



INVESTMENT MEMORANDUM FGR HAERZATHE JANNINK

Haerzathe Investments Beheer B.V.

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



Haerzathe Investments

INVESTMENT MEMORANDUM FGR HAERZATHE JANNINK

Colofon

Dit investment memorandum wordt gepubliceerd in verband met de aanbieding en uitgifte van deelnamebewijzen in het eigen vermogen groot € 1.700.000.

Bestaande uit 17 participaties met een nominale waarde van € 100.000 per stuk

door

FGR Haerzathe Jannink

Oldenzaal, juni 2017

© Haerzathe Investments, 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.

VOORWOORD

Met veel genoegen bieden wij u het investment memorandum aan voor de beleggingspropositie van een nieuw her ontwikkeld en verhuurd gezondheidscentrum in Enschede.

Met de financiering en daarmee de realisatie van het gezondheidscentrum Jannink, draagt u als vastgoedbelegger in het Haerzathe Investments Private Placement Programma bij aan een kwalitatieve invulling van het huisvestingsvraagstuk van de stichting Veldpoort. De stichting Veldpoort is de stichting waarin de samenwerkende zorgondernemers van het langst bestaande gezondheidscentrum in Enschede zich hebben verenigd.

Haerzathe Investments is een onafhankelijk initiatiefnemer op het gebied van vastgoedbeleggingsfondsen en is gevestigd in Oldenzaal. Haerzathe Investments initieert en structureert beleggingsinstrumenten voor particulieren en institutionele beleggers.

Haerzathe Investments hecht aan een langdurige en persoonlijke relatie met de beleggers in de door haar geselecteerde beleggingsfondsen en voert daarom een transparant en integer beleid.

Uiteraard zullen alle contracten, afspraken, berekeningen en onderliggende stukken bij interesse ter beoordeling beschikbaar worden gesteld.

In dit investment memorandum zal het project nader worden toegelicht en omschreven en worden alle inhoudelijke zaken rondom de structuur van het fonds, de financiële uitgangspunten, de exploitatie van het object, de betrokken partijen, alsmede alle overige relevante informatie verder uitgewerkt.

Wij zijn van mening dat met de voorliggende propositie een gezonde risico/rendement verwachting wordt geprojecteerd en dat we een beleggingsmogelijkheid hebben weten te structureren die past in ons Private Placement Programma.

Oldenzaal, juni 2017

Namens Haerzathe Investments Beheer B.V.

Eric Nijkamp

Huub Feijen

Pim Heurman



INHOUDSOPGAVE

Colofon	2	
Voorwoord	3	
Inhoudsopgave	4	
1	Samenvatting	6
2	De beleggingspropositie	8
2.1	Het aanbod	8
2.2	Inschrijving	8
2.3	Register	9
2.4	Wettelijk toezicht	9
2.5	Het project	9
3	Beleggingsbeleid FGR Haerzathe Jannink	14
3.1	Algemeen	14
3.2	Maatschappelijk (zorg) vastgoed	15
3.3	Benchmark	15
3.4	Correlaties en risico van zorgvastgoed met andere beleggingen	15
3.5	Het project	15
4	Structuur Fonds	18
4.1	Algemeen	18
4.2	FGR Haerzathe Jannink	18
4.3	Initiatiefnemer / Beheerder Haerzathe Investments Beheer B.V.	18
4.4	Stichting Haerzathe Janninkcomplex	20
5	Financiële aspecten FGR Haerzathe Jannink	21
5.1	Fondsinvestering	21
5.2	Vermogensstructuur	22
5.3	Eigen vermogen	22
5.4	Hypothecaire bancaire lening	24
5.5	Exploitatieprognose	25
5.6	Kasstromen overzicht	29
5.7	Liquiditeitsoverzicht	30
5.8	Kosten en vergoedingen	31
6	Informatievoorziening en verslaglegging	32
7	BELANGRIJKE INFORMATIE	33
8	Risicofactoren	34
9	Betrokken partijen	36
10	Klachtenprocedure	37
11	Bijlagen	38
	Bijlage I Fondsvoorwaarden FGR Haerzathe Jannink	39
	Bijlage II Inschrijvingsformulier	45



1 SAMENVATTING

Deze samenvatting moet gelezen worden als een inleiding op het investment memorandum. Iedere beslissing om in participaties FGR Haerzathe Jannink te beleggen moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele investment memorandum door degene die in de deelnamebewijzen belegt. Tevens dient u zich te realiseren dat wanneer een vordering met betrekking tot de informatie in investment memorandum bij een rechterlijke instantie aanhangig wordt gemaakt, de belegger die als eiser optreedt eventueel volgens nationale wetgeving de kosten voor de vertaling van het Investment Memorandum moet dragen, voordat de rechtsvordering wordt ingesteld.

Personen die de samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, hebben ingediend en om kennisgeving ervan hebben verzocht kunnen wettelijk aansprakelijk worden gesteld, doch enkel indien de samenvatting, wanneer deze samen met de andere delen van het investment memorandum wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is of indien het niet voorziet, wanneer deze samen met andere delen van het investment memorandum wordt gelezen, in het geven van kerngegevens welke als doel hebben de investeerder te helpen bij de beoordeling om in de effecten te beleggen.

Haerzathe Investments Beheer B.V. heeft het initiatief genomen tot het aanbieden van participaties FGR Haerzathe Jannink. Het fonds maakt deel uit van het Private Placement Programma van Haerzathe Investments. Het Private Placement Programma van Haerzathe Investments richt zich op de gekwalificeerde vastgoedbelegger. Slechts een beperkt aantal - door Haerzathe Investments geselecteerde - beleggers wordt de mogelijkheid geboden om middels participatie in het eigen vermogen van het fonds te investeren in deze aantrekkelijke beleggingspropositie.

FGR Haerzathe Jannink financiert en exploiteert het gezondheidscentrum in het Janninkcomplex in Enschede voor een geplande beleggingstermijn van 5 tot 7 jaar. De totale investeringssom van het aan te kopen en te herontwikkelen complex bedraagt € 5.000.000 inclusief fondskosten en liquiditeitsreserve. Hiervan zal € 3.300.000 middels een hypothecaire financiering worden gefinancierd. Het beoogd op te halen eigen vermogen bedraagt € 1.700.000.

Het eigen vermogen zal worden opgehaald in 17 participaties van € 100.000. In het basisscenario (verkoop na 7 jaar exploitatie tegen € 4.594.000) wordt op het eigen vermogen een IRR behaald van 7,00%.

Het fonds is een besloten fonds voor gemene rekening voor de vennootschapsbelasting. Het fonds is fiscaal transparant, in die zin dat het niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting. Hierdoor vindt heffing plaats bij de achterliggende participant en niet bij het fonds zelf.

Het fonds is een vermogen dat juridisch toebehoort aan Stichting Haerzathe Janninkcomplex en wordt beheerd door Haerzathe Investments Beheer B.V.. Ieder der deelnemers is economisch gerechtigd jegens Stichting Haerzathe Janninkcomplex tot een breukdeel van de waarde van het vermogen, overeenkomstig het door hem of haar gehouden aantal participaties.

Het onderhavige fonds voor gemene rekening is opgezet door middel van overeenkomsten van eigen aard. In de rechtspraak zijn fondsen voor gemene rekening soms aangemerkt als personenvennootschap. Volgens Stichting Haerzathe Janninkcomplex en Haerzathe Investments Beheer B.V. is daarvan in dit geval geen sprake, omdat tussen de deelnemers geen overeenkomst wordt aangegaan en samenwerking wordt uitgesloten. Bovendien is de verplichting tot inbreng slechts een verplichting jegens Stichting Haerzathe Janninkcomplex en niet jegens andere deelnemers. Mochten de deelnemers geacht worden een personenvennootschap te vormen, dan zijn zij niettemin niet aansprakelijk voor de verplichtingen van het fonds. Stichting Haerzathe Janninkcomplex en Haerzathe Investments Beheer B.V. zijn namelijk niet bevoegd om namens de deelnemers te handelen. Alle contracten en handelingen voor het fonds geschieden uitsluitend ten name van Stichting Haerzathe Janninkcomplex.

De inschrijving vangt aan op het moment van eerste verspreiding van dit investment memorandum en sluit op het moment dat alle participaties zijn toegewezen. Start van het fonds staat gepland op 1 augustus 2017.



2 DE BELEGGINGS-PROPOSITIE

2.1 Het Aanbod

FGR Haerzathe Jannink is een initiatief van Haerzathe Investments Beheer B.V. FGR Haerzathe Jannink financiert en exploiteert een nieuw en verhuurd gezondheidscentrum in het Janninkcomplex in Enschede. FGR Haerzathe Jannink maakt deel uit van het Private Placement Programma van Haerzathe Investments. Het Private Placement Programma van Haerzathe Investments richt zich op de gekwalificeerde vastgoedbelegger. Slechts een beperkt aantal - door Haerzathe Investments geselecteerde - beleggers wordt de mogelijkheid geboden om middels participatie in het eigen vermogen van het fonds te investeren in deze aantrekkelijke beleggingspropositie.

De totale investeringssom van het aan te kopen en her te ontwikkelen gezondheidscentrum bedraagt € 5.000.000 inclusief fondskosten en liquiditeitsreserve. Hiervan zal € 3.300.000 middels een hypothecaire financiering worden gefinancierd. Het beoogd op te halen eigen vermogen bedraagt € 1.700.000.

Het eigen vermogen zal worden opgehaald in 17 participaties van € 100.000,-. Het eigen vermogen zal worden opgehaald in 17 participaties van € 100.000 exclusief 1,5% emissiekosten. Haerzathe Investments Beheer zal zelf met 1 participatie deelnemen. In het basisscenario (verkoop na 7 jaar tegen € 4.594.000) wordt op het eigen vermogen een IRR behaald van 7,00%.

2.2 Inschrijving

Een potentiële investeerder kan inschrijven op een of meerdere participaties door middel van het inschrijfformulier. Het inschrijfformulier wordt separaat bij het investment memorandum bijgevoegd. Inschrijving geschiedt bij de beheerder.

Inschrijving op de participaties is doorlopend mogelijk tot het moment van bereiken van de door het fonds beoogde op te halen eigen vermogen zijnde € 1.700.000, waarna de inschrijving wordt gesloten. De inschrijvingsperiode, in verband met de uitgifte van de participaties, eindigt uiterlijk op 31 juli 2017. Het fonds behoudt zich expliciet het recht voor de inschrijvingsperiode te verkorten of te verlengen indien het aantal inschrijvingen hiertoe aanleiding geeft. Indien voornoemde het geval is zal dit door de beheerder schriftelijk aan reeds aangemelde potentiële beleggers kenbaar worden gemaakt.

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

1. Het volledig ingevulde en ondertekende inschrijfformulier dient uiterlijk 31 juli 2017 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 participant ontvangt van de beheerder een bevestiging van deelname, waarin de toewijzing van participaties is aangegeven.
4. Met de bevestiging ontvangt de participant tevens het verzoek om het deelnamebedrag te storten op een nader te noemen rekeningnummer ten name van de bewaarder.
5. Het deelnamebedrag, afkomstig van een vergunning houdende kredietinstelling, moet uiterlijk vijftien werkdagen voorafgaand aan de startdatum zijn bijgeschreven op het vermeld rekeningnummer.
6. Nadat alle deelnamebedragen zijn geplaatst en is vastgesteld dat alle benodigde handelingen zijn verricht en aan alle formaliteiten is voldaan, zullen de participaties in het fonds bij volmacht worden uitgegeven, de documenten inzake financieringen worden getekend en de hypotheek worden gevestigd.
7. Nadat alle participaties zijn geplaatst ontvangt u van de beheerder alle benodigde bescheiden, waaronder onder meer een uittreksel uit het participantenregister betreffende de eigen participatie.

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

Onvoorwaardelijke toewijzing en uitgifte van de participaties vinden plaats in volgorde van ontvangst van volledig ingevulde en ondertekende originele inschrijfformulieren en na ontvangst van (i) het volledige verschuldigde bedrag ter zake de betreffende participaties en (ii) een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de persoon die het inschrijfformulier heeft ondertekend. Indien sprake is van een rechtspersoon dient tevens (iii) een uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel te worden meegestuurd. Uitgifte van de participaties zal plaatsvinden per 1 augustus 2017 (uitgiftedatum).

Na onvoorwaardelijke toewijzing en uitgifte ontvangt de participant in het fonds een afschrift van zijn inschrijving in het register. Met uitzondering van de emissiekosten worden geen additionele commissies of kosten in rekening gebracht aan de participanten ter zake de inschrijving van het fonds.

De beheerder kan besluiten de uitgifte van participaties terug te trekken dan wel de uitgifte uit te stellen, indien zich omstandigheden – bijvoorbeeld bij onvoldoende belangstelling of omstandigheden die de plaatsing in gevaar zouden brengen - zouden voordoen die een dergelijke beslissing rechtvaardigen. Uitgifte van de participaties vindt alleen plaats indien er voor 100% wordt ingeschreven. Indien het besluit tot terugtrekking van de plaatsing van de participaties is genomen, ontvangen inschrijvers hiervan schriftelijk bericht. Gedane toewijzingen van participaties zullen in een dergelijk geval niet worden gehonoreerd. Reeds gedane stortingen door potentiële participanten zullen in dat geval door het fonds worden terugbetaald.

De beheerder behoudt zich het recht voor om niet of slechts gedeeltelijk participaties toe te wijzen om welke reden dan ook. Inschrijving vindt plaats onder de voorwaarde dat indien besloten wordt om de uitgifte van participaties FGR Haerzathe Jannink terug te trekken of uit te stellen dan wel participaties gedeeltelijk toe te wijzen geen der partijen genoemd in dit investment memorandum schadeplichtig zullen zijn jegens de inschrijver(s).

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
internet: www.haerzathe.nl

2.3 Register

De participanten worden in het register ingeschreven. Het register zal worden bijgehouden door de beheerder en ligt ter inzage ten kantore van de beheerder voor de participanten en de bewaarder. Op schriftelijk verzoek aan de beheerder kunnen participanten kosteloos een persoonlijk uittreksel uit het register krijgen.

2.4 Wettelijk toezicht

Aanbieders van beleggingen moeten conform de Wet financieel toezicht voldoen aan de prospectusplicht en/of de vergunningplicht. In sommige situaties geldt een vrijstelling en heeft de onderneming geen prospectusplicht (bij het aanbieden van effecten) of vergunningplicht (bij het aanbieden van beleggingsobjecten en bij het aanbieden van deelnemingsrechten in beleggingsinstellingen). Een van de situaties waarin de vrijstelling geldt, is bij aanbiedingen vanaf € 100.000 per effect, per beleggingsobject of per deelnemingsrecht. De reden van de vrijstelling is dat men van consumenten, die voor beleggingen kiezen met een minimale investering van € 100.000, mag verwacht

ten dat zij voldoende deskundig en professioneel zijn om de aard van aangeboden producten en de aanbieder van de producten naar behoren kunnen beoordelen.

De aanbieders moeten zich wel houden aan de regels over oneerlijke handelspraktijken. Is hun handelspraktijk oneerlijk, dan kan de AFM op basis van de Wet Oneerlijke handelspraktijken (Wet OHP) optreden. Door de minimale deelname van € 100.000 is FGR Haerzathe Jannink vrijgesteld van vergunningplicht. Participanten beleggen bij deelname dus buiten het toezicht van de AFM. Wel heeft Haerzathe Investments als AIFMD beheerder van het fonds een meldingsplicht inzake het fonds.

2.5 Het Project

Het project betreft de (her)ontwikkeling van een deel van de voormalige textiel fabriek (spinnerij) van Gerhard Jannink en Zonen, tegenwoordig bekend als het Jannink complex. Het Jannink complex ligt op de hoek Haaksbergerstraat / Zuiderval. Zeer gunstig ten opzichte van uitvalswegen, het openbaar vervoer en het aanpalende ziekenhuis Medisch Spectrum Twente (MST).



Het Jannink complex heeft de rijks monumentenstatus. De stoomspinnerij werd in 1900 naar Engels voorbeeld, de zogenaamde Lancashire stijl, gebouwd. De architect was de Engelsman Sidney Stott, die in heel Twente diverse textiel-fabrieken heeft ontworpen. Ook verzorgde hij zoals in die tijd gebruikelijk was de complete inrichting van het pand met machines uit Lancashire. Reden tot deze bouw was dat de aan de Zuiderhagen gelegen fabriek van Jannink, gesticht door lakenkoopman Egbert Jannink in 1819, door brand totaal was verwoest. De in de 19e eeuw gebruikelijke houtbouw in combinatie met het extreem brandbare katoen was niet bepaald een gelukkige combinatie voor het voorkomen van grote branden. Voor de nieuwe fabriek werd daarom het Engelse bouwconcept gebruikt met vuurvaste draag- en plafondconstructies, sprinklerinstallaties en brandtrappen.

Kenmerkend voor het gebouw is de grote watertoren in het midden naar een ontwerp van architect H. Reijgers. Deze toren had naast de opslag van bluswater diverse andere functies: hierin bevonden zich namelijk ook de representatieve entree, het trappenhuis, de liftschacht (goederenlift) en de overbrengingen van de stoommachine. Na 1900 zijn er nog enkele grote verbouwingen geweest. In 1902 is aangrenzend een grote weverij gebouwd waarin zich 567 weefgetouwen bevonden, en de stoomspinnerij die oorspronkelijk twee verdiepingen had is in 1911-1912 met een derde verdieping uitgebreid. In de tweede wereldoorlog heeft de fabriek tijdens een bombardement op 22 februari 1944 grote schade opgelopen.



Het gebouw, dat een vrijwel rechthoekige plattegrond heeft waarvan een der zijden enigszins is verlengd, omvatte oorspronkelijk twee bouwlagen met toren en bood plaats aan de stoomspinnerij. Al vrij spoedig werd de linkervleugel met een bijpassende bouwlaag verhoogd. De betonnen halve verdieping rechts van de toren is niet oorspronkelijk. Het gebouw is opgetrokken in een eclectiserende stijl. Van het donkere steen opgetrokken complex vertonen de bovenste twee bouwlagen en de bekroning van de toren de duidelijkst eclectiserende motieven.

Voor het overige vertoont het gebouw een regelmatige indeling in traveeën van steeds drie of twee vensters met ijzeren roedeverdeling; de traveeën worden van elkaar gescheiden door een even uitspringende bakstenen lijst; waarop aangebracht een bakstenen 'pilaster', die ten halve hoogte steunt op een bakstenen uitkraging.

De vleugel rechts van de toren is uitgevoerd met een lijst siermetselwerk ter begrenzing van de tweede bouwlaag. Hoekpilaster en kleinere pilasters zijn hier voorzien van een eenvoudige geschulpte bekroning in hardsteen.

De meeste aandacht is gegeven aan de torenpartij: de twee gepaneelde houten ingangdeuren aan de Haaksbergerstraat zijn voorzien van bovenlicht en worden bekroond door een eenvoudige houten hoofdstel dat rust op twee houten consoles.



De tweede bouwlaag vertoont de detaillering van de rechtervleugel. De derde en de vierde laag zijn uitgerust met ijzeren vensters en een beige geschilderde gelede natuurstenen omlijsting met sluitsteen in, met siermetselwerk afgezet, iets verzonken veld.

De vier zijden worden bekroond door met zorg gedetailleerde geveltoppen, die zijn voorzien van een eenvoudig roosvenster in eveneens beige geschilderde en gelegde natuurstenen omlijsting; op de toppen een natuurstenen pinakel.

De toren wordt gedekt door een met leien belegd afgeknot schilddak, dat is afgezet door een rijk bewerkte gietijzeren balustrade. De beide zijgevels zijn voorzien van een vlakke bedekking.

De firma Jannink sloot in 1967 de fabriek. In 1975 werd het complex verbouwd tot museum en appartementen. In de oude spinnerij, het aan te kopen en het te herontwikkelen deel, was tot 2008 het voormalig textielmuseum Jannink gevestigd. De huidige eigenaar, woningcorporatie De Woonplaats, heeft het gehele complex gerestaureerd, waarbij tevens de binnenmuren van het voormalig museumgedeelte zijn opgeknapt. Na de grondige renovatie is de begane grond klaar voor een nieuwe toekomst met uitmuntende zorg op historische bodem. Het Jannink complex wordt een thuishaven voor verschillende zorgverleners die nauw samenwerken. Het eerstelijns gezondheidscentrum met een apotheek, 4 huisartsenpraktijken, fysiotherapie, podotherapie, logopedie en bekkenfysio, Stichting Veldpoort, biedt hiermee een brede basis op het gebied van gezondheid en vitaliteit.

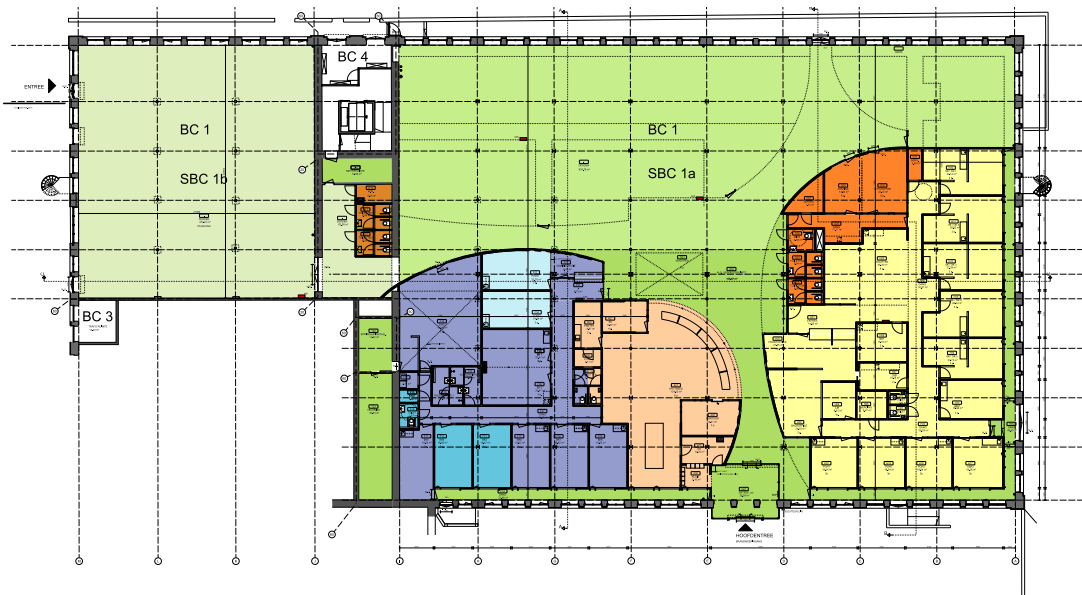


De herontwikkeling

De totale herontwikkeling omvat zo'n 2.258 m². Middels een kadastrale splitsing zal dit deel worden afgesplitst van het deel van het complex waar de appartementen zich in bevinden. Van het totale her te ontwikkelen deel wordt 2.062 m² door het fonds aangekocht. Het andere deel wordt blijft bij de ontwikkelaar Kloos2 voor eigen gebruik. Er wordt dus via de ontwikkelaar een appartementsrecht aangekocht van de huidige eigenaar woningcorporatie De Woonplaats. De parkeerplaatsen worden aangekocht van de gemeente Enschede. De herontwikkeling wordt aangekocht via een zogenaamde turnkey koopovereenkomst met

bouwtermijnen en met een opschortende voorwaarde voor de onherroepelijke omgevingsvergunning (verwachte datum 26 juli 2017).

Onder andere vanwege de rijks monumentale status wordt bij de herontwikkeling gekozen voor het box in box principe. Bij het ontwerp van de herontwikkeling is aangesloten bij de unieke en onderscheidende architectuur van het complex. Het gezondheidscentrum ademt een pure, betrouwbare en rustige sfeer uit. Er wordt gebruik gemaakt van warme materialen en ronde vormen.



Verduurzaming ruimten

Naast de interieur architectonische aanpassingen vindt er een asbestsanering plaats en wordt de energieprestatie sterk verbeterd. Het pand heeft van zichzelf een Energie-Index van 1,50 en dat vertaalt zich naar een E label. Om de energieprestatie van de ruimten te verbeteren is er voor gekozen om het complete geadviseerde maatregelpakket in de herontwikkeling door te voeren. Er worden PV panelen geïnstalleerd, er wordt een ventilatiesysteem met WTW (warmte win) met debietregeling aangebracht, er zal door middel van een warmtepomp verwarmd en gekoeld worden, de vloeren worden geïsoleerd, er wordt energiezuinige led verlichting aangebracht, de wanden en dak van de box in box worden geïsoleerd uitgevoerd en er wordt voor gekozen om bepaalde sectoren tot een lagere temperatuur te verwarmen.

Met deze maatregelen wordt de Energie-Index voor de ruimten terug gebracht naar 0,71 oftewel een A label. Dit betekent een relatieve hoge energiebesparing van ten opzichte van de huidige situatie voor gas van 97,4% en voor elektriciteit van 29,9%.

Planning herontwikkeling

Het onroerend goed wordt door het fonds aangekocht nadat dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Naar alle waarschijnlijkheid zal dit 1 augustus 2017 zijn. Voor deze datum is de ontwikkelaar Kloos2 reeds

gestart met de asbestsanering zodat na de bouwvak gestart kan worden met de inbouwwerkzaamheden. De inbouwwerkzaamheden zullen eind 2017 gereed zijn zodat volgens verwachting per 1 januari 2018 de huurders hun intrede kunnen nemen en de verhuurperiode in kan gaan.

De huurders

Het gezondheidscentrum wordt grotendeels gehuurd door Stichting Veldpoort. Deels huurt de Stichting Veldpoort aan en deels sluiten zorgpartijen die onderdeel uitmaken van de stichting zelf afzonderlijk huurovereenkomsten. Gezondheidscentrum Veldpoort is het langst bestaande gezondheidscentrum van Enschede en bestaat uit o.a. uit vier huisartsenpraktijken (de zogenaamde Hoed), fysiotherapie, logopedie, podotherapie en een apotheek. In de HOED zijn de volgende huisartsen gevestigd: huisartsenpraktijk Lewis en van Holten, Maatschap V. Zwart en M.J.M. Verspaandonk, huisartsenpraktijk Van Gerwen/Bonnema en huisartsenpraktijk Waaijer en Soeteman. Stichting Veldpoort en de afzonderlijke zorgpartijen gaan 15-jarige huurverbintenissen aan voor de huur van in totaal 1.317 m² en 30 parkeerplaatsen.

Naast Stichting Veldpoort huurt thuiszorgorganisatie Stichting Livio 183 m² en 3 parkeerplaatsen voor een periode van 10 jaar. Het restant (562 m² en 17 parkeerplaatsen) wordt voor 7,5 jaar verhuurd aan ontwikkelaar Kloos2, die deze op haar beurt onderverhuurt aan een aantal kleinere (zorg)ondernemers.





3 BELEGGINGSBELEID FGR HAERZATHE JANNINK

3.1 Algemeen

FGR Haerzathe Jannink richt zich met haar investering in het gezondheidscentrum op langjarig verhuurd maatschappelijk (zorg)vastgoed. Het beleggingsbeleid van het fonds is gericht op het behalen van een zo optimaal mogelijk rendement met een behoudend risicoprofiel uit de verhuur van de nieuw te herontwikkelen zorgvastgoed.

De basisgedachte voor de belegging gaat uit van een buy and hold strategie voor een exploitatieperiode van 5 tot 7 jaar en vervolgens dispositie indien de marktomstandigheden voldoende gunstig zijn. De beleggingshorizon is daarmee middellang. Wanneer gedurende de looptijd blijkt dat met een eerdere verkoop een aantrekkelijke exit aan de beleggers kan worden geboden, zal een dergelijk voorstel uitgewerkt worden en ter goedkeuring aan de beleggers worden voorgelegd.

De hypothecaire financiering zal op deze beleggingshorizon afgestemd worden. Dat wil zeggen dat er gekozen zal worden voor een financiering- en rentevast termijn van tussen de 5 en 7 jaar.

3.2 Maatschappelijk (zorg) vastgoed

Onder een belegging in Nederlands zorgvastgoed wordt verstaan vastgoed dat:

- In verband met de zorg staat, onderverdeeld naar cure (genezing) en care (verzorging).
- Een eigen risico-rendementsprofiel heeft, in een markt met voldoende massa.
- Voldoende omvang heeft, maar geen te groot individueel object is.
- Veel vrijheden (geen te strak huisvestingsregime) en consistent beleid heeft.
- Een solide huurder heeft, en bij voorkeur in een van de grotere steden staat, vanwege een gunstig gebruikersperspectief.



In veel publicaties over zorg wordt onderscheid gemaakt tussen cure en care (en maatschappelijk dienstverlening). Hierbij is een onderscheid in de diensten zelf, in beleid en ook in vastgoed. Zo kan het zorgvastgoed gesegmenteerd worden op basis van het gebruik van het vastgoed door zorgpartijen.

	Segmenten	Voorbeelden
Cure huis- of tandarts,	Eerstelijns fysiotherapeut	Praktijken van
	Tweede-/derdelijns	Privéklinieken Ziekenhuizen
Care zorgfunctie	Woonzorgvastgoed Verzorgingshuizen	Verpleeghuizen Vastgoed met
Maatschappelijke dienstverlening	Thuiszorg, ambulante jeugdzorg, welzijnswerk	

Het gezondheidscentrum Janninkcomplex bestaat voornamelijk uit cure en een klein deel care (Livio als thuiszorgorganisatie)

Een belegging in zorgvastgoed van hoge kwaliteit (investment grade) moet in zijn algemeenheid aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Het vastgoed is onderdeel van een markt met een zekere omvang waarin gebouwen vergelijkbare kenmerken en economische blootstelling (dezelfde wet- en regelgeving) hebben. Het vastgoed is onderscheidend ten opzichte van andere beleggingen (in vastgoed).
- Een grote (potentiële) markt draagt bij aan de couranteheid wat betekent dat vastgoed beter verhandelbaar is.
- Het object moet op zichzelf voldoende volume hebben om voor beleggers interessant te zijn.
- Het huisvestingsregime moet (fysieke en beleidsmatige) vrijheidsgraden bieden om, enigszins, te kunnen ondernemen met het object en desnoods te kunnen transformeren.
- Niet een te groot object omdat dit vanuit portefeuille oogpunt (voorlopig) te dominant is. Een groot object geeft ook extra risico's rondom bijvoorbeeld transformatie.
- Beperkte overheidsinvloed op de kasstroom door consistent beleid, bijvoorbeeld door een groot aantal eigen betalingen door zorg cliënten zelf.
- Tot slot is een solide huurder gewenst. Zowel bij particulieren, als bij zorgexploitanten. Dit verlaagt het leegstandsrisico en is daarmee aantrekkelijker.

Over het algemeen heeft vastgoed voor eerstelijns zorg voldoende kritische massa in de aantrekkelijke grootteklasse (2.000 tot 100.000 m²). Eerstelijns zorgverleners hebben ook enige vrijheid om invulling te geven aan hoe hun praktijk in elkaar steekt en om slimme combinaties te maken zoals gezondheidscentra met huisartsen, fysiotherapeuten en een apotheek.

3.3 Benchmark

Als benchmark voor directe maatschappelijke vastgoedbeleggingen kan gebruik gemaakt worden van de gegevens van de IPD Maatschappelijk vastgoed index. De laatste twee bekende IPD Nederlandse Jaar Vastgoedindexen zijn die van 2015 en 2016. Deze index meet de rendementen op directe vastgoedbeleggingen gebaseerd op netto open marktwaarden. Opgemerkt moet wel worden dat de gegevens uit de benchmark geen rekening houden met financiering. Als men kijkt naar de IPD benchmark gegevens voor maatschappelijk vastgoed dan is in 2015 en 2016 respectievelijk een totaalrendement op standing investments behaald van respectievelijk 5,5% en 7,3%. (Bron: msci.com factsheets).

3.4 Correlaties en risico van zorgvastgoed met andere beleggingen

Maatschappelijk (zorg)vastgoed kan een verbreding en verdieping van het beschikbare beleggingsgebied betekenen en het kan een belangrijke bijdrage leveren aan het diversificatiepatroon, en dus aan risicospreiding, van een strategische vastgoedbeleggingsportefeuille. Voor een goede beoordeling van de beleggingscategorie zijn de risico's en correlatie van de rendementen op zorgvastgoed met andere sectoren in het vastgoed en andere soorten beleggingen, aandelen en obligaties van belang. Hoewel er nog geen hele lange cijferreeksen voor zorgvastgoed beschikbaar zijn geven de beschikbare MSCI/IPD indices wel enig inzicht. De correlaties zijn opgenomen in de volgende tabel:

	<i>Alle zorgvastgoed</i>	<i>Cure</i>	<i>Care</i>
Binnen zorgvastgoed			
NL Zorgvastgoed	1,00		
Cure	0,41	1,00	
Care	0,86	0,47	1,00
Binnen vastgoed			
All property	0,79	0,64	0,79
Industrial	0,62	0,64	0,62
Office	0,78	0,71	0,79
Other	0,81	0,62	0,78
Residential	0,79	0,58	0,77
Retail	0,80	0,58	0,81
Met andere beleggingen			
Aandelen	(0,15)	(0,07)	(0,29)
Obligaties	0,16	(0,23)	0,40

De correlatiecoëfficiënt tussen twee rendementsreeksen drukt uit in hoeverre het verloop van de reeksen samenhangt. Bij een coëfficiënt van 1 is het verloop van reeksen identiek, bij 0 volstrekt verschillend en bij -1 volstrekt tegengesteld. De correlaties van cure en care vastgoed met aandelen zijn negatief.

Naast de correlaties is de Sharpe ratio van belang. De Sharpe ratio is een indicatie in hoeverre het risico in een beleggingscategorie wordt gecompenseerd door rendement bovenop het risicovrije rendement. Het risicovrije rendement is vastgesteld op basis van de rendementen op Nederlandse obligaties met een looptijd van 10 jaar. Naarmate de Sharpe ratio hoger is, kwalificeert de belegging als beter, omdat het een betere rendement risico verhouding heeft. Voordeel van deze techniek is dat rendement en risico in een maat worden meegenomen. Zoals al eerder is opgemerkt zijn de beschikbare reeksen wel relatief kort.

Haerzathe Gezondheidscentrum Jannink complex biedt met de participaties een aantrekkelijke mogelijkheid om met een investment grade zorgvastgoedbelegging spreiding aan te brengen in de vastgoedportefeuille.



	<i>Gemiddelde TR</i>	<i>Standaard deviatie</i>	<i>Risico vrij</i>	<i>Sharpe ratio</i>
Zorgvastgoed				
NL Zorgvastgoed	5,6	5,7	3,5	0,4
Cure	6,2	4,3	3,5	0,6
Care	4,8	5,8	3,5	0,2
Vastgoed				
All property	5,8	4,3	3,5	0,5
Retail	8,2	4,4	3,5	1,1
Office	4,1	4,8	3,5	0,1
Industrial	6,3	4,3	3,5	0,6
Residential	5,0	4,5	3,5	0,3
Other	8,5	3,3	3,5	1,5
Ander type beleggingen				
Aandelen	3,4	24,9	3,5	(0,0)
JP Morgan Bonds	6,4	6,4	3,5	0,5





4 STRUCTUUR FONDS

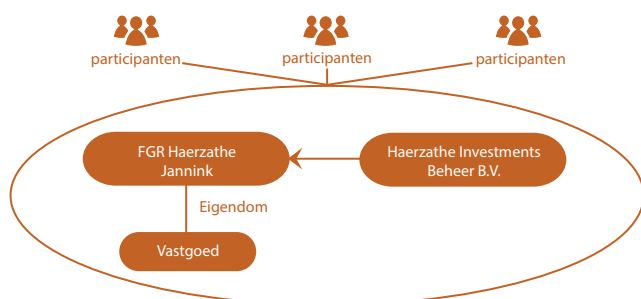
4.1 Algemeen

Het fonds FGR Haerzathe Jannink is een besloten fonds voor gemene rekening voor de vennootschapsbelasting. Het fonds is fiscaal transparant, in die zin dat het niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting. Hierdoor vindt heffing plaats bij de achterliggende participant en niet bij het fonds zelf.

Het fonds is een vermogen dat juridisch toebehoort aan Stichting Haerzathe Janninkcomplex en wordt beheerd door Haerzathe Investments Beheer B.V. Ieder der deelnemers is economisch gerechtigd jegens Stichting Haerzathe Janninkcomplex tot een breukdeel van de waarde van het vermogen, overeenkomstig het door hem of haar gehouden aantal participaties.

Het onderhavige fonds voor gemene rekening is opgezet door middel van overeenkomsten van eigen aard. In de rechtspraak zijn fondsen voor gemene rekening soms aangemerkt als personenvennootschap. Volgens Stichting Haerzathe Janninkcomplex en Haerzathe Investments Beheer is daarvan in dit geval geen sprake, omdat tussen de deelnemers geen overeenkomst wordt aangegaan en samenwerking wordt uitgesloten. Bovendien is de verplichting tot inbreng slechts een verplichting jegens Stichting Haerzathe Janninkcomplex en niet jegens andere deelnemers. Mochten de deelnemers geacht worden een personenvennootschap te vormen, dan zijn zij niettemin niet aansprakelijk voor de verplichtingen van het fonds. Stichting Haerzathe Janninkcomplex en Haerzathe Investments Beheer B.V. zijn namelijk niet bevoegd om namens de deelnemers te handelen. Alle contracten en handelingen voor het fonds geschieden uitsluitend ten name van Stichting Haerzathe Janninkcomplex.

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



FGR Haerzathe Jannink wordt aangegaan voor onbepaalde tijd. Na vervreemding van het object wordt het fonds beëindigd.

4.2 FGR Haerzathe Jannink

FGR Haerzathe Jannink is gestructureerd in de vorm van een besloten fonds voor gemene rekening, zoals beschreven in de vorige paragraaf.

FGR Haerzathe Jannink wordt specifiek aangegaan voor de financiering van de aankoop en exploitatie van het gezondheidscentrum Jannink te Enschede. Het fonds zal gedurende de looptijd van het fonds geen andere activiteiten ontplooiën dan al hetgeen met voornoemde activiteiten te maken heeft. De participanten zijn gerechtigd tot de resultaten en de (stille) reserves van het fonds.

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 fondsvoorwaarden.

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 investment memorandum.

Haerzathe Investments is 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-beursegeteerde 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 het fonds en de eigen belangen van de betreffende personen. Tevens is er geen sprake van potentiële belangenconflicten tussen de plichten jegens Stichting Haerzathe Janninkcomplex of de bij deze emissie betrokken leden van bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen en hun eigen belangen en/of andere plichten.

Haerzathe Investments treedt reeds op als beheerder van Haerzathe Investments I C.V., Haerzathe Investments II C.V., Haerzathe Studentenunits I B.V. en Haerzathe Studentenunits II B.V., Haerzathe Short Term Fund I B.V. en Haerzathe Klieverink Startersfondsen.

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. en Haerzathe Studentenunits II 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.

Voor de uitgifte van obligaties Haerzathe Short Term Fund I B.V. was Haerzathe Investments vrijgesteld van vergunningplicht vanwege het feit dat de minimale inleg voor Haerzathe Short Term Fund I B.V. € 100.000 betrof. Dit laatste is ook het geval voor de minimale participatie van € 250.000 in Haerzathe Klieverink Startersfonds. Voor deze laatste emissie gold overigens wel een meldingsplicht.

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).

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.

drs. Pim Heurman RBA



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 toezichthoudende 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 met NyStaete Group betrokken bij meerdere deelnemingen en houdt zich daar voornamelijk bezig met vraagstukken rondom strategie, positionering, branding en leiderschap.

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 niveau voor grote en middelgrote opdrachtgevers als Grolsch, Corus, Randstad Menzis, NS, Essent, Nuon, Heineken, Philips, Nordea Bank, KPN, Toronto Hydro en ABN AMRO.

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.

Reeds vervulde functies zijn: voormalig lid RvT Livio (vicevoorzitter), voormalig lid RvT Hogeschool Edith Stein, voormalig lid RvC Aqua+, voormalig bestuurslid VNO-NCW,

voormalig voorzitter Regiobranding Twente en oprichter en CEO NykampNyboer.

Eric Nijkamp is een van de initiatiefnemers van Haerzathe Investments Beheer B.V. Na de management buy-out in februari 2012 is Eric Nijkamp toegetreden tot het dagelijks bestuur van Haerzathe Investments Beheer B.V.

4.4 Stichting Haerzathe Janninkcomplex

Stichting Haerzathe Janninkcomplex is belast met de bewaring van de activa van het fonds. De bewaarder functioneert daarbij onafhankelijk van de beheerder en het fonds zelf. Vanwege het feit dat het fonds geen rechtspersoonlijkheid heeft, kan het zelf geen eigenaar van de activa zijn. De bewaarder houdt derhalve het juridisch eigendom. Op deze wijze wordt ook vermogensscheiding gewaarborgd, om te voorkomen dat andere crediteuren van de beheerder of crediteuren van de afzonderlijke deelnemers zich op het fondsvermogen kunnen verhalen.

De stichting treedt op voor en ten behoeve van de participanten en behartigt de gezamenlijke belangen van de participanten. In de trustee overeenkomst is een nadere omschrijving opgenomen van de taken en bevoegdheden van de stichting. De stichting houdt toezicht op de naleving van de fondsvoorwaarden door beheerder.

Het bestuur van de stichting zal worden gevormd door TCS Fund Services B.V., onderdeel van de TCS Groep, een afsplitsing van Teslin in Maarsbergen. TCS Fund Services B.V. is geheel onafhankelijk en staat onder toezicht van De Nederlandsche Bank in het kader van de Wet toezicht trustkantoren. De directie van TCS Fund Services 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 financiële- en fondsadministratie van investeringsfondsen, vennootschappen en stichtingen. Vanaf 2008 voert zij samen met Max Schimmelpenninck de directie van de TCS Groep.

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. Sindsdien werkt hij met zijn compagnon Birgitte van den Broek aan de ontwikkeling van de TCS Groep.





5 FINANCIËLE ASPECTEN FGR HAERZATHE JANNINK

FGR Haerzathe Jannink richt zich op de gekwalificeerde (particuliere) vastgoedbelegger die wenst te beleggen in vastgoed (gerelateerde) beleggingen met een middellange beleggingshorizon. In dit hoofdstuk worden de financiële uitgangspunten gepresenteerd en toegelicht die ten grondslag liggen aan de investeringen. De financiële gegevens in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op ten tijde van opmaak van dit investment memorandum bekende gegevens en door de beheerder gemaakte inschattingen. Door te participeren in het fonds worden de participanten in de gelegenheid gesteld om door middel van de te ontvangen winst- en einduitkeringen rendement te behalen op de investering in het Jannink complex. In dit hoofdstuk worden de financiële uitgangspunten gepresenteerd en nader toegelicht die ten grondslag liggen aan de investeringen in het project.

5.1 Fondsinvestering

De totale fondsinvestering die voortkomt uit de investering in het gebouw en het structureren van het fonds bedraagt € 5.000.000,-. De investering is als volgt opgebouwd:

Aankoop onroerend goed:

• Bouwkosten	€ 4.594.000
Totaal	€ 4.594.000

Bijkomende kosten:

• Fee Haerzathe Investments	€ 121.000
• Notaris en advieskosten	€ 50.000
• Marketingkosten	€ 30.250
• Overige structureringskosten	€ 30.250
• Afsluitkosten financiering	€ 16.250

Totaal bijkomende kosten € 247.750

Liquiditeitsreserve € 158.250

Totale Investering € 5.000.000

Aankoop onroerend goed

Het onroerend goed wordt per 1 augustus 2017 turn key aangekocht van de ontwikkelaar Kloos2 B.V., waarbij na aankoop met de verbouwing wordt aangevangen. De aankoopkosten van het complex zijn € 4.594.000 vrij op naam. De aankoopsom zal in termijnen worden voldaan naar gelang de voortgang van de verbouwing. De jaarlijkse bruto huuropbrengst bij oplevering bedraagt € 330.155.

Hiermee komt de aankoop van het onroerend goed uit op een kapitalisatiefactor van 13,91 keer de bruto huuropbrengst. Dat is gelijk aan een bruto aanvangsrendement van 7,19%.

Bijkomende kosten

Naast de bouwkosten worden een aantal bijkomende kosten in rekening gebracht. Deze kosten zijn allemaal eenmalig. De bijkomende kosten zijn in totaal € 247.750 inclusief eventueel niet verrekenbare btw en zijn als volgt opgebouwd:

Fee Haerzathe Investments

Dit is de vergoeding die de initiatiefnemer Haerzathe Investments aan de entiteit in rekening brengt voor haar werkzaamheden. Het bedrag is € 121.000 inclusief btw.

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 inclusief btw. Deze kosten worden als totaalbedrag in rekening gebracht.

Marketingkosten

Dit betreft de kosten voor alle marketingactiviteiten (persberichten, advertenties, persoonlijke toelichting/bezoek etc.) en werkzaamheden die samenhangen met het verwerven van het benodigde belegd vermogen. Deze post heeft eveneens betrekking op het samenstellen en drukken van het investment memorandum. Deze kosten worden als totaalbedrag van € 30.250 inclusief btw in rekening gebracht.

Overige structureringskosten

Dit betreft alle additionele kosten die worden gemaakt en die verband houden met de structurering van het fonds. Te denken valt aan kosten die zijn gemaakt in verband met grondonderzoek, technische beoordeling en inspectie, marktonderzoek, kosten voor de toezichthouder maar ook eventuele vergoedingen voor het voorfinancieren van bepaalde kosten in de periode voorafgaande aan de emissie. Deze kosten worden als totaalbedrag van € 30.250 inclusief btw in rekening gebracht.

Afsluitkosten financiering

Voor het afsluiten van de hypothecaire financiering worden door de financierende bank eenmalige afsluitkosten in rekening gebracht. Deze kosten worden ingeschat op € 16.250.

5.2 Vermogensstructuur

Het doel van de uitgifte van de participaties is om beleggers rendement op hun geïnvesteerd vermogen te laten behalen uit de verhuur van het te herontwikkelen complex. De opbrengsten uit hoofde van de uitgifte van de participaties en het afsluiten van de hypothecaire bancaire lening dienen ter financiering van de aankoop van het complex, bijkomende kosten en het vormen van de liquiditeitsreserve. Onderstaand is de vermogensstructuur van het fonds weergegeven.

Eigen vermogen	€ 1.700.000
Hypothecaire bancaire financiering	€ 3.300.000
Totaal vermogen	€ 5.000.000

Van de totale vermogensbehoefte is bij aanvang circa 66% door middel van een hypothecaire bancaire lening gefinancierd.

5.3 Eigen vermogen

Het benodigde eigen vermogen van € 1.700.000 bestaat uit 17 gelijke participaties van € 100.000 per stuk. Alle participaties zijn onderling en ten opzichte van elkaar van gelijke rang zonder enig verschil in preferentie. Het fonds zal uit maximaal 17 participanten bestaan. Op basis van de uit de exploitatie beschikbare cashflows zullen de participanten de winstuitkeringen en de einduitkering ontvangen. Op basis van de geprognosticeerde resultaten in het uitgangsscenario met een verkoop van het complex ultimo 2024 tegen de aankoopprijs en ingeschatte verkoopkosten ter hoogte van € 100.000 ziet het schema van storting en (winst)uitkeringen er per participatie als volgt uit:

Basisscenario

Datum	cashflow	% van inleg	cum. cashflow	
01-08-2017	€ -100.000			inleg
31-12-2018	€ 6.750	6,75%	€ - 93.280	winstuitkering
31-12-2019	€ 6.750	6,75%	€ - 86.500	winstuitkering
31-12-2020	€ 6.750	6,75%	€ - 79.750	winstuitkering
31-12-2021	€ 6.750	6,75%	€ - 73.000	winstuitkering
31-12-2022	€ 6.750	6,75%	€ - 66.250	winstuitkering
31-12-2023	€ 6.750	6,75%	€ - 59.500	winstuitkering
31-12-2024	€ 6.750	6,75%	€ - 52.750	winstuitkering
31-12-2024	€ 100.000	100%	€ 47.250	terugbetaling
31-12-2024	€ 6.779	6,78%	€ 54.029	overwinst

Bovenstaande cashflows resulteren in een IRR op de participatie van 7,00%.



Scenario verkoop BAR gelijk

Zoals vermeld gaan we in het basis scenario uit van een verkoop per ultimo 2024 tegen een verkoopprijs van € 4.594.00 k.k. (gelijk aan de aankoopprijs v.o.n.). Wanneer we dan c.p. uitgaan van een gelijkblijvende BAR dan zou de verkoopprijs met een geprognosticeerde jaarlijkse huur in 2024 van € 371.808 uitkomen op € 5.171.850. Dat is een surplus ten opzichte van het basis-scenario van € 577.850. Onder aftrek van de winstdeling voor de beheerder (20% van het surplus van de verkoopprijs) wordt de overwinst uitkering dan € 577.850 minus € 115.570 is € 462.280 gedeeld door 17 is € 27.193 per participatie hoger. In totaal wordt de overwinstuitkering dan € 33.971. De IRR zou in dat geval uitkomen op 9,58%.

Break-even scenario

Wanneer we uitgaan van een break-even scenario, d.w.z. een IRR van 0% dan zou de totale uitkering ultimo 2024 uit moeten komen op € 59.500. In dat geval is de cumulatieve cashflow immers € 0 en is er gedurende de looptijd evenveel ontvangen als er initieel is ingelegd. De verkoopprijs k.k. zou dan € 3.213.220 moeten zijn. Ten opzichte van de voor 2024 geprognosticeerde huur van € 371.808 zou dat een verkoop BAR betekenen van 11,57%.

Inkoopmogelijkheid

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

Dit verzoek dient voor 30 juni van het desbetreffende jaar schriftelijk aan de beheerder te worden gedaan. De beheerder zal op dat moment beoordelen of de verwachte liquiditeit aan het einde van het jaar voldoende zal zijn om de participatie in te kopen. Eventuele inkoop van de participatie zal geschieden tegen de op dat moment nog openstaande cumulatieve kasstroom voor de participanten (d.w.z. de inleg minus de reeds ontvangen cumulatieve winstuitkeringen. Bij inkoop wordt dus een IRR behaald van 0%). Omdat inkoop van een participatie hoogstwaarschijnlijk zal betekenen dat in dat jaar onvoldoende resterende liquiditeit aanwezig is voor de overige participanten voor een winstuitkering, zullen de resterende participanten een actieve goedkeuring moeten geven. De beheerder zal deze procedure begeleiden. Het (winst)aandeel van de resterende participanten zal in het opvolgende jaar vervolgens groter zijn.

5.4 Hypothecaire bancaire lening

Ter (mede)financiering van investeringen zal een hypothecaire lening worden afgesloten. Ten tijde van het opstellen van het investment memorandum zijn diverse offertes aangevraagd. Uitgangspunten voor de financiering zijn:

Omvang	€ 3.300.000
Soort	2017 bouwdepot, 2018 en verder beleggingsfinanciering
Aflossing	2018 en 2019: € 50.000 vanaf 2020: € 100.000
Rentelooptijd	5 jaar

In de prognoses wordt uitgegaan van een rentetarief van 2,89%.

Als zekerheid naar de hypothecaire financier zal een eerste hypotheek naar Nederlands recht worden verstrekt en zullen de huurstromen worden verpand. Het fonds zal tussentijds niet zonder goedkeuring van de participanten (unanimiteit) aanvullende financieringen aangaan of andere zekerheden verstrekken.



5.5 Exploitatieprognose

Deze paragraaf geeft een overzicht van de exploitatieprognose gedurende de looptijd van het fonds. De financiële overzichten zijn gebaseerd op een aantal verwachtingen en aannames ten aanzien van de jaarlijkse inkomsten en uitgaven, zoals die op datum van het investment memorandum gelden. In het overzicht is uitgegaan van een

aanvangsdatum van 1 augustus 2017. Een algemene aanname van de initiatiefnemer die voor de huurinkomsten en de kostenposten geldt is de inschatting van de inflatie. Deze is gesteld op 2%. De initiatiefnemer heeft geen invloed op de uiteindelijke hoogte van de inflatie.

Specificatie resultatenrekening

	progn 2017	progn 2018	progn 2019	progn 2020	progn 2021	progn 2022	progn 2023	progn 2024
Huuropbrengsten								
Huur Apotheek Veldpoort B.V.	0	34.425	35.114	35.816	36.532	37.263	38.008	38.768
Huur Hoed	0	94.635	96.528	98.458	100.427	102.436	104.485	106.574
Huur Fysio Maatschap Polman Visser	0	54.055	55.136	56.239	57.364	58.511	59.681	60.875
Huur Stichting Veldpoort	0	20.450	20.859	21.276	21.702	22.136	22.578	23.030
Huur Stichting Livio	0	30.180	30.784	31.399	32.027	32.668	33.321	33.988
Huur Kloos2 B.V.	0	96.410	98.337	100.305	102.311	104.356	106.445	108.573
Opbrengsten	0	330.155	336.758	343.493	350.363	357.370	364.518	371.808
Brutowinst	0	330.155	336.758	343.493	350.363	357.370	364.518	371.808
Kosten: Exploitatielasten								
Verzekering	2.500	2.550	2.601	2.653	2.706	2.760	2.815	2.872
Gemeentelijke lasten	3.750	7.500	7.650	7.803	7.959	8.118	8.281	8.446
Onderhoud en overig	5.000	10.000	10.200	10.404	10.612	10.825	11.041	11.262
Exploitatielasten	11.250	20.050	20.451	20.860	21.277	21.703	22.137	22.580
Kosten: Verkoopkosten								
Verkoopkosten	0	0	0	0	0	0	0	100.000
Kosten: Beheerlasten								
Administratiekosten	2.500	5.000	5.100	5.202	5.306	5.412	5.520	5.631
Accountantskosten	0	15.000	5.100	5.202	5.306	5.412	5.520	5.631
Kosten bewaarder	0	7.500	7.650	7.803	7.959	8.118	8.281	8.446
Fee Haerzathe Investments	0	32.500	33.150	33.813	34.489	35.179	35.883	36.600
Beheerlasten	2.500	60.000	51.000	52.020	53.060	54.121	55.204	56.308
Kosten: Structureringskosten								
Fee Haerzathe Investments	121.000	0	0	0	0	0	0	0
Notaris en advieskosten	50.000	0	0	0	0	0	0	0
Marketing	30.250	0	0	0	0	0	0	0
Overige structureringskosten	30.250	0	0	0	0	0	0	0
Afsluitkosten financiering	16.250	0	0	0	0	0	0	0
Structureringskosten	247.750	0	0	0	0	0	0	0
Bedrijfsresultaat	-261.500	250.105	265.307	270.613	276.026	281.546	287.177	192.920
Financiële lasten								
Hypothecaire Financiering	24.375	95.156	93.706	91.712	88.813	85.912	83.013	80.500
Financiële baten en lasten	-24.375	-95.156	-93.706	-91.712	-88.813	-85.912	-83.013	-80.500
Resultaat	-285.875	154.949	171.601	178.901	187.213	195.634	204.164	112.420

Huuropbrengsten

Dit is het totaal van de te verwachten jaarlijkse huuropbrengsten. De huurinkomsten zijn de enige bron van inkomsten voor het fonds. Het grootste deel van de huur is btw onbelast. Het fonds is dus uitermate afhankelijk van deze cashflow. Bij aanvang van het fonds wordt uitgegaan van de volgende jaarlijkse huurinkomsten:

Huur Apotheek Veldpoort B.V.:	€ 34.425 (btw belast)
Huur Hoed:	€ 94.635 (btw onbelast)
Huur Fysio Maatschap Polman Visser:	€ 54.055 (btw onbelast)
Huur Stichting Veldpoort:	€ 20.450 (btw onbelast)
Huur Stichting Livio:	€ 30.180 (btw onbelast)
Huur Kloos2 B.V.:	€ 96.410 (btw onbelast)

Aangezien alle huurcontracten langer lopen dan de exploitatie van het fonds wordt er gedurende de exploitatieperiode in de prognose geen rekening gehouden van leegstand.

Exploitatielasten

De exploitatielasten omvatten alle lasten die direct te maken hebben met de exploitatie van het vastgoed. De totale exploitatielasten bedragen in 2018 € 20.500 inclusief niet verrekenbare btw. De exploitatielasten zijn als volgt onder te verdelen.

Verzekeringen

Dit betreffen de kosten voor de opstalverzekering van het object en de verhuurdersaansprakelijkheidsverzekering. Deze kosten zijn bij aanvang geprognosticeerd op € 2.500 op jaarbasis. Het aanvangsbedrag is een inschatting van de initiatiefnemer op basis van ervaringscijfers. Door middel van de keuze voor een verzekeraar heeft de initiatiefnemer invloed op deze kostenpost.

Gemeentelijke lasten

Dit betreffen de object gebonden kosten zoals zijnde gemeentelijke heffingen. Deze kosten zijn bij aanvang geprognosticeerd op € 7.500 op jaarbasis. Het aanvangsbedrag is een inschatting van de initiatiefnemer op basis van ervaringscijfers. Het aanvangsbedrag zal uiteindelijk door de gemeente Enschede worden vastgesteld en de initiatiefnemer heeft hier geen invloed op.

Onderhoud en overige lasten

Dit betreffen de geschatte onderhoudslasten en overige exploitatie gebonden lasten. Bij aanvang worden deze ingeschat op jaarlijks € 10.000 inclusief niet verrekenbare btw.

Algemene beheerskosten

Onder de algemene beheerskosten zijn de kosten opgenomen die niet direct zijn toe te wijzen aan het bezit van de woningen. Bij aanvang zijn deze kosten voor 2018 ingeschat op € 60.000 inclusief niet verrekenbare btw. Deze kosten zijn als volgt onder te verdelen:

Administratiekosten

Dit zijn de kosten die het fonds jaarlijks kwijt is voor het voeren van de administratie en de voorbereidende werkzaamheden voor de accountant. De jaarlijkse kosten voor administratie worden geprognosticeerd op € 5.000 inclusief niet verrekenbare btw.

Accountantskosten

Dit zijn de kosten die de entiteit jaarlijks kwijt is voor de controle opdracht van de jaarrekening. De genormaliseerde jaarlijkse accountantskosten worden geprognosticeerd op € 5.000 inclusief niet verrekenbare btw. Voor het eerste jaar worden deze kosten ingeschat op € 15.000.

Kosten bewaarder

Voor de invulling van de taken van de bewaarder wordt een contract gesloten met een professionele externe trustpartij die in bezit is van de benodigde Wft vergunningen. De jaarlijkse kosten die hiermee gemoeid zijn worden ingeschat op € 7.500 inclusief niet verrekenbare btw.

Vergoeding Haerzathe

Dit is de vergoeding voor Haerzathe Investments voor haar financiële en overige beheersmatige werkzaamheden en voor kosten die noodzakelijk zijn voor de instandhouding van het fonds. Te denken valt hierbij aan kosten voor het houden van de jaarvergaderingen, kosten die gemaakt worden om de participanten periodiek te informeren, etc. De jaarlijkse vergoeding voor Haerzathe Investments is € 32.500 inclusief niet verrekenbare btw.

Structureringskosten

In 2017 zijn hier de eenmalige kosten opgenomen zoals beschreven in paragraaf 5.1 van dit investment memorandum.

Financiële lasten

Onder de financiële lasten zijn de hypothecaire rentelasten opgenomen. De hypothecaire rentelasten zijn begroot op een tarief van 2,89% over de nog uitstaande hoofdsom.

Resultaat

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

5.6 Kasstromen overzicht

Het kasstromen overzicht van het fonds laat een overzicht zien van de feitelijke geldstromen die naar verwachting in de loop van de boekjaren binnenkomen en uitgaan.

Onderstaand wordt het kasstromen overzicht, verkregen via de indirecte methode, weergegeven.

Kasstromenoverzicht

	progn 2017	progn 2018	progn 2019	progn 2020	progn 2021	progn 2022	progn 2023	progn 2024
Bedrijfsresultaat	-261.500	250.105	265.307	270.613	276.026	281.546	287.177	192.920
Financiële baten en lasten	-24.375	-95.156	-93.706	-91.712	-88.813	-85.912	-83.013	-80.500
Operationele kasstroom	-285.875	154.949	171.601	178.901	187.213	195.634	204.164	112.420
Investerings onroerende zaken	-4.594.000	0	0	0	0	0	0	4.594.000
Investerings	-4.594.000	0	0	0	0	0	0	4.594.000
Stortingen participanten	1.700.000	0	0	0	0	0	0	0
Financieringen vreemd vermogen	3.300.000	0	0	0	0	0	0	0
Aflossingen lang vreemd vermogen	0	-50.000	-50.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-2.800.000
Uitkeringen aan participanten	0	-114.750	-114.750	-114.750	-114.750	-114.750	-114.750	-1.930.000
Financieringskasstroom	5.000.000	-164.750	-164.750	-214.750	-214.750	-214.750	-214.750	-4.730.000
Mutatie liquiditeiten	120.125	-9.801	6.851	-35.849	-27.537	-19.116	-10.586	-23.580



5.7 Liquiditeitsoverzicht

Het liquiditeitsoverzicht geeft het banksaldo van de entiteit aan het eind van het jaar weer. Het begin is gelijk aan de liquiditeitsreserve die bij aanvang wordt gevormd. De liquiditeit muteert vervolgens door de bedrijfsresultaten en door de aflossingen op de hypothecaire bancaire lening en de geplande winstuitkeringen. De liquiditeitsreserve zal ten behoeve van de entiteit worden aangehouden bij een Nederlandse bank. Onderstaand wordt de ontwikkeling van de liquiditeitsreserve gedurende de looptijd van het fonds weergegeven. Uitgangspunt bij onderstaand overzicht is dat opbrengsten en kosten worden ontvangen en voldaan in de periode waarop ze betrekking hebben.

Liquiditeitsoverzicht

	progn 2017	progn 2018	progn 2019	progn 2020	progn 2021	progn 2022	progn 2023	progn 2024
Beginsaldo liquiditeiten	0	120.125	110.324	117.175	81.325	53.788	34.672	24.086
Ontvangsten:								
Financieringen vreemd vermogen	3.300.000	0	0	0	0	0	0	0
Stortingen participanten	1.700.000	0	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten van afnemers	0	330.155	336.758	343.493	350.363	357.370	364.518	371.808
Ontvangsten	5.000.000	330.155	336.758	343.493	350.363	357.370	364.518	371.808
Uitgaven:								
Betaald i.v.m. investeringen	-4.594.000	0	0	0	0	0	0	4.594.000
Betaalde rente en aflossingen	-24.375	-145.156	-143.706	-191.713	-188.812	-185.912	-183.013	-2.880.500
Betaalde overige kosten	-261.500	-80.050	-71.451	-72.880	-74.338	-75.824	-77.341	-178.887
Betalings aan participanten	0	-114.750	-114.750	-114.750	-114.750	-114.750	-114.750	-1.930.000
Totale uitgaven	-4.879.875	-339.956	-329.907	-379.343	-377.900	-376.486	-375.104	-395.387
Liquiditeiten	120.125	110.324	117.175	81.325	53.788	34.672	24.086	507

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

5.8 Kosten en vergoedingen

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

Alle initiële bijkomende kosten die verband houden met de realisatie van het object en het structureren van het fonds zijn in het investment memorandum genoemd.

Totale initiële bijkomende kosten

De totale initiële bijkomende kosten bedragen in € 247.750 inclusief niet verrekenbare btw. Dat is 5,4% van de totale aankoopssom. De vergoedingen zijn vanaf aanvangsdatum verschuldigd. Onderdeel van de totale initiële kosten zijn de vergoedingen aan de initiatiefnemer.

Initiële vergoedingen aan initiatiefnemer

De in de initiële bijkomende kosten opgenomen vergoeding voor de initiatiefnemer, de marketingkosten en de overige structureringskosten worden door de initiatiefnemer in rekening gebracht. In totaal hebben deze vergoedingen een omvang van € 231.500 inclusief niet verrekenbare btw.

Jaarlijkse vergoedingen aan Initiatiefnemer

Jaarlijks worden door de initiatiefnemer een beheervergoeding aan het fonds in rekening gebracht. Deze vergoeding bedraagt jaarlijks € 32.500 inclusief niet verrekenbare btw. Dit is 9,8% van de bruto huuropbrengsten.

Total expense ratio

De total expense ratio is het verhoudingsgetal waarin de gemiddelde totale (exploitatie- en beheerkosten) kosten (exclusief rentekosten) van het fonds gedeeld worden door de investering berekend over de looptijd van het fonds, uitgedrukt in een percentage. De total expense ratio geeft inzicht over de kostenstructuur van het fonds.

Onderstaande tabel wordt de total expense ratio gespecificeerd:

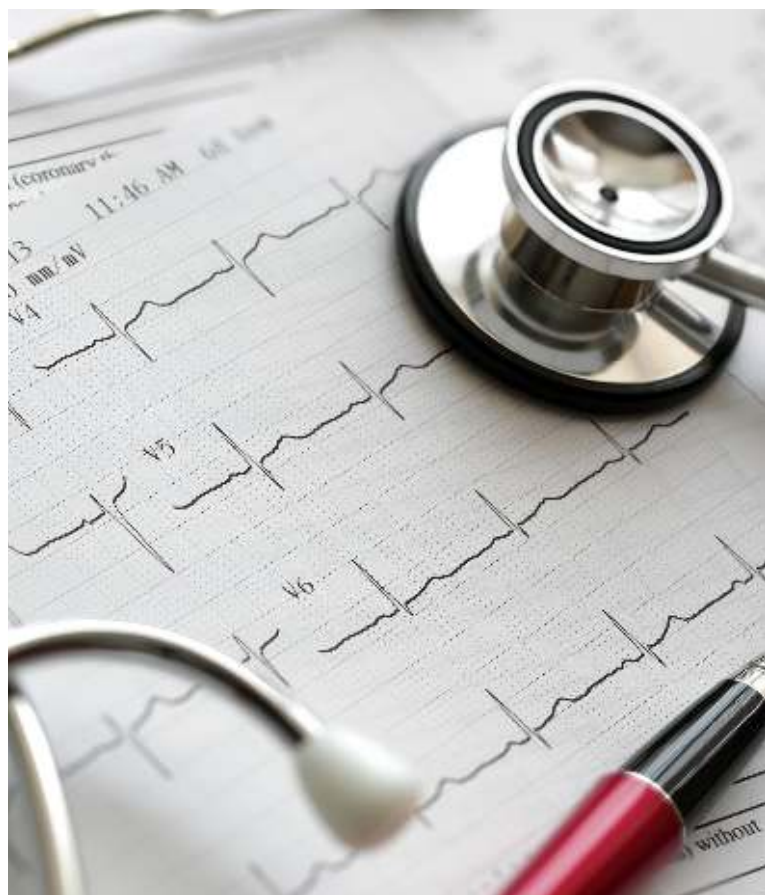
	derden	initiatiefnemer	Totaal
Initiele kosten	€ 16.250	€ 231.500	€ 247.750
Exploitatiekosten	€ 170.305		€ 170.305
Beheerkosten	€ 142.598	€ 241.615	€ 384.213
Total Expenses	€ 329.153	€ 473.115	€ 802.268
Gemiddeld per jaar	€ 44.360	€ 63.762	€ 108.122
Totale Fondsinvestering	€ 5.000.000	€ 5.000.000	€ 5.000.000
Total Expense Ratio	0,89%	1,28%	2,16%

Emissiekosten

Niet in de total expense ratio opgenomen zijn de emissiekosten. Deze vergoeding van 1,5% over het geïnvesteerde participatievermogen brengt de beheerder ten tijde van de emissie bij de participant in rekening.

Winstdeling Haerzathe Investments

De initiatiefnemer/beheerder is bij verkoop van het vastgoed gerechtigd tot een winstdeling van 20% over het meerdere van de verkoopprijs van het vastgoed minus de aankoopssom.





6 INFORMATIEVOORZIENING EN VERSLAGLEGGING

Algemeen

De informatievoorziening richting de (potentiële) participanten van FGR Haerzathe Jannink, is tweeledig. Zo wordt de (potentiële) participant bij de emissie van participaties voorzien van alle relevante informatie om weloverwogen een investeringsbeslissing te kunnen nemen. Tevens worden de participanten periodiek geïnformeerd over de financiële situatie van het fonds en actuele ontwikkelingen in de portefeuille.

Periodieke informatievoorziening

Als participant wordt u digitaal periodiek over de voortgang en ontwikkelingen van het fonds geïnformeerd. Een keer per jaar publiceert het fonds de jaarrekening en één keer per jaar ontvangen de participanten een halfjaarrapportage. Op verzoek is de informatievoorziening tevens schriftelijk beschikbaar.

Halfjaar rapportage

Ieder eerste halfjaar brengt het fonds ten behoeve van de participanten verslag uit over de exploitatie van het object en andere voor het fonds en participanten relevante zaken.

Dit verslag wordt binnen 8 weken na 30 juni aan de participanten verstuurd. Het eerste verslag zal de laatste maanden van 2017 en de eerste 6 maanden van 2018 beslaan.

Jaarrekening

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

Het jaarverslag zal beschikbaar worden gesteld via de beveiligde omgeving op de website van Haerzathe Investments. Desgewenst kunnen participanten een gedrukt exemplaar ontvangen. Participanten worden ingelicht indien het jaarverslag beschikbaar is.

Op de jaarrekening zullen de volgende waarderingsgrondslagen van toepassing zijn:

Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling

De grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling ten behoeve van de financiële verslaglegging van de Vennootschap zijn gebaseerd op wetgeving (BW2 titel 9), modellen en in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaglegging voor de jaarrekening. De exploitatieprognose kan afwijken van de resultaten volgens

de commerciële jaarrekening. De grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling zullen niet afwijken.

Onroerend goed objecten

Het object wordt gewaardeerd op basis van marktwaardering.

Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid.

Overige activa en passiva

Overige activa en passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde op grond van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische waarderingsregels.

Hypothecaire en overige rentedragende geldleningen

Hypothecaire en overige rentedragende geldleningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde op balansdatum.

Opbrengsten en kosten

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben.

Boekjaar

Het boekjaar van het fonds is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste jaar zal een verlengd boekjaar omvatten.



7. BELANGRIJKE INFORMATIE

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

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

De initiatiefnemer/beheerder verklaart dat de gegevens in dit investment memorandum in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit investment memorandum zou wijzigen. Uitsluitend de beheerder (Haerzathe Investments Beheer B.V. gevestigd te Oldenzaal) is verantwoordelijk voor de in het investment memorandum 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 investment memorandum zijn opgenomen. Indien zodanige informatie is verschaft of zodanige verklaringen zijn afgelegd, dient op dergelijke informatie of dergelijke verklaringen niet te worden vertrouwd als zijnde verstrekt of afgelegd door de beheerder. De afgifte van dit investment memorandum en de toekenning of inkoop van participaties op basis hiervan houden onder geen enkele omstandigheid in dat de in dit investment memorandum vermelde informatie op een later tijdstip dan de datum van dit investment memorandum nog juist is. Met dien verstande dat de gegevens die van wezenlijk belang zijn zullen worden geactualiseerd zodra daartoe aanleiding bestaat. Informatie over actualiteit van het investment memorandum kan worden ingewonnen bij de beheerder.

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

Dit investment memorandum is eveneens geen aanbod van, of uitnodiging tot aankoop van, of verzoek om in te schrijven op participaties van het fonds in enig rechtsgebied waar dit volgens de aldaar toepasselijke regelgeving niet geoorloofd is. Het fonds en de beheerder en/of enigerlei



gelieerde rechtspersoon hiervan zijn niet aansprakelijk voor enige schending van enige zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of deze persoon een mogelijke koper van participaties is of niet.

Ten aanzien van alle eventueel in dit investment memorandum -opgenomen verwijzingen naar- vermelde (verwachte) rendementen geldt dat de waarde van een participatie kan fluctueren en dat in het verleden behaalde resultaten geen garantie bieden voor de toekomst. U kunt mogelijk minder terugkrijgen dan u hebt ingelegd. Ten aanzien van toekomstgerichte verklaringen geldt dat deze naar hun aard risico's en onzekerheden inhouden aangezien ze betrekking hebben op gebeurtenissen en afhankelijk zijn van omstandigheden die zich in de toekomst al dan niet zullen voordoen.

De participaties zijn niet, noch zullen worden, genoteerd aan de Effectenbeurs van Euronext Amsterdam of enig andere officiële effectenbeurs.

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

8 RISICOFACTOREN

Algemeen

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

Alle materiële risico's van de participaties FGR Haerzathe Jannink worden hierna beschreven. Indien zich onverhoopt een calamiteit voordoet, dan zou dit van invloed kunnen zijn op de waarde van de investering en/of op de geprognosticeerde kasstromen. Als gevolg hiervan kunnen de participaties in waarde dalen en/of kunnen de uitkeringen aan de participanten niet c.q. gedeeltelijk plaatsvinden. Dit hoofdstuk tracht een algemeen beeld te geven van het risicoprofiel van beleggen in participaties FGR Haerzathe Jannink. Voor de individuele afweging of het beleggen in participaties FGR Haerzathe Jannink past binnen uw eigen risicoprofiel adviseren wij u deskundig financieel, juridisch en fiscaal advies in te winnen, zodat gegeven uw persoonlijke inkomens- en vermogenspositie, het risicoprofiel van het fonds individueel gewogen kan worden in uw investeringsbeslissing.

Aansprakelijkheid

De participanten zijn aansprakelijk voor het bedrag van de door hen verschuldigde inleg. Alle contracten en handelingen voor het fonds geschieden uitsluitend ten name van Stichting Haerzathe Janninkcomplex inzake het fonds. Stichting Haerzathe Janninkcomplex en Haerzathe Investments Beheer B.V. zijn niet bevoegd om namens de deelnemers te handelen. Namens de participanten kunnen dus geen handelingen worden verricht, zodat zij niet aansprakelijk zijn voor de verplichtingen van het fonds.

Huurrisico

Het huurrisico is het risico dat een huurder zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst niet (tijdig) nakomt, waardoor de huurrelatie tussen verhuurder en huurder wordt verbroken en er (tijdelijk) geen nieuwe huurder gevonden kan worden, dan wel dat de huurder bereid is tegen een lagere prijs te gaan huren en dit door verhuurder wordt geaccepteerd. Dit kan een negatieve invloed hebben op de liquiditeit- en vermogenspositie van het fonds waardoor geprognosticeerde uitkeringen niet (tijdig) zouden kunnen worden nagekomen. Ook zouden de participaties in waarde kunnen dalen.

Leegstandsrisico

Het risico bestaat dat delen van de vastgoedportefeuille geheel of gedeeltelijk leegkomen, doordat de huurovereenkomst (gedeeltelijk) wordt ontbonden en er tijdelijk geen nieuwe huurders gevonden kunnen worden. Dit kan een negatieve invloed hebben op de liquiditeit- en vermogenspositie van het fonds, waardoor geprognosticeerde uitkeringen niet (tijdig) kunnen worden nagekomen. Leegstand zou materiële gevolgen kunnen hebben op de resultaten van het fonds en waardoor de geplande uitkeringen aan participanten niet (tijdig) zouden kunnen worden nagekomen. Ook zouden de participaties in waarde kunnen dalen.

Inflatierisico

In door de initiatiefnemer uitgevoerde, prognoseberekeningen van het fonds wordt uitgegaan van inkomsten met als basis de huurpenningen van de huurovereenkomsten. In de huurovereenkomsten wordt geregeld dat de huur jaarlijks zal worden geïndexeerd. Echter de hoogte van de indexatie is gekoppeld aan de inflatie door de initiatiefnemer geschat op 2%. Voor de kosten wordt uitgegaan van inschattingen van zowel de hoogte van de kosten als een stijging daarvan, overeenkomstig een geschat inflatiecijfer (2%) voor de komende jaren. Hoewel de inschattingen zo realistisch mogelijk worden gemaakt, kunnen er afwijkingen in de cashflow tijdens de looptijd van het fonds optreden. Wanneer de gemiddelde inflatie lager is dan 2% dan kan dit een negatieve invloed hebben op de liquiditeit- en vermogenspositie van het fonds, waardoor de geplande uitkeringen aan participanten niet (tijdig) zouden kunnen worden nagekomen. Ook zouden de participaties in waarde kunnen dalen.

Juridisch risico

Bij de uitwerking van de structuur zoals verwoord in dit investment memorandum, zijn een aantal partijen betrokken. Hoewel de getroffen regelingen en de gemaakte overeenkomsten met zorg zijn opgesteld, valt niet uit te sluiten dat interpretatieverschillen kunnen ontstaan, dan wel dat onvoorziene omstandigheden zich kunnen voordoen. Deze interpretatieverschillen kunnen juridische, fiscale en/of financiële consequenties voor de participanten hebben.

Lock-up risico

Dit risico betreft het risico dat de belegging niet direct op ieder gewenst moment om te zetten is in liquide middelen. De participaties zijn beperkt verhandelbaar. Het risico bestaat dat onder omstandigheden de liquiditeit van participaties laag is en dat participaties derhalve (tijdelijk) niet binnen de gewenste termijn of tegen de gewenste prijs verhandeld kunnen worden.

Renterisico

Het rentepercentage van de hypothecaire financiering zal bij opname (grotendeels) gefixeerd worden voor een looptijd die korter is dan de exploitatieperiode van het fonds. Hierdoor zou gedurende de looptijd van het fonds de rentekosten hoger uit kunnen komen dan geprognosticeerd. Dit kan een negatieve invloed hebben op de liquiditeit- en vermogenspositie van het fonds waardoor geprognosticeerde uitkeringen niet (tijdig) zouden kunnen worden nagekomen. Ook zouden de participaties in waarde kunnen dalen.

Risico's met betrekking tot toekomstverwachtingen

Bij het beheer van het fonds worden beslissingen gemaakt op basis van toekomstverwachtingen. Deze zijn bij de opzet van het fonds gebaseerd op aannames, verwachtingen en informatie die per juni 2017 ter beschikking hebben gestaan van Haerzathe Investments Beheer B.V. en worden gedurende de looptijd aangepast aan de meest actuele situatie. Iedere (potentiële) participant dient te beseffen dat men toekomstverwachtingen met de nodige voorzichtigheid moet interpreteren.

FGR Haerzathe Jannink heeft niet de intentie of de verplichting de toekomstverwachtingen na verschijning van dit investment memorandum aan te passen, anders dan hetgeen zij verplicht is volgens van toepassing zijnde wet- of regelgeving. Afwijking van toekomstverwachtingen kunnen een negatieve invloed hebben op de liquiditeit- en vermogenspositie van het fonds, waardoor de geplande uitkeringen aan participanten niet (tijdig) zouden kunnen worden nagekomen. Ook zouden de participaties in waarde kunnen dalen. Risico's met betrekking tot de vermogensstructuur. Het fonds belegt deels met geleend geld. Ten opzichte van fondsen die niet met geleend geld beleggen wordt een groter risico gelopen. Participanten kunnen een hoger rendement behalen maar ook een groter verlies lijden op hun inleg doordat de hypothecaire financiering hoger in rang is en dus eerder afgelost wordt.

Verzekeringsrisico

De vastgoedportefeuille wordt verzekerd volgens gebruikelijke voorwaarden. Voor risico van het fonds zijn calamiteiten die niet of niet tegen marktconforme condities verzekeraar zijn.

Wetgevingsrisico

Een onzekere factor bij het beleggen in vastgoed is de politiek. Bepalingen ten aanzien van onder meer bodemverontreiniging, bestemmingsplannen, huurbescherming, arbeidsomstandigheden en fiscaliteit hebben de nodige gevolgen gehad. Hoewel er momenteel geen ingrijpende wijzigingen worden verwacht, is het niet uit te sluiten dat de wetgeving (inclusief jurisprudentie) de komende jaren gewijzigd zal worden. Deze wijzigingen kunnen juridische, fiscale en/of financiële consequenties voor het fonds of de participanten hebben.



9 BETROKKEN PARTIJEN

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

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 bewaarder

Stichting Haerzathe Jannink Complex
Woudenbergseweg 11
3953 ME Maarsbergen

Bestuur Stichting Haerzathe Jannink Complex

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



Notaris

Kienhuis Hoving Notarissen
Pantheon 25
7521 RR Enschedel



Accountant

BDO Audit & Assurance
Meander 725
6825 ME Arnhem



Ontwikkelaar

Kloos2 B.V.
Langelermatweg 4
7553 JD Hengelo



Uitvoerende bouworganisatie

Akor Bouw
Nijverdalseweg 134
7460 AD Rijssen



10 KLACHTENPROCEDURE

Haerzathe Investments Beheer B.V. treedt op als beheerder van beleggingsfondsen. In haar dienstverlening en optreden houdt de beheerder zoveel als mogelijk op zorgvuldige wijze rekening met de belangen van alle beleggers in bedoelde beleggings fondsen. Het is evenwel niet uit te sluiten dat een belegger niet tevreden is over de dienstverlening of het optreden.

De beheerder hecht aan een zorgvuldige en transparante behandeling van klachten van beleggers. Voor eventuele klachten van beleggers is de volgende procedure van toepassing:

Indienen klacht

Het is van belang dat een klacht zo spoedig als mogelijk wordt ingediend. Hoe langer een participant daarmee wacht, des te moeilijker zal het zijn om alle informatie te achterhalen die nodig is om een klachtzorgvuldig in overweging te nemen.

Klachten kunnen als volgt worden ingediend:

Schriftelijk: Haerzathe Investments Beheer B.V.
t.a.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 participant daarover berichten en aangeven wat de reden van de vertraging is en op welke termijn beantwoording plaats zal vinden. Die termijn zal niet langer zijn dan vier weken.

Voor de behandeling van de klacht kan de beheerder de participant 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 participant schriftelijk en gemotiveerd over het standpunt van de beheerder.

Reactie van de participant

Indien de participant 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 participant beoordelen. De reactie zal worden beantwoord op de wijze en termijn zoals hiervoor beschreven.

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

Eventuele vervolgprocedure

Indien blijkt dat de uitwisseling van standpunten niet leidt tot een voor de participant bevredigende oplossing kan de participant de klacht aanhangig maken bij het onafhankelijke klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid).

Financiële dienstverleners hebben geen enkele invloed op de wijze waarop klachten worden behandeld en inhoudelijk worden beoordeeld door het Kifid. Dat geldt ook voor het bestuur en de directie van Kifid.



BIJLAGEN

BIJLAGE I

FONDSVOORWAARDEN FGR HAERZATHE JANNINK

Begripsomschrijving.

artikel 1.

- 1.1 De volgende begrippen hebben in deze voorwaarden de hierna omschreven betekenis, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt:
- (a) Beheerder:**
De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Haerzathe Investments Beheer B.V.
- (b) Stichting:**
Stichting Haerzathe Janninkcomplex
- (c) fonds:**
het vermogen waarin ter collectieve belegging gevraagde of verkregen effecten, gelden, of andere goederen zijn of worden opgenomen en ten laste waarvan overeenkomsten en verplichtingen zijn of worden aangegaan teneinde de deelnemers in de opbrengst daarvan te doen delen;
- (d) deelnemers:**
rechthebbenden van participaties;
- (e) participaties:**
rechten van de deelnemers jegens de Beheerder en de Stichting, zoals nader bepaald in deze voorwaarden;
- (f) waarde van een participatie:**
de waarde van het fonds gedeeld door het aantal uitstaande participaties;
- (g) waarde van het fonds:**
de som van de waarde van de tot het fonds behorende goederen verminderd met de tot het fonds behorende verplichtingen, zoals nader omschreven in artikel 8;
- 1.2. Tenzij uitdrukkelijk anders blijkt, heeft een begrip dat in lid 1 is omschreven in het meervoud, met dienovereenkomstige aanpassing van de vermelde beschrijving, in het enkelvoud de betekenis als in lid 1 is omschreven. Tenzij uitdrukkelijk anders blijkt, heeft een begrip dat in lid 1 is omschreven in het enkelvoud, met dienovereenkomstige aanpassing van de vermelde omschrijving, in het meervoud de betekenis als in lid 1 is omschreven.
- 1.3 Voor zover iets anders niet ondubbelzinnig blijkt, zijn verwijzingen in deze voorwaarden verwijzingen naar de artikelen van deze voorwaarden.
- 1.4 Kopjes in deze voorwaarden zijn voor de uitleg daarvan zonder betekenis.

Naam. Duur.

artikel 2.

- 2.1. Het fonds wordt aangeduid met de naam: FGR Haerzathe Jannink.
- 2.2. Het fonds is gevormd voor onbepaalde tijd, zoals gespecificeerd in § [3.1] van het investment memorandum.

Aard. Doel. Fiscale status.

artikel 3.

- 3.1. Deze fondsvoorwaarden zijn van toepassing op de rechtsverhouding tussen de Beheerder, de Stichting en een deelnemer en creëren geen overeenkomst tussen de deelnemers onderling. De Stichting certificeert haar vermogen ten behoeve van ieder der deelnemers, pro rata naar het door hem of haar gehouden aantal participaties. Deze fondsvoorwaarden zijn aldus aan te merken als certificeringsvoorwaarden. De verplichting van een deelnemer om een bedrag te storten bij uitgifte van participaties is uitsluitend een verplichting jegens de Stichting. Deze fondsvoorwaarden en hetgeen ter uitvoering hiervan geschiedt, creëren geen contractuele verhouding, rechten of verplichtingen dan wel samenwerking tussen de deelnemers. Deze fondsvoorwaarden en hetgeen ter uitvoering hiervan geschiedt, vormen geen personenvennootschap.
- 3.2. De Beheerder zal het fonds beleggen in een gezondheidscentrum in het Jannink Complex gelegen aan de Haaksbergerstraat 147 in Enschede zoals nader beschreven in § [2.5] van het investment memorandum. De belegging geschiedt voor rekening van de deelnemers, pro rata naar het aantal participaties. Een deelnemer is jegens de Beheerder of de Stichting niet aansprakelijk boven het bedrag van de storting op de participaties..
- 3.3. De Stichting mag hypothecaire geldleningen aangaan ter financiering van de beleggingen voor zover deze in totaal niet meer bedragen dan 75 % van de waarde van het fonds.
- 3.4. Ter uitvoering van het in artikel 3 lid 2 bedoelde beleggingsdoel worden ten laste van het fonds geen verplichtingen aangegaan waardoor het totaal van de verplichtingen, waaronder begrepen eventuele voorzieningen, op enig tijdstip kan uitstijgen boven de waarde van de goederen van het fonds.
- 3.5. Het fonds is vormgegeven als een besloten fonds voor gemene rekening voor de Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

Stichting.

artikel 4.

- 4.1. De Stichting is juridisch gerechtigd tot alle goederen die tot het fonds behoren. Alle verplichtingen die tot het fonds behoren worden aangegaan ten name van de Stichting.
 - 4.2. Alle goederen en verplichtingen die deel uitmaken of deel gaan uitmaken van het fonds zijn respectievelijk worden ten titel van beheer voor de deelnemers verkregen door de Stichting. Daarbij wordt vermeld dat de Stichting optreedt inzake het fonds. Rekeningen en rechten op naam zullen staan ten name van de Stichting inzake het fonds.
 - 4.3. De Stichting treedt op in het belang van de deelnemers.
 - 4.4. De Stichting kan de deelnemers niet vertegenwoordigen.
 - 4.5. De Stichting is jegens de deelnemers slechts aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover de schade het gevolg is van verwijtbare niet-nakoming of gebrekkige nakoming van haar verplichtingen. Dit geldt ook wanneer de Stichting de bij haar in bewaring gegeven goederen geheel of ten dele aan een derde heeft toevertrouwd.
 - 4.6. Ten laste van het fonds komen alle door de Stichting ten aanzien van het fonds gemaakte kosten, waaronder mede begrepen de vergoeding en de kosten van door de Stichting ter uitvoering van haar verplichtingen onder deze voorwaarden ingeschakelde derden, mits het betreft derden die zijn ingeschakeld met goedkeuring van de Beheerder.
 - 4.7. De Stichting heeft recht op een jaarlijkse vergoeding ten laste van het fonds ter hoogte van de daadwerkelijke kosten die de Stichting maakt ten behoeve van het fonds, zoals vermeld in § [5.6] van het investment memorandum. De vergoeding is betaalbaar aan het begin van het kalenderjaar. Indien de daadwerkelijke kosten afwijken van de betaalde vergoeding, zullen deze worden verrekend met de vergoeding over het opvolgende jaar.
- 5.2. De Beheerder is bevoegd om bij het beheer te handelen in naam van de Stichting inzake het fonds. De Stichting verstrekt hierbij aan de Beheerder volmacht voor het verrichten van de in lid 1 bedoelde handelingen en voor alle overige handelingen ten aanzien waarvan de Beheerder de Stichting op grond van een bepaling in deze voorwaarden vertegenwoordigt. De Beheerder kan de deelnemers niet vertegenwoordigen.
 - 5.3. De Beheerder zal periodiek aan de Stichting rapporteren over het verrichte beheer.
 - 5.4. De Beheerder treedt bij het beheren in het belang van de deelnemers op.
 - 5.5. De Beheerder is jegens de deelnemers slechts aansprakelijk voor de door hen geleden schade, voor zover de schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de Beheerder.
 - 5.6. Ten laste van het fonds komen de vergoedingen en ten aanzien van het fonds gemaakte kosten zoals gespecificeerd in het investment memorandum. Daaronder is onder andere een aanvangsvergoeding begrepen voor de Beheerder van € 121.000, inclusief – voor zover verschuldigd – BTW.
 - 5.7. De Beheerder heeft recht op een jaarlijkse vergoeding ten laste van het fonds ter hoogte van € 32.500 inclusief – voor zover verschuldigd – BTW, welke vergoeding wordt geïndexeerd zoals vermeld in het investment memorandum. Deze vergoeding is betaalbaar per kwartaal.
 - 5.8. De Beheerder is gerechtigd tot een winstdeling van 20% van het surplus van de verkoopprijs minus de aankoopprijs van het onroerend goed bij dispositie.

Beheerder.

artikel 5.

- 5.1. De Beheerder is belast met het beheer van het fonds, waaronder mede is begrepen het beleggen van de goederen die behoren tot het fonds, het aangaan van verplichtingen ten laste van het fonds en het verrichten van alle overige handelingen ten behoeve van het fonds, alles met inachtneming van artikel 3 lid 2, artikel 4 leden 1 tot en met 3 en hetgeen overigens in deze voorwaarden is bepaald.
- 6.1. De deelnemers zijn economisch tot het fonds gerechtigd naar verhouding van het aantal participaties dat een deelnemer houdt. Onverminderd lid 2 komen, in de verhouding bedoeld in de vorige zin, alle voor- en nadelen, die economisch aan het fonds zijn verbonden, ten gunste respectievelijk ten laste van de deelnemers.
 - 6.2. Deelnemers zijn niet aansprakelijk voor de verplichtingen van de Beheerder en de Stichting en dragen niet verder in de verliezen van het fonds dan tot het bedrag dat in het fonds is of moet worden ingebracht als tegenprestatie voor de participaties die door een deelnemer worden gehouden.

Rechten en verplichtingen van deelnemers.

artikel 6.

- 6.1. De deelnemers zijn economisch tot het fonds gerechtigd naar verhouding van het aantal participaties dat een deelnemer houdt. Onverminderd lid 2 komen, in de verhouding bedoeld in de vorige zin, alle voor- en nadelen, die economisch aan het fonds zijn verbonden, ten gunste respectievelijk ten laste van de deelnemers.
- 6.2. Deelnemers zijn niet aansprakelijk voor de verplichtingen van de Beheerder en de Stichting en dragen niet verder in de verliezen van het fonds dan tot het bedrag dat in het fonds is of moet worden ingebracht als tegenprestatie voor de participaties die door een deelnemer worden gehouden.

Participaties.

artikel 7.

- 7.1. De participaties luiden op naam.
- 7.2. De Beheerder houdt een register, waarin de namen van alle deelnemers zijn opgenomen, onder vermelding van de aanduidingen van hun participaties, de datum van verkrijging van de participaties en het bedrag dat in het fonds is ingebracht of moet worden ingebracht als tegenprestatie voor een participatie. De Beheerder houdt voorts een register met de adressen van de deelnemers. Een deelnemer zal iedere wijziging in zijn adresgegevens onmiddellijk aan de Beheerder opgeven. Het laatst vermelde adres van een deelnemer in het adresregister wordt vermoed het juiste adres te zijn voor wat betreft de toezending van documenten aan deze deelnemer en voor iedere overige informatieverstrekking aan het adres van deze deelnemer overeenkomstig artikel 13 van deze voorwaarden.
- 7.3. Iedere deelnemer ontvangt op verzoek, terstond, kosteloos na de inschrijving of een wijziging daarin een door de Beheerder getekend, niet verhandelbaar uittreksel uit het register van deelnemers, voor zover het zijn participatie(s) betreft. Iedere deelnemer ontvangt op verzoek, terstond, kosteloos na de inschrijving of een wijziging daarin een door de Beheerder getekend, niet verhandelbaar uittreksel uit het adresregister, voor zover het zijn inschrijving betreft.
- 7.4. Het register van deelnemers en het adresregister zijn ten kantore van de Beheerder ter inzage van iedere deelnemer, doch uitsluitend voor zover het zijn eigen inschrijving betreft.

Vaststelling van de waarde van het fonds en de waarde van een participatie.

artikel 8.

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

Toekenning van participaties.

artikel 9.

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

Gemeenschap

artikel 10.

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

Overdracht van participaties.

artikel 11.

- 11.1. Participaties kunnen slechts worden overgedragen aan de Stichting, al dan niet vertegenwoordigd door de Beheerder. Participaties kunnen niet worden bezwaard. De Stichting is niet verplicht om participaties in te kopen. Indien de liquiditeitspositie van het fonds het toelaat kan de Beheerder ertoe besluiten om aan deelnemers de mogelijkheid te bieden tot inkoop van hun participaties, met instemming van ieder der deelnemers.
- 11.2. Levering van participaties geschiedt door een daartoe bestemde akte tussen de desbetreffende deelnemer en de Stichting.
- 11.3. Wanneer een deelnemer participaties wenst over te dragen aan een ander, kan hij de Stichting verzoeken om mee te werken aan een transactie, waarbij de deelnemer de participaties aan de Stichting overdraagt en de Stichting op haar beurt de participaties overdraagt aan de door de beoogde verkrijger. De betaling geschiedt in dat geval rechtstreeks tussen de bestaande en de beoogde deelnemer.

Oproepingen en mededelingen.

artikel 12.

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

Informatieverstrekking.

artikel 13.

- 13.1. De Beheerder zal jaarlijks voor de deelnemers kosteloos een opgave ter beschikking stellen bevattende ten minste de volgende gegevens:
 - a. de intrinsieke waarde van de beleggingen van het fonds;
 - b. de meest recente intrinsieke waarde per participatie.
- 13.2. De Beheerder zal periodiek informatie verstrekken aan het adres van iedere deelnemer. De Beheerder kan periodiek informatie verstrekken op haar website.

Boekjaar. Verslaglegging.

artikel 14.

- 14.1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar is een verlengd boekjaar.
- 14.2. De Beheerder stelt jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een verslag op over dat boekjaar, het jaarverslag, bestaande uit een vermogensopstelling, een staat van baten en lasten, alsmede een toelichting. In de toelichting worden ten minste opgenomen een overzicht van het verloop gedurende het boekjaar van de waarde van het fonds, van de beleggingen en de samenstelling van de beleggingen per het einde van het boekjaar.
- 14.3. Jaarlijks binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar en na afloop van het boekjaar maakt de Beheerder een tussentijds verslag op over de eerste respectievelijk de tweede helft van dat boekjaar bestaande uit een vermogensopstelling, een staat van baten en lasten, alsmede een toelichting. In de toelichting worden ten minste opgenomen een overzicht van het verloop gedurende de eerste helft van het boekjaar van de waarde van het fonds en de samenstelling van de beleggingen per het einde van de eerste helft van het boekjaar.
- 14.4. Het jaarverslag en het tussentijds verslag worden ondertekend door de Beheerder.
- 14.5. De Stichting, al dan niet bij volmacht vertegenwoordigd door de Beheerder, geeft aan een registeraccountant of een andere deskundige, als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 Burgerlijk Wetboek opdracht om de jaarrekening te onderzoeken. De accountant brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan de Beheerder en de Stichting en geeft de uitslag van zijn onderzoek in een verklaring weer.
- 14.6. De Beheerder zal ieder jaarverslag vergezeld van accountantsverklaring en ieder tussentijds verslag openbaar maken door publicatie op de beveiligde omgeving van haar website. Voorts zal een afschrift van deze documenten voor de deelnemers kosteloos verkrijgbaar zijn op het kantooradres van de Beheerder en desgewenst aan de deelnemers worden toegezonden.

Exploitatiesaldo.

artikel 15.

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

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

Vergadering van deelnemers.

artikel 16.

- 16.1. Binnen vijf maanden na afloop van een boekjaar wordt de jaarlijkse vergadering van deelnemers gehouden behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de vergadering van deelnemers op grond van bijzondere omstandigheden.
- 16.2. De agenda voor deze vergadering bevat in ieder geval de volgende onderwerpen:
 - a. verslag van de Beheerder en de Stichting over de gang van zaken in het afgelopen boekjaar;
 - b. de overige onderwerpen die met inachtneming van lid 4 op de agenda zijn geplaatst.
- 16.3. De bestuurders van de Beheerder en de Stichting worden uitgenodigd vergaderingen van deelnemers bij te wonen en hebben het recht in de vergadering het woord te voeren. De accountant kan door de Beheerder of de Stichting tot het bijwonen van de vergadering van deelnemers worden uitgenodigd.
- 16.4. De oproeping tot de vergadering van deelnemers en de vaststelling van de agenda voor de vergadering geschieden door de Beheerder. De oproeping zal ten minste veertien dagen voor de aanvang van die vergadering geschieden aan het adres van iedere deelnemer, alsmede op de website van de Beheerder.
- 16.5. De vergaderingen worden gehouden in Nederland op een door de Beheerder te bepalen plaats. Indien de voorschriften omtrent de oproeping en de plaats van de vergadering niet in acht zijn genomen, kunnen niettemin geldige besluiten worden genomen, mits alle deelnemers ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn en mits bij eenstemmigheid.
- 16.6. Het jaarverslag wordt bij de oproeping tot de vergadering beschikbaar worden gesteld. De verklaring van de accountant zal aan het jaarverslag worden toegevoegd.
- 16.7. Vaststelling van het jaarverslag door de vergadering van deelnemers strekt, voor zover die vergadering geen voorbehoud maakt, de Beheerder en de Stichting tot decharge voor de vervulling van hun taak over het desbetreffende boekjaar.
- 16.8. Binnen acht dagen na vaststelling van een jaarverslag wordt het jaarverslag vergezeld van accountantsverklaring openbaar gemaakt door de Beheerder door publicatie op haar website. Indien een jaarverslag

gewijzigd is vastgesteld, wordt dat jaarverslag tezamen met de daarop betrekking hebbende verklaring van de accountant door de Beheerder eveneens openbaar gemaakt op haar website. Voorts zal een afschrift van deze documenten voor de deelnemers kosteloos verkrijgbaar zijn op het kantooradres van de Beheerder en desgewenst aan de deelnemers worden toegezonden.

16.9. De vergaderingen van deelnemers worden geleid door een bestuurder van de Beheerder. Indien meerdere bestuurders van de Beheerder aanwezig zijn, zullen deze bestuurders een van hen aanwijzen als voorzitter van de vergadering. Is geen van de bestuurders van de Beheerder aanwezig, dan benoemt de vergadering zelf haar voorzitter.

De voorzitter van de vergadering wijst een secretaris aan.

Derden hebben geen toegang tot de vergadering en kunnen ook niet een gedeelte daarvan bijwonen of er het woord voeren, tenzij de voorzitter anders bepaalt.

16.10. Een deelnemer kan zich ter vergadering, mits bij schriftelijke volmacht, doen vertegenwoordigen door een andere deelnemer die zelf bevoegd is tot het uitoefenen van rechten voortvloeiende uit de door hem gehouden participaties of een andere persoon mits de Beheerder deze persoon heeft aanvaard als vertegenwoordiger.

16.11. Tenzij deze voorwaarden anders bepalen, worden alle besluiten van de vergadering van deelnemers genomen met volstreekte meerderheid van de stemmen verbonden aan alle ter vergadering vertegenwoordigde participaties, waarbij aan elke participatie één stem toekomt. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht. Bij staking van stemmen heeft de voorzitter van de vergadering een beslissende stem.

16.12. De voorzitter van de vergadering bepaalt de wijze van stemming.

Verslaglegging.

artikel 17.

Tenzij van het in de vergadering van deelnemers verhandelde een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden daarvan door de secretaris van die vergadering notulen gehouden. Notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende vergadering dan wel vastgesteld door een volgende vergadering van deelnemers; in het laatste geval worden zij ten blijke van vaststelling door de voorzitter en de secretaris van die volgende vergadering ondertekend.

Defungeren van de Beheerder of de Stichting.

artikel 18.

18.1. De Beheerder zal als zodanig defungeren:

- a. op het tijdstip van ontbinding van de Beheerder;
- b. door vrijwillig defungeren;
- c. doordat zijn faillissement onherroepelijk wordt, hij op enigerlei wijze het vrije beheer over zijn vermogen verliest, daaronder begrepen aan hem verleende surséance van betaling.

18.2. De Stichting zal als zodanig defungeren:

- a. op het tijdstip van ontbinding van de Stichting;
- b. door vrijwillig defungeren;
- c. doordat haar faillissement onherroepelijk wordt, zij op enigerlei wijze het vrije beheer over haar vermogen verliest, daaronder begrepen aan haar verleende surséance van betaling.

Vervanging van de Beheerder of de Stichting.

artikel 19.

19.1. Indien de Beheerder of de Stichting zijn functie als Beheerder respectievelijk Stichting op grond van artikel 18 wil of moet beëindigen, zal binnen vier weken nadat dit is gebleken een vergadering van deelnemers worden gehouden ter benoeming van een opvolgend Beheerder respectievelijk Stichting. Van de vervanging wordt aan alle deelnemers mededeling gedaan.

19.2. Indien niet binnen tien weken nadat is gebleken dat de Beheerder of de Stichting zijn functie wil of moet beëindigen een opvolgende Beheerder of Stichting is benoemd, is het fonds ontbonden. In dat geval wordt het vereffend overeenkomstig artikel 21, tenzij de vergadering van deelnemers besluit tot verlenging van de in de eerste zin bedoelde termijn.

Toepasselijkheid en wijziging voorwaarden.

artikel 20.

20.1. Door het enkele verkrijgen van een participatie onderwerpt een deelnemer zich aan de bepalingen van deze voorwaarden en verklaart hij deze in alle opzichten voor zich verbindend. Aan iedere deelnemer wordt een exemplaar van deze voorwaarden kosteloos op verzoek toegezonden. Deze voorwaarden zijn voorts kosteloos verkrijgbaar op het kantoor van de Beheerder.

20.2. Deze fondsvoorwaarden door de Beheerder en de Stichting tezamen worden gewijzigd na voorafgaande goedkeuring van de vergadering van deelnemers.

20.3. Een (voorstel tot) wijziging van deze fondsvoorwaarden met toelichting wordt bekendgemaakt aan het adres van iedere deelnemer.

20.4. Wijzigingen van deze fondsvoorwaarden waardoor rechten of zekerheden van de deelnemers worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, of waardoor het beleggingsbeleid wordt gewijzigd, worden niet tegen deelnemers ingeroepen voordat een maand is verstreken na bekendmaking van de wijziging op de wijze zoals vermeld in lid 3.

Ontbinding.

artikel 21.

21.1. Onverminderd artikel 19 lid 2, wordt het fonds ontbonden bij besluit van de Beheerder en de Stichting na voorafgaande goedkeuring van de vergadering van deelnemers.

21.2. De vereffening geschiedt door de Beheerder. De fondsvoorwaarden blijven tijdens de vereffening voor zover mogelijk van kracht.

21.3. Het liquidatiesaldo wordt aan de deelnemers uitgekeerd in de verhouding van het aantal participaties dat door een deelnemer wordt gehouden, waardoor de participaties vervallen. Eerst na het afleggen van de in lid 4 bedoelde rekening en verantwoording kan tot uitkering aan deelnemers worden overgegaan.

21.4. De Beheerder maakt een rekening en verantwoording op die vergezeld gaat van een verklaring van de accountant. Goedkeuring van de rekening en verantwoording door de vergadering van deelnemers strekt, voor zover die vergadering niet een voorbehoud maakt, tot decharge van de Beheerder en de Stichting.

Toepasselijk recht. Mediation. Rechter.

artikel 22.

22.1. Iedere rechtsbetrekking tussen de Beheerder, de Stichting en een deelnemer, is uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht.

22.2. Alle geschillen, geschillen over het bestaan en de geldigheid daaronder begrepen, die ontstaan in verband met deze fondsvoorwaarden of uit daarop voortbouwende rechtsbetrekkingen, zullen partijen trachten in eerste instantie op te lossen met behulp van mediation.

22.3. Indien het onmogelijk gebleken is een geschil als hiervoor bedoeld op te lossen met behulp van mediation, zal dat geschil worden beslecht door de rechter. Uitsluitend de rechter te Arnhem is bevoegd.

BIJLAGE II

Inschrijvingsformulier

VERKLARING DEELNAME IN FGR HAERZATHE JANNINK

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

De ondergetekende:

Achternaam: _____

Titel(s): _____

Voornamen voluit: _____

Geslacht: man/vrouw *

Geboorteplaats: _____

Geboortedatum: _____

Adres: _____

Postcode: _____

Woonplaats: _____

Telefoon overdag: _____

Telefoon 's avonds: _____

E-mailadres: _____

Legitimatiebewijs: paspoort / rijbewijs / Europese identiteitskaart *

Nr. legitimatiebewijs: _____

Afgegeven te: _____

Op: _____

Geldig tot: _____

Burgerlijke staat: gehuwd / ongehuwd * en wel / niet * als partner
geregistreerd *

Met : _____

Geboren te : _____

Op : _____

Wel / geen * partnerschapsvoorwaarden / huwelijkse voorwaarden *

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

De ondergetekende:

Statutaire naam: _____

Adres: _____

Postcode: _____

Vestigingsplaats: _____

Inschrijfnr. KvK***: _____

Personalia vertegenwoordigingsbevoegde

Directeur/directrice _____

Achternaam: _____

Titel(s): _____

Voornamen voluit: _____

Geslacht: man/vrouw *

Geboorteplaats: _____

Geboortedatum: _____

Adres: _____

Postcode: _____

Woonplaats: _____

Telefoon overdag: _____

Telefoon 's avonds: _____

E-mailadres: _____

Legitimatiebewijs Vertegenwoordigingsbevoegde directeur:

paspoort / rijbewijs / Europese identiteitskaart *

Nr. legitimatiebewijs: _____

Afgegeven te: _____

Op: _____

Geldig tot: _____

INSCHRIJVINGSFORMULIER

VERKLAART BIJ DEZE:

Op basis van het door Haerzathe Investments Beheer B.V. aan hem/haar verstrekte Investment Memorandum d.d. juli 2017 van FGR Haerzathe Jannink en onder voorbehoud van aanvaarding door participant, waartoe laatsgenoemde naar eigen goeddunken kan besluiten;

1. zich te verplichten deel te nemen in en mede te werken aan de totstandkoming van de statutair te Oldenzaal te vestigen fonds 'FGR Haerzathe Jannink' (verder ook te noemen het 'Fonds'), met het doel voor gezamenlijke rekening te participeren in het fonds;
2. bekend te zijn en akkoord te gaan met de inhoud van de bepalingen van het Fonds (bijlage I en het Investment Memorandum);
3. er mee in te stemmen dat het bestuur en de vertegenwoordiging van het Fonds wordt uitgeoefend door de Beheerder van het fonds, te weten Haerzathe Investments B.V., en verklaart bekend te zijn met de de inhoud van de fondsvoorwaarden van FGR Haerzathe Jannink en haar activa;
4. er mee in te stemmen dat Stichting Haerzathe Janninkcomplex (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 Haerzathe Janninkcomplex ;
5. zich te verplichten in het Fonds met participaties deel te nemen. Het deelnamebedrag bedraagt per participatie € 100.000 (exclusief 1,5% emissiekosten). Derhalve bedraagt het te storten bedrag per participatie, inclusief de 1,5% emissiekosten €; Ondergetekende stort een totaalbedrag van €(aantal participaties vermenigvuldigd met € 101.500). Dit bedrag dient na schriftelijke opgave van Haerzathe Investments B.V. te worden overgemaakt op een nader bekend te maken rekeningnummer ten name van FGR Haerzathe Jannink, onder vermelding van het aantal participaties en de naam van de participant.
6. kennis te hebben genomen van het feit dat de recht voor de inschrijvingsperiode te verkorten of te verlengen indien het aantal inschrijvingen hiertoe aanleiding geeft;
7. akkoord te gaan dat de definitieve deelname pas kan plaatsvinden nadat dit inschrijfformulier en het totale deelnamebedrag (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 of indien het doelbedrag reeds is gehaald (in welk geval wordt teruggestort);
8. kennis te hebben genomen van het feit dat de participaties nog moeten worden toegewezen en de wijze van toewijzing van participaties op basis van volgorde van binnenkomst;

Getekend te
.....op
.....
.....2017

(handtekening)

(handtekening) partner

Verzendadres inschrijvingsformulier (inclusief bijlagen):

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



**Haerzathe
Investments**

Haerstraat 125
Postbus 410

T. 0541 57 39 49
F. 0541 53 52 68