

INVESTMENT MEMORANDUM

Savannah Kantoorfonds



HUUB EN HEURMAN

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



Huub en Heurman

INVESTMENT MEMORANDUM SAVANNAH KANTOORFONDS

Colofon

Dit investment memorandum wordt gepubliceerd in verband met de aanbieding en uitgifte van deelnamebewijzen in het eigen vermogen groot € 3.400.000.

Bestaande uit 136 participaties met een nominale waarde van € 25.000 per stuk door

HH Savannah Kantoorfonds

Nijmegen, november 2022

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

VOORWOORD

Beste geïnteresseerde (belegger),

Voor u ligt het investment memorandum van het HH Savannah Kantoorfonds. In dit investment memorandum kunt u alle (technische) kenmerken lezen van ons nieuwe fonds. Wij willen u op voorhand graag danken voor de interesse in ons product.

HH Savannah Kantoorfonds is een initiatief van Huub en Heurman. Bij Huub en Heurman werken we dagelijks met enthousiasme om degelijke vastgoedbeleggingen te structureren en te beheren voor onze beleggers. Met het nieuwe HH Savannah Kantoorfonds zijn wij er naar onze mening in geslaagd om een vastgoedbelegging te structureren met een aantrekkelijk risico/rendementsprofiel. Het nieuwe vastgoedbeleggingsfonds is zo gestructureerd dat het voldoet aan onze eigen interne eisen rekening houdend met de huidige marktomstandigheden. Met vertrouwen leggen wij deze investeringsmogelijkheid dan ook aan u voor.

Mocht u naar aanleiding van dit investment memorandum aanvullende vragen hebben dan staan we u graag persoonlijk te woord voor de benodigde toelichting.

We verwelkomen u graag als participant in het HH Savannah Kantoorfonds.

Met vriendelijke groet,

Namens Huub en Heurman B.V.

Huub Feijen Pim Heurman

Nijmegen, november 2022



INHOUDSOPGAVE

| | | |
|----------------------|--|-----------|
| Colofon | 2 | |
| Voorwoord | 3 | |
| Inhoudsopgave | 4 | |
| 1 | Samenvatting | 6 |
| 2 | Huub en Heurman: Wie zijn wij? | 8 |
| 2.1 | Huub en Heurman | 8 |
| 2.2 | De personen | 8 |
| 2.3 | De juridische entiteit | 9 |
| 3 | De beleggingspropositie: Wat bieden we aan? | 10 |
| 3.1 | Het aanbod | 10 |
| 3.2 | Inschrijving | 10 |
| 3.3 | Het Register | 11 |
| 3.4 | Wettelijk toezicht | 12 |
| 4 | Het object: Waar investeren we in? | 14 |
| 4.1 | Het object | 14 |
| 4.1.1 | Bedrijventerrein Lage Weide | 14 |
| 4.2 | Savannahweg 67-69 | 14 |
| 4.2.1 | NEN metrages | 15 |
| 4.2.2. | Energielabel | 16 |
| 4.2.3 | Kadastraal | 17 |
| 4.2.4 | Bestemming | 18 |
| 4.3 | Gebruik | 19 |
| 5 | Beleggingsbeleid HH Savannah Kantoorfonds | 20 |
| 5.1 | Algemeen | 20 |
| 5.2 | NVM Kantorenmarkt 2022 | 20 |
| 6 | Fondsstructuur HH Savannah Kantoorfonds | 28 |
| 6.1 | Algemeen | 28 |
| 6.2 | HH Savannah Kantoorfonds | 28 |
| 6.3 | Initiatiefnemer / Beheerder Huub en Heurman B.V. | 28 |
| 6.4 | Stichting HH Savannah Kantoorfonds | 28 |
| 7 | Financiële opzet HH Savannah Kantoorfonds | 30 |
| 7.1 | Fondsinvestering | 30 |
| 7.2 | Vermogensstructuur | 30 |
| 7.3 | Eigen vermogen en rendement | 31 |
| 7.4 | (Hypothecaire) bancaire leningen | 31 |
| 7.5 | Exploitatieprognose | 32 |
| 7.6 | Kasstromen overzicht | 33 |
| 7.7 | Liquiditeitsoverzicht | 34 |
| 7.8 | Kosten en vergoedingen | 34 |
| 8 | Informatievoorziening en verslaglegging | 36 |
| 9 | Belangrijke informatie | 38 |
| 10 | Risicofactoren | 40 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 11 | Betrokken partijen | 42 |
| 12 | Klachtenprocedure | 44 |
| | Bijlagen | 46 |
| | Bijlage I Fondsvoorwaarden | 47 |
| | Bijlage II Statuten stichting HH Savannah Kantoorfonds | 52 |
| | Bijlage III Inschrijfformulier | 57 |
| | Bijlage IV Informatiedocument | 59 |

1 SAMENVATTING

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

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

Huub en Heurman B.V. heeft het initiatief genomen tot het aanbieden van 136 participaties HH Savannah Kantoorfonds. Het fonds richt zich op de gekwalificeerde vastgoedbelegger. Een beperkt aantal beleggers wordt de mogelijkheid geboden om middels participatie in het eigen vermogen van het fonds te investeren in deze aantrekkelijke beleggingspropositie.

HH Savannah kantoorfonds investeert in twee geschakelde kantoren langs de snelweg A2 op zichtlocatie aan de Savannahweg in Utrecht. De kantoren aan de Savannahweg 67-69 zijn in 2018 grotendeels gerenoveerd, zijn volledig verhuurd en hebben een energielabel A. Met een participatie in het HH Savannah kantoorfonds kunt u, gebruikmakend van de ervaring van Huub en Heurman, beleggen in de aantrekkelijke Utrechtse kantoormarkt. Er is zelfs nog huurpotentieel in de opzet aanwezig. Uniek aan het fonds is dat het volledig met eigen vermogen wordt gefinancierd. Er wordt dus geen gebruik gemaakt van leverage door (bank)financiering aan te trekken. Dit geeft naar de toekomst vrijheid in het financieringsbeleid van het fonds en beperkt het neerwaarts risico van uw belegging.

HH Savannah kantoorfonds is een vastgoedbeleggingsfonds gestructureerd in de vorm van een Fonds voor Gemene Rekening. Bij participatie kunt u als belegger een geprognosticeerd rendement (IRR) van 6,22% op uw investering verwachten. Het fonds heeft een middellange looptijd. Dat betekent dat tussen 6 en 7,5 jaar na aanvang van het fonds een exit gepland staat.

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

HH Savannah kantoorfonds is een Fonds voor Gemene Rekening met 136 gelijke participaties van € 25.000 per stuk. Het fonds kent een minimale deelname van € 100.000 en is hierdoor vrijgesteld van vergunning en prospectusplicht. Participanten beleggen buiten het toezicht van de AFM. Het fonds is een besloten fonds voor gemene rekening voor de vennootschapsbelasting. Het fonds is fiscaal transparant, in die zin dat het niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting. Hierdoor vindt heffing plaats bij de achterliggende participant en niet bij het fonds zelf.

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

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

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 28 december 2022.

De belangrijkste kenmerken:

- participeren in het eigen vermogen
- direct uitkeerbare rendement 6,00%
- beoogd rendement 6,22% IRR
- uitkeringen op kwartaalbasis
- investeren in een kantoorlocatie met huurpotentieel
- historische hedge tegen inflatie
- geen (bancaire) financiering
- deelnemen vanaf € 100.000
- geen emissiekosten



2. HUUB EN HEURMAN: WIE ZIJN WIJ?

2.1 Huub en Heurman.

Huub en Heurman is een initiatiefnemer en beheerder van vastgoedbeleggingsfondsen. Huub en Heurman B.V. is in 2021 gefuseerd met Haerzathe Investments. HH Savannah kantoorfonds is het eerste nieuwe beleggingsfonds na de succesvolle integratie van Haerzathe Investments en Huub en Heurman. Huub en Heurman houdt zich specifiek bezig met het initiëren en beheren van vastgoedfondsen voor family offices en particuliere beleggers. De beheeractiviteiten van Huub en Heurman bestaan uit het beheren van en of het directievoeren over niet-beursgenoteerde beleggingsfondsen met een (semi) open-end of closed-end karakter.

De beleggingsfondsen beleggen in vastgoed (of vastgoed gerelateerde producten). Het bestuur van Huub en Heurman B.V. wordt gevormd door Pim Heurman en Huub Feijen.

Huub en Heurman/Haerzathe Investments bestaat inmiddels meer dan 15 jaar en hebben tot op heden de volgende vastgoedfondsen succesvol geplaatst:

- Haerzathe Investments I C.V., afgerond met een gerealiseerde IRR van 8,93%;
- Haerzathe Vastgoedsatelliet I B.V., afgerond met een gerealiseerde IRR van 11,38%;
- Haerzathe Investments II C.V., afgerond met een gerealiseerde IRR van 0,64%;
- Haerzathe Studentenunits I B.V., nog lopend;
- Haerzathe Studentenunits II B.V., nog lopend;
- Haerzathe Short Term Fund I B.V., afgerond met een gerealiseerde IRR van 7,65%;
- FGR Haerzathe Klieverink Startersfonds, nog lopend;
- FGR Haerzathe Janninkcomplex, afgerond met een gerealiseerde IRR van 7,67%;
- Haerzathe Sporthal Huissen B.V., afgerond met een gerealiseerde IRR van 6,50%;
- FGR Haerzathe Oosterpoort, afgerond met een gerealiseerde IRR van 12,19%;
- HH Industrieel Vastgoed Hengelo, nog lopend;
- HH Tijdelijke School Utrecht B.V., nog lopend.

Bij Huub en Heurman willen we het beleggen in vastgoed-producten vooral niet moeilijker maken dan het is. Of zou moeten zijn. We realiseren eenvoudig verantwoorde vastgoedbeleggingen. Nuchter, reëel en vrij van opportunisme. De stenen en het lopende huurcontract vormen de basis. Deze twee hebben een risicoprofiel dat als uitgangspunt dient voor de opbouw van het uiteindelijke beleggingsproduct. Elke vastgoedbelegging of -ontwikkeling is te ontleden in gemakkelijk te beoordelen bouwstenen. Wanneer je weet hoe deze onderdelen samenwerken en op elkaar reageren kun je het risicoprofiel van de vastgoedbelegging beïnvloeden met de gemaakte keuzes in de opbouw van de belegging. Die modelmatige analyse is ons vertrekpunt. Daar geloven we in en daar ligt onze kracht. Onafhankelijk van sentimenten in de markt.

Het directe rendement op de inleg volgt dan uit de keuzes die gemaakt worden waarbij wij altijd als uitgangspunt hebben om terugbetaling van de inleg zo reëel mogelijk te maken. Zo worden onze producten gestructureerd en zo is HH Savannah Kantoorfonds opgezet. In het volgende hoofdstuk van dit investment memorandum zal hier verder op in worden gegaan.



2.2 De Personen.

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

Huub Feijen

Huub Feijen studeerde bestuurs- en organisatiewetenschappen aan de Radboud Universiteit Nijmegen, toen hij werd benaderd om onderzoek te doen naar bedrijfshuisvestings-behoefte in de gemeente Nijmegen. Tijdens dit onderzoek werd hij gevraagd zijn professionele loopbaan voort te zetten als bedrijfsmakelaar bij Strijbosch Thunnissen Bedrijfsmakelaardij B.V.. Daar was hij tot eind 2003 zowel in een bemiddelende als in een adviserende rol, actief op alle terreinen van het bedrijfsonroerendgoed. Per 01 januari 2004 besloot hij zelfstandig actief te worden op het terrein van vastgoedbeleggingen. Huub Feijen is een van de initiatiefnemers in Haerzathe Investments Beheer B.V. Binnen de Haerzathe Groep houdt hij zich als medeaandeelhouder sinds de oprichting bezig met de acquisitie van proposities en conceptontwikkeling. Huub Feijen is door de AFM (Autoriteit Financiële Markten) getoetst op deskundigheid en betrouwbaarheid.



HUUB HEEFT DE FOCUS OP DE 'STENEN'. VANAF ZIJN EERSTE WERKDAG IS HIJ BEZIG MET ONROEREND GOED IN DE MEEST RUIME ZIN. ZIET KANSEN EN KAN ALS GEEN ANDER DE RISICO'S VAN PROJECTEN, GEBOUWEN EN EXPLOITATIES BEOORDELEN. HUUB HEEFT EEN DUIDELIJKE EN MET NAME EIGEN VISIE OVER ONTWIKKELINGEN IN DE VASTGOEDWERELD. DURFT ANTICYCLISCH TE DENKEN EN TE HANDELEN EN KRIJGT ENERGIE VAN NIEUWE INITIATIEVEN.

Pim Heurman

Pim Heurman heeft een financiële achtergrond. Hij heeft Bedrijfskunde van de Financiële Sector gestudeerd aan de Vrije Universiteit in Amsterdam. Na het afronden van zijn studie is hij gaan werken bij De Nederlandsche Bank. Daar analyseerde hij in eerste instantie als toezichthouder de cijfers en bedrijfsvoering van financiële conglomeraten. Later is hij zich gaan specialiseren in beleggingen, treasury en balansbeheer en heeft hij zijn postdoctorale VBA opleiding afgerond. In 2005 is hij in dienst gegaan bij Haerzathe Investments, waar hij in 2012 medeaandeelhouder is geworden. Pim Heurman is door de AFM (Autoriteit Financiële Markten) getoetst op deskundigheid en betrouwbaarheid.



PIM IS DE CIJFER- EN STRUCTURENMAN. OPGELEID BIJ DE NEDERLANDSE BANK EN EEN KEI IN HET ANALYSEREN VAN DE FINANCIËLE RISICO'S EN STRUCTUREREN VAN HET PRODUCT. HIJ WORDT BLIJ VAN HET UREN SLEUTEL EN PERFECTIONEREN VAN HET BELEGGINGSPRODUCT EN DE BELEGGINGSDOCUMENTATIE.

2.3 De juridische entiteit

Juridisch hebben we onze krachten gebundeld in Huub en Heurman B.V. Deze besloten vennootschap naar Nederlands Recht is op 10 oktober 2018 opgericht met als doel om vastgoedbeleggingsfondsen te initiëren en te beheren. Huub en Heurman staat bij de Kamer van Koophandel vestiging Nijmegen ingeschreven onder kvk-nummer 72812087. HH Savannah Kantoorfonds zal het eerste beleggingsfonds van Huub en Heurman na de integratie met Haerzathe Investments worden. Huub en Heurman valt als uitgezonderde beheerder onder het zogenaamde AIFMD light regime van de AFM.

3. DE BELEGGINGSPROPOSITIE: WAT BIJEN WE AAN?

3.1 Het aanbod

Aangeboden worden 136 participaties in HH Savannah Kantoorfonds. Deze participaties kwalificeren we als een financieel/beleggingsproduct. Het beleggingsproduct is vorm gegeven in een bepaalde juridische structuur en het heeft een risicoprofiel dat volgt uit de keuzes die zijn gemaakt bij de structurering. In de basis bieden we een rendement op vermogen dat wordt ingelegd.

HH Savannah Kantoorfonds is gestructureerd in de vorm van een besloten fonds voor gemene rekening en wordt specifiek aangegaan voor de financiering van de aankoop en exploitatie van twee geschakelde kantoorpanden in Utrecht. Elke participatie geeft recht tot 1/136e deel van de resultaten en de (stille) reserves van het fonds. We richten ons op de gekwalificeerde vastgoedbelegger.

De totale investeringssom van het fonds bedraagt € 3.400.000 inclusief eenmalige kosten en liquiditeitsreserve. Het fonds wordt bij aanvang in zijn geheel gefinancierd met eigen vermogen. Er zal geen sprake zijn van (hypothecaire) bancaire financiering.

Het eigen vermogen zal worden opgehaald in 136 participaties van € 25.000. Elke participatie geeft recht op 0,735% eigendom. Er zijn (voorschot)uitkeringen gepland op kwartaalbasis. In het basisscenario (verkoop na 6 jaar tegen de aankoop prijs vrij op naam plus investering) wordt op het eigen vermogen een IRR behaald van 6,22%. Deze IRR komt uit op de volgende geprognosticeerde kasstromen. ►



Kasstromen bij participatie

| | |
|------------|---------------|
| 28-12-2022 | € -100.000,00 |
| 31-3-2023 | € 1.500,00 |
| 30-6-2023 | € 1.500,00 |
| 30-9-2023 | € 1.500,00 |
| 31-12-2023 | € 1.500,00 |
| 31-3-2024 | € 1.500,00 |
| 30-6-2024 | € 1.500,00 |
| 30-9-2024 | € 1.500,00 |
| 31-12-2024 | € 1.500,00 |
| 31-3-2025 | € 1.500,00 |
| 30-6-2025 | € 1.500,00 |
| 30-9-2025 | € 1.500,00 |
| 31-12-2025 | € 1.500,00 |
| 31-3-2026 | € 1.500,00 |
| 30-6-2026 | € 1.500,00 |
| 30-9-2026 | € 1.500,00 |
| 31-12-2026 | € 1.500,00 |
| 31-3-2027 | € 1.500,00 |
| 30-6-2027 | € 1.500,00 |
| 30-9-2027 | € 1.500,00 |
| 31-12-2027 | € 1.500,00 |
| 31-3-2028 | € 1.500,00 |
| 30-6-2028 | € 1.500,00 |
| 30-9-2028 | € 1.500,00 |
| 31-12-2028 | € 1.500,00 |
| 31-12-2028 | € 100.552,56 |

3.2 Inschrijving

Een potentiële investeerder kan inschrijven op minimaal 4 participaties door middel van het inschrijfformulier. De minimale inschrijving is € 100.000. Het inschrijfformulier wordt los bij het investment memorandum gevoegd. Inschrijving vindt plaats bij Huub en Heurman.

Inschrijving op de participaties is mogelijk tot het moment dat het totale op te halen eigen vermogen is bereikt. Dat wil zeggen dat er in totaal voor € 3.400.000 is ingeschreven. Hierna wordt de inschrijving gesloten. De inschrijvingsperiode, in verband met de uitgifte van de participaties, eindigt behoudens verlenging uiterlijk 28 december 2022. Het fonds behoudt zich expliciet het recht voor de inschrijvingsperiode te verkorten of te verlengen indien het aantal inschrijvingen hiertoe aanleiding geeft. Indien voornoemde het geval is, zal dit door Huub en Heurman schriftelijk aan reeds aangeelde 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 21 december 2022 in het bezit te zijn van Huub en Heurman.
2. Bij het inschrijfformulier dient een kopie paspoort (natuurlijke personen) / een gewaarmerkt en recent uittreksel van de Kamer van Koophandel en kopie paspoort van de bestuurder(s) (rechtspersonen) toegevoegd te worden. Dit zijn wij verplicht in verband met de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme. Wij zullen deze gegevens behandelen conform de richtlijnen identificatie en verificatie van persoonsgegevens. Indien een rechtspersoon een belang van meer dan 5% (i.c. 7 participaties of meer) verkrijgt in het fonds dan zijn wij verplicht aanvullende gegevens van de rechtspersoon op te vragen in het kader van het zogenaamde "know your customer". Huub en Heurman zal deze aanvullende gegevens (ingevuld UBO formulier, statuten van de rechtspersoon en het aandeelhoudersregister) dan bij de rechtspersoon opvragen.
3. De participant ontvangt van Huub en Heurman een bevestiging van deelname, waarin de toewijzing van participaties is aangegeven.
4. Met de bevestiging ontvangt de participant tevens het verzoek om het deelnamebedrag te storten op rekeningnummer NL14 RABO 0156 8478 33 ten name van de Stichting HH Savannah Kantoorfonds.
5. Het deelnamebedrag, afkomstig van een in Nederland vergunning houdende kredietinstelling, moet uiterlijk vijf werkdagen voorafgaand aan de startdatum zijn bijgeschreven op het vermelde rekeningnummer.
6. Nadat alle deelnamebedragen zijn ontvangen en is vastgesteld dat alle benodigde handelingen zijn verricht en aan alle formaliteiten is voldaan, zullen de participaties in het fonds bij volmacht worden uitgegeven.
7. Nadat alle participaties zijn uitgegeven ontvangt u van Huub en Heurman alle benodigde bescheiden, waaronder onder meer een uittreksel uit het participantenregister betreffende de eigen participatie.

De inschrijfformulieren worden behandeld op basis van volgorde van binnenkomst. Binnen vijf dagen na ontvangst van het inschrijfformulier informeert Huub en Heurman de inschrijver schriftelijk over het aantal voorwaardelijk toegewezen participaties. Onvoorwaardelijke toewijzing en uitgifte van de participaties vinden plaats in volgorde van ontvangst van volledig ingevulde en ondertekende originele inschrijfformulieren en na ontvangst van (i) het volledige verschuldigde bedrag ter zake de betreffende participaties

en (ii) een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de persoon die het inschrijfformulier heeft ondertekend. Indien sprake is van een rechtspersoon dient tevens (iii) een uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel te worden meegestuurd. Uitgifte van de participaties zal op zijn laatst plaatsvinden per 28 december 2022 (uitgiftedatum).

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

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

Huub en Heurman behoudt zich het recht voor om niet of slechts gedeeltelijk participaties toe te wijzen om welke reden dan ook. Inschrijving vindt plaats onder de voorwaarde dat, indien besloten wordt om de uitgifte van participaties HH Savannah Kantoorfonds 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:

Huub en Heurman B.V.

📍 Sint Stephanusstraat 20

📍 6512 HT Nijmegen

☎ 024 206 56 89

✉ info@huubenuurman.nl

🌐 www.huubenuurman.nl

3.3 Het register

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

3.4 Wettelijk toezicht

Aanbieders van beleggingen moeten conform de Wet financieel toezicht voldoen aan de prospectusplicht en/of de vergunningplicht. In sommige situaties geldt een vrijstelling en heeft de onderneming geen prospectusplicht (bij het aanbieden van effecten) of vergunningplicht (bij het aanbieden van beleggingsobjecten en bij het aanbieden van deelnemingsrechten in beleggingsinstellingen). Een van de situaties waarin de vrijstelling geldt, is bij aanbiedingen vanaf € 100.000 per effect, per beleggingsobject of per deelnemingsrecht. De reden van de vrijstelling is dat men van consumenten, die voor beleggingen kiezen met een minimale investering van € 100.000, mag verwachten dat zij voldoende deskundig en professioneel zijn om de aard van de aangeboden producten en de aanbieder van de producten naar behoren te kunnen beoordelen. De aanbieders moeten zich wel houden aan de regels over oneerlijke handelspraktijken. Is hun handelspraktijk oneerlijk, dan kan de AFM op basis van de Wet Oneerlijke handelspraktijken (Wet OHP) optreden. Door de minimale deelname van € 100.000 is HH Savannah Kantoorfonds vrijgesteld van vergunningplicht. Participanten beleggen bij deelname dus buiten het toezicht van de AFM. Wel heeft Huub en Heurman als AFM beheerder van het fonds een meldingsplicht inzake het fonds.

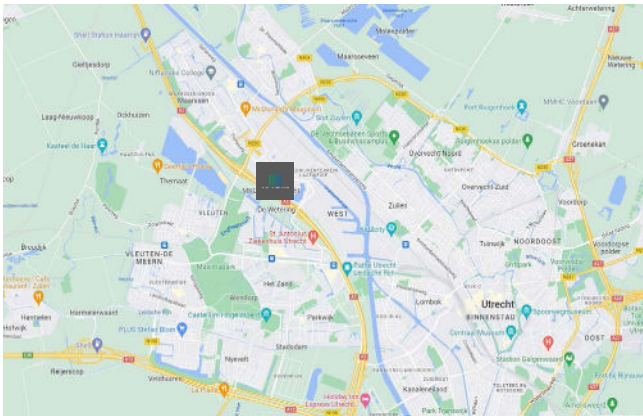
**Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.
Geen vergunning- en prospectusplicht voor deze activiteit.**



4. HET OBJECT: WAAR INVESTEREN WE IN?

4.1 Het Object

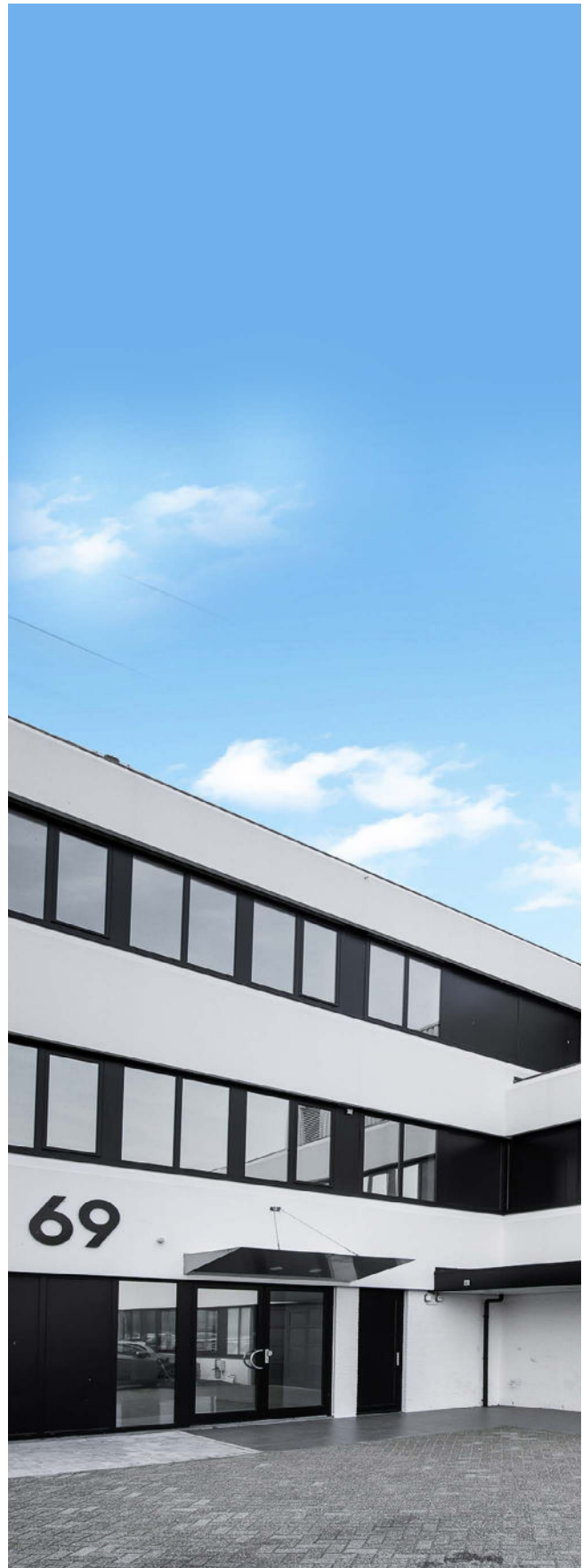
Het fonds investeert in twee geschakelde kantoren aan de Savannahweg 67-69 op het populaire bedrijventerrein Lage Weide in Utrecht. De panden zijn in 2018 gerenoveerd en beschikken over een energielabel A. De in totaal 1.855 m² verhuurbaar oppervlak is verdeeld over drie verdiepingen en is volledig verhuurd aan vier huurders. Voor drie huurders zijn de ruimten gemoderniseerd. Deze huurders betalen een marktconforme huurprijs. Eén vloer is nog niet gemoderniseerd. Deze huurder betaalt een huur die onder de marktprijs ligt. Er zijn mogelijkheden om deze ruimte te moderniseren en een nieuw huurcontract te sluiten tegen een hogere marktconforme huur na verbouwing. Huub en Heurman gaat deze gesprekken voeren na aankoop van de panden. In de investeringsopzet is rekening gehouden met een verbouwbudget voor deze werkzaamheden.

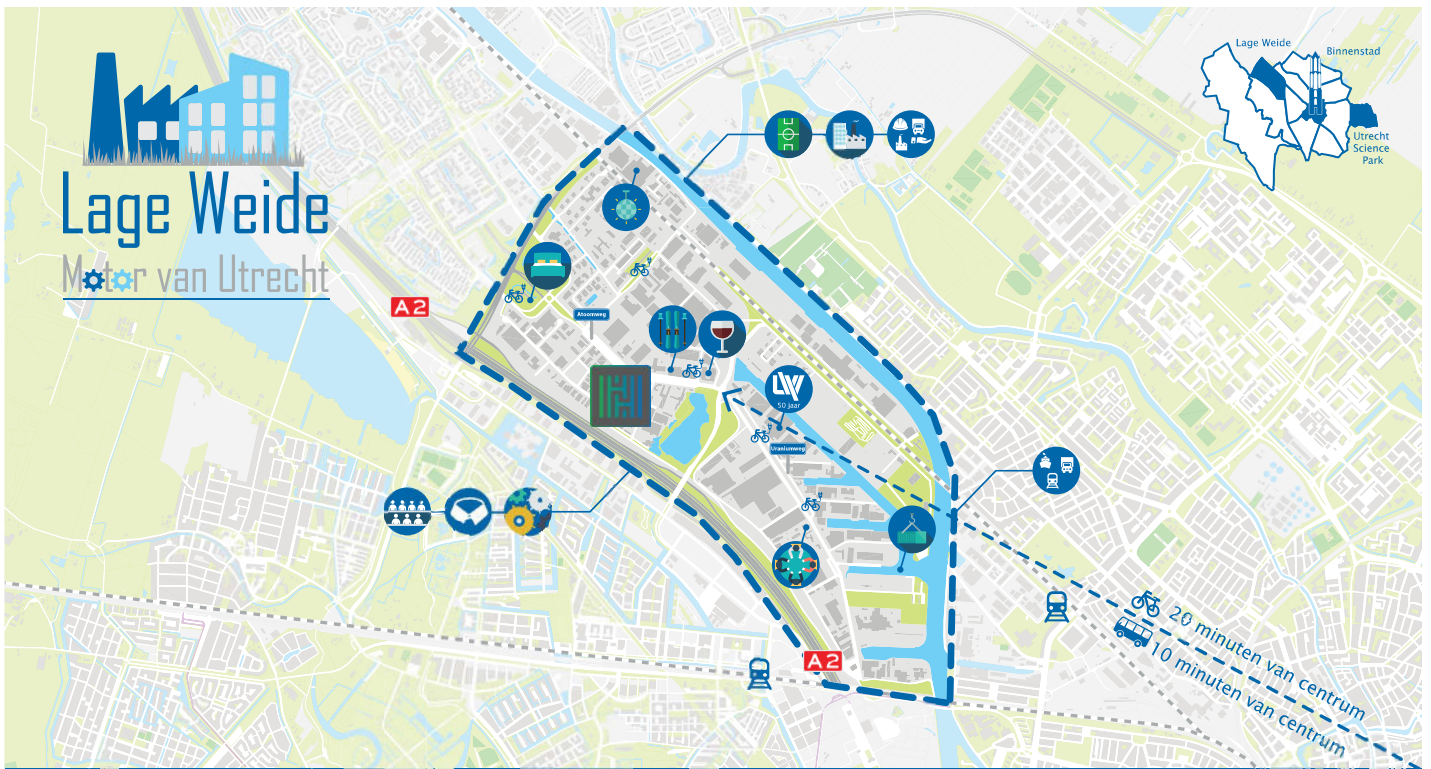


De panden bevinden zich op zichtlocatie langs de snelweg A2 recht tegenover het iconische gebouw van Louwman Exclusive Cars.

4.1.1 Bedrijventerrein Lage Weide

Bedrijventerrein Lage Weide is netto 308 hectare groot en biedt werkgelegenheid aan circa 18.000 mensen. Deze mensen werken bij meer dan 900 bedrijven: distributiecentra, bedrijvenverzamelgebouwen, ICT, het UW-bedrijf en steeds meer innovatieve startups met een focus op energietransitie en duurzaamheid. Het terrein is uniek vanwege de centrale ligging in Nederland, met een directe aansluiting op de A2 en een directe aansluiting op water en spoor. Daarnaast biedt de aanwezigheid van een binnenhaven met een rail- en een containerterminal extra mogelijkheden voor multimodaal en emissievrij goederenvervoer. De kantoren bevinden zich direct langs de snelweg A2 op een prima zichtlocatie.





Wist u dat Lage Weide...

- met 216 hectare (422 voetbalvelden) het grootste bedrijventerrein van Utrecht is?
- de thuisbasis is van 800 bedrijven?
- veel werkgelegenheid biedt in de sectoren industrie, bouw, logistiek en dienstverlening...
- ...voor zowel laag, middelbaar als hoger opgeleiden?

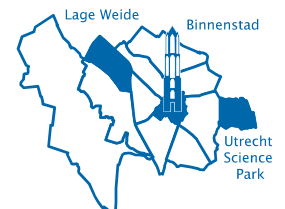
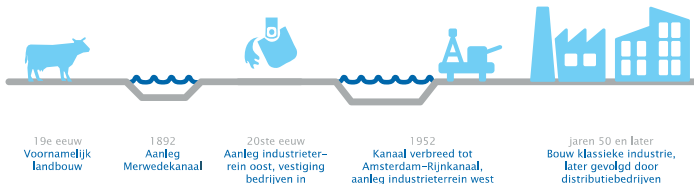
- de werkplek is van ongeveer 16.000 werknemers?
- daarmee een motor van de Utrechtse economie vormt?
- op maar 20 minuten fietsen en 10 minuten met de bus van het centrum ligt?
- er twee treinstations in de buurt liggen?
- een multimodaal knooppunt is, met water, spoor en snelweg?

Lage Weide beschikt daarnaast over...

- de vijfde grootste binnenhaven van Nederland, met containerterminal,
- een grote indoor ski- en snowboard-school;
- de evenementenlocatie DeFabrique;
- het Vineyard restaurant;
- de Atoomclub met ontmoetingsruimte en werkruimte voor ZZP'ers,
- de vergaderlocatie en ontmoetingsplek het Carlton President;
- een industrievereniging die meer dan 50 jaar bestaat;
- het keurmerk Veilig Ondernemen, sinds 18 november 2016;
- 5 oplaadstations voor deel e-bikes.

Lage Weide Motor van Utrecht

Toen



Nu

Weg-water-spoor

Lage Weide is een multimodaal knooppunt: het is zowel over de weg, het spoor als het water ontsloten. Lage Weide is één van de grootste binnenhavens van Nederland die toegankelijk is voor zeeschepen. Er vindt vlot overslag plaats tussen water, spoor en wegen. Het vormt de toegangspoort voor het goederenvervoer voor de stad en de regio.

Centrale ligging

Lage Weide is het grootste bedrijventerrein van Utrecht. De centrale ligging maakt de regio Utrecht tot een aantrekkelijke vestigingsplaats. Het bedrijventerrein vervult een belangrijke rol in het uitvoeren van logistieke processen, van bijvoorbeeld (web)winkels, veevoeder en bouwmaterialen.

Werkgelegenheid

Op Lage Weide werken circa 16.000 mensen voor ongeveer 800 bedrijven. Er is met name werk in de logistiek, techniek en transport. De gevestigde bedrijven bieden vooral kansen voor laag- en middenbaar opgeleiden. Ook vind je er bekende bedrijven, zoals DHL, HEMA, Strukton, Volker Wessels en FonQ.

Uniek gebied

Lage Weide vormt een uniek multifunctioneel gebied dat ruimte biedt aan een breed scala van bedrijven, van grootschalige multinationals tot eenmanszaak. Naast logistiek vind je er veel bouwbedrijven en groothandels, maar ook ICT, uitzendbureaus en bedrijfsverzamelgebouwen.

| | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

Toekomst

Hotspot voor werkgelegenheid

Op dit moment biedt Lage Weide 16.000 arbeidsplassen. De beroepsbevolking gaat de komende jaren sterk groeien. Lage Weide speelt hier een belangrijke rol in als hotspot voor werkgelegenheid.

Sterkere verbinding met Utrecht

Lage Weide is niet overal even bekend, waardoor er kansen blijven liggen. We werken aan een sterkere verbinding van het bedrijfsleven met het onderwijs, bijvoorbeeld door het Feest van de Techniek.

Toepassing van kennis en innovatie

Naast het Utrecht Science Park en de Jaarbeurs, wordt Lage Weide de derde 'broedplaats' voor innovatie en kennis. Samen met Eneco werken we aan de realisatie van een Energy Campus.

Centrum voor stadsdistributie

Samen met het bedrijfsleven kijken we of en hoe Lage Weide een rol kan gaan spelen in de stadsdistributie. De ligging van Lage Weide in het hart van Groot-Utrecht maakt het gebied hier erg geschikt voor.

Duurzaam mobiel

Bereikbaarheid is een belangrijke voorwaarde voor een goed vestigingsklimaat. Daarom stimuleren we duurzame mobiliteitsinitiatieven, zodat Lage Weide wordt ontwikkeld tot een duurzaam gebied.

Duurzame energie

Lage Weide is initiatiefnemer van het Energie Collectief Utrechtse Bedrijven, dat gezamenlijk investeert in duurzame energieopwekking en -besparing.

Motor van Utrecht

Lage Weide is het grootste bedrijventerrein van Midden Nederland. Dit gebied biedt enorme kansen voor de Utrechtse economie. In het zicht van de groeiende beroepsbevolking is Lage Weide als economische motor onmisbaar voor de toekomst van Utrecht.

De gemeente Utrecht is samen met de industrievereniging Lage Weide en het bedrijfsleven gestart met 'Impuls Lage Weide'. Met verschillende projecten wordt het terrein beter op de kaart gezet. Het doel is om werkgelegenheid te stimuleren en de samenwerking tussen onderwijs en bedrijfsleven te versterken.

Deze kaart geeft een overzicht van wat Lage Weide te bieden heeft en welke ontwikkelingskansen er liggen voor de toekomst.

4.2 Savannahweg 67-69

Het aan te kopen object bestaat uit twee geschakelde kantoorgebouwen op eigen grond. Op het perceel zijn 35 parkeerplaatsen, een motorparkeerplaats, een stelplaats voor containers en een fietsstalling gesitueerd. De gebouwen hebben een begane grond met deels één en deels twee verdiepingen bovenop de begane grond. De gebouwen zijn door drie mogelijke ingangen goed deelbaar voor het gebruik met meerdere huurders.



In 2018 is de schil gemoderniseerd en zijn de verhuurbare ruimten grotendeels gerenoveerd. De vloeren en wanden zijn opgeknapt, er zijn nieuwe glazen tussenwanden en LED verlichting aangebracht. Voor 1 huurder is dit nog niet gebeurd.



4.2.1 NEN metrages

De gebouwen zijn conform NEN 2580 opgemeten. Het meetrapport kan als volgt worden samengevat:

Samenvatting

| | |
|------------------------------------|-------------------------|
| Bruto vloeroppervlakte | 2.126,06 m ² |
| WO primair | 1.678,43 m ² |
| Algemene ruimte (bouwlaag niveau) | 145,82 m ² |
| Algemene ruimte (gebouw niveau) | 30,69 m ² |
| WO incl. toedeling bouwlaag niveau | 1.824,25 m ² |
| WO incl. toedeling gebouw niveau | 1.854,94 m ² |

De totale ruimte "gebouw niveau" wordt verdeeld over alle huurders van het pand. De algemene ruimte "bouwlaag niveau" wordt per verdieping verdeeld over de huurders van de desbetreffende verdieping.

4.2.2. Energielabel

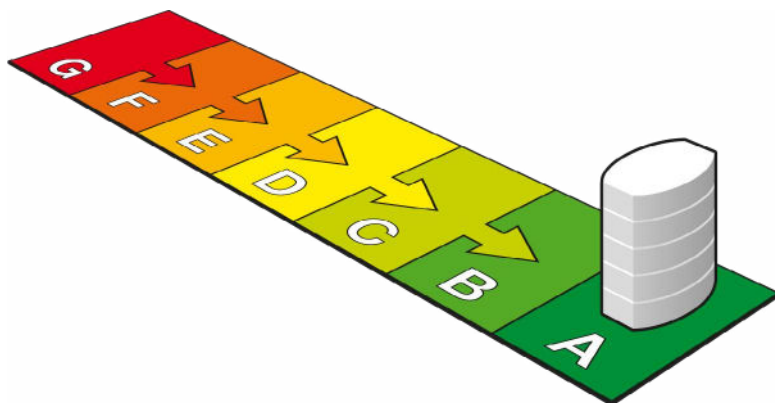
Per 1 januari 2023 moet een kantoorgebouw minimaal energielabel C hebben. Dit betekent een primair fossiel energiegebruik van maximaal 225 kWh per m² per jaar.

Voldoet het gebouw dan niet aan de eisen, dan mag het per 1 januari 2023 niet meer als kantoor worden gebruikt. Deze verplichting staat in het Bouwbesluit 2012. De panden aan de Savannahweg 67-69 zijn voorzien van een energielabel A.

Energielabel gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

Dit gebouw

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

3542AW, 67-69, Utrecht, Savannahweg

Kantoorfunctie

(zie de bijlage voor de samenstelling)

Gebruiksoppervlak

1922.9 m²

Opnamedatum

22-01-2019

Energielabel geldig tot

22-01-2029

Afmeldnummer

345510306

Naam adviseur

J. Zijlmans

Examenummer

5744

Handtekening

Adviesbedrijf

EN Vastgoed BV

Inschrijfnummer

IKB3049

KvK-nummer

55431003

EN Energielabel specialist
T. 075 622 6774
I. www.envastgoedvision.nl
Vastgoed vision

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

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:

Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m²), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m²), gas (m³/m²) en warmte (GJ/m²).
- De CO₂-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m²).

A

(zie toelichting in bijlage)



Straat (zie bijlage)

Savannahweg

Nummer/toevoeging

67 69

Postcode

3542AW

Woonplaats

Utrecht

Volnummer gebouw



597,1 MJ/m²

(megajoules)

32,6 kg/m²

(CO₂-emissie)

23,6 kWh/m² (elektriciteit)

10,8 m³/m² (gas)

0 GJ/m² (warmte)

4.2.3 Kadastraal

Het pand is kadastraal bekend:

Gemeente : Catharijne

Sectie : E

Nummer : 302

Grootte : 2.045 m²

Grens en grootte : vastgesteld

Coördinaten : 131622 - 458510

Omschrijving : Bedrijvigheid (kantoor)

Erf : tuin

Locaties : Savannahweg 67, 69, 69 A, 69 B en 69 C.



0 5 10 15 20 25m

12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 oktober 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Catharijne
Sectie E
Perceel 302

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



4.2.4 Bestemming

Bestemmingsplan Lage Weide:

Artikel 6 Kantoor

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor: kantoren; de daarbij behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

6.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

■ 6.2.1 Gebouwen

gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd; het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding maximum bebouwingspercentage mag niet worden overschreden; indien die aanduiding niet is aangegeven, is het bebouwingspercentage 100%; de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte; in afwijking van het bepaalde onder a., mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van 20 m² per bouwperceel.

■ 6.2.2 Bouwwerken,

geen gebouwen zijn de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, behoudens erf- en perceelafscheidings waarvan de bouwhoogte achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen; het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer; in afwijking van het bepaalde onder a, mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen. Gebouw en gebruik voldoet aan bestemmingsplan. Mogelijk geeft het bestemmingsplan een toegestane bouwhoogte tot 30 meter.



4.3 Gebruik

Het pand is volledig verhuurd aan 4 huurders en is in gebruik als kantoorruimte plus opslag.

| Indeling Object | Ruimte | Huurder(s) | VVO in m ² + p.p. |
|-----------------|---------------|------------------------------|---|
| Begane Grond | Kantoorruimte | The Branding Club N.V. | 290,52 m ² + 9 p.p. |
| Begane Grond | Kantoorruimte | Blue Digital B.V. (Samsung) | 405,95 m ² + 5 p.p. |
| Begane Grond | Opslag | Eager.One | 32,57 m ² |
| Begane Grond | Opslag | Mondzorggilde Nederland B.V. | 37,82 m ² |
| 1 e verdieping | Kantoorruimte | Eager.One | 805,44 m ² + 15 p.p. |
| 2 e verdieping | Kantoorruimte | Mondzorggilde Nederland B.V. | 282,64 m ² + 5 p.p. |
| Totaal | | | 1.854,94 m² + 34 p.p. |

De huurovereenkomsten hebben verschillende expiratedata. Huurder Eager.One is al sinds 2013 aan de Savannahweg gevestigd. De andere huurders zijn in de periode na de renovatie van het pand gecontracteerd. Bij aanvang van het fonds is de gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten 2,6 jaar. Dat is grotendeels door de beperkte resterende huurtermijn van huurder Eager.One. Dit is de huurrelatie waar het huurpotentieel in aanwezig is.



5. BELEGGINGSBELEID HH SAVANNAH KANTOORFONDS

5.1 Fondsinvestering

HH Savannah Kantoorfonds investeert zoals de naam al aangeeft in verhuurde kantoren. Het beleggingsbeleid van het fonds is gericht op het behalen van een zo optimaal mogelijk rendement met een behoudend risicoprofiel uit de verhuur van het vastgoed. Voor de panden aan de Savannahweg geldt dat deze in een gewilde omgeving gesitueerd zijn direct aan de rijksweg A2. Ze hebben een courante omvang en zijn in het bezit van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Bovendien zijn ze geschikt voor verhuur aan meer dan 1 huurder.

In het beleggingsbeleid van HH Savannah Kantoorfonds zit een value add element. De ruimte die is verhuurd aan Eager. One is nog niet gemoderniseerd maar huurder staat hier wel voor open. In de opzet van het fonds is rekening gehouden met een additionele investering om de modernisering voor Eager.One te realiseren en vervolgens de huur in lijn te brengen met de overige verhuurde ruimten. Dit is het (financiële) basisscenario voor het fonds.

De beleggingsstrategie voor de belegging gaat uit van buy and hold voor een exploitatieperiode van 6 tot 7,5 jaar. Bij de exit na deze eerste beleggingsperiode gaan we uit van een verkoopprijs die gelijk is aan de aankoopkosten koper (met de additionele investering). De periodieke voorschot betalingen op kwartaalbasis komen uit de lopende exploitatie.

In de (financiële) opzet van het fonds zijn we er van uitgegaan dat we gedurende de gehele looptijd van het fonds geen gebruik maken van bancaire financiering. Wanneer leverage in de toekomst waarde zou kunnen toevoegen voor de participanten in het fonds dan zouden we nog kunnen overwegen om zogenaamde leverage toe te voegen door het aantrekken van (een bancaire) financiering. Vooralsnog gaan we daar in het beleid van het fonds echter niet van uit.

5.2 NVM Kantorenmarkt

De NVM meldt in haar stand van zaken kantorenmarkt 2022 de volgende informatie over de Nederlandse kantorenmarkt: Zie weergave pagina 21 t/m 26.



De Nederlandse kantorenmarkt



De Nederlandse kantorenmarkt veerde in 2021 op na een moeizaam 2020. Ondanks dat thuiswerken gedurende het jaar de norm was, kwam de kantooropname in 2021 uit op het niveau van voor de Corona-uitbraak in 2020. De vraag trok vooral aan in de tweede helft van 2021. De totale opname kwam uit op ruim 1,2 miljoen m², wat circa 30% hoger is dan 2020. De hogere dynamiek bij kantoorhoudende bedrijven komt voort uit de goed draaiende economie. Ook heeft een flink aantal organisaties uitgestelde huisvestingsbeslissingen van voor de Corona-uitbraak doorgevoerd. Begin 2022 lijkt de pandemie achter ons te liggen en keren werknemers weer terug naar kantoor. Maar nieuwe onzekerheid over de oorlog in Oekraïne en de ongewisse gevolgen hiervan op de mondiale economie, werpen een schaduw op het perspectief voor de kantorenmarkt. Bovendien wordt de kloof tussen moderne kantoren met laag energieverbruik en verouderd kantorenvastgoed groter.

Krapte op de arbeidsmarkt raakt ook de kantorenmarkt

Een grote groep kantoorgebruikers worstelt nog met hun huisvesting. Zij hebben nog geen keuze gemaakt over eventuele krimp in ruimtegebruik of het investeren in de huidige huisvesting. Veel organisaties zitten bovendien nog vast aan doorlopende huurcontracten. Vooral grotere organisaties zijn begin 2022 nog bezig met het vaststellen van hun huisvestingsstrategie op de langere termijn. Kleinere bedrijven die al eerder zijn teruggekeerd naar kantoor maken gemakkelijker een beslissing over hun huisvestingssituatie, met name kleinschalige bedrijven met een technologische en/of innovatieve component. We zien daarom dat vooral dit soort bedrijven in 2021 geïnvesteerd hebben in hun huidige huisvesting of een nieuwe kantoorruimte hebben betrokken.

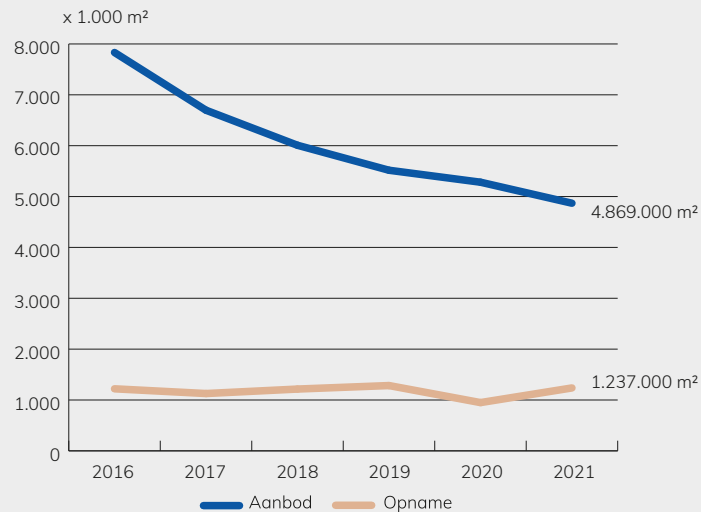
De financiële situatie van veel kantoorgebruikers is ondanks de pandemie goed. En dit biedt ruimte voor investeringen in de huisvesting. De krapte op de arbeidsmarkt speelt hierin een belangrijke rol. Bedrijven zijn bereid om de portemonnee te trekken om goed personeel aan te trekken en te behouden. In de grotere steden is de zogenaamde 'war on talent' al langere tijd gaande. Maar ook in kleinere plaatsen zien we dat organisaties meer moeite doen om werknemers te behouden. Zij zoeken bijvoorbeeld alleen nog kantoorruimte in de directe omgeving van het huidige personeel. Om deze reden is het opnamevolume ook buiten de grote steden hoog geweest in 2021. Dat neemt niet weg dat locatie leidend blijft. Aantrekkelijke omgevingen in stedelijke gebieden met veel voorzieningen en goede OV-ontsluiting blijven het meest gewild.

Kantoorhoudende bedrijven investeren daarnaast in hun huidige huisvesting. Het zogenaamde 'hybride werken' is niet nieuw en is een ontwikkeling die al jaren geleden is ingezet. De pandemie heeft alleen gezorgd voor een versnelling

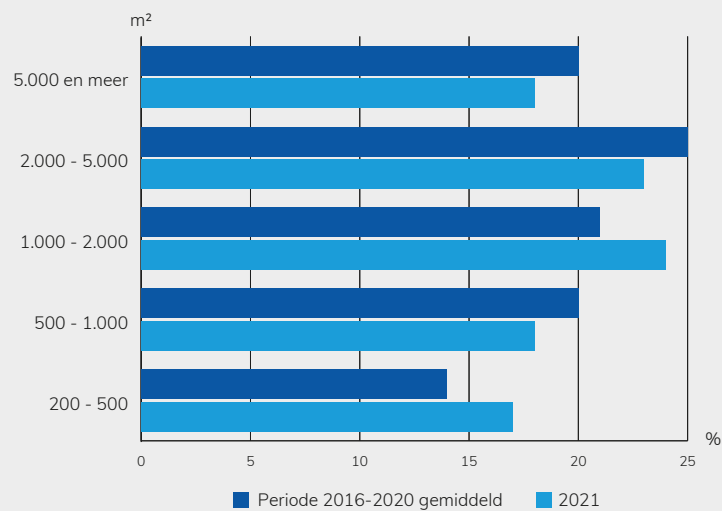
hiervan, maar heeft ook het eisenpakket van kantoorgebruikers veranderd. De herinrichting van kantoorvloeren focust zich op voorzieningen die onderlinge verbinding en innovatie bevorderen. Denk daarbij aan de vergroting van koffiecorners, bedrijfsrestaurants en creatieve ruimten. Kantoorruimten maken plaats voor gevarieerdere vormen van werkplekken. Daarbij zien we wederom een verschil in dynamiek tussen kleine bedrijven en grotere organisaties, waarbij kleinere bedrijven sneller stappen maken. Van grotere organisaties verwachten we in de loop van 2022 concrete beslissingen over hun huisvesting en daarmee ook de gevolgen voor het kantoorgebruik.

Andere investeringen hangen samen met de verduurzaming van kantoren. Het verplichte C-label voor kantoorruimten geldt vanaf 1 januari 2023. Na deze datum mag een kantoor niet meer gebruikt worden als het niet aan deze eis voldoet. Volgens cijfers van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) zijn aan begin van 2022 circa 65.000 kantoorgebouwen C-label plichtig en voldoet 44% aan deze eis. Van alle kantoren heeft 12% een rood label (een D label of slechter) en 44% nog geen geregistreerd label. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) schat dat ongeveer 30% van deze groep een groen label krijgt. In 2022 is er dus nog veel werk aan de winkel om een aanzienlijk deel van de kantoren 'groen' te krijgen. Kleine investeringen zijn vaak al toereikend om tot het C-label te komen. In de praktijk zien we dat bijna alle professionele kantooreigenaren de stap naar het C-label al hebben gemaakt. Sommige eigenaren anticiperen zelfs al op energielabel A, dat vanaf 2030 verplicht zal zijn. De komende jaren gaan we dan ook nog veel investeringen in verduurzamingsmaatregelen zien. Buiten deze verplichtingen komt daar een financiële prikkel bij. De sterk opgelopen energieprijzen zullen veel kantooreigenaren bewegen eerder te investeren in energiebesparende maatregelen. Ook gebruikers zullen eerder geneigd zijn voor energiezuinige kantoren te kiezen.

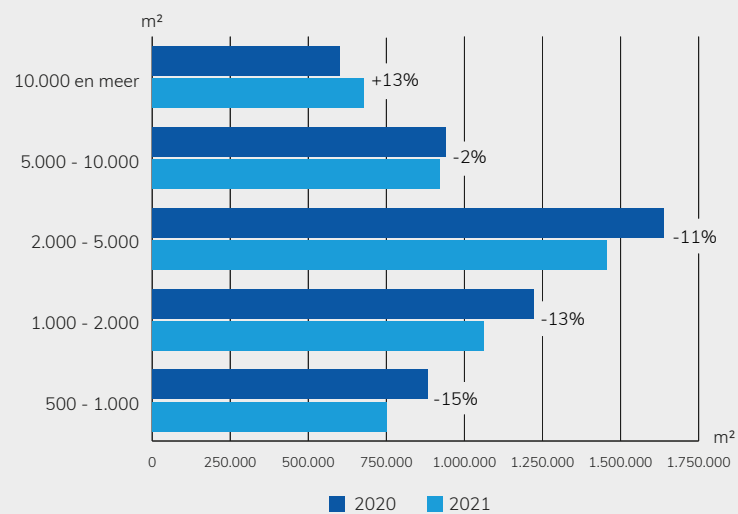
Kantoorruimte aanbod en opname



Opnamevolume naar oppervlakteklassen



Aanbodvolume naar oppervlakteklassen



Tekorten en overschotten in kantorenmarkt

De sterke kantooropname in 2021 heeft een grote bijdrage gehad in de daling van het beschikbare aanbod. Begin 2022 werd circa 4,87 miljoen m² kantoorruimte aangeboden, wat circa 8% minder is dan het jaar ervoor. Vooral in de metrages tussen 500 en 1.000 m² (-15%) en tussen 1.000 en 2.000 m² (-13%) zagen we een forse daling (zie figuur op pag.5). Bij grotere metrages (tussen 5.000 en 10.000 m²) was sprake van lichte afname (-2%). Bij de allergrootste metrages boven de 10.000 m² steeg het aanbod met 13%. Dit beeld toont aan dat kleinere bedrijven actiever zijn geweest op de gebruikersmarkt, maar ook dat er een geringere behoefte is aan grotere kantoorvloeren. Daarnaast zijn er verschillende behoeftes kantoorvloeren op de markt gekomen van bedrijven die in coronatijd ruimte hebben afgestoten.

Ook zien we dat het tempo waarmee grotere aanbodmetrages uit de voorraad worden gehaald voor transformatie of sloop is gestagneerd. De meeste volumineuze kantoren zijn al benut. Potentie voor transformatie is er nog steeds, maar dan vooral in kleinere kantoorobjecten. In het regeerakkoord van begin 2020 heeft het huidige kabinet de ambitie opgenomen om 15.000 woningen te creëren door middel van transformatie van kantoren. Heel concreet is de invulling van deze ambitie nog niet gemaakt. In de praktijk zien we dat lang niet alle leegstaande kantoren op locaties liggen die geschikt zijn voor woningen. Of ze liggen in regio's waar onvoldoende woningvraag is. Bovendien zijn kantoren nodig om aan de vraag te voldoen, zeker nu er druk ligt op de nieuwbouw.

Begin 2022 zien we terughoudendheid op de markt voor nieuwbouwkantoren. De bouw- en materiaalkosten liepen in 2021 sterk op en deze ontwikkeling zet zich voorlopig onverminderd voort. Daarnaast is er nog onzekerheid over de lange termijn effecten van de pandemie op het kantoorgebruik. Ontwikkelaars kijken hierdoor de kat uit de boom en willen geen risico's nemen. Daarnaast zijn veel gemeenten nog voorzichtig bij het goedkeuren van nieuwbouwplannen, omdat veel van hen nog niet zo lang geleden kampten met overaanbod in hun regio. Het beperkte aantal concrete nieuwbouwiniciatieven treft vooral de grote steden waar de markt al krap is. In krappe markten zien we kantoorruimten ontstaan in voormalige winkels of andere type gebouwen. Het voormalige V&D pand aan de Grote Markt in Groningen is een voorbeeld hiervan. In dit voormalig winkelpand wordt 7.800 m² kantoorruimte gecreëerd.

Ondanks de daling van het aanbod is er in Nederland veel aanbod dat al langere tijd te koop of te huur staat. In Nederland wordt 32% van het kantorenaanbod drie jaar of langer aangeboden. Het langjarige aanbod bestaat hoofdzakelijk uit verouderde objecten met lage energielabels die vaak op locaties liggen waar onvoldoende vraag is om het aanbod op te nemen. Omdat de vraag zich meer toelegt op kwaliteit en laag energieverbruik, neemt het perspectief voor veel van deze kantoren af.

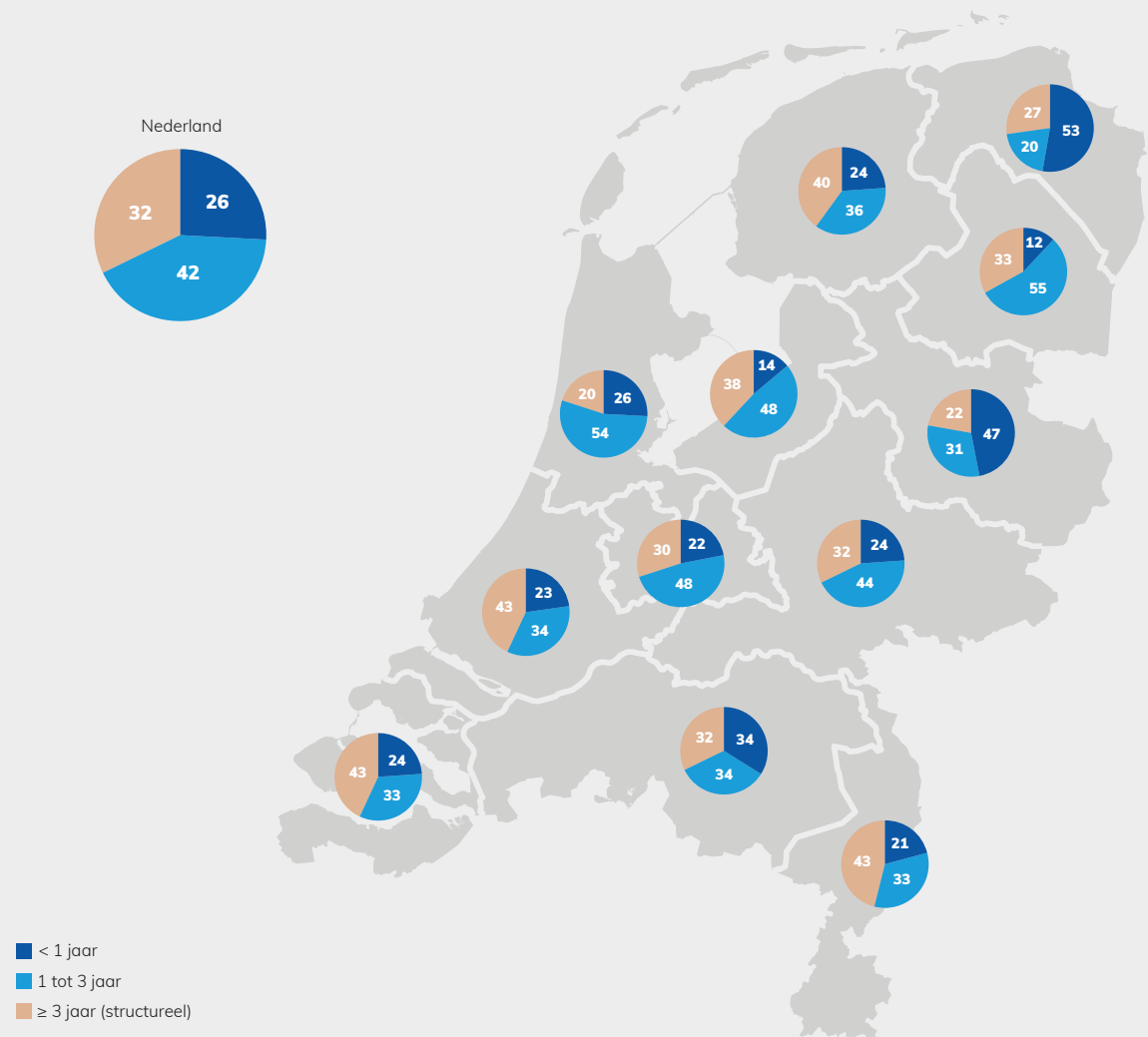
De provincie Limburg heeft met 46% het hoogste aandeel structureel aanbod, gevolgd door Zuid-Holland en Zeeland. In de provincies Overijssel en Noord-Holland is juist sprake van weinig structureel aanbod. In Flevoland en Drenthe valt op dat er weinig nieuw aanbod is. Binnen de provincies bestaan verschillen tussen de verschillende gemeenten. Bijvoorbeeld in Limburg, waar in Heerlen 79% van het aanbod structureel is en in Venlo slechts 9%. In het vervolg van dit rapport gaan we dieper in op de ontwikkelingen per provincie, waarbij ook het aanbod aan bod komt.

Prijsontwikkeling en beleggingen

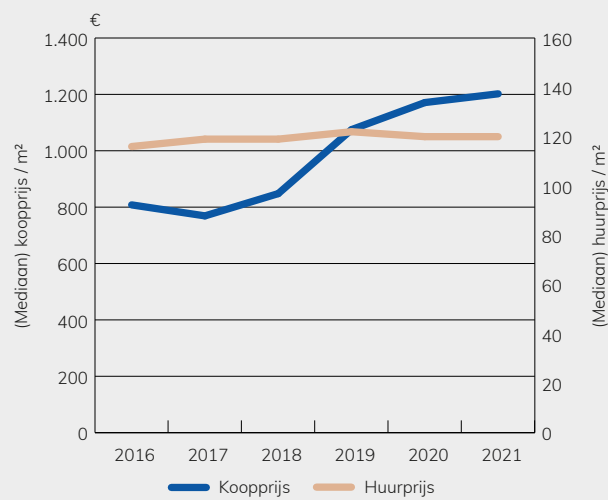
We zien al enkele jaren op rij een stabiele huurontwikkeling voor kantoren in Nederland. Op basis van de geregistreerde huurtransacties ligt de mediaan van de huurprijzen sinds 2016 telkens rond € 120,-/m², ook in 2021 (zie figuur). Gecorrigeerd voor inflatie is echter al lange tijd sprake van afname. Door de oplopende inflatie aan het eind van 2021 en het begin van 2022 staan de reële huurprijzen nog verder onder druk. Gedurende 2021 zagen we een stijging van huurprijzen op de beste locaties in de grote steden. Hier zijn huurders bereid meer te betalen voor hoogwaardige kantoren. Maar ook in grotere provinciesteden zoals Maastricht en Arnhem leidt krapte op de gewilde locaties tot hogere huren. Daar staat tegenover dat verouderde kantoren op slechte locaties steeds moeilijker verhuren. Op deze locaties dalen de huren en worden volop incentives verstrekt. In de koopmarkt voor eigen gebruik zien we een flinke prijsstijging sinds 2018. De mediaan van de koopprijs per m² ligt inmiddels boven de € 1.200,-/m².

Na de grote onzekerheid bij beleggers in 2020, zagen we in 2021 weer herstel van het beleggingsvolume in kantoren. Het totaal belegd vermogen in kantoren kwam uit € 4,64 miljard, ruim € 600 miljoen meer dan in 2020. Door het aanhoudende lage renteniveau en de ruime beschikbaarheid van kapitaal, was er veel geld beschikbaar voor commercieel vastgoed en daarmee kantoren. Grote (internationale) beleggers verdringen elkaar voor moderne kantoren en goed verhuurde objecten op de beste locaties. Maar het aanbod hiervan is zeer beperkt en dat drukt de dynamiek in de markt en leidt tot dalende aanvangsrendementen. We zien ook veel activiteit onder kleinere beleggers. Waar zij voorheen vooral investeerden in woningen, zagen we in 2021 dat zij hun focus verschoven naar alternatieven zoals kleinschalige bedrijfsruimten en kantoren. Dit als gevolg van een opgedroogd woningaanbod en restricties zoals de verhoging van de overdrachtsbelasting. Daar komt bij dat in verschillende gemeenten opkoopbescherming gaat gelden vanaf 2022. Ook projecten met transformatiepotentieel blijven gewild, hoewel die schaars zijn. Een punt van aandacht is de oplopende rente aan het begin van 2022. Ook het aflopen van opkoopprogramma's van de ECB remt de beleggingsactiviteiten. Samen met de groeiende onzekerheden door conflicten op het wereldtoneel, zorgt dat voor een veranderend risicoperspectief dat de dynamiek op de beleggingsmarkt kan dempen.

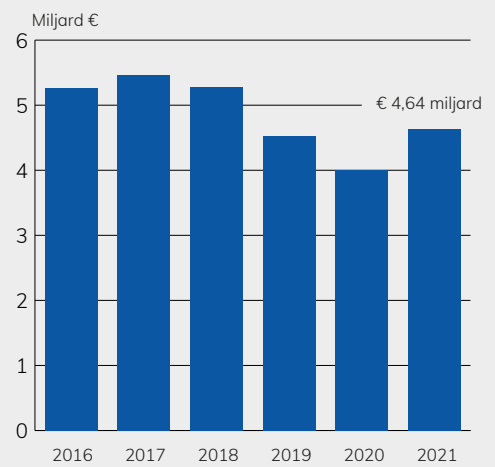
Duur van het aanbod per fase (in %)



Mediaan koop- en huurprijs kantoren



Belegingsvolume in kantoren



Bron: R.L. Bak Property Research & Consultancy, bewerkt door brainbay

Provincie Utrecht



Kantorenmarkt Provincie Utrecht

Na een forse dip in 2020 steeg de kantooropname in de provincie Utrecht in 2021 met 8%. Vooral de stad Utrecht profiteerde van de opgeveerde vraag, ondanks dat er

op de beste locaties in de stad een tekort aan moderne kantoorruimten is. Tegelijkertijd werden steden als Amersfoort en Nieuwegein geconfronteerd met een terugval in opname. Gedurende het jaar daalde het beschikbare aanbod in de provincie Utrecht met 3% tot 678.000 m². Het tempo waarmee het aanbod daalt, neemt licht af.

Ontwikkelingen aan de vraagzijde

In 2021 waren vooral kleinere organisaties actief op de kantorenmarkt. Van het totale opnamevolume in de provincie was 78% een opname van 2.000 m² of lager. In de periode 2016-2020 was dat gemiddeld 52%. Ook in 2020 was er veel vraag naar kleinere oppervlakten. In de provincie Utrecht zijn verschillende grote organisaties gevestigd, die sinds de Corona uitbraak in 2020 weinig activiteit laten zien in gebruik. Vorig jaar werd zelfs geen enkele opname van meer dan 5.000 m² geregistreerd. Deels wordt dit verklaard door het gebrek aan hoogwaardige kantoorruimten in Utrecht stad.

De stad Utrecht realiseerde met ruim 77.300 m² aan opgenomen kantoorruimte een fors herstel. In vergelijking met 2020 steeg de opname met maar liefst 68%. Opvallend was de opleving van randlocaties Rijnsweerd, Lage Weide, Leidsche Rijn en Kanaleneiland ten koste van het centrum en het stationsgebied. Op laatstgenoemde locaties is direct beschikbare kantoorruimte schaars, waardoor gebruikers uitwijken naar andere locaties in de stad. In Amersfoort halveerde de opname in 2021 ten opzichte van 2020 tot 11.500 m². Ook in voorgaande jaren lag het opnameniveau aanmerkelijk hoger. De terugval viel vooral op in het stationsgebied en De Hoef, waar doorgaans de meeste dynamiek is.

Ook in een tweetal satellietsteden van Utrecht viel de opname laag uit. De opname van 4.000 m² in Nieuwegein is de helft van die in 2020 en bovendien het laagste niveau in jaren. In Houten kwam de opname uit op 3.000 m², wat ook een halvering is. Zeist zag het aantal gerealiseerde transacties in 2021 stijgen, maar het opnamevolume viel terug met 16%. Vooral langs de invalswegen van Zeist vestigden zich een aantal nieuwe kantoorgebruikers. In Woerden stabiliseerde het aantal transacties, maar kwam het opnamevolume 40% hoger uit. De kantorenmarkt in Veenendaal had een zeer succesvol jaar. De opname steeg met ruim 5.000 m² tot 11.100 m² en het aantal transacties steeg van vier tot veertien.

Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

De laatste twee jaar neemt het aanbod in de provincie Utrecht beperkt af. Eind 2021 wordt 678.000 m² kantoorruimte aangeboden in de provincie, circa 20.000 m² minder dan een jaar eerder. De sterkste daling van het aanbod stamt uit de jaren voor 2018. Dat kwam door een flink aantal kantoortransformaties, vóóral in Utrecht stad, Amersfoort en Nieuwegein. Inmiddels stokt het tempo van de transformaties, omdat de meeste potentiële objecten zijn benut. Daarnaast neemt in een aantal gemeentes het aanbod toe, doordat veel aanbod slecht aansluit bij de marktvrage.

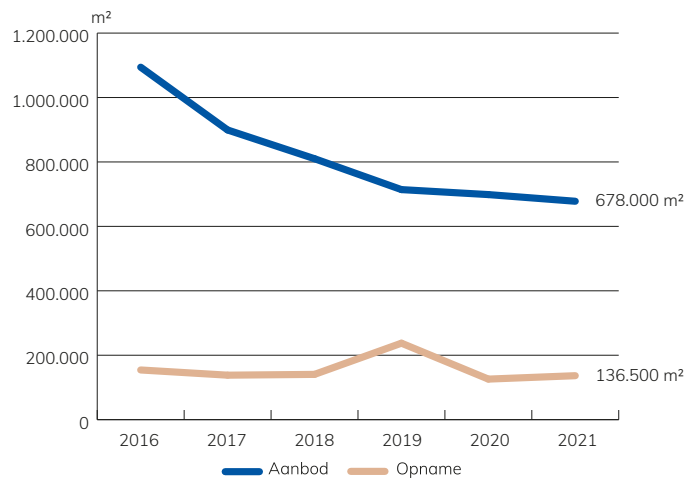
In Amersfoort steeg het aanbod gedurende het jaar met 13% tot 117.000 m². Circa 15% van de voorraad in Amersfoort wordt aangeboden en dat is ruim. De grootste clusters met aanbod liggen bij het centraal station en op de locaties Calveen en De Hoef. Vooral op de laatstgenoemde locatie zagen we het aanbod stijgen in 2021. Ook de gemeente Stichtse Vecht zag het aanbod stijgen. Hier is veel hardnekkig aanbod in Maarssen centrum. Structureel aanbod speelt ook een grote rol in Veenendaal, waar ondanks de aangetrokken vraag in 2021 nog altijd 40% van het aanbod structureel is. Het leeuwendeel van het aanbod ligt op de bedrijventerreinen langs de A12.

In Utrecht stad nam het aanbod in 2021 met 10% af tot bijna 250.000 m². Daarmee wordt circa 9% van de voorraad aangeboden. In het centrum en bij het station is het aanbodniveau ontoereikend om aan de vraag te voldoen. Een vijfde van het aanbod in de stad is structureel. Dit aandeel wordt kleiner, omdat op voormalige 'probleemlocaties' zoals Kanaleneiland en Rijnsweerd de vraag is aangetrokken of kantoren aan de voorraad zijn onttrokken. De aantrekkingskracht van Utrecht stad op kantoorgebruikers raakt aangrenzende kantoorsteden. In zowel Nieuwegein als Houten stabiliseerde het aanbod en nemen de looptijden waarbij aanbod een nieuwe gebruiker krijgt toe.

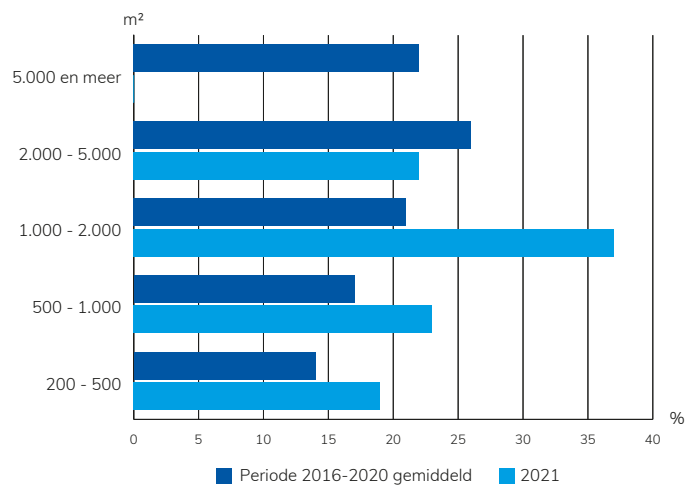
Prijsontwikkeling

De markt in Utrecht begeeft zich op twee snelheden. Vooral in Utrecht stad is veel vraag naar kantoorruimten. In het centrum en bij het station is de markt krap en dat zorgt voor stijgende huurprijzen die inmiddels oplopen tot bijna € 300,-/m². Ook naar andere moderne kantoren en goede locaties is voldoende vraag in de provincie, maar leidt dit nog niet tot noemenswaardige huurstijgingen. Aan de onderkant van de markt bevindt zich veel langjarig aanbod met lage courantheid. Hier staat het prijsniveau onder neerwaartse druk.

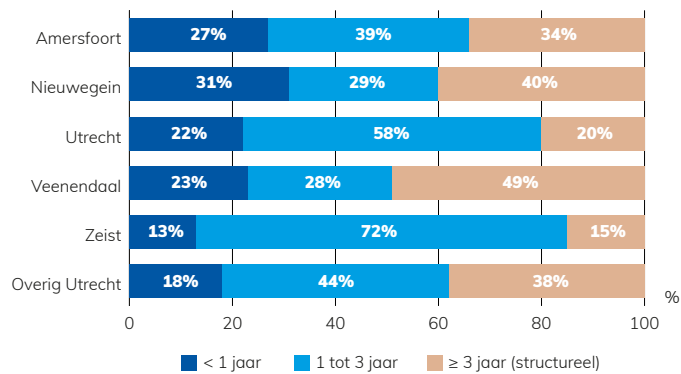
Kantoorruimte aanbod en opname



Opnamevolume naar oppervlakteklassen



Duur van het aanbod per fase



Bron: NVM Stand van zaken Kantorenmarkt 2022



6. FONDSSTRUCTUUR HH SAVANNAH KANTOORFONDS

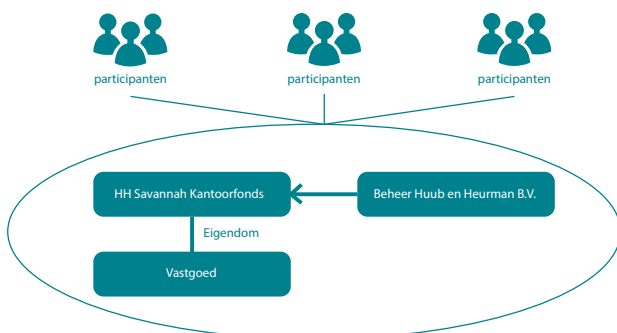
6.1 Algemeen

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

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

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

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



HH Savannah Kantoorfonds wordt aangegaan voor onbepaalde tijd. Na vervreemding van de objecten wordt het fonds beëindigd.

6.2 HH Savannah Kantoorfonds

HH Savannah Kantoorfonds is zoals we hebben beschreven in de vorige paragraaf gestructureerd in de vorm van een besloten fonds voor gemene rekening. Het fonds wordt specifiek aangegaan voor de aankoop, verduurzaming en exploitatie van de panden aan de Savannahweg 67-69 in Utrecht. De participanten in HH Savannah Kantoorfonds hebben recht op de resultaten en (stille) reserves van het fonds.

6.3 Initiatiefnemer / Beheerder Huub en Heurman B.V.

Huub en Heurman B.V. is initiatiefnemer en beheerder van HH Savannah Kantoorfonds. Een uitgebreide beschrijving van Huub en Heurman is te vinden in hoofdstuk 2 van dit investment memorandum. Huub en Heurman houdt zich met name bezig met het management en de exploitatie van het fonds. De taken en verantwoordelijkheden van Huub en Heurman zijn opgenomen in de fondsvoorwaarden.

De bij deze emissie betrokken rechtspersonen en natuurlijke personen hebben geen ander belang dan het initiëren en beheren van vastgoedbeleggingsfondsen. Er is geen sprake van mogelijke tegenstrijdige belangen tussen verplichtingen jegens het fonds en de eigen belangen van de betreffende personen. Tevens is er geen sprake van potentiële belangenconflicten tussen de plichten jegens Stichting HH Savannah Kantoorfonds of de bij deze emissie betrokken leden van bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen en hun eigen belangen en/of andere plichten.

6.4 Stichting HH Savannah Kantoorfonds

Stichting HH Savannah Kantoorfonds is belast met de bewaring van de activa van het fonds. De bewaarder functioneert daarbij onafhankelijk van Huub en Heurman en het fonds zelf. Omdat het fonds geen rechtspersoonlijkheid heeft, kan het zelf geen eigenaar van de activa zijn. Stichting HH Savannah Kantoorfonds houdt het juridisch eigendom. Zo wordt ook vermogensscheiding gewaarborgd, om te voorkomen dat andere crediteuren van Huub en Heurman of crediteuren van de afzonderlijke deelnemers zich op het fondsvermogen kunnen verhalen.

Stichting HH Savannah Kantoorfonds treedt op voor en ten behoeve van de participanten en behartigt de gezamenlijke belangen van de participanten. Het bestuur van de stichting zal worden gevormd door Huub Feijen en Pim Heurman.



7. FINANCIËLE OPZET HH SAVANNAH KANTOORFONDS

HH Savannah Kantoorfonds richt zich op de gekwalificeerde (particuliere) vastgoedbelegger die wenst te beleggen in vastgoed (gerelateerde) beleggingen met een middellange beleggingshorizon. In dit hoofdstuk worden de financiële uitgangspunten gepresenteerd en toegelicht die ten grondslag liggen aan de investeringen. De financiële gegevens in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op ten tijde van opmaak van dit investment memorandum bekende gegevens en door Huub en Heurman gemaakte inschattingen.

7.1 Fondsinvestering

De totale fondsinvestering benodigd voor de investeringen in de gebouwen, de mogelijke modernisering van de 1e verdieping en het structureren van het fonds bedraagt € 3.400.000.

Aankoopsom

| | |
|------------------------|-------------|
| Aankoop onroerend goed | € 2.725.000 |
| Overdrachtsbelasting | € 218.000 |
| | € 2.943.000 |

| | |
|--------------------|-----------|
| Investeringsbudget | € 150.000 |
|--------------------|-----------|

Bijkomende kosten

| | |
|--------------------------|-----------|
| Fee Huub en Heurman | € 150.000 |
| Makelaarscourtage | € 32.700 |
| Notaris en advieskosten | € 25.000 |
| Totaal bijkomende kosten | € 207.700 |
| Liquiditeitsreserve | € 99.300 |

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Totale investering | € 3.400.000 |
|---------------------------|--------------------|

Aankoop onroerend goed

Het onroerend goed wordt per 28 december 2022 aangekocht van Maatschap Wienesse. De totale aankoopkosten van het complex zijn € 2.725.000 kosten koper. De overdrachtsbelasting komt uit op € 218.000. De totale aankoop van het onroerend goed komt hiermee op € 2.943.000. Per 1-2-2023 na indexatie bedraagt de geschatte jaarlijkse bruto huuropbrengst € 225.500 zonder aanpassing van de huurprijs na verbouwing. Na verbouwing gaan we uit van een geschatte jaarlijkse huuropbrengst van € 250.000. Hiermee komt de aankoop van het onroerend goed uit op een kapitalisatiefactor van 13,05 keer de bruto huuropbrengst. Dat is gelijk aan een bruto aanvangsrendement van 7,66% v.o.n. Na verbouwing geldt een kapitalisatiefactor van 12,37 keer de bruto huuropbrengst en een bruto aanvangsrendement van 8,08%.

Bijkomende kosten

Naast de aankoopsom worden een aantal bijkomende kosten in rekening gebracht. Deze kosten zijn allemaal eenmalig. De bijkomende kosten zijn in totaal € 207.700 exclusief btw (6,11% van het totale vermogen) en zijn als volgt opgebouwd:

Fee Huub en Heurman

Dit is de vergoeding die de initiatiefnemer Huub en Heurman aan het fonds in rekening brengt voor de door haar uit te voeren werkzaamheden. Het bedrag is € 150.000 exclusief btw.

Makelaarscourtage Kleuver Vastgoed

Dit is de vergoeding die de makelaar Kleuver Vastgoed aan het fonds in rekening brengt voor de door haar uitgevoerde werkzaamheden bij de aankoop van het onroerend goed. Het bedrag is € 32.700 exclusief btw.

Notaris en advieskosten

Ten behoeve van de notariskosten voor het opstellen van de koopovereenkomst en de leveringsakte alsmede de advieskosten met betrekking tot de aankoop van het vastgoed is een bedrag opgenomen van € 25.000 exclusief btw. Deze kosten worden door de initiatiefnemer in rekening gebracht aan het fonds.

7.2 Vermogensstructuur

Het doel van de uitgifte van de participaties is om beleggers rendement op hun geïnvesteerd vermogen te laten behalen uit de verhuur van de panden. De opbrengsten uit hoofde van de uitgifte van de participaties dienen ter financiering van de aankoop van het onroerend goed, de bijkomende kosten en het vormen van het investeringsbudget en de liquiditeitsreserve.

De totale vermogensbehoefte van € 3.400.000 wordt bij aanvang gefund met eigen vermogen. Het is derhalve een zogenaamd full equity fonds.



7.3 Eigen vermogen en rendement

Het benodigde eigen vermogen van € 3.400.000 bestaat uit 136 gelijke participaties van € 25.000 per stuk. Alle participaties zijn onderling en ten opzichte van elkaar van gelijke rang zonder enig verschil in preferentie. Het fonds zal uit maximaal 34 participanten bestaan. Op basis van de uit de exploitatie beschikbare cashflows zullen de participanten de winstuitkeringen en de einduitkering ontvangen. Op basis van de geprognosticeerde resultaten in het uitgangsscenario met een verkoop van het onroerend goed eind 2028 voor een bedrag van € 3.263.335 kosten koper (de huur met verbouwing tegen de verkoop BAR die geldt bij het scenario van verkoop tegen aankoopprijs zonder verbouwing) ziet het schema van storting en (winst)uitkeringen er per minimale participatie van € 100.000 als volgt uit:

| | | |
|------------|----------------|---------------|
| 28-12-2022 | Inleg | € -100.000,00 |
| 31-3-2023 | Winstuitkering | € 1.500,00 |
| 30-6-2023 | Winstuitkering | € 1.500,00 |
| 30-9-2023 | Winstuitkering | € 1.500,00 |
| 31-12-2023 | Winstuitkering | € 1.500,00 |
| 31-3-2024 | Winstuitkering | € 1.500,00 |
| 30-6-2024 | Winstuitkering | € 1.500,00 |
| 30-9-2024 | Winstuitkering | € 1.500,00 |
| 31-12-2024 | Winstuitkering | € 1.500,00 |
| 31-3-2025 | Winstuitkering | € 1.500,00 |
| 30-6-2025 | Winstuitkering | € 1.500,00 |
| 30-9-2025 | Winstuitkering | € 1.500,00 |
| 31-12-2025 | Winstuitkering | € 1.500,00 |
| 31-3-2026 | Winstuitkering | € 1.500,00 |
| 30-6-2026 | Winstuitkering | € 1.500,00 |
| 30-9-2026 | Winstuitkering | € 1.500,00 |
| 31-12-2026 | Winstuitkering | € 1.500,00 |
| 31-3-2027 | Winstuitkering | € 1.500,00 |
| 30-6-2027 | Winstuitkering | € 1.500,00 |
| 30-9-2027 | Winstuitkering | € 1.500,00 |
| 31-12-2027 | Winstuitkering | € 1.500,00 |
| 31-3-2028 | Winstuitkering | € 1.500,00 |
| 30-6-2028 | Winstuitkering | € 1.500,00 |
| 30-9-2028 | Winstuitkering | € 1.500,00 |
| 31-12-2028 | Winstuitkering | € 1.500,00 |
| 31-12-2028 | Einduitkering | € 100.552,56 |

Met deze kasstromen komt het IRR van de participatie op 6,22%. In dit scenario gaan we uit van een jaarlijkse huurstream van circa € 297.000 ten tijde van verkoop. We zouden dan moeten verkopen voor 10,98 keer de huuropbrengsten oftewel een BAR kosten koper van 9,10%.

Scenario verkoop tegen aankoopprijs zonder huurverhoging/verbouwing (downside)

Zoals vermeld gaan we in het basis scenario uit van een verkoop per eind 2028 tegen een verkoopprijs van € 3.093.000 k.k. Wanneer we uitgaan van een scenario waarbij de verkoopprijs gelijk is aan de aankoopprijs en we geen gebruik kunnen maken van het huurpotentieel met bijbehorende verbouwing dan zou de verkoopprijs met geprognosticeerde jaarlijkse opbrengsten eind 2028 van circa € 267.840 uitkomen op € 2.943.000 k.k. In dit downside scenario wordt er nog altijd een IRR op de participatie behaald van 4,77%. Er zou dan verkocht moeten worden tegen een kapitalisatiefactor van 10,98 (BAR 9,10%).

Break-even scenario

Het break-even scenario waarbij een IRR van 0% wordt gehaald (de ontvangen uitkeringen zijn dan exact gelijk aan de investering van € 100.000) dient er in het geval van een scenario zonder verbouwing en zonder huurpotentieel eind 2028 te worden verkocht tegen een verkoopprijs van circa € 2.025.000 k.k. Met geschatte jaarlijkse huuropbrengsten ter hoogte van € 267.840 zou dat een verkoop BAR betekenen van 13,22% k.k.

Wanneer we het break even scenario berekenen op basis van een verkoop BAR die gelijk is aan de aankoop BAR 7,66% dan zouden de jaarlijkse huuropbrengsten eind 2028 circa € 155.000 moeten bedragen. Dat is € 83,66 per m².

7.4 (Hypothecaire) bancaire leningen

Het fonds maakt bij aanvang geen gebruik van (hypothecaire) bancaire financiering. Wanneer gedurende de looptijd van het fonds er een situatie ontstaat waarbij het toevoegen van bancaire financiering een significant positief effect zou hebben op het rendement van de participanten dan zou dit overwogen kunnen worden. Vooralsnog gaan we hier in het fonds echter niet van uit.

7.5 Exploitatieprognose

Deze paragraaf geeft een overzicht van de exploitatieprognose gedurende de looptijd van het fonds. De financiële overzichten zijn gebaseerd op een aantal verwachtingen en aannames ten aanzien van de jaarlijkse inkomsten en uitgaven, zoals die op datum van het investment memorandum gelden. In het overzicht is uitgegaan van een aanvangsdatum van 1 januari 2023. Een algemene aanname van Huub en Heurman die voor de huurinkomsten en de kostenposten geldt is de inschatting van de inflatie. Voor de huurinkomsten geldt dat voor de eerstvolgende huurindexaties uit is gegaan van een indexatie met 5%. Voor de volgende huurindexaties gaan we uit van 2,5% huurprijsaanpassing. De kosten worden met 2,5% geïndexeerd. Huub en Heurman heeft geen invloed op de uiteindelijke hoogte van de inflatie.

Exploitatie basisscenario met gebruik van de huurpotentie

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Huurinkomsten | € 250.000,00 | € 262.500,00 | € 269.062,50 | € 275.789,06 | € 282.683,79 | € 289.750,88 |
| Exploitatiekosten | € 10.000,00 | € 10.250,00 | € 10.506,25 | € 10.768,91 | € 11.038,13 | € 11.314,08 |
| Administratie | € 5.000,00 | € 5.125,00 | € 5.253,13 | € 5.384,45 | € 5.519,06 | € 5.657,04 |
| Jaarrekening | € 10.000,00 | € 10.250,00 | € 10.506,25 | € 10.768,91 | € 11.038,13 | € 11.314,08 |
| Onderhoud | € 5.000,00 | € 5.125,00 | € 5.253,13 | € 5.384,45 | € 5.519,06 | € 5.657,04 |
| Fee HH | € 24.000,00 | € 24.600,00 | € 25.215,00 | € 25.845,38 | € 26.491,51 | € 27.153,80 |
| Totale kosten | € 54.000,00 | € 55.350,00 | € 56.733,75 | € 58.152,09 | € 59.605,90 | € 61.096,04 |
| Resultaat | € 196.000,00 | € 207.150,00 | € 212.328,75 | € 217.636,97 | € 223.077,89 | € 228.654,84 |

Opbrengsten

Dit is het totaal van de te verwachten jaarlijkse huuropbrengsten. Deze inkomsten zijn de enige inkomsten van HH Savannah Kantoorfonds en is dus uitermate afhankelijk van deze kasstroom. Bij aanvang van het fonds wordt uitgegaan van jaarlijkse huurinkomsten ter hoogte van € 250.000. Dit zijn de geschatte jaarlijkse huuropbrengsten na verbouwing. Alle huuropbrengsten zijn btw belast of met btw compensatie.

Exploitatiekosten

De exploitatielasten omvatten de kosten die direct te maken hebben met het bezit van het vastgoed. Dat zijn de gemeentelijke lasten en de verzekeringspremie. De totale exploitatielasten worden in 2023 op € 10.000 exclusief btw ingeschat. De exploitatielasten zijn als volgt onder te verdelen.

Gemeentelijke lasten

Dit betreffen de object gebonden kosten zoals de gemeentelijke heffingen. Deze kosten zijn bij aanvang geprognosticeerd op € 7.000 op jaarbasis. Het aanvangsbedrag is een inschatting van de initiatiefnemer op basis van ervaringscijfers en de gegevens uit het aankooponderzoek. Het aanvangsbedrag zal uiteindelijk door de gemeente Utrecht worden vastgesteld en Huub en Heurman heeft hier geen invloed op.

Verzekeringen

Dit betreffen de kosten voor de opstalverzekering van de objecten en de verhuurdersaansprakelijkheidsverzekering. Deze kosten zijn bij aanvang geprognosticeerd op € 3.000 op jaarbasis. Het aanvangsbedrag is een inschatting van Huub en Heurman op basis van ervaringscijfers. Door middel van de keuze voor een verzekeraar heeft de initiatiefnemer enige invloed op deze kostenpost.

Administratiekosten

Dit betreffen de geschatte kosten die in rekening worden gebracht voor het voeren van de administratie van het fonds. Bij aanvang worden deze ingeschat op jaarlijks € 5.000 exclusief btw.

Kosten Jaarrekening

Dit betreffen de jaarlijkse kosten voor het opmaken van de jaarrekening. Bij aanvang worden deze ingeschat op jaarlijks € 10.000 exclusief btw.

Onderhoudskosten

Dit betreffen de geschatte onderhoudskosten die in rekening worden gebracht. Bij aanvang worden deze ingeschat op jaarlijks € 5.000 exclusief btw.

Vergoeding Huub en Heurman

Dit is de vergoeding voor Huub en Heurman voor haar financiële en overige beheersmatige werkzaamheden en voor kosten die noodzakelijk zijn voor de instandhouding van het fonds. Te denken valt hierbij aan kosten voor het houden van de jaarvergaderingen, kosten die gemaakt worden om de participanten periodiek te informeren, etc. De jaarlijkse vergoeding voor Huub en Heurman is € 24.000 exclusief btw.

Resultaat

Het resultaat ontstaat na aftrek van alle kosten van de huuropbrengsten.

Resultaat

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Resultaat | € 196.000,00 | € 207.150,00 | € 212.328,75 | € 217.636,97 | € 223.077,89 | € 228.654,84 |
| REV | 5,76% | 6,09% | 6,24% | 6,40% | 6,56% | 6,73% |

In bovenstaand overzicht is te zien dat met uitzondering van het eerste jaar het resultaat voldoende is om de uitkering van 6% over het ingebrachte vermogen aan de participanten te voldoen.

7.6 Kasstromen overzicht

Het kasstromen overzicht van het fonds laat een overzicht zien van de feitelijke geldstromen die naar verwachting in de loop van de boekjaren binnenkomen en uitgaan. Onderstaand wordt het kasstromen overzicht, verkregen via de indirecte methode, weergegeven.

Kasstromen

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Uitkering aan participanten | € 196.000,00 | € 207.150,00 | € 212.328,75 | € 217.636,97 | € 223.077,89 | € 228.654,84 |
| Kasstroom | € 204.000,00 | € 204.000,00 | € 204.000,00 | € 204.000,00 | € 204.000,00 | € 204.000,00 |
| | € -8.000,00 | € 3.150,00 | € 8.328,75 | € 13.636,97 | € 19.077,89 | € 24.654,84 |

Het kasstromen overzicht laat zien dat er met uitzondering van het eerste exploitatiejaar sprake is van een positieve kasstroom.

7.7 Liquiditeitsoverzicht

Het liquiditeitsoverzicht geeft het banksaldo van HH Savannah Kantoorfonds 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 de geplande winstuitkeringen. De liquiditeitsreserve zal ten behoeve van HH Savannah Kantoorfonds worden aangehouden. Onderstaand wordt de ontwikkeling van de liquiditeitsreserve gedurende de looptijd van het fonds weergegeven. Uitgangspunt bij onderstaand overzicht is dat opbrengsten en kosten worden ontvangen en voldaan in de periode waarop ze betrekking hebben.

Liquiditeitsoverzicht

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|--------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Liquiditeit primo | € 99.300,00 | € 91.300,00 | € 94.450,00 | € 102.778,75 | € 116.415,72 | € 135.493,61 |
| Kasstroom | € -8.000,00 | € 3.150,00 | € 8.328,75 | € 13.636,97 | € 19.077,89 | € 24.654,84 |
| Liquiditeit ultimo | € 91.300,00 | € 94.450,00 | € 102.778,75 | € 116.415,72 | € 135.493,61 | € 160.148,45 |

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

7.8 Kosten en vergoedingen

We vinden het belangrijk dat de participant duidelijk inzicht krijgt in de kosten en vergoedingen die door de participant worden betaald.

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

Totale initiële bijkomende kosten

De totale initiële bijkomende kosten bedragen in totaal € 207.700 exclusief btw. Dat is 6,11% van het totale vermogen. De vergoedingen zijn vanaf aanvangsdatum van het fonds verschuldigd. Onderdeel van de totale initiële kosten zijn de vergoedingen aan Huub en Heurman.

Initiële vergoedingen aan Huub en Heurman

De in de initiële bijkomende kosten opgenomen vergoeding voor Huub en Heurman, heeft een omvang van € 150.000 exclusief btw.

Jaarlijkse vergoedingen aan Huub en Heurman

Jaarlijks wordt door Huub en Heurman een beheervergoeding aan het fonds in rekening gebracht. Deze vergoeding bedraagt jaarlijks € 24.000 exclusief btw plus € 5.000 voor het voeren van de administratie. Dit is 11,6 % van de bruto huuropbrengsten.

Total expense ratio

De total expense ratio is het verhoudingsgetal waarin de gemiddelde totale (exploitatie-en beheerkosten) kosten van het fonds gedeeld worden door de investering berekend over de looptijd van het fonds, uitgedrukt in een percentage. De total expense ratio geeft inzicht over de kostenstructuur van het fonds. De total expense ratio van HH Savannah Kantoorfonds is 2,71%.

In de onderstaande tabel wordt de total expense ratio gespecificeerd:

Total Expense Ratio

| | Derden | Huub en Heurman | Totaal |
|-------------------------|-------------|-----------------|-------------|
| Initiele kosten | € 57.700 | € 150.000 | € 207.700 |
| Exploitatiekosten | € 191.632 | | € 191.632 |
| Beheerskosten | | €153.306 | € 153.306 |
| Totaal | € 249.332 | € 303.306 | € 552.638 |
| Gemiddeld per jaar | € 41.555 | € 50.551 | € 92.106 |
| Totale fondsinvestering | € 3.400.000 | € 3.400.000 | € 3.400.000 |
| Total Expense Ratio | 1,22% | 1,49% | 2,71% |

Winstdeling Huub en Heurman

Wanneer er bij afwikkeling van het fonds na einduitkering aan de participanten een overwinst wordt behaald (dat wil zeggen dat er bij verkoop van panden na uitkering van het nog uitstaande participatievermogen liquiditeit overblijft) ontvangt Huub en Heurman B.V. een winstfee van 20% van deze overliquiditeit. In het geprognosticeerde basisscenario komt dit neer op een winstfee van circa € 4.700.

8. INFORMATIEVOORZIENING EN VERSLAGLEGGING

Algemeen

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

Periodieke informatievoorziening

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

Halfjaar rapportage

Ieder eerste halfjaar brengt het fonds ten behoeve van de participanten verslag uit over de exploitatie van het object en andere voor het fonds en participanten relevante zaken. Dit verslag wordt binnen 9 weken na 30 juni aan de participanten verstuurd. De eerste halfjaarrapportage zal de halfjaarrapportage over de eerste 6 maanden van 2023 zijn.

Jaarrekening

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

Het jaarverslag zal digitaal beschikbaar worden. 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 historische kostprijs.

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.



Nu beschikbaar op het IM Platform



vandebron



IM

Start met verkopen van 100% goeie energie, 100% van de tijd

IMPROVERS

Welkom!
U bent nu hier
of thuishier

Welkom bij Improvers, de plek waar u uw energie kunt verkopen. Het is de plek waar u uw energie kunt verkopen. Het is de plek waar u uw energie kunt verkopen.

Stap 1: U wordt geïnterviewd door een adviseur. Hij/zij zal u helpen bij het kiezen van de juiste optie voor u.

Stap 2: U wordt geïnterviewd door een adviseur. Hij/zij zal u helpen bij het kiezen van de juiste optie voor u.

Stap 3: U wordt geïnterviewd door een adviseur. Hij/zij zal u helpen bij het kiezen van de juiste optie voor u.

Stap 4: U wordt geïnterviewd door een adviseur. Hij/zij zal u helpen bij het kiezen van de juiste optie voor u.

Stap 5: U wordt geïnterviewd door een adviseur. Hij/zij zal u helpen bij het kiezen van de juiste optie voor u.

Stap 6: U wordt geïnterviewd door een adviseur. Hij/zij zal u helpen bij het kiezen van de juiste optie voor u.

Stap 7: U wordt geïnterviewd door een adviseur. Hij/zij zal u helpen bij het kiezen van de juiste optie voor u.

Stap 8: U wordt geïnterviewd door een adviseur. Hij/zij zal u helpen bij het kiezen van de juiste optie voor u.

Stap 9: U wordt geïnterviewd door een adviseur. Hij/zij zal u helpen bij het kiezen van de juiste optie voor u.

Stap 10: U wordt geïnterviewd door een adviseur. Hij/zij zal u helpen bij het kiezen van de juiste optie voor u.

Gezondheidscheck



Gezondheidscheck



9. 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.

Huub en Heurman verklaart dat de gegevens in dit investment memorandum in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit investment memorandum zou wijzigen. Uitsluitend de beheerder (Huub en Heurman B.V. gevestigd te Nijmegen) is verantwoordelijk voor de in het investment memorandum verstrekte informatie.

Met uitzondering van Huub en Heurman is niemand gemachtigd met betrekking tot het fonds informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in dit investment memorandum zijn opgenomen. Indien zodanige informatie is verschaft of zodanige verklaringen zijn afgelegd, dient op dergelijke informatie of dergelijke verklaringen niet te worden vertrouwd als zijnde verstrekt of afgelegd door de beheerder. De afgifte van dit investment memorandum en de toekenning of inkoop van participaties op basis hiervan houden onder geen enkele omstandigheid in dat de in dit investment memorandum vermelde informatie op een later tijdstip dan de datum van dit investment memorandum nog juist is. Met dien verstande dat de gegevens die van wezenlijk belang zijn zullen worden geactualiseerd zodra daartoe aanleiding bestaat. Informatie over actualiteit van het investment memorandum kan worden ingewonnen bij Huub en Heurman.

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

Dit investment memorandum is eveneens geen aanbod van, of uitnodiging tot aankoop van, of verzoek om in te schrijven op participaties van het fonds in enig rechtsgebied waar dit volgens de aldaar toepasselijke regelgeving niet geoorloofd is. Het fonds en de beheerder en/of enigerlei gelieerde rechtspersoon hiervan zijn niet aansprakelijk voor enige schending van enige zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of deze persoon een mogelijke koper van participaties is of niet.

Ten aanzien van alle eventueel in dit investment memorandum -opgenomen verwijzingen naar- vermelde (verwachte) rendementen geldt dat de waarde van een participatie kan fluctueren en dat in het verleden behaalde resultaten geen garantie bieden voor de toekomst. U kunt mogelijk minder terugkrijgen dan u hebt ingelegd.

Ten aanzien van toekomstgerichte verklaringen geldt dat deze naar hun aard risico's en onzekerheden inhouden aangezien ze betrekking hebben op gebeurtenissen en afhankelijk zijn van omstandigheden die zich in de toekomst al dan niet zullen voordoen.

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

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



IMPROVERS

EAGER.ONE

10. RISICOFACTOREN

Algemeen

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

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

Aansprakelijkheid

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

Huurrisico

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

Inflatierisico

In door de Huub en Heurman uitgevoerde prognoseberekeringen van het fonds wordt uitgegaan van inkomsten met als basis de huurpenningen van de huurovereenkomsten.

In de huurovereenkomsten wordt geregeld dat de huur jaarlijks zal worden geïndexeerd. Echter de hoogte van de indexatie is gekoppeld aan de inflatie door de initiatiefnemer geschat op 2,5%. Voor de kosten wordt uitgegaan van inschattingen van zowel de hoogte van de kosten als een stijging daarvan, overeenkomstig een geschat inflatiecijfer (2,5%) voor de komende jaren. Hoewel de inschattingen zo realistisch mogelijk worden gemaakt, kunnen er afwijkingen in de cashflow tijdens de looptijd van het fonds optreden. Wanneer de gemiddelde inflatie lager is dan 2,5% dan kan dit een negatieve invloed hebben op de liquiditeit- en vermogenspositie van het fonds, waardoor de geplande uitkeringen aan participanten niet (tijdig) zouden kunnen worden nagekomen. Ook zouden de participaties in waarde kunnen dalen.

Juridisch risico

Bij de uitwerking van de structuur zoals verwoord in dit 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.

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 oktober 2022 ter beschikking hebben gestaan van Huub en Heurman B.V. en worden gedurende de looptijd aangepast aan de meest actuele situatie. Iedere (potentiële) participant dient te beseffen dat men toekomstverwachtingen met de nodige voorzichtigheid moet interpreteren.

HH Savannah Kantoorfonds 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.

Verzekeringsrisico

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

Wetgevingsrisico

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

11 BETROKKEN PARTIJEN

Bij de realisatie van het HH Savannah Kantoorfonds zijn de volgende partijen betrokken:

Initiatiefnemer en beheerder

Huub en Heurman B.V.
Sint Stephanusstraat 20
6512 HT Nijmegen
info@huubenheurman.nl



Pim Heurman

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

Huub Feijen

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

Bewaarder

Stichting HH Savannah Kantoorfonds
Sint Stephanusstraat 20
6512 HT Nijmegen

Bestuur Stichting HH Savannah Kantoorfonds

Pim Heurman
Huub Feijen

Notaris

Kienhuis Hoving Notarissen
Pantheon 25
7521 RR Enschede



12 KLACHTENPROCEDURE

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

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

Indienen klacht

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

Klachten kunnen als volgt worden ingediend:

Schriftelijk:

Huub en Heurman B.V.

t.a.v. Afdeling klachtenafhandeling

Sint Stephanusstraat 20

6512 HT Nijmegen

E-mail: info@huubenheurman.nl

Bij indiening van een klacht dient een omschrijving van de klacht, naam- en adresgegevens en telefoonnummer (en eventueel e-mailadres) te worden gegeven. Deze gegevens en de correspondentie die naar aanleiding van de klacht wordt gevoerd worden geregistreerd door de beheerder.

Behandeling van de klacht

De klacht wordt behandeld door Huub en Heurman. We streven er naar om elke klacht binnen vijf werkdagen te beantwoorden. Indien beantwoording binnen vijf werkdagen niet haalbaar is, zal Huub en Heurman de belegger daarover berichten en aangeven wat de reden van de vertraging is en op welke termijn beantwoording plaats zal vinden. Die termijn zal niet langer zijn dan vier weken.

Voor de behandeling van de klacht kan Huub en Heurman de belegger eventueel verzoeken nadere informatie te verstrekken.

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

Reactie van de obligatiehouder

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

Indien de obligatiehouder binnen zes weken niet heeft gereageerd, wordt de obligatiehouder geacht akkoord te zijn gegaan met het standpunt van Huub en Heurman.

Eventuele vervolgprocedure

Indien blijkt dat de uitwisseling van standpunten niet leidt tot een voor de obligatiehouder bevredigende oplossing kan de obligatiehouder 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 HH SAVANNAH KANTOORFONDS

Begripsomschrijving.

artikel 1.

1.1 De volgende begrippen hebben in deze voorwaarden de hierna omschreven betekenis, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt:

2. Obligaties.

a. Beheerder:

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Huub en Heurman B.V.

b. Stichting:

Stichting HH Savannah kantoorfonds

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.

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 HH Savannah kantoorfonds.

2.2 Het fonds is gevormd voor onbepaalde tijd, zoals gespecificeerd in § [4.1] 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 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 Het beleggingsdoel is beleggen in vastgoed, in het bijzonder in de objecten gelegen aan de Savannahweg 67-69 te Utrecht 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 de goederen van het fonds.

3.4 Het fonds is vormgegeven als een besloten fonds voor gemene rekening dat niet onderworpen is aan vennootschapsbelasting in de zin van 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 § [5.5] 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.

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 overeenkomsten, verplichtingen ten laste van het fonds en het verrichten van alle overige handelingen ten behoeve van het fonds, alles met inachtneming van artikel 3 lid 2, artikel 4 leden 1 tot en met 3 en hetgeen overigens in deze voorwaarden is bepaald.
- 5.2 De Beheerder is bevoegd om bij het beheer te handelen in naam van de Stichting inzake het fonds. De Stichting verstrekt hierbij aan de Beheerder volmacht voor het verrichten van de in lid 1 bedoelde handelingen en voor alle overige handelingen ten aanzien waarvan de Beheerder de Stichting op grond van een bepaling in deze voorwaarden vertegenwoordigt. De Beheerder kan de deelnemers niet vertegenwoordigen.
- 5.3 De Beheerder zal periodiek aan de Stichting rapporteren over het verrichte beheer.
- 5.4 De Beheerder treedt bij het beheren in het belang van de deelnemers op.
- 5.5 De Beheerder is jegens de deelnemers slechts aansprakelijk voor de door hen geleden schade, voor zover de schade het rechtstreekse gevolg is van opzet of grove schuld van de Beheerder, ten hoogste tot het bedrag voor de betrokken aanspraak wordt uitgekeerd onder een door de Beheerder afgesloten verzekering, vermeerderd met het toepasselijke eigen risico.
- 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 € 150.000, exclusief – voor zover verschuldigd – BTW.

- 5.7 De Beheerder heeft recht op een jaarlijkse vergoeding ten laste van het fonds ter hoogte van € 24.000 exclusief – 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 het batig saldo van de liquiditeit van het fonds na verkoop van het onroerend minus terugbetaling van de nog openstaande inleg van de participanten.

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 ten minste 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 € 25.000 per participatie exclusief eventuele 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 anders dan aan bloed- en aanverwanten in de rechte lijn slechts worden overgedragen aan de Stichting, al dan niet vertegenwoordigd door de Beheerder. Participaties kunnen niet met enig beperkt recht worden bezwaard. De Stichting is niet verplicht om participaties in te kopen. Indien de liquiditeitspositie van het fonds het toelaat, kan de Beheerder besluiten om aan deelnemers de mogelijkheid te bieden tot inkoop van hun participaties.

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 Stichting de participaties van de deelnemer inkoopt en de Stichting de participaties vervolgens opnieuw uitgeeft aan de beoogde verkrijger.

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, met uitzondering van het eerste boekjaar gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar start op 28 december 2022 en eindigt op 31 december 2023.

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.

Uitkeringen.

artikel 15.

- 15.1. Van het netto-exploitatiesaldo wordt na vaststelling van het jaarverslag een bedrag van 6% van het ingebrachte participatievermogen uitgekeerd aan de deelnemers, tenzij de Beheerder besluit om geen of een ander bedrag uit te keren. Uitkering geschiedt naar verhouding van de door deelnemers op het moment van vaststelling van het jaarverslag gehouden participaties.
- 15.2. De Beheerder kan met instemming van de Stichting ten laste van het fonds tussentijdse uitkeringen aan deelnemers doen.
- 15.3. De betaalbaarstelling van uitkeringen aan deelnemers, de samenstelling van de uitkeringen en de wijze van betaalbaarstelling worden aan de deelnemers medege-deeld.

Vergadering van deelnemers.

artikel 16.

- 16.1. Binnen zes 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 in artikel 14 lid 1 bedoelde jaarverslag wordt bij de oproeping tot de vergadering beschikbaar worden gesteld. De verklaring van de accountant zal aan het jaarverslag worden toegevoegd.
- 16.7. De vergadering van deelnemers stelt het jaarverslag vast binnen zes maanden na afloop van het boekjaar,

behoudens wanneer de vergadering pas later bijeenkomst op grond van bijzondere omstandigheden als bedoeld in het eerste lid. Vaststelling van het jaarverslag 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 het beleggersdeel van 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 dit deel 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.

Defungeren van de Beheerder of de Stichting.

artikel 18.

- 18.1. De Beheerder zal als zodanig defungeren:
- op het tijdstip van ontbinding van de Beheerder;
 - door vrijwillig defungeren;
 - doordat haar faillissement onherroepelijk wordt, zij op enigerlei wijze het vrije beheer over haar vermogen verliest, daaronder begrepen aan haar verleende surséance van betaling.
- 18.2. De Stichting zal als zodanig defungeren:
- op het tijdstip van ontbinding van de Stichting;
 - door vrijwillig defungeren;
 - doordat haar faillissement onherroepelijk wordt, zij op enigerlei wijze het vrije beheer over haar vermogen verliest, daaronder begrepen aan haar verleende surséance van betaling.

Vervanging van de Beheerder of de Stichting.

artikel 19.

- 19.1. Indien de Beheerder of de Stichting haar 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 haar functie wil of moet beëindigen een opvolgende Beheerder of Stichting is benoemd, is het fonds ontbonden, tenzij de vergadering van deelnemers besluit tot verlenging van de in de eerste zinsnede 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 gezamenlijk 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 naar verhouding van het aantal participaties dat door een deelnemer wordt gehouden, waardoor de participaties vervallen.
- 21.4. De Beheerder maakt een rekening en verantwoording op die eventueel 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 STATUTEN STICHTING

Statuten.

NAAM, ZETEL EN DUUR.

Artikel 1.

- 1.** De stichting draagt de naam:
Stichting HH Savannah kantoorfonds.
De stichting heeft haar zetel te **Nijmegen**.
- 2.** De stichting is opgericht voor onbepaalde tijd.

Doel.

Artikel 2.

- 1.** De stichting heeft ten doel het optreden als bewaarder van een of meer door het bestuur aan te wijzen fondsen voor gemene rekening.
- 2.** Al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, waaronder het voor eigen rekening verwerven van inkomsten ter bestrijding van haar kosten.

Vermogen.

Artikel 3.

- 1.** Het vermogen van de stichting zal worden gevormd door:
 - a.** te ontvangen vergoedingen voor haar werkzaamheden en van haar administratie- en andere kosten;
 - b.** al hetgeen aan de stichting wordt geleverd.
- 2.** De stichting beoogt niet het maken van winst.

Bestuur.

Artikel 4.

- 1.** Het bestuur van de stichting bestaat uit een of meer bestuurders. Het aantal bestuurders wordt met inachtneming van het minimum door het bestuur vastgesteld.
- 2.** Het bestuur kiest uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. De functies van secretaris en penningmeester kunnen door één persoon worden vervuld.
- 3.** Bestuurders worden benoemd en ontslagen door het bestuur.
- 4.** Het bestuur zal binnen twee maanden nadat een vacature is ontstaan, daarin voorzien.
Indien één of meer bestuurders ontbreken, is het niet voltallige bestuur niettemin bevoegd.
- 5.** Bestuurders treden af volgens een door het bestuur vast te stellen rooster van aftreden. Een aftredende bestuurder is terstond herbenoembaar.
- 6.** Het bestuurslidmaatschap eindigt:
 - a.** door overlijden van de bestuurder;
 - b.** door aftreden van de bestuurder al dan niet volgens het in lid **5** bedoelde rooster;

- c. door ontslag door het bestuur;
- d. door ontslag door de rechtbank.

7. Tot ontslag kan door het bestuur slechts worden besloten met een meerderheid van drie/vierde gedeelte van de stemmen.

Vergadering en besluiten.

Artikel 5.

1. De vergaderingen van het bestuur worden gehouden in de gemeente waar de stichting haar zetel heeft.
2. Elk jaar wordt ten minste één vergadering gehouden.
3. Vergaderingen zullen voorts worden gehouden wanneer de voorzitter dit wenselijk acht of indien één van de andere bestuurders daartoe schriftelijk en onder opgave van de onderwerpen aan de voorzitter het verzoek richt. Indien de vergadering niet binnen drie weken wordt gehouden, is de verzoeker bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen mits met inachtneming van de vereiste formaliteiten.
4. De oproep tot de vergadering geschiedt schriftelijk ten minste zeven dagen tevoren, de dag van de oproep en die van de vergadering niet meegerekend.
5. De oproep vermeldt, behalve plaats en tijdstip van de vergadering, de agenda.
6. Indien in een vergadering alle bestuurders aanwezig zijn, kunnen over alle onderwerpen geldige besluiten worden genomen, mits met algemene stemmen, ook al zijn de voorschriften voor het oproepen en houden van vergaderingen niet in acht genomen.
7. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter; bij diens afwezigheid wijst het bestuur een andere bestuurder als voorzitter aan.
8. Het bestuur kan alleen besluiten nemen indien de meerderheid van de bestuurders ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is.
Een bestuurder kan zich door een andere bestuurder laten vertegenwoordigen na overlegging van een volmacht.
9. Stemmingen geschieden mondeling, tenzij een bestuurder schriftelijke stemming verlangt.
Schriftelijke stemming geschiedt bij ongetekende, gesloten briefjes.
Blanco stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht.
10. Iedere bestuurder heeft het recht tot het uitbrengen van één stem.
Voorzover de statuten geen grotere meerderheid voorschrijven worden alle besluiten genomen met volstrekte meerderheid van stemmen.
11. Het door de voorzitter van de vergadering uitgesproken oordeel omtrent de uitslag van de stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voorzover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.
Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde een bestuurder dit verlangt, waarbij het te nemen besluit schriftelijk wordt vastgelegd. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.
12. Van het verhandelde in de vergaderingen worden notulen gehouden. De notulen worden door de voorzitter en de notulist vastgesteld en ten blijke daarvan door hen getekend.
13. Het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits alle bestuurders in

de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk hun mening te uiten en schriftelijk bevestigd hebben geen bezwaar te hebben tegen deze wijze van besluitvorming.

Onder "schriftelijk" worden in deze statuten steeds begrepen alle via gangbare communicatiekanalen overgebrachte en op schrift te ontvangen stukken.

Van een aldus genomen besluit wordt onder bijvoeging van de ingekomen antwoorden door de secretaris een relaas opgemaakt, dat na medeondertekening door de voorzitter bij de notulen wordt gevoegd.

Bestuursbevoegdheid.

Artikel 6.

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

Vertegenwoordiging.

Artikel 7.

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

Fondsvoorwaarden.

Artikel 8.

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

Participanten.

Artikel 9.

Participant in een fonds van de stichting is hij die participaties heeft verkregen krachtens uitgifte of onder algemene titel of onder bijzondere titel overeenkomstig de voorwaarden.

In de voorwaarden wordt voorzien in een regeling omtrent de vergadering van participanten in het ten name van de stichting staande vermogen.

Boekjaar en financieel verslag.

Artikel 10.

1. Het boekjaar van de stichting is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de stichting op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en

verplichtingen van de stichting kunnen worden gekend.

3. Door het bestuur worden binnen zes maanden na afloop van het boekjaar de balans en de staat van baten en lasten van de stichting opgemaakt en op papier gesteld. Deze stukken worden door de penningmeester voorbereid.
4. Het bestuur is verplicht de in de beide vorige leden bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaar te bewaren.
5. De balans en de staat van baten en lasten worden vastgesteld door het bestuur. Het bestuur kan alvorens tot vaststelling over te gaan deze stukken doen onderzoeken door een door hem aan te wijzen accountant.

Reglement.

Artikel 11.

1. Het bestuur is bevoegd een reglement vast te stellen, waarin onderwerpen worden geregeld, die niet in de statuten zijn opgenomen.
2. Het reglement mag niet met de wet of de statuten in strijd zijn.
3. Het bestuur is bevoegd het reglement te wijzigen of op te heffen.

Statutenwijziging.

Artikel 12.

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

Ontbinding en vereffening.

Artikel 13.

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

Na afloop van de vereffening dienen de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de stichting gedurende zeven jaren te worden bewaard door de in lid 1 bedoelde bewaarder.

INSCHRIJFFORMULIER HH SAVANNAH KANTOORFONDS



VERKLARING DEELNAME IN HH SAVANNAH KANTOORFONDS

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

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

De ondergetekende:

De ondergetekende:

Achternaam: _____

Statutaire naam: _____

Titel(s) _____

Adres: _____

Voornamen voluit: _____

Postcode: _____

Geslacht: man _____

Vestigingsplaats: _____

Geboorteplaats: _____

Inschrijfnr. KvK***: _____

Geboortedatum: _____

Personalia vertegenwoordigingsbevoegde Directeur

Adres: _____

Achternaam: _____

Postcode: _____

Titel(s): _____

Woonplaats: _____

Voornamen voluit: _____

Telefoon overdag: _____

Geslacht: vrouw _____

Telefoon 's avonds: _____

Geboorteplaats: _____

E-mailadres: _____

Geboortedatum: _____

Legitimatiebewijs: Europese identiteitskaart _____

Adres: _____

Nr. legitimatiebewijs: _____

Postcode: _____

Afgegeven te: _____

Woonplaats: _____

Op: _____

Telefoon overdag: _____

Geldig tot _____

Telefoon 's avonds: _____

Burgerlijke staat: gehuwd _____

E-mailadres: _____

Met : _____

Legitimatiebewijs vertegenwoordigingsbevoegde directeur: _____

Geboren te : _____

Rijbewijs _____

Op : _____

Nr. legitimatiebewijs: _____

Geen _____ Huwelijks voorwaarden _____

Afgegeven te: _____

Op: _____

Geldig tot : _____

** s.v.p. kopie legitimatiebewijs meezenden

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

VERKLARING HH SAVANNA KANTOORFONDS

VERKLAART BIJ DEZE:



Op basis van de door Huub en Heurman aan hem/haar verstrekte Investment Memorandum d.d. november 2022 van HH Savannah Kantoorfonds en onder voorbehoud van aanvaarding door Huub en Heurman B.V., 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 Nijmegen te vestigen 'HH Savannah Kantoorfonds' (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 Fondsvoorwaarden en het Investment Memorandum);
 3. er mee in te stemmen dat het bestuur en de vertegenwoordiging wordt uitgeoefend door de Beheerder van het fonds, te weten Huub en Heurman B.V., en verklaart bekend te zijn met de inhoud van de fondsvoorwaarden inzake de administratie, het beheer en het management van HH Savannah Kantoorfonds en haar activa ;
 4. er mee in te stemmen dat Stichting HH Savannah Kantoorfonds (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;
 5. zich te verplichten in het fonds met participaties deel te nemen. Het deelnamebedrag bedraagt per participatie € 25.000,-. Derhalve bedraagt het te storten bedrag per participatie € 25.000,-. Ondergetekende stort een totaalbedrag van € (aantal participaties vermenigvuldigd met € 25.000,-). Dit bedrag dient na schriftelijke opgave van Huub en Heurman B.V. te worden overgemaakt op bankrekening NL14 RABO 0156 8478 33 bij Rabobank Oost Twente te Oldenzaal ten name van Stichting HH Kantoorfonds onder vermelding van het aantal participaties en de naam van de participant.

6. kennis te hebben genomen van het feit dat de inschrijvingsperiode uiterlijk eindigt op 28 december 2022. Het fonds behoudt zich exclusief het recht voor de inschrijvingsperiode te verkorten of te verlengen indien het aantal inschrijvingen hiertoe aanleiding geeft;
7. akkoord te gaan dat de definitieve deelname pas kan plaatsvinden nadat dit inschrijfformulier en het totale deelnamebedrag ontvangen zijn. Toekenning van de volgorde van deelname vindt plaats op basis van ontvangst van de laatste binnenkomst van beide. Inschrijving kan worden afgewezen indien de storting van het toegewezen deel van het deelnamebedrag niet heeft plaatsgevonden op of voor de aangegeven stortingsdatum of indien het doelbedrag reeds is gehaald (in welk geval wordt teruggestort);
8. kennis te hebben genomen van het feit dat de participaties nog moeten worden toegewezen en de wijze van toewijzing van participaties op basis van volgorde van binnenkomst;

Getekend teop
.....2022

(handtekening)

(handtekening) partner

Verzendadres inschrijvingsformulier (inclusief bijlagen):

Huub en Heurman B.V.
inschrijvingen@huubenuheurman.nl

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



Belangrijkste informatie over de belegging

Participaties HH Savannah Kantoorfonds van Huub en Heurman



Dit document is opgesteld op **28-okt-2022**

Dit document helpt u de risico's, de kosten, en het rendement van de belegging beter te begrijpen.

Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.

Wat wordt er aangeboden en door wie?

De **participaties HH Savannah Kantoorfonds** worden aangeboden door **Huub en Heurman B.V.**. De aanbieder is **Niet** de uitgevende instelling van de **participaties HH Savannah Kantoorfonds**. **Dat is het fonds voor gemene rekening HH Savannah Kantoorfonds**

De uitgevende instelling is **specifiek opgericht voor de aankoop en exploitatie van 2 geschakelde kantoorpanden aan de Savannahweg 67-69 te Utrecht**. Het **fonds is een vermogen dat juridisch toebehoort aan Stichting HH Savannah Kantoorfonds en wordt beheerd door Huub en Heurman B.V.** Ieder der **deelnemers is economisch gerechtigd jegens Stichting HH Savannah Kantoorfonds tot een breukdeel van de waarde van het vermogen, overeenkomstig het door hem of haar gehouden aantal participaties.**

De website van de aanbieder is **huubenheurman.nl**

De website van de aanbieding is <https://www.huubenheurman.nl/fonds/hh-savannah-kantoorfonds/>

Wat zijn de belangrijkste risico's voor u als belegger?

Over het algemeen geldt hoe hoger het aangeboden of verwachte rendement, hoe hoger het risico. Het aangeboden of verwachte rendement op de **participaties** is afhankelijk van de winst die **HH Savannah Kantoorfonds** maakt. De kans bestaat dat de winst lager is dan verwacht of dat er zelfs sprake is van verlies, waardoor u mogelijk minder rendement krijgt uitgekeerd of zelfs uw inleg of een deel daarvan verliest. De belangrijkste redenen waardoor **HH Savannah Kantoorfonds** mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren, zijn:

- **Risico op leegstand**
- **Huurrisico**
- **Lockup risico**

De participaties HH Savannah Kantoorfonds zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is voor uw participatie als u tussentijds van uw belegging af wilt. U loopt dan dus het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kan krijgen en uw belegging langer aan moet houden of uw participatie voor een lagere prijs moet verkopen.

Er bestaan ook andere belangrijke risico's. Meer informatie over deze risico's vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over de risico's" op pagina **in hoofdstuk 10 Risicofactoren...**].

Wat is de doelgroep van deze belegging?

De **participaties HH Savannah Kantoorfonds** worden aangeboden aan **gekwalificeerde beleggers**.

De **participaties HH Savannah Kantoorfonds** zijn geschikt voor beleggers die **risicodragend willen beleggen in vastgoed en/of vastgoedgerelateerde producten**

De **participaties HH Savannah Kantoorfonds** zijn niet geschikt voor beleggers die **het zich niet kunnen permitteren (een deel van) het deelnamebedrag te verliezen**.

Wat voor belegging is dit?

U belegt in een **participatie**

De nominale waarde van de **participaties** is **€ 25.000**.

De intrinsieke waarde van de **participaties** is **€ 25.000**.

De prijs van de **participaties** is **€ 25.000**.

Deelname is mogelijk vanaf **4 participaties (€ 100.000)**.

De datum van uitgifte van de **participaties** is **28-dec-2022**.

De looptijd van de **participaties** is **naar verwachting 6 jaar**.

Het verwachte rendement per jaar is 6,22 % IRR

Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over het rendement" op pagina **in paragraaf 7.3 Eigen vermogen en rendement**.

Wat zijn de kosten voor u als belegger?

Over uw inleg betaalt u **geen emissiekosten**. of Bovenop uw inleg betaalt u **geen** aan emissiekosten .

Bij verkoop van uw **participatie(s)** betaalt u **geen** kosten.

Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

Van elke euro van uw inleg wordt **2,71%** gebruikt om kosten af te dekken. **Het totaal ingebrachte eigen vermogen van € 3.400.000** wordt geïnvesteerd in **de aankoop van het vastgoed (€ 2.943.000), verbouwingsbudget (€ 150.000), eenmalige kosten (€ 207.700) en liquiditeit (€ 99.300)**.

Uw inleg behoort tot het vermogen van **HH Savannah Kantoorfonds**

Meer informatie over het gebruik van de inleg kunt u vinden onder het kopje "Nadere informatie over de besteding van de opbrengst" op pagina **in hoofdstuk 7 Financiële opzet HH Savannah Kantoorfonds**.

Nadere informatie over de belegging

In dit onderdeel van het document vindt u nadere informatie over de aanbieding en de aanbieder. Hiermee krijgt u meer inzicht in de specifieke risico's, de kosten, en het rendement van de aanbieding.

Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.

De uitgevende instelling is een **fonds voor gemene rekening**, opgericht op **28-dec-2022** en gevestigd in **Nijmegen**. Het adres van de uitgevende instelling is Sint Stephanusstraat 20, 6512 HT Nijmegen. De website van de uitgevende instelling is huubenuhrman.nl

Contactpersoon: **Pim Heurman, pim@huubenuhrman.nl, 024 206 5689**

De uitgevende instelling wordt **bestuurd** door **Huub en Heurman B.V. met als bestuurders Huub Feijen en Pim Heurman**

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling: **Beheren en initiëren van vastgoedbeleggingsfondsen**

De aanbieder is niet de uitgevende instelling van de participaties. De aanbieder is de initiatiefnemer en bestuurder van het fonds.

Er is **geen** financiële relatie tussen de aanbieder en de uitgevende instelling.

Nadere informatie over de uitgevende instelling

De uitgevende instelling is een **fonds voor gemene rekening**, opgericht op **28-dec-2022** en gevestigd in **Nijmegen**. Het adres van de uitgevende instelling is **Sint Stephanusstraat 20, 6512 HT Nijmegen**. De website van de uitgevende instelling is **huubenheurman.nl**

De uitgevende instelling wordt **beheerd** door **Huub en Heurman B.V. (bestuurders Huub Feijen en Pim Heurman)**.

De uitgevende instelling heeft de volgende handelsnamen: **HH Savannah Kantoorfonds]**

De uitgevende instelling verhandelt de volgende **participaties** :HH Savannah Kantoorfonds

De uitgevende instelling heeft **geen** (financiële) relaties met gelieerde entiteiten en/of personen.

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling:

Aankoop en exploitatie van twee geschakelde kantoorgebouwen aan de Savannahweg 67-69 te Utrecht

Nadere informatie over de risico's

Huurrisico

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

Leegstandsrisico

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

Inflatierisico

In door de Huub en Heurman uitgevoerde, 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 2,5%. Voor de kosten wordt uitgegaan van inschattingen van zowel de hoogte van de kosten als een stijging daarvan, overeenkomstig een geschat inflatiecijfer (2,5%) voor de komende jaren. Hoewel de inschattingen zo realistisch mogelijk worden gemaakt, kunnen er afwijkingen in de cashflow tijdens de looptijd van het fonds optreden. Wanneer de gemiddelde inflatie lager is dan 2,5% dan kan dit een negatieve invloed hebben op de liquiditeit- en vermogenspositie van het fonds, waardoor de geplande uitkeringen aan participanten niet (tijdig) zouden kunnen worden nagekomen. Ook zouden de participaties in waarde kunnen dalen.

Juridisch risico

Bij de uitwerking van de structuur zoals verwoord in dit 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.

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 oktober 2022 ter beschikking hebben gestaan van Huub en Heurman B.V. en worden gedurende de looptijd aangepast aan de meest actuele situatie. Iedere (potentiële) participant dient te beseffen dat men toekomstverwachtingen met de nodige voorzichtigheid moet interpreteren.

HH Savannah Kantoorfonds 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.

[het risico bestaat dat omdat [toelichting waarom dit risico er is]. Dit betekent dat

Nadere informatie over de besteding van de opbrengst

De totale opbrengst van de aanbieding bedraagt **€ 3.400.000**

De opbrengst wordt gebruikt voor **aankoop en exploitatie van twee geschakelde kantoorgebouwen aan de Savannahweg 67-69 te Utrecht**. Van de opbrengst wordt **€ 207.700**] gebruikt voor kosten **Fee Huub en Heurman (€ 150.000), makelaarskosten (€ 32.700) en notaris en advieskosten (€ 25.000)**].

De opbrengst is **wel** voldoende voor **aankoop van het vastgoed en de bijkomende kosten**

De uitgevende instelling heeft naast de kosten met betrekking tot de investering wel andere kosten.

Indien ja:

Deze kosten bestaan uit het verbouwbudget en bedragen **€ 150.000**.

Deze kosten worden gefinancierd door: **de opbrengst van deze emissie**.

Nadere informatie over het rendement

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van **winstuitkering**.

HH Savannah Kantoorfonds 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.

[het risico bestaat dat omdat [toelichting waarom dit risico er is]. Dit betekent dat

Nadere informatie over de besteding van de opbrengst

De totale opbrengst van de aanbieding bedraagt **€ 3.400.000**

De opbrengst wordt gebruikt voor **aankoop en exploitatie van twee geschakelde kantoorgebouwen aan de Savannahweg 67-69 te Utrecht**. Van de opbrengst wordt **€ 207.700**] gebruikt voor kosten **Fee Huub en Heurman (€ 150.000), makelaarskosten (€ 32.700) en notaris en advieskosten (€ 25.000)**].

De opbrengst is **wel** voldoende voor **aankoop van het vastgoed en de bijkomende kosten**

De uitgevende instelling heeft naast de kosten met betrekking tot de investering wel andere kosten.

Indien ja:

Deze kosten bestaan uit het verbouwingsbudget en bedragen **€ 150.000**. Deze kosten worden gefinancierd door: **de opbrengst van deze emissie**.

Nadere informatie over het rendement

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van **winstuitkering**.

De netto winst over deze periode bedraagt **nvt**

Indien bovenstaande informatie niet gegeven kan worden omdat de uitgevende instelling nog opgericht wordt of zeer recent is opgericht en nog geen activiteiten verricht:

De uitgevende instelling wordt op 28 december 2022 opgericht en heeft nog geen activiteiten verricht.

De volgende informatie ziet op de situatie na uitgifte van de **participaties**.

De opbrengst van de aanbieding is naar verwachting **€ 3.400.000**

Het bedrag aan eigen vermogen dat in geval van aandelen/participaties: daarnaast] wordt ingebracht, is **€ 0** en bestaat uit:

- **Nvt.**

Er wordt **geen** additionele financiering aangetrokken voor een bedrag van **nvt**.

Na de uitgifte van de **participaties** is de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen **100/0**.

Na de uitgifte van de **participaties** bedraagt het werkkapitaal **€ 249.300** en bestaat uit:

- **Verbouwingsbudget (€ 150.000)**
- **Liquiditeit (€ 99.300)**

Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving

De aanbiedingsperiode begint op **07-nov-2022** en eindigt op **28-dec-2022**.

De uitgiftedatum van de **participaties** is **28-dec-2022**.

Beleggers dienen zich op de volgende manier in te schrijven: **het versturen van het ingevulde inschijfformulier aan Huub en Heurman na het bestuderen van de inhoud van het investment memorandum** .



HUUB EN HEURMAN

Sint Stephanusstraat 20
6512 HT Nijmegen

huub@huubenheurman.nl
pim@huubenheurman.nl

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

HUUBENHEURMAN.NL