



VOORAANKONDIGING

Haerzathe Investments




DAALWIJKDREEF AMSTERDAM



OBLIGATIE HAERZATHE STUDENTENUNITS I B.V.

Daalwijkdreef Amsterdam



Haerzathe Investments Beheer B.V., hierna te noemen Haerzathe Investments, heeft het initiatief genomen tot de oprichting van Haerzathe Studentenunits I B.V. Een geselecteerd aantal Nederlandse investeerders wordt hiermede een aantrekkelijke indirecte en duurzame investeringsmogelijkheid in 700 verhuurde studentenwoningen in Amsterdam geboden. Daarbij wordt een minimale IRR van 7,12% (vóór belasting) gerealiseerd en wordt er geen enkel restwaarde risico gelopen. Aan het einde van de 15-jarige looptijd kennen de obligaties een winstdeling waarbij additioneel rendement kan worden behaald. De obligaties, die een tweede hypothecaire zekerheid kennen, zullen gedurende de looptijd van de obligatie elk jaar volgens een vastgesteld aflossingsschema worden afgelost. Hierdoor is na 15 jaar de gehele obligatie uit de exploitatieresultaten afgelost.

De Obligatielening

De totale investering, inclusief bijkomende kosten en werkkapitaal, bedraagt € 24.000.000. Het voor het fonds benodigde vermogen van € 7.450.000 zal worden opgebouwd uit een door de initiatiefnemer te storten aandelenkapitaal van € 50.000 alsmede uit de te emitteren winstdelende obligatielening van € 7.400.000. Iedere obligatiehouder investeert in eenheden van € 25.000 (exclusief 3% emissiekosten). Er worden derhalve 296 gestandaardiseerde obligaties uitgegeven van nominaal € 25.000. De obligaties zijn tussentijds verhandelbaar en hebben een tweede hypothecaire zekerheid. 18 maanden na de start van het fonds vindt de eerste deelaflossing op de nominale hoofdsom van de obligatie plaats. De enkelvoudige rentevergoeding voor de obligatiehouders bedraagt 7% over het uitstaande obligatievermogen, betaalbaar gesteld in halfjaarlijkse termijnen van 3,5%, hetgeen resulteert in een IRR van 7,12% op jaarbasis.

Looptijd

De stortingsdatum van de obligatielening is gepland op 15 september 2012, waarna naar verwachting op 1 oktober 2012 het fonds tot stand komt. Het fonds zal voor bepaalde tijd, te weten 15 jaar, worden aangegaan.

Investeringsbeleid

Het fonds zal investeren in 700 nieuw te ontwikkelen studentenwoningen aan de Daalwijkdreef te Amsterdam. Deze op modulaire bouwwijze te realiseren studentenwoningen worden in een campusomgeving gesitueerd en zijn voor 15 jaar volledig verhuurd aan woningcorporatie Stichting DUWO. Na looptijd van de huurtermijn zullen de modulaire units worden ontmanteld en verkocht of er zal indien mogelijk en gewenst een nieuwe exploitatieperiode worden aangegaan.

Toewijzing

ER WORDEN IN TOTAAL 296 OBLIGATIES UITGEGEVEN. DE NOMINALE WAARDE PER OBLIGATIE BEDRAAGT € 25.000

(excl. 3% emissiekosten).

Vul de bijgevoegde antwoordkaart in en stuur deze naar Haerzathe Investments. Na inschrijving ontvangt u bericht van toewijzing en precieze betalingsinstructies. Bij overschrijving van de emissie zullen de definitieve inschrijvingen naar rato worden toegewezen.

Tussentijds verkopen

De obligaties zijn tussentijds verhandelbaar met dien verstande dat de obligaties op naam luiden en door afwezigheid van een notering aan een secundaire markt niet per direct liquide te maken zijn. Indien een obligatiehouder tot vervreemding over wenst te gaan dient deze zelf de verkoop met een derde te arrangeren. Vervolgens dient de verkoper de beheerder op de hoogte te stellen en de beheerder de opdracht te geven de verkoop te verwerken in het obligatiehouderregister. Het is echter goed voor u om te weten dat Haerzathe Investments voor u kan bemiddelen bij gewenste tussentijdse verkoop. Wij beschikken over een uitgebreid cliëntenbestand waaraan wij uw obligaties kunnen aanbieden.

Kosten

Voor het plaatsen van de obligaties worden eenmalig 3% emissiekosten in rekening gebracht. Bij tussentijdse aan- en verkoop worden er transactiekosten in rekening gebracht.



BINNENPLEIN DAALWIJKDREEF

RESERVEREN

U kunt op de volgende manieren reserveren:

De belangrijkste kenmerken

1. **IRR van 7,12% per jaar.**
2. **Additionele winstdeling bij einde looptijd.**
3. **Rente wordt in halfjaarlijkse termijnen uitgekeerd.**
4. **Een vaste looptijd van 15 jaar.**
5. **Obligatielening bij einde looptijd volledig uit de exploitatie afgelost.**
6. **Hypothecaire lening bij einde looptijd volledig afgelost.**
7. **Geen restwaarde risico.**
8. **Geen renterisico.**
9. **Geen onderhoudsrisico.**
10. **Tussentijds verhandelbaar.**
11. **Deelnemen is mogelijk vanaf € 25.000 (exclusief 3% emissiekosten).**

1. Telefonisch via Haerzathe Investments: 0541 57 39 49.
2. Schriftelijk door bijgaande antwoordkaart ingevuld retour te sturen naar Haerzathe Investments.
3. Via www.haerzathe.nl/studentenunits

Het Project

Het fonds zal de volgende verhuurde objecten verwerven:

Een 10-tal nieuwe gebouwen met in totaal 700 studentenunits gelegen aan de Daalwijkdreef in Amsterdam. Het fonds belegt hiermee in een nichemarkt. Het structurele tekort aan studentenwoningen in Amsterdam is ongeveer 9.900 woningen. De gebouwen worden gebouwd door Plegt-Vos uit Oldenzaal en zijn gebaseerd op modulaire bouwtechniek. Gedurende de looptijd van het fonds wordt het groot onderhoud uitgevoerd door Plegt-Vos. De gebouwen hebben een technische levensduur van 30 jaar en worden gedurende de looptijd van het fonds (15 jaar) in zijn geheel economisch afgeschreven.

Voor het perceel is een erfpachtovereenkomst met de gemeente Amsterdam aangegaan voor een periode van 15,5 jaar. Gedurende deze periode is geen erfpachtcanon verschuldigd.

Huurder

Stichting DUWO is de oudste en grootste studentenhuusvester van Nederland met een halve eeuw ervaring in het bouwen en beheren van studentenwoningen. DUWO verhuurt ruim 18.000 kamers en woningen in studentensteden in de Randstad, onder meer in Amsterdam, Amstelveen, Delft, Den Haag en Leiden.

DUWO is als woningcorporatie een zelfstandige maatschappelijke onderneming. De taken van een woningcorporatie zijn opgenomen in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). Aan DUWO de taak de maatschappelijk onderkende vraag naar studentenhuusvesting op een bedrijfseconomisch verantwoorde manier te organiseren.

Op de kantoren in Amstelveen, Delft en Den Haag werken ongeveer 145 medewerkers. DUWO vervult ook een voortrekkersrol op het gebied van huusvesting voor buitenlandse studenten en werkt hard aan nieuwe innovatieve oplossingen. De spaceboxen in Delft, de modulaire units en het verbouwde voormalige cruiseschip in Amsterdam zijn daarvan voorbeelden.

Het boekjaar 2010 werd door DUWO afgesloten met een positief resultaat van € 14.813.106. DUWO beschikt over de A-status afgegeven door het Centraal Fonds Volkshuusvesting en wordt tevens geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Huurovereenkomst

Tussen verhuurder en huurder Stichting DUWO wordt na de eerste deeloplevering een huurovereenkomst aangegaan met een looptijd eindigend 15 jaar na de laatste deeloplevering (naar verwachting februari 2013).

De overeengekomen huurprijs bedraagt € 2.436.000. Indexering van de huur vindt jaarlijks plaats. Voor het eerst vindt deze plaats per 1 juli 2013. In de huurovereenkomst is tevens overeengekomen dat huurder verantwoordelijk is voor het frictieonderhoud en zorg zal dragen voor bijkomende leveringen en diensten zoals gas/water/elektra.

Initiatiefnemer

Haerzathe Studentenunits I B.V. is een initiatief van Haerzathe Investments. De uitgangspunten van de door Haerzathe Investments te initiëren fondsen zijn transparantie en zekerheid. Het beheer en het dagelijks management van het fonds zal geschieden door Haerzathe Investments, een organisatie die zich specifiek bezighoudt met het initiëren en beheren van vastgoedfondsen voor particuliere beleggers. Het investeringsbeleid is er in primaire zin op gericht de portefeuille dusdanig samen te stellen dat er een optimale risico/rendement verhouding ontstaat.

Haerzathe Investments treedt reeds op als beheerder van Haerzathe Investments I C.V. en Haerzathe Investments II C.V. Voor de uitgifte van participaties in Haerzathe Investments I C.V. heeft Haerzathe Investments conform de Wet (Wtb) een tijdelijke vergunning ontvangen van de AFM. Voor de uitgifte van participaties in Haerzathe Investments II C.V. is Haerzathe Investments vrijgesteld van vergunningplicht vanwege het feit dat de minimale inleg € 50.000 voor Haerzathe Investments II C.V. betreft. Alle bij Haerzathe Investments betrokken personen zijn door de AFM getoetst op deskundigheid en betrouwbaarheid. Voor de obligaties zal een door de AFM goedgekeurd prospectus op worden gesteld, welke zal voldoen aan de prospectusrichtlijn 2003/71/EG van het Europees Parlement en de raad van de Europese Unie.

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

CASHFLOW OVERZICHT

Voor de berekening van het basisscenario is uitgegaan van de volgende cashflows per obligatie.

Jaar	Storting	Rente	Aflossing	Totale Cashflow	Cumulatieve cashflow
2012 september	€ (25.000,00)	€ 0,00	€ 0,00	€ (25.000,00)	€ (25.000,00)
december	€ 0,00	€ 437,50	€ 0,00	€ 437,50	€ (24.562,50)
2013 september	€ 0,00	€ 875,00	€ 0,00	€ 875,00	€ (23.687,50)
december	€ 0,00	€ 875,00	€ 250,00	€ 1.125,00	€ (22.562,50)
2014 september	€ 0,00	€ 866,25	€ 0,00	€ 866,25	€ (21.696,25)
december	€ 0,00	€ 866,25	€ 250,00	€ 1.116,25	€ (20.580,00)
2015 september	€ 0,00	€ 857,50	€ 0,00	€ 857,50	€ (19.722,50)
december	€ 0,00	€ 857,50	€ 500,00	€ 1.357,50	€ (18.365,00)
2016 september	€ 0,00	€ 840,00	€ 0,00	€ 840,00	€ (17.525,00)
december	€ 0,00	€ 840,00	€ 625,00	€ 1.465,00	€ (16.060,00)
2017 september	€ 0,00	€ 818,13	€ 0,00	€ 818,13	€ (15.241,88)
december	€ 0,00	€ 818,13	€ 750,00	€ 1.568,13	€ (13.673,75)
2018 september	€ 0,00	€ 791,88	€ 0,00	€ 791,88	€ (12.881,88)
december	€ 0,00	€ 791,88	€ 1.000,00	€ 1.791,88	€ (11.090,00)
2019 september	€ 0,00	€ 756,88	€ 0,00	€ 756,88	€ (10.333,13)
december	€ 0,00	€ 756,88	€ 1.250,00	€ 2.006,88	€ (8.326,25)
2020 september	€ 0,00	€ 713,13	€ 0,00	€ 713,13	€ (7.613,13)
december	€ 0,00	€ 713,13	€ 1.500,00	€ 2.213,13	€ (5.400,00)
2021 september	€ 0,00	€ 660,63	€ 0,00	€ 660,63	€ (4.739,38)
december	€ 0,00	€ 660,63	€ 1.750,00	€ 2.410,63	€ (2.328,75)
2022 september	€ 0,00	€ 599,38	€ 0,00	€ 599,38	€ (1.729,38)
december	€ 0,00	€ 599,38	€ 2.000,00	€ 2.599,38	€ 870,00
2023 september	€ 0,00	€ 529,38	€ 0,00	€ 529,38	€ 1.399,38
december	€ 0,00	€ 529,38	€ 2.500,00	€ 3.029,38	€ 4.428,75
2024 september	€ 0,00	€ 441,88	€ 0,00	€ 441,88	€ 4.870,63
december	€ 0,00	€ 441,88	€ 2.750,00	€ 3.191,88	€ 8.062,50
2025 september	€ 0,00	€ 345,63	€ 0,00	€ 345,63	€ 8.408,13
december	€ 0,00	€ 345,63	€ 3.000,00	€ 3.345,63	€ 11.753,75
2026 september	€ 0,00	€ 240,63	€ 0,00	€ 240,63	€ 11.994,38
december	€ 0,00	€ 240,63	€ 3.750,00	€ 3.990,63	€ 15.985,00
2027 september	€ 0,00	€ 109,38	€ 0,00	€ 109,38	€ 16.094,38
december	€ 0,00	€ 54,69	€ 3.125,00	€ 3.179,69	€ 19.274,07
Totalen	€ (25.000,00)	€ 19.274,07	€ 25.000,00		€ 19.274,07
IRR	7,12%				

In het bovenstaande basisscenario wordt uitgegaan van een restwaarde van € 0,-. Indien na afloop van de exploitatieperiode in 2027 het project nog een positieve restwaarde heeft dan deelt u als obligatiehouder mee in deze positieve restwaarde.

Scenario 20% restwaarde

U ontvangt in 2027 een additionele cashflow van € 4963,38. Uw IRR zal in dit scenario uitkomen op 8,03%.

Scenario 30% restwaarde

U ontvangt in 2027 een additionele cashflow van € 7445,07. Uw IRR zal in dit scenario uitkomen op 8,49%.

Betrokken partijen

Emittent

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

Initiatiefnemer en Beheerder

Haerzathe Investments Beheer B.V.
Haerstraat 125
7573 PA Oldenzaal
tel. 0541 57 39 49
fax 0541 53 52 68
email: info@haerzathe.nl

Uitvoerende bouworganisatie

Plegt-Vos
Lossersestraat 2
7574 AE Oldenzaal

Notaris

Kienhuis Hoving Notarissen
Wilhelminastraat 14
7571 CE Oldenzaal

Bankier

Rabobank Twente Oost
Lossersestraat 2
7574 AE Oldenzaal

Financier

Rabobank Twente Oost
Losserstraat 2
7574 AE Oldenzaal

www.haerzathe.nl



Overige belangrijke informatie

Investeren of beleggen in vastgoed (gerelateerde vermogensproducten) kent algemene (conjuncturele) en specifieke risico's. Het primaire risico schuilt in veranderende economische omstandigheden in onder andere de economische bedrijvigheid, de rente en de inflatie, welke van invloed zijn op de waardeontwikkeling van onroerend goed. Voorts zijn er fondsspecifieke 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 belegger zich bewust is van deze risico's.

Voor particuliere Nederlandse ingezetenen wordt de obligatie Haerzathe Studentenunits I B.V. fiscaal belast volgens de in BOX III (inkomsten uit sparen en beleggen) geldende tarieven. De fiscale behandeling van uw belegging hangt af van uw individuele omstandigheden en kan in de toekomst aan wijzigingen onderhevig zijn.

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