

VOORAANKONDIGING

Haerzathe Studentenunits II B.V.





OBLIGATIE HAERZATHE STUDENTENUNITS II B.V.

Spinozacampos



Obligatielening Haerzathe Studentenunits II B.V.

Na de succesvolle plaatsing van de obligatielening Haerzathe Studentenunits I B.V. heeft Haerzathe Investments Beheer B.V., hierna te noemen Haerzathe Investments, het initiatief genomen tot de oprichting van Haerzathe Studentenunits II B.V. Een geselecteerd aantal Nederlandse investeerders wordt hiermee een aantrekkelijke indirecte en duurzame mogelijkheid geboden om voor 16 jaar obligaties te investeren in de uitbreiding van de Spinozacampos te Amsterdam met 552 verhuurde studentenwoningen. De obligatielening kent een tweede hypothecaire zekerheid en zal 1 december 2014 geëmitteerd worden.

Het Project

Het fonds zal de volgende verhuurde objecten verwerven:

Een 5-tal nieuwe gebouwen met in totaal 552 studentenunits gelegen op de Spinozacampanus aan het Dennenrodepad in Amsterdam. Het fonds belegt hiermee in een nichemarkt. Het structurele tekort aan studentenwoningen in Amsterdam is ongeveer 9.000 woningen. De gebouwen worden gebouwd door specialist 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 (16 jaar) in zijn geheel economisch afgeschreven.

Voor het perceel is een erfpachtovereenkomst met de gemeente Amsterdam aangegaan voor een periode van 16,5 jaar.

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 21.000 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.

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 16 jaar na de laatste deeloplevering (september 2031).

De overeengekomen huurprijs bedraagt € 2.152.800. Indexering van de huur vindt jaarlijks plaats. Voor het eerst vindt deze plaats per 1 juli 2016. 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 II 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.

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.

**EEN PRIMA INVESTERING
VOOR MIJ
EN UW FINANCIËLE
TOEKOMST**







Investeringsbeleid

Het fonds zal investeren in de uitbreiding van de Spinoza-campus met 552 nieuw te ontwikkelen studentenwoningen aan het Dennenrodepad te Amsterdam. Deze op modulaire bouwwijze te realiseren studentenwoningen zijn voor 16 jaar volledig verhuurd aan woningcorporatie Stichting DUWO. Alle rente en aflossingsbedragen en overige kosten zullen uit de directe exploitatieresultaten worden voldaan waardoor er geen restwaarde risico gelopen wordt. 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.

De Obligatielening

De totale investering, inclusief bijkomende kosten en werkkapitaal, bedraagt € 22.000.000. Het voor het fonds benodigde vermogen zal worden opgebouwd uit een door de initiatiefnemer te storten aandelenkapitaal, een bancaire hypothecaire geldlening en een obligatielening van totaal € 6.200.000.

De obligaties kennen een looptijd van 16 jaar, een rentecoupon van 7% betaalbaar gesteld in halfjaarlijkse termijnen van 3,5%, een tussentijdse aflossing volgens een vaststaand aflosschema en een winstdeling. De minimale IRR van de obligatie bedraagt 7,12% (vóór belasting). Aan het einde van de 16-jarige looptijd kennen de obligaties een winstdeling waarbij additioneel rendement kan worden behaald.

Iedere obligatiehouder investeert in eenheden van € 25.000 (exclusief 3% emissiekosten). Er worden in totaal 250 obligaties uitgegeven van nominaal € 25.000. De obligaties zijn tussentijds verhandelbaar en kennen een tweede hypothecaire zekerheid.



ER WORDEN IN TOTAAL 250 OBLIGATIES UITGEGEVEN. DE NOMINALE WAARDE PER OBLIGATIE BEDRAAGT € 25.000,-

(excl. 3% emissiekosten).

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 overwens 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 kunnen er transactiekosten in rekening worden gebracht.

Interesse

Vul de bijgevoegde antwoordkaart in en stuur deze naar Haerzathe Investments om uw interesse in de obligaties kenbaar te maken of eventueel wederzijds vrijblijvend obligaties te reserveren. Na inschrijving ontvangt u bevestiging van uw interesse en/of reservering en ontvangt u in oktober 2014 het prospectus. Hierin zult u alle informatie vinden over de obligaties Haerzathe Studentenunits II B.V. die nodig is voor een weloverwogen investeringsbeslissing.



RESERVEREN

U kunt op de volgende manieren reserveren:

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

Belangrijkste kenmerken

- **Obligaties (16 jaar) IRR van 7,12% per jaar.**
- **Exploitatie en financiering op basis van direct rendement.**
- **Rente wordt in halfjaarlijkse termijnen uitgekeerd.**
- **Een vaste looptijd.**
- **Geen restwaarde risico.**
- **Geen renterisico.**
- **Geen onderhoudsrisico.**
- **Tussentijds verhandelbaar.**
- **Deelnemen is mogelijk vanaf € 25.000 (exclusief 3% emissiekosten).**

CASHFLOW OVERZICHT

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

Jaar	Storting	Rente	Aflossing	Totale Cashflow	Cumulatieve Cashflow
2014 december	€-25.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€-25.000,00	€-25.000,00
2015 juni		€ 1.020,83		€ 1.020,83	€-23.979,17
december		€ 875,00	€ 0,00	€ 875,00	€-23.104,17
2016 juni		€ 875,00		€ 875,00	€-22.229,17
december		€ 875,00	€ 250,00	€ 1.125,00	€-21.104,17
2017 juni		€ 866,25		€ 866,25	€-20.237,92
december		€ 866,25	€ 250,00	€ 1.116,25	€-19.121,67
2018 juni		€ 857,50		€ 857,50	€-18.264,17
december		€ 857,50	€ 250,00	€ 1.107,50	€-17.156,67
2019 juni		€ 848,75		€ 848,75	€-16.307,92
december		€ 848,75	€ 500,00	€ 1.348,75	€-14.959,17
2020 juni		€ 831,25		€ 831,25	€-14.127,92
december		€ 831,25	€ 500,00	€ 1.331,25	€-12.796,67
2021 juni		€ 813,75		€ 813,75	€-11.982,92
december		€ 813,75	€ 500,00	€ 1.313,75	€-10.669,17
2022 juni		€ 796,25		€ 796,25	€ -9.872,92
december		€ 796,25	€ 1.000,00	€ 1.796,25	€ -8.076,67
2023 juni		€ 761,25		€ 761,25	€ -7.315,42
december		€ 761,25	€ 1.250,00	€ 2.011,25	€ -5.304,17
2024 juni		€ 717,50		€ 717,50	€ -4.586,67
december		€ 717,50	€ 1.750,00	€ 2.467,50	€ -2.119,17
2025 juni		€ 656,25		€ 656,25	€ -1.462,92
december		€ 656,25	€ 2.000,00	€ 2.656,25	€ 1.193,33
2026 juni		€ 586,25		€ 586,25	€ 1.779,58
december		€ 586,25	€ 2.500,00	€ 3.086,25	€ 4.865,83
2027 juni		€ 498,75		€ 498,75	€ 5.364,58
december		€ 498,75	€ 2.750,00	€ 3.248,75	€ 8.613,33
2028 juni		€ 402,50		€ 402,50	€ 9.015,83
december		€ 402,50	€ 3.250,00	€ 3.652,50	€ 12.668,33
2029 juni		€ 288,75		€ 288,75	€ 12.957,08
december		€ 288,75	€ 3.750,00	€ 4.038,75	€ 16.995,83
2030 juni		€ 157,50		€ 157,50	€ 17.153,33
november		€ 131,25	€ 4.500,00	€ 4.631,25	€ 21.784,58
Totalen	€-25.000,00	€21.784,58	€25.000,00		€ 21.784,58
IRR	7,12%				

In het bovenstaande basisscenario wordt uitgegaan van een restwaarde van € 0,-. Indien na afloop de exploitatieperiode in 2031 het project nog een positieve restwaarde heeft dan deelt u als obligatiehouder mee in deze positieve restwaarde. Scenario 20 % restwaarde: U ontvangt in 2030 een additionele cashflow van € 5.168,00. Uw IRR zal in dit scenario uitkomen op 7,97% .Scenario 30 % restwaarde: U ontvangt in 2030 een additionele cashflow van € 7.752,00. Uw IRR zal in dit scenario uitkomen op 8,30% .

Betrokken partijen

Emittent

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

Initiatiefnemer en Beheerder

Haerzathe Investments Beheer B.V.
Haerstraat 125
7573 PA Oldenzaal
tel. 0541 57 39 49
fax 0541 53 52 68
email: info@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 II 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 belegging kan fluctueren. Rendementen uit het verleden zijn geen garantie voor de toekomst.