	Informatievoorziening en verslaglegging	62
14.1	Algemeen	62
14.2	Periodieke informatievoorziening	62
14.2.1	<i>Jaarrekening</i>	62
14.2.2	<i>Halfjaar rapportages</i>	62
15	Mededeling van de Accountant	63
16	Overige informatie	64
16.1	Betrokken partijen	64
17	Begrippenkader	66
18	Bijlagen	70
Bijlage I	Statuten Haerzathe Studentenunits II B.V.	71
Bijlage II	Obligatievoorwaarden	78
Bijlage III	Statuten Haerzathe Investments Beheer B.V.	83
Bijlage IV	Administratieovereenkomst Haerzathe Studentenunits II B.V.	88
Bijlage V	Akte van oprichting Stichting Obligatiehouders Haerzathe Studentenunits II B.V.	92
Bijlage VI	Trustee overeenkomst	95
Bijlage VII	Inschrijfformulier	99



1 SAMENVATTING

Deze samenvatting is opgebouwd uit blokken publicatievereisten, welke “Elementen” worden genoemd. Deze Elementen zijn genummerd in secties A t/m E (A.1 t/m E.7).

Deze samenvatting bevat alle Elementen welke verplicht zijn om opgenomen te worden voor dit type effect en deze uitgevende instantie. Omdat sommige Elementen niet verplicht zijn om opgenomen te worden, kunnen er gaten ontstaan in de genummerde volgorde van Elementen.

Ondanks het feit dat Elementen verplicht kunnen zijn om opgenomen te worden in de samenvatting kan het zijn dat er geen relevante informatie gegeven kan worden over het betreffende Element. In dat geval wordt een korte beschrijving van het Element opgenomen met daaropvolgende de opmerking “niet van toepassing”

Daar waar informatie in relatie tot een Element niet is opgenomen in het Prospectus wordt de opmerking “niet van toepassing” gevolgd door een korte beschrijving van het verplichte Element.

Sectie A		Inleiding en Waarschuwing
A1	Waarschuwing dat:	Deze samenvatting moet gelezen worden als een inleiding op het Prospectus. Iedere beslissing om in Obligaties Haerzathe Studentenunits II B.V. te beleggen moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele Prospectus door degene die in de effecten belegt. Tevens dient u zich te realiseren dat wanneer een vordering met betrekking tot de informatie in een Prospectus bij een rechterlijke instantie aanhangig wordt gemaakt, de Belegger die als eiser optreedt eventueel volgens nationale wetgeving de kosten voor de vertaling van het Prospectus 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 Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is of indien het niet voorziet, wanneer deze samen met andere delen van het Prospectus wordt gelezen, in het geven van kerngegevens welke als doel hebben de investeerder te helpen bij de beoordeling om in de effecten te beleggen.
A2	Toestemming en voorwaarden voor het gebruik van het Prospectus door financiële intermediairs	Niet van toepassing. Haerzathe Studentenunits II B.V. verleent geen toestemming aan financiële intermediairs voor het gebruik van het Prospectus.
Sectie B		Uitgevende Instelling
B1	Naam uitgevende instelling	Haerzathe Studentenunits II B.V.
B2	Domicilie/juridische structuur/toepasselijke wetgeving/thuisland	Haerzathe Studentenunits II B.V. is gestructureerd in de vorm van een Besloten Vennootschap. De Vennootschap is op 12 februari 2014 naar Nederlands recht opgericht en ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 60032456.. Statutair is de Vennootschap gevestigd op het adres Haerstraat 125, 7573 PA te Oldenzaal (Nederland).

B4b	Bekende trends	<p>Haerzathe Studentenunits II B.V. is specifiek opgericht voor de ontwikkeling en exploitatie van 552 nieuw te realiseren studentenwoningen en bijbehoren op de Spinozacampanus aan het Dennenrodepad te Amsterdam. Haerzathe Studentenunits II B.V. zal gedurende de looptijd van de Obligatie geen andere activiteiten ontplooiën dan al hetgeen met voornoemde activiteiten te maken heeft. Amsterdam is als hoofdstad de grootste stad van Nederland en herbergt ook het grootste aantal universiteiten en hogescholen in Nederland. Als gevolg daarvan is de studentenpopulatie in Amsterdam ook de grootste in Nederland.</p> <p>In Amsterdam is een tekort aan studentenwoningen. Uit onderzoeken van onder andere het kenniscentrum studentenhuusvesting Kences blijkt dat er in Amsterdam een structureel tekort is van minimaal 9.000 studentenwoningen. Van oudsher speelt de particuliere verhuurder een grote rol in de huisvesting van studenten. Inmiddels is echter gebleken dat studentenhuusvesting niet meer (alleen) overgelaten kan worden aan de particuliere huursector. De studentenaantallen nemen, mede door instroom van buitenlandse studenten, nog altijd toe en de particuliere verhuur stijgt niet of nauwelijks. Uit onderzoek van Kences blijkt dat de wachttijd voor een zelfstandige studentenkamer in Amsterdam op dit moment 18 maanden bedraagt. Haerzathe Studentenunits II B.V. speelt met de ontwikkeling van de 552 studentenwoningen snel in op het tekort aan studentenkamers.</p>
-----	----------------	---

B5	Beschrijving groep	<p>Haerzathe Studentenunits II B.V. is een 100% dochter van Haerzathe Investments Beheer B.V., de Initiatiefnemer/Beheerder van het obligatiefonds. Haerzathe Investments Beheer B.V. houdt zich met name bezig met het structureren, het management en de exploitatie van vastgoedbeleggingsfondsen.</p>
----	--------------------	---

B9	Winstprognose	<p>De exploitatie van Haerzathe Studentenunits II B.V. is financieel zo gestructureerd dat de resultaten een zo consistent mogelijke lijn laten zien.</p> <p>Naar verwachting worden de volgende resultaten behaald (resultaat na belasting).</p> <table data-bbox="794 1534 989 2049"> <tr><td>2015</td><td>€ 183.490</td></tr> <tr><td>2016</td><td>€ 61.109</td></tr> <tr><td>2017</td><td>€ 61.406</td></tr> <tr><td>2018</td><td>€ 61.343</td></tr> <tr><td>2019</td><td>€ 61.854</td></tr> <tr><td>2020</td><td>€ 60.924</td></tr> <tr><td>2021</td><td>€ 62.342</td></tr> <tr><td>2022</td><td>€ 61.402</td></tr> <tr><td>2023</td><td>€ 62.801</td></tr> <tr><td>2024</td><td>€ 61.541</td></tr> <tr><td>2025</td><td>€ 62.828</td></tr> <tr><td>2026</td><td>€ 61.673</td></tr> <tr><td>2027</td><td>€ 63.291</td></tr> <tr><td>2028</td><td>€ 63.503</td></tr> <tr><td>2029</td><td>€ 62.735</td></tr> <tr><td>2030</td><td>€ 64.770</td></tr> </table>	2015	€ 183.490	2016	€ 61.109	2017	€ 61.406	2018	€ 61.343	2019	€ 61.854	2020	€ 60.924	2021	€ 62.342	2022	€ 61.402	2023	€ 62.801	2024	€ 61.541	2025	€ 62.828	2026	€ 61.673	2027	€ 63.291	2028	€ 63.503	2029	€ 62.735	2030	€ 64.770
2015	€ 183.490																																	
2016	€ 61.109																																	
2017	€ 61.406																																	
2018	€ 61.343																																	
2019	€ 61.854																																	
2020	€ 60.924																																	
2021	€ 62.342																																	
2022	€ 61.402																																	
2023	€ 62.801																																	
2024	€ 61.541																																	
2025	€ 62.828																																	
2026	€ 61.673																																	
2027	€ 63.291																																	
2028	€ 63.503																																	
2029	€ 62.735																																	
2030	€ 64.770																																	

B10	Historische beoordeling	Niet van toepassing. Haerzathe Studentenunits II B.V. is een nieuw opgerichte vennootschap. Er zijn derhalve geen historische financiële gegevens of beoordelingen van de accountant op de historische cijfers.
B12	Historische kerngegevens	Niet van toepassing. Financiële historische kerngegevens of significante afwijkingen t.o.v. deze cijfers zijn niet aanwezig aangezien het een nieuwe entiteit betreft.
B13	Recente ontwikkelingen	Niet van toepassing. Er zijn geen recente ontwikkelingen met betrekking tot Haerzathe Studentenunits II B.V. die relevant zijn voor de beoordeling van de solvabiliteit van Haerzathe Studentenunits II B.V.
B14	Groepsafhankelijkheid	De directie van Haerzathe Studentenunits II B.V. wordt gevormd door de moedermaatschappij Haerzathe Investments Beheer B.V. en Haerzathe Studentenunits II B.V. is als zodanig afhankelijk van Haerzathe Investments Beheer B.V. Er is geen financiële afhankelijkheid.
B15	Hoofdactiviteiten	Haerzathe Studentenunits II B.V. is specifiek opgericht voor de ontwikkeling en exploitatie van 552 nieuw te realiseren studentenwoningen en bijbehoren op de Spinozacampanus aan het Dennenrodepad te Amsterdam. Haerzathe Studentenunits II B.V. zal gedurende de looptijd van de Obligatie geen andere activiteiten ontplooiën dan al hetgeen met voornoemde activiteiten te maken heeft.
B16	Aandeelhouders	Haerzathe Studentenunits II B.V. is een 100% dochter van Haerzathe Investments Beheer B.V.. Haerzathe Investments Beheer B.V. voert tevens de directie van Haerzathe Studentenunits II B.V.
B17	Credit rating	Niet van toepassing. Haerzathe Studentenunits II B.V. of de Obligaties Haerzathe Studentenunits II B.V. beschikken niet over een credit rating.

Sectie C De Effecten

C1	Type effect	De Obligatielening bestaat uit 250 Obligaties met een Nominale Waarde van € 25.000,-. De Obligaties Haerzathe Studentenunits II B.V. zullen op naam luiden. Obligatiehouders worden ingeschreven in een Register van Obligatiehouders. Er worden geen obligatiebewijzen uitgegeven. Alle Obligaties hebben dezelfde rang.
C2	Valuta	De Obligaties Haerzathe Studentenunits II B.V. worden uitgegeven in euro's.
C5	Verhandelbaarheid	De Obligaties Haerzathe Studentenunits II B.V. zijn tussentijds verhandelbaar met dien verstande dat de Obligaties door afwezigheid van een notering aan een secundaire markt niet direct liquide te maken zijn. Indien een Obligatiehouder tot vervreemding wenst over te gaan, dient deze zelf de Verkoop met een derde te arrangeren.

C8 Rechten Obligatiehouders

De Vennootschap is met ingang van de uitgiftedatum (behoudens verlenging van de inschrijvingstermijn 1 december 2014) rente verschuldigd over de uitstaande Hoofdsom.

De Obligaties kennen een Rentecoupon van 7% betaalbaar gesteld in halfjaarlijkse termijnen van 3,5%, een aflossing volgens een vaststaand aflosschema en een winstdeling waarbij additioneel rendement kan worden behaald.

De verplichtingen van de Vennootschap uit hoofde van de Obligaties vormen directe verplichtingen. De Obligaties zijn onderling en ten opzichte van elkaar van gelijke rang zonder enig verschil in preferentie. De vorderingen van de Obligatiehouders casus quo de verplichtingen van de Vennootschap strekkende tot betaling van enig bedrag onder de Obligaties zullen achtergesteld zijn bij alle (vorderings) rechten van de financierende bank.

C9 Rente en aflossing

De Couponrente op de Obligaties is 7% op jaarbasis, achteraf beschikbaar gesteld in twee halfjaarlijkse termijnen (30 juni en 31 december) van 3,5% over de uitstaande Hoofdsom. Hetgeen resulteert in een Internal Rate of Return van 7,12%. De looptijd van de Obligatie bedraagt zestien (16) jaar te rekenen vanaf de Uitgiftedatum (gepland 1 december 2014). De Obligatie kent een vaststaand aflosschema:

PERIODE	AFLOSSING
December 2016	1 %
December 2017	1 %
December 2018	1 %
December 2019	2 %
December 2020	2 %
December 2021	2 %
December 2022	4 %
December 2023	5 %
December 2024	7 %
December 2025	8 %
December 2026	10 %
December 2027	11 %
December 2028	13 %
December 2029	15 %
November 2030	18 %

Ter medefinanciering van de Objecten is een hypothecaire bancaire financiering aangetrokken bij Rabobank Twente Oost ter hoogte van € 15.750.000,-. Deze bank is niet verbonden aan de Initiatiefnemer of aan de Vennootschap.

Stichting Obligatiehouders Haerzathe Studentenuits II B.V. zal optreden als vertegenwoordiger van de Obligatiehouders.

C10 Afgeleide component (winstdeling)

De Obligaties kennen een Winstdeling. Indien aan het eind van de looptijd blijkt dat (delen van) de Objecten nog positieve Restwaarde hebben, dan delen de Obligatiehouders pro-rata parte voor 1/3 van deze positieve netto Restwaarde mee. Er zijn geen risico's op een negatieve waarde voor de Obligatiehouders.

C11	Gereguleerde markt	Niet van toepassing. De Obligaties zullen niet worden aangeboden op een gereguleerde markt.
-----	--------------------	---

Sectie D Risico's

D2	Belangrijkste risico's uitgevende entiteit	Aan het investeren in vastgoed en vastgoedgerelateerde beleggingsproducten zijn risico's verbonden. Hoewel deze zo goed mogelijk worden beheerst kunnen ze tot gevolg hebben dat de Vennootschap haar verplichtingen uit hoofde van de Obligatielening niet na zou kunnen komen. In hoofdstuk 2 van dit Prospectus zijn alle materiële risicoaspecten opgenomen van het investeren in de Objecten en de verkrijging van Obligaties. De belangrijkste materiële risico's van het beleggen in Obligaties Haerzathe Studentenunits II B.V. zijn het huur- en leegstandsrisico, het inflatierisico, het juridisch risico, het wetgevingsrisico, de risico's met betrekking tot toekomstverwachtingen, risico's met betrekking tot de vermogensstructuur en het liquiditeitsrisico. Hoewel de kans op voordoen van voornoemde risico's door de Initiatiefnemer op laag wordt ingeschat, kunnen ze wel materiële invloed hebben op de resultaten en de vermogenspositie van de Vennootschap. Als gevolg van het voordoen van voornoemde risico's zouden de geplande rente- en aflossingsbetalingen aan Obligatiehouders niet (tijdig) nagekomen kunnen worden.
----	--	--

D3	Effect specifieke risico's	<p>Hoewel de Obligaties verhandelbaar zijn, zijn ze door afwezigheid van een notering aan een geregelementeerde markt niet direct liquide te maken zijn. Indien een Obligatiehouder tot vervreemding wenst over te gaan, dient deze zelf de Verkoop met een derde te arrangeren. Daarom dient elke Belegger voor zich het risico in te schatten dat verbonden is aan de beperkingen in de mogelijkheden om Obligaties te verkopen en over te dragen (beperkte liquiditeit); dit kan tot gevolg hebben dat de belegger langer aan deze belegging gebonden is dan verwacht of gewenst (Liquiditeitsrisico).</p> <p>Het totale financiële risico voor een Obligatiehouder is beperkt tot de Deelnamesom en de verschuldigde Emissiekosten, alsmede het uitblijven van enig rendement daarop.</p>
----	----------------------------	---

Sectie E Aanbieding

E2b	Reden uitgifte en gebruik van middelen	Het Fonds en de Aanbieding van de Obligatielening dient ter medefinanciering van de realisatie en exploitatie van 552 studentenwoningen en bijbehoren op de Spinozacam- pus aan het Dennenrodepad te Amsterdam (de Objecten). De directie van de Vennootschap heeft besloten deze financiering (mede) vorm te geven door middel van onderhavige emissie van Obligaties. De opbrengst van de Obligatielening zal door de Vennootschap uitsluitend worden aangewend ter financiering van de ontwikkeling en exploitatie van de Objecten. De ontwikkeling en exploitatie van de Objecten wordt deels gefinancierd door de met de uitgifte van de Obligaties aangetrokken gelden en deels door de hypothecaire geldlening zoals deze zal worden afgesloten met de hypothecair financier.
-----	--	---

Een potentiële investeerder kan inschrijven op een of meerdere Obligaties door middel van een inschrijfformulier. Het inschrijfformulier is opgenomen in de Bijlagen van dit Prospectus. Inschrijving geschiedt bij de Vennootschap. Inschrijving op de Obligaties is doorlopend mogelijk tot het moment van bereiken van de door de Vennootschap beoogde Nominale Waarde van de Obligatielening zijnde € 6.250.000,-, waarna de Inschrijving wordt gesloten. De inschrijvingsperiode, in verband met de uitgifte van de Obligatielening, eindigt uiterlijk op 1 december 2014. De Vennootschap behoudt zich expliciet het recht voor de inschrijvingsperiode te verkorten of te verlengen indien het aantal Inschrijvingen hiertoe aanleiding geeft.

Om toe te treden tot het Fonds moet de volgende procedure worden gevolgd:

- Het volledig ingevulde en ondertekende inschrijfformulier dient uiterlijk 30 november 2014 in het bezit te zijn van de Beheerder.
- 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.
- De Obligatiehouder ontvangt van de Beheerder een bevestiging van deelname, waarin de toewijzing van de Obligatie(s) is aangegeven.
- De Obligatiehouder dient het bedrag van zijn deelname over te maken op rekeningnummer NL18 RABO 0156 1413 10 ten name van Haerzathe Studentenunits II B.V. onder vermelding van het aantal Obligaties en de naam van de Obligatiehouder. Er is tevens de mogelijkheid een eenmalige machtiging af te geven.
- Het deelnamebedrag, afkomstig van een vergunninghoudende kredietinstelling, moet uiterlijk vijftien werkdagen voorafgaand aan de uitgiftedatum zijn bijgeschreven op bovenvermeld rekeningnummer.
- Nadat alle Obligaties zijn geplaatst ontvangt u van de Beheerder alle benodigde bescheiden waaronder onder meer een uittreksel uit het obligatiehouderregister betreffende de eigen Obligatie.

De inschrijfformulieren worden behandeld op volgorde van binnenkomst. Binnen vijf dagen na ontvangst van het inschrijfformulier informeert de Vennootschap de inschrijver schriftelijk over het aantal voorwaardelijk toegewezen Obligaties.

Onvoorwaardelijke toewijzing en uitgifte van de Obligaties vinden plaats in volgorde van ontvangst van volledig ingevulde en ondertekende originele inschrijfformulieren voor Inschrijving op Obligaties en na ontvangst van (i) het volledige verschuldigde bedrag ter zake de betreffende Obligaties 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 Koop-

handel te worden meegestuurd.

Na onvoorwaardelijke toewijzing en uitgifte ontvangt de Obligatiehouder van de Vennootschap een afschrift van zijn Inschrijving in het Register. Aan de Obligatiehouders worden geen commissies of kosten in rekening gebracht ter zake van betalingen die overeenkomstig de Obligatievoorwaarden worden gedaan, met uitzondering van de Emissiekosten. De Vennootschap kan besluiten de uitgifte van Obligaties 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 Obligatielevening vindt alleen plaats indien er voor 100% wordt ingeschreven. Indien het besluit tot terugtrekking van de plaatsing van de Obligaties is genomen, ontvangen inschrijvers hiervan schriftelijk bericht. Gedane toewijzingen van Obligaties zullen in een dergelijk geval niet worden gehonoreerd. Reeds gedane stortingen door potentiële Obligatiehouders zullen in dat geval door de Vennootschap worden terugbetaald.

De Vennootschap behoudt zich het recht voor om niet of slechts gedeeltelijk Obligaties toe te wijzen om welke reden dan ook. Inschrijving vindt plaats onder de voorwaarde dat indien besloten wordt om de uitgifte van Obligaties Haerzathe Studentenunits II B.V. terug te trekken of uit te stellen dan wel Obligaties gedeeltelijk toe te wijzen, geen der partijen genoemd in dit Prospectus opgenomen Deel "Betrokken Partijen" schadeplichtig zullen zijn jegens de inschrijver(s). Wel zullen inschrijvers de eventueel reeds betaalde Hoofdsom en Emissiekosten terugontvangen voor niet toegewezen Obligaties.

Bij toewijzing van Obligaties is de Obligatiehouder een emissiekostenvergoeding van 3% van het toegewezen obligatievermogen verschuldigd aan de Beheerder. Deze emissiekostenvergoeding zal bij storting van het obligatievermogen betaald dienen te worden.

E4	Beschrijving belangen	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 de vennootschap en de eigen belangen van de bij de emissie betrokken natuurlijke personen. Tevens is er geen sprake van potentiële belangenconflicten tussen de plichten jegens Haerzathe Studentenunits II B.V. van de bij deze emissie betrokken leden van bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen en hun eigen belangen en/of andere plichten.
E7	Kosten emissie voor Obligatiehouder	Bij de emissie zullen emissiekosten in rekening worden gebracht. Deze vergoeding dient de Obligatiehouder ten tijde van de Emissie te betalen als bijdrage in de kosten

die een plaatsingskantoor in rekening brengt. Deze kosten bedragen 3% per Obligatie. Tevens is er geen sprake van potentiële belangenconflicten tussen de plichten jegens Haerzathe Studentenunits II B.V. van de bij deze emissie betrokken leden van bestuurs-, leidinggevende of toezicht houdende organen en hun eigen belangen en/of andere plichten.

E7	Kosten emissie voor Obligatiehouder	Bij de emissie zullen emissiekosten in rekening worden gebracht. Deze vergoeding dient de Obligatiehouder ten tijde van de Emissie te betalen als bijdrage in de kosten die de plaatsing met zich meebrengt. Deze bijdrage in de kosten bedraagt 3% per Obligatie.
----	-------------------------------------	--



2 RISICOFACTOREN

Investeren of beleggen in vastgoed of vastgoedgerelateerde beleggingsproducten brengt risico's met zich mee. Zo ook deelnemen aan Haerzathe Studentenunits II B.V.. Hoewel het beleggingsbeleid van het Fonds er op gericht is zowel de algemene als de fondspecifieke risico's zo veel mogelijk te mitigeren, kunnen door tussentijdse tegenvallers in de exploitatie van het Fonds de rente- en aflossingsbetalingen op de Obligatie(s) in gevaar komen.

Voor de individuele afweging of het beleggen in Obligaties Haerzathe Studentenunits II B.V. 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.

Hieronder worden alle materiële risico's van de Obligaties Haerzathe Studentenunits II B.V. beschreven:

Huur- en leegstandsrisico.

Dit is het risico dat werkelijke huurinkomsten minder zijn dan de geprognosticeerde huurinkomsten doordat de huurder haar contractuele verplichtingen uit de huurovereenkomst niet (tijdig) nakomt. De kans bestaat dat daardoor de huurrelatie tussen verhuurder en huurder wordt verbroken en er (tijdelijk) geen nieuwe huurder gevonden kan worden, dan wel dat een huurder enkel bereid is tegen een lagere prijs of minder woningen te gaan huren en dit door verhuurder wordt geaccepteerd. Hierdoor zouden de werkelijke huurinkomsten lager kunnen zijn dan opgenomen in de prognose. Dit kan een (tijdelijke) negatieve invloed hebben op de liquiditeit- en vermogenspositie van de Vennootschap waardoor rente- en aflossingsverplichtingen niet (tijdig) kunnen worden nagekomen. Haerzathe Studentenunits II B.V. is een 16-jarige huurovereenkomst aangegaan met de woningcorporatie Stichting DUWO. Hoewel de Initiatiefnemer de kans op non-betaling door de Stichting DUWO laag inschat, zou non-betaling wel materiële gevolgen hebben op de resultaten van de Vennootschap en zouden de geplande rente- en aflossingsbetalingen aan Obligatiehouders niet (tijdig) kunnen worden nagekomen.

Wanneer er te weinig studenten huren bij Stichting DUWO heeft dit geen direct gevolg voor de Vennootschap. Het risico van deze fysieke leegstand ligt in eerste instantie contractueel bij Stichting DUWO. Fysieke leegstand van de woningen levert pas een risico voor de Vennootschap op wanneer Stichting DUWO niet meer aan haar verplichtingen voldoet en het huurcontract ontbonden wordt. Dan komt deze fysieke leegstand wel voor rekening van de Vennootschap. De kans dat een dergelijke situatie zich voordoet

schat de Initiatiefnemer, mede door de vraag naar betaalbare zelfstandige woonruimte in Amsterdam laag in. In de exploitatieopzet van Haerzathe Studentenunits II B.V. is echter geen rekening gehouden met leegstand. Eventuele leegstand zou materiële gevolgen hebben op de resultaten van de Vennootschap.

Inflatierisico

In, door de Initiatiefnemer uitgevoerde, prognoseberekeningen van het Fonds wordt uitgegaan van inkomsten met als basis het uitdienen van de huurovereenkomst. Daarin wordt geregeld dat de huur jaarlijks zal worden geïndexeerd. Echter de hoogte van de indexatie is gekoppeld aan de wettelijk toegestane verhoging voor woonruimte met een niet geliberaliseerde huurprijs en is door de Initiatiefnemer geschat op 2,25%. Voor de kosten wordt uitgegaan van inschattingen van zowel de hoogte van de kosten als een stijging daarvan, overeenkomstig een geschat inflatiecijfer (2,25%) voor de komende jaren. Hoewel de inschattingen zo realistisch mogelijk worden gemaakt, kunnen er afwijkingen in de cashflows tijdens de looptijd van het Fonds optreden. Wanneer de gemiddelde inflatie lager is dan 2,25% dan kan dit een negatieve invloed hebben op de liquiditeit- en vermogenspositie van de Vennootschap, waardoor rente- en aflossingsbetalingen aan Obligatiehouders niet (tijdig) kunnen worden nagekomen.

Wetgevingsrisico

Een onzekere factor bij het beleggen in vastgoed en derhalve ook Obligatie Haerzathe Studentenunits II B.V. is de politiek. De 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 de Obligatiehouders hebben.

Risico's met betrekking tot toekomstverwachtingen

Bij de opzet van het Fonds zijn beslissingen inzake de investerings-, financierings- en exploitatieopzet gemaakt op basis van toekomstverwachtingen. Deze beslissingen zijn gebaseerd op aannames, verwachtingen en informatie die per september 2014 ter beschikking hebben gestaan van Haerzathe Investments Beheer B.V.. Iedere (potentiële) Obligatiehouder dient te beseffen dat men toekomstverwachtingen met de nodige voorzichtigheid moet interpreteren. Voor wat betreft Obligaties Haerzathe Studentenunits II B.V. zijn vooral de toekomstverwachtingen die van invloed zijn op de kasstromen van belang. Wanneer werkelijke kasstromen afwijken van geprognosticeerde kasstromen kan dit een negatieve invloed hebben op de liquiditeit- en vermogenspositie van de Vennootschap waardoor rente- en aflossingsverplichtingen niet (tijdig) kunnen worden nagekomen.

Risico met betrekking tot vermogensstructuur

Bij de vermogensopzet van de Vennootschap is gekozen voor een structuur waarbij een relatief klein eigen vermogen bestandeel is ingebracht. Wanneer de exploitatieresultaten in negatieve zin afwijken van de prognoses en de liquiditeitsreserve dit niet op kan vangen, kan dit door het relatief geringe eigen vermogen direct van invloed zijn op de betaalbaarheid van rente- en aflossingsverplichtingen jegens de Obligatiehouders. Bij negatieve ontwikkelingen worden de Obligatiehouders dus relatief snel geraakt.

Liquiditeitsrisico

Dit risico betreft het risico dat de belegging niet direct op ieder gewenst moment om te zetten is in liquide middelen. De Obligaties zijn beperkt verhandelbaar aangezien de Obligaties niet verhandeld worden op een geregleerde markt. Indien een Obligatiehouder tot vervreemding wenst over te gaan, dient deze zelf de Verkoop met een derde te arrangeren. Hierdoor bestaat het risico dat de liquiditeit van Obligaties laag is en dat de Belegger langer aan zijn Obligatie vastzit dan hij wenst.



3 BELANGRIJKE INFORMATIE

(Potentiële) Obligatiehouders worden er nadrukkelijk op gewezen dat aan een belegging financiële kansen, maar ook financiële risico's zijn verbonden. Obligatiehouders dienen goede nota te nemen van de volledige inhoud van dit Prospectus en de Bijlagen.

Voor inzicht in de specifieke fiscale gevolgen van het participeren in het Fonds wordt Obligatiehouders aangeraden zo nodig contact op te nemen met de eigen belastingadviseur.

De Initiatiefnemer/Beheerder verklaart dat de gegevens in dit Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Prospectus zou wijzigen. Uitsluitend de Beheerder (Haerzathe Investments Beheer B.V. gevestigd te Oldenzaal) is verantwoordelijk voor de in het Prospectus verstrekte informatie.

Met uitzondering van de Beheerder is niemand gemachtigd met betrekking tot het Fonds informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in dit Prospectus 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 Prospectus en de toekenning of inkoop van Obligaties op basis hiervan houden onder geen enkele omstandigheid in dat de in dit Prospectus vermelde informatie op een later tijdstip dan de datum van dit Prospectus nog juist is, met dien verstande dat de gegevens die van wezenlijk belang zijn zullen worden geactualiseerd zodra daartoe aanleiding bestaat. Informatie over actualiteit van het Prospectus kan worden ingewonnen bij de Beheerder.

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

Dit Prospectus is eveneens geen aanbod van, of uitnodiging tot aankoop van, of verzoek om in te schrijven op Obligaties 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 Obligaties is of niet.

De Obligaties kunnen op verzoek van een Obligatiehouder aan een derde worden overgedragen.

Ten aanzien van alle eventueel in dit Prospectus opgenomen verwijzingen naar vermelde (verwachte) rendementen geldt dat de waarde van een Obligatie 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 Obligaties Haerzathe Studentennunits II B.V. zijn niet, noch zullen worden, genoteerd aan de Effectenbeurs van Euronext Amsterdam of enig andere officiële effectenbeurs.

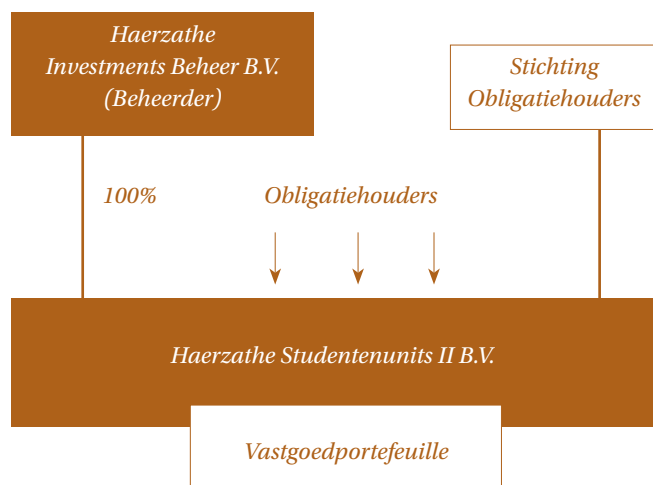
Op het Prospectus is Nederlands recht van toepassing. Dit Prospectus verschijnt alleen in de Nederlandse taal.

4 JURIDISCHE STRUCTUUR FONDS EN OVERIGE JURIDISCHE ASPECTEN

4.1 Algemeen

Het Fonds is gestructureerd in de vorm van een obligatiefonds. Dat wil zeggen dat beleggers deelnemen door middel van de koop van Obligaties. Obligatiehouders behalen rendement op hun inleg door de rentebetalingen en aflossingen. Deze rentebetalingen en aflossingen zijn achtergesteld ten opzichte van de hypothecaire rentebetalingen en aflossingen. Haerzathe Studentenuits II B.V., de uitgevende instelling van de Obligaties, zal de Objecten realiseren en exploiteren.

De juridische structuur rondom het Fonds kan als volgt schematisch worden weergegeven:



Haerzathe Investments Beheer B.V. is 100 % aandeelhouder van Haerzathe Studentenuits II B.V. (Vennootschap). De Obligatiehouders nemen deel in het Obligatievermogen van de Vennootschap via koop van de Obligaties. De Stichting Obligatiehouders welke is opgericht ten behoeve van de Obligatiehouders, houdt een tweede hypotheekrecht en komt in actie op het moment dat de afspraken met Obligatiehouders niet door de Vennootschap worden nagekomen.

4.2 Emittent Haerzathe Studentenuits II B.V.

Haerzathe Studentenuits II B.V. is gestructureerd in de vorm van een Besloten Vennootschap. De Vennootschap is

op 19 februari 2014 naar Nederlands recht opgericht en ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 60032456. Statutair is de Vennootschap gevestigd op het adres Haerstraat 125, 7573 PA te Oldenzaal. De statuten van Haerzathe Studentenuits II B.V. zijn als Bijlage I in dit Prospectus opgenomen.

Haerzathe Studentenuits II B.V. is specifiek opgericht voor de ontwikkeling en exploitatie van 552 nieuw te realiseren studentenwoningen en bijbehoren aan het Dennenrodepad te Amsterdam. Haerzathe Studentenuits II B.V. zal gedurende de looptijd van de Obligatie geen andere activiteiten ontplooiën dan al hetgeen met voornoemde activiteiten te maken heeft.

Het bestuur van Haerzathe Studentenuits II B.V. wordt gevormd door de Beheerder Haerzathe Investments Beheer B.V. Alle aandelen van de Vennootschap worden gehouden door Haerzathe Investments Beheer B.V. De taken en verantwoordelijkheden van het bestuur van de Vennootschap zijn opgenomen in de statuten van de Vennootschap welke als Bijlage I is opgenomen in dit Prospectus.

4.3 Initiatiefnemer / Beheerder Haerzathe Investments Beheer B.V.

Haerzathe Investments Beheer B.V. treedt op als Initiatiefnemer en Beheerder van het Fonds. De Beheerder houdt zich met name bezig met het management en de exploitatie van het Fonds. De taken en verantwoordelijkheden van de Beheerder zijn opgenomen in de artikelen 2.1 t/m 2.8 van de administratieovereenkomst welke als Bijlage IV is opgenomen in dit Prospectus.

De Beheerder is op 24 augustus 2004 opgericht, statutair gevestigd te Oldenzaal en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Oost Nederland onder nummer 08127381.

- ▶ De statuten van de Beheerder maken onderdeel uit van dit Prospectus (Bijlage III).
 - ▶ Voor een uitgebreidere omschrijving van Haerzathe Investments Beheer B.V. en haar directieleden wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van dit Prospectus.
- Stichting Obligatiehouders Haerzathe Studentenuits II B.V.

4.4 Stichting Obligatiehouders Haerzathe Studentenuits II B.V.

De Stichting Obligatiehouders Haerzathe Studentenuits II B.V. (de Stichting) vervult in het kader van de Obligatieleening een belangrijke rol voor de Obligatiehouders. De Stichting is op 17 september 2014 opgericht. Zij heeft haar statutaire zetel in Maarsbergen en is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Midden Nederland onder nummer 61473855.

De Stichting treedt op voor en ten behoeve van de Obligatiehouders en behartigt de gezamenlijke belangen van de Obligatiehouders. In de Trustee overeenkomst (opgenomen in Bijlage VI) is een nadere omschrijving opgenomen van de taken en bevoegdheden van de Stichting. De Stichting houdt toezicht op de naleving van de Obligatievoorwaarden (opgenomen in Bijlage II) door de Vennootschap en kan op basis van artikel 16 van deze Obligatievoorwaarden een vergadering van Obligatiehouders bijeenroepen zo vaak als de Stichting dit nodig acht.

Het bestuur van de Stichting wordt gevormd door Teslin Corporate Services B.V. Teslin Corporate Services B.V. is geheel onafhankelijk en heeft een vergunning van De Nederlandsche Bank krachtens de Wet toezicht trustkantoren. De directie van Teslin Corporate Services B.V. wordt gevormd door Birgitte van den Broek en Max Schimmelpenninck.

► De statuten van de Stichting zijn als Bijlage V opgenomen bij dit Prospectus.

4.5 Overige juridische aspecten

Geen van de hiervoor genoemde entiteiten en geen aan Haerzathe Studentenunits II B.V. verbonden natuurlijke personen en overige Gelieerde Partijen zijn sinds de oprichting verwickeld geraakt in overheidsingrepen, rechtszaken, arbitrages (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar beste weten van de Vennootschap, hangende zijn of kunnen worden ingeleid) welke een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van de Vennootschap of de Obligatielening waarop dit Prospectus van toepassing is.

4.6 Wet op het financieel toezicht

Ingevolge de Wet op het financieel toezicht is het aanbieden van effecten (waaronder nadrukkelijk begrepen de Obligaties) in beginsel slechts toegestaan, indien de uitgevende instelling ter zake van de Aanbieding een Prospectus algemeen verkrijgbaar stelt, dat is opgesteld in overeenstemming met het bepaalde bij of krachtens de Wft en is goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

4.7 Administratieve organisatie

De Initiatiefnemer hecht aan een integere en transparante bedrijfsvoering waarbij de belangen van de Obligatiehouders zo goed mogelijk gewaarborgd zijn. De administratieve organisatie van Haerzathe Investments is daarop afgestemd.

Tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus is inzage van de volgende documenten (of afschriften daarvan) mogelijk:

- a. Akte van oprichting en statuten van de Haerzathe Studentenunits II B.V.;
- b. Akte van oprichting en statuten van Haerzathe Investments Beheer B.V.;
- c. Obligatievoorwaarden Haerzathe Studentenunits II B.V.;
- d. Administratie Overeenkomst Haerzathe Studentenunits II B.V.;
- e. Akte van oprichting Stichting Obligatiehouders Haerzathe Studentenunits II B.V.;
- f. Trustee overeenkomst;
- g. Onderzoeksrapport van de Accountant;
- h. Huurovereenkomst met Stichting DUWO;
- i. Bouwovereenkomst met Plegt-Vos Groep;
- j. Financieringsovereenkomst met Rabobank;
- k. Derivatenoevereenkomst met Rabobank.

Inzage van bovengenoemde stukken is, na afspraak, mogelijk ten kantore van de Initiatiefnemer:

Haerzathe Investments
Haerstraat 125, te Oldenzaal.

4.8 Klachtenprocedure

Haerzathe Investments Beheer B.V. (Beheerder) 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 Belegger 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:	Haerzathe Investments Beheer B.V. Afdeling klachtenafhandeling Postbus 410 7570 AK Oldenzaal
Telefonisch:	0541 57 39 49
E-mail:	info@haerzathe.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 Beheerder. Het streven is om elke klacht binnen vijf werkdagen te beantwoorden. Indien beantwoording binnen vijf werkdagen niet haalbaar is, zal de Beheerder de Belegger daarover berichten en aangeven wat de reden van de vertraging is en op welke termijn beantwoording zal plaatsvinden. Die termijn zal niet langer zijn dan vier weken.

Voor de behandeling van de klacht kan de Beheerder de Belegger eventueel verzoeken nadere informatie te verstrekken.

Nadat de klacht door de Beheerder is bestudeerd en de klacht in verhouding tot de argumenten is beoordeeld, informeert de Beheerder de Belegger schriftelijk en gemotiveerd over het standpunt van de Beheerder.

Reactie van de belegger

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

Indien de Belegger binnen zes weken niet heeft gereageerd, wordt de Belegger geacht akkoord te zijn gegaan met het standpunt van de Beheerder.

Eventuele vervolprocedure

Indien blijkt dat de uitwisseling van standpunten niet leidt tot een voor de Belegger bevredigende oplossing kan de belegger de klacht aanhangig maken bij de Stichting Obligatiehouders Haerzathe Studentenunits II B.V. of kan de Belegger zich wenden tot de burgerlijke rechter.

5 HAERZATHE STUDENTENUNITS II B.V. (DE VENNOOTSCHAP)

5.1 Algemeen

Haerzathe Studentenunits II B.V. (de Vennootschap), de emitterende entiteit van de Obligatielening, is een besloten Vennootschap. De Vennootschap is op 19 februari 2014 naar Nederlands recht opgericht en ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 60032456. Statutair is de Vennootschap gevestigd op het adres Haerstraat 125, 7573 PA te Oldenzaal. De statuten van Haerzathe Studentenunits II B.V. zijn als Bijlage II in dit Prospectus opgenomen.

5.2 Doel van de Vennootschap

Haerzathe Studentenunits II B.V. is specifiek opgericht voor de ontwikkeling en exploitatie van 552 nieuw te realiseren studentenwoningen en bijbehoren aan het Dennenrodepad te Amsterdam. Haerzathe Studentenunits II B.V. zal gedurende de looptijd van de Obligatie geen andere activiteiten ontplooiën dan al hetgeen met voornoemde activiteiten te maken heeft.

5.3 Aandeelhouderschap

De Vennootschap is een 100% dochter van Haerzathe Investments Beheer B.V. (De Initiatiefnemer). Op Aanvangsdatum beschikt de Vennootschap over een Gestort Eigen Vermogen van € 50.000,-. De Initiatiefnemer stort € 1,- nominaal en € 49.999,- agio.

5.4 Bestuurders en bedrijfsleiding

Het bestuur van Haerzathe Studentenunits II BV wordt gevormd door Haerzathe Investments Beheer B.V. Haerzathe Investments Beheer B.V. zal als Initiatiefnemer het Beheer over het Fonds voeren. De taken en verantwoordelijkheden uit hoofde van het Beheer van het Fonds zijn opgenomen in een administratieovereenkomst welke tussen de Vennootschap en de Beheerder is gesloten. Deze administratieovereenkomst is opgenomen in Bijlage IV van het Prospectus.

- ▶ In hoofdstuk 6 wordt een uitgebreide beschrijving van de Beheerder/Initiatiefnemer en de bij de Beheerder/Initiatiefnemer betrokken natuurlijke personen gegeven.

5.5 Beloning

Voor het voeren van het Beheer ontvangt de Beheerder een jaarlijkse beheerskosten vergoeding. Deze jaarlijkse beheerskosten vergoeding is bij aanvang van het Fonds € 60.500,- inclusief niet verrekenbare BTW en wordt jaarlijks geïndexeerd. De hoogte van de indexatie is gelijk aan de huurindexatie. De Beheerder factureert vooraf op kwartaalbasis.

5.6 Werknemers

De Vennootschap heeft geen werknemers in dienst en zal gedurende de Looptijd van het Fonds ook geen werknemers aan zich binden.

5.7 Historie van de Vennootschap

De Vennootschap is in 2014 als zogenaamde project-B.V. opgericht voor (voorbereidingen op) de realisatie en exploitatie van de 552 studentenwoningen en bijbehoren op de Spinozacampanus aan het Dennenrodepad te Amsterdam en kent derhalve geen historie. Het eerste boekjaar zal 2014 zijn.

5.8 Kerninformatie en financiële vooruitzichten

De kerninformatie betreffende de voornaamste financiële gegevens, de kapitalisatie en schuldenlast van de Vennootschap alsmede de financiële vooruitzichten worden uitvoerig beschreven in hoofdstuk 12 Financiële Aspecten Haerzathe Studentenunits II B.V. van het Prospectus. De redenen voor de Aanbieding en bestemming van de opbrengsten van de Aanbieding worden beschreven in hoofdstuk 8 De Obligatielening (de Aanbieding) van het Prospectus.



6 DE INITIATIEFNEMER/ BEHEERDER

6.1 Algemeen

Haerzathe Studentenunits II B.V. is een initiatief van Haerzathe Investments Beheer B.V.. Haerzathe Investments Beheer B.V. treedt op als Initiatiefnemer en Beheerder van het Fonds. De Beheerder is op 24 augustus 2004 opgericht, statutair gevestigd te Oldenzaal en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Oost Nederland onder nummer 08127381.

Het beheer en het dagelijks management van het Fonds zal geschieden door Haerzathe Investments, een organisatie die zich specifiek bezighoudt met het initiëren en beheren van vastgoedfondsen voor zowel particuliere als institutionele Beleggers. De beheeractiviteiten van Haerzathe Investments bestaan uit het beheren van 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).

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 de Vennootschap en de eigen belangen van de betreffende personen. Tevens is er geen sprake van potentiële belangenconflicten tussen de plichten jegens Haerzathe Studentenunits II B.V. van de bij deze emissie betrokken leden van bestuurs-, leidinggevende of toezicht houdende organen en hun eigen belangen en/of andere plichten.

6.2 Historie Haerzathe Investments als fondsbeheerder

Haerzathe Investments treedt reeds op als beheerder van Haerzathe Investments I C.V., Haerzathe Investments II C.V. en Haerzathe Studentenunits I B.V.. Voor de uitgifte van participaties in Haerzathe Investments I C.V. heeft Haerzathe Investments conform de Wet toezicht effectenverkeer (Wte) een vergunning ontvangen van de AFM voor de funding van het participatievermogen. Voor de uitgifte van participaties in Haerzathe Investments II C.V. was Haerzathe Investments vrijgesteld van vergunningplicht vanwege het feit dat de minimale inleg € 50.000,- voor Haerzathe Investments II C.V. betrof.

Voor Haerzathe Studentenunits I B.V. geldt dat het Prospectus op basis van artikel 5:9 Wft door de AFM is getoetst aan

de artikelen 5:13 t/m 5:19 Wft en aan de betreffende artikelen van de Prospectus Verordening (nr. 809/2004). Deze Verordening beschrijft in detail aan welke inhoudelijke vereisten een Prospectus moet voldoen.

Haerzathe Investments heeft per 6 juli 2005 het initiatief genomen tot oprichting van Haerzathe Vastgoedsatelliet I B.V.. Haerzathe Vastgoedsatelliet I B.V. was vrijgesteld van vergunningplicht vanwege het feit dat de minimale inleg € 100.000,- betrof. Een zorgvuldig geselecteerd gezelschap van beleggers is hiermee een investeringsmogelijkheid aangeboden met een afwijkend risicoprofiel. Inmiddels is dit Fonds gesloten en is een enkelvoudig rendement behaald van 11,38 % op jaarbasis (voor belasting en voor aflossing).

Voor Haerzathe Studentenunits II B.V. geldt evenals bij Haerzathe Studentenunits I B.V. dat het onderhavige Prospectus op basis van artikel 5:9 Wft door de AFM is getoetst aan de artikelen 5:13 t/m 5:19 Wft en aan de betreffende artikelen van de Prospectus Verordening (nr. 809/2004).

6.3 Het Bestuur

Het Bestuur van Haerzathe Investments Beheer B.V. wordt gevormd door de heren drs. P. Heurman RBA, H.L. Feijen en E.J.F. Nijkamp.

Pim Heurman



Pim Heurman heeft een bancaire achtergrond. Na zijn studie Bedrijfskunde van de Financiële Sector aan de Vrije Universiteit te Amsterdam, trad hij in dienst van De Nederlandsche Bank (DNB). Daar was hij allereerst actief in diverse toezicht houdende functies op financiële conglomeraten. Vervolgens werd hij Toezichthouder Specialist Reinsurance en Asset & Liability Management. Tijdens zijn DNB-dienstverband rondde hij de postdoctorale opleiding tot Financieel en Beleggingsanalist van de VBA af. In 2005 trad hij als fondsmanager in dienst van Haerzathe Investments Beheer, waar hij sinds 2009 de functie van

dagelijks beleidsbepaler vervult. Als zodanig is hij verantwoordelijk voor het financiële beheer van de beheersorganisatie en de vastgoedbeleggingsfondsen.

Pim Heurman is als geregistreerd beleggingsanalist opgenomen in het register van de Vereniging van Beleggingsanalisten (VBA), de beroepsvereniging van beleggingsprofessionals en heeft zich gedurende zijn loopbaan ontwikkeld tot een specialist op het terrein van beleggings- en financieringsstructuren.

Sinds februari 2012 is Pim Heurman tevens aandeelhouder van Haerzathe Investments Beheer B.V. en is hij toegetreden tot het bestuur van de Vennootschap.

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. Vervolgens werd hij tijdens dit onderzoek gevraagd zijn professionele loopbaan voort te zetten als bedrijfsmakelaar bij Strijbosch Thunnissen Bedrijfsmakelaardij B.V.. Daar was hij dan ook vanaf medio 1998 tot 1 januari 2004, zowel in een bemiddelende als in een adviserende rol, actief op alle terreinen van het bedrijfsonroerendgoed. Toentertijd was hij bovendien direct betrokken bij de KAN Vastgoedrapportage en bij twee vastgoedsociëteiten.

Per 1 januari 2004 besloot hij als Feijen Vastgoed & Beheer B.V. zelfstandig actief te worden op het terrein van vastgoedbeleggingen. Huub Feijen is tevens een van de initiatiefnemers in Haerzathe Investments Beheer B.V. Binnen Haerzathe is hij als medeaandeelhouder sinds de oprichting lid van de acquisitiecommissie. Vanaf medio 2009 is hij als dagelijks beleidsbepaler betrokken bij het (vastgoed)beheer van de portefeuilles van de fondsen van Haerzathe Investments en het initiëren en structureren van nieuwe vastgoedbeleggingsfondsen. Na de management buy-out in februari 2012 is Huub Feijen toegetreden tot het Bestuur van Haerzathe Investments Beheer B.V..

Eric Nijkamp



Eric Nijkamp is als actief ondernemer en investeerder betrokken bij meerdere deelnemingen en houdt zich daar voornamelijk bezig met vraagstukken rondom strategie, positionering, branding en leiderschap.

Ruimte voor persoonlijke ontwikkelingen met een resultaatgericht, enthousiaste en vlotte aanpak kenmerken zijn managementstijl. Het realiseren van gestelde doelen, gecombineerd met een sterk creatief, innovatief en communicatief vermogen zijn kenmerkend voor Eric Nijkamp.

Vanuit zijn eigen ruime ervaring en als oprichter van NykampNyboer, improving brand performance, weet hij als geen ander hoe belangrijk onderscheidend vermogen is. Adviserend op hoofddirectie en raad van bestuur niveau, werkte hij op nationaal en internationaal gebied voor grote en middelgrote opdrachtgevers als Grolsch, Corus, Randstad Menzis, NS, Essent, Nuon, Heineken, Philips, Nordea Bank, KPN, Toronto Hydro en ABN AMRO.

In 2008 neemt Eric Nijkamp het 50% belang in NyStaete Group over en wordt daarmee 100% aandeelhouder. NyStaete Group is een investeringsmaatschappij die bestaat uit: NyStaete Real Estate, dat zich toelegt op vastgoed- en projectontwikkeling op de kantoor-, woning- en leisuremarkt en NyStaete Participations, dat zich met name richt op participaties in ondernemingen met groeipotentie.

Naast zijn dagelijkse werkzaamheden is Eric Nijkamp onder meer actief als: Bestuurslid VNO-NCW regio Twente, Gastdocent Universiteit Twente te Enschede en Voorzitter dagelijks bestuur Regiobranding Twente.

Reeds vervulde functies zijn: voormalig lid RvT Livio (vicevoorzitter), voormalig lid RvT Hogeschool Edith Stein, voormalig lid RvC Aqua+, oprichter en CEO NykampNyboer.

7 STICHTING OBLIGATIEHOUDERS HAERZATHE STUDENTENUNITS II B.V. (DE STICHTING)

7.1 Algemeen

De Stichting Obligatiehouders Haerzathe Studentenunits II B.V. (de Stichting⁷) vervult in het kader van de Obligatielening een belangrijke rol voor de Obligatiehouders. De Stichting is op 17 september 2014 opgericht. Zij heeft haar statutaire zetel in Maarsbergen en is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Midden Nederland onder nummer 61473855.

7.2 Doel van de Stichting

De Stichting treedt op voor en ten behoeve van de Obligatiehouders en behartigt de gezamenlijke belangen van de Obligatiehouders. In de Trustee overeenkomst (opgenomen in Bijlage VI) is een nadere omschrijving opgenomen van de taken en bevoegdheden van de Stichting. De Stichting houdt toezicht op de naleving van de Obligatievoorwaarden (opgenomen in Bijlage II) door de Vennootschap en kan een vergadering van Obligatiehouders bijeenroepen zo vaak als de Stichting dit nodig acht. De Statuten zijn als Bijlage V opgenomen bij dit Prospectus.

7.3 Het bestuur van de Stichting

Het bestuur van de Stichting wordt gevormd door TCS Depositary B.V., onderdeel van de Teslin Groep. TCS Depositary B.V. is geheel onafhankelijk en beschikt over de benodigde vergunningen om ook onder de nieuwe AIFMD de functie van bewaarder uit te mogen voeren. De directie van TCS Depositary B.V. wordt gevormd door Birgitte van den Broek en Max Schimmelpenninck.

Birgitte van den Broek (1962) werkte, na haar studie aan de HEAO te 's-Gravenhage en Economie aan de VU te Amsterdam, vier jaar in de accountantspraktijk bij PWC. Sinds 1991 is zij verbonden aan Teslin waar ze actief is in de trustbranche en gespecialiseerd is in het beheer en ondersteunen van vennootschappen en stichtingen. Vanaf 2008 voert zij samen met Max Schimmelpenninck de directie van Teslin.

Max Schimmelpenninck (1953) heeft na zijn studie rechten en bedrijfskunde 20 jaar voor banken gewerkt in binnen- en buitenland, zowel in commercial- als in investment banking. In 2002 richtte hij Schimmelpenninck Trust & Management B.V. op dat begin 2008 is overgenomen door Teslin.

7.4 Tweede Hypotheekrecht

Ten behoeve van de Stichting zal ten laste van Haerzathe Studentenunits II B.V. een notarieel hypotheekrecht gevestigd worden tot meerdere zekerheid voor de betaling van al hetgeen de Obligatiehouders te vorderen hebben op Haerzathe Studentenunits II B.V.. Het hypotheekrecht van de Stichting zal tweede in rang zijn en achtergesteld zijn ten opzichte van het hypotheekrecht welke door de hypothecair financier gevestigd zal worden. De Stichting kan derhalve pas van dit recht gebruik maken als de financierende bank en 1e hypotheekhouder volledig is afgelost. Dit betekent een beperking van het recht van parate executie welke normaal gesproken verbonden is aan het houden van een hypotheek.

Vorderingen van de Obligatiehouders op Haerzathe Studentenunits II B.V. zijn uit hoofde van het tweede hypotheekrecht opeisbaar door de Stichting:

- a) bij niet nakoming door Haerzathe Studentenunits II B.V. van enige verplichting ingevolge de Obligatielening;
- b) bij inbeslagneming; bij vervreemding (al dan niet slechts economisch) of onteigening van het onderpand geheel of deels; bij brandschade of enige waardevermindering van het onderpand al dan niet door toepasselijkheid van enige overheidsmaatregel op het onderpand;
- c) bij faillissement of surseance van de Haerzathe Studentenunits II B.V. of aanvraag daartoe;
- d) indien een andere schuld waarvoor het onderpand hypothecair verbonden is, opeisbaar wordt.



8 DE OBLIGATIELENIING (DE AANBIEDING)

8.1 Algemeen

De Obligatielening bestaat uit 250 Obligaties met een Nominale Waarde van € 25.000,-. De totale Obligatielening heeft derhalve een grootte van € 6.250.000,-.

De Obligaties kennen een looptijd van 16 jaar, een Rentecoupon van 7% betaalbaar gesteld in halfjaarlijkse termijnen van 3,5%, een aflossing volgens een vaststaand aflosschema en een winstdeling. De IRR van de Obligatie bedraagt zonder eventuele winstdeling 7,12% (voor belasting). Aan het einde van de 16-jarige looptijd kennen de Obligaties een winstdeling waarbij additioneel rendement kan worden behaald.

Op de Obligaties zijn de Obligatievoorwaarden, zoals opgenomen in Bijlage II bij dit Prospectus van toepassing. Nederlands recht is van toepassing op de Obligatievoorwaarden, respectievelijk de Obligaties. De Obligatiehouders dienen de bepalingen zoals opgenomen in de Obligatievoorwaarden te lezen in samenhang met de Trustee overeenkomst.

8.2 Redenen voor de Aanbieding

Het Fonds en de Aanbieding van de Obligatielening dient ter medefinanciering van de realisatie en exploitatie van 552 studentenwoningen en bijbehoren op de Spinozacam-pus aan het Dennenrodepad te Amsterdam (de Objecten). De directie van de Vennootschap heeft besloten deze financiering (mede) vorm te geven door middel van onderhavige emissie van Obligaties.

8.3 Bestemming van de opbrengst

De opbrengst van de Obligatielening zal door de Vennootschap uitsluitend worden aangewend ter financiering van de ontwikkeling en exploitatie van de Objecten. De ontwikkeling en exploitatie van de Objecten wordt deels gefinancierd door de met de uitgifte van de Obligaties aangetrokken gelden en deels door de hypothecaire geldlening zoals deze af zal worden gesloten met de hypothecaire financier.

8.4 Vorm en overdracht

De Obligaties zullen op naam luiden. Obligatiehouders worden ingeschreven in een Register van Obligatiehouders. Er worden geen obligatiebewijzen uitgegeven. Obligatiehouders kunnen desgewenst een kopie van het op hun Obligaties betrekkinghebbende deel van het obligatiehouderregister ontvangen.

De Obligaties zijn tussentijds verhandelbaar met dien verstande dat de Obligaties door afwezigheid van een notering aan een gereguleerde markt niet direct liquide te maken zijn. Indien een Obligatiehouder tot vervreemding wenst over te gaan, dient deze zelf de Verkoop met een derde te arrangeren. Het eigendom van de Obligaties kan enkel worden overgedragen door een daartoe bestemde onderhandse akte en schriftelijke mededeling daarvan aan de Stichting en de Vennootschap. De Vennootschap zal de overdracht erkennen indien de overdracht niet in strijd is met de wet en de Obligatievoorwaarden. Pas na erkenning van de schriftelijke mededeling door de Vennootschap heeft een eventuele overdracht gevolg voor de Vennootschap. Van de mededeling en de erkenning zal door de Stichting melding worden gemaakt in het Register, zodat de overdracht kenbaar is uit het Register.

De Obligaties worden uitsluitend uitgegeven ten behoeve van verkoop en verhandeling in Nederland. De Vennootschap of de Initiatiefnemer aanvaardt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid ter zake van een eventuele overdracht van Obligaties buiten Nederland.

8.5 Status en rangorde van de Obligatie

De verplichtingen van de Vennootschap uit hoofde van de Obligatie vormen directe verplichtingen. De Obligaties zijn onderling en ten opzichte van elkaar van gelijke rang zonder enig verschil in preferentie.

De vorderingen van de Obligatiehouders casus quo de verplichtingen van de Vennootschap strekkende tot betaling van enig bedrag onder de Obligaties zullen achtergesteld zijn bij alle (vorderings)rechten van de financierende bank en wel zodanig, dat de vorderingen van de Obligatiehouder uit hoofde van diens Obligaties niet opeisbaar, verschuldigd of voor verrekening of enigerlei korting vatbaar zullen zijn alvorens de alsdan bestaande (betalings)verplichtingen jegens de financierende bank volledig zijn voldaan, dan wel met betrekking tot die verplichtingen jegens de financierende bank een akkoord of andersoortige regeling is getroffen, waarbij door de financierende bank finale kwijting is verleend.

8.6 Zekerheid Obligatielening

De financierende bank heeft het eerste recht van hypotheek op de Objecten als zekerheid voor hun vorderingen uit hoofde van de Bankleningen. Tevens heeft de financierende bank een eerste pandrecht op de vorderingen van de Vennootschap op de Stichting DUWO uit hoofde van de gesloten huurovereenkomst en een pandrecht op alle rechten en vorderingen die voortvloeien uit de te sluiten verzekeringspolissen. Tot zekerheid voor alle (toekomstige) vorderingen van de Obligatiehouder uit de Obligatielening verkrijgen de Obligatiehouders een tweede recht van hypotheek op de Objecten.

8.7 Kenmerken Obligatie

Zoals vermeld kennen de Obligaties een looptijd van 16 jaar, een Rentecoupon van 7% betaalbaar gesteld in halfjaarlijkse termijnen van 3,5%, een aflossing volgens een vaststaand aflosschema en een winstdeling. De minimale IRR van de Obligatie bedraagt 7,12% (voor belasting). Aan het einde van de 16-jarige looptijd kennen de Obligaties een winstdeling waarbij additioneel rendement kan worden behaald.

8.7.1 Looptijd van de Obligatie

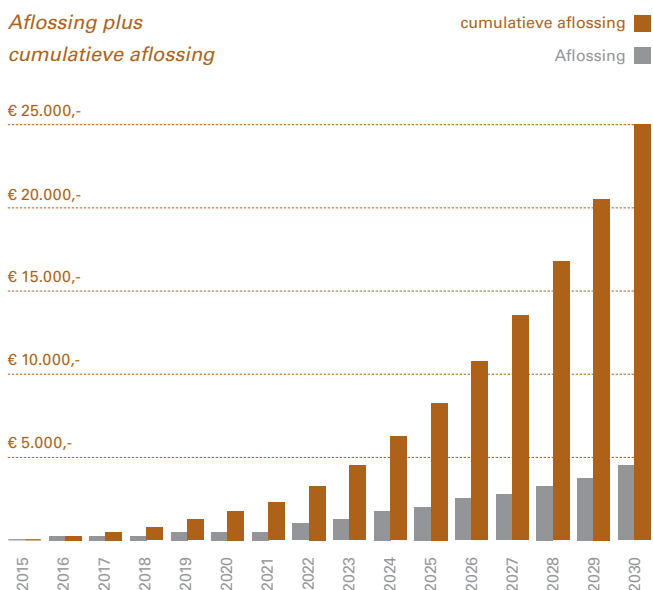
De looptijd van de Obligatie bedraagt zestien (16) jaar te rekenen vanaf de Uitgiftedatum (1 december 2014).

8.7.2 Aflossingen Obligatie

De Obligatie kent een vaststaand aflosschema:

PERIODE	AFLOSSING	CUM AfI.	Nog openstaand
31 December 2016	1 %	1 %	99 %
31 December 2017	1 %	2 %	98 %
31 December 2018	1 %	3 %	97 %
31 December 2019	2 %	5 %	95 %
31 December 2020	2 %	7 %	93 %
31 December 2021	2 %	9 %	91 %
31 December 2022	4 %	13 %	87 %
31 December 2023	5 %	18 %	82 %
31 December 2024	7 %	25 %	75 %
31 December 2025	8 %	33 %	67 %
31 December 2026	10 %	43 %	57 %
31 December 2027	11 %	54 %	46 %
31 December 2028	13 %	67 %	33 %
31 December 2029	15 %	82 %	18 %
30 November 2030	18 %	100 %	0 %

De Obligaties zullen volgens bovenstaand schema worden afgelost. De percentages betreffen percentages van de Nominale Waarde van de Obligaties.

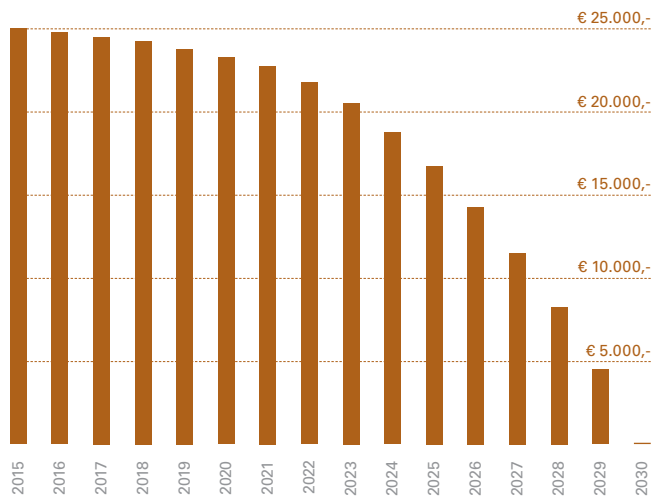


De gehele Obligatie zal gedurende de looptijd van de Obligatie uit de exploitatieresultaten afgelost worden. Door de gehele Obligatielening gedurende de looptijd af te lossen uit de exploitatieresultaten zijn Obligatiehouders niet afhankelijk van een restwaarde van het vastgoed. Er is voor de Obligatiehouders dus ook geen sprake van een restwaarderisico.

Openstaande Hoofdsom

Ultimo Jaar

Openstaande Hoofdsom ■



8.7.3 Couponrente

De Vennootschap is met ingang van de Uitgiftedatum (welke behoudens verlenging van de inschrijvingstermijn is vastgesteld op 1 december 2014) rente verschuldigd over de uitstaande Hoofdsom. De Obligaties hebben een Couponrente van 7% op jaarbasis, beschikbaar gesteld in twee halfjaarlijkse termijnen van 3,5% over de uitstaande Hoofdsom. De eerste Rentebetalingdatum zal 30 juni 2015 zijn en zal derhalve een renteperiode van zeven (7) maanden in plaats van zes (6) maanden beslaan. Over deze periode zal 4,08% rente worden vergoed over de uitstaande Hoofdsom.

De Couponrente wordt in beginsel door de Vennootschap per halfjaar achteraf uitgekeerd op de Rentebetalingdata, zoals in de Obligatievoorwaarden bepaald, met dien verstande dat indien een Rentebetalingdatum niet op een werkdag valt, de alsdan verschuldigde Couponrente wordt betaald op de eerstvolgende werkdag. Echter indien de liquiditeitspositie van de Vennootschap naar het oordeel van het Bestuur niet toereikend is om de Couponrente op de Rentebetalingdata te voldoen, dan wordt de betalingsverplichting opgeschort. De volgende verschuldigde Couponrente zal alsdan vermeerderd worden met de opgeschorte verschuldigde Couponrente van de voorgaande periode(n). Indien de Vennootschap de betaling van de Couponrente overeenkomstig de Obligatievoorwaarden heeft opgeschort, is de verschuldigde, niet uitgekeerde, Couponrente vanaf de Rentebetalingdatum waarop de

betaling van deze Couponrente is opgeschort, rentedragend tegen een rentevoet gelijk aan de driemaands Euribor plus 100 basispunten. Opschorting van rentebetalingen wordt vooraf schriftelijk kenbaar gemaakt aan de Obligatiehouders en zal alleen plaatsvinden wanneer uitbetaling de liquiditeitspositie van de Vennootschap dusdanig zou schaden dat de continuïteit van de Vennootschap direct in gevaar komt.

De Vennootschap zal zorg dragen voor de betalingen ter zake de Aflossingen en Couponrente aan de Obligatiehouders door overmaking daarvan naar de door de Obligatiehouders opgegeven bankrekening in Nederland als vermeld in het Register.

8.7.4 Winstdeling

De Obligaties kennen een Winstdeling. Indien aan het eind van de looptijd blijkt dat (delen) van de Objecten nog positieve Restwaarde hebben, dan delen de Obligatiehouders pro-rata parte voor 1/3 van deze positieve netto Restwaarde mee.

De positieve netto Restwaarde kan ontstaan doordat:

1. Delen van de Objecten na ontmanteling en sloop verkocht kunnen worden aan derden. De positieve netto Restwaarde zal worden berekend door de sloopkosten en eventuele Verkoopkosten van de verkoopopbrengst van de (delen van) de Objecten af te trekken (Netto Verkoopresultaat).
2. Na afloop van die 16-jarige huurtermijn blijkt dat voortzetting van de exploitatie van de Objecten mogelijk is. De positieve netto Restwaarde zal dan worden berekend door de geprognosticeerde exploitatieresultaten van de mogelijke voortgezette exploitatie tegen een discontovoet van 7% te verdisconteren en hier de eventuele voor de voortzetting gemaakte kosten van af te trekken. Indien het batig saldo op de liquiditeitsrekening van de Vennootschap op dat moment onvoldoende is om deze Winstdeling aan de Obligatiehouders uit te keren zal de Vennootschap nieuwe financiering aantrekken om aan de verplichting jegens de Obligatiehouders te voldoen.

De Vennootschap zal de berekening van de Winstdeling voorzien van een accountantsverklaring. De Winstdeling zal niet later dan 60 dagen na vaststelling van de juistheid van de omvang van de Winstdeling aan de Obligatiehouders ter betaling stellen worden gesteld door de Vennootschap.

8.8 Verzuim

De Vennootschap is in verzuim indien sprake is van wanbetaling door de Vennootschap ten aanzien van (delen van) de Obligatie en de nalatigheid duurt tenminste 30 dagen, of niet-nakoming of –uitvoering door de Vennootschap van een andere verplichting op grond van de Obligatielening en

de betreffende nalatigheid duurt tenminste 30 dagen, nadat de Vennootschap een kennisgeving per aangetekende brief heeft ontvangen van de Stichting, waarin deze nalatigheid wordt geconstateerd. Daarnaast zal sprake zijn van verzuim tijdens de Vennootschap in de situaties als vermeld in de Obligatievoorwaarden.

8.9 Verjaring

Vorderingen ter zake van de Hoofdsom en Couponrente en Winstdeling verjaren door tijdsverloop van vijf (5) jaar na de datum waarop de betreffende vordering is ontstaan.

8.10 Register

De Obligatiehouders worden in het Register ingeschreven. Het Register zal worden bijgehouden door de Vennootschap, en ligt ter kantore van de Vennootschap ter inzage voor de Obligatiehouders en de Stichting. Op schriftelijk verzoek aan de Vennootschap kunnen Obligatiehouders kosteloos een persoonlijk uittreksel uit het Register krijgen.

8.11 Vergadering van Obligatiehouders

Eenmaal per jaar, niet later dan twee maanden na gereedkomen van de jaarrekening van de Vennootschap, zal de Vennootschap de jaarvergadering voor Obligatiehouders organiseren, waarin de Obligatiehouders worden ingelicht over de (financiële) ontwikkelingen van de Vennootschap.

Tevens kan een buitengewone vergadering van Obligatiehouders worden gehouden indien:

- De Vennootschap dit wenselijk acht;
- op schriftelijk verzoek van de Stichting;
- op schriftelijk verzoek van de houders van tenminste 25% van het nog uitstaande obligatievermogen.

De (buitengewone) vergadering van Obligatiehouders zal worden uitgeschreven door de Vennootschap. Obligatiehouders zullen tenminste 30 dagen voor de dag waarop de vergadering wordt gehouden een oproepingsbrief voor de vergadering van Obligatiehouders ontvangen.

8.12 Inschrijving

Een potentiële investeerder kan inschrijven op een of meerdere Obligaties door middel van het inschrijfformulier. Het inschrijfformulier is opgenomen in de Bijlage VII van dit Prospectus. Inschrijving geschiedt bij de Vennootschap.

Inschrijving op de Obligaties is doorlopend mogelijk tot het moment van bereiken van de door de Vennootschap beoogde Nominale Waarde van de Obligatielening zijnde € 6.250.000,-, waarna de Inschrijving wordt gesloten. De inschrijvingsperiode, in verband met de uitgifte van de

Obligatielening, eindigt uiterlijk op 1 december 2014. De Vennootschap 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 de Beheerder schriftelijk aan reeds aangemelde potentiële beleggers kenbaar worden gemaakt. Tevens zal hiervan melding worden gemaakt op de website van de Initiatiefnemer.

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

1. Het volledig ingevulde en ondertekende inschrijfformulier dient uiterlijk 30 november 2014 in het bezit te zijn van de Beheerder.
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.
3. De Obligatiehouder ontvangt van de Beheerder een bevestiging van deelname, waarin de toewijzing van Obligaties is aangegeven.
4. De Obligatiehouder dient het bedrag van zijn deelname over te maken op rekeningnummer NL18 RABO 0156 1413 10 ten name van Haerzathe Studentenunits II B.V. onder vermelding van het aantal Obligaties en de naam van de Obligatiehouder. Er is tevens de mogelijkheid een eenmalige machtiging af te geven.
5. Het deelnamebedrag, afkomstig van een vergunninghoudende kredietinstelling, moet uiterlijk vijftien werkdagen voorafgaand aan de uitgiftedatum zijn bijgeschreven op bovenvermeld rekeningnummer.
6. Nadat alle Obligaties zijn geplaatst ontvangt u van de Beheerder alle benodigde bescheiden, waaronder onder meer een uittreksel uit het obligatiehouderregister betreffende de eigen Obligatie.

De inschrijfformulieren worden behandeld op volgorde van binnenkomst. Binnen vijf dagen na ontvangst van het inschrijfformulier informeert de Vennootschap de inschrijver schriftelijk over het aantal voorwaardelijk toegewezen Obligaties.

Onvoorwaardelijke toewijzing en uitgifte van de Obligaties vinden plaats in volgorde van ontvangst van volledig ingevulde en ondertekende originele inschrijfformulieren voor Inschrijving op Obligaties en na ontvangst van (i) het volledige verschuldigde bedrag ter zake de betreffende Obligaties 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 Obligaties zal plaatsvinden per 1 december 2014 (Uitgiftedatum). Na onvoorwaardelijke toewijzing en uitgifte ontvangt de

Obligatiehouder van de Vennootschap een afschrift van zijn Inschrijving in het Register.

Aan de Obligatiehouders worden geen commissies of kosten in rekening gebracht ter zake van betalingen die overeenkomstig de Obligatievoorwaarden worden gedaan, met uitzondering van de Emissiekosten.

De Vennootschap kan besluiten de uitgifte van Obligaties 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 Obligatielening vindt alleen plaats indien er voor 100% wordt ingeschreven. Indien het besluit tot terugtrekking van de plaatsing van de Obligaties is genomen, ontvangen inschrijvers hiervan schriftelijk bericht. Gedane toewijzingen van Obligaties zullen in een dergelijk geval niet worden gehonoreerd. Reeds gedane stortingen (Deelnamesom en Emissiekosten) door potentiële Obligatiehouders zullen in dat geval door de Vennootschap worden terugbetaald.

De Vennootschap behoudt zich het recht voor om niet of slechts gedeeltelijk Obligaties toe te wijzen om welke reden dan ook. Inschrijving vindt plaats onder de voorwaarde dat indien besloten wordt om de uitgifte van Obligaties Haerzathe Studentenunits II B.V. terug te trekken of uit te stellen dan wel Obligaties gedeeltelijk toe te wijzen geen der partijen genoemd in dit Prospectus opgenomen deel "Betrokken Partijen" schadeplichtig zullen zijn jegens de inschrijver(s).

Voor nadere informatie:

Haerzathe Investments Beheer B.V.
Haerstraat 125
7570 AK Oldenzaal
Tel.: 0541 57 39 49
Fax: 0541 53 52 68
e-mail: info@haerzathe.nl

8.13 Emissiekosten

Bij toewijzing van Obligaties is de Obligatiehouder een emissiekostenvergoeding van 3% van het toegewezen obligatievermogen verschuldigd aan de Beheerder. Deze emissiekostenvergoeding zal bij storting van het obligatievermogen betaald dienen te worden.

8.14 Beleggersprofiel

Door het risicodragende karakter van deze investering is het niet aan te raden dat een Obligatiehouder deelneemt die zich niet kan permitteren zijn deelnamebedrag geheel of gedeeltelijk te verliezen. Iedere Obligatiehouder dient te onderzoeken of hij/zij voldoet aan het hieronder aangegeven cliëntenprofiel.

Iedere Obligatiehouder in dit Fonds dient, naar de mening van de Directie van Haerzathe Investments Beheer B.V., bewust te zijn van de navolgende criteria:

- U dient kennis te hebben genomen van de volledige tekst van dit Prospectus;
- het betreft een risicodragende maar defensieve investering;
- het Fonds investeert direct in verhuurd vastgoed;
- aangeraden wordt niet deel te nemen in het obligatievermogen van het Fonds met geleend geld;
- u dient voldoende liquiditeit aan te houden om op de (middel)lange termijn te kunnen blijven voldoen aan uw (financiële) verplichtingen (inclusief onvoorziene uitgaven);
- dat u in het geval dat de opbrengst lager is dan verwacht dit kunt compenseren met uw vermogen en/of andere inkomsten;
- waarom u belegt (bijvoorbeeld: extra inkomen, vermogensopbouw, voldoen van toekomstige uitgaven, oudedagsvoorziening etc.);
- de rol van deze Obligaties in uw totale beleggingsportefeuille.

8.15 Aansprakelijkheid Obligatiehouders

Obligatiehouders zijn op geen enkele wijze aansprakelijk voor handelingen van de Vennootschap.

9 BELEGGINGSBELEID HAERZATHE STUDENTENUNITS II B.V.

9.1 Algemeen

Haerzathe Studentenunits II B.V. richt zich met haar investering in de uitbreiding van de reeds bestaande Spinozacam-
pus met nogmaals 552 studentenwoningen op een niche in
de markt voor woningbeleggingen. Het beleggingsbeleid
van de Vennootschap is gericht op het behalen van een zo
stabiël mogelijke exploitatieopbrengst uit verhuur van de
nieuw te ontwikkelen studentenwoningen in Amsterdam,
waarbij onzekerheden aan de kostenkant van de exploitatie
zo veel mogelijk worden gemitigeerd. Op deze wijze wordt
voor de gehele looptijd van het Fonds een zo stabiel en
voorspelbaar mogelijk resultaat gecreëerd in de Vennoot-
schap, waardoor de risico's voor de Obligatiehouders zo
beperkt mogelijk worden gehouden.

9.2 Strategie

De beleggingsstrategie van Haerzathe Studentenunits II B.V.
is uniek in de wereld van vastgoedbeleggingsfondsen.
Hoewel er geen sprake is van een gediversifieerde beleg-
gingsportefeuille en er ook sprake is van een beperkte
eigen vermogenscomponent, is de strategie van Haerzathe
Studentenunits II B.V. qua beleggingsstijl toch redelijk
conservatief.

De conservatieve strategie uit zich zowel in het zogenaamde
indirecte deel van het rendement als in het directe deel van
het rendement. Indirect wordt de gehele Fondsinvestering
gedurende de looptijd van het Fonds aan zowel de hypothe-
cair vermogensverschaffers alsmede de Obligatiehouders
uit de exploitatieresultaten van de Haerzathe Studenten-
units II B.V. afgelost. Ook boekhoudkundig worden de
Objecten helemaal afgeschreven tot restwaarde nihil. Aan
het einde van de looptijd van het fonds is er geen financie-
ring meer in het Fonds aanwezig die afgelost dient te
worden uit een verkoopresultaat van de Objecten. Het
gepresenteerde rendement is op geen enkele wijze afhan-
kelijk van de restwaarde van de Objecten. Er wordt derhalve
geen restwaarderisico gelopen. Dit is een uitermate
conservatief uitgangspunt.

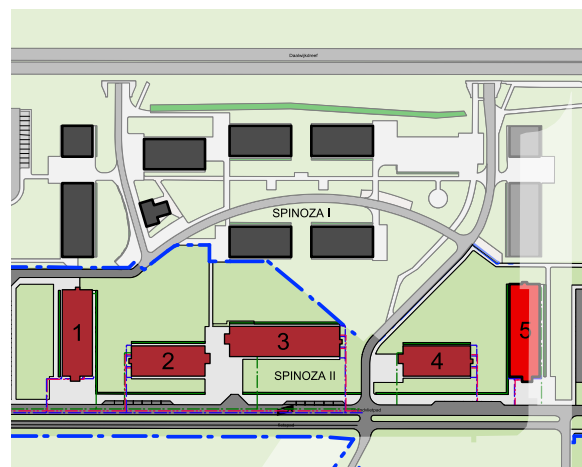
Omdat vergoeding (direct rendement) en aflossing van de
vermogensverschaffers vanuit de exploitatie geschiedt
hanteert het Fonds ook hier prudente uitgangspunten. De
inkomsten van Haerzathe Studentenunits II B.V. worden
gedurende de gehele looptijd van het Fonds (16 jaar plus
aanloopfase) afgedekt door een geïndexeerd huurcontract
met woningcorporatie Stichting DUWO voor alle 552
woningen. Hierdoor ontstaat gedurende de gehele looptijd
van het Fonds een inkomensstroom waar zich, afgezien van
calamiteiten bij de huurder, geen tussentijdse beëindiging-
of verlengingproblematiek voor kan doen.

Ook in de uitgavenkant wordt zo veel mogelijk zekerheid
gezocht. Met betrekking tot de financieringslasten is
gekozen voor het afsluiten van een annuïtaire hypothecaire
financiering met een looptijd van 16 jaar en een vaste rente.
Het frictieonderhoud komt voor last van de huurder en het
groot onderhoud is gedurende de looptijd van het Fonds

Google Maps, Daalwijkstraat



Plattegrond Spinoza Campus



afgezekerd door middel van een onderhoudscontract met een vaststaande vergoeding. Hierdoor is ook het grootste deel van het normaal gesproken variabele deel van de exploitatie en financieringskosten vastgelegd. De resterende kasstroom welke beschikbaar is voor rente en Aflossing van de Obligatielening heeft derhalve een stabiel en zeker karakter. Ook in het exploitatiedeel is dus gekozen voor prudente uitgangspunten.

9.3 De Objecten

Haerzathe Studentenunits II B.V. belegt in 552 nieuw te ontwikkelen semi-permanente studentenwoningen en bijbehoren op de Spinozacampus aan het Dennenrodepad te Amsterdam. In 2012 heeft Haerzathe Studentenunits I B.V. reeds 700 studentenwoningen ontwikkeld en hiermee de Spinozacampus gecreëerd. Naar aanleiding van deze ontwikkeling is Haerzathe Investments gevraagd wederom mee te denken met de ontwikkeling van huisvesting voor studenten van de University College van Hogeschool Inholland. In overleg met gemeente Amsterdam en Stichting DUWO is besloten de Spinozacampus met 552 woningen uit te breiden en deze toe te wijzen voor deze doelgroep. Hierbij zal Stichting DUWO gedurende de gehele looptijd van de Obligatielening als huurder van de woningen optreden en deze vervolgens onderverhuren aan de studenten.

De uitbreiding van de Spinozacampus met 552 op modulaire bouwwijze te realiseren zelfstandige studentenwoningen worden direct naast de bestaande campusomgeving gesitueerd. De 552 woningen worden in 5 gebouwen gerealiseerd. Het terrein om de gebouwen wordt afgewerkt met de nodige verharde fiets- en voetpaden, alsmede grasveld en beplanting en overige noodzakelijke voorzieningen. Bij ieder gebouw ligt een verharde buitenruimte (plein) ter grootte van 1 m² per wooneenheid. Op het terrein wordt de nodige buitenverlichting aangebracht door middel van gevelarmaturen en straatlantaarns. In combinatie met een zo transparant mogelijke gevelinvulling van de buitenbergingen ontstaat zo een sociaal veilige omgeving.

Gebouw 1 bestaat uit 4 bouwlagen met in totaal 111 woningen en 1 technische ruimte, welke op de begane grond gesitueerd is. Gebouw 1 wordt op 1 mei 2015 opgeleverd aan de huurder. Per deze datum zal de huurverplichting voor deze woningen ingaan. De aanvangshuur van gebouw 1 zal € 432.000,- op jaarbasis bedragen. In het aanloopjaar 2015 levert gebouw 1 € 288.600,- aan huurinkomsten op.

Gebouw 2 bestaat uit 4 bouwlagen met in totaal 95 woningen en 1 technische ruimte welke op de begane grond gesitueerd is. Gebouw 2 wordt op 1 juni 2015 opgeleverd aan de huurder. Per deze datum zal de huurverplichting voor deze woningen ingaan. De aanvangshuur van gebouw

2 zal € 370.500,- op jaarbasis bedragen. In het aanloopjaar 2015 levert gebouw 2 € 216.125,- aan huurinkomsten op.

Gebouw 3 bestaat uit 4 bouwlagen met in totaal 140 woningen en 1 technische ruimte, de wasruimte en de gemeenschappelijke ruimte. De technische ruimte, de wasruimte en de gemeenschappelijke ruimte zijn allen op de begane grond gesitueerd. Gebouw 3 wordt op 1 augustus 2015 opgeleverd aan de huurder. Per deze datum zal de huurverplichting voor deze woningen ingaan. De aanvangshuur van gebouw 3 zal € 546.000,- op jaarbasis bedragen. In het aanloopjaar 2015 levert gebouw 3 € 227.500,- aan huurinkomsten op.

Gebouw 4 bestaat uit 4 bouwlagen met in totaal 87 woningen en 1 technische ruimte welke op de begane grond gesitueerd is. Gebouw 4 wordt op 1 augustus 2015 opgeleverd aan de huurder. Per deze datum zal ook de huurverplichting voor deze woningen ingaan. De aanvangshuur van gebouw 4 zal € 339.300,- op jaarbasis bedragen. In het aanloopjaar 2015 levert gebouw 4 € 141.375,- aan huurinkomsten op.

Gebouw 5 bestaat uit 4 bouwlagen met in totaal 119 woningen en 1 technische ruimte welke op de begane grond gesitueerd is. Gebouw 5 wordt op 1 augustus 2015 opgeleverd aan de huurder. Per deze datum zal ook de huurverplichting voor deze woningen ingaan. De aanvangshuur van gebouw 5 zal € 464.100,- op jaarbasis bedragen. In het aanloopjaar 2015 levert gebouw 5 € 193.375,- aan huurinkomsten op.

De woongebouwen zijn samengesteld uit vooraf geprefabriceerde elementen. Alle 552 woningen zijn zelfstandige woningen met een eigen voordeur, badkamer, keuken en woon/slaapkamer. De woningen hebben afzonderlijke woonfuncties bestemd voor het gebruik van een huishouden. Binnen die woonfunctie kunnen alle voor de dagelijkse huishouding noodzakelijke activiteiten uitgevoerd worden en de woningen voldoen aan het Bouwbesluit "zelfstandige woning". De woonruimte en keuken zijn in totaal 18,02 m². De badkamer is voorzien van een douche, toilet en wasbak en is in totaal 2,22 m².

De woningen hebben een intercominstallatie voor het op afstand openen van de deur van de gebouwenentree, gecombineerd met een deurbel aan de buitenzijde van de voordeur. De woningen beschikken over een bedraad aansluitpunt voor internet, telefonie en CAI.

De hoofdtrappenhuizen en de vluchtrappen worden uitgevoerd in staal. De gangen en galerijen worden uitgevoerd in staal met stalen roostervloer, voorzien van de nodige leuning en spijlenhekwerk. Het geheel is thermisch verzinkt waardoor onderhoud niet nodig is.

De vloer in de woning wordt afgewerkt met een PVC vloerbedekking. De wanden en plafonds worden afgewerkt met een witte geplastificeerde spaanplaat. Hierdoor kunnen huurders de woning direct betrekken. De buitengevels zijn afgewerkt met in kleur gespoten aluminium kaders met vlakvullingen bestaande uit onderhoudsvrije cementgebonden plaatmaterialen.

De gebouwen kennen bij normaal intensief gebruik een technische levensduur van minimaal 30 jaar.

9.4 De locatie

De Spinozacampus bevindt zich aan het Dennenrodepad in Amsterdam Zuidoost. Amsterdam Zuidoost is een stadsdeel van de gemeente Amsterdam in de Nederlandse provincie Noord-Holland. Het stadsdeel Zuidoost werd ingesteld in 1987. Het heeft een oppervlakte van 22,08 km² en werd tot 1 mei 2014 als een afzonderlijke woonplaats gezien. Oorspronkelijk maakte het gebied deel uit van de landbouwgemeente Weesperkarspel. Toen in de jaren zestig werd besloten hier een nieuwe stad te bouwen, werd Weesperkarspel door de gemeente Amsterdam bijgestaan. Vervolgens werd het gebied op 1 augustus 1966 door Amsterdam geannexeerd.

Amsterdam Zuidoost is de afgelopen decennia onderdeel geweest van een uitgebreid stadsvernieuwingproces welke het aanzicht van het gebied ingrijpend heeft veranderd. De vernieuwing had als doel een minder eenzijdige bevolkingssamenstelling en een prettigere woonomgeving te creëren. Ook het uit de jaren tachtig daterende winkelcentrum Amsterdamse Poort is in 2000 geheel gerenoveerd. Het stadsdeel heeft in 2006 een nieuw kantoor betrokken aan het Anton de Komplein. In 2009 zijn tenslotte het nieuwe Bijlmersportcentrum en het Bijlmer Parktheater opgeleverd.



De Spinozacampus aan het Dennenrodepad bevindt zich in de D-buurt, rond de Daalwijdreef ten westen van de Gooiseweg (S112). In de directe nabijheid van de Spinozacampus bevinden zich diverse bushaltes met verbindingen

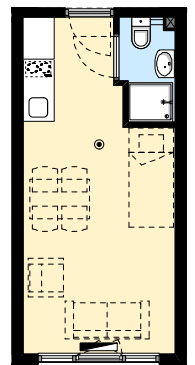
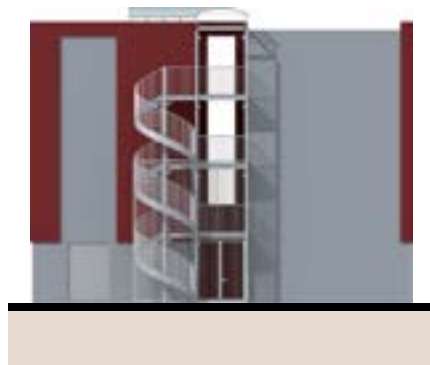
naar de onderwijsinstellingen. Winkels en metrostation bevinden zich op fietsafstand. Direct naast de Spinozacampus is de World of Food in ontwikkeling. World of Food is een grote overdekte foodcourt waar men terecht kan voor ontbijt, lunch en diner. Onder andere McDonalds zal zich hier vestigen. Op het campusterrein bevindt zich een fietsenmaker, diverse zitjes en een buitenfitness.

9.5 Overige projectgegevens

Het terrein waarop de 552 woningen zullen worden ontwikkeld is 5277 m² groot en staat kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel sectie L nummers 10742 (gedeeltelijk), 2952 (gedeeltelijk) en 8050 (gedeeltelijk). De grond waarop de gebouwen zullen worden gerealiseerd is voor de duur van de looptijd van het huurcontract, te weten 16 jaar plus aanloopfase en slooffase in erfpacht gekregen van de gemeente Amsterdam. Het opstalrecht is voor de nieuw te ontwikkelen studentenwoningen notarieel vastgelegd. Na afloop van de 16-jarige exploitatieperiode zullen de gebouwen worden ontmanteld en zal de grond terug worden geleverd aan de gemeente Amsterdam. De erfpacht canon (het bedrag dat de Vennootschap aan de gemeente is verschuldigd voor het in erfpacht krijgen van de grond) is afgekocht voor de gehele looptijd in de vorm van het door Haerzathe Studentenunits II B.V. bouw- en woonrijp maken van het gehele grondstuk van de uitbreiding van de Spinozacampus. Deze kosten zijn opgenomen in de bouwsom.

Haerzathe Studentenunits II B.V. heeft voor de bouw van de 552 woningen en bijbehoren een aanneemovereenkomst gesloten met Plegt-Vos Bouwgroep uit Oldenzaal. Plegt-Vos Bouwgroep geldt als specialist in de bouw van op semi-permanente basis ontwikkelde woningen. Door de gekozen bouwwijze worden de 552 studentenwoningen in een periode van enkele maanden gerealiseerd.

De turn-key oplevering van de 552 woningen en bijbehoren zal gefaseerd plaatsvinden. Turn-key oplevering houdt in dat Huurder Stichting DUWO bij elke deeloplevering de opgeleverde woningen direct in gebruik zal nemen en hierover direct de huurpenningen aan Haerzathe Studentenunits II B.V. verschuldigd zal zijn. Pas na de laatste deeloplevering, als het gehele complex van 552 woningen en bijbehoren aan de huurder is opgeleverd en in gebruik is genomen, zal de resterende 16-jaar van het huurcontract ingaan. De eerste deeloplevering staat gepland in mei 2015. De Vennootschap zal pas na Aanvangsdatum (1 december 2014) de eerste termijn aan de uitvoerende bouworganisatie voldoen. De laatste deeloplevering zal naar verwachting in augustus 2015 zijn.



9.6 De markt voor studentenwoningen in Amsterdam

Amsterdam is als hoofdstad de grootste stad van Nederland en herbergt ook het grootste aantal universiteiten en hogescholen in Nederland. Als gevolg daarvan is de studentenpopulatie in Amsterdam ook de grootste in Nederland.

Hieronder worden kort een aantal karakteristieken van de Amsterdamse studentenpopulatie gegeven zoals deze blijken uit de laatst gepubliceerde jaarlijkse Monitor Studentenhuisvesting. Deze Monitor wordt vervaardigd door Kences (het kenniscentrum Studentenhuisvesting) en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties:

- √ Er zijn 3 universiteiten in Amsterdam met in totaal 55.000 studenten;
- √ Er zijn 22 hogeschoolfaciliteiten in Amsterdam;
- √ Amsterdam heeft een huidige studentenpopulatie van 103.500 studenten;
- √ Verwachte groei van de studentenpopulatie in Amsterdam tot 2021 is 12,1%;
- √ Verwachte aantal internationale studenten in Amsterdam in 2021 is 7.000 studenten (6,1% van de totale populatie).

Uit onderzoek van DUWO (september 2014) is gebleken dat Amsterdam nog steeds een groot tekort heeft aan studentenwoningen. Volgens de studentenhuisvester zijn er dit jaar nog minimaal 8.500 woningen te weinig. In 2021 kan dit aantal bij gelijkblijvend aanbod opgelopen zijn naar 16.000 kamers.

De grootste vraag van studenten gaat uit naar zelfstandige, betaalbare studentenwoningen. In het onderzoek van DUWO deden alle onderwijsinstellingen van Amsterdam mee. De huisvester kreeg daarnaast hulp van onderzoeksmonitor Apollo.

Uit het onderzoek blijkt dat Amsterdamse onderwijsinstellingen op dit moment 108.000 studenten kennen. In de stad wonen 52.500 studenten en van die groep is 41.000 uitwonend.

Het tekort van bijna 9.000 woningen is berekend vanuit het aantal studenten met verhuisplannen en de woonwensen van de jongvolwassenen. Daaruit bleek dat er vraag is naar 900 kamers met gedeelde voorzieningen, 3.150 met eigen voorzieningen en 4.900 zelfstandige woningen. Van oudsher

speelt de particuliere verhuurder een grote rol in de huisvesting van studenten. Inmiddels is echter gebleken dat studentenhuisvesting niet meer (alleen) overgelaten kan worden aan de particuliere huursector. De studentenaantallen nemen, mede door instroom van buitenlandse studenten, nog altijd toe en de particuliere verhuur stijgt niet of nauwelijks.

Uit onderzoek van Kences blijkt dat de wachttijd voor een zelfstandige studentenkamer in Amsterdam op dit moment 18 maanden bedraagt. Haerzathe Studentenunits II B.V. speelt met de ontwikkeling van de 552 studentenwoningen snel in op het tekort aan studentenkamers.

Studentenhuisvesten is meer dan het realiseren van woonruimte op een willekeurige plek. Net als bij de woningvraag van elke andere woonconsument zijn er bij de vraag van studenten diverse kwaliteitseisen. De belangrijkste zijn locatie en prijs. De 'optimale' prijzen verschillen per gemeente en dus per woningmarkt. De locatie voor de 552 woningen is in samenspraak met de huurder geselecteerd. Stichting DUWO is de oudste en grootste studentenhuisvester van Nederland en heeft ruim een halve eeuw ervaring in het bouwen en beheren van studentenwoningen.

De 552 woningen worden in eerste instantie ontwikkeld om de studenten van de University College van Hogeschool InHolland te huisvesten. Huurder Stichting DUWO is hiertoe een samenwerking met Hogeschool InHolland aangegaan waarbij Hogeschool InHolland in juni 2015 aan Stichting DUWO aangeeft welk contingent van de 552 woningen door studenten van de University College ingevuld zal worden. Indien dit contingent niet wordt gevuld, zullen er compensatiebetalingen plaatsvinden. Deze mogelijke compensatiebetalingen zullen aan Haerzathe Studentenunits II B.V. verpand worden ter aanvullende zekerheid.

Ter verduidelijking: stel Hogeschool InHolland reserveert bij Stichting DUWO 300 woningen voor haar studenten van de University College, maar er worden daadwerkelijk maar 250 woningen door studenten van de University College bij Stichting DUWO afgenomen. Wanneer Stichting DUWO de resterende 50 woningen niet op tijd verhuurd krijgt en hierdoor huurinkomsten misloopt dan zal Hogeschool InHolland deze gemiste huurinkomsten rechtstreeks aan Stichting DUWO vergoeden in de vorm van compensatiebetalingen. Ter zekerheid van de betaling van de huur van Stichting DUWO aan de Vennootschap worden deze voornoemde compensatiebetalingen aan de Vennootschap verpand.

9.7 Beleggingshorizon

Het Fonds is opgericht voor bepaalde tijd. De beleggingshorizon van het Fonds is met 16 jaar te classificeren als lange termijn.



10 HET HUURCONTRACT MET STICHTING DUWO

10.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het huurcontract en de huurder nader omschreven.

10.2 Huurcontract

Het huurcontract dat met Stichting DUWO is gesloten is gemodelleerd naar het ROZ-model van 30 juli 2003 voor een Huurovereenkomst Woonruimte van de Raad voor Onroerende Zaken.

Huurtermijn

Met Stichting DUWO is een huurcontract afgesloten voor een volledige huurperiode van 16 jaar plus een aanloopfase. Omdat er grote druk is op de huurmarkt voor studentenwoningen, is er in de bouwfase gekozen voor deelopleveringen van de gebouwen. Op deze manier kunnen zo snel mogelijk reeds delen van de campus ingevuld worden en kan de Stichting DUWO studenten huisvesten. Met de huurder is het volgende opleverschema overeengekomen:

Blok 1 (111 woningen) per 1 mei 2015, Blok 2 (95 woningen) per 1 juni 2015 en de blokken 3,4 en 5 (346 woningen) per 1 augustus 2015. Indien oplevering van de woningen niet op de overeengekomen data mogelijk blijkt te zijn hebben Haerzathe Investments en Stichting DUWO afgesproken in onderling overleg naar een passende oplossing te zoeken voor wat betreft de opleverdata. Het gevolg zou zijn dat de inkomende kasstromen later dan gepland op gang komen. De uitgaande kasstromen in de vorm van de betalingen aan de bouwpartner vervallen dan echter ook later. Hierdoor verschuiven de exploitatie kasstromen dus naar achter in de tijd. In de contracten met de gemeente is rekening gehouden met een dergelijke mogelijke verschuiving.

Volgens planning gaat per 2015 gaat de 16-jarige huurtermijn in. Met de huurtermijn van 16 jaar plus de aanloopfase zijn gedurende de gehele looptijd van de Obligaties de inkomsten van de Vennootschap, die ter dekking dienen van onder andere de rente- en aflossingsverplichtingen jegens de Obligatiehouder, gedekt. Vermits de huurder niet faillieert wordt er derhalve geen leegstandrisico gelopen in het Fonds.

Huurprijs

De overeengekomen aanvangshuur van de studentenwoningen is € 325,- per woning per maand. Hiermee komt de totale aanvangshuur op jaarbasis na alle deelopleveringen op € 2.152.800,-.

De betalingsverplichting van de huurder gaat naar rato van het aantal aan huurder opgeleverde wooneenheden in. Met huurder is een automatische incasso overeengekomen.

Huurder en verhuurder zijn, zoals normaal is bij een Huurovereenkomst Woonruimte, een niet BTW-belaste huur overeengekomen.

Huurindexatie

De huurprijs zal voor het eerst op 1 juli volgend op het jaar van de eerste deeloplevering en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs. Met huurder is afgesproken dat in principe de maximale toegestane indexatie wordt gehanteerd en dat wanneer huurder van mening is dat maximale indexatie mogelijk problemen op zou kunnen leveren voor de bezettingsgraad, huurder en verhuurder in overleg gaan over de hoogte van de huurindexatie. Hiermee wordt de huurindexatie methodiek gevolgd die normaal is bij huurcontracten van woningcorporaties.

Leegstand en mutatieonderhoud

Stichting DUWO verhuurt de studentenwoningen op haar beurt onder aan haar clientèle (de studenten). Indien blijkt dat er onvoldoende studenten zijn die de door Stichting DUWO gehuurde woningen willen betrekken dan komt dit volledig voor rekening en risico van Stichting DUWO. Fysieke leegstand van het gehuurde heeft derhalve geen negatieve invloed op de door de Vennootschap te ontvangen huurpenningen. Tevens komen de kosten voor het mutatieonderhoud voor rekening van huurder. Dit is vastgelegd in het huurcontract met Stichting DUWO.

10.3 Huurder Stichting DUWO

Stichting DUWO is de oudste en grootste studentenhuusvester van Nederland met meer dan een halve eeuw ervaring in het bouwen en beheren van studentenwoningen. Stichting DUWO is als woningcorporatie een zelfstandige maatschappelijke onderneming.

Een woningcorporatie is een organisatie die zich zonder winstoogmerk richt op het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte. Doordat de Nederlandse overheid het bouwen van goede en goedkope woningen grotendeels aan deze organisaties overliet, en zichzelf veelal beperkte tot de rol van financier, regelgever en toezichhouder, heeft de woningcorporatie in Nederland een centrale rol in de volkshuisvestingssector gekregen. De taken van een woningcorporatie zijn opgenomen in artikel 70 van de Woningwet en nader uitgewerkt in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH).



Stichting DUWO heeft zich gespecialiseerd in de maatschappelijk onderkende vraag naar studentenhuysvesting. Stichting DUWO verhuurt ruim 27.000 kamers en woningen in studentensteden in de Randstad, onder meer in Amsterdam, Amstelveen, Delft en Den Haag. Op de kantoren in Amstelveen, Delft en Den Haag werken ongeveer 145 medewerkers. Stichting DUWO vervult ook een voortrekkersrol op het gebied van huysvesting voor buitenlandse studenten en werkt hard aan nieuwe innovatieve oplossingen voor de huysvesting van studenten.

Stichting DUWO beschikt over de A1-status afgegeven door het Centraal Fonds Volkshuysvesting (CFV). De A1-status is de hoogste status die een woningcorporatie van het CFV kan ontvangen op basis van de continuïteitsbeoordeling door het CFV. Een A1-status betekent dat naar het oordeel van het CFV de voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie van de woningcorporatie. Stichting DUWO wordt tevens geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

10.4 Toezichtstructuur en steunmaatregelen voor woningcorporaties

Vanwege het publieke belang van woningcorporaties is er in Nederland een uitgebreide toezichtstructuur met eventuele steunmaatregelen voor deze sector opgezet. Hieronder

wordt, ter nadere informering over en ter beoordeling van het huurrisico van de Obligaties, een korte beschrijving gegeven van de toezichtstructuur en de steunmaatregelen voor woningcorporaties.

Centraal Fonds Volkshuysvesting

Het Centraal Fonds Volkshuysvesting (CFV) is de financieel toezichthouder voor woningcorporaties. Daarnaast adviseert het CFV inzake het rechtmatigheidtoezicht en volkshuysvestelijk toezicht. Ook fungeert het CFV als saneringsfonds en is het voor corporaties mogelijk via het CFV in aanmerking te komen voor subsidiëring, projectsteun genaamd.

Het wettelijk kader voor de taken en bevoegdheden van het CFV is vastgesteld in de Woningwet (artikel 71). De wet is uitgewerkt in twee algemene maatregelen van bestuur, te weten het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuysvesting (BCFV) en het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH). Ook stelt het CFV jaarlijks beleidsregels vast; deze verplichting komt voort uit de Woningwet. Hierin wordt bepaald op welke wijze het CFV uitvoering geeft aan zijn wettelijke taken. Het CFV is een zelfstandig bestuursorgaan (ZBO) dat valt onder het Ministerie van BZK. Dit betekent dat het CFV een publiekrechtelijke rechtspersoon is, die als organisatie zijn taken zelfstandig uitvoert. De Kaderwet ZBO's is van toepassing.

Het CFV fungeert sinds 1988 als saneringsfonds voor woningcorporaties. Als woningcorporaties niet beschikken over de noodzakelijke financiële middelen, kunnen zij een beroep doen op de saneringssteun van het CFV. De saneringstaak van het CFV houdt in dat corporaties die niet beschikken over de noodzakelijke middelen gesteund kunnen worden door middel van subsidiesteun of een renteloze lening.

Besluit Beheer Sociale Huursector

Naast het toezicht en de saneringssteun die het Centraal Fonds Volkshuisvesting aan woningcorporaties biedt, hebben woningcorporaties de plicht (artikel 21 van het Besluit Beheer Sociale Huursector) om de middelen die een woningcorporatie niet dient aan te houden om te voldoen aan de verplichting voor financiële waarborging van de eigen corporatie, in te zetten ten behoeve van de volkshuisvesting. Dit betekent in de praktijk dat woningcorporaties verplicht zijn om eventueel surplus kapitaal in te zetten om andere corporaties met financiële problemen bij te staan, door onder andere te fungeren als fusiepartner.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De huurder Stichting DUWO is aangesloten bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Stichting WSW is in 1983 opgericht door de voorlopers van Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zorgt ervoor dat woningbouwcorporaties tegen gunstige rentetarieven geld kunnen lenen. Het WSW doet dit door garanties te verstrekken aan financiers van aangesloten woningcorporaties. De woningcorporaties bouwen hierdoor tegen zo laag mogelijke kosten sociale woningbouwprojecten en maatschappelijk vastgoed; de financiers krijgen maximale zekerheid.

Om ervoor te zorgen dat de woningcorporaties hun leningen tegen relatief gunstige condities kunnen aantrekken, heeft het WSW met medewerking van landelijke en lokale overheden een zekerheidsstructuur voor corporaties ontwikkeld. De garantie van het WSW geeft de financiers die leningen verstrekken aan woningcorporaties een solide zekerheid. Eind 2011 stond het WSW borg voor € 86,3 miljard. Met dit systeem geeft het WSW woningcorporaties toegang tot de kapitaalmarkt tegen zo laag mogelijke kosten.

Het WSW hanteert een 'earlywarning-systeem' waarmee vastgesteld wordt of een deelnemer op korte en lange termijn aan zijn verplichtingen kan voldoen. Het risicoprofiel bepaalt hoe intensief de deelnemer wordt gemonitord. Bovendien staan de deelnemende corporaties door de obligoverplichting garant voor het WSW, en daarmee voor elkaar. Er is nog nooit een aanspraak geweest op de borgstelling van het WSW. De garanties van het WSW staan

zeer hoog aangeschreven. De belangrijkste kredietbeoordelaars (Standard & Poor's en Moody's Investors Service) hebben het WSW hun hoogste ratings toegekend: Triple-A en Aaa.

Huurverplichtingen van woningcorporaties vallen niet onder de garantie van het WSW. Het huurrisico van de Obligatie wordt met de WSW borging dus niet weggenomen maar de WSW borging geeft wel aan dat het WSW de financiële huishouding van de corporatie voldoende gezond vindt om garant te staan jegens de financiers van de desbetreffende corporatie. In de strikte monitoring van het WSW worden alle verplichtingen van de corporatie meegevoerd om zo de financiële positie goed te kunnen beoordelen en waar nodig in te grijpen. Haerzathe Studentenunits II B.V. (en u als belegger in Obligaties Haerzathe Studentenunits II B.V.) kunnen dus geen aanspraak maken op de garanties van het WSW voor huurder Stichting DUWO. Normaliter geeft het WSW borging af voor de investeringen voor de komende 3 jaren. Het WSW heeft voor het jaar 2014 borging afgegeven voor DUWO. Voor de daaropvolgende jaren echter nog niet. Dit betekent dat de investeringsbereidheid van DUWO groter was dan waar het WSW garant voor wilde staan.

Onderliggende onderhuurcontracten met de Studenten

De studentenwoningen die Haerzathe Studentenwoningen II B.V. aan Stichting DUWO verhuurt, worden op haar beurt door middel van een campuscontract weer onderverhuurd aan individuele studenten. Deze onderliggende onderhuurcontracten, met een huurstream die ongeveer 20% hoger ligt dan die met Stichting DUWO, bieden de laatste trap in het vangnet voor de huurinkomsten van Haerzathe Studentenunits II B.V.. Deze onderliggende onderhuurcontracten zullen van de huurder worden overgenomen indien Stichting DUWO niet meer aan haar huurverplichtingen zou kunnen voldoen.



11 FINANCIËLE ASPECTEN HAERZATHE STUDENTENUNITS II B.V.

11.1 Algemeen

Haerzathe Studentenunits II B.V. richt zich op de particuliere en professionele Belegger die wenst te beleggen in vastgoed (gerelateerde) beleggingen met een lange beleggingshorizon en met een beperkt risico op afwijking van de geprognosticeerde rendementen.

Door te participeren in de Obligatielening worden Obligatiehouders in de gelegenheid gesteld om door middel van de te ontvangen Couponrente, Aflossingen en eventuele Winstdeling rendement te behalen op kapitaal dat ter beschikking wordt gesteld aan een Vennootschap die deze gelden enkel en alleen zal gebruiken voor de realisatie en exploitatie van de in dit Prospectus omschreven 552 verhuurde studentenwoningen en bijbehoren op de Spinozacampus aan het Dennenrodepad in Amsterdam.

In dit hoofdstuk worden de financiële uitgangspunten gepresenteerd en toegelicht die ten grondslag liggen aan de investeringen in de Vennootschap en aan de uitgifte van de Obligatielening. De financiële gegevens in dit hoofdstuk en in de overige hoofdstukken van het Prospectus, zijn gebaseerd op ten tijde van de opmaak van het Prospectus gesloten overeenkomsten en door het management van de Vennootschap gemaakte inschattingen.

11.2 Fondsinvestering

De totale Fondsinvestering die voortkomt uit de investering in de Objecten, het vormen van de Liquiditeitsreserve en het structureren en plaatsen van de Obligatielening bedraagt bij aanvang van de Obligatielening € 22.050.000,-. De Fondsinvestering is als volgt opgebouwd. Voor het obligatiefonds is de volgende investeringsbegroting opgezet:

Bouwkosten Onroerend Goed	€	20.780.000,-
Totale bijkomende kosten:		
- Courtage tussenpersoon	€	30.000,-
- Afsluitkosten financiering	€	40.000,-
- Notaris en advieskosten	€	50.000,-
- Vergoeding Initiatiefnemer	€	200.000,-
- Marketingkosten	€	100.000,-
- Overige structureringskosten	€	100.000,-
	€	520.000,-
Liquiditeitsreserve Fonds	€	700.000,-
Depot Eigen Vermogen	€	50.000,-
Totaal	€	22.050.000,-

De bijkomende kosten zoals voorgaand beschreven/opgesomd, worden tegen overlegging van facturen en notariële afrekeningen, geheel voldaan op de Aanvangsdatum. Overschrijding van de uitgaven wordt niet verwacht. Mocht dit zich voordoen dan zal dat opgevangen worden door aanwending van de Liquiditeitsreserve of het afsluiten van additionele financiering.

11.2.1 Bouwkosten onroerend goed

De bouwkosten van het onroerend goed inclusief de grondkosten komen uit op € 20.780.000,-. De Bruto Huuropbrengst bij volledige oplevering bedraagt € 2.152.800,-. Hiermee komt de bouwprijs van het onroerend goed uit op een Kapitalisatiefactor van 9,65 keer de Bruto Huuropbrengst. Dat is gelijk aan een Bruto Aanvangsrendement van 10,36%. De bouwkosten worden voldaan op basis van het in paragraaf 11.4 van dit Prospectus opgenomen termijnschema.

11.2.2 Courtage huurovereenkomst

De courtage huurovereenkomst zijn de kosten welke in rekening worden gebracht voor het sluiten van de huurovereenkomst met Stichting DUWO en het sluiten van de erfpachtovereenkomst met de gemeente Amsterdam. Deze kosten ter hoogte van € 30.000,- zullen vanuit Haerzathe Investments Beheer B.V. doorbelast worden aan Haerzathe Studentenunits II B.V.

11.2.3 Afsluitkosten financiering

Voor het afsluiten van de hypothecaire financiering is de Vennootschap naar een eenmalige afsluitkosten vergoeding verschuldigd van € 40.000,-.

11.2.4 Notaris en advieskosten

Ten behoeve van de notariskosten voor het opstellen van de hypothecaire inschrijving, alle overeenkomsten en akten alsmede de advieskosten van de fiscalist en de accountant is een bedrag gereserveerd van € 50.000,-. Haerzathe Investments verwacht dat de kosten ongeveer € 50.000,- zullen zijn.

11.2.5 Vergoeding Initiatiefnemer

Dit is een vaste vergoeding van € 200.000,- die aan de Initiatiefnemer is verschuldigd voor de werkzaamheden in verband met de Structurering van de Obligaties, het verkrijgen van de bancaire financiering en het oprichten van de Vennootschappen.

11.2.6 Marketingkosten

Dit betreft alle marketingactiviteiten (persberichten, advertenties, persoonlijke toelichting/bezoek etc.) en werkzaamheden die samenhangen met het verwerven van het benodigde obligatiekapitaal. Deze post heeft eveneens betrekking op het samenstellen en drukken van de vooraankondiging en het Prospectus. Deze kosten worden als totaalbedrag van € 100.000,- in rekening gebracht door de Initiatiefnemer.

11.2.7 Overige structureringskosten

Dit betreft alle additionele kosten die worden gemaakt die verband houden met de structurering van het Fonds. Te denken valt aan kosten die zijn gemaakt in verband met grondonderzoek, technische beoordeling en inspectie, maar ook eventuele vergoedingen voor het voorfinancieren van bepaalde kosten in de periode voorafgaande aan de Emissie en bankgarantiekosten. Deze kosten worden als totaalbedrag van € 100.000,- in rekening gebracht door de Initiatiefnemer.

11.3 Vermogensstructuur

Het doel van de uitgifte van de Obligatielening is om Obligatiehouders middels de vaste Couponrente, Aflossingen en eventuele Winstdeling mee te laten delen in de exploitatieresultaten en eventuele positieve Restwaarde van de Objecten. De Opbrengsten uit hoofde van de Obligatielening en de hypothecaire bancaire financiering dienen tezamen met de storting op de aandelen ter financiering van de financieringsbehoefte van de Vennootschap. Onderstaand is de vermogensstructuur van de Vennootschap weergegeven.

Eigen Vermogen	€	50.000,-
Obligatielening	€	6.250.000,-
Hypothecaire bancaire financiering	€	15.750.000,-
Totaal vermogen	€	22.050.000,-

De in paragraaf 11.2 berekende totale Fondsinvestering wordt gefinancierd uit een door de Initiatiefnemer op de aandelen gestort bedrag, het aantrekken van een hypothecaire bancaire financiering en de uitgifte van een Obligatielening. Van de totale vermogensbehoefte is bij aanvang circa 71% door middel van een hypothecaire bancaire financiering gefinancierd.

11.3.1 Eigen Vermogen

Dit betreft het bedrag dat de Initiatiefnemer heeft gestort op de aandelen. Over dit bedrag ad. € 50.000,- is geen rentevergoeding verschuldigd. Gedurende de looptijd van de Obligatielening zal enkel dividend ten behoeve van de aandeelhouder worden uitgekeerd indien de omvang van de Liquiditeitsreserve de oorspronkelijke omvang van de Liquiditeitsreserve (€ 700.000,-) overschrijdt en zowel de bepalingen omtrent het vormen van de wettelijke reserve en de toekomstverwachtingen dit toelaten.

11.3.2 Obligatielening

De Obligatielening kent een omvang van € 6.250.000,-. Op de Obligatielening zijn de in Bijlage II opgenomen Obligatievoorwaarden van toepassing. De Obligatielening bestaat uit 250 Obligaties en is uitvoering beschreven in hoofdstuk 8 van het Prospectus.

Als zekerheid is ten gunste van de Stichting een tweede hypothecaire zekerheid naar Nederlands recht gevestigd op de Objecten.

Kenmerken Obligatielening

Couponrente	€ 25.000,-
Totaal aantal	250
Omvang Lening	€ 6.2500.000,-
Couponrente	7%
Betaling Couponrente	Per halfjaar achteraf 3,5%
Aflossing	Volgens schema
Winstdeling	1/3
Looptijd	16 jaar
Emissiekosten	3% van de Nominale waarde

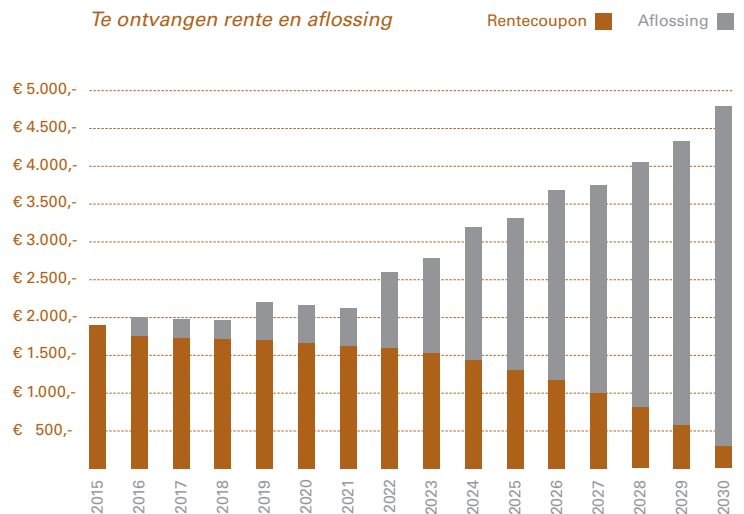
In het cashflow overzicht zijn de storting, rentecoupon betalingen en Aflossing voor een Obligatie zichtbaar gemaakt.

Cashflow overzicht

Jaar	Storting	Rente	Aflossing	Totale Cashflow	Cumulatieve cashflow
2014 december	€ (25.000,00)	€ -	€ 0,00	€ 25.000,00-	€ 25.000,00-
2015 juni	€ 0,00	€ 1.020,83	€ 0,00	€ 1.020,83	€ 23.979,17-
december	€ 0,00	€ 875,00	€ 0,00	€ 875,00	€ 23.104,17-
2016 juni	€ 0,00	€ 875,00	€ 0,00	€ 875,00	€ 22.229,17-
december	€ 0,00	€ 875,00	€ 250,00	€ 1.125,00	€ 21.104,17-
2017 juni	€ 0,00	€ 866,25	€ 0,00	€ 866,25	€ 20.237,92-
december	€ 0,00	€ 866,25	€ 250,00	€ 1.116,25	€ 19.121,67-
2018 juni	€ 0,00	€ 857,50	€ 0,00	€ 857,50	€ 18.264,17-
december	€ 0,00	€ 857,50	€ 250,00	€ 1.107,50	€ 17.156,67-
2019 juni	€ 0,00	€ 848,75	€ 0,00	€ 848,75	€ 16.307,92-
december	€ 0,00	€ 848,75	€ 500,00	€ 1.348,75	€ 14.959,17-
2020 juni	€ 0,00	€ 831,25	€ 0,00	€ 831,25	€ 14.127,92-
december	€ 0,00	€ 831,25	€ 500,00	€ 1.331,25	€ 12.796,67-
2021 juni	€ 0,00	€ 813,75	€ 0,00	€ 813,75	€ 11.982,92-
december	€ 0,00	€ 813,75	€ 500,00	€ 1.313,75	€ 10.669,17-
2022 juni	€ 0,00	€ 796,25	€ 0,00	€ 796,25	€ 9.872,92-
december	€ 0,00	€ 796,25	€ 1.000,00	€ 1.796,25	€ 8.076,67-
2023 juni	€ 0,00	€ 761,25	€ 0,00	€ 761,25	€ 7.315,42-
december	€ 0,00	€ 761,25	€ 1.250,00	€ 2.011,25	€ 5.304,17-
2024 juni	€ 0,00	€ 717,50	€ 0,00	€ 717,50	€ 4.586,67-
december	€ 0,00	€ 717,50	€ 1.750,00	€ 2.467,50	€ 2.119,17-
2025 juni	€ 0,00	€ 656,25	€ 0,00	€ 656,25	€ 1.462,92-
december	€ 0,00	€ 656,25	€ 2.000,00	€ 2.656,25	€ 1.193,33
2026 juni	€ 0,00	€ 586,25	€ 0,00	€ 586,25	€ 1.779,58
december	€ 0,00	€ 586,25	€ 2.500,00	€ 3.086,25	€ 4.865,83
2027 juni	€ 0,00	€ 498,75	€ 0,00	€ 498,75	€ 5.364,58
december	€ 0,00	€ 498,75	€ 2.750,00	€ 3.248,75	€ 8.613,33
2028 juni	€ 0,00	€ 402,50	€ 0,00	€ 402,50	€ 9.015,83
december	€ 0,00	€ 402,50	€ 3.250,00	€ 3.652,50	€ 12.668,33
2029 juni	€ 0,00	€ 288,75	€ 0,00	€ 288,75	€ 12.957,08
september	€ 0,00	€ 288,75	€ 3.725,00	€ 4.038,75	€ 16.995,83
2030 juni	€ 0,00	€ 157,50	€ 0,00	€ 157,50	€ 17.153,33
september	€ 0,00	€ 131,25	€ 4.500,00	€ 4.631,25	€ 21.784,07
Totalen	€ (25.000,00)	€ 21.784,58	€ 25.000,00	€ 21.784,07	

Basis scenario Obligatie (Restwaarde Objecten is 0%)

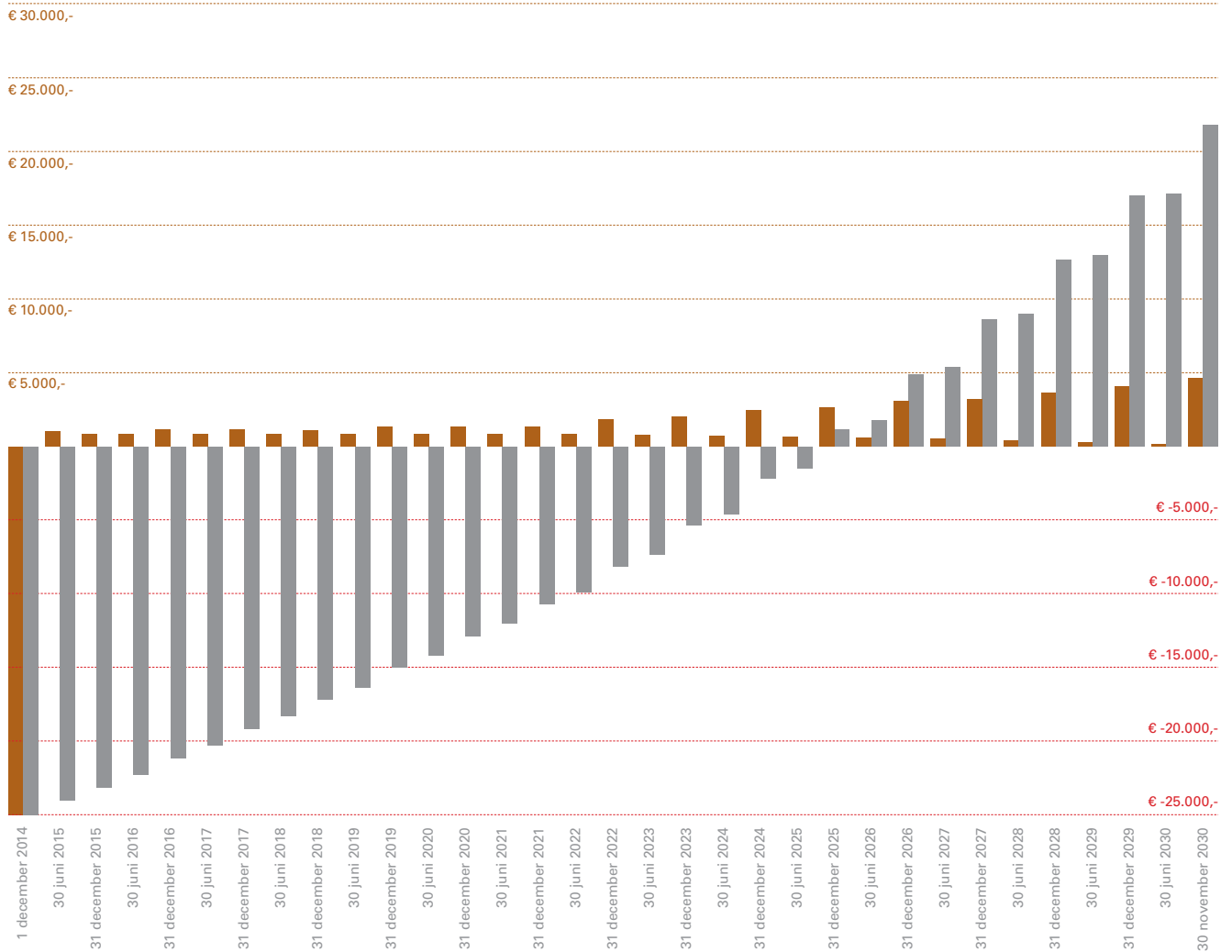
In het basisscenario wordt uitgegaan van een Restwaarde van de Objecten van € 0,-. De te ontvangen totale Rentecoupon- en Aflossingcash-flow per boekjaar van een Obligatie kan als volgt grafisch worden weergegeven:



In het basisscenario wordt per Obligatie een cumulatieve cashflow (dus inclusief de negatieve storting van € 25.000,-) ontvangen van € 21.784,58. Hieronder wordt de ontwikkeling van de cashflow en de cumulatieve cashflow voor 1 Obligatie grafisch weergegeven.

Cashflow overzicht

Totale cashflow ■ Cumulatieve cashflow ■

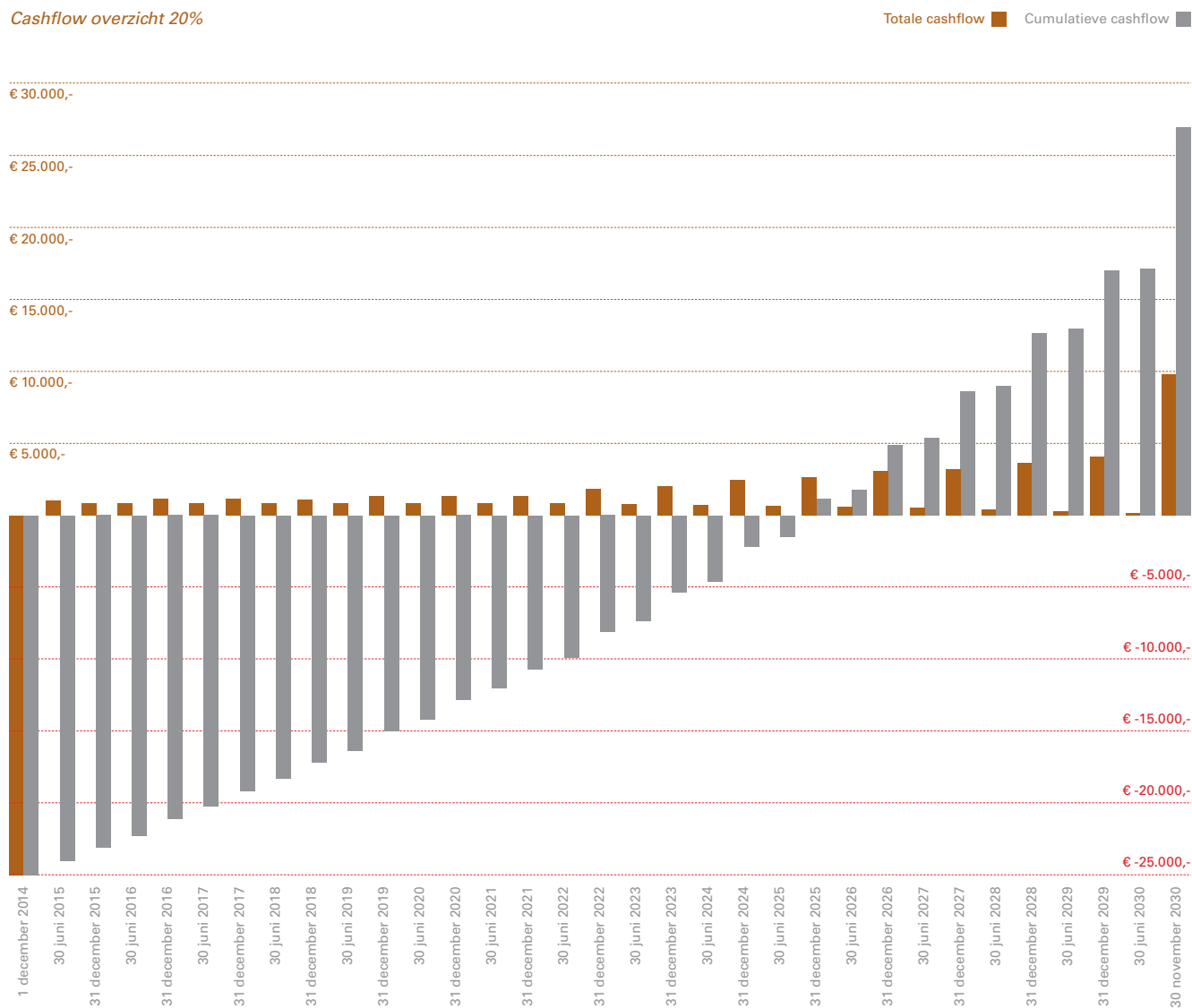


Met deze cashflows wordt in het basis scenario een IRR over de gehele looptijd behaald van 7,12%. De kolom van de cumulatieve cashflow laat tevens zien dat de Obligatiehouder in het jaar 2025 (na 10 jaar) de inleg van € 25.000,- uit de tot dan toe ontvangen rentecoupon en aflossingsbetalingen in zijn geheel heeft terugontvangen. Dat wil zeggen dat het risico op verlies of een negatief rendement op dat moment niet meer aanwezig is. Elke additionele cashflow draagt op dat moment bij aan de hoogte van het uiteindelijk te behalen positieve rendement.

Scenario Obligatie bij Restwaarde van 20%

Naast het basis scenario is er ook een scenario berekend waarbij (delen van) de Objecten nog een positieve Restwaarde hebben. Indien dit het geval is ontvangen de Obligatiehouders een Winstdeling in het jaar 2030.

Cashflow overzicht 20%

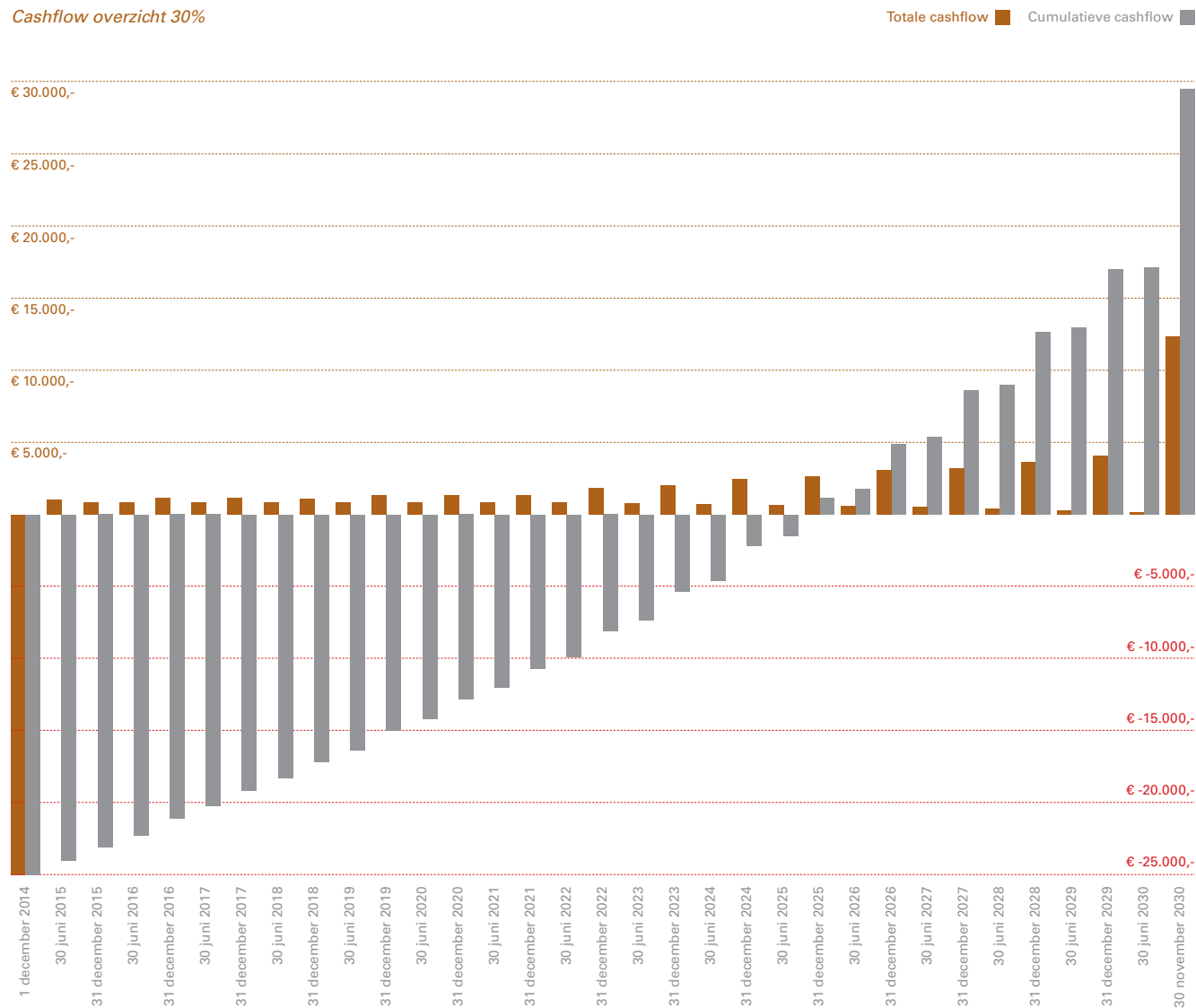


Wanneer in het jaar 2030 nog een Restwaarde bij Verkoop wordt gerealiseerd van 20% van de bouwsom, wordt in 2030 een additionele cashflow behaald van € 5.168,00. De totale cumulatieve cashflow komt daarmee op € 26.952,58, hetgeen resulteert in een IRR over de gehele looptijd van 7,94%. Een stijging ten opzichte van het basis scenario van 82 basispunten.

Scenario A Obligatie bij Restwaarde 30%

Er is ook een scenario berekend waarbij de Restwaarde bij Verkoop 30% van de bouwsom is.

Cashflow overzicht 30%



Wanneer in het jaar 2030 nog een Restwaarde bij Verkoop wordt gerealiseerd van 30% van de bouwsom, wordt in 2030 een additionele cashflow behaald van € 7.752,00. De totale cumulatieve cashflow komt daarmee op € 29.536,58 hetgeen resulteert in een IRR over de gehele looptijd van 8,30%. Een stijging van het basisscenario van 118 basispunten.

Break-even Scenario Obligatie

Dit is het scenario waarbij wordt berekend wanneer de Vennoetschap over de beoogde looptijd van de Obligatieleening, na aftrek van kosten en betalingen van verplichtingen aan externe financiers, uitsluitend de inleg, onder aftrek van reeds uitgekeerde Couponrentes, van de Obligatiehouders kan terugbetalen.

Normaal gesproken wordt in het Break-even Scenario bij vastgoedbeleggingsfondsen de Verkoopprijs van de Objecten berekend, waarbij de Vennoetschap de Obligatie-

houders een bedrag kan terugbetalen waarmee de Obligatiehouders gedurende de Looptijd hun Deelnamesom hebben terugverdiend, maar geen rendement hebben gemaakt. Doordat Haerzathe Studentenunits II B.V. gedurende de Looptijd van de Obligatie vanuit het Exploitatieresultaat reeds Aflossingen op de Hoofdsom doet en bij einde Looptijd de gehele Hoofdsom reeds is terugbetaald, is de Obligatiehouders voor het Break-even Scenario niet afhankelijk van een eventueel verkoopresultaat van de Objecten.

Uit het cashflow overzicht zoals opgenomen in paragraaf 11.3.2 is in de kolom Cumulatieve cashflow te lezen dat zelfs in het basis scenario, waarbij de Objecten geen enkele Restwaarde hebben, in december 2025 de cumulatieve cashflow reeds positief wordt. Dit betekent dat de Obligatiehouders reeds in december 2025 het break-even punt bereikt en dus zelfs in het basis scenario niet afhankelijk is van enige Restwaarde van de Objecten.

11.3.3 Hypothecaire bancaire financiering

Ter financiering van de Objecten is een hypothecaire bancaire financiering ter hoogte van € 15.750.000,- afgesloten bij Rabobank Twente Oost. Deze bank is niet verbonden zijn aan de Initiatiefnemer of aan de Vennootschap.

Als zekerheid is ten gunste van Rabobank Twente Oost een eerste hypotheek naar Nederlands recht verstrekt en worden de huurstromen die voortkomen uit de gefinancierde Objecten aan Rabobank Twente Oost verpand. Rabobank Twente Oost heeft buiten het uitwinnen van deze zekerheden geen andere verhaalmogelijkheden. De Obligatiehouders kan niet worden aangesproken.

De hypothecaire bancaire financiering is afgesloten op basis van een bouwfinanciering met omzetting per 1 augustus 2015 naar een 16-jarige annuïtaire financiering met 192 maandannuïteiten en een tarief van 4,80%. De bouwfinanciering is beschikbaar vanaf 1 december 2014 op het moment dat de Obligatielening is volgestort. Voor de bouwfinanciering staan de volgende trekkingen gepland:

31 december 2014	€	1.000.000,-
15 januari 2015	€	900.000,-
31 januari 2015	€	1.000.000,-
15 februari 2015	€	1.000.000,-
28 februari 2015	€	1.000.000,-
15 maart 2015	€	1.000.000,-
31 maart 2015	€	1.000.000,-
15 april 2015	€	1.000.000,-
30 april 2015	€	1.000.000,-
15 mei 2015	€	1.000.000,-
31 mei 2015	€	1.000.000,-
15 juni 2015	€	1.000.000,-
30 juni 2015	€	1.000.000,-
15 juli 2015	€	1.000.000,-
31 juli 2015	€	1.850.000,-

Per 1 augustus wordt de bouwfinanciering automatisch omgezet in een 16 jarige annuïteit. De maandelijkse annuïteit is € 117.680,30.

11.4 Timing van investerings- en financieringscashflows

Het Fonds start op 1 december 2014. Een aantal ontwikkel- en structureringsactiviteiten hebben dan reeds plaatsgevonden. Deze activiteiten worden deels voorgefinancierd door de Beheerder en deels door de betrokken bouwonderneming.

Met de bouwonderneming zijn de volgende (deel)betalingen overeengekomen:

1 december 2014	€	4.050.000,-
15 december 2014	€	1.000.000,-
31 december 2014	€	1.000.000,-
15 januari 2015	€	900.000,-
31 januari 2015	€	1.000.000,-
15 februari 2015	€	1.000.000,-
28 februari 2015	€	1.000.000,-
15 maart 2015	€	1.000.000,-
31 maart 2015	€	1.000.000,-
15 april 2015	€	1.000.000,-
30 april 2015	€	1.000.000,-
15 mei 2015	€	1.000.000,-
31 mei 2015	€	1.000.000,-
15 juni 2015	€	1.000.000,-
30 juni 2015	€	1.000.000,-
15 juli 2015	€	1.000.000,-
31 juli 2015	€	1.000.000,-
15 augustus 2015	€	500.000,-
31 augustus 2015	€	150.000,-
15 september 2015	€	80.000,-
30 september 2015	€	100.000,-
Totaal	€	20.780.000,-

Daarnaast zullen op 1 december 2014 de bijkomende kosten van in totaal € 520.000,- vanuit de Vennootschap worden voldaan. Ook de Liquiditeitsreserve van het Fonds ter grootte van € 700.000,- wordt dan aangehouden.

De hypothecaire financiering is per 1 december 2014 in de vorm van een bouwdepot beschikbaar om getrokken te worden. Op deze wijze zullen de betalingen vanaf 31 december 2014 aan de bouwonderneming worden voldaan. Per 1 augustus 2015 gaan de annuïtaire betalingsverplichtingen voor de hypothecaire financiering in.

De betalingen van 1 en 15 december 2014 aan de bouwonderneming alsmede de betaling van de bijkomende kosten zullen gefinancierd worden uit de opbrengst van de emissie van de Obligatielening.

De hypothecaire financiering is per 1 december 2014 in de vorm van een bouwdepot beschikbaar om getrokken te worden. Op deze wijze zullen de betalingen vanaf 31 december 2014 aan de bouwonderneming worden voldaan. Per 1 augustus 2015 gaan de annuïtaire betalingsverplichtingen voor de hypothecaire financiering in.

11.5 Exploitatieprognose Vennootschap

Deze paragraaf geeft een overzicht van de exploitatieprognose gedurende de looptijd van de Obligatielening. De financiële overzichten zijn gebaseerd op een aantal verwachtingen en aannames ten aanzien van de jaarlijkse

Exploitatieprognose	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Inkomsten							
Huurinkomsten DUWO	€ 1.066.975	€ 2.177.019	€ 2.226.002	€ 2.276.087	€ 2.327.299	€ 2.379.663	€ 2.433.206
Kosten							
<i>Exploitatiekosten</i>							
Gemeentelijke lasten	€ -	€ 90.000	€ 92.025	€ 94.096	€ 96.213	€ 98.377	€ 100.591
Verzekeringen	€ 7.500	€ 10.000	€ 10.225	€ 10.455	€ 10.690	€ 10.931	€ 11.177
Onderhoudskosten		€ 59.616	€ 60.957	€ 62.329	€ 63.731	€ 65.165	€ 66.631
Verhuurderheffing		€ 108.413	€ 110.952	€ 103.555	€ 96.158	€ 88.762	€ 81.365
Totale Exploitielasten	€ 7.500	€ 268.029	€ 274.159	€ 270.435	€ 266.793	€ 263.235	€ 259.764
<i>Fondskosten</i>							
Accountantskosten	€ 6.050	€ 6.186	€ 6.325	€ 6.468	€ 6.613	€ 6.762	€ 6.914
Kosten Stichting	€ 6.050	€ 6.186	€ 6.325	€ 6.468	€ 6.613	€ 6.762	€ 6.914
Overige Kosten	€ 3.025	€ 3.093	€ 3.163	€ 3.234	€ 3.307	€ 3.381	€ 3.457
Fondskostenvergoeding Beheerder	€ 30.250	€ 30.931	€ 31.627	€ 32.338	€ 33.066	€ 33.810	€ 34.570
Beheervergoeding	€ 60.500	€ 61.861	€ 63.253	€ 64.676	€ 66.132	€ 67.620	€ 69.141
Totale Fondskosten	€ 105.875	€ 108.257	€ 110.693	€ 113.184	€ 115.730	€ 118.334	€ 120.997
<i>Afschrijvingen/Afwaarderingen</i>							
Afschrijving immateriele activa	€ 104.000	€ 104.000	€ 104.000	€ 104.000	€ 104.000	€ -	-
Afschrijving/Afwaardering Objecten		€ 455.000	€ 533.000	€ 624.000	€ 717.000	€ 923.000	€ 1.025.000
Totale Afschrijvingen	€ 104.000	€ 559.000	€ 637.000	€ 728.000	€ 821.000	€ 923.000	€ 1.025.000
<i>Financiële lasten</i>							
Rente Hypothecaire financiering	€ 605.004	€ 727.847	€ 694.267	€ 659.040	€ 622.084	€ 583.314	€ 542.643
Rente Obligatielening	€ 473.958	€ 437.500	€ 433.125	€ 428.750	€ 424.375	€ 415.625	€ 406.875
Totale Rente lasten	€ 1.078.962	€ 1.165.347	€ 1.127.392	€ 1.087.790	€ 1.046.459	€ 998.939	€ 949.518
Belastbaar Resultaat	€ -229.362	€ 76.386	€ 76.758	€ 76.679	€ 77.317	€ 76.155	€ 77.927
Vennootschapsbelasting	€ -45.872	€ 15.277	€ 15.352	€ 15.336	€ 15.463	€ 15.231	€ 15.585
Resultaat na Belasting	€ -183.490	€ 61.109	€ 61.406	€ 61.343	€ 61.854	€ 60.924	€ 62.342

inkomsten en uitgaven, zoals die op datum van het Prospectus gelden. In het overzicht is uitgegaan van een Aanvangsdatum van 1 december 2014. De laatste maand 2014 wordt in de exploitatieprognose meegenomen in de cijfers voor het jaar 2015. Een algemene aanname van de Initiatiefnemer die voor de kostenposten gemeentelijke

lasten, verzekeringen, accountantskosten, juridische kosten en overige kosten geldt is de inschatting van de inflatie. Deze is gesteld op 2,25%. De Initiatiefnemer heeft geen invloed op de uiteindelijke hoogte van de inflatie.

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
€ 2.487.953	€ 2.543.932	€ 2.601.170	€ 2.659.696	€ 2.719.540	€ 2.780.729	€ 2.843.296	€ 2.907.270	€ 2.972.683
€ 102.854	€ 105.169	€ 107.535	€ 109.954	€ 112.428	€ 114.958	€ 117.544	€ 120.189	€ 122.894
€ 11.428	€ 11.685	€ 11.948	€ 12.217	€ 12.492	€ 12.773	€ 13.060	€ 13.354	€ 13.655
€ 68.131	€ 69.664	€ 71.231	€ 72.834	€ 74.473	€ 76.148	€ 77.861	€ 79.613	€ 81.405
€ 73.968	€ 66.571	€ 59.174	€ 51.778	€ 44.381	€ 36.984	€ 29.587	€ 22.190	€ 14.794
€ 256.381	€ 253.089	€ 249.889	€ 246.783	€ 243.774	€ 240.863	€ 238.054	€ 235.347	€ 232.747
€ 7.070	€ 7.229	€ 7.391	€ 7.558	€ 7.728	€ 7.902	€ 8.079	€ 8.261	€ 8.447
€ 7.070	€ 7.229	€ 7.391	€ 7.558	€ 7.728	€ 7.902	€ 8.079	€ 8.261	€ 8.447
€ 3.535	€ 3.614	€ 3.696	€ 3.779	€ 3.864	€ 3.951	€ 4.040	€ 4.131	€ 4.224
€ 35.348	€ 36.144	€ 36.957	€ 37.788	€ 38.639	€ 39.508	€ 40.397	€ 41.306	€ 42.235
€ 70.697	€ 72.287	€ 73.914	€ 75.577	€ 77.277	€ 79.016	€ 80.794	€ 82.612	€ 84.471
€ 123.719	€ 126.503	€ 129.349	€ 132.259	€ 135.235	€ 138.278	€ 141.389	€ 144.571	€ 147.823
-	-	-	-	-	-	-	-	-
€ 1.133.000	€ 1.250.000	€ 1.378.000	€ 1.515.000	€ 1.663.000	€ 1.820.000	€ 1.987.000	€ 2.168.000	€ 2.365.000
€ 1.133.000	€ 1.250.000	€ 1.378.000	€ 1.515.000	€ 1.663.000	€ 1.820.000	€ 1.987.000	€ 2.168.000	€ 2.365.000
€ 499.975	€ 455.214	€ 408.256	€ 358.994	€ 307.315	€ 253.100	€ 196.224	€ 136.558	€ 73.963
€ 398.125	€ 380.625	€ 358.750	€ 328.125	€ 293.125	€ 249.375	€ 201.250	€ 144.375	€ 72.188
€ 898.100	€ 835.839	€ 767.006	€ 687.119	€ 600.440	€ 502.475	€ 397.474	€ 280.933	€ 146.151
€ 76.752	€ 78.502	€ 76.927	€ 78.535	€ 77.091	€ 79.113	€ 79.379	€ 78.419	€ 80.963
€ 15.350	€ 15.700	€ 15.385	€ 15.707	€ 15.418	€ 15.823	€ 15.876	€ 15.684	€ 16.193
€ 61.402	€ 62.801	€ 61.541	€ 62.828	€ 61.673	€ 63.291	€ 63.503	€ 62.735	€ 64.770

11.5.1 Huuropbrengsten

Dit is het totaal van de te verwachten jaarlijkse Huuropbrengsten. De huurinkomsten zijn de enige bron van inkomsten voor de Vennootschap. De Vennootschap is dus uitermate afhankelijk van deze cashflow. De Huuropbrengsten worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de in de huurovereenkomst gemelde indexatiemethodiek. De hoogte van de Huuropbrengst staat vast. Deze is overeengekomen in de huurovereenkomst met de Stichting DUWO. In de prognoses is uitgegaan van een jaarlijkse indexatie van 2,25%. De indexatie vindt jaarlijks per juli plaats. De hoogte van de indexatie is een inschatting, gemaakt door de Initiatiefnemer. De daadwerkelijke indexatie is een percentage dat maximaal gelijk is aan het op ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet geliberaliseerde huurprijs. Dit percentage wordt door de overheid vastgesteld en dus heeft de Initiatiefnemer hier geen invloed op. De huren zijn maandelijks verschuldigd per de 15^e van de maand waarop de huren betrekking hebben. Voor wat betreft de aanloopfase begin 2015 wordt uitgegaan van de volgende aantallen: in mei 2015 tot 111 woningen, per juni 2015 206 woningen en vanaf augustus 2015 552 woningen.

11.5.2 Gemeentelijke lasten

Dit betreffen de Objectgebonden kosten zoals zijnde gemeentelijke heffingen. Deze kosten zijn bij aanvang geprognosticeerd op € 90.000,- op jaarbasis. Bij de indexatie van deze kosten wordt uitgegaan van een inflatie van 2,25%. Het aanvangsbedrag en de indexatie zijn een inschatting van de Initiatiefnemer op basis van ervaringscijfers. Het aanvangsbedrag zal uiteindelijk door de gemeente Amsterdam worden vastgesteld en de Initiatiefnemer heeft hier geen invloed op.

11.5.3 Verzekeringen

Dit betreffen de kosten voor de opstalverzekering van de Objecten. Deze kosten zijn bij aanvang geprognosticeerd op € 10.000,- op jaarbasis. Omdat in het eerste jaar nog niet het gehele complex is opgeleverd wordt in het eerste jaar gerekend met een verzekeringslast van € 7.500,-. Bij de indexatie van deze kosten wordt uitgegaan van een inflatie van 2,25%. Het aanvangsbedrag en de indexatie zijn een inschatting van de Initiatiefnemer op basis van ervaringscijfers en opgevraagde offertes. Door middel van de keuze voor een verzekeraar heeft de Initiatiefnemer invloed op deze kostenpost.

11.5.4 Onderhoudskosten

Met de uitvoerende bouworganisatie Plegt-Vos is voor de looptijd van de Obligatielening een onderhoudscontract afgesloten ten behoeve van het groot onderhoud. Voor het eerst vanaf het jaar 2016 zal Plegt-Vos jaarlijks een geïndexeerd bedrag van € 59.616,- inclusief niet-verrekenbare BTW ontvangen. Bij de indexatie van deze kosten wordt uitgegaan van een inflatie van 2,25%. Het mutatie en klein

onderhoud komt ten laste van de huurder. De totale onderhoudskosten zijn hiermee bekend voor de gehele exploitatieperiode. De Vennootschap loopt geen risico op hogere onderhoudskosten dan opgenomen in de prognose.

11.5.5 Verhuurderheffing

Dit betreft de heffing die verhuurders die meer dan 10 sociale woningen verhuren, betalen over de waarde van de huurwoningen. Deze verhuurderheffing maakt deel uit van de maatregelen uit het Woonakkoord om de woningmarkt beter te laten functioneren. De hoogte van de verhuurderheffing is afhankelijk van het tarief (2016 0,491%, 2016 e.v. 0,536%) en de WOZ-waarde van de woningen. De WOZ-waarde wordt vastgesteld door de gemeente. In de prognose wordt uitgegaan van een start WOZ-waarde per woning van € 40.000,- en een jaarlijkse afbouw van € 2.500,- per woning. Deze bedragen zijn vastgesteld op basis van de ervaring van de Initiatiefnemer met soortgelijke woningen op dezelfde plaats. De startwaarde van € 40.000,- is gelijk aan de WOZ-startwaarde van de reeds bestaande 700 woningen van de eerste fase van de Spinozacampus. Met de gemeente Amsterdam is afgesproken dat de WOZ-waarde in 16 gelijke stappen wordt afgebouwd naar een WOZ-waarde van € 0,- aan het eind van de looptijd van het Fonds. Dit is dezelfde waardering en afbouw die wordt gehanteerd in de eerste reeds gerealiseerde fase van de Spinozacampus. Er wordt per 2016 gerekend met een verhuurderheffing van € 108.413,-. In 2015 hoeft nog geen verhuurderheffing te worden betaald aangezien het om het eigendom per 1 januari gaat. Op 1 januari 2015 zijn er nog geen woningen opgeleverd.

11.5.6 Accountantskosten

Dit zijn de kosten die de Vennootschap jaarlijks kwijt is voor de controle opdracht van de jaarrekening. De jaarlijkse accountantskosten worden geprognosticeerd op € 6.050,- inclusief niet-verrekenbare BTW. Bij de indexatie van deze kosten wordt uitgegaan van een inflatie van 2,25%. Het aanvangsbedrag en de indexatie zijn een inschatting van de Initiatiefnemer op basis van ervaringscijfers en opgevraagde offertes. Door middel van de keuze voor de accountant heeft de Initiatiefnemer invloed op deze kostenpost.

11.5.7 Kosten Stichting

Dit betreft de kosten die de Vennootschap kwijt is voor Teslin Corporate Services als bestuurder van de Stichting Obligatiehouders Haerzathe Studentenunits II B.V.. In de prognoses is jaarlijks een bedrag van € 6.050,- inclusief niet-verrekenbare BTW opgenomen. Bij de indexatie van deze kosten wordt uitgegaan van een inflatie van 2,25%. Door middel van de keuze voor een externe partij als bestuurder van de Stichting heeft de Initiatiefnemer invloed op deze kostenpost.

11.5.8 Overige kosten

Dit betreft een reservering voor niet-voorzien kosten. Voorzichtigheidshalve wordt in de prognoses jaarlijks een bedrag van € 3.025,- inclusief niet-verrekenbare BTW gereserveerd voor overige kosten. Bij de indexatie van deze kosten wordt uitgegaan van een inflatie van 2,25%. Het aanvangsbedrag en de indexatie zijn een inschatting van de Initiatiefnemer op basis van ervaringscijfers. De Initiatiefnemer heeft invloed op deze kostenpost door eventuele kosten wel of niet aan te gaan.

11.5.9 Fondskostenvergoeding Beheerder

Dit is een vergoeding voor de Beheerder voor kosten die noodzakelijk zijn voor de instandhouding van het Fonds. Te denken valt hierbij aan kosten voor het houden van obligatiehoudervergaderingen, kosten die gemaakt worden om de Obligatiehouders periodiek te informeren, etc. De jaarlijkse vergoeding voor Fondskosten is € 30.250,- inclusief niet-verrekenbare BTW. De indexatie van de jaarlijkse vergoeding voor Fondskosten volgt de huurindexatie en wordt geprognosticeerd op 2,25% per jaar.

11.5.10 Beheervergoeding

De Beheerder is verantwoordelijk voor het administratief, financieel, technisch en commercieel beheer van de Objecten en directievoering van de Vennootschap. De jaarlijkse Beheervergoeding is € 60.500,- inclusief niet-verrekenbare BTW. De jaarlijkse Beheervergoeding volgt de huurindexatie en wordt geprognosticeerd op 2,25% per jaar.

11.5.11 Afschrijving/afwaardering

Dit zijn de jaarlijkse afschrijvingen/afwaarderingen van de bijkomende kosten zoals opgesomd in paragraaf 12.2 (afschrijving in 5 jaar) en de afschrijvingen/afwaarderingen van de Objecten (over de looptijd van Obligatie op basis van fiscale grondslagen).

11.5.12 Rentelasten hypothecaire bancaire financiering

Dit betreft de rente die verschuldigd is uit hoofde van de hypothecaire bancaire financiering. De rente is als onderdeel van de maandelijke annuïteit aan het eind van de maand te voldoen.

11.5.13 Couponrente Obligatielening

Dit betreft de vaste rente die op jaarbasis verschuldigd is aan de Obligatiehouders over de uitstaande Hoofdsom van de Obligaties. De Couponrente is halfjaarlijks achteraf verschuldigd en wordt in beginsel voldaan op 30 juni en 31 december (elk een Rentebetalingdatum) van elk jaar, voor het eerst op 30 juni 2015. Voor zover de liquiditeit naar het oordeel van de Directie op een Rentebetalingdatum niet toereikend is voor de betaling van de Couponrente, wordt de betalingsverplichting opgeschort en wordt de nadien verschuldigde Couponrente opgehoogd met het tekort op de eerder verschuldigde Couponrente.

Indien de Vennootschap de betaling van de Couponrente overeenkomstig de Obligatievoorwaarden heeft opgeschort, is de verschuldigde, niet uitgekeerde Couponrente vanaf de Rentebetalingdatum waarop de betaling van deze Couponrente is opgeschort rentedragend tegen een rentevoet gelijk aan de driemaands Euribor plus 100 basispunten. De hoogte van de Couponrente op de Obligatielening staat vast.

11.5.14 Analyse kosten

In de opzet van het Fonds is getracht om de volatiliteit van de exploitatieresultaten en de cashflows zo laag mogelijk te houden. Hiertoe heeft de Vennootschap de Inkomsten voor gedurende de Looptijd zo zeker mogelijk vastgesteld. Er zijn gedurende de Looptijd geen break-opties en in de prognoses is rekening gehouden met een indexatie van 2,25%.

Daarnaast heeft de Vennootschap zo veel mogelijk kosten vastgelegd voor de gehele Looptijd. Zo liggen de totale onderhoudslasten en de totale rentelasten (zowel voor de hypothecaire financiering als voor de Obligatie) vast. Ook liggen de vergoedingen aan de Beheerder gedurende de Looptijd vast en is er in de exploitatieprognose rekening gehouden met eventuele juridische kosten en onvoorzien kosten.

11.6 Prognose belastbaar resultaat

De Vennootschap is formeel belastingplichtig in Nederland. Het belastbaar resultaat wordt bepaald door het bedrijfsresultaat. Doordat de Vennootschap gedurende de Looptijd van de Obligatielening zowel de immateriële activa (in 5 jaar) als ook de Objecten, vanwege de formele verplichting richting de gemeente Amsterdam om de tijdelijk in erfpacht gegeven grond na afloop van het huurcontract zonder opstellen op te leveren, compleet op basis van fiscale grondslagen afschrijft, wordt met uitzondering van het eerste jaar (2015) een consistente lijn van resultaten behaald.

In het eerste complete exploitatiejaar (2015) zijn de inkomsten niet voldoende om alle kosten te dragen. Dit heeft te maken met het feit dat de Objecten pas per 1 augustus 2015 volledig zijn opgeleverd en dus ook pas per 1 augustus 2015 volledige huurinkomsten genereren. Er is dus sprake van een aanloopverlies welke mede gefinancierd wordt door het door de Obligatiehouders bijeengebrachte kapitaal. In het aanloopverlies zit tevens de rentevergoeding voor de Obligatiehouders.





11.7 Cashflowprognose

De cashflowprognose van de Vennootschap laat een overzicht zien van de feitelijke geldstromen die naar verwachting in de loop van de boekjaren binnenkomen en uitgaan. Onderstaand wordt de cashflowprognose, verkregen via de indirecte methode, weergegeven.

Cashflowprognose exploitatie	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Resultaat na Belastingen	€ -183.490	€ 61.109	€ 61.406	€ 61.343	€ 61.854	€ 60.924	€ 62.342
Afschrijvingen	€ 104.000	€ 559.000	€ 637.000	€ 728.000	€ 821.000	€ 923.000	€ 1.025.000
<i>Aflossingen</i>							
Hypothek	€ 275.597	€ 684.317	€ 717.897	€ 753.124	€ 790.080	€ 828.849	€ 869.521
Obligatie	€ -	€ 62.500	€ 62.500	€ 62.500	€ 125.000	€ 125.000	€ 125.000
Totale Aflossingen	€ 275.597	€ 746.817	€ 780.397	€ 815.624	€ 915.080	€ 953.849	€ 994.521
Belastingdruk	€ -45.872	€ 15.277	€ 15.352				
Belasting Latentie	€ 45.872	€ 30.595	€ 15.244				
Cash effect	€ -45.872	€ 15.277	€ 15.244				
Cashflow	€ -400.960	€ -111.431	€ -66.747	€ -26.281	€ -32.226	€ 30.074	€ 92.821

11.8 Ontwikkeling Liquiditeitsreserve

De Liquiditeitsreserve is het banksaldo van de Vennootschap. 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 hypothecaire bancaire financiering en de Aflossingen op de Obligatielening. De Liquiditeitsreserve zal ten behoeve van de Vennootschap worden aangehouden bij Rabobank Twente Oost.

Onderstaand wordt de ontwikkeling van de Liquiditeitsreserve gedurende de Looptijd van de Obligatie weergegeven. Uitgangspunt bij onderstaand overzicht is dat opbrengsten en kosten worden ontvangen en voldaan in de periode waarop ze betrekking hebben.

Ontwikkeling liquiditeitsreserve	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Liquiditeit Primo	€ 700.000	€ 299.040	€ 187.610	€ 120.863	€ 94.582	€ 62.356	€ 92.430
Cashflow	€ -400.960	€ -111.431	€ -66.747	€ -26.281	€ -32.226	€ 30.074	€ 92.821
Liquiditeit Ultimo	€ 299.040	€ 187.610	€ 120.863	€ 94.582	€ 62.356	€ 92.430	€ 185.251

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
€ 61.402	€ 62.801	€ 61.541	€ 62.828	€ 61.673	€ 63.291	€ 63.503	€ 62.735	€ 64.770
€ 1.133.000	€ 1.250.000	€ 1.378.000	€ 1.515.000	€ 1.663.000	€ 1.820.000	€ 1.987.000	€ 2.168.000	€ 2.365.000
€ 912.189	€ 956.950	€ 1.003.908	€ 1.053.170	€ 1.104.849	€ 1.159.064	€ 1.215.940	€ 1.275.606	€ 1.338.200
€ 250.000	€ 312.500	€ 437.500	€ 500.000	€ 625.000	€ 687.500	€ 812.500	€ 937.500	€ 1.125.000
€ 1.162.189	€ 1.269.450	€ 1.441.408	€ 1.553.170	€ 1.729.849	€ 1.846.564	€ 2.028.440	€ 2.213.106	€ 2.463.200
€ 32.213	€ 43.351	€ -1.866	€ 24.659	€ -5.176	€ 36.727	€ 22.063	€ 17.629	€ -33.430

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
€ 185.251	€ 217.464	€ 260.816	€ 258.949	€ 283.608	€ 278.432	€ 315.158	€ 337.222	€ 354.851
€ 32.213	€ 43.351	€ -1.866	€ 24.659	€ -5.176	€ 36.727	€ 22.063	€ 17.629	€ -33.430
€ 217.464	€ 260.816	€ 258.949	€ 283.608	€ 278.432	€ 315.158	€ 337.222	€ 354.851	€ 321.421

11.9 Interest Coverage Ratio Obligatie

De Interest Coverage Ratio (ICR), of het interest dekkinggetal, geeft aan hoeveel maal een onderneming haar interestlasten verdient. In het geval van de ICR voor de Obligatieleening is het een maatstaf voor de mate waarin de winst voor interest (voor de Obligatiehouder) en belasting terug kan vallen zonder dat de betaling van de Couponrente in gevaar komt.

Interest Coverage Ratio Obligatie	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Resultaat voor belasting	€ -229.362	€ 76.386	€ 76.758	€ 76.679	€ 77.317	€ 76.155	€ 77.927
Rente Obligatie	€ 473.958	€ 437.500	€ 433.125	€ 428.750	€ 424.375	€ 415.625	€ 406.875
Resultaat voor rente							
Obligatie voor belasting	€ 244.596	€ 513.886	€ 509.883	€ 505.429	€ 501.692	€ 491.780	€ 484.802
Interest Coverage Ratio	0,52	1,17	1,18	1,18	1,18	1,18	1,19

In de tabel is te zien dat de Interest Coverage Ratio eenmaal onder de 1 duikt (in het eerste jaar wanneer nog geen volledig jaar huur wordt ontvangen). Bij de opzet van de exploitatie van het Fonds en het Rente en Aflossing schema (en daarmee samenhangende de Afschrijvingen) is hier rekening mee gehouden. De Liquiditeitsreserve wordt aangehouden om dit op te vangen. Wanneer rekening wordt gehouden met de hoogte van de Liquiditeitsreserve is de dekking voor de Rentecouponbetalingen van de Obligatiehouders als volgt:

Interest Coverage Ratio Obligatie plus Liquiditeitsreserve	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Resultaat voor belasting	€ -229.362	€ 76.386	€ 76.758	€ 76.679	€ 77.317	€ 76.155	€ 77.927
Rentecoupon Obligatie	€ 473.958	€ 437.500	€ 433.125	€ 428.750	€ 424.375	€ 415.625	€ 406.875
Resultaat voor rente							
Obligatie voor belasting	€ 244.596	€ 513.886	€ 509.883	€ 505.429	€ 501.692	€ 491.780	€ 484.802
Omvang Liquiditeitsreserve	€ 700.000	€ 299.040	€ 187.610	€ 120.863	€ 94.582	€ 62.356	€ 92.430
Totale dekking							
Rentecoupon Obligatie	€ 944.596	€ 812.927	€ 697.492	€ 626.292	€ 596.274	€ 554.135	€ 577.233
Dekkingsratio	1,99	1,86	1,61	1,46	1,41	1,33	1,42

In bovenstaande tabel is zichtbaar dat in het Fonds gedurende de gehele looptijd voldoende liquide middelen voorhanden zijn om aan de Rentecoupon betalingen voor de Obligatiehouders te voldoen.

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
€ 76.752	€ 78.502	€ 76.927	€ 78.535	€ 77.091	€ 79.113	€ 79.379	€ 78.419	€ 80.963
€ 398.125	€ 380.625	€ 358.750	€ 328.125	€ 293.125	€ 249.375	€ 201.250	€ 144.375	€ 72.188
€ 474.877	€ 459.127	€ 435.677	€ 406.660	€ 370.216	€ 328.488	€ 280.629	€ 222.794	€ 153.150
1,19	1,21	1,21	1,24	1,26	1,32	1,39	1,54	2,12

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
€ 76.752	€ 78.502	€ 76.927	€ 78.535	€ 77.091	€ 79.113	€ 79.379	€ 78.419	€ 80.963
€ 398.125	€ 380.625	€ 358.750	€ 328.125	€ 293.125	€ 249.375	€ 201.250	€ 144.375	€ 72.188
€ 474.877	€ 459.127	€ 435.677	€ 406.660	€ 370.216	€ 328.488	€ 280.629	€ 222.794	€ 153.150
€ 185.251	€ 217.464	€ 260.816	€ 258.949	€ 283.608	€ 278.432	€ 315.158	€ 337.222	€ 354.851
€ 660.129	€ 676.591	€ 696.492	€ 665.609	€ 653.824	€ 606.920	€ 595.787	€ 560.016	€ 508.001
1,66	1,78	1,94	2,03	2,23	2,43	2,96	3,88	7,04

11.10 Debt Service Coverage Ratio Obligatie

De Debt Service Coverage Ratio (DSCR), geeft aan in welke mate een onderneming aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. In het geval van de DSCR voor de Obligatieleening is het een maatstaf voor de mate waarin de kasstroom terug kan vallen zonder dat de betaling van de Couponrente en de Aflossing aan de Obligatiehouder in gevaar komt.

Debt Service Coverage Ratio Obligatie	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Cashflow	€ -400.960	€ -111.431	€ -66.747	€ -26.281	€ -32.226	€ 30.074	€ 92.821
Rentecoupon Obligatie	€ 473.958	€ 437.500	€ 433.125	€ 428.750	€ 424.375	€ 415.625	€ 406.875
Aflossing Obligatie	€ -	€ 62.500	€ 62.500	€ 62.500	€ 125.000	€ 125.000	€ 125.000
Cashflow plus Rentecoupon en Aflossing Obligatie	€ 72.999	€ 388.569	€ 428.878	€ 464.969	€ 517.149	€ 570.699	€ 624.696
Debt Service Obligatie	€ 473.958	€ 500.000	€ 495.625	€ 491.250	€ 549.375	€ 540.625	€ 531.875
DSCR Obligatie	0,15	0,78	0,87	0,95	0,94	1,06	1,17

Ook hier geldt weer dat in de tabel te zien is dat de DSCR een aantal maal onder de 1 duikt, maar dat hier in de opzet van het Fonds rekening mee is gehouden. Wanneer we ook hier de hoogte van de Liquiditeitsreserve in beschouwing nemen ziet de dekking van de Debt Service er als volgt uit.

Debt Service Coverage Ratio Obligatie plus Liquiditeitsreserve	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Cashflow	€ -400.960	€ -111.431	€ -66.747	€ -26.281	€ -32.226	€ 30.074	€ 92.821
Rentecoupon Obligatie	€ 473.958	€ 437.500	€ 433.125	€ 428.750	€ 424.375	€ 415.625	€ 406.875
Aflossing Obligatie	€ -	€ 62.500	€ 62.500	€ 62.500	€ 125.000	€ 125.000	€ 125.000
Cashflow plus Rentecoupon en Aflossing Obligatie	€ 72.999	€ 388.569	€ 428.878	€ 464.969	€ 517.149	€ 570.699	€ 624.696
Omvang Liquiditeitsreserve	€ 700.000	€ 299.040	€ 187.610	€ 120.863	€ 94.582	€ 62.356	€ 92.430
Totale dekking Debt Service	€ 772.999	€ 687.610	€ 616.488	€ 585.832	€ 611.731	€ 633.055	€ 717.126
Debt Service Obligatie	€ 473.958	€ 500.000	€ 495.625	€ 491.250	€ 549.375	€ 540.625	€ 531.875
Dekkingsratio	1,63	1,38	1,24	1,19	1,11	1,17	1,35

In bovenstaande tabel is zichtbaar dat in het Fonds gedurende de gehele looptijd voldoende liquide middelen voorhanden zijn om aan de Rentecoupon en Aflossingsverplichtingen aan de Obligatiehouders te voldoen.

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
€ 32.213	€ 43.351	€ -1.866	€ 24.659	€ -5.176	€ 36.727	€ 22.063	€ 17.629	€ -33.430
€ 398.125	€ 380.625	€ 358.750	€ 328.125	€ 293.125	€ 249.375	€ 201.250	€ 144.375	€ 72.188
€ 250.000	€ 312.500	€ 437.500	€ 500.000	€ 625.000	€ 687.500	€ 812.500	€ 937.500	€ 1.125.000
€ 680.338	€ 736.476	€ 794.384	€ 852.784	€ 912.949	€ 973.602	€ 1.035.813	€ 1.099.504	€ 1.163.757
€ 648.125	€ 693.125	€ 796.250	€ 828.125	€ 918.125	€ 936.875	€ 1.013.750	€ 1.081.875	€ 1.197.188
1,05	1,06	1,00	1,03	0,99	1,04	1,02	1,02	0,97

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
€ 32.213	€ 43.351	€ -1.866	€ 24.659	€ -5.176	€ 36.727	€ 22.063	€ 17.629	€ -33.430
€ 398.125	€ 380.625	€ 358.750	€ 328.125	€ 293.125	€ 249.375	€ 201.250	€ 144.375	€ 72.188
€ 250.000	€ 312.500	€ 437.500	€ 500.000	€ 625.000	€ 687.500	€ 812.500	€ 937.500	€ 1.125.000
€ 680.338	€ 736.476	€ 794.384	€ 852.784	€ 912.949	€ 973.602	€ 1.035.813	€ 1.099.504	€ 1.163.757
€ 185.251	€ 217.464	€ 260.816	€ 258.949	€ 283.608	€ 278.432	€ 315.158	€ 337.222	€ 354.851
€ 865.589	€ 953.941	€ 1.055.199	€ 1.111.733	€ 1.196.557	€ 1.252.033	€ 1.350.972	€ 1.436.726	€ 1.518.608
€ 648.125	€ 693.125	€ 796.250	€ 828.125	€ 918.125	€ 936.875	€ 1.013.750	€ 1.081.875	€ 1.197.188
1,34	1,38	1,33	1,34	1,30	1,34	1,33	1,33	1,27

11.11 Loan to Value Obligatie

De Loan to Value geeft de verhouding aan tussen de lening en waarde van het gefinancierde object. In het geval van de Loan to Value van de Obligatie geeft het de verhouding aan tussen openstaande Hoofdsom van de Obligatie en de resterende boekhoudkundige waarde van de Objecten na aftrek van de nog openstaande hypothecaire financiering. De hypothecaire financier geniet immers een eerste recht en gaat in rangorde voor de Obligatiehouders.

Loan to Value Obligatie	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Boekwaarde Objecten	€ 20.780.000	€ 20.325.000	€ 19.792.000	€ 19.168.000	€ 18.451.000	€ 17.528.000	€ 16.503.000
Uitstaande hypotheek	€ 15.474.401	€ 14.790.084	€ 14.072.188	€ 13.319.064	€ 12.528.984	€ 11.700.134	€ 10.830.613
LTV Hypotheek	74,5%	72,8%	71,1%	69,5%	67,9%	66,8%	65,6%
Boekwaarde Objecten minus hypotheek	€ 5.305.599	€ 5.534.916	€ 5.719.812	€ 5.848.936	€ 5.922.016	€ 5.827.866	€ 5.672.387
Uitstaande Obligatie	€ 6.250.000	€ 6.187.500	€ 6.125.000	€ 6.062.500	€ 5.937.500	€ 5.812.500	€ 5.687.500
LTV	117,8%	111,8%	107,1%	103,7%	100,3%	99,7%	100,3%

In de bovenstaande tabel is zichtbaar dat de Loan to Value van de Obligatie bij aanvang hoger is dan 100%. Dit komt doordat naast de Objecten ook de bijkomende kosten worden gefinancierd. Naarmate de looptijd van de Obligatie verstrijkt neemt de Loan to Value van de Obligatie af en daarmee de dekking van de Obligatie toe. De verbetering van de dekking van de Obligaties heeft te maken met het feit dat er sneller wordt afgelost op de hypothecaire lening en de Obligaties dan dat er boekhoudkundig op de Objecten wordt afgeschreven.

Bovenstaande cijfers gaan uit van de boekhoudkundige waarde van de Objecten. Deze kan afwijken van de verkoopwaarde bij tussentijdse executoriale verkoop. Het Fonds hanteert een buy and hold strategie en tussentijdse verkoop zal alleen aan de orde zijn bij onvoorziene omstandigheden waarbij de Vennootschap door derden wordt verplicht de Objecten te verkopen. Dit zou bijvoorbeeld het geval zijn bij uitwinning van het hypotheekrecht door de hypothecair financier of wanneer de Stichting gebruik zal maken van haar tweede recht van hypotheek. Het inschatten van eventuele tussentijdse verkoopwaarde is echter lastig op voorhand vast te stellen en dit brengt dus onzekerheid met zich mee. Hiervan dient de belegger zich bewust te zijn bij de beoordeling van de waarde van het tweede recht van hypotheek.

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
€ 15.370.000	€ 14.120.000	€ 12.742.000	€ 11.227.000	€ 9.564.000	€ 7.744.000	€ 5.757.000	€ 3.589.000	€ 1.224.000
€ 9.918.425	€ 8.961.475	€ 7.957.567	€ 6.904.397	€ 5.799.548	€ 4.640.484	€ 3.424.545	€ 2.148.939	€ 810.738
64,5%	63,5%	62,5%	61,5%	60,6%	59,9%	59,5%	59,9%	66,2%
€ 5.451.575	€ 5.158.525	€ 4.784.433	€ 4.322.603	€ 3.764.452	€ 3.103.516	€ 2.332.455	€ 1.440.061	€ 413.262
€ 5.437.500	€ 5.125.000	€ 4.687.500	€ 4.187.500	€ 3.562.500	€ 2.875.000	€ 2.062.500	€ 1.125.000	€ -
99,7%	99,4%	98,0%	96,9%	94,6%	92,6%	88,4%	78,1%	0,0%

12 KOSTEN EN VERGOEDINGEN

12.1 Algemeen

Haerzathe Investments hecht waarde aan het voeren van een transparant en integer beleid en vindt het belangrijk dat de Obligatiehouder duidelijk inzicht krijgt in de kosten en vergoedingen die door de Vennootschap worden betaald.

12.2 Initiële Bijkomende Kosten

Alle Initiële Bijkomende Kosten die verband houden met de realisatie van de Objecten en het structureren en vermarkten van de Obligatielening zijn opgenomen in paragraaf 11.2 van dit Prospectus.

Hieronder wordt nogmaals het overzicht gegeven:

Courtage huurovereenkomst	€	30.000,-
Afsluitkosten financiering	€	40.000,-
Notaris en advieskosten	€	50.000,-
Vergoeding Initiatiefnemer	€	200.000,-
Marketingkosten	€	100.000,-
Overige structureringskosten	€	100.000,-
Totaal	€	520.000,-

12.2.1 Totale Initiële Bijkomende Kosten

De totale Initiële Bijkomende Kosten bedragen in totaal € 520.000,- inclusief niet-verrekenbare BTW. Dat is 2,50% van de totale bouwsom. Deze vergoedingen zijn vanaf Aanvangsdatum verschuldigd en worden tegen overlegging van facturen door de Vennootschap betaald.

12.2.2 Initiële vergoedingen aan Initiatiefnemer

De in de Initiële Bijkomende Kosten opgenomen Vergoeding Initiatiefnemer, de Marketingkosten en de Overige structureringskosten worden door de Initiatiefnemer in rekening gebracht. In totaal hebben deze vergoedingen een omvang van € 400.000,- inclusief niet-verrekenbare BTW. Dat is 1,92% van de totale bouwsom.

12.3 Jaarlijkse kosten

Alle jaarlijkse lasten zijn opgenomen in paragraaf 11.5 van dit Prospectus.

12.3.1 Jaarlijkse vergoedingen aan Initiatiefnemer

Jaarlijks worden door de Initiatiefnemer Fondskosten en Beheerskosten aan de Vennootschap in rekening gebracht. In totaal bedragen deze vergoedingen jaarlijks € 90.750,- inclusief niet verrekenbare btw. Dit is 4,21% van de Bruto Huuropbrengsten.

12.4 Total Expense Ratio

De Total Expense Ratio is het verhoudingsgetal waarin de gemiddelde totale (Exploitatie- en Fondskosten) kosten (exclusief Rentekosten) van het Fonds gedeeld worden door de (gemiddelde) Intrinsieke Waarde (beiden) berekend over de looptijd van het Fonds, uitgedrukt in een percentage. De Total Expense Ratio geeft inzicht in de kostenstructuur van het Fonds.

Onderstaande tabel wordt de Total Expense Ratio gespecificeerd:

Kosten	Derden	Initiatiefnemer	Totaal
Initiële kosten	€ 120.000,-	€ 400.000,-	€ 520.000,-
Exploitatiekosten	€ 3.806.841,-		€ 3.806.841,-
Fondskosten	€ 287.457,-	€ 574.913,-	€ 862.370,-
Beheerskosten		€ 1.149.827,-	€ 1.149.827,-
Total Expenses	€ 4.214.297,-	€ 2.124.740,-	€ 6.339.037,-
Gemiddeld per jaar	€ 263.394,-	€ 132.796,-	€ 396.190,-
Totale Fondsinvestering	€ 22.050.000,-	€ 22.050.000,-	€ 22.050.000,-
Total Expense Ratio	1,19%	0,60%	1,80%

12.5 Kosten in verband met de plaatsing van de Obligatielening

Niet in de Total Expense Ratio opgenomen zijn de Emissiekosten. Deze vergoeding dient de Obligatiehouder ten tijde van de Emissie te betalen als bijdrage in de kosten die een plaatsingskantoor in rekening brengt. Deze kosten bedragen 3% per Obligatie.



13 FISCALE ASPECTEN HAERZATHE STUDENTENUNITS II B.V.

13.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft een algemeen overzicht van de belangrijkste Nederlandse fiscale aspecten van Haerzathe Studentenuits II B.V.. Uitgangspunt voor dit hoofdstuk is dat de Obligatiehouders in Nederland woonachtige particulieren zijn, dan wel rechtspersonen die regulier aan Nederlandse vennootschapsbelasting zijn onderworpen. Op eventuele fiscale aspecten betreffende buitenlandse Obligatiehouders wordt niet ingegaan.

Dit hoofdstuk is geschreven naar de stand van wet- en regelgeving en jurisprudentie op de datum van dit Prospectus. Er dient door de Obligatiehouder rekening te worden gehouden met wijzigingen in wet- en regelgeving, eventueel met terugwerkende kracht.

De informatie in dit hoofdstuk is van algemene aard en niet bedoeld om een compleet beeld te verschaffen van alle aspecten van het Nederlandse belastingrecht die relevant zijn en/of kunnen zijn voor een Obligatiehouder en vormt geen advies over een specifieke situatie. Potentiële Obligatiehouders wordt daarom geadviseerd de eigen fiscaal adviseur te raadplegen.

13.2 Deelname door particulieren

De Obligatielening van Haerzathe Studentenuits II B.V. wordt bij de particuliere Obligatiehouders in beginsel tot het inkomen uit sparen en beleggen (Box III) gerekend. Met ingang van 1 januari 2011 is er jaarlijks slechts 1 peildatum, te weten op 1 januari van het kalenderjaar. Hierbij wordt inkomstenbelasting geheven over het fictief behaalde rendement van 4%. De gemaakte kosten en het werkelijk behaalde rendement zijn daarom niet meer relevant voor de heffing van de inkomstenbelasting. Over het fictieve rendement van 4% wordt vervolgens inkomstenbelasting geheven. Derhalve is de belastingdruk effectief 1,2% over de waarde van de Obligatielening per 1 januari van het betreffende jaar.

Iedere belastingplichtige heeft een heffingsvrij vermogen van € 21.139,- (cijfers 2014). Indien de belastingplichtige en zijn/haar partner aan voorwaarden voor het fiscaal partnerschap voldoen, kan de fiscale partner het heffingsvrije vermogen volledig overdragen aan de belastingplichtige, mits de belastingplichtige het gehele jaar dezelfde fiscale partner heeft (gezaamenlijk € 42.278,-).

Het heffingsvrije vermogen kan verder worden verhoogd met de ouderentoeslag, indien:

- De belastingplichtige die de AOW-leeftijd bereikt of heeft bereikt op 31 december van het jaar van aangifte of bij het einde van de belastingplicht;
- De grondslag sparen en beleggen van de belastingplichtige voor toepassing van de verhoging niet hoger is dan € 279.708,- (gezaamenlijk € 559.416,-);
- Het inkomen uit werk en woning (box I) voor aftrek van de persoonsgebonden aftrekposten niet meer is dan € 19.896,-.

Jaarlijks ontvangen de Obligatiehouders van de Beheerder een door de accountant van de Vennootschap opgestelde invulinstructie voor het invullen van de aangifte inkomstenbelasting, waarbij het uitgangspunt is dat de Obligatie tot het inkomen uit sparen en beleggen (Box III) wordt gerekend. Aan deze invulinstructie kunnen geen rechten worden ontleend.

13.3 Deelname door rechtspersonen

Indien de Obligatielening van Haerzathe Studentenuits II B.V. behoort tot het vermogen van een belastingplichtig lichaam voor de vennootschapsbelasting, is de ontvangen Couponrente en eventuele Winstdeling onderdeel van belastbare winst van het betreffende lichaam. Eventuele winsten of verliezen op de Obligatielening vallen eveneens onder het belastbare resultaat. Echter, waardeinstijgingen boven de kostprijs van de Obligatielening hoeven pas tot het resultaat te worden gerekend bij realisatie van de waardeinstijging.

13.4 Successierechten

Bij overlijden van een in Nederland wonende houder van de Obligatie of bij schenking, is de waarde in het economisch verkeer van de Obligatielening onderworpen aan de heffing van de Nederlandse erf-, respectievelijk schenkbelasting. De hoogte van het tarief, alsmede eventuele vrijstellingen, is afhankelijk van de mate van verwantschap en van de totale hoogte van de erfrechtelijke verkrijging en/of schenking.

13.5 Fiscale positie van Haerzathe Studentenuits II B.V.

Haerzathe Investments Beheer B.V. is enig aandeelhouder van Haerzathe Studentenuits II B.V., Haerzathe Investments Beheer B.V. en Haerzathe Studentenuits II B.V. zullen voor de heffing van Nederlandse vennootschapsbelasting geen fiscale eenheid vormen. Eventuele vennootschapsbelasting wordt geheven bij Haerzathe Studentenuits II B.V. naar een tarief van 20% over de eerste € 200.000,- van het belastbaar bedrag, over het meerdere wordt 25% geheven (tarieven 2014).

14 INFORMATIE- VOORZIENING EN VERSLAGLEGGING

14.1 Algemeen

De informatievoorziening richting de (potentiële) Obligatiehouders van Haerzathe Studentenunits II B.V. is tweeledig. Zo wordt de (potentiële) Obligatiehouder bij de Emissie van Obligaties van Haerzathe Studentenunits II B.V. voorzien van alle relevante informatie om weloverwogen een investeringsbeslissing te kunnen nemen. Tevens worden de Obligatiehouders periodiek geïnformeerd over de financiële situatie van het Fonds en actuele ontwikkelingen in de portefeuille.

14.2 Periodieke informatievoorziening

Als Obligatiehouder wordt u periodiek over de voortgang en ontwikkelingen van het Fonds geïnformeerd. Een keer per jaar publiceert de Vennootschap de jaarrekening en twee keer per jaar ontvangen de Obligatiehouders een halfjaarrapportage.

14.2.1 Jaarrekening

De Directie van de Vennootschap 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 website van Haerzathe Investments. Desgewenst kunnen Obligatiehouders een gedrukt exemplaar ontvangen. Obligatiehouders 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 het kostprijsmodel. Hierbij worden de Objecten gewaardeerd

tegen de kostprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

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. De Initiële Bijkomende Kosten worden geactiveerd onder immateriële vaste activa met een jaarlijkse afschrijving van 20%.

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.

Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting wordt berekend tegen het geldende tarief over het resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met permanente verschillen tussen winstberekening volgens de jaarrekening en de fiscale winstberekening.

Boekjaar

Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar.

14.2.2 Halfjaar rapportages

Ieder halfjaar brengt de Vennootschap ten behoeve van de Obligatiehouders verslag uit over de exploitatie van de Objecten en andere voor de Vennootschap en Obligatiehouders relevante zaken.

Dit verslag wordt binnen 6 weken na 30 juni en 31 december aan de Obligatiehouders verstuurd. Het eerste verslag zal de laatste maanden van 2014 en de eerste 6 maanden van 2015 beslaan.

15 MEDEDELING VAN DE ACCOUNTANT

ONDERZOEKSRAPPORT

Aan: de Algemene Vergadering en de directie van Haerzathe Studentenunits II B.V.

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de in hoofdstuk 11 van het Prospectus opgenomen prognose Haerzathe Studentenunits II B.V. te Oldenzaal voor de periode 2015 tot en met 2030 onderzocht. De prognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd (opgenomen in hoofdstuk 11 van het Prospectus), is opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van de entiteit. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de prognose te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standard 3400, 'Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie'. De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de entiteit, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt.

Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, kan als gevolg van de aard van dit onderzoek, slechts resulteren in het geven van een conclusie die een beperkte mate van zekerheid geeft. Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting

van de prognose in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft.

Conclusie en oordeel

Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de prognose.

Naar ons oordeel is de prognose op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen opgesteld en toegelicht in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW), waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals gehanteerd in de jaarrekening in aanmerking zijn genomen.

Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

De werkelijke uitkomsten zullen waarschijnlijk afwijken van de prognose, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als hier is aangenomen. De hieruit voortvloeiende afwijkingen kunnen van materieel belang zijn.

Beperking in gebruik en verspreidingskring

De prognose is opgesteld voor de directie van Haerzathe Studentenunits II B.V. met als doel Haerzathe Studentenunits II B.V. in staat te stellen te voldoen aan het ophalen van het (obligatie)vermogen ten behoeve van het doen van de investeringen. Hierdoor is de prognose mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Ons assurance-rapport is derhalve uitsluitend bestemd voor Haerzathe Studentenunits II B.V. en haar (potentiële) vermogensverschaffers en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen.

Arnhem, 13 oktober 2014
BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

drs. C.F.J. Beuting RA

De heer drs. C.F.J. Beuting RA is sinds 16-04-2003 lid van de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA).



16 OVERIGE INFORMATIE

16.1 Betrokken partijen

Bij de realisatie van het Fonds zijn de volgende partijen betrokken:

Emmitent/Vennootschap

Haerzathe Studentenunits II B.V.
Haerstraat 125
7573 PA Oldenzaal

Initiatiefnemer en Beheerder

Haerzathe Investments Beheer B.V.
Haerstraat 125
7573 PA Oldenzaal
Tel.: 0541 57 39 49
Fax: 0541 53 52 68
E-mail: info@haerzathe.nl



Stichting/Trustee

Stichting Obligatiehouders Haerzathe Studentenunits II B.V.
Haerstraat 125
7573 PA Oldenzaal
Tel.: 0541 57 39 49

Bestuur

Teslin Corporate Services B.V.
Woudenbergseweg 11
3953 ME Maarsbergen
Tel.: 0343 430303



Notaris

Kienhuis Hoving Notarissen
Wilheminastraat 14
7571 CE Oldenzaal



Hypothecair financier en Bankier

Rabobank Twente Oost
Losserstraat 2
7574 AE Oldenzaal



Accountant

BDO Audit & Assurance
Meander 725
6825 ME Arnhem



Uitvoerende bouworganisatie

Plegt-Vos
Lossersestraat 2
7574 AE Oldenzaal





17 BEGRIPPENKADER

De navolgende definities dienen ter interpretatie van begrippen in het Prospectus alsmede de aanvullende stukken.

Aanbieder

De entiteit die de Obligaties in het Fonds aanbiedt aan het publiek.

Aanbieding

De Aanbieding om deel te nemen in de Obligatielening.

Aanvangsdatum

De datum waarop het Fonds wordt geacht aan te vangen, zijnde 1 december 2014 of zoveel eerder of later als de Vennootschap bepaalt. Is gelijk aan de Uitgiftedatum van de Obligaties.

Aflossing

Het aflossen van (delen van) de Obligatielening door terugbetaling van (delen van) de (uitstaande) Hoofdsom van de Obligatie aan de Obligatiehouders.

AFM

Autoriteit Financiële Markten.

Banklening

De door de banken verstrekte hypothecaire geldleningen ter medefinanciering van de Objecten.

Beheerder

De Beheerder is de rechtspersoon die het beheer voert over de beleggingsinstelling en daarom verantwoordelijk is voor het administratieve, technische, commerciële en financiële beheer van het Fonds. Deze entiteit is Haerzathe Investments Beheer B.V., een besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht statutair gevestigd te Oldenzaal, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Oost Nederland onder nummer 08127381.

Belegger

Een particulier (al dan niet via een rechtspersoon), die een financieel belang neemt in het Fonds door middel van een Obligatie in het Fonds.

Bijlage

Een Bijlage bij het Prospectus.

Couponrente

De vaste jaarlijkse vergoeding uitgedrukt als percentage van de (uitstaande) Hoofdsom.

Deelnamesom

De totale (nog uitstaande) Nominale Waarde van het aantal Obligaties dat een Obligatiehouder bezit of waarop de potentiële Obligatiehouder wil intekenen.

Directie

De statutair bestuurder(s) van de Vennootschap. Deze functie wordt op Aanvangsdatum uitgeoefend door de Initiatiefnemer.

Eigen Vermogen

Het door de Initiatiefnemer gestort bedrag op de aandelen die hij houdt in de Vennootschap.

Einddatum

De datum waarop de Obligatielening is zijn geheel is afgelost. Dit is 16 jaar na Uitgiftedatum (30 november 2030) van de Obligaties..

Emissie

De uitgifte van de Obligatielening door de Vennootschap.

Emissiekosten

Een vergoeding die de Obligatiehouder ten tijde van de Emissie dient te betalen als bijdrage in de kosten die een plaatsingskantoor in rekening brengt. De vergoeding bedraagt 3% van de Emissieprijs.

Emissieprijs

De Emissieprijs per Obligatie, gelijk aan de Nominale Waarde.

Exploitatiekosten

Kosten direct verbonden met, en toewijsbaar aan de verkrijging van Huuropbrengsten uit de Objecten, zoals onderhoud, verzekering, lokale belastingen, etc.

Exploitatieresultaat

De som van het totaal van de Huurinkomsten minus het totaal van de Exploitatiekosten, Beheerskosten en de Fondskosten voor Rentebetaling en Aflossingen op leningen.

Fonds

Onder het Fonds wordt verstaan de Obligatielening Haerzathe Studentenunits II B.V waarin de Obligatiehouder deelneemt.

Fondsinvestering

Het totaal van de activa: De bouwsom, vermeerderd met de Initiële kosten en de Liquiditeitsreserve.

Fondskosten

Kosten die worden gemaakt om het Fonds te exploiteren en niet rechtstreeks aan de exploitatie van de Objecten zijn toe te rekenen. Onder de Fondskosten worden onder meer (niet limitatief) verstaan de kosten voor: accountant, juridisch advies, overige kosten, fondskostenvergoeding beheerder en beheerkosten.

Gelieerde Partij

Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon die, direct of indirect, ter zake van de Vennootschap, de Initiatiefnemer respectievelijk de Directie, ten minste de helft van de bestuurders of commissarissen kan benoemen of ontslaan en/of meer dan de helft van de stemrechten in de algemene vergadering kan uitoefenen. En natuurlijke personen en rechtspersonen die inherent risico lopen in een belangenconflict te kunnen komen met het Fonds en/of haar belangen.

Gestort Kapitaal

Het door de Initiatiefnemer gestorte bedrag op de aandelen die hij houdt in de Vennootschap (Eigen Vermogen).

Hoofdsom

De (uitstaande) Hoofdsom van de Obligatie is de Nominale Waarde van de Obligatie minus de gedane Aflossingen.

Huuropbrengsten

Vergoeding voor het gebruiksrecht van de Objecten, ontvangen uit hoofde van een huurovereenkomst.

Initiatiefnemer

De Initiatiefnemer is de entiteit die het schuld papier van het vastgoedfonds aanbiedt aan het publiek. De Initiatiefnemer is in dit geval Haerzathe Investments Beheer B.V., een besloten Vennootschap op 24 april 2004 naar Nederlands recht opgericht, statutair gevestigd te Oldenzaal en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Oost Nederland onder nummer 08127381.

Initiële Bijkomende Kosten

Alle Initiële Bijkomende Kosten die verband houden met de realisatie van de Objecten en het structureren en vermarkten van de Obligatielening.

Inkomsten, Overige

Overige inkomsten uit andere dan Objectgerelateerde Inkomsten.

Inschrijving

Het door een natuurlijk persoon en/of rechtspersoon ingaan op de uitnodiging van de Vennootschap tot Inschrijving op een of meer Obligaties en het daarmee door deze persoon en/of rechtspersoon doen van een aanbod tot het nemen van Obligaties onder aanvaarding van het bepaalde in het Prospectus (daarover begrepen de Trustee overeenkomst en de Obligatievoorwaarden) en onder gebruikmaking en aanvaarding van (het bepaalde in) het inschrijfformulier.

Internal Rate of Return (IRR)

De interne rentevoet is het percentage waarbij de contante waarde van de betalingen gelijk is aan het bedrag van de Nominale Waarde.

Liquiditeitsreserve

Het saldo liquide middelen (of middelen die daaraan gelijk te stellen zijn) in het Fonds. De Liquiditeitsreserve wordt mede aangehouden voor onvoorziene uitgaven of tegenvallers in de ontvangsten. De Liquiditeitsreserve zal ten behoeve van de Vennootschap worden aangehouden bij een financiële instelling in Nederland die onder toezicht staat van De Nederlandsch Bank (DNB).

Netto Verkoopresultaat

De Verkoop prijs van (delen van) de Objecten dan wel, in geval van gedeeltelijk Verkoop, de Verkoop prijs van (delen van) de betreffende Objecten, verminderd met (i) de terugbetaling van eventueel nog openstaand Vreemd Vermogen aan externe financiers, (ii) de Verkoopkosten (waaronder mede begrepen de kosten in verband met bepaling van de verkoopwaarde van (delen van) de Objecten dan wel (delen van) het betreffende Object), (iii) de Sloopkosten, (iv) de Fondskosten tot en met het tijdstip van beëindiging van het Fonds, (v) de Aflossing van de Obligatielening, (vi) de verkoopvergoeding en (vii) de over de Verkoop verschuldigde belastingen (waarin begrepen de, eventueel latente, vennootschapsbelasting over het verschil tussen de Verkoop prijs en/of de verkoopwaarde, de Verkoopkosten, de verkoopvergoeding en de fiscale boekwaarde op het moment van Verkoop en/of herfinanciering van de Objecten).

Nominale Waarde

De Nominale Waarde van een Obligatie te weten € 25.000,-.

Notaris

Een door de Vennootschap aan te wijzen Notaris.

Objecten

Het vastgoed dat de Vennootschap houdt en waarvan een deel van de financiering wordt gerealiseerd door uitgifte van de Obligatielening zoals beschreven in het Prospectus.

Obligatie(s)

De niet-beursgenoteerde schuldtitle(s) op naam uitgegeven door de Vennootschap, met een Nominale Waarde van € 25.000,-.

Obligatiehouder

Een natuurlijk of rechtspersoon die de door de Vennootschap uitgegeven Obligaties houdt.

Obligatielening

De som van de gezamenlijke Obligaties. De Obligatielening is groot € 6.250.000,-.

Obligatievermogen

De som van de gezamenlijke uitstaande Obligaties minus de reeds gedane aflossingen op de Obligaties.

Obligatievoorwaarden

De voorwaarden die de Obligatielening beheersen en zijn opgenomen in de Bijlagen.

Prospectus

Het onderhavige document en de daarvan integraal en onlosmakelijk deel uitmakende Bijlagen.

Register

Het Register van Obligatiehouders. Dit Register wordt door de Stichting bijgehouden onder de verantwoordelijkheid van de Vennootschap en bevat onder meer de volgende gegevens per Obligatiehouder: naam, adres en woonplaats, bankrekeningnummer en de nummers van de Obligaties.

Rentebetalingsdatum

Elke datum waarop de Couponrente in beginsel door de Vennootschap wordt overgemaakt naar de rekening van de Obligatiehouder en wel op of omstreeks respectievelijk 30 juni en 31 december van elk jaar gedurende de looptijd van de Obligatielening. Voor de eerste maal op 30 juni 2015.

Rentekosten

De te betalen vergoeding voor aan het Fonds verstrekt Vreemd Vermogen. In voorkomende gevallen te onderscheiden naar Rentekosten voor verstrekte (hypothecaire) Bankleningen en Rentekosten voor Obligatiehouders (in geval van een obligatiefonds).

Restwaarde

De in het geval van Verkoop van (delen van) Objecten na afloop van het huurcontract of voortgezette exploitatie van de Objecten na de looptijd van het huurcontract vastgestelde waarde.

Stichting

Stichting Obligatiehouders Haerzathe Studentenunits II B.V., een Stichting opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Oldenzaal, kantoorhoudende aan de Haerstraat 125, 7573 PA te Oldenzaal. De Stichting behartigt op grond van de Trustee overeenkomst de belangen van de Obligatiehouders.

Total Expense Ratio

Verhoudingsgetal waarin de gemiddelde totale (exploitatie- en Fondskosten) kosten (exclusief Rentekosten) van het Fonds gedeeld worden door de (gemiddelde) Intrinsieke Waarde (beiden) berekend over de looptijd van het Fonds, uitgedrukt in een percentage. De Total Expense Ratio geeft informatie over de kostenstructuur van het Fonds.

Trustee overeenkomst

De Trustee overeenkomst tussen de Stichting en de Vennootschap zoals opgenomen in de Bijlagen.

Uitgiftedatum

Uitgiftedatum van de Obligaties (1 december 2014).

Vennootschap

Haerzathe Studentenunits II B.V., een besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht en ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 60032456.

Verkoop

De Verkoop van (delen van) een Object of (delen van) de Objecten.

Verkoopkosten

Kosten die direct verbonden zijn met de Verkoop van (delen van) een Object of (delen van) de Objecten.

Verkoopprijs

Het bedrag waarvoor (delen van) een Object of (delen van) de Objecten worden verkocht.

Vreemd Vermogen

Het totaal van de door de Vennootschap geleende bedragen, waaronder in ieder geval worden verstaan Bankleningen en de Obligatielening.

Wft

Wet op het financieel toezicht van 28 september 2006, houdende regels met betrekking tot financiële markten en het toezicht daarop, alsmede wijzigingen, zoals deze luidt op de datum van het Prospectus.

Winstdeling

De Obligaties kennen een Winstdeling. Indien aan het eind van de looptijd blijkt dat (delen van) de Objecten nog positieve Restwaarde hebben, dan delen de Obligatiehouders pro-rata parte voor 1/3 van deze positieve netto Restwaarde mee.



BIJLAGEN

BIJLAGE I

Statuten Haerzathe Studentenunits II B.V.

Heden, negentien februari tweeduizendveertien, verscheen voor mij, mr. Rob Peter Mollema, notaris te Enschede:

mevrouw Ramona Lohuis-Hanekamp, kantooradres 7521 PR Enschede, Pantheon 25, geboren te Almelo op drieëntwintig september negentienhonderdzesentachtig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Haerzathe Investments Beheer B.V., met zetel te Oldenzaal, kantoorhoudende 7573 PA Oldenzaal, Haerstraat 125, (handelsregister 08127381), hierna te noemen: de Oprichter. Van de volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die aan deze akte wordt gehecht.

De comparant verklaarde dat de Oprichter hierbij een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opricht, waarvan de statuten luiden als volgt:

Definities

Artikel 1

1. In de statuten wordt, tenzij het tegendeel blijkt, verstaan onder:

- a. aandeel:
een aandeel in het kapitaal van de vennootschap;
- b. algemene vergadering:
- het orgaan van de vennootschap dat bestaat uit de aandeelhouders en de overige vergadergerechtigden, alsmede
- de bijeenkomst waarin de aandeelhouders en de overige vergadergerechtigden vergaderen;
- c. bestuur:
het orgaan van de vennootschap belast met het besturen van de vennootschap bestaande uit één of meer bestuurders;
- d. BW:
het Burgerlijk Wetboek;
- e. deelneming:
een deelneming als bedoeld in artikel 2:24c BW;
- f. dochtermaatschappij:
een dochtermaatschappij als bedoeld in artikel 2:24a BW;
- g. groep(smaatschappij):
een groep(smaatschappij) als bedoeld in artikel 2:24b BW;
- h. jaarrekening:
de jaarrekening als bedoeld in artikel 2:361 BW;
- i. jaarstukken:
de jaarrekening, en indien van toepassing, het jaarverslag alsmede de overige gegevens als bedoeld in artikel 2:392 BW;
- j. jaarvergadering:

de algemene vergadering waarin de jaarstukken worden behandeld;

- k. jaarverslag:
het jaarverslag als bedoeld in artikel 2:391 BW;
 - l. vennootschap:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid waarvan de organisatie wordt geregeld in deze statuten;
 - m. vergaderrecht:
het recht om de algemene vergadering, in persoon of bij schriftelijk of elektronisch gevolmachtigde, bij te wonen en daar het woord te voeren;
 - n. vergadergerechtigden:
aandeelhouders, alsmede diegene(n) aan wie de wet of deze statuten vergaderrecht toekennen.
2. De in dit artikel genoemde definities hebben dezelfde betekenis in vrouwelijke, mannelijke of onzijdige vorm en wanneer deze in enkel- of meervoud worden gebruikt.

Naam en zetel

Artikel 2

1. De naam van de vennootschap is:
Haerzathe Studentenunits II B.V.
De vennootschap heeft haar zetel te Oldenzaal.
2. De aandelen luiden op naam en zijn doorlopend genummerd. Aandeelbewijzen worden niet uitgegeven.

Doel

Artikel 3

Het doel van de vennootschap is:

- a. het verkrijgen, beheren, exploiteren, bezwaren en vervreemden van studentenunits gelegen aan de Daalwijkdreef te Amsterdam Zuidoost, (middels tijdelijke erfpacht) uitmakende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Weesperkaspel sectie L nummers 10742 en 2952, alsmede het optreden van administrateur voor leningen, kapitaal en/of participaties;
- b. het – al dan niet tezamen met anderen – verwerven en vervreemden van deelnemingen, in de zin van artikel 2:24c van het Burgerlijk Wetboek, of andere belangen in rechtspersonen, vennootschappen en ondernemingen, het samenwerken daarmee en het besturen daarvan;
- c. het verkrijgen, beheren, exploiteren, bezwaren en vervreemden van goederen – rechten van intellectuele eigendom daaronder begrepen -, zomede het beleggen van vermogen;
- d. het financieren van in het bijzonder – doch niet uitsluitend – dochtermaatschappijen, in de zin van artikel 2:24a van het Burgerlijk Wetboek, groepsmaatschappijen, in de zin van artikel 2:24b van het Burgerlijk Wetboek, en/of deelnemingen, waaronder begrepen het ter leen verstrekken of doen verstrekken van gelden – alles met inachtneming van het bepaalde in lid 2 van

- dit artikel -, zomede het ter leen opnemen of doen opnemen van gelden;
- e. het sluiten van overeenkomsten waarbij de vennootschap zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich sterk maakt of zich naast of voor anderen verbindt, in het bijzonder – doch niet uitsluitend – ten behoeve van rechtspersonen en vennootschappen als hiervoor onder d bedoeld;
 - f. het, niet bedrijfsmatig, doen van periodieke uitkeringen, zowel ten titel van pensioen als anderszins, alsmede al hetgeen met een en ander verband houdt of daarvoor bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin.
2. De vennootschap mag zekerheid stellen, zich op andere wijze sterk maken of zich hoofdelijk of anderszins naast of voor anderen verbinden.

Aandelen

Artikel 4

1. De vennootschap heeft een kapitaal verdeeld in aandelen, elk nominaal groot een euro (€ 1,-).
2. De aandelen luiden op naam en zijn doorlopend genummerd. Aandeelbewijzen worden niet uitgegeven. Aan elk aandeel zijn stemrecht, recht op winst en vergaderrecht overeenkomstig het in de statuten bepaalde verbonden. Op elk aandeel wordt ten minste de nominale waarde gestort.

Uitgifte en voorkeursrecht

Artikel 5

1. Uitgifte van aandelen kan slechts geschieden ingevolge een besluit van de algemene vergadering. Voor de uitgifte is vereist een daartoe bestemde notariële akte.
2. Bij het besluit tot uitgifte worden de koers en de verdere voorwaarden van uitgifte bepaald.
3. Iedere aandeelhouder heeft bij uitgifte van aandelen een voorkeursrecht naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van zijn aandelen, met inachtneming van de beperkingen volgens de wet. Een gelijk voorkeursrecht hebben de aandeelhouders bij het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen.
4. Het voorkeursrecht is niet afzonderlijk overdraagbaar.
5. Het voorkeursrecht kan, telkens voor een enkele uitgifte, worden beperkt of uitgesloten door de algemene vergadering.

Register van aandeelhouders

Artikel 6

1. Het bestuur houdt een register, waarin de namen en adressen van de aandeelhouders zijn opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de aandelen hebben verkregen en de datum van erkenning of betekening.
2. In het register worden tevens de namen en adressen

opgenomen van:

- houders van een recht van vruchtgebruik en recht van pand op de aandelen, met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen, de datum van erkenning of betekening, alsmede met vermelding of aan hen stemrecht en/of vergaderrecht toekomt;
 - houders van certificaten van aandelen waaraan vergaderrecht is verbonden, met vermelding van de datum waarop het vergaderrecht aan het certificaat is verbonden alsmede de datum van erkenning of betekening.
3. Voor het geval een aandeelhouder niet is gebonden aan een statutaire verplichting of eis, zoals nader uitgewerkt in deze statuten, wordt dit in het register vermeld.
 4. Aandeelhouders en anderen van wie de gegevens in het register moeten worden opgenomen op grond van het in lid 2 van dit artikel bepaalde, zijn verplicht er voor te zorgen dat hun adres bij de vennootschap bekend is.
 5. Indien tevens een elektronisch adres wordt opgegeven ter opneming in het aandeelhoudersregister, kunnen kennisgevingen, mededelingen en oproepingen voor een vergadering aan vergadergerechtigden ook elektronisch aan dit adres worden verzonden. De opgave van dit elektronisch adres aan de vennootschap geldt als instemming voor oproepingen via een elektronisch bericht aan dit adres.
 6. Het register wordt regelmatig bijgehouden. Alle inschrijvingen en aantekeningen in het register worden getekend door het bestuur of door twee bestuurders of door een zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder.
 7. Het bestuur verstrekt aan aandeelhouders en de in lid 2 van dit artikel genoemden, desgevraagd kosteloos een uittreksel uit het register met betrekking tot zijn recht op een aandeel.

Pandrecht en vruchtgebruik. Certificering van aandelen

Artikel 7

1. Op aandelen kan een recht van vruchtgebruik worden gevestigd. De aandeelhouder heeft het stemrecht op de aandelen waarop een recht van vruchtgebruik rust. De vruchtgebruiker heeft geen vergaderrecht.
2. Op aandelen kan een recht van pand worden gevestigd, zonder dat het stemrecht aan de pandhouder kan worden toegekend; de pandhouder heeft evenmin vergaderrecht.
3. De vennootschap kan slechts vergaderrecht toekennen aan houders van certificaten van haar aandelen ingevolge een besluit van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde deel van de uitgebrachte stemmen.

Blokkeringsregeling

Artikel 8

Afdeling A. Aanbieding bij overdracht van aandelen

1. Een aandeelhouder kan een of meer van zijn aandelen slechts overdragen nadat deze aandelen aan zijn medeaandeelhouders te koop zijn aangeboden zoals hierna in dit artikel is bepaald.
2. Aanbieding behoeft niet plaats te hebben indien de overdracht geschiedt binnen drie maanden na toestemming van alle medeaandeelhouders blijken uit een schriftelijke kennisgeving of een elektronisch vastgelegd bericht.
3. De aandeelhouder die een of meer aandelen wil overdragen hierna in dit artikel aangeduid met "de aanbieder" geeft daarvan kennis aan het bestuur, onder opgave van de persoon of personen aan wie, de prijs waarvoor en het aantal aandelen dat de aanbieder voornemens is over te dragen.
Tengevolge van die kennisgeving hebben de andere aandeelhouders het recht de aandelen te kopen tegen de prijs, die zal worden vastgesteld zoals hierna wordt bepaald.
4. Het bestuur brengt het aanbod binnen twee weken nadat de kennisgeving zoals in lid 3 van dit artikel bedoeld, is ontvangen, ter kennis van de medeaandeelhouders. De medeaandeelhouders die geïnteresseerd zijn in de verwerving van aandelen geven daarvan binnen vier weken na voormelde kennisgeving kennis aan het bestuur en worden hierna in dit artikel aangeduid met "gegadigden" en ieder van hen individueel als "gegadigde". De vennootschap zelf kan slechts met instemming van de aanbieder als gegadigde gelden. Een aandeelhouder die zich op grond van Afdeling B van dit artikel tot aanbieding is gehouden, kan zolang op hem een aanbiedingsplicht rust niet als gegadigde gelden.
5. De prijs waarvoor de aangeboden aandelen kunnen worden gekocht, wordt door de aanbieder en de gegadigde(n) in onderling overleg vastgesteld. Voor het geval de aanbieder en de gegadigde(n) geen overeenstemming over de prijs bereiken, wordt de prijs vastgesteld door drie onafhankelijke deskundigen, te benoemen door de voorzitter van de Kamer van Koophandel binnen wiens ressort de vennootschap haar zetel heeft, op verzoek van de meest gereede partij. De deskundigen hebben jegens de vennootschap recht op alle door hen gewenste inlichtingen. De deskundigen geven de vastgestelde prijs op aan het bestuur, die deze terstond mededeelt aan de aanbieder en de gegadigde(n). De kosten van de prijsvaststelling zijn voor rekening van de vennootschap, tenzij de deskundigen anders bepalen.
6. De gegadigden die de aangeboden aandelen na prijsvaststelling willen kopen, geven daarvan kennis aan het bestuur binnen twee weken nadat het bestuur daarvan overeenkomstig lid 5 van dit artikel mededeling heeft gedaan.

7. Indien aandeelhouders tezamen op meer aandelen reflecteren dan zijn aangeboden, verdeelt het bestuur de aandelen onder de gegadigden zoveel mogelijk in verhouding tot de aantallen aandelen die zij reeds bezitten ten tijde van de aanbieding.
8. Indien vaststaat dat niet alle aangeboden aandelen tegen contante betaling worden gekocht, is de aanbieder gedurende drie maanden na die vaststelling bevoegd de aandelen vrij over te dragen aan de door hem bij het aanbod genoemde gegadigde. Indien hij zijn aandelen wil overdragen beneden de prijs, vastgesteld door de deskundigen, is hij tot deze overdracht slechts bevoegd, nadat de aandelen tegen deze lagere prijs zijn aangeboden overeenkomstig het bepaalde in dit artikel.
9. De aanbieder heeft het recht zijn aanbod in te trekken gedurende een maand nadat de prijs waarvoor de aandelen verkocht kunnen worden is meegedeeld.
10. Alle kennisgevingen en mededelingen ingevolge dit artikel geschieden schriftelijk of door middel van een elektronisch vastgelegd bericht.
11. Het in deze Afdeling A bepaalde blijft buiten toepassing indien de aandeelhouder krachtens de wet tot overdracht van zijn aandeel aan een eerdere houder verplicht is.

Afdeling B. Aanbieding in andere gevallen

1. In elk van de volgende gevallen is een aandeelhouder verplicht zijn aandelen aan de medeaandeelhouders aan te bieden:
 - indien een aandeelhouder overlijdt;
 - indien een gemeenschap van goederen waartoe aandelen behoren wordt ontbonden. Deze verplichting geldt ingeval van ontbinding van een gemeenschap van goederen niet, indien en voorzover die aandelen binnen twee jaren daarna zijn toebedeeld aan de persoon van wiens zijde zij in de gemeenschap zijn gevallen;
 - indien een aandeelhouder rechtspersoon wordt ontbonden, bij fusie of splitsing verdwijnt en in dat geval de aandelen ten gevolge van die fusie of splitsing worden verkregen door een rechtspersoon met andere aandeelhouders of leden dan die van de verdwenen aandeelhouder-rechtspersoon;
 - bij faillissement, surseance van betaling van een aandeelhouder of toelating tot de schuldsanering natuurlijke personen van die aandeelhouder;
 - in geval van ondercuratelestelling van een aandeelhouder en van instelling van een bewind door de rechter over diens aandelen in de vennootschap;
 - ingeval sprake is van een andere omstandigheid op grond waarvan een aandeelhouder het vrije beheer over zijn aandelen verliest.
2. Ingeval volgens deze Afdeling B een verplichting tot aanbieding van aandelen bestaat is het bepaalde in Afdeling A van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de aanbieder niet het recht heeft zijn aanbod in te trekken.

3. Zodra vaststaat, dat aandelen op grond van het bepaalde in lid 1 van deze Afdeling B moeten worden aangeboden, dienen zij die tot die aanbieding verplicht zijn, daarvan binnen een maand mededeling te doen aan het bestuur, onder opgaaf van het aantal aandelen.
4. Zolang een aandeelhouder zijn verplichting tot aanbieding en/of overdracht van aandelen volgens deze Afdeling B niet nakomt, is zijn stemrecht, zijn vergaderrecht en zijn recht op uitkeringen opgeschort.
5. Indien een aandeelhouder niet binnen een termijn van zes maanden zijn verplichting tot aanbieding en/of overdracht van zijn aandelen is nagekomen, is de vennootschap onherroepelijk gevolmachtigd die aandelen met inachtneming van het bepaalde in dit artikel aan te bieden en/of over te dragen. Het bestuur kan ten aanzien van iedere verplichting afzonderlijk besluiten de termijn te verlengen met ten hoogste twaalf maanden.
6. Wanneer er geen gegadigden zijn aan wie alle aandelen van de aandeelhouder met inachtneming van het bepaalde in dit artikel kunnen worden aangeboden en overgedragen, is de aandeelhouder onherroepelijk van zijn verplichting tot aanbieding ontheven en ontbreekt de volmacht.

Levering van aandelen en van beperkte rechten op aandelen

Artikel 9

Voor de levering van een aandeel en voor de levering van een recht van vruchtgebruik of een pandrecht daarop is vereist een daartoe bestemde notariële akte.

Eigen aandelen

Artikel 10

1. Het bestuur beslist over de verkrijging van aandelen in het kapitaal van de vennootschap en neemt daarbij in acht de uit de wet en deze statuten volgende beperkingen.
2. Onder aandelen zijn in dit artikel certificaten daarvan begrepen.

Vermindering geplaatst kapitaal

Artikel 11

1. De algemene vergadering kan met inachtneming van het dienaangaande in de wet bepaalde besluiten tot vermindering van het geplaatste kapitaal door intrekking van aandelen of door vermindering van het bedrag van aandelen bij statutenwijziging.
2. Voor het geval een besluit tot vermindering van het geplaatste kapitaal inhoudt een terugbetaling op aandelen heeft dit geen gevolgen zolang het bestuur geen goedkeuring aan zodanig besluit heeft verleend. Het bestuur weigert de goedkeuring op de gronden die de wet aangeeft.

Bestuur

Artikel 12

1. De bestuurders richten zich bij het vervullen van hun taak naar het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.
2. Het bestuur bestaat uit een of meer bestuurders. De algemene vergadering stelt het aantal bestuurders vast. Indien er twee of meer bestuurders zijn, regelen zij hun werkzaamheden in onderling overleg en kan de algemene vergadering aan één bestuurder de titel van "voorzitter van het bestuur" toekennen. De algemene vergadering is te allen tijde bevoegd een bestuurder deze titel te ontnemen.
3. Bij ontstentenis of belet van een bestuurder is de overblijvende bestuurder of zijn de overblijvende bestuurders tijdelijk met het besturen van de vennootschap belast. Bij ontstentenis of belet van alle bestuurders of de enige bestuurder is de persoon of zijn de personen, daartoe door de algemene vergadering te benoemen, tijdelijk met het besturen belast.
4. De bestuurders worden benoemd door de algemene vergadering. De bezoldiging en verdere arbeidsvoorwaarden van iedere bestuurder worden vastgesteld door de algemene vergadering.
5. Iedere bestuurder kan te allen tijde door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen. Elke schorsing kan een of meer malen worden verlengd maar in totaal niet langer duren dan drie maanden.
6. Is na verloop van die tijd geen beslissing genomen omtrent opheffing van de schorsing of ontslag, dan eindigt de schorsing.

Besluitvorming bestuur

Artikel 13

1. Besluiten van het bestuur worden genomen met volstreekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarvoor het besluit is geagendeerd.
2. Het bestuur vergadert zo dikwijls een of meer bestuurders dit nodig acht(en).
3. Bestuursvergaderingen kunnen worden gehouden door middel van telefonische- of videoconferenties, of door middel van enig ander communicatiemiddel waarbij de deelnemende bestuurders in staat zijn gelijktijdig met elkaar te communiceren. Deelname aan een op deze wijze gehouden vergadering geldt als het ter vergadering aanwezig zijn.
4. Iedere bestuurder heeft recht op één stem.
5. Zonder opdracht van de algemene vergadering is het bestuur niet bevoegd aangifte te doen tot faillietverklaring van de vennootschap.
6. Een bestuurder die een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat mogelijk tegenstrijdig is met het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming doet daarvan onverwijld mededeling aan

het bestuur en de algemene vergadering.
Vanaf het tijdstip dat het BW zulks meebrengt geldt het navolgende:

een bestuurder neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming over een onderwerp waarbij hij mogelijk een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming. Wanneer hierdoor geen bestuursbesluit kan worden genomen, wordt het besluit genomen door de algemene vergadering.

7. De algemene vergadering kan een bestuursreglement vaststellen waarbij een regeling wordt gegeven omtrent de wijze van besluitvorming, bij welk reglement ook duidelijk omschreven bestuursbesluiten aan de goedkeuring van de algemene vergadering kunnen worden onderworpen.
Het ontbreken van goedkeuring als bedoeld in dit artikel tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van het bestuur en van bestuurders niet aan.

Vertegenwoordiging

Artikel 14

1. Het bestuur vertegenwoordigt de vennootschap voor zover uit de wet niet anders voortvloeit.
De bevoegdheid tot vertegenwoordiging mede toe aan twee gezamenlijk handelende bestuurders, danwel aan een bestuurder welke door de algemene vergadering als gevolmachtigd bestuurder is benoemd.
2. Het bestuur kan functionarissen met algemene of beperkte vertegenwoordigingsbevoegdheid aanstellen. Elk hunner vertegenwoordigt de vennootschap met inachtneming van de begrenzing aan zijn bevoegdheid gesteld. Hun titulatuur wordt door het bestuur bepaald.
3. Rechtshandelingen van de vennootschap met de enige aandeelhouder of met een deelgenoot in een huwelijks-gemeenschap of in een gemeenschap van een geregistreerd partnerschap waartoe alle aandelen in het kapitaal behoren worden schriftelijk vastgelegd indien de vennootschap wordt vertegenwoordigd door de aandeelhouder of die deelgenoot, tenzij het betreft rechtshandelingen die onder de bedongen voorwaarden tot de gewone bedrijfsuitoefening van de vennootschap behoren.
Voor de toepassing van het hiervoor bepaalde worden aandelen gehouden door de vennootschap of haar dochtermaatschappijen niet meegeteld.

Boekjaar en jaarstukken.

Artikel 15

1. Het boekjaar van de vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, maakt het

bestuur de jaarrekening op.

De opgemaakte jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders. Indien een ondertekening ontbreekt, wordt daarvan onder opgave van reden melding gemaakt.

3. Uiterlijk vanaf de laatste dag van de termijn bedoeld in lid 2 van dit artikel liggen de jaarstukken ten kantore van de vennootschap ter inzage voor de vergadergerechtigden.
4. De algemene vergadering stelt de jaarrekening vast.
5. Indien alle aandeelhouders tevens bestuurder van de vennootschap zijn, geldt ondertekening van de jaarrekening door alle bestuurders uitdrukkelijk niet als een besluit tot vaststelling van de jaarrekening.

Winst en uitkeringen

Artikel 16

1. Bij de berekening van de verdeling van een uitkering tellen aandelen die de vennootschap houdt niet mee, tenzij op die aandelen een recht van vruchtgebruik of een pandrecht rust ten behoeve van een ander dan de vennootschap.
2. De algemene vergadering is bevoegd tot bestemming van de winst die door de vaststelling van de jaarrekening is bepaald en tot vaststelling van (tussentijdse) uitkeringen, voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die de vennootschap moet aanhouden.
3. Een besluit tot uitkering door de algemene vergadering heeft geen gevolgen tot het bestuur daarvoor goedkeuring heeft verleend. Het bestuur weigert de goedkeuring op de gronden die de wet aangeeft.

Jaarvergadering. Andere algemene vergaderingen

Artikel 17

1. De jaarvergadering wordt gehouden binnen zes maanden na afloop van het (voorgaande) boekjaar, tenzij overeenkomstig artikel 21 van deze statuten buiten vergadering besloten wordt.
De jaarvergadering wordt opgeroepen door het bestuur.
De agenda voor de jaarvergadering vermeldt onder meer:
 - a. het behandelen van de in artikel 16 gemelde goedkeuring van het bestuur;
 - b. het behandelen van het jaarverslag (indien van toepassing);
 - c. het vaststellen van de jaarrekening;
 - d. het vaststellen van de winstbestemming;
 - e. het verlenen van kwijting aan bestuurders voor het bestuur.
2. Een onderwerp waarvan de behandeling schriftelijk is verzocht door een of meer vergadergerechtigden die alleen of tezamen vergaderrecht hebben ten aanzien van aandelen die ten minste een/honderdste gedeelte van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen wordt opgenomen in de oproeping of op dezelfde wijze

aangekondigd indien de vennootschap het verzoek niet later dan op de dertigste dag voor die van de vergadering heeft ontvangen en mits geen zwaarwichtig belang van de vennootschap zich daartegen verzet.

3. Een andere algemene vergadering dan de jaarvergadering wordt gehouden zo dikwijls het bestuur of een of meer vergadergerechtigden die alleen of tezamen vergaderrecht hebben ten aanzien van aandelen die ten minste een/honderdste gedeelte van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen dit nodig acht/achten.
4. Tot het oproepen van een andere algemene vergadering dan de jaarvergadering zijn bevoegd:
 - het bestuur;
 - één of meer bestuurders afzonderlijk;
 - één of meer aandeelhouders alleen of tezamen vertegenwoordigen ten minste een/tiende gedeelte van het kapitaal.
5. Aan de eis van een schriftelijk verzoek wordt voor de toepassing van dit artikel voldaan indien het verzoek elektronisch is vastgelegd. Het bestuur is bevoegd tot vaststelling en wijziging van de elektronische communicatiemiddelen als bedoeld in deze statuten en deelt deze tijdig aan de aandeelhouders en andere vergadergerechtigden mede.

Plaats van vergadering

Artikel 18

1. Een algemene vergadering wordt gehouden in de gemeente waar de vennootschap haar zetel heeft.
2. Een algemene vergadering kan elders worden gehouden indien alle vergadergerechtigden met de plaats van vergadering hebben ingestemd en de bestuurders voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid zijn gesteld advies uit te brengen.

Oproeping

Artikel 19

1. De aandeelhouders, overige vergadergerechtigden en bestuurders worden ten minste acht dagen tevoren schriftelijk opgeroepen, onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen.

De oproeping wordt gezonden aan de adressen van de aandeelhouders en overige vergadergerechtigden, zoals deze zijn vermeld in het register van aandeelhouders.

De oproeping kan plaatsvinden door een elektronisch toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht aan het adres dat voor dit doel door de vergadergerechtigde aan de vennootschap kenbaar is gemaakt.
2. Indien de oproeping niet of niet tijdig heeft plaats gehad kunnen niettemin over alle aan de orde komende onderwerpen geldige besluiten worden genomen met de daarvoor geldende meerderheid, indien alle vergadergerechtigden met besluitvorming over die onderwerpen hebben ingestemd en de bestuurders

voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid zijn gesteld om advies uit te brengen.

3. Indien aan de algemene vergadering kan worden deelgenomen en gestemd door middel van een elektronisch communicatiemiddel, wordt dit bij de oproeping vermeld.

Besluitvorming algemene vergadering

Artikel 20

1. De algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van het bestuur en bij diens ontbreken of afwezigheid door een van de andere bestuurders, aan te wijzen door het bestuur, tenzij de vergadering anders beslist.

Van het verhandelde in de algemene vergadering en van de aldaar genomen besluiten worden notulen gehouden.

De vergadering wijst een notulist aan. De notulen worden door de voorzitter en de notulist vastgesteld en ten blijke daarvan door hen getekend.

2. Voor zover de wet of de statuten geen grotere meerderheid voorschrijven besluit de algemene vergadering bij volstreekte meerderheid van stemmen, behoudens het hierna bepaalde.

Indien in een algemene vergadering evenveel stemmen vóór als tegen een voorstel zijn uitgebracht is het voorstel verworpen, tenzij de vergadering besluit de beslissing op te dragen aan de daartoe door de voorzitter van de Kamer van Koophandel binnen wiens ressort de vennootschap haar zetel heeft te benoemen deskundige, in welk geval een besluit is genomen zodra door die deskundige is beslist.

Indien evenveel stemmen vóór als tegen een voorstel tot opdracht van een beslissing als hiervoor bedoeld zijn uitgebracht, geldt dat voorstel als te zijn aangenomen.

3. Een vergadergerechtigde is bevoegd door middel van een elektronisch communicatiemiddel aan de algemene vergadering deel te nemen mits dit bij de oproeping is vermeld en de vergadergerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de vergadering en kan deelnemen aan de beraadslagingen.
4. Elk aandeel geeft recht op één stem.
5. Vertegenwoordiging van vergadergerechtigden, ten aanzien van zowel de uitoefening van het vergaderrecht als het stemrecht, is uitsluitend krachtens schriftelijke volmacht toegestaan. Onder schriftelijke volmacht wordt mede verstaan een elektronisch vastgelegde volmacht.
6. Bestuurders hebben als zodanig in de algemene vergadering een raadgevende stem.
7. Indien het bestuur bij de oproep voor de algemene vergadering daartoe de mogelijkheid heeft geopend, kunnen stemmen die voorafgaand aan de algemene vergadering via een elektronisch communicatiemiddel

worden uitgebracht, na de oproeping maar niet eerder dan dertig (30) dagen voor de dag van de vergadering worden gelijkgesteld met stemmen die ter vergadering zijn uitgebracht.

Besluitvorming buiten vergadering

Artikel 21

Vergadergerechtigden aan wie het stemrecht toekomt kunnen alle besluiten die zij in vergadering kunnen nemen buiten vergadering nemen. De bestuurders worden in de gelegenheid gesteld voorafgaand aan de besluitvorming over het voorstel advies uit te brengen.

Een besluit buiten vergadering is slechts geldig indien alle vergadergerechtigden met deze wijze van besluitvorming hebben ingestemd en voorts schriftelijk of op reproduceerbare wijze langs elektronische weg een zodanig aantal stemmen ten gunste van het desbetreffende voorstel is uitgebracht als wordt voorgeschreven door de wet en/of deze statuten. Aan het vereiste van schriftelijkheid van stemmen wordt tevens voldaan indien het besluit onder vermelding van de wijze waarop ieder der vergadergerechtigden aan wie het stemrecht toekomt heeft gestemd schriftelijk of elektronisch is vastgelegd.

Het schriftelijke besluit buiten vergadering wordt onverwijld aan het bestuur verstrekt.

Aantekening besluiten

Artikel 22

Het bestuur bewaart de in de vorige artikelen genoemde notulen en schriftelijke besluiten en legt deze ten kantore van de vennootschap ter inzage van de vergadergerechtigden.

Het bestuur verstrekt hiervan aan hen desgevraagd een afschrift of uittreksel tegen ten hoogste de kostprijs.

Statutenwijziging en ontbinding

Artikel 23

1. De algemene vergadering is bevoegd de statuten te wijzigen en de vennootschap te ontbinden.

Een besluit tot statutenwijziging of ontbinding van de vennootschap kan slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde deel van de uitgebrachte stemmen.

2. Wanneer aan de algemene vergadering een voorstel tot statutenwijziging wordt gedaan moet zulks steeds bij de oproeping tot die vergadering worden vermeld. Een voorstel tot statutenwijziging, waarin de voorgestelde wijzigingen woordelijk zijn opgenomen, moet van de dag van oproep tot aan het einde van de vergadering ten kantore van de vennootschap ter inzage liggen voor allen die tot de vergadering moeten worden opgeroepen.

Zolang het voorstel ter inzage ligt, dienen zij kosteloos afschriften daarvan te kunnen verkrijgen.

Vereffening

Artikel 24

1. Na ontbinding van de vennootschap geschiedt de vereffening door het bestuur, tenzij de algemene vergadering daartoe andere vereffenaars benoemt.
2. Hetgeen na de voldoening van de schulden aan vermogen overblijft wordt aan aandeelhouders overgedragen, in verhouding van de nominale bedragen van hun aandelen.

Slotverklaringen

Na vaststelling van deze statuten verklaarde de comparant het volgende:

- I Boekjaar.
Het eerste boekjaar van de vennootschap eindigt op eenendertig december tweeduizendveertien.
- II Benoeming bestuurder.
Voor de eerste maal wordt tot enig bestuurder van de vennootschap benoemd:
de Oprichter.
- III Deelneming in het kapitaal.
Het geplaatste kapitaal van de vennootschap bedraagt een euro (€ 1,-).
In het geplaatste kapitaal wordt deelgenomen door de Oprichter voor een (1) aandeel, nominaal groot een euro (€ 1,-), genummerd 1.
- IV Volstorting aandelen.
Het bij de oprichting geplaatste aandeel is door de Oprichter in geld volgestort, welke storting de vennootschap aanvaardt.

De comparant is mij, notaris, bekend.

Waarvan akte verleden te Enschede op de datum 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.

BIJLAGE II

Obligatievoorwaarden

1. Toepasselijkheid Obligatievoorwaarden.

Deze voorwaarden (**Obligatievoorwaarden**) zijn van toepassing op de door Haerzathe Studentenunits II B.V. (**Vennootschap**) uitgegeven obligaties als omschreven onder artikel 3 van deze Obligatievoorwaarden (de Obligaties). Door inschrijving op de Obligaties aanvaardt de houder van een Obligatie (Obligatiehouder) expliciet, onvoorwaardelijk en onherroepelijk deze Obligatievoorwaarden.

2. Stichting Obligatiehouders Haerzathe Studentenunits II Obligatiefonds.

In verband met de uitgifte van de Obligaties heeft de Vennootschap het initiatief genomen de Stichting Obligatiehouders Haerzathe Studentenunits II Obligatiefonds (**de Stichting**) op te richten die zal optreden voor en ten behoeve van de Obligatiehouders. Tussen de Vennootschap en de Stichting is een trustee overeenkomst tot stand gekomen (**Trustee overeenkomst**), die is bijgevoegd in het bij gelegenheid van de uitgifte van de Obligaties uitgegeven prospectus (**Prospectus**). Indien en voor zover van toepassing aanvaardt de Obligatiehouder de bepalingen in de Trustee overeenkomst. Meer in het bijzonder stemt de Obligatiehouder ermee in dat in de gevallen en op de wijze als nader bepaald in de Trustee overeenkomst zijn rechten in verband met de Obligaties uitgeoefend kunnen worden door de Stichting. De uitoefening door en positie van de Stichting is een eigenschap van de (vorderings-) rechten van de Obligatiehouders ter zake de door hem gehouden Obligatie(s) en berust niet op vertegenwoordiging, volmacht of (overeenkomst tot) lastgeving.

3. Obligaties.

- a. Een Obligatie is een vordering op naam van de Obligatiehouder.
- b. De totale obligatielening (**de Obligatielening**) bestaat uit 250 Obligaties.
- c. De nominale waarde van een Obligatie (**de Hoofdsom**) bedraagt € 25.000,- exclusief 3% emissiekosten.
- d. De Obligaties zijn doorlopend genummerd vanaf 1 t/m 250.
- e. De Vennootschap is rente verschuldigd over de Obligaties te weten een vaste Couponrente over de uitstaande Hoofdsom van de Obligaties, een en ander als nader bepaald in artikel 9 van deze Obligatievoorwaarden.
- f. Inschrijving op de Obligaties is doorlopend mogelijk tot het moment van bereiken van de door de Vennootschap beoogde totale waarde van de Obligatielening, te weten € 6.250.000,-, waarna de inschrijving wordt gesloten. De inschrijvingsperiode in verband met de inschrijving op de Obligaties eindigt uiterlijk 1 december 2014.

- g. De Vennootschap behoudt zich expliciet het recht voor de inschrijvingsperiode te verkorten of te verlengen indien het aantal inschrijvingen hiertoe aanleiding geeft, alsook om het aantal uit te geven Obligaties te verlagen voor het einde van de inschrijvingsperiode. Tevens behoudt de Vennootschap zich expliciet het recht voor de Obligatielening niet tot stand te laten komen indien dit naar het uitsluitend oordeel van de Vennootschap in het belang van de inschrijvers op de Obligaties wordt geacht.
- h. De Vennootschap behoudt zich expliciet het recht voor zonder opgaaft van redenen een inschrijving, geheel of gedeeltelijk, te weigeren dan wel niet te effectueren. Eventuele stortingen in verband met de inschrijvingen op Obligaties die worden geweigerd of niet geëffectueerd, zullen worden gestorneerd op het rekeningnummer waarvan de oorspronkelijke betaling werd gedaan.
- i. Uitgifte van de Obligaties geschiedt door inschrijving in het register van Obligatiehouders, dat wordt gehouden door de Beheerder als bedoeld in artikel 7 van deze Obligatievoorwaarden. De Beheerder houdt het register van Obligatiehouders namens de Vennootschap overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 van deze Obligatievoorwaarden (**het Register**). Van de Obligaties worden geen bewijzen afgegeven.
- j. Uitgifte van de Obligaties vindt plaats op 1 december 2014.
- k. De looptijd van de Obligatie bedraagt maximaal zestien (16) jaar, voor alle Obligaties (**Looptijd**).

4. Bestemming van de opbrengst van de Obligatielening.

De Vennootschap zal de opbrengst van de Obligatielening volledig en uitsluitend aanwenden ter financiering van de realisatie van studentenunits gelegen aan de Daalwijkdreef te Amsterdam Zuidoost, (middels tijdelijke erfpacht) deel uitmakend van de percelen kadastraal bekend gemeente Weesperkaspel sectie L nummers 10742, 2952 gedeeltelijk en 8050 gedeeltelijk, en zoals verder beschreven in het Prospectus (**Objecten**). De Objecten worden gefinancierd door de opbrengst van de Obligatielening en door (een) hypothecaire geldlening(en) welke de Vennootschap aan zal gaan met (een) te goeder naam en faam bekend staand(e) bancaire instelling(en).

5. Status Obligaties.

- a. De verplichtingen van de Vennootschap uit hoofde van de Obligaties vormen directe verplichtingen van de Vennootschap jegens de Obligatiehouders. De Obligaties zijn onderling en ten opzichte van elkaar van gelijke rang, zonder enig verschil in preferentie.
- b. De vorderingen van de Obligatiehouder casu quo de verplichtingen van de Vennootschap strekkende tot betaling van enig bedrag onder de Obligaties zullen achtergesteld zijn bij alle (vorderings-)rechten van de financierende banken als bedoeld in artikel 4 van deze Obligatievoorwaarden en wel zodanig, dat de vorderin-

gen van de Obligatiehouder uit hoofde van diens Obligaties niet opeisbaar, verschuldigd of voor verrekening of enigerlei korting vatbaar zullen zijn alvorens de alsdan bestaande (betalings-)verplichtingen jegens de financierende banken volledig zijn voldaan, dan wel met betrekking tot die verplichtingen jegens de financierende banken een akkoord of andersoortige regeling is getroffen, waarbij door de financierende banken finale kwijting is verleend.

6. Toewijzing en uitgifte van Obligaties en storting van gelden.

- a. De inschrijfformulieren worden behandeld op volgorde van binnenkomst. Binnen vijf (5) dagen na ontvangst van het inschrijfformulier, informeert de Vennootschap de inschrijver over het aantal voorwaardelijk toegewezen Obligaties. Gelijktijdig met de voorwaardelijke toewijzing van de inschrijving verzoekt de Vennootschap de inschrijver via een stortingsverzoek om het verschuldigde bedrag in verband met de inschrijving op de Obligaties uiterlijk vijftien (15) dagen voor de (beoogde) Uitgiftedatum waarop de eerstvolgende Obligatie wordt uitgegeven, als vermeld in het stortingsverzoek, te voldoen. Het verschuldigde bedrag dient te worden overgemaakt op de bankrekening van de Vennootschap, als vermeld in het stortingsverzoek.
- b. Aan de Obligatiehouders worden geen commissies of kosten in rekening gebracht ter zake van betalingen die in overeenstemming met deze Obligatievoorwaarden worden gedaan, met uitzondering van de emissiekosten als bedoeld in artikel 3 c) van deze Obligatievoorwaarden.
- c. Onvoorwaardelijke toewijzing en uitgifte van de Obligaties vindt plaats in de volgorde van ontvangst van volledig ingevulde en ondertekende originele inschrijfformulieren voor inschrijving op de Obligaties en na ontvangst van (i) het volledige verschuldigde bedrag ter zake de betreffende Obligaties en (ii) een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de natuurlijk persoon die het inschrijfformulier heeft ondertekend, voorzien van legalisatie door een notaris. In geval van een rechtspersoon, dient tevens (iii) een kopie van het uittreksel van die rechtspersoon uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel te worden meegestuurd.
- d. Na onvoorwaardelijke toewijzing en uitgifte van een Obligatie, ontvangt de Obligatiehouder van de Beheerder namens de Vennootschap een afschrift van zijn inschrijving in het Register.

7. Beheerder.

De Vennootschap zal het beheer van, en administratie in verband met, haar vermogen, daaronder in ieder geval begrepen de administratie ten behoeve van de Obligatiehouders uitbesteden aan een derde (**Beheerder**). De Vennootschap zal daartoe een administratieovereenkomst

sluiten met de Beheerder.

8. Administratie van Obligaties; Register.

- a. De administratie van de Obligaties wordt namens de Vennootschap verzorgd door de Beheerder, tenzij in of uit hoofde van deze Obligatievoorwaarden anders is bepaald.
- b. Er wordt door de Beheerder namens de Vennootschap een Register bijgehouden waarin de naam, het adres, het relevante bankrekeningnummer of girorekeningnummer in Nederland is opgenomen, met vermelding van het aantal Obligaties en de betreffende nummers van de Obligaties van alle Obligatiehouders en de datum waarop de Obligaties zijn verkregen. In het Register worden tevens opgenomen de namen en de adressen van de pandhouders en vruchtgebruikers van Obligaties, met vermelding van het aantal Obligaties waarop zij rechten hebben, de nummers van die Obligaties en de datum waarop zij hun rechten hebben verkregen.
- c. Het Register wordt gehouden door en ten kantore van de Beheerder en ligt ter inzage voor de Obligatiehouders. De Beheerder voert in het Register de noodzakelijke wijzigingen door en verricht al hetgeen ter uitvoering van de Obligatievoorwaarden nuttig of noodzakelijk is. De Beheerder zal de Vennootschap op de hoogte houden van de door haar verrichte handelingen inzake het Register.
- d. Het Register wordt regelmatig bijgehouden. Iedere inschrijving of wijziging in het Register wordt getekend door een bestuurder dan wel gevolmachtigde van de Vennootschap. Obligatiehouders, vruchtgebruikers en pandhouders zijn verplicht ervoor te zorgen dat hun gegevens als bedoeld in artikel 8b) van deze Obligatievoorwaarden bij de Beheerder bekend zijn.
- e. Obligatiehouders, vruchtgebruikers en pandhouders zijn verplicht alle wijzigingen in de gegevens zoals genoemd in dit artikel 8, onverwijld en schriftelijk mede te delen aan de Beheerder. Gevolgen welke voortvloeien uit of verband houden met door een Obligatiehouder, vruchtgebruiker of pandhouder niet, niet juist of niet tijdig doen van voornoemde mededeling(en), komen voor rekening en risico van de betreffende Obligatiehouder, vruchtgebruiker of pandhouder en kunnen niet aan de Vennootschap en/of de Beheerder en/of de Stichting worden tegengeworpen.
- f. Op schriftelijk verzoek van een Obligatiehouder, vruchtgebruiker of pandhouder aan de Beheerder, verstrekt de Beheerder aan de betreffende Obligatiehouder, vruchtgebruiker of pandhouder een persoonlijk uittreksel uit het Register.

9. Couponrente

- a. Elke Obligatie draagt met ingang van de Uitgiftedatum rente over de uitstaande Hoofdsom, zulks tegen een (vaste) rentevoet van 7% (**de Couponrente**).
- b. De Couponrente wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 9 c) hierna, per halfjaar achteraf betaalbaar gesteld en wel op of omstreeks 30 juni en 31 december van elk jaar (elk een Rentebetalingdatum), voor het eerst op of omstreeks 30 juni 2015 (ter zake van de Obligaties die voor die datum zijn uitgegeven), met dien verstande dat indien een Rentebetalingdatum in enig jaar niet op een werkdag valt, de alsdan verschuldigde Couponrente wordt betaald op de eerstvolgende werkdag. In een dergelijk geval zal de Vennootschap geen rente of enige andere vergoeding zijn verschuldigd in verband met deze uitgestelde betaling.
- c. In geval de liquiditeitspositie van de Vennootschap naar het uitsluitend oordeel van het bestuur van de Vennootschap niet toereikend is om de Couponrente op een Rentebetalingdatum uit te keren, dan wordt de betalingsverplichting ter zake van de Couponrente opgeschort en wordt de nadien verschuldigde Couponrente vermeerderd met het tekort op de eerder verschuldigde Couponrente. De Vennootschap is in dat geval extra rente verschuldigd over de vervallen en nog niet uitgekeerde rente over de periode te rekenen vanaf de Rentebetalingdatum waarop de Vennootschap aanvankelijk zou hebben uitgekeerd tot de Rentebetalingdatum waarop de betaling alsnog plaatsvindt, en wel tegen een rentevoet gelijk aan de 3-maands EURIBOR plus 100 basispunten.
- d. De Obligaties houden op Couponrente te dragen over (dat deel van) de Hoofdsom dat op aflossingsdatum afgelost wordt, met ingang van de datum waarop de aflossing plaatsvindt.
- e. Indien op een aflossingsdatum betaling van een aflossing op de Hoofdsom ten onrechte uitblijft of sprake is van enige nalatigheid ter zake van betaling, blijft de Couponrente aangroeien tot de datum waarop alle ter zake van de Obligaties verschuldigde bedragen zijn betaald.

10. Winstdeling.

- a. Elke Obligatie draagt met ingang van de Uitgiftedatum een winstdelingsrecht (**Winstdeling**). Indien aan het eind van de looptijd blijkt dat (delen) van de Objecten nog positieve netto restwaarde (**Restwaarde**) hebben, dan delen de Obligatiehouders pro-rata parte voor 1/3 van deze Restwaarde mee.
- b. De Restwaarde kan ontstaan doordat:
 - i. Delen van de Objecten na ontmanteling en sloop verkocht kunnen worden aan derden. De Restwaarde zal worden berekend door de sloopkosten en eventuele verkoopkosten van de verkoopopbrengst van de (delen van) de Objecten af te trekken.
 - ii. Na afloop van de 16-jarige huurtermijn blijkt dat

voortzetting van de exploitatie van de Objecten mogelijk is. De Restwaarde zal dan worden berekend door de geprognoseerde exploitatieresultaten van de mogelijke voortgezette exploitatie tegen een discontovoet van 7% te verdisconteren en hier de eventuele voor de voortzetting gemaakte kosten vanaf te trekken.

- c. De Vennootschap zal de berekening van de Winstdeling doen voorzien van een accountantsverklaring.
- d. De Vennootschap zal de Winstdeling niet later dan 60 dagen na vaststelling van de juistheid van de omvang van de Winstdeling en accountantsverklaring ter betaling stellen aan de Obligatiehouders.

11. Betalingen.

- a. Betaling van Couponrente en aflossing van de Hoofdsom zal geschieden in euro.
- b. Betalingen worden allereerst geacht te zijn gedaan ter voldoening van (i) eventuele kosten, daarna (ii) ter voldoening van verschenen doch onbetaalde Couponrente en ten slotte (iii) ter aflossing van de Hoofdsom, en voor zover beschikbaar, (iv) de Winstdeling, een en ander met inachtneming van het overig bepaalde in artikel 6:44 van het Burgerlijk Wetboek.

12. Belastingen.

Alle betalingen in verband met Obligaties door of namens de Vennootschap, worden gedaan zonder inhouding of aftrek voor of wegens huidige of toekomstige belastingen, heffingen, aanslagen of (andere) overheidskosten van welke aard ook (de Belastingen), tenzij de inhouding of aftrek van Belastingen door de wet wordt vereist. In dat geval verwerkt de Vennootschap de vereiste inhouding of aftrek van de Belastingen voor rekening van de Obligatiehouders en betaalt de Vennootschap de Obligatiehouders geen extra bedragen.

13. Verjaring.

Vorderingen ter zake van de Hoofdsom en Couponrente en Winstdeling verjaren door tijdsverloop van vijf (5) jaar na de datum waarop de betreffende vordering is ontstaan.

14. Overdracht.

- a. De Obligaties zijn overdraagbaar met dien verstande dat een Obligatiehouder Obligaties niet kan overdragen indien een overdracht van Obligaties in strijd is met de wet of deze Obligatievoorwaarden.
- b. De Obligaties worden uitsluitend uitgegeven voor verkoop en verhandeling in Nederland. De Vennootschap is niet aansprakelijk ter zake van een overdracht van Obligaties buiten Nederland.
- c. De Obligatie kan enkel worden overgedragen door een daartoe bestemde onderhandse akte en schriftelijke mededeling daarvan aan de Vennootschap en Beheerder. De vervreemding heeft ten aanzien van de Vennootschap eerst gevolg, nadat de Vennootschap de

overdracht schriftelijk heeft erkend. Van de mededeling en de erkenning wordt door de Beheerder melding gemaakt in het Register.

- d. Het in dit artikel 14 bepaalde vindt overeenkomstige toepassing in geval van vestiging van een recht van vruchtgebruik of vestiging van een pandrecht door een Obligatiehouder op de door hem gehouden Obligaties.
- e. De Obligaties worden niet genoteerd aan een gereglementeerde markt en er zal geen markt worden onderhouden in de Obligaties door de Vennootschap.

15. Verzuim.

Er is sprake van verzuim indien:

- a. De Vennootschap in gebreke blijft ter zake van de betaling van de Hoofdsom verschuldigd ter zake van de Obligaties of een deel van de Obligaties en de betreffende nalatigheid ten minste dertig (30) dagen duurt; of
- b. De Vennootschap een andere verplichting op grond van de Obligatie niet uitvoert of nakomt en de nalatigheid voortduurt gedurende een periode van ten minste dertig (30) dagen nadat de Vennootschap een kennisgeving per aangetekende brief heeft ontvangen van de Obligatiehouder waarin deze nalatigheid wordt geconstateerd; of
- c. Een door de Vennootschap of een derde gegeven zekerheid voor een of meerdere Obligaties uitwinbaar wordt; of
- d. De Vennootschap in staat van faillissement wordt verklaard, er een aanvraag tot verlening van surseance of schuldsanering bij de rechter is ingediend, of de Vennootschap wordt ontbonden, vereffend en/of geliquideerd (ook voor zover dit geschiedt in het kader van een reorganisatie of fusie), of de Vennootschap schriftelijk erkent dat hij niet in staat is zijn schulden te betalen wanneer die opeisbaar worden of een akkoord aangaat met schuldeisers; of
- e. De Vennootschap haar bedrijfsactiviteiten of een belangrijk deel daarvan staakt of dreigt te staken; of
- f. Een besluit, machtiging, goedkeuring, instemming, aanvraag, registratie of vrijstelling die noodzakelijk is voor de realisering en levering van de Obligaties namens de Vennootschap en de nakoming van de verplichtingen van de Vennootschap op grond van de Obligaties wordt ingetrokken of gewijzigd of anderszins niet langer volledig kracht is, of het onwettig is voor de Vennootschap zijn verplichtingen op grond van de Obligaties na te komen of de Vennootschap de geldigheid of afdwingbaarheid daarvan bestrijdt of deze verwerpt.

16. Gevolgen verzuim.

In geval van verzuim als omschreven in dit artikel 14 c), d), e), of f) zal de Stichting handelen als bepaald in artikel 2 van de Trustee overeenkomst.

17. Vergadering van Obligatiehouders.

- a. Een vergadering van Obligatiehouders zal worden gehouden (i) indien de Vennootschap dit wenselijk acht, (ii) op verzoek van de Stichting, of (iii) op schriftelijk verzoek van de houders van ten minste 25% van het totale nominale bedrag aan uitstaande Obligaties. Een schriftelijk verzoek als hiervoor bedoeld, moet het te behandelen onderwerp bevatten.
- b. De vergadering van Obligatiehouders zal worden uitgeschreven door de Vennootschap. De Vennootschap roept de vergadering van Obligatiehouders uiterlijk binnen een (1) maand, na ontvangst van het schriftelijk verzoek daartoe, bijeen. Obligatiehouders zullen ten minste vijftien (15) dagen voor de dag waarop de vergadering wordt gehouden van de Vennootschap een oproepingsbrief voor de vergadering van Obligatiehouders ontvangen. De oproepingsbrief moet de te bespreken onderwerpen bevatten, de plaats waar de vergadering van Obligatiehouders zal worden gehouden alsmede een begeleidende toelichting daarop.
- c. In spoedeisende gevallen, zulks ter beoordeling van de Vennootschap, kan de oproepingstermijn ten aanzien van de vergadering van Obligatiehouders worden teruggebracht tot zeven (7) dagen, de dag van de vergadering en de oproeping niet meegerekend.
- d. Indien de Vennootschap in gebreke blijft met het bijeenroepen van een vergadering van Obligatiehouders, als bedoeld in artikel 16 b) heeft de Stichting casu quo hebben de verzoekende Obligatiehouders zelf het recht een vergadering van Obligatiehouders uit te schrijven met inachtneming van de in artikel 16 b) omschreven termijnen en formaliteiten.
- e. De vergaderingen van Obligatiehouders wordt voorgezeten door een door de Vennootschap aan te wijzen persoon. Indien de door de Vennootschap aangewezen persoon niet ter vergadering aanwezig is of de Vennootschap geen persoon heeft aangewezen, wordt de vergadering van Obligatiehouders voorgezeten door een door de vergadering uit haar midden aan te wijzen persoon.
- f. Op een vergadering van Obligatiehouders zal door middel van handopsteking worden gestemd. Elke Obligatie geeft de houder ervan recht op een stem in de vergadering van Obligatiehouders. Elke Obligatiehouder kan aan een andere Obligatiehouder schriftelijk volmacht verlenen tot het uitbrengen van zijn stem. Een Obligatiehouder kan voor ten hoogste twee (2) personen als gevolmachtigde optreden.
- g. Tenzij het een Gekwalificeerd Besluit (als gedefinieerd in dit artikel onder h) betreft, worden besluiten in de vergadering van Obligatiehouders genomen met een absolute meerderheid van stemmen. In geval de stemmen staken, beslist de voorzitter van de vergadering van Obligatiehouders.
- h. In het geval dat de besluiten van de vergadering van Obligatiehouders betrekking hebben op onderwerpen

zoals hieronder beschreven, kunnen deze slechts genomen worden met een meerderheid van drie/vierde (3/4e) gedeelte van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin tenminste twee/derde (2/3e) gedeelte van de totaal aantal uitstaande Obligaties aanwezig of vertegenwoordigd is (**Gekwalificeerd Besluit**). Deze onderwerpen hebben betrekking op:

- I het veranderen van de Looptijd en/of het veranderen van de Rentebetalingdatum; of
 - II het verminderen van de uitstaande Hoofdsom anders dan de reguliere aflossingen ter zake van en/of de Couponrente of de Winstdeling; of
 - III het veranderen van de Obligatievoorwaarden die betrekking hebben op het onmiddellijk betalen van Couponrente en/of de uitstaande Hoofdsom en/of de Winstdeling door de Vennootschap op een manier die nadelig is voor de Obligatiehouders; of
 - IV het aanwijzen van een nieuw bestuur van de Stichting, het ontheffen van het bestuur van de Stichting van haar functie en het vervangen van het bestuur van de Stichting als bedoeld in artikel 6 van de Trustee overeenkomst; of
 - V het verlenen van een machtiging als bedoeld in artikel 18 van deze Obligatievoorwaarden.
- i. Indien in een zodanige vergadering van Obligatiehouders niet twee/derde (2/3e) gedeelte van het aantal uitstaande Obligaties aanwezig of vertegenwoordigd is, zal met inachtneming van dezelfde oproepingsformaliteiten als van de eerste vergadering van Obligatiehouders binnen twintig (20) dagen daarna een tweede vergadering van Obligatiehouders moeten worden gehouden, waarin opnieuw een Gekwalificeerd Besluit kan worden genomen, zulks ongeacht het gedeelte van het aantal uitstaande Obligaties dat aanwezig of vertegenwoordigd is.

18. Kennisgevingen.

- Alle kennisgevingen door de Vennootschap aan de Obligatiehouders dienen schriftelijk te geschieden en zijn geldig indien deze zijn verzonden naar de adressen van de individuele Obligatiehouders, zoals vermeld in het Register. Iedere kennisgeving wordt geacht te zijn gedaan op de zevende (7e) dag na te zijn verzonden.
- Kennisgevingen door de Obligatiehouders dienen schriftelijk te worden gedaan door verzending daarvan aan het adres van de Vennootschap.

19. Wijziging Obligatievoorwaarden.

De Vennootschap kan zonder toestemming van de Obligatiehouders besluiten deze Obligatievoorwaarden aan te passen indien het veranderingen betreffen van niet-materiele aard en/of indien het veranderingen betreffen van formele, ondergeschikte en/of technische aard die de belangen van de Obligatiehouders niet schaden. Wijziging van deze Obligatievoorwaarden anders dan hiervoor bedoeld kan uitsluitend geschieden door de Vennootschap

met instemming van de Stichting, die daartoe machtiging heeft verkregen van de vergadering van Obligatiehouders. De Obligatiehouders worden schriftelijk geïnformeerd over de wijziging van de Obligatievoorwaarden.

20. Toepasselijk recht/Forumkeuze

Op de Obligaties en de Obligatievoorwaarden is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen in verband met of voortvloeiende uit de Obligaties, geschillen over het bestaan en de geldigheid daarvan daaronder begrepen, zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde rechter in Almelo.

BIJLAGE III

Statuten Haerzathe Investments Beheer B.V.

Naam en zetel

Artikel 1

1. De naam van de vennootschap is:
Haerzathe Investments Beheer B.V.
2. De vennootschap heeft haar zetel te Oldenzaal.

Doel

Artikel 2

1. Het doel van de vennootschap is:
 - a. het verkrijgen, vervreemden, exploiteren en beheren van vermogenswaarden;
 - b. het uitoefenen van het bestuur over- en/of het verlenen van diensten aan- en/of het oprichten van- en/of het deelnemen in- en/of het samenwerken met- en/of het (doen) financieren van andere vennootschappen en/of andere ondernemingen, ongeacht doel of rechtspersoon;
 - c. het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande in de meest ruime zin van het woord verband houdt.
2. De vennootschap mag zekerheid stellen, zich op andere wijze sterk maken of zich hoofdelijk of anderszins naast of voor anderen verbinden, tenzij dit geschiedt met het oog op het nemen of verkrijgen door anderen van aandelen in haar kapitaal of certificaten daarvan.

Kapitaal en aandelen

Artikel 3

1. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt een miljoen eenhonderdvierendertigduizend vierhonderdvijftig euro (€ 1.134.450,00). Het is verdeeld in eenhonderddertien-duizend vierhonderdvijfenveertig (113.445) aandelen, elk groot tien euro (€ 10,00).
2. De aandelen luiden op naam en zijn doorlopend genummerd. Aandeelbewijzen worden niet uitgegeven.

Uitgifte en voorkeursrecht

Artikel 4

1. Uitgifte van aandelen kan slechts geschieden ingevolge een besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders. Voor de uitgifte is vereist een daartoe bestemde notariële akte.
2. Aandelen worden alleen tegen volstorting uitgegeven. Bij het besluit tot uitgifte worden de koers en de verdere voorwaarden van uitgifte bepaald.
3. Iedere aandeelhouder heeft bij uitgifte van aandelen een voorkeursrecht naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van zijn aandelen, met inachtneming van de beperkingen volgens de wet. Een gelijk voorkeursrecht hebben de aandeelhouders bij het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen.

4. Het voorkeursrecht is niet afzonderlijk overdraagbaar.
5. Het voorkeursrecht kan niet worden beperkt of uitgesloten bij besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders.

Register van aandeelhouders

Artikel 5

1. Het bestuur houdt een register, waarin de namen en adressen van de aandeelhouders zijn opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de aandelen hebben verkregen en de datum van erkenning of betekening.
2. In het register worden tevens de namen en adressen opgenomen van hen die een recht van vruchtgebruik of een pandrecht op de aandelen hebben, met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen, de datum van erkenning of betekening, alsmede met vermelding of hun het stemrecht toekomt.
3. Aandeelhouders, vruchtgebruikers en pandhouders zijn verplicht er voor te zorgen, dat hun adres bij de vennootschap bekend is.
4. Het register wordt regelmatig bijgehouden. Alle inschrijvingen en aantekeningen in het register worden getekend door het bestuur of door twee bestuurders.
5. Het bestuur verstrekt aan een aandeelhouder, een vruchtgebruiker en een pandhouder desgevraagd kosteloos een uittreksel uit het register met betrekking tot zijn recht op een aandeel. Rust op een aandeel een recht van vruchtgebruik of een pandrecht dan vermeldt het uittreksel aan wie het stemrecht toekomt.
6. Het bestuur legt het register ten kantore van de vennootschap ter inzage voor aandeelhouders en voor vruchtgebruikers en pandhouders die stemrecht hebben.

Certificering van aandelen

Artikel 6

De vennootschap kan slechts medewerking verlenen aan de uitgifte van certificaten van haar aandelen ingevolge een besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders.

Blokkeringsregeling

Artikel 7

Afdeling A. Aanbieding bij overdracht van aandelen

1. Een aandeelhouder kan een of meer van zijn aandelen slechts overdragen nadat deze aandelen aan zijn mede-aandeelhouders te koop zijn aangeboden zoals hierna in dit artikel is bepaald.
2. Aanbieding behoeft niet plaats te hebben indien de overdracht geschiedt binnen drie maanden na schriftelijke toestemming van alle mede-aandeelhouders.
3. De aandeelhouder die een of meer aandelen wil overdragen hierna te noemen: de aanbieder geeft daarvan kennis aan het bestuur, onder opgaaf van de persoon of personen aan wie, de prijs waarvoor en het aantal aandelen dat de aanbieder voornemens is over

te dragen. Tengevolge van die kennisgeving hebben de andere aandeelhouders het recht de aandelen te kopen tegen de prijs, die zal worden vastgesteld zoals hierna wordt bepaald.

4. Het bestuur brengt het aanbod binnen twee weken nadat de kennisgeving zoals in lid 3 bedoeld, is ontvangen, ter kennis van de mede aandeelhouders.
5. Tenzij de aanbieder en de mede aandeelhouders anders overeenkomen wordt de prijs waarvoor de aandelen kunnen worden gekocht vastgesteld door drie onafhankelijke deskundigen, te benoemen door de voorzitter van de Kamer van Koophandel, binnen wiens ressort de vennootschap haar zetel heeft, op verzoek van de meest gereede partij.

Indien een mede-aandeelhouder niet binnen vier weken na ontvangst van de door de aanbieder genoemde prijs heeft verklaard met die prijs in te stemmen wordt die mede-aandeelhouder geacht met die prijs niet in te stemmen.

De deskundigen hebben jegens de vennootschap recht op alle door hen gewenste inlichtingen.

De deskundigen geven de vastgestelde prijs op aan het bestuur, die deze terstond meedeelt aan de aandeelhouders.

De kosten van de prijsvaststelling zijn voor rekening van de vennootschap, tenzij de deskundigen anders bepalen.

6. De mede-aandeelhouders die de aangeboden aandelen willen kopen, geven daarvan kennis aan het bestuur binnen twee weken nadat de prijs in onderling overleg is vastgesteld, of, indien de prijs door deskundigen is vastgesteld, binnen twee weken nadat het bestuur daarvan overeenkomstig lid 5 mededeling heeft gedaan.
De vennootschap zelf kan slechts met instemming van de aanbieder als gegadigde gelden.
7. Indien aandeelhouders tezamen op meer aandelen reflecteren dan zijn aangeboden, verdeelt het bestuur de aandelen onder de gegadigden zoveel mogelijk in verhouding tot de aantallen aandelen die zij reeds bezitten.
8. Het bestuur deelt het resultaat van het aanbod aan de aandeelhouders mee binnen vier weken nadat de mededeling van de prijs aan de aandeelhouders is gedaan.
9. Indien vaststaat dat niet alle aangeboden aandelen tegen contante betaling worden gekocht, is de aanbieder gedurende drie maanden na die vaststelling bevoegd de aandelen vrij over te dragen aan de door hem bij het aanbod genoemde gegadigde. Indien hij zijn aandelen wil overdragen beneden de prijs, waarvoor de aandelen aan de andere aandeelhouders zijn aangeboden, is hij tot deze overdracht slechts bevoegd, nadat de aandelen tegen deze lagere prijs zijn aangeboden overeenkomstig het bepaalde in dit artikel.
10. De aanbieder heeft het recht zijn aanbod in te trekken

gedurende een maand na het verzenden van de mededeling als bedoeld in lid 8.

11. Alle kennisgevingen en mededelingen ingevolge dit artikel geschieden bij aangetekende brief met bericht van ontvangst.
12. Het in deze afdeling bepaalde blijft buiten toepassing indien de aandeelhouder krachtens de wet tot overdracht van zijn aandeel aan een eerdere houder verplicht is.

Afdeling B. Aanbieding in andere gevallen

1. Indien een aandeelhouder overlijdt, indien een gemeenschap van goederen waartoe aandelen behoren wordt ontbonden of indien een aandeelhouder rechtspersoon wordt ontbonden, bij fusie of splitsing verdwijnt en in dat geval de aandelen ten gevolge van die fusie of splitsing worden verkregen door een rechtspersoon met andere aandeelhouders of leden dan die van de verdwenen aandeelhouder-rechtspersoon alsmede bij faillissement van een aandeelhouder, moeten alle aandelen van de betreffende aandeelhouder worden aangeboden.
Deze verplichting geldt ingeval van ontbinding van een gemeenschap van goederen niet, indien en voorzover die aandelen binnen twee jaren daarna zijn toebedeeld aan de persoon van wiens zijde zij in de gemeenschap zijn gevallen.
2. Ingeval volgens deze afdeling een verplichting tot aanbieding van aandelen bestaat is het bepaalde in afdeling A van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de aanbieder niet het recht heeft zijn aanbod in te trekken.
3. Zodra vaststaat, dat aandelen op grond van het bepaalde in lid 1 moeten worden aangeboden, dienen zij die tot die aanbieding verplicht zijn, daarvan binnen een maand mededeling te doen aan het bestuur, onder opgaaf van het aantal aandelen.
4. Zolang een aandeelhouder zijn verplichting tot aanbieding en overdracht van aandelen volgens deze afdeling niet nakomt, is zijn stemrecht, zijn vergaderrecht en zijn recht op uitkeringen opgeschort.
5. Indien een aandeelhouder niet binnen een termijn van zes maanden zijn verplichting tot aanbieding en overdracht van zijn aandelen is nagekomen, is de vennootschap onherroepelijk gevolmachtigd die aandelen met inachtneming van het bepaalde in dit artikel aan te bieden en over te dragen. Het bestuur kan ten aanzien van iedere verplichting afzonderlijk besluiten de termijn te verlengen met ten hoogste twaalf maanden.
6. Wanneer er geen gegadigden zijn aan wie alle aandelen van de aandeelhouder met inachtneming van het bepaalde in dit artikel kunnen worden aangeboden en overgedragen, is de aandeelhouder onherroepelijk van zijn verplichting tot aanbieding ontheven en ontbreekt de volmacht.

- Ingeval van onder curatele stelling van een aandeelhouder en van instelling van een bewind door de rechter over diens aandelen in de vennootschap, moeten alle aandelen van de betreffende aandeelhouder worden aangeboden.
Het bepaalde in de vorige leden is van overeenkomstige toepassing.

Levering van aandelen en van beperkte rechten op aandelen

Artikel 8

- Voor de levering van een aandeel en voor de levering van een recht van vruchtgebruik of een pandrecht daarop is vereist een daartoe bestemde notariële akte.
- Na de levering overeenkomstig lid 1 van dit artikel kunnen de aan het aandeel verbonden rechten eerst worden uitgeoefend nadat de vennootschap die levering heeft erkend of de akte aan haar is betekend. Erkenning geschiedt in de akte of op grond van overlegging van een notarieel afschrift of uittreksel van de akte; op het overgelegde stuk wordt een gedagtekende verklaring geplaatst.

Eigen aandelen

Artikel 9

- De vennootschap mag, met inachtneming van het dienaangaande in de wet bepaalde, volgestorte eigen aandelen of certificaten daarvan verkrijgen tot het door de wet toegestane maximum.
- Leningen met het oog op het nemen of verkrijgen van aandelen in haar kapitaal of van certificaten daarvan, mag de vennootschap verstrekken doch slechts tot ten hoogste het bedrag van de uitkeerbare reserves.
- Bij de berekening van de verdeling van een voor uitkering op aandelen bestemd bedrag tellen aandelen die de vennootschap zelf houdt niet mede, tenzij op die aandelen een recht van vruchtgebruik of pandrecht was gevestigd voordat die aandelen door de vennootschap zijn verkregen.

Vermindering geplaatst kapitaal

Artikel 10

- De algemene vergadering van aandeelhouders kan met inachtneming van het dienaangaande in de wet bepaalde besluiten tot vermindering van het geplaatste kapitaal door intrekking van aandelen of door vermindering van het bedrag van de aandelen bij statutenwijziging.
- Een besluit tot intrekking kan slechts betreffen aandelen die de vennootschap zelf houdt of waarvan zij de certificaten houdt.
- Vermindering van het bedrag van aandelen zonder terugbetaling of met gedeeltelijke terugbetaling moet naar evenredigheid op alle aandelen geschieden. Van het vereiste van evenredigheid mag worden afgeweken met instemming van alle aandeelhouders.

Bestuur

Artikel 11

- Het bestuur is belast met het besturen van de vennootschap.
Het bestuur dient zich te gedragen naar door de algemene vergadering van aandeelhouders te geven aanwijzingen betreffende de algemene lijnen van het te voeren financiële, sociale en economische beleid en van het personeelsbeleid.
- Het bestuur bestaat uit een of meer bestuurders. De algemene vergadering van aandeelhouders stelt het aantal bestuurders vast.
- Indien er twee of meer bestuurders zijn, regelen zij hun werkzaamheden in onderling overleg.
- Bij ontstentenis of belet van een bestuurder is de overblijvende bestuurder of zijn de overblijvende bestuurders tijdelijk met het besturen van de vennootschap belast.
Bij ontstentenis of belet van alle bestuurders of de enige bestuurder is de persoon of zijn de personen, daartoe door de algemene vergadering van aandeelhouders te benoemen, tijdelijk met het besturen belast.
- De bestuurders worden benoemd door de algemene vergadering van aandeelhouders.
De bezoldiging en verdere arbeidsvoorwaarden van iedere bestuurder worden vastgesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders.
- Iedere bestuurder kan te allen tijde door de algemene vergadering van aandeelhouders worden geschorst en ontslagen. Elke schorsing kan een of meer malen worden verlengd maar in totaal niet langer duren dan drie maanden. Is na verloop van die tijd geen beslissing genomen omtrent opheffing van de schorsing of ontslag, dan eindigt de schorsing.

Besluitvorming bestuur

Artikel 12

- Besluiten van het bestuur worden genomen met volstreekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarvoor het besluit is geagendeerd.
- Besluiten van het bestuur kunnen met algemene stemmen van alle bestuurders ook op andere wijze worden genomen, mits de stemmen schriftelijk worden uitgebracht.
- De algemene vergadering van aandeelhouders kan een bestuursreglement vaststellen waarbij een regeling wordt gegeven omtrent de wijze van besluitvorming, bij welk reglement ook duidelijk omschreven bestuursbesluiten aan de goedkeuring van de algemene vergadering van aandeelhouders kunnen worden onderworpen.
Het ontbreken van goedkeuring als bedoeld in dit artikel tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van het bestuur en van bestuurders niet aan.

Vertegenwoordiging

Artikel 13

1. Het bestuur vertegenwoordigt de vennootschap voor zover uit de wet niet anders voortvloeit.
De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt mede toe aan twee gezamenlijk handelende bestuurders, danwel aan een bestuurder welke door de algemene vergadering van aandeelhouders als gevolmachtigd bestuurder is benoemd.
2. Een tegenstrijdig belang tussen de vennootschap en een bestuurder tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van het bestuur en van bestuurders niet aan.
3. Rechtshandelingen van de vennootschap met de enige aandeelhouder of met een deelgenoot in een huwelijks-gemeenschap of in een gemeenschap van een geregistreerd partnerschap waartoe alle aandelen in het kapitaal behoren worden schriftelijk vastgelegd indien de vennootschap wordt vertegenwoordigd door de aandeelhouder of die deelgenoot, tenzij het betreft rechtshandelingen die onder de bedongen voorwaarden tot de gewone bedrijfsuitoefening van de vennootschap behoren.
Voor de toepassing van het hiervoor bepaalde worden aandelen gehouden door de vennootschap of haar dochtermaatschappijen niet meegeteld.

Boekjaar en jaarrekening.

Artikel 14

1. Het boekjaar van de vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, maakt het bestuur de jaarrekening op, bestaande uit de balans per het einde van dat jaar, de winst en verliesrekening over dat jaar en de toelichting op deze stukken, een en ander overeenkomstig de bepalingen van titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.
De opgemaakte jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders. Indien een ondertekening ontbreekt, wordt daarvan onder opgave van reden melding gemaakt.
3. Uiterlijk vanaf de laatste dag van de termijn bedoeld in lid 2 ligt de opgemaakte jaarrekening met het jaarverslag en de krachtens de wet toe te voegen gegevens, ten kantore van de vennootschap ter inzage voor aandeelhouders, voor vruchtgebruikers en pandhouders die stemrecht hebben, alsmede voor houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen.
Ieder van hen kan kosteloos afschriften daarvan verkrijgen.
4. De algemene vergadering van aandeelhouders stelt de jaarrekening vast.

Winst

Artikel 15

1. De winst staat ter beschikking van de algemene vergadering van aandeelhouders.
2. De vennootschap kan aan de aandeelhouders slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het geplaatste kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.
3. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
4. De algemene vergadering van aandeelhouders kan besluiten tussentijds uitkeringen te doen, indien aan het vereiste van lid 2 is voldaan.

Algemene vergadering van aandeelhouders

Artikel 16

1. De jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders wordt binnen zes maanden na afloop van het boekjaar gehouden. De vergadering wordt opgeroepen door het bestuur.
De agenda voor die vergadering vermeldt onder meer:
 - a. het behandelen van het jaarverslag;
 - b. het vaststellen van de jaarrekening;
 - c. het vaststellen van de winstbestemming;
 - d. het verlenen van kwijting aan bestuurders voor het bestuur.
2. Een andere algemene vergadering van aandeelhouders wordt gehouden, zo dikwijls het bestuur dit nodig acht of door een of meer aandeelhouders tezamen vertegenwoordigende ten minste een/tiende gedeelte van het kapitaal schriftelijk en onder nauwkeurige opgaaf van de te behandelen onderwerpen aan het bestuur een verzoek daartoe wordt gericht. Indien het bestuur niet binnen vier weken tot oproeping is overgegaan zodanig dat de vergadering kan worden gehouden binnen zes weken nadat een verzoek daartoe is ontvangen, zijn de verzoekers zelf tot bijeenroeping bevoegd.

Plaats van vergadering

Artikel 17

1. Algemene vergaderingen van aandeelhouders worden gehouden in de gemeente waar de vennootschap haar zetel heeft.
2. Een algemene vergadering van aandeelhouders kan elders worden gehouden indien het gehele geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is.

Oproeping

Artikel 18

1. De aandeelhouders worden ten minste vijftien dagen tevoren schriftelijk opgeroepen, onder opgaaf van de agenda. Deze oproeping wordt gezonden aan de adressen van de aandeelhouders, zoals deze zijn vermeld in het register van aandeelhouders.

De oproeping geschiedt eveneens aan de vruchtgebruikers en pandhouders die stemrecht hebben, alsmede aan de houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen.

- Indien de oproeping niet of niet tijdig heeft plaats gehad kunnen niettemin over alle aan de orde komende onderwerpen geldige besluiten worden genomen, mits met algemene stemmen in een vergadering, waarin het gehele geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is.

Besluitvorming algemene vergadering

Artikel 19

- De algemene vergadering van aandeelhouders wordt voorgezeten door een van de bestuurders, aan te wijzen door het bestuur, tenzij de vergadering anders beslist.
Van het verhandelde in de algemene vergadering en van de aldaar genomen besluiten worden notulen gehouden.
De vergadering wijst een notulist aan. De notulen worden door de voorzitter en de notulist vastgesteld en ten blijke daarvan door hen getekend.
- Voor zover de wet of de statuten geen grotere meerderheid voorschrijven besluit de algemene vergadering bij volstreekte meerderheid van stemmen.
Indien in een algemene vergadering evenveel stemmen vóór als tegen een voorstel zijn uitgebracht is het voorstel verworpen, tenzij de vergadering besluit de beslissing op te dragen aan de daartoe door de voorzitter van de Kamer van Koophandel, binnen wiens ressort de vennootschap statutair is gevestigd te benoemen deskundige, in welk geval een besluit is genomen zodra door die deskundige is beslist.
Indien evenveel stemmen vóór als tegen een voorstel tot opdracht van een beslissing als hiervoor bedoeld zijn uitgebracht, geldt dat voorstel als te zijn aangenomen.
- Elk aandeel geeft recht op één stem. Vertegenwoordiging is uitsluitend krachtens schriftelijke volmacht toegestaan.
- Bestuurders hebben als zodanig in de algemene vergadering van aandeelhouders een raadgevende stem.
- Behoudens het in de wet bepaalde kan voor een aandeel dat toebehoort aan de vennootschap of aan een dochtermaatschappij daarvan, geen stem worden uitgebracht; evenmin voor een aandeel waarvan een van hen de certificaten houdt.
De vennootschap of een dochtermaatschappij daarvan kan geen stem uitbrengen voor een aandeel waarop zij een recht van vruchtgebruik of een pandrecht heeft.
Bij de vaststelling in hoeverre aandeelhouders stemmen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn of in hoeverre het aandelenkapitaal vertegenwoordigd is, wordt geen rekening gehouden met aandelen waarvoor geen stem kan worden uitgebracht.

Besluitvorming buiten vergadering

Artikel 20

De aandeelhouders kunnen ook buiten vergadering besluiten nemen, mits dit schriftelijk en met algemene stemmen van alle stemgerechtigden geschiedt.
Tot schriftelijke besluitvorming wordt mede gerekend besluitvorming door middel van via gangbare communicatiekanalen overgebrachte en op schrift ontvangen verklaringen.
Deze wijze van besluitvorming is niet mogelijk, indien er personen zijn aan wie de rechten toekomen die de wet toekent aan houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen.

Aantekening besluiten

Artikel 21

Het bestuur bewaart de in de beide vorige artikelen genoemde notulen en schriftelijke besluiten en legt deze ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders en van de personen aan wie de rechten toekomen die de wet toekent aan houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen.
Het bestuur verstrekt hiervan aan hen desgevraagd een afschrift of uittreksel tegen ten hoogste de kostprijs.

Statutenwijziging en ontbinding

Artikel 22

- De algemene vergadering van aandeelhouders is bevoegd de statuten te wijzigen en de vennootschap te ontbinden.
Een besluit tot statutenwijziging of ontbinding van de vennootschap kan slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde deel van de uitgebrachte stemmen.
- Wanneer aan de algemene vergadering van aandeelhouders een voorstel tot statutenwijziging wordt gedaan moet zulks steeds bij de oproeping tot die vergadering worden vermeld. Een voorstel tot statutenwijziging, waarin de voorgestelde wijzigingen woordelijk zijn opgenomen, moet van de dag van oproep tot aan het einde van de vergadering ten kantore van de vennootschap ter inzage liggen voor allen die tot de vergadering moeten worden opgeroepen.
Zolang het voorstel ter inzage ligt, dienen zij kosteloos afschriften daarvan te kunnen verkrijgen.

Vereffening

Artikel 23

- Na ontbinding van de vennootschap geschiedt de vereffening door het bestuur, tenzij de algemene vergadering van aandeelhouders daartoe andere vereffenaars benoemt.
- Hetgeen na de voldoening van de schulden aan vermogen overblijft wordt aan aandeelhouders overgedragen, in verhouding van de nominale bedragen van hun aandelen.

BIJLAGE IV

Administratie Overeenkomst Haerzathe Studentenunits II B.V.

tussen

HAERZATHE STUDENTENUNITS II B.V.

en

HAERZATHE INVESTMENTS BEHEER B.V.

[*datum]

KienhuisHoving N.V.
Postbus 109 7500 AC
Enschede
053 – 480 42 00

DEZE OVEREENKOMST van [*datum] is gesloten tussen:

- Haerzathe Studentenunits II B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Oldenzaal en kantoorhoudende aan de Haerstraat 125, 7573 PA te Oldenzaal, ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 60032456 (**Vennootschap**), en
- Haerzathe Investments Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Oldenzaal en kantoorhoudende aan de Haerstraat 125, 7573 PA te Oldenzaal, ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 08127381 (Beheerder);
Ondergetekenden hierna ook afzonderlijk te noemen: **Partij** en gezamenlijk te noemen: **Partijen**

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- De Vennootschap zich onder meer bezighoudt met de realisatie, het beheer, de exploitatie en bezwaring van de Objecten;
- De Vennootschap wenst het Beheer in handen te geven aan Beheerder;
- Beheerder is bereid het Beheer uit te oefenen; en
- Partijen de voorwaarden waaronder de Beheerder haar Beheer zal uitvoeren wens vast te leggen.

KOMEN HIERBIJ ALS VOLGT OVEREEN:

1. Definities en interpretatie

1.1 Aandeelhouder is de aandeelhouder van de Vennootschap;

Beheer omvat alle werkzaamheden die dienstbaar zijn aan het beheer van het Vennootschapsvermogen, daaronder in ieder geval begrepen de administratie en boekhouding van de Vennootschap en het bijhouden van het Register;

Obligatie is een verhandelbare, niet aan de beurs genoteerde en niet in aandelen converteerbare schuld-titel op naam van EUR 25.000 (vijfentwintig duizend euro), een en ander onder de Obligatievoorwaarden;

Obligatiehouder is de houder van een Obligatie;

Obligatielening is de lening die de Vennootschap door de uitgifte van de Obligaties beoogt te verkrijgen, in totaal maximaal EUR 6.250.000 (zes miljoen tweehonderdvijftigduizend euro);

Obligatievoorwaarden zijn de voorwaarden als opgenomen in de bij de Obligaties behorende obligatievoorwaarden, hieraan gehecht als Bijlage 1;

Objecten zijn de studentenunits gelegen aan de Daalwijkdreef te Amsterdam Zuidoost, (middels tijdelijke erfpacht) deel uitmakende van de percelen kadastraal bekend gemeente Weesperkaspel sectie L nummers 10742, 2952 (gedeeltelijk) en 8050 (gedeeltelijk).;

Overeenkomst is deze administratieovereenkomst zoals deze van tijd tot tijd zal komen te luiden;

Prospectus is het bij gelegenheid van de uitgifte van de Obligaties uitgegeven prospectus, als goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten;

Register is het register van Obligatiehouders;

Stichting is de Stichting Obligatiehouders Haerzathe Studentenunits II Obligatiefonds;

Trustee overeenkomst is de tussen de Vennootschap en Stichting gesloten overeenkomst, zoals deze van tijd tot tijd zal luiden;

Tweede Recht van Hypotheek is het tweede recht van hypotheek gevestigd de Objecten ten behoeve van de Stichting;

Vennootschapsvermogen is het vermogen van de Vennootschap dat wordt gevormd door de Objecten, de huuropbrengsten of andere inkomsten ter zake van de beleggingen en de verplichtingen van de Vennootschap jegens derden, verband houdend met het beheer van en de beschikking over deze Objecten;

- 1.2 In deze Overeenkomst, tenzij uit de context anders dient te worden afgeleid:
- houdt verwijzing naar een artikel in verwijzing naar een artikel van deze Overeenkomst;
 - omvat verwijzing naar personen mede verwijzing naar rechtspersonen;
 - indien ten aanzien van personen of partijen (al dan niet bij deze Overeenkomst) een geslacht wordt aangeduid, heeft die aanduiding ook betrekking op ieder ander geslacht;
 - zijn de titels en nummering van artikelen uitsluitend bedoeld om verwijzing naar artikelen te faciliteren en zij zullen de interpretatie van deze Overeenkomst niet beïnvloeden;
 - betekent **“inclusief”**: inclusief, maar niet beperkt tot;
 - ziet een verwijzing naar een begrip of woord in het enkelvoud ook op een verwijzing naar de meervoudsvorm van dit begrip of woord en omgekeerd, tenzij anders blijkt of kennelijk anders is bedoeld, en
 - betekent **“of”** (maar niet “en”): en/of.

2. Werkzaamheden van de Beheerder

Algemeen

- 2.1 De Beheerder zal, met inachtneming van de statuten van de Vennootschap en deze Overeenkomst, het Beheer uitoefenen in het belang, ten behoeve, en voor rekening en risico, van de Vennootschap.
- 2.2 De Beheerder zal, voor zover in deze Overeenkomst niet anders is bepaald, bevoegd zijn om al datgene te doen en al die handelingen te verrichten die nuttig, nodig of wenselijk zijn voor de uitvoering van haar Beheer, daaronder begrepen het overmaken van die bedragen, welke aan de Beheerder toekomen, van de rekeningen ten name van de Vennootschap naar haar eigen rekening.

Rapportage

- 2.3 De Beheerder zal zorg dragen voor een periodieke rapportage (te weten vóór 11 augustus van ieder jaar over het eerste halfjaar van het boekjaar, vóór 11 februari van ieder jaar over het tweede halfjaar van het afgelopen boekjaar) omtrent de zaken van de Vennootschap en zal deze rapportage aan de Vennootschap, Aandeelhouders, de Stichting en de Obligatiehouders verstrekken.

Jaarrekening; begroting

- 2.4 De Beheerder zal zorg dragen voor het opstellen van de jaarrekening van de Vennootschap, van de jaarlijkse begroting en de liquiditeitsprognose voor de Vennootschap alsmede een jaarlijkse begroting en de liquiditeitsprognose van de exploitatie van de activa van de Vennootschap, en deze zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk aan de Vennootschap ter beschikking stellen. Voorts draagt de Beheerder zorg voor de toezending van de jaarrekening naar de Stichting binnen 15 (vijftien) dagen nadat deze is gepubliceerd.
- 2.5 In de begroting zijn onder meer opgenomen:
- de te verwachten opbrengsten van de activa van de Vennootschap;
 - de (exploitatie)kosten verbonden aan het houden van de activa van de Vennootschap.
- 2.6 De Beheerder zal geen belangrijke beleidswijzigingen doorvoeren die niet in vorenbedoelde begroting zijn opgenomen zonder voorafgaande goedkeuring van de Vennootschap.
- 2.7 De Beheerder zal op verzoek en rekening van de Vennootschap adequate verzekeringen afsluiten om de Vennootschap en de Beheerder te beschermen tegen de risico's en aansprakelijkheden, die voortkomen uit het Beheer, een en ander voor zover verzekering daarvan mogelijk en gebruikelijk is. De in dit lid bedoelde verzekeringen zullen door de Beheerder worden verzorgd voor zover zij niet reeds bij de oprichting van de Vennootschap zijn afgesloten.

Register van Obligatiehouders

- 2.8 Er wordt door de Beheerder namens de Vennootschap een register bijgehouden waarin de naam, het adres, het relevante bankrekeningnummer of girorekeningnummer in Nederland is opgenomen, met vermelding van het aantal Obligaties en de betreffende nummers van de Obligaties van alle Obligatiehouders en de datum waarop de Obligaties zijn verkregen (**Register**). In het Register worden tevens opgenomen de namen en de adressen van de pandhouders en vruchtgebruikers van Obligaties, met vermelding van het aantal Obligaties waarop zij rechten hebben, de nummers van die Obligaties en de datum waarop zij hun rechten hebben verkregen.

3. Beloning en kosten

- 3.1 De Beheerder ontvangt een jaarlijkse vergoeding van in totaal EUR 90.750 (negentigduizend zevenhonderd en vijftig euro), inclusief eventuele niet-verrekenbare omzetbelasting, voor het door hem uitgevoerde Beheer en de door de Beheerder gemaakte fondskosten. Deze beloning is inclusief de vergoeding voor de door de

Beheerder gemaakte fondskosten. Deze jaarlijkse vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd conform de voor de huurinkomsten afgesproken indexatiemethodiek voor sociale woningen.

- 3.2 Alle (overige) kosten, met uitzondering van de fondskosten als bedoeld in artikel 3.1 van deze Overeenkomst, welke door de Beheerder in rekening zijn casu quo worden gebracht in verband met het Beheer worden door de Beheerder aangegaan voor rekening van de Vennootschap en zullen door de Vennootschap aan Beheerder worden vergoed. Onder deze overige kosten worden mede, doch niet uitsluitend, begrepen kosten verbonden aan de realisatie en de financiering van de activa van de Vennootschap, de kosten verbonden aan de eventuele verkoop van de activa van de Vennootschap, alsmede de jaarlijkse (exploitatie-) kosten en baten (daaronder uitdrukkelijk begrepen de rente op financieringen) van de activa van de Vennootschap.

4. Middelen

- 4.1 De Vennootschap zal de Beheerder voldoende geldsmiddelen verschaffen om haar Beheer te kunnen (doen) uitvoeren.
- 4.2 De Vennootschap en de Beheerder kunnen meerdere bankrekeningen ten name van de Vennootschap openen voor het ontvangen van de stortingen van de Obligatiehouders, de bedragen van overig ter leen ontvangen gelden en de bedragen verworven uit hoofde van exploitatie en de mogelijke verkoop van de Objecten en de overige activa van de Vennootschap (eventuele uitkeringen uit hoofde van verzekeringsovereenkomsten daaronder begrepen), alsmede voor het doen van betalingen ten behoeve van de exploitatiekosten en lasten van de activa van de Vennootschap.
- 4.3 De Beheerder zal een redelijke kasgeldvoorraad mogen aanhouden.
- 4.4 De Beheerder zal er voor zorg dragen dat de opbrengsten van de activa van de Vennootschap rechtstreeks worden overgemaakt naar een bankrekening ten name van de Vennootschap bij de Rabobank Twente Oost te Oldenzaal.
- 4.5 De Beheerder draagt namens de Vennootschap zorg voor de uitkeringen aan de Obligatiehouders op grond van de Obligatievoorwaarden.
- 4.6 De Beheerder zal slechts zijn medewerking verlenen aan het beschikken over de bankrekeningen nadat hij zich ervan heeft vergewist dat het beschikken plaatsvindt in het kader van de bedrijfsuitoefening van de Vennootschap zoals is omschreven in het Prospectus en

het beschikken niet in strijd is met de doelstellingen van de Vennootschap en de belangen van de Obligatiehouders.

5. Schade

De Beheerder zal, in overleg met de Vennootschap, al het redelijkerwijs mogelijke doen om schade en/of verliezen te beperken en te herstellen.

6. Informatievoorziening

- 6.1 De Beheerder en de Vennootschap zullen elkaar steeds informeren over alle belangrijke zaken welke het Vennootschapsvermogen betreffen.
- 6.2 De Beheerder zal aan de registeraccountant van de Vennootschap tijdig alle gegevens verstrekken teneinde de accountant in staat te stellen de jaarrekening te controleren.
- 6.3 De Beheerder draagt er zorg voor dat de registeraccountant omtrent zijn onderzoek verslag aan de Vennootschap en aan de Beheerder uitbrengt.
- 6.4 De Beheerder verstrekt jaarlijks namens de Vennootschap aan de Obligatiehouders alle informatie die de Obligatiehouders nodig hebben voor het doen van hun belastingaangifte.

7. Beperken aansprakelijkheid

De Beheerder is inzake het Beheer jegens de Vennootschap aansprakelijk voor maximaal € 226.890,10 (tweehonderd zesentwintig duizend achthonderd en negentig euro en tien eurocent).

8. Duur en einde Overeenkomst

- 8.1 Deze Overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd.
- 8.2 Ieder der Partijen is gerechtigd de Overeenkomst op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van 3 (drie) maanden.
- 8.3 Indien een der Partijen niet, niet behoorlijk of niet tijdig voldoet aan enige verplichting, heeft de andere partij bij deze Overeenkomst het recht, na de tekortschietende Partij hiervan schriftelijk in kennis te hebben gesteld, de onderhavige Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden, zonder dat zij op die grond tot enige schadevergoeding gehouden zal zijn, onverminderd haar verder toekomstende rechten.
- 8.4 In geval van tekortschieten van een Partij dient deze tekortschietende Partij door middel van een aangetekend schrijven in gebreke te worden gesteld, met de

sommatie om binnen twee (2) weken alsnog aan haar verplichtingen te voldoen.

8.5 De Beheerder zal bij beëindiging van deze Overeenkomst op grond van dit artikel 8, op eerste verzoek van de Vennootschap, alle boeken, correspondentie en andere stukken die zij in verband met haar taken onder zich mocht hebben overhandigen aan de Vennootschap.

9. Relatie met Stichting

De Beheerder zal namens de Vennootschap de informatie aan de Stichting doen toekomen als bepaald in artikel 5 van de Trustee overeenkomst, waarvan een kopie door de Vennootschap aan de Stichting ter beschikking is gesteld.

10. Kennisgevingen

Alle kennisgevingen dienen schriftelijk te geschieden aan de volgende adressen:

Haerzathe Investments Beheer B.V.
Haerstraat 125
7573 PA
Oldenzaal

Haerzathe Studentenunits II B.V.
Haerstraat 125
7573 PA
Oldenzaal

11. Gehele overeenkomst

Deze Overeenkomst vormt de gehele overeenkomst tussen Partijen met betrekking tot het deze Overeenkomst betreffende onderwerp en vervangt iedere voorafgaande overeenkomst of afspraak tussen Partijen met betrekking tot het onderwerp van deze Overeenkomst.

12. Wijzigingen

Geen aanpassing, wijziging of toevoeging aan deze Overeenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en ondertekend door alle Partijen.
Onverbindendheid

Indien één of meer bepalingen van deze Overeenkomst onverbindend is, zal de geldigheid van de overige bepalingen van deze Overeenkomst niet worden aangetast. In een dergelijk geval zullen Partijen in overleg treden om de betreffende bepalingen te vervangen door bepalingen die wel verbindend zijn en de bedoeling van Partijen neergelegd in de onverbindend geachte bepalingen zo goed mogelijk weergeven.

13. Duplicaten

Het is niet vereist dat alle ondertekenaars hetzelfde exemplaar van deze Overeenkomst tekenen. Indien ondertekening op verschillende exemplaren van deze Overeenkomst geschiedt, vormen de desbetreffende exemplaren tezamen één Overeenkomst.

Toepasselijk recht en bevoegde rechter
Uitsluitend Nederlands recht is van toepassing op de Overeenkomst.

Ieder geschil in verband met of naar aanleiding van deze Overeenkomst zal worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Almelo.

Getekend in tweevoud te op
.....2014

Beheerder

Vennootschap

BIJLAGE V

Akte van oprichting Stichting Obligatiehouders Haerzathe Studentenunits II B.V.

Heden, zeventien september tweeduizendveertien, verscheen voor mij, mr. Rob Peter Mollema, notaris te Enschede:
mevrouw Ramona Lohuis-Hanekamp, kantooradres 7521 PR Enschede, Pantheon 25, geboren te Almelo op drieëntwintig september negentienhonderdzesentachtig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Haerzathe Studentenunits II B.V., met zetel te Oldenzaal, kantoorhoudende 7573 PA Oldenzaal, Haerstraat 125, (handelsregister 60032456), hierna te noemen: Oprichter. Van de volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die aan deze akte wordt gehecht. Oprichter verklaart hierbij een stichting op te richten, waarvan de statuten luiden als volgt:

STATUTEN

Naam En Zetel

Artikel 1

1. De stichting draagt de naam:
Stichting Obligatiehouders Haerzathe Studentenunits II Obligatiefonds.
2. De stichting heeft haar zetel te Maarsbergen.

Doel

Artikel 2

De stichting heeft ten doel:

- a. het verkrijgen, vestigen, beheren en uitwinnen van zekerheidsrechten ten behoeve van houders van één of meer door Haerzathe Studentenunits II B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, met zetel te Oldenzaal, kantoorhoudende 7573 PA Oldenzaal, Haerstraat 125, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 60032456 (de 'Vennootschap'), uitgegeven niet-beursgenoteerde schuldtitels op naam (de 'Obligatiehouders');
- b. het behartigen van de gezamenlijke belangen van de Obligatiehouders en het optreden als lasthebber van de gezamenlijke Obligatiehouders, alsmede het verrichten van al hetgeen daarmee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

Geldmiddelen

Artikel 3

De geldmiddelen van de stichting worden gevormd door:

- a. door de Vennootschap te vergoeden bedragen;
- b. andere geldmiddelen die ten titel van bewaring voor de Obligatiehouders worden gehouden, en dienen ter

- c. verwezenlijking van het doel van de stichting; alsmede alle andere wettelijke geldmiddelen.

Bestuur: Samenstelling, Benoeming, Defungeren

Artikel 4

1. Het bestuur de stichting bestaat uit een door het bestuur vast te stellen aantal van één of meer bestuurders. Ook een rechtspersoon kan bestuurder zijn.
2. Bestuurders worden benoemd door het bestuur.
3. Indien alle bestuurders komen te ontbreken en niet in de opvolging is voorzien, geschiedt de benoeming door de rechtbank te Utrecht op verzoek van een belanghebbende, onverminderd de mogelijkheid om de president van vorengemelde rechtbank om een voorlopige voorziening te verzoeken.
4. Een bestuurder defungeert:
 - a. door zijn overlijden, danwel indien het een bestuurslid rechtspersoon betreft, op het tijdstip van ontbinding van die rechtspersoon;
 - b. door zijn vrijwillig aftreden;
 - c. doordat hij failliet wordt verklaard of surséance van betaling aanvraagt of toepassing van de schuldsaneringsregeling verzoekt;
 - d. door zijn ondercuratelestelling, alsmede door een rechterlijke beslissing waarbij als gevolg van zijn lichamelijke of geestelijke toestand een bewind over één of meer van zijn goederen wordt ingesteld;
 - e. door zijn ontslag verleend door het bestuur;
 - f. door zijn ontslag verleend door de Obligatiehouders bij een Gekwalificeerd Besluit als gedefinieerd in artikel 16 van de obligatievoorwaarden van de Vennootschap (de 'Obligatievoorwaarden') voorts met inachtneming van het overige bepaalde in de Obligatievoorwaarden en artikel 6 van de trustee overeenkomst van de Vennootschap (de 'Trustee overeenkomst'). Een afschrift van de Obligatievoorwaarden en de Trustovereenkomst liggen te allen tijde ter inzage voor de Obligatiehouders ten kantore van de Vennootschap en de stichting;
 - g. door zijn ontslag verleend door de rechtbank in de gevallen in de wet voorzien.

Bestuur: Taak en Bevoegdheden

Artikel 5

1. Het bestuur is belast met het besturen van de stichting.
2. Het bestuur is niet bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van onroerende zaken en andere registergoederen, en 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 en tot vertegenwoordiging van de stichting ter zake van deze handelingen.

Bestuur: Organisatie Meerhoofdig Bestuur

Artikel 6

1. Bestuurvergaderingen worden gehouden zo dikwijls een bestuurder zulks wenselijk oordeelt.
2. De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt schriftelijk onder opgave van de te behandelen onderwerpen op een termijn van ten minste zeven dagen. Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is geschied, of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de bijeenroeping werden vermeld, dan wel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan zeven dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk, mits de vergadering voltallig is en geen van de bestuurders zich alsdan tegen besluitvorming verzet. Onder schriftelijk wordt in deze statuten verstaan bij brief, telefax of email of bij boodschap die via een ander gangbaar communicatiemiddel wordt overgebracht en op schrift kan worden ontvangen, mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld.
3. Bestuursvergaderingen worden gehouden ter plaatse te bepalen door degene die de vergadering bijeenroept.
4. Toegang tot de vergaderingen hebben de bestuurders alsmede zij die door de ter vergadering aanwezige bestuurders worden toegelaten. Een bestuurder kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd medebestuurder ter vergadering doen vertegenwoordigen. Een bestuurder kan ten hoogste één medebestuurder ter vergadering vertegenwoordigen.
5. Het bestuurder van de stichting benoemt uit zijn midden de voorzitter van de bestuursvergadering.
6. Iedere bestuurder heeft één stem.
7. Besluiten worden genomen met volsterkte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen vertegenwoordigende de volsterkte meerderheid van het aantal in functie zijnde bestuurders. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen. Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht.
8. Alle stemmingen geschieden mondeling, tenzij een ter vergadering aanwezig bestuurder schriftelijke stemming verlangt, in welk geval gestemd wordt door middel van ongetekende stembriefjes.
9. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter en bij diens afwezigheid door een andere bestuurder.
10. Van het verhandelde in de vergadering worden door een daartoe door de voorzitter van de vergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt, welke in dezelfde of de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist ondertekend.
11. Het bestuur kan ook op andere wijze dan in vergadering besluiten nemen, mits alle bestuurders in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen, en zij allen schriftelijk hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van besluitvorming te verzetten. Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste meerderheid van

alle bestuurders zich schriftelijk vóór het voorstel heeft verklaard.

12. Van een buiten vergadering genomen besluit wordt door het bestuur een relaas opgemaakt dat tezamen met de in artikel 6 lid 11 bedoelde stukken bij de notulen wordt gevoegd.

Bestuurder: Vertegenwoordiging

Artikel 7

1. De stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt mede toe aan iedere bestuurder afzonderlijk.
2. Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan derden, om de stichting binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen.

Boekjaar en Jaarstukken

Artikel 8

1. Het boekjaar van de stichting valt samen met het kalenderjaar.
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de stichting naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, 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. Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een balans en een staat van baten en lasten van de stichting te maken en op papier te stellen.
4. Het bestuur kan alvorens tot vaststelling van de in artikel 8 lid 3 bedoelde stukken over te gaan, deze doen onderzoeken door een door het bestuur aan te wijzen accountant. Deze brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit.
5. Het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren, onverminderd het in artikel 8 lid 6 bepaalde.
6. De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, uitgezonderd de op papier gestelde balans en staat van baten en lasten, kunnen op een andere gegevensdrager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging geschiedt met juiste en volledige weergave der gegevens en deze gegevens gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd leesbaar kunnen worden gemaakt.

Statutenwijziging. Fusie. Splitsing

Artikel 9

1. Het bestuur is, na vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de Vennootschap, bevoegd een besluit te nemen om de statuten te wijzigen en tot juridische fusie of splitsing te besluiten.

2. Een besluit tot statutenwijziging, fusie of splitsing treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt. Tot het doen verlijden van die akte is iedere bestuurder bevoegd.

Ontbinding

Artikel 10

1. Het bestuur is, na vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de Vennootschap, bevoegd de stichting te ontbinden. Na ontbinding en vereffening van de Vennootschap zal de stichting eveneens worden ontbonden.
2. Een eventueel batig liquidatiesaldo zal toekomen aan de Vennootschap, tenzij de Vennootschap reeds ontbonden en vereffend is in welk geval het bestuur de bestemming zal bepalen van het batige liquidatiesaldo.
3. Na de ontbinding geschiedt de vereffening door het bestuur. Het bestuur zal als vereffenaar optreden. Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van deze statuten zoveel mogelijk van kracht.
4. Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden stichting gedurende de bij de wet voorgeschreven termijn onder berusting van de door de vereffenaar aangewezen persoon.
5. Op de vereffening zijn overigens de bepalingen van Titel 1 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Slotverklaring

Tenslotte verklaarde de comparant:

- a. Tot eerste bestuurder van de stichting wordt benoemd de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
TCS Depositary B.V., met zetel te Amsterdam, kantoorhoudende 3953 ME Maarsbergen, Woudenbergseweg 11, (handelsregister 59654546).
- b. Het eerste boekjaar van de stichting eindigt op ééndertig december tweeduizendvijftien.
- c. Het eerste adres van de stichting is 3953 ME Maarsbergen, Woudenbergseweg 11.

De comparant is mij, notaris, bekend.

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

Nadat de inhoud van de akte aan de comparant zakelijk werd opgegeven en toegelicht, verklaarde de comparant van de inhoud te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet is deze akte door de comparant en mij, notaris, ondertekend.

BIJLAGE VI

Trustee Overeenkomst

tussen

STICHTING OBLIGATIEHOUDERS
HAERZATHE STUDENTENUNITS II
OBLIGATIEFONDS

en

HAERZATHE STUDENTENUNITS II B.V.

[*datum]

KienhuisHoving N.V.
Postbus 109 7500 AC
Enschede
053 – 480 42 00

DEZE OVEREENKOMST van [*datum] is gesloten tussen:

1. Stichting Obligatiehouders Haerzathe Studentenunits II Obligatiefonds, een stichting, statutair gevestigd te Oldenzaal en kantoor houdende aan de Haerstraat 125, 7573 PA te Oldenzaal, ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 61473855 (de Stichting); en
2. Haerzathe Studentenunits II B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Oldenzaal en kantoorhoudende aan de Haerstraat 125, 7573 PA te Oldenzaal, ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 60032456 (Vennootschap);

Ondergetekenden hierna ook afzonderlijk te noemen: Partij
en gezamenlijk te noemen: Partijen

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- A De Vennootschap voornemens is 250 (tweehonderdvijftig) Obligaties uit te geven;
- B Om additionele zekerheid te verschaffen aan de Obligatiehouders dat de Vennootschap onder bepaalde omstandigheden aan haar verplichtingen jegens de Obligatiehouders zal kunnen voldoen, is er voor gekozen om de Stichting op te richten die ten behoeve

van de Obligatiehouders (i) een Tweede Recht van Hypotheek zal verkrijgen; en voorts (ii) alle andere handelingen zal verrichten die dienstig zijn aan het houden, beheren en uitwinnen van het Tweede Recht van Hypotheek, waaronder het aanvaarden van een Parallele Schuld, een en ander onder de voorwaarden als opgenomen in deze Overeenkomst;

KOMEN HIERBIJ ALS VOLGT OVEREEN:

Definities en interpretatie

- 1.1 Gekwalificeerd Besluit (van de vergadering van Obligatiehouders) is een besluit dat is genomen met een meerderheid van drie/vierde (3/4e) gedeelte van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin tenminste twee/derde (2/3e) gedeelte van de totaal uitstaande Obligaties aanwezig of vertegenwoordigd is (indien in een zodanige vergadering van Obligatiehouders niet twee/derde (2/3e) gedeelte van het aantal uitstaande Obligaties aanwezig of vertegenwoordigd is, zal met inachtneming van dezelfde oproepingsformaliteiten als van de eerste vergadering van Obligatiehouders binnen twintig (20) dagen daarna een tweede vergadering van Obligatiehouders moeten worden gehouden, waarin opnieuw een Gekwalificeerd Besluit kan worden genomen, ongeacht het aantal uitstaande Obligaties dat aanwezig of vertegenwoordigd is);

Hoofdverplichting is de betalingsverplichting van de Vennootschap aan de Obligatiehouder conform de voorwaarden van de Obligatie;

Obligatie is een verhandelbaar, niet aan de beurs genoteerde en niet in aandelen converteerbare schuld-titel op naam van nominaal EUR 25.000 (vijfentwintig duizend euro), een en ander als eerder bepaald in de Obligatievoorwaarden;

Obligatiehouder is de rechthebbende op een Obligatie;

Obligatielening is de lening die de Vennootschap door de uitgifte van de Obligaties beoogt te verkrijgen, in totaal maximaal EUR 6.250.000 (zes miljoen tweehonderdvijftigduizend euro);

Obligatievoorwaarden zijn de algemene voorwaarden als opgenomen in de bij de Obligaties behorende obligatievoorwaarden, hieraan gehecht als Bijlage 1;

Objecten zijn de studentenunits gelegen aan de Daalwijkdreef te Amsterdam Zuidoost, (middels tijdelijke erfpacht) deel uitmakende van de percelen kadastraal bekend gemeente Weesperkaspel sectie L nummers 10742 en 2952;

Overeenkomst is deze trustee overeenkomst zoals deze van tijd tot tijd zal komen te luiden;

Parallele Schuld is de parallelle schuld als bedoeld in artikel 3 van deze Overeenkomst;

Prospectus is het bij gelegenheid van de uitgifte van de Obligaties uitgegeven prospectus, als goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten;

Tweede Recht van Hypotheek is het tweede recht van hypotheek gevestigd op de Objecten ten behoeve van de Stichting en conform de akte van hypotheek;

1.2 In deze Overeenkomst, tenzij uit de context anders dient te worden afgeleid:

- a. houdt verwijzing naar een artikel in verwijzing naar een artikel van deze Overeenkomst;
- b. omvat verwijzing naar personen mede verwijzing naar rechtspersonen;
- c. indien ten aanzien van personen of partijen (al dan niet bij deze Overeenkomst) een geslacht wordt aangeduid, heeft die aanduiding ook betrekking op ieder ander geslacht;
- d. zijn de titels en nummering van artikelen uitsluitend bedoeld om verwijzing naar artikelen te faciliteren en zij zullen de interpretatie van deze Overeenkomst niet beïnvloeden;
- e. betekent **“inclusief”**: inclusief, maar niet beperkt tot;
- f. ziet een verwijzing naar een begrip of woord in het enkelvoud ook op een verwijzing naar de meervoudsvorm van dit begrip of woord en omgekeerd, tenzij anders blijkt of kennelijk anders is bedoeld, en
- g. betekent **“of”** (maar niet “en”): en/of.

2. Parallele Schuld

2.1 De Vennootschap verbindt zich hierbij onherroepelijk en onvoorwaardelijk, voorzover nodig bij voorbaat, om aan de Stichting te betalen een bedrag gelijk aan het bedrag van de Hoofdverplichtingen, zoals die verschuldigd zullen zijn of worden (Parallele Schulden). De Stichting zal mitsdien als schuldeiser een eigen, vorderingsrecht hebben jegens de Vennootschap tot nakoming door de Vennootschap van al haar (betalings-) verplichtingen jegens de Obligatiehouders.

2.2 De Parallele Schuld wordt onmiddellijk en volledig opeisbaar, zonder dat enige sommatie, ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst nodig zal zijn, indien en zodra zich één van de volgende situaties voordoet:

- a. Een door de Vennootschap of een derde gegeven zekerheid, voor een of meerdere Obligaties wordt uitwinbaar; of
- b. De Vennootschap wordt in staat van faillissement

verklaard, er is een aanvraag tot verlening van surseance of schuldsanering bij de rechter ingediend, of de Vennootschap wordt ontbonden, vereffend en/of geliquideerd (ook voor zover dit geschiedt in het kader van een reorganisatie of fusie), of de Vennootschap erkent schriftelijk dat hij niet in staat is zijn schulden te betalen wanneer die opeisbaar worden of gaat een akkoord aan met schuldeisers; of

- c. De Vennootschap staakt, of dreigt te staken, zijn bedrijfsactiviteiten of een belangrijk deel daarvan; of
- d. Een besluit, machtiging, goedkeuring, instemming, aanvraag, registratie of vrijstelling die noodzakelijk is voor de realisering en levering van de Obligaties namens de Vennootschap en de nakoming van de verplichtingen van de Vennootschap op grond van de Obligaties wordt ingetrokken of gewijzigd of is anderszins niet langer volledig kracht, of het is onwettig voor de Vennootschap zijn verplichtingen op grond van de Obligaties na te komen of de Vennootschap bestrijdt of verwerpt de geldigheid of afdwingbaarheid daarvan.

2.3 Indien de Vennootschap, na opeising van de Parallele Schuld, in gebreke blijft met betaling van de Parallele Schuld, dan zal de Stichting gerechtigd zijn om betaling af te dwingen middels alle middelen die de Nederlandse wet hiervoor biedt

2.4 De gelden, die de Stichting verkrijgt van de Vennootschap ten behoeve van de Obligatiehouders, zullen de Vennootschap bevrijden van de betalingsverplichting aan de respectievelijke individuele Obligatiehouders onder de relevante Obligatie.

2.5 Partijen erkennen en stellen vast (i) dat de Parallele Schuld van de Vennootschap een eigen schuld van de Vennootschap aan de Stichting is, onafhankelijk van en onverminderd de Hoofdverplichtingen van de Vennootschap jegens de Obligatiehouders, en (ii) dat de vorderingen van de Stichting op de Vennootschap tot betaling van de Parallele Schuld een eigen vordering van de Stichting op de Vennootschap is, een en ander met dien verstande dat het bedrag van de Parallele Schuld nooit meer zal zijn dan het bedrag van de Hoofdverplichting van de Vennootschap jegens de Obligatiehouders.

2.6 Het bedrag dat de Vennootschap aan de Stichting verschuldigd is bij wijze van een Parallele Schuld, zal worden verminderd indien en voor zover de Vennootschap betalingen verricht aan de Obligatiehouders ter inlossing van zijn Hoofdverplichtingen jegens die Obligatiehouders dan wel de Obligatiehouders anderszins betaling hebben ontvangen van de Hoofdverplichting van de Vennootschap jegens de Obligatiehouder.

- 2.7 Indien en voor zover de Vennootschap betalingen verricht aan de Stichting ter inlossing van de Parallele Schuld aan de Stichting dan wel de Stichting anderszins betaling heeft ontvangen van de Parallele Schuld van de Vennootschap, staat de Stichting er voor in dat de Obligatiehouder zijn aanspraken uit hoofde van de Obligatie overeenkomstig zal verminderen.
- 2.8 De Vennootschap bedingt hierbij ten behoeve van de Obligatiehouders bij wijze van derdenbeding dat de Stichting de gelden die de Stichting ontvangt van of voor de Vennootschap uit hoofde van de aflossing van een Parallele Schuld, al dan niet als gevolg van uitwinning van het Tweede Recht van Hypotheek, en onder aftrek van door de Stichting gemaakte kosten die niet op de Vennootschap verhaald kunnen worden, aan de betreffende Obligatiehouders door zal storten.
- 2.9 Wanneer de Stichting overeenkomstig dit artikel 2 de Parallele Schuld opvoert, zal zij bevoegd zijn de rekening op te maken van alle Hoofdverplichtingen en (voorts) van al hetgeen verder door de Vennootschap ter zake van de Obligatielening verschuldigd mocht zijn. De Vennootschap zal zich gedragen naar de rekening zoals die door de Stichting zal zijn opgemaakt en zal erin toestemmen, dat de eventuele uitwinning van het Tweede Recht van Hypotheek zal geschieden voor het eindbedrag van die rekening, behoudens het recht van de Vennootschap op zodanig gedeelte van de opbrengst van het verkochte als na volledige betaling van hierboven bedoelde eindbedrag door haar mocht kunnen worden bewezen minder verschuldigd te zijn dan waarvoor haar rekening werd belast.

3. Hypotheekrecht

- 3.1 Tot meerdere zekerheid voor al hetgeen de Vennootschap jegens de Stichting verschuldigd is, zal de Vennootschap een Tweede Recht van Hypotheek ten gunste van de Stichting doen vestigen.
- 3.2 De Stichting zal het Tweede Recht van Hypotheek ten behoeve van de gezamenlijke Obligatiehouders houden, beheren en indien noodzakelijk in de gevallen genoemd onder artikel 2.2 uitwinnen. De gelden die op enig moment door de Stichting door middel van uitwinning van het Tweede Recht van Hypotheek worden verkregen, zullen pro rata parte aan de Obligatiehouders worden uitgekeerd.
- 3.3 Indien de Stichting overgaat tot uitwinning van het Tweede Recht van Hypotheek, zullen de gelden die de Stichting door uitwinning verkrijgt de Vennootschap bevrijden van de betaling van deze gelden ten opzichte van de (individuele) Obligatiehouders terzake van de relevante Obligatie.

- 3.4 Indien de Vennootschap hetgeen in verband met de Obligaties verschuldigd op enig tijdstip schuldig is volledig en onherroepelijk aan de Obligatiehouders heeft voldaan, zal de Stichting op verzoek van de Vennootschap schriftelijk bevestigen dat daarmee het Tweede Recht van Hypotheek is komen te vervallen.
- 3.5 De Stichting is niet gerechtigd tot het doen van afstand van haar Tweede Recht van Hypotheek tenzij:
- goedkeuring is verkregen van de vergadering van Obligatiehouders; of
 - de Vennootschap naar het oordeel van de Stichting voldoende en aanvaardbare vervangende zekerheid heeft gesteld.

4. De Stichting

- 4.1 Alle kosten van de Stichting die uit deze Overeenkomst voortvloeien zijn voor rekening van de Vennootschap.
- 4.2 De Stichting is niet aansprakelijk voor enige schade geleden, of kosten gemaakt door de Vennootschap als gevolg van, en zal niet in enig ander opzicht aansprakelijk zijn voor, het uitoefenen (of het nalaten tot uitoefenen) van enige bevoegdheid, recht of remedie onder deze Overeenkomst, behoudens ingeval van opzet of grove schuld. Evenmin zal zij verantwoordelijk zijn voor enige daad of nalatigheid van personen of instellingen, te goeder trouw ingeschakeld in de uitvoering van haar werkzaamheden.

5. Informatie

- 5.1 De Vennootschap is verplicht om binnen vijftien (15) dagen na publicatie aan de Stichting een kopie te sturen van alle rapportages en jaarverslagen die zij gehouden is bij of krachtens de wet openbaar te maken.
- 5.2 De Vennootschap zal voorts de Stichting tijdig en volledig op de hoogte stellen van alle informatie en/of documentatie betreffende (i) de ontwikkelingen ten aanzien van het vermogen van de Vennootschap en (ii) de ontwikkelingen ten aanzien van de Objecten (daaronder begrepen (andere) financieringstransacties en (andere) zekerheidsrechten met betrekking tot de Objecten), althans voor zover deze ontwikkelingen directe gevolgen hebben of zouden kunnen hebben voor de rechtspositie van de Stichting en Obligatiehouders.
- 5.3 De Vennootschap is verplicht binnen een redelijke termijn de Stichting te informeren over een voornemen haar activiteiten te staken of door een andere rechtspersoon te doen uitoefenen en/of tot ontbinding over te gaan.

5.4 Niettegenstaande de eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de Vennootschap voor de juiste en volledige nakoming van haar verplichtingen, is de Vennootschap gerechtigd een beheerder in te schakelen die namens en voor haar de uit dit artikel 5 voortvloeiende verplichtingen zal uitvoeren.

6. Bestuur van de Stichting

- 6.1 Het bestuur van de Stichting, waaronder in dit artikel 6 mede begrepen individuele bestuurders van de Stichting, is bevoegd zijn functie op te zeggen door kennisgeving aan de Vennootschap en aan de Obligatiehouders met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden en tegen de eerste van de desbetreffende maand. In dat geval zal het bestuur van de Stichting dienen te worden vervangen door een met instemming van de Vennootschap aangewezen nieuw bestuur krachtens een Gekwalificeerd Besluit van de vergadering van Obligatiehouders.
- 6.2 Het bestuur van de Stichting kan door een Gekwalificeerd Besluit van de vergadering van Obligatiehouders uit zijn functie worden ontheven.
- 6.3 Het bestuur van de Stichting kan zijn functie nooit eerder beëindigen dan nadat het nieuwe bestuur zijn functie zal hebben aanvaard.

7. Toepasselijkheid Overeenkomst

De Obligatiehouders worden door inschrijving op de Obligaties geacht kennis te hebben genomen van deze Overeenkomst en erkennen daarmee expliciet de bevoegdheid van de Stichting om onder de in deze Overeenkomst omschreven omstandigheden haar rechten uit te oefenen.

8. Kennisgevingen

Alle kennisgevingen dienen schriftelijk te geschieden aan de volgende adressen:

Stichting Obligatiehouders Haerzathe Studenteneenheden II
Obligatiefonds
Haerstraat 125
7573 PA
Oldenzaal

Haerzathe Studenteneenheden II B.V.
Haerstraat 125
7573 PA
Oldenzaal

9. Wijzigingen

Geen aanpassing, wijziging of toevoeging aan deze Overeenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en ondertekend door alle Partijen.

10. Onverbindendheid

Indien één of meer bepalingen van deze Overeenkomst onverbindend is, zal de geldigheid van de overige bepalingen van deze Overeenkomst niet worden aangetast. In een dergelijk geval zullen Partijen in overleg treden om de betreffende bepalingen te vervangen door bepalingen die wel verbindend zijn en de bedoeling van Partijen neergelegd in de onverbindend geachte bepalingen zo goed mogelijk weergeven.

11. Duplicaten

Het is niet vereist dat alle ondertekenaars hetzelfde exemplaar van deze Overeenkomst tekenen. Indien ondertekening op verschillende exemplaren van deze Overeenkomst geschiedt, vormen de desbetreffende exemplaren tezamen één Overeenkomst.

12. Toepasselijk recht en bevoegde rechter

12.1 Uitsluitend Nederlands recht is van toepassing op de Overeenkomst.

12.2 Ieder geschil in verband met of naar aanleiding van deze Overeenkomst zal worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Almelo.

[handtekeningenpagina volgt]

Getekend in tweevoud te op
.....2014

Stichting

Vennootschap

BIJLAGE VII

Inschrijvingsformulier

VERKLARING DEELNAME IN HAERZATHE STUDENTENUNITS II B.V.

Indien natuurlijk persoon als Obligatiewaarder
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:

Legitimatiewaarder: paspoort / rijbewijs / Europese identiteitskaart *

Nr. legitimatiewaarder:

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 Obligatiewaarder
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:

Legitimatiewaarder Vertegenwoordigingsbevoegde directeur:

paspoort / rijbewijs / Europese identiteitskaart *

Nr. legitimatiewaarder:

Afgegeven te:

Op:

Geldig tot:

* s.v.p. doorhalen hetgeen niet van toepassing is

** s.v.p. kopie legitimatiewaarder meezenden

*** s.v.p. kopie uittreksel handelsregister rechtspersoon bijvoegen

INSCHRIJVINGSFORMULIER

VERKLAART BIJ DEZE:

Op basis van de door Haerzathe Investments Beheer aan hem/haar verstrekte Prospectus d.d. 13 oktober 2014 van Haerzathe Studentenunits II B.V.;

1. zich te verplichten deel te nemen in en mede te werken aan de totstandkoming van de statutair te Oldenzaal te vestigen Obligatiefonds 'Haerzathe Studentenunits II B.V.' (verder ook te noemen het 'Fonds'), met het doel voor gezamenlijke rekening te beleggen in:
~ 552 studentenwoningen aan de Daalwijkdreef te Amsterdam
2. bekend te zijn en akkoord te gaan met de inhoud van de bepalingen van het Fonds (Bijlage II bij het Prospectus) en het Prospectus;
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 Haerzathe Investments Beheer B.V., en verklaart bekend te zijn met de inhoud van de statuten van Haerzathe Investments Beheer B.V. (Bijlage III bij het Prospectus) en akkoord te gaan met de inhoud van de overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer en het management van Haerzathe Studentenunits II B.V. en haar activa (Bijlage IV bij het Prospectus);
4. er mee in te stemmen dat Stichting Obligatiehouders Haerzathe Studentenunits II B.V. verder ook te noemen: de Stichting) optreedt als trustee van het Fonds en bekend te zijn met de inhoud van de statuten van de Stichting (Bijlage V bij het Prospectus);
5. zich te verplichten in het Fonds met Obligaties deel te nemen. Het deelnamebedrag bedraagt per Obligatie € 25.000,- (exclusief 3% emissiekosten). Derhalve bedraagt het te storten bedrag per Obligatie, inclusief de 3% emissiekosten
€;
Ondergetekende stort een totaalbedrag van
€(aantal Obligaties vermenigvuldigd met € 25.750). Dit bedrag dient na schriftelijke opgave van Haerzathe Investments Beheer B.V. te worden overgemaakt op bankrekening NL18RABO0156141310 bij Rabobank Twente Oost te Oldenzaal ten name van Haerzathe Studentenunits II B.V. onder vermelding van het aantal Obligaties en de naam van de Obligatiehouder.
6. akkoord te gaan dat de definitieve deelname pas kan plaatsvinden nadat dit inschrijvingsformulier en het totale deelnamebedrag (inclusief emissiekosten) 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;
7. kennis te hebben genomen van het feit dat de Obligaties nog moeten worden toegewezen en van de wijze van toewijzing van Obligaties;

Getekend te op
.....2014

(handtekening)

(handtekening) partner

Verzendadres inschrijvingsformulier (inclusief bijlagen):

Haerzathe Investments Beheer B.V.
Antwoordnummer 863
7570 WB Oldenzaal



**Haerzathe
Investments
Beheer B.V.**

Haerstraat 125
Postbus 410
7570 AK Oldenzaal

T. 0541 57 39 49
F. 0541 53 52 68
info@haerzathe.nl