

EERSTE SUPPLEMENT

BIJ HET PROSPECTUS VAN

DUINWEIDE
Woningen
2^e Emissie

8 september 2020



INLEIDING

Dit document is het eerste supplement (het "**Eerste Supplement**") bij het Prospectus van Duinweide Woningen BV (het "**Fonds**") gedateerd 6 maart 2020 (het "**Prospectus**") en maakt hiervan als zodanig integraal onderdeel uit.

Het Eerste Supplement is opgesteld in verband met de aankoop van de hierna te omschrijven vijf objecten gelegen te Nijmegen Schuylenburg, Nijmegen Zuiderveld, Den Haag, Purmerend en Teteringen (de "**Nieuwe Objecten**") en bestaat uit de volgende onderdelen:

- 1 | Recht tot intrekking inschrijving Certificaten
- 2 | Samenvatting | de wijzigingen bij enkele onderdelen in de samenvatting van het Prospectus
- 3 | Definities | gewijzigde en aanvullende definities
- 4 | Het Fonds, beheer en governance | aanvullende en gewijzigde informatie
- 5 | De aanbieding | gewijzigde informatie
- 6 | Markt en beleggingsportefeuille | Nieuwe Objecten
- 7 | Financiële kenmerken | aanvullende en gewijzigde informatie
- 8 | Overige informatie | toevoeging documenten in de E-room
- 9 | Onderzoeksrapport

Ten tijde van het uitbrengen van dit Eerste Supplement hebben (op 6 februari 2020 en 1 april 2020) de eerste twee tranches van de tweede Emissie reeds plaatsgevonden ten behoeve van het voldoen van de Aankoopprijs en de Initiatiekosten van Object Bodegraven, Object Bergen op Zoom en Object Uden en de Initiatiekosten van Object Beek en Donk.

Verantwoordelijkheid voor het Eerste Supplement

Uitsluitend Duinweide Investerings N.V. (de "**Beheerder**") is als aanbieder verantwoordelijk voor de juistheid en de volledigheid van de informatie in het Eerste Supplement. De Beheerder verklaart dat voor zover haar bekend is, de informatie in het Eerste Supplement in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat in het Eerste Supplement geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Eerste Supplement zou wijzigen.

1 | RECHT TOT INTREKKING INSCHRIJVING CERTIFICATEN

Wij maken u erop attent dat conform de vigerende regelgeving beleggers het recht hebben om **binnen twee werkdagen** na de publicatie van het Eerste Supplement van het Prospectus hun aanvaarding in te trekken indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de betreffende belegger heeft reeds aanvaard (i) de Certificaten te kopen of (ii) op de Certificaten in te schrijven voordat dit Eerste Supplement werd gepubliceerd; en
- de Certificaten op het tijdstip dat de in de inleiding genoemde belangrijke nieuwe factor zich voordeed of werd geconstateerd nog niet aan de belegger waren geleverd.

Deze termijn kan door de uitgevende instelling of de aanbieder worden verlengd. De uiterste datum waarop van het recht tot intrekking gebruik kan worden gemaakt, staat hieronder vermeld.

Wanneer u van het hiervoor vermelde recht tot intrekking gebruik wilt maken, dient u dit schriftelijk (Duinweide Investerings NV, Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn) of elektronisch (info@duinweide.nl) kenbaar te maken, echter niet later dan op 25 september 2020.

2 | SAMENVATTING

De wijzigingen bij enkele onderdelen in de samenvatting van het Prospectus

In dit hoofdstuk zijn de materiële wijzigingen in "hoofdstuk 1 | Samenvatting" van het Prospectus opgenomen ten gevolge van (i) de uitgifte van de eerste twee tranches van de tweede Emissie en (ii) de verwerving van de Nieuwe Objecten.

De tweede alinea onder de subparagraaf "*Doelstellingen*" van paragraaf 1.3.1 is gewijzigd. Onderstaande tweede alinea is ter vervanging van voormelde huidige tweede alinea.

Daarnaast is de eerste alinea van paragraaf 1.4.3 gewijzigd. Onderstaande eerste alinea van paragraaf 1.4.3. is ter vervanging van de huidige eerste alinea van paragraaf 1.4.3.

1.3.1 Wat is dit voor een effect?

Doelstellingen

Het Fonds heeft ten doel te beleggen in gespreid door Nederland gelegen jonge en nieuwbouw huurwoningen (inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen), voornamelijk in de vrije sector. Het rendement van het Fonds wordt enerzijds bepaald door de huuropbrengst van de Objecten minus de exploitatiekosten die verband houden met het beheer en de instandhouding van de woningen, de financieringslasten en de overige kosten van beheer van het Fonds, anderzijds door de waardeverandering van de Objecten.

Per de datum van het Prospectus bestaat de portefeuille uit 182 woningen en 69 reeds aangekochte maar nog te leveren woningen met een totale waarde van ca. 64 miljoen euro. Per de datum van het Eerste Supplement bestaat de portefeuille uit 223 woningen en 138 reeds aangekochte maar nog te leveren woningen met een totale waarde (Aankoopprijs excl. kosten koper) van ca. 93 miljoen euro. Het Fonds heeft als doel te groeien naar een portefeuilleomvang van ca. 125 miljoen euro, hetgeen neerkomt op circa 400 woningen.

1.4.3. Waarom wordt dit prospectus opgesteld?

De onderhavige aanbieding bedraagt maximaal 4.817 Certificaten. De totale opbrengst bij toekenning en levering van alle Certificaten bedraagt derhalve EUR 24.085.000. Per 30 juni 2020 zijn in totaal 1.768 Certificaten geplaatst. De opbrengst van deze tweede Emissie wordt aangewend voor (i) de verwerving van Object Bodegraven, Object Bergen op Zoom, Object Uden, Object Rotterdam, Object Den Haag, Object Nijmegen I en Object Purmerend, en de met deze aankoop gepaard gaande Aankoopkosten en Initiatiekosten, (ii) de Initiatiekosten van Object Beek en Donk en (iii) de Bankgarantie Nijmegen II. De aankoop van Object Nijmegen II en Object Teteringen geschiedt tijdens deze tweede Emissie. Echter de levering van deze twee objecten aan het Fonds geschiedt na de tweede Emissie. Object Bodegraven, Object Bergen op Zoom en Object Uden zijn aan het Fonds geleverd op 1 april 2020. Deze aanbieding is niet onderworpen aan een overeenkomst tot overneming met plaatsingsgarantie.

3 | DEFINITIES

Voor dit Eerste Supplement worden, in verband met de verwerving van de Nieuwe Objecten, enkele definities als opgenomen in de lijst in "hoofdstuk 3 | Definities" van het Prospectus op de pagina's 20 tot en met 26 gewijzigd en enkele definities worden (op alfabetische volgorde) toegevoegd. De begrippen beginnen met een hoofdletter en hebben, tenzij uit de context uitdrukkelijk anders blijkt, de betekenis zoals die hieronder is weergegeven. Definities in het enkelvoud hebben dezelfde betekenis in het meervoud en vice versa.

Bankgarantie Nijmegen II

De ten behoeve van de aankoop van Object Nijmegen II door het Fonds en de Beheerder gestelde bankgarantie ad EUR 2.540.000.

Eerste Supplement

Het onderhavige document dat een supplement is bij het Prospectus gedateerd 6 maart 2020 en daarvan als zodanig integraal onderdeel uitmaakt.

Nieuwe Objecten

De nieuw door het Fonds te verwerven vijf objecten, zijnde Object Den Haag, Object Nijmegen I, Object Nijmegen II, Object Purmerend en Object Teteringen.

Objecten

Alle objecten die deel uitmaken van de beleggingsportefeuille van het Fonds, zijnde: Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden, Object Helmond, Object Zaltbommel II, Object Goes, Object Alphen, Object Beek en Donk, Object Bodegraven, Object Bergen op Zoom en Object Uden, alsmede Object Rotterdam en de Nieuwe Objecten.

Object Den Haag

De 30 appartementen gelegen aan de Ambachtsgaarde te Den Haag.

Object Nijmegen I

De 13 grondgebonden woningen behorend tot het project 'Wonen op de set' te Nijmegen, welke woningen naar verwachting in het vierde kwartaal van 2020 of eerste kwartaal van 2021 worden opgeleverd.

Object Nijmegen II

De 42 grondgebonden woningen behorend tot het project 'Hof van Nijmegen' te Nijmegen, welke woningen naar verwachting in het vierde kwartaal van 2021 worden opgeleverd.

Object Purmerend

De 14 grondgebonden woningen gelegen aan de Toon Dupuisstraat, Plateelstraat en Huisengastraat te Purmerend.

Object Teteringen

De 11 grondgebonden woningen behorend tot het project 'De Bouverijen' te Teteringen, welke woningen naar verwachting in het tweede kwartaal van 2021 worden opgeleverd.

4 | HET FONDS, BEHEER EN GOVERNANCE

In dit hoofdstuk zijn de materiële wijzigingen in "hoofdstuk 4 | Het Fonds, beheer en governance" van het Prospectus opgenomen. In onderstaande paragraaf 4.3.8 is rekening gehouden met de belangenconflicten bij de aankoop van de Nieuwe Objecten. Daarnaast zijn in paragraaf 4.3.8 de reeds ontbonden fondsen: Boschwijck Vastgoed CV en Parkwijck Vastgoed CV verwijderd. In paragraaf 4.3.11 zijn wijzigingen aangebracht in verband met de ontbinding van de hiervoor vermelde Duinweide fondsen.

De zevende alinea van paragraaf 4.3.8 is gewijzigd omdat de fondsen Boschwijck Vastgoed CV en Parkwijck Vastgoed CV inmiddels zijn ontbonden en derhalve niet meer worden beheerd door de Beheerder. Onderstaande alinea is ter vervanging van voormelde huidige zevende alinea.

Daarnaast zijn na de zevende alinea van paragraaf 4.3.8, twee nieuwe alinea's toegevoegd.

Ten slotte is de eerste alinea van paragraaf 4.3.11 gewijzigd. Onderstaande eerste alinea van paragraaf 4.3.11 is ter vervanging van de huidige eerste alinea van paragraaf 4.3.11. Na de tweede alinea van paragraaf 4.3.11 is een nieuwe alinea toegevoegd.

4.3.8 Belangenconflicten

- Overige beleggingsinstellingen die door de Beheerder worden beheerd, zijn Borghwijck Vastgoed CV, Sonnewijck Vastgoed CV, Elswijck Vastgoed BV, Duinweide Supermarkten BV, Haaghoeve Woningen FGR, Rietwijck Vastgoed FGR, Leidsewijck Vastgoed FGR, Uniewijck Vastgoed CV, Oostwijck Vastgoed BV en Westland Vastgoed CV. De Beheerder dient haar beheercapaciteit over al deze beleggingsinstellingen te verdelen. Een potentieel belangenconflict hierbij is dat de Beheerder een vastgoedobject aangeboden krijgt, dat behalve binnen het beleggingsbeleid van het Fonds ook in aanmerking komt voor verwerving door andere door de Beheerder beheerde of te beheren beleggingsinstellingen. De Beheerder heeft dan de discretionaire bevoegdheid om te bepalen welke door haar beheerde beleggingsinstelling het betreffende aangeboden vastgoedobject zal verwerven.
- Voor Object Den Haag en Object Purmerend heeft het Fonds een koopovereenkomst gesloten met Haaghoeve Woningen FGR. Haaghoeve Woningen FGR is een beleggingsinstelling die eveneens wordt beheerd door de Beheerder. Een potentieel belangenconflict hierbij is dat de koopsom voor voormelde objecten te hoog is ten behoeve van een betere verkoopopbrengst voor de eveneens door de Beheerder beheerde beleggingsinstelling Haaghoeve Woningen FGR. Evenals bij alle andere aankopen ligt aan de aankoop prijs echter een onafhankelijke taxatie ten grondslag. De aankoop prijs van voormelde objecten is gelijk aan de taxatiewaarde.
- Object Leiden, Object Zaltbommel II, Object Goes, Object Bodegraven, Object Bergen op Zoom, Object Uden, Object Rotterdam en Object Teteringen zijn in eerste instantie aangekocht door Duinweide Ontwikkelingen III BV. Duinweide Ontwikkelingen III BV is een aan de Beheerder gelieerde onderneming. Voormelde objecten zijn nieuwbouwwoningen. Duinweide Ontwikkelingen III BV heeft derhalve voor deze objecten een koop-aanneemovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar. Bij Object Zaltbommel II betrof dit VolkerWessels, bij de overige voornoemde objecten betrof dit Heijmans Vastgoed BV. Tijdens de bouw- en verhuurfase zijn de woningen vanuit een risicoperspectief gerealiseerd binnen Duinweide Ontwikkelingen III BV. Duinweide Ontwikkelingen III BV heeft er belang bij dat voormelde objecten daadwerkelijk worden afgenomen door het Fonds, omdat het alleen een voorfinanciering betreft en zij derhalve nooit beoogd heeft de objecten voor eigen rekening en risico te houden. Derhalve kan dit leiden tot een belangenconflict bij de Beheerder, omdat deze enerzijds altijd in het belang van de Certificaathouders dient te handelen bij haar keuze om de objecten al dan niet af te nemen maar er anderzijds ook belang bij heeft dat de aan haar gelieerde onderneming de objecten kan verkopen en leveren aan het Fonds.

4.3.11 Overige Duinweide fondsen

De Beheerder heeft naast dit Fonds 10 fondsen, genaamd Borghwijck Vastgoed CV, Sonnewijck Vastgoed CV, Elswijck Vastgoed BV, Duinweide Supermarkten BV, Haaghoeve Woningen FGR, Rietwijck Vastgoed FGR, Leidsewijck Vastgoed FGR, Uniewijck Vastgoed CV, Oostwijck Vastgoed BV en Westland Vastgoed CV met succes geplaatst.

De fondsen Boschwijck Vastgoed CV en Parkwijck Vastgoed CV zijn beëindigd en afgerond en derhalve ontbonden per 14 mei 2020 respectievelijk 15 mei 2020.

5 | DE AANBIEDING

In dit hoofdstuk zijn de materiële wijzigingen in "hoofdstuk 5 | De aanbieding" van het Prospectus opgenomen. In onderstaande paragraaf 5.1.2 is nu ook rekening gehouden met de Nieuwe Objecten.

Paragraaf 5.1.2 is gewijzigd. Onderstaande paragraaf is ter vervanging van de huidige paragraaf 5.1.2.

5.1.2 *Bestemming opbrengst*

De opbrengst van deze tweede Emissie, geraamd op EUR 24.085.000, wordt aangewend voor (i) de verwerving van Object Bodegraven, Object Bergen op Zoom, Object Uden, Object Rotterdam, Object Den Haag, Object Nijmegen I en Object Purmerend, en de met deze aankoop gepaard gaande Aankoopkosten en Initiatiekosten, (ii) de Initiatiekosten van Object Beek en Donk en (iii) de Bankgarantie Nijmegen II. De aankoop van Object Nijmegen II en Object Teteringen geschiedt tijdens deze tweede Emissie. Echter de levering van deze twee objecten aan het Fonds geschiedt na de tweede Emissie. Object Bodegraven, Object Bergen op Zoom en Object Uden zijn aan het Fonds geleverd op 1 april 2020.

Het Fonds heeft koopovereenkomsten gesloten met (i) Duinweide Ontwikkelingen III B.V. voor de verwerving van Object Rotterdam en Object Teteringen, (ii) Klokgroep/Tebbe B.V. voor de verwerving van Object Nijmegen I en Nijmegen II en (iii) Haaghoeve Woningen FGR voor de verwerving van Object Den Haag en Object Purmerend.

Met het overige deel van de netto-opbrengst worden nieuw te verwerven objecten, die passen binnen het Beleggingskader, door het Fonds verworven. Daarnaast worden de opbrengsten van deze Emissie aangewend voor de daarmee gepaard gaande kosten en vergoedingen aan de Beheerder, zoals omschreven in hoofdstuk 8.

6 | MARKT EN BELEGGINGSPORTEFEUILLE

In dit hoofdstuk zijn de materiële wijzigingen in "hoofdstuk 7 | Markt en beleggingsportefeuille" van het Prospectus opgenomen. In onderstaande paragraaf 7.4 is nu ook rekening gehouden met de Nieuwe Objecten. Het schematisch overzicht in paragraaf 7.4 "Object en huuroverzicht" is daarom ook uitgebreid.

Tussen paragraaf 7.4.12 en 7.4.13 zijn de paragrafen 7.4.13 Object Den Haag, 7.4.14 Object Nijmegen I, 7.4.15 Object Nijmegen II, 7.4.16 Object Purmerend en 7.4.17 Object Teteringen ingevoegd, waarin de Nieuwe Objecten zijn omschreven. De huidige paragraaf 7.4.13 is vernummerd naar paragraaf 7.4.18 en de huidige paragraaf 7.4.14 is vernummerd naar paragraaf 7.4.19. In de huidige paragraaf 7.4.13 is Object Teteringen toegevoegd, als object dat wordt ontwikkeld door Duinweide Ontwikkelingen III BV. Het overzicht "Aankoopprijs en taxatiewaarde" als vermeld in de huidige paragraaf 7.4.14 is uitgebreid.

7.4 Portefeuille

Per de datum van het Prospectus, 6 maart 2020, heeft het Fonds het Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden, Object Helmond, Object Zaltbommel II, Object Goes, Object Alphen en Object Beek en Donk reeds in portefeuille. In deze Emissie zijn Object Bodegraven, Object Bergen op Zoom en Object Uden verworven en zullen Object Rotterdam, Object Nijmegen I, Object Purmerend en Object Den Haag worden verworven, waarna de totale omvang van de beleggingsportefeuille (Aankoopprijs excl. kosten koper) circa EUR 77 miljoen bedraagt. De aankoop van Object Nijmegen II en Object Teteringen ad circa EUR 16 miljoen geschiedt tijdens deze tweede Emissie. Echter de levering van deze twee objecten aan het Fonds geschiedt na de tweede Emissie.

De reeds in portefeuille zijnde Objecten en de Nieuwe Objecten worden in dit hoofdstuk beschreven. Onderstaand is een uitgebreid schematisch overzicht van de Objecten waarin per Object gegevens opgenomen zijn van de technische aard van het Object en de financiële kenmerken van het Object. Vervolgens volgt een korte tekstuele omschrijving van de verschillende Objecten.

OBJECT EN HUUROVERZICHT									Gem. oppervlakte m ² GBO	Gem. huurprijs	Gem. huurprijs per m ²	Jaarlijkse huuropbrengst (in € excl. BTW)
Object/plaats	Aantal	Bouwjaar (ca.)	Type	Parkeren	Energie label	EPC	Gasloos					
Den Bosch	20	2010	Woning (5) en appartement (15)	Garage eigen plaats	A	0,80	Nee	167	1.310	7,85	314.464	
Zaltbommel I	37	2012	Appartement	Wijkvoorziening	A	0,89	Nee	80	857	10,71	380.416	
Leiden	25	2018	Woning (22) en appartement (3)	Wijkvoorziening e/o eigen parkeerplaats	A	0,40	Nee	126	1.521	12,07	456.321	
Helmond	13	2018	Woning	Eigen parkeerplaats	A	0,40	Nee	104	1.053	10,13	164.300	
Zaltbommel II	14	2019	Woning	Wijkvoorziening	A	0,00	Ja	119	1.129	9,48	189.600	
Goes	17	2019	Woning	Wijkvoorziening	A	0,26	Nee	120	1.088	9,06	221.904	
Alphen	25	2019	Appartement	Wijkvoorziening	A	0,40	Nee	56	815	14,55	244.500	
Beek en Donk	31	2019	Woning	Wijkvoorziening	A	0,26	Nee	109	925	8,49	344.100	
Bodegraven	12	2020	Woning	Wijkvoorziening	A	0,26	Ja	119	1.150	9,66	165.600	
Bergen op Zoom	14	2020	Woning	Wijkvoorziening	A	0,26	Ja	100	950	9,50	159.600	
Uden	15	2020	Woning	Wijkvoorziening	A	0,26	Ja	130	1.262	9,71	227.160	
Rotterdam	28	2020	Woning	Eigen parkeerplaats	A	0,26	Ja	138	1.250	9,06	420.000	
Nijmegen I	13	2020	Woning	Wijkvoorziening	A	0,26	Ja	103	1.050	10,19	163.800	
Den Haag	30	2015	Appartement	Wijkvoorziening	A	0,40	Nee	50	710	14,20	255.619	
Purmerend	14	2010	Woning	Wijkvoorziening	B	0,80	Nee	145	1.167	8,05	196.129	
Teteringen	11	2021	Woning	Wijkvoorziening	A	0,26	Ja	115	1.086	9,45	143.400	
Nijmegen II	42	2021	Woning	Wijkvoorziening	A	0,26	Ja	115	1.175	10,22	592.200	
Totaal Objecten	361							1.896	18.499		4.639.113	

7.4.13 Object Den Haag

Omschrijving

Object Den Haag betreft een appartementencomplex bestaande uit 30 woningen gelegen aan de Ambachtsgraaf in de volkswijk Bouwlust en Vrederust. De woningen zijn te onderscheiden in twee typen, de 2-kamervariant van 43 m² en de 3-kamervariant van 60 m². De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van een keuken met fornuis, badkamer en wand- en vloerafwerking. De woningen zijn in 2015 opgeleverd. De woningen geven invulling aan de grote vraag naar betaalbare doch kwalitatieve huisvesting in een grote stad als Den Haag.

In tegenstelling tot alle andere Objecten in de portefeuille van het Fonds zijn deze woningen gelegen op erfpacht en dient er jaarlijks erfpachtcanon te worden voldaan, hetgeen gebruikelijk is in Den Haag. De grond

van Object Den Haag is in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven op 20 december 2013. De grondwaarde is door de gemeente Den Haag vastgesteld op EUR 319.000, waarvan EUR 300.000 is toe te rekenen aan de 30 woningen. De canon wordt iedere 5 jaar door de gemeente opnieuw vastgesteld op basis van de bepalingen die daartoe gelden¹. Bij de uitgifte bedroeg het canonpercentage 3,3%. Thans bedraagt het canonpercentage 1,6% en bedragen de beheerkosten EUR 13,25 per halfjaar, wat neerkomt op een totale jaarlijkse last van circa EUR 4.825. Het canonpercentage kan voor het eerst op 1 januari 2024 worden gewijzigd. De grondwaarde kan slechts worden gewijzigd als het gebruik van de grond in haar aard wijzigt.

Het canonpercentage wordt jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld en gepubliceerd door de Gemeente Den Haag. Het percentage is afhankelijk van de 10-jaars financieringsrente van de Bank Nederlandse Gemeenten en de 5-jaars financieringsrente van andere Nederlandse banken. Een eventuele stijging van de rente is reeds uitgewerkt in paragraaf 2.1.1. van het Prospectus, maar zal gezien de hoogte van de grondwaarde in dit geval geen noemenswaardig effect op het rendement hebben.

Van de 30 woningen zijn er 20 in de sociale huursector - op basis van een puntentelling - verhuurd². Dit betekent dat de maximale huurprijs bij nieuwe verhuur EUR 737,14 bedraagt (prijsspeil 1 januari 2020).

Eventuele technische gebreken ten tijde van levering aan het Fonds komen voor rekening van verkoper. Het Fonds zal het door verkoper gehanteerde meerjarenonderhoudsplan continueren.

Locatie en lokale woningmarkt

Het appartementencomplex bevindt zich naast het wijkwinkelcentrum Ambachtsgaarde met o.a. een Albert Heijn-supermarkt en Action, en dichtbij uitvalswegen naar het centrum en de rijksweg. In de buurt van het complex kan gratis worden geparkeerd.

De gemeente Den Haag heeft circa 540.000 inwoners, waarvan er circa 28.000 in de wijk Vrederust wonen. Dit aantal zal de komende jaren naar verwachting licht blijven toenemen.

7.4.14 Object Nijmegen I

Omschrijving

Object Nijmegen II bestaat uit 13 grondgebonden woningen gelegen in de nieuwbouwwijk Zuiderveld gelegen in Nijmegen-Noord. De woningen worden opgeleverd in het eerste kwartaal van 2021. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van een compleet ingerichte keuken en badkamer. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De woningen met een beukmaat van 4,8 meter hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 103m². De woningen hebben een EPC van 0,26 en zijn gasloos. Voorafgaand aan de levering wordt er een technische keuring van de woningen uitgevoerd. Eventuele oplevergebreken zullen worden afgehandeld door de aannemer. Toekomstige gebreken worden afhankelijk van het type gebrek binnen de garantietermijnen van de aannemer kosteloos verholpen.

Locatie en lokale woningmarkt

In de nabijheid van deze eengezinswoningen wordt nog andere nieuwbouw gerealiseerd, maar het grootste gedeelte van de nieuwbouwwijk is al gerealiseerd en bewoonbaar. In deze wijk worden een gemengd woonaanbod gerealiseerd, waarbij ook ruimte is voor zelfbouw en vrijstaande woningen. De ligging aan de rand van Nijmegen heeft het mogelijk gemaakt de wijk ruim op te zetten met veel groen. De wijk is desalniettemin goed verbonden met het centrum van Nijmegen aan de andere kant van de rivier de Waal.

7.4.15 Object Nijmegen II

Omschrijving

Object Nijmegen I bestaat uit 42 grondgebonden woningen gelegen aan Van Schuylenburgweg te Nijmegen. Deze woningen maken onderdeel uit van het nieuwbouwproject 'Hof van Nijmegen' in de wijk Dukenburg. Het project behelst in totaal 150 woningen. De woningen worden opgeleverd in het vierde kwartaal van 2021. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van een compleet ingerichte keuken en badkamer.

¹ Algemene bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986, herziening 1993/2008 (beschikbaar in Mijn Duinwede)

² <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurprijs-en-puntentelling/vraag-en-antwoord/maximale-huurprijs-zelfstandige-woning>

Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De huizen zijn relatief eenvoudig te betrekken door een huurder. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 115m². De woningen met een beukmaat van 5,7 meter hebben een EPC van 0,26 en zijn gasloos. Van de 42 woningen zijn er 12 hoekwoningen en 30 rijwoningen.

Voorafgaand aan de levering wordt er een technische keuring van de woningen uitgevoerd. Eventuele oplevergebreken zullen worden afgehandeld door de aannemer. Toekomstige gebreken worden afhankelijk van het type gebrek binnen de garantietermijnen van de aannemer kosteloos verholpen.

Locatie en lokale woningmarkt

Aan het stadsdeel Dukenburg, gesitueerd aan de zuidwestkant van Nijmegen, wordt met het 'Hof van Nijmegen' een hoogwaardige buurt toegevoegd. Dukenburg is groen en ruim opgezet, wat een passende locatie is voor deze gezinsvriendelijke buurt. Al meer dan 1.000 mensen hebben zich ingeschreven op de door de ontwikkelaar te koop aangeboden woningen in dit project (niet zijnde de woningen van Object Nijmegen I). In deze wijk worden een gemengd woonaanbod gerealiseerd, zoals hoekwoningen, rijwoningen, levensloopbestendige woningen en appartementen.

De gemeente Nijmegen telt circa 177.000 inwoners. Dit aantal zal de komende jaren naar verwachting licht toenemen.

7.4.16. Object Purmerend

Omschrijving

Object Purmerend bestaat uit 14 grondgebonden woningen gelegen in de relatief jonge wijk 'Het Plateel' nabij het centrum van Purmerend. Deze woningen zijn opgeleverd in 2010. De woningen zijn oorspronkelijk ten behoeve van een lokale woningbouwcorporatie gebouwd en verhuurd. Hierdoor was het opleverniveau bij aanvang van matig niveau. De afgelopen jaren waren de woningen in bezit van een ander door Duinweide Investerings NV beheerd vastgoedfonds en is er bij iedere mutatie een kwaliteitsslag gemaakt. Twaalf woningen beschikken over een eigen tuin met berging, 2 woningen beschikken over een terras op de verdieping. De woningen zijn relatief groot met een woonoppervlakte van ca. 127 tot 178 m² en daarmee geschikt voor gezinnen.

Eventuele technische gebreken ten tijde van levering aan het Fonds komen voor rekening van verkoper. Het Fonds zal het door verkoper gehanteerde meerjarenonderhoudsplan continueren.

Locatie en lokale woningmarkt

Purmerend heeft zich de afgelopen jaren positief ontwikkeld als woongebied, mede als gevolg van grote krapte in het nabij gelegen Amsterdam. De woningen zijn goed gelegen ten opzichte van het centrum.

De gemeente Purmerend telt circa 80.000 inwoners. Dit aantal zal de komende jaren naar verwachting toenemen.

7.4.17 Object Teteringen

Omschrijving

Object Teteringen bestaat uit 11 grondgebonden woningen gelegen in de nieuwbouwwijk "De Bouverijen" gelegen in Teteringen, wat direct grenst aan Breda. De woningen worden opgeleverd in het tweede kwartaal van 2021. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van een compleet ingerichte keuken en badkamer. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. Vijf woningen hebben een beukmaat van 5,4 meter en zes woningen hebben een beukmaat van 5,1 meter. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 115 m². De woningen hebben een EPC van 0,26 en zijn gasloos. De woningen vallen in het middenhuursegment.

Voorafgaand aan de levering wordt er een technische keuring van de woningen uitgevoerd. Eventuele oplevergebreken zullen worden afgehandeld door de aannemer. Toekomstige gebreken worden afhankelijk van het type gebrek binnen de garantietermijnen van de aannemer kosteloos verholpen.

Locatie en lokale woningmarkt

In de nabijheid van deze eengezinswoningen wordt nog andere nieuwbouw gerealiseerd. Dit zijn zowel hoogwaardige twee-onder-één kappers als sociale huurwoningen. Het grootste gedeelte van de nieuwbouwwijk is al gerealiseerd en bewoonbaar. Doordat dit deel van Teteringen direct grenst aan Breda, is het een gewilde buurt voor personen die een ruime eengezinswoning wensen maar toch nabij Breda met al haar voorzieningen en werkgelegenheid willen wonen.

Het aantal inwoners van de gemeente Breda, waar Teteringen onderdeel van uitmaakt, is 180.000. Teteringen telt circa 7.700 inwoners.

7.4.18 Nieuwbouwojecten

Object Leiden, Object Zaltbommel II, Object Goes, Object Bodegraven, Object Bergen op Zoom, Object Uden Object Rotterdam en Object Teteringen zijn in eerste instantie aangekocht door Duinweide Ontwikkelingen III BV. Deze aan Duinweide Investerings NV gelieerde onderneming heeft voorts voor deze objecten een koop-aanneemovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar. Bij Object Zaltbommel II betrof dit VolkerWessels, bij de overige voornoemde objecten betrof dit Heijmans Vastgoed BV. Tijdens de bouw- en verhuurfase zijn de woningen vanuit een risicoperspectief gerealiseerd binnen Duinweide Ontwikkelingen III BV. Na de bouwkundige oplevering door de betreffende ontwikkelaar en volledige verhuur worden de woningen geleverd aan het Fonds. De Aankoopprijs is gebaseerd op de koop-aanneemsom, de financieringslasten, begeleidingskosten en risico-opslag. De begeleidingskosten betreffen (i) de kosten voor de juridisch adviseur voor de controle van de koop-aanneemovereenkomst, (ii) de kosten voor de verhuurmakelaar en (iii) de kosten voor de bouwkundige controle gedurende het bouwproject. De risico-opslag bedraagt 1,5% van de koop-aanneemsom (exclusief grondkosten, inclusief Btw) en dient ter dekking van het risico dat Duinweide Ontwikkelingen III BV loopt gedurende de bouwfase. Dit betreft bijvoorbeeld het risico dat het bouwproject een langere doorlooptijd heeft dan geschat en Duinweide Ontwikkelingen III BV hierdoor met hogere rentekosten geconfronteerd wordt, die niet in de Aankoopprijs begroot waren. Omdat zowel Duinweide Ontwikkelingen III BV als het Fonds geen ontwikkelaar zijn, is er geen sprake van een ontwikkelwinst.

7.4.19. Aankooprijzen en taxaties

Het huidige overzicht waarin de data van aankoop, de aankooprijzen, de taxatiewaarden en de huurmarktwaaarde van de Objecten zijn weergegeven, wordt uitgebreid met de Nieuwe Objecten.

De reeds in portefeuille zijnde objecten: Object Zaltbommel I, Object Leiden, Object Helmond, Object Zaltbommel II, Object Goes, Object Alphen en Object Beek en Donk zijn opnieuw getaxeerd op de taxatiedatum als vermeld in onderstaande tabel. Deze taxatierapporten zullen (i) worden gepubliceerd op de Website gedurende een emissie en (ii) ter inzage liggen voor de Certificaathouders in het portaal "Mijn Duinweide".

AANKOOPRIJS EN TAXATIEWAARDE									
Object	Verkoper	Aankoopdatum	Aankoopprijs (excl. k.k.)	Taxatiewaarde	Markt-huurwaarde	Taxateur	Taxatiedatum	Reportagedatum	
Den Bosch	Haverleij B.V.	22-12-2017	6.200.000	6.080.000	307.200	Savills	6-3-2019	31-1-2020	
Zaltbommel I	Exploitiemaatschappij Extensie B.V.	29-3-2018	6.325.000	7.220.000	386.255	Savills	31-3-2020	24-8-2020	
Leiden	Duinweide Ontwikkelingen II B.V.	30-5-2018	7.381.500	9.880.000	441.900	Savills	31-3-2020	24-8-2020	
Helmond	Macasu B.V.	30-5-2018	2.865.000	3.100.000	162.300	Savills	31-3-2020	24-8-2020	
Zaltbommel II	Duinweide Ontwikkelingen III B.V.	1-8-2019	3.735.000	3.810.000	189.600	Savills	31-3-2020	24-8-2020	
Goes	Duinweide Ontwikkelingen III B.V.	3-6-2019	4.235.000	4.335.000	230.640	Savills	22-1-2020	3-2-2020	
Alphen	Zenzo Lupine B.V.	29-5-2019	4.410.850	4.960.000	246.026	Savills	27-3-2020	24-8-2020	
Beek en Donk	BPD Ontwikkeling B.V.	30-1-2020	6.857.000	7.650.000	331.920	Savills	31-3-2020	24-8-2020	
Bodegraven	Duinweide Ontwikkelingen III B.V.	1-4-2020	3.745.000	3.780.000	166.320	Savills	16-4-2019	31-1-2020	
Bergen op Zoom	Duinweide Ontwikkelingen III B.V.	1-4-2020	3.510.000	3.360.000	161.160	Savills	2-9-2019	31-1-2020	
Uden	Duinweide Ontwikkelingen III B.V.	1-4-2020	4.575.000	4.680.000	209.400	Savills	15-4-2019	31-1-2020	
Rotterdam	Duinweide Ontwikkelingen III B.V.	Q1 2021	10.230.000	10.450.000	417.600	Savills	17-4-2020	4-8-2020	
Nijmegen I	Kloggroep	Q4 2020	4.120.000	4.180.000	172.800	Savills	30-6-2020	27-7-2020	
Den Haag	Haaghoeve Woningen FGR	Q4 2020	4.330.000	4.330.000	253.200	Savills	30-6-2020	27-7-2020	
Purmerend	Haaghoeve Woningen FGR	Q4 2020	4.450.000	4.450.000	214.620	Savills	30-6-2020	27-7-2020	
Teteringen	Duinweide Ontwikkelingen III B.V.	Q2 2021	3.585.000	3.420.000	137.100	Savills	2-5-2020	4-8-2020	
Nijmegen II	Kloggroep/Trebbe	Q4 2021	12.700.000	12.800.000	567.600	Savills	30-6-2020	27-7-2020	
Totaal Objecten			93.254.350	98.485.000	4.595.641				

7 | FINANCIËLE KENMERKEN

In dit hoofdstuk zijn de materiële wijzigingen in de financiële kenmerken ten gevolge van de beoogde aankoop van de Nieuwe Objecten opgenomen.

De uitgangspunten en bedragen die zijn vermeld in de in "hoofdstuk 8 | Financiële kenmerken" opgenomen tabel betreffende de Fondsinvestering Objecten (pagina's 62 en 63 van het Prospectus), zijn of worden niet gewijzigd door de beoogde aankoop van de Nieuwe Objecten.

Dit hoofdstuk vervangt alleen de volgende onderdelen van "hoofdstuk 8 | Financiële kenmerken":

- De eerste en tweede alinea van paragraaf 8.1 "Algemeen" op pagina 62 van het Prospectus (zie hieronder de eerste en tweede alinea van paragraaf 8.1 "Algemeen");
- De vierde alinea van paragraaf 8.3 "Externe financiering" op pagina 65 van het Prospectus en de tabel "Externe Financiering" in paragraaf 8.3 op pagina 65 van het Prospectus (zie hieronder paragraaf 8.3 "Externe Financiering");
- Paragraaf 8.5 "Vermogensstructuur" op de pagina's 66 en 67 van het Prospectus (zie hieronder paragraaf 8.5 "Vermogensstructuur"); en
- De tabel "Geprognosticeerd exploitatieresultaat en Direct Rendement Objecten | exclusief nog aan te kopen Objecten" op pagina 68 van het Prospectus, alsmede de toelichting op deze tabel in de vijfde en de negende alinea van paragraaf 8.6 "Exploitatieprognose". In de tabel en in de toelichting op de tabel worden nu ook de Nieuwe Objecten beschreven (zie hieronder de vijfde alinea en de negende alinea van paragraaf 8.6 "Exploitatieprognose"); en
- De tabel "Parameters nog aan te kopen objecten" op pagina 69 van het Prospectus en de tabel "Geprognosticeerd exploitatieresultaat en Direct Rendement | inclusief nog aan te kopen Objecten" op pagina 70 van het Prospectus. De wijzigingen in deze tabellen zijn niet significant en houden verband met de marginale verschillen in de parameters doordat de geprognosticeerde cijfers met betrekking tot de aankoop van de Nieuwe Objecten afwijken van de daadwerkelijke cijfers.

Per abuis zijn in het Prospectus de tabellen "geprognosticeerd Exploitatieresultaat en het Direct Rendement Objecten | exclusief nog aan te kopen Objecten" en "geprognosticeerd Exploitatieresultaat en het Direct Rendement Objecten | inclusief nog aan te kopen Objecten" verwisseld van plek. Derhalve worden de tabellen in de vijfde alinea tot en met de negende alinea van paragraaf 8.6 in de volgorde geplaatst als hierna vermeld. De zesde alinea tot en met de achtste alinea zijn ongewijzigd.

8.1 Algemeen

Het Fonds is een groeifonds, dit betekent dat gedurende de looptijd van het Fonds meerdere objecten zullen worden aangekocht. Op het moment van het verschijnen van het Prospectus is niet bekend of en op welke termijn aan de groei-doelstelling van EUR 125 miljoen kan worden voldaan. Daarmee is ook nog niet bekend welke objecten in de toekomst aan de portefeuille van het Fonds worden toegevoegd en wanneer. Zoals beschreven dienen deze objecten binnen het Beleggingskader te passen. Tevens is de financiering van de te acquireren objecten nog onbekend. Deze financiering zal echter worden afgesloten met inachtneming van de voor het Fonds geldende parameters. Het Totaal rendement en de kasstromen van het Fonds zijn mede afhankelijk van de snelheid en de kwaliteit van de uitbreiding van de beleggingsportefeuille en de financiering daarvan, welke op haar beurt afhankelijk is van de (toekomstige) marktomstandigheden.

Een nauwkeurige prognose over de hoogte van de rendementen of de kasstromen van het Fonds is daarmee niet te geven. Om desondanks een indicatie te geven is een rendementsprognose opgesteld op basis van de elf (11) objecten die het Fonds per 30 juni 2020 in portefeuille heeft, zijnde Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden, Object Helmond, Object Zaltbommel II, Object Goes, Object Alphen, Object Beek en Donk, Object Bodegraven, Object Bergen op Zoom en Object Uden, alsmede Object Rotterdam, de Nieuwe Objecten en een inschatting van de nog aan te kopen objecten, uitgaande van een fictieve exploitatiefase door het Fonds van tien jaar en vervolgens verkoop van deze objecten.

8.3 Externe Financiering

Door ING Real Estate Finance zijn c.q. worden financieringen verstrekt ten behoeve van de aankoop Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden, Object Helmond, Object Zaltbommel II, Object Goes, Object Alphen, Object Beek en Donk, Object Bodegraven, Object Bergen op Zoom, Object Uden en Object Rotterdam. Voor de Nieuwe Objecten worden financieringen afgesloten bij een Nederlandse bankinstelling.

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de parameters van de Financieringen van het Fonds inclusief de vermoedelijke paramaters van de nog overeen te komen Financieringen ten behoeve van de aankoop van de Nieuwe Objecten.

Financiering	Hoofdsom	Pro resto	Rente	Aflossing per jaar	Contractlooptijd	Resterend in jaren vanaf 01-09-2020
ING 10021528	3.600.000	3.600.000	2,19%	-	1-10-2024	4,1
ING 10021529	1.050.000	1.050.000	3 m eur + 1,78%	-	1-10-2020	0,1
ING 10021835	3.750.000	3.750.000	2,33%	-	1-4-2025	4,6
ING 10022050	5.100.000	5.100.000	2,58%	-	1-4-2025	4,6
ING 10023786 (*)	2.100.000	2.100.000	1,93%	-	1-1-2026	5,3
ING 10023528 (*)	1.700.000	1.700.000	2,05%	-	1-10-2025	5,1
ING 10023527	640.000	640.000	2,55%	-	1-10-2025	5,1
ING 10023328	2.625.000	2.625.000	2,67%	-	1-4-2029	8,6
ING 10024398 (*)	3.100.000	3.100.000	1,52%	-	1-1-2027	6,3
ING 10042399	780.000	780.000	2,02%	-	1-1-2027	6,3
ING 10023684 (*)	1.200.000	1.200.000	1,56%	-	1-4-2026	5,6
ING 10023682	900.000	900.000	2,06%	-	1-4-2026	5,6
ING 10023932 (*)	1.400.000	1.400.000	1,33%	-	1-10-2026	6,1
ING 10023931	550.000	550.000	1,83%	-	1-10-2026	6,1
ING 10023928 (*)	1.500.000	1.500.000	1,30%	-	1-7-2026	5,8
ING 10023930	1.100.000	1.100.000	1,80%	-	1-7-2026	5,8
ING 10024828 (thans t.l.v. DWOIII)	4.200.000	4.200.000	1,94%	-	1-4-2030	9,6
ING 10024789 (thans t.l.v. DWOIII)	1.644.131	1.644.131	2,44%	-	1-4-2030	9,6
Nog af te sluiten leningen	11.968.869	11.968.869	2,60%	-	1-10-2030	10,1
	48.908.000	48.908.000				

(*) Deze Financieringen kwalificeren als groenfinanciering. Dit betekent dat gedurende de contractlooptijd van de financiering een rentekorting wordt verkregen van 0,50%. Indien deze groenverklaring komt te vervallen, stijgt de rente met 0,50%.

8.5 Vermogensstructuur

De vermogensstructuur van het Fonds ziet er per 30 juni 2020** als volgt uit:

KAPITALISATIE		NETTO SCHULDEN	
Kortlopende schulden	1.252.335	A. Geld	1.807.191
Schulden met garanties	-	B. Geld gelijkwaardig	-
Schulden met zekerheden	-	C. Effecten in handelsportefeuille	-
Schulden zonder garanties en zekerheden	1.252.335	D. Liquiditeiten	1.807.191
Langlopende schulden	31.021.810	E. Kortlopende vorderingen	79.945
Schulden met garanties	-	F. Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	-
Schulden met zekerheden (*)	31.021.810	G. Kortlopend deel van de langlopende schulden	-
Schulden zonder garanties en zekerheden	-	H. Overige kortlopende schulden	1.252.335
		I. Kortlopende schulden	1.252.335
		J. Saldo vlottende activa minus kortlopende schulden	634.801
Eigen vermogen	24.437.463	K. Langlopende schulden aan kredietinstellingen	31.021.810
a. Aandelenkapitaal	1.306.250	L. Obligatieleningen	-
b. Wettelijke reserves	1.051.984	M. Overige langlopende schulden	-
c. Agio reserve	25.468.970	N. Langlopende schulden	31.021.810
c. Overige reserves	-3.389.741		
TOTAAL	56.711.608	O. NETTO SCHULD	-30.387.009

* Aan de Financiers wordt een eerste hypotheekrecht op de Objecten verleend. ** Deze cijfers zijn ontleend aan de concept jaarrekening over het boekjaar 2019-2020 van het Fonds en zijn derhalve niet door een accountant gecontroleerd.

Per 30 juni 2020 heeft het Fonds 5.225 aandelen in haar kapitaal uitgegeven en heeft het Administratiekantoor 5.225 Certificaten, met elk een nominale waarde van EUR 250 uitgegeven. Van de totaal uitgegeven aandelen en Certificaten zijn per 30 juni 2020 1.768 aandelen respectievelijk Certificaten uitgegeven bij de tweede emissie.

Het nominaal geplaatst aandelenkapitaal van het Fonds bedraagt per 30 juni 2020 EUR 1.306.250 (5.225 x EUR 250) en de Agioreserve EUR 25.468.970. De omvang van de wettelijke en overige reserves van het Fonds bedragen EUR 2.337.757 negatief, zodat het totaal Eigen vermogen van het Fonds per de datum van het Eerste Supplement EUR 24.437.463 bedraagt (op basis van de concept jaarrekening 2019-2020, niet door een accountant gecontroleerd).

De opbrengst van EUR 24.085.000 uit deze tweede Emissie is respectievelijk wordt tezamen met een Financiering van EUR 28.343.000 aangewend voor (i) de verwerving van Object Bodegraven, Object Bergen op Zoom, Object Uden, Object Rotterdam, Object Den Haag, Object Nijmegen I en Object Purmerend, en de met deze aankoop gepaard gaande Aankoopkosten en Initiatiekosten, (ii) de Initiatiekosten van Object Beek en Donk en (iii) de Bankgarantie Nijmegen II. De aankoop van Object Nijmegen II en Object Teteringen geschiedt tijdens deze tweede Emissie. Echter de levering van deze twee objecten aan het Fonds geschiedt na de tweede Emissie. Object Bodegraven, Object Bergen op Zoom en Object Uden zijn reeds aan het Fonds geleverd.

Bij de Emissie zijn eenmalige Initiatiekosten begrepen zoals hiervoor beschreven. De Initiatiekosten zijn begroot op EUR 2.666.082. Van deze kosten heeft EUR 718.348 betrekking op de Nieuwe Objecten die gedurende deze tweede Emissie worden geleverd aan het Fonds.

Indirecte/ onvoorwaardelijke schuldenlast

Ten aanzien van de Nieuwe Objecten is het Fonds verplichtingen jegens derden aangegaan om de koopsom van deze objecten te voldoen. De omvang van deze verplichtingen is als volgt:

i.	Object Den Haag	EUR 4.300.000 k.k.
ii.	Object Nijmegen I	EUR 4.120.000 VON
iii.	Object Nijmegen II	EUR 12.700.000 VON
iv.	Object Purmerend	EUR 4.450.000 k.k.
v.	Object Teteringen	EUR 3.585.000 VON

De vermogensstructuur van het Fonds ziet er na deze tweede Emissie als volgt uit:

VERMOGENSSTRUCTUUR OBJECTEN (alle bedragen in €)			
	Bestaande Objecten	2e emissie Objecten	Totaal
Verkrijgingsprijs Objecten	35.817.959	49.735.379	85.553.338
Initiatiekosten	1.933.227	2.666.082	4.599.309
Kostprijs	37.751.186	52.401.461	90.152.647
Kasgeldreserve	300.194	26.539	326.733
Financieringsbehoefte	38.051.380	52.428.000	90.479.380
Financiering (vreemd vermogen)	20.565.000	28.343.000	48.908.000
Bijeengebracht kapitaal (eigen vermogen)	17.486.380	24.085.000	41.571.380

In voormelde tabel wordt onder de definitie "Bestaande Objecten" verstaan: alle bestaande Objecten die zijn verkregen voordat de tweede emissie was aangevangen. De "2^e emissie Objecten" zijn de Objecten die met de opbrengst uit de tweede emissie worden verkregen.

De Beheerder verklaart dat het werkkapitaal van het Fonds naar haar oordeel voor de komende 12 maanden toereikend is om aan haar huidige behoeften te voldoen.

8.6. Exploitatieprognose

In de overzichten in deze en de in het Prospectus opgenomen volgende paragrafen wordt er in beginsel van uitgegaan dat het Fonds naast Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden, Object Helmond, Object Zaltbommel II, Object Goes, Object Alphen, Object Beek en Donk, Object Bodegraven, Object Bergen op Zoom, Object Uden, Object Rotterdam en de Nieuwe Objecten, ook de overige binnen de groeiambitie van het Fonds nog aan te kopen objecten in portefeuille heeft.

De tabel "Geprognosticeerd exploitatieresultaat 2" geeft enkel het geprognosticeerd Exploitatieresultaat en het Direct rendement weer in de huidige situatie waarin het Fonds alleen Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden, Object Helmond, Object Zaltbommel II, Object Goes, Object Alphen, Object Beek en Donk, Object Bodegraven, Object Bergen op Zoom, Object Uden, Object Rotterdam en de Nieuwe Objecten in portefeuille heeft. In verband met de levering van Object Nijmegen II en Object Teteringen in 2021, zijn deze twee Objecten pas vanaf respectievelijk jaar 3 en jaar 2 in dit overzicht meegenomen.

De in de overzichten weergegeven huuropbrengsten en Exploitatiekosten zijn exclusief Btw. Het Direct rendement dat is weergegeven is berekend op basis van het voor uitkering beschikbare bedrag gedeeld door het Bijgebracht kapitaal van het Fonds.

Geprognosticeerd exploitatieresultaat 1 | inclusief alle toekomstige objecten

In de volgende tabel is het geprognosticeerd Exploitatieresultaat en het Direct rendement weergegeven voor de komende 10 jaar in de situatie dat het Fonds Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden, Object Helmond, Object Zaltbommel II, Object Goes, Object Alphen, Object Beek en Donk, Object Bodegraven, Object Bergen op Zoom, Object Uden, Object Rotterdam, de Nieuwe Objecten en de nog aan te kopen objecten in portefeuille heeft.

GEPROGNOSTICEERD EXPLOITATIERESULTAAT EN DIRECT RENDEMENT OBJECTEN (alle bedragen in €) INCLUSIEF NOG AAN TE KOPEN OBJECTEN											
		Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Huuropbrengst		5.054.611	5.138.037	5.222.777	5.310.337	5.404.211	5.499.717	5.598.700	5.704.293	5.815.366	5.931.264
Totale opbrengsten (a)		5.054.611	5.138.037	5.222.777	5.310.337	5.404.211	5.499.717	5.598.700	5.704.293	5.815.366	5.931.264
Mutatiekosten	3,5%	-174.930	-178.428	-181.997	-185.637	-189.349	-193.136	-196.999	-200.939	-204.958	-209.057
Huurfrictie na mutatie		-64.221	-65.505	-66.816	-68.152	-69.515	-70.905	-72.323	-73.770	-75.245	-76.750
Mutatieonderhoud		-46.488	-47.417	-48.366	-49.333	-50.320	-51.326	-52.352	-53.400	-54.468	-55.557
Makelaarskosten		-64.221	-65.505	-66.816	-68.152	-69.515	-70.905	-72.323	-73.770	-75.245	-76.750
Eigenaarslasten	6,0%	-300.965	-306.880	-312.914	-319.068	-325.345	-331.748	-338.279	-344.941	-351.736	-358.666
Onroerende zaak belasting		-131.038	-133.659	-136.332	-139.059	-141.840	-144.677	-147.570	-150.521	-153.532	-156.603
Rioolheffing		-76.085	-77.606	-79.159	-80.742	-82.357	-84.004	-85.684	-87.397	-89.145	-90.928
Waterschapsbelasting		-39.016	-39.796	-40.592	-41.404	-42.232	-43.076	-43.938	-44.817	-45.713	-46.627
Verhuurderheffing		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verzekering		-49.626	-50.619	-51.631	-52.664	-53.717	-54.792	-55.887	-57.005	-58.145	-59.308
Erfpacht		-5.200	-5.200	-5.200	-5.200	-5.200	-5.200	-5.200	-5.200	-5.200	-5.200
Vastgoedbeheer	2,5%	-126.365	-128.451	-130.569	-132.758	-135.105	-137.493	-139.968	-142.607	-145.384	-148.282
Onderhoud	5,9%	-298.342	-303.165	-308.061	-313.166	-318.752	-324.436	-330.311	-336.543	-343.110	-349.952
Adviseurs	1,5%	-73.500	-74.970	-76.469	-77.999	-79.559	-81.150	-82.773	-84.428	-86.117	-87.839
Fondsbeheer en fondskosten	3,4%	-171.414	-174.842	-178.339	-181.906	-185.544	-189.255	-193.040	-196.901	-200.839	-204.856
Niet verrekenbare Btw	3,0%	-149.969	-152.684	-155.448	-158.293	-161.285	-164.335	-167.465	-170.720	-174.092	-177.569
Totale Exploitatiekosten (b)		-1.295.485	-1.319.421	-1.343.798	-1.368.827	-1.394.941	-1.421.554	-1.448.835	-1.477.079	-1.506.236	-1.536.221
Financieringsrente		-1.338.613	-1.338.613	-1.338.613	-1.338.613	-1.338.613	-1.544.203	-1.663.333	-1.927.643	-2.035.763	-2.089.051
Rentebaten bankdepot		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jaarlijkse aflossing		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Financieringslasten (c)		-1.338.613	-1.338.613	-1.338.613	-1.338.613	-1.338.613	-1.544.203	-1.663.333	-1.927.643	-2.035.763	-2.089.051
Exploitatieresultaat (a+b+c)		2.420.514	2.480.003	2.540.366	2.602.897	2.670.657	2.533.960	2.486.532	2.299.571	2.273.367	2.305.993
Uitkering uit Kasgeldreserve		19.812	36.647	46.103	32.109	32.109	32.109	32.109	32.109	32.109	32.109
Voor uitkering beschikbaar		2.440.326	2.516.651	2.586.470	2.635.006	2.702.766	2.566.069	2.518.641	2.331.679	2.305.476	2.338.102
Direct rendement		4,9%	5,0%	5,2%	5,3%	5,4%	5,1%	5,0%	4,7%	4,6%	4,7%
Gemiddeld direct rendement	5,0%										

Met betrekking tot de nog aan te kopen objecten, zijnde de objecten die het Fonds binnen haar groeiambitie nog zal aankopen, is uitgegaan van de volgende parameters:

PARAMETERS NOG AAN TE KOPEN OBJECTEN	
Huurinkomsten	387.111
Aankoopprijs	7.355.108
Kapitalisatiefactor	19
BAR	5,3%
Fondsinvestering	7.988.981
Financiering (vreemd vermogen)	4.548.981
Financiering % tov Fondsinvestering	57%
Bijeengebracht kapitaal (eigen vermogen)	3.440.000
	-
Aantal jaren lening	10
Financieringsrente (gemiddeld jaar 1-)	2,85%
Financieringsrente (jaar 1-10)	4,70%
Totaal aflossing over 10 jaar	0%
Gem. Beheervergoeding	2,5%
Gem. Eigenaarslasten	5,4%
Gem. Onderhoud	8,0%
Gem. Adviseurs	0,8%

In bovenstaande tabel zijn de gemiddelde beheervergoeding, eigenaarslasten, onderhoud en adviseurs uitgedrukt als een gemiddeld percentage van de netto huuropbrengsten van de nog aan te kopen objecten. Voor de in de voormelde tabel opgenomen Financiering(en) geldt dat zij slechts indicatief zijn, omdat voor de nog aan te kopen objecten geen Financieringen zijn afgesloten. De Financieringen zullen door de Beheerder worden afgesloten met inachtneming van hetgeen in paragraaf 8.3 is beschreven.

Geprognosticeerd exploitatieresultaat 2 | huidige Objecten alsmede de Nieuwe Objecten

In de volgende tabel is het geprognosticeerd Exploitatieresultaat en het Direct rendement weergegeven voor de komende 10 jaar in de situatie waarin het Fonds Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden, Object Helmond, Object Zaltbommel II, Object Goes, Object Alphen, Object Beek en Donk, Object Bodegraven, Object Bergen op Zoom, Object Uden, Object Rotterdam en de Nieuwe Objecten in portefeuille heeft. In verband met de levering van Object Nijmegen II en Object Teteringen in 2021, zijn deze twee Objecten pas vanaf respectievelijk jaar 3 en jaar 2 in dit overzicht meegenomen.

GEPROGNOSTICEERD EXPLOITATIERESULTAAT EN DIRECT RENDEMENT OBJECTEN (alle bedragen in €) EXCLUSIEF NOG AAN TE KOPEN OBJECTEN											
		Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Huuropbrengst		3.926.807	4.135.764	4.820.027	4.899.532	4.985.190	5.072.315	5.162.751	5.259.624	5.361.804	5.468.631
Totale opbrengsten (a)		3.926.807	4.135.764	4.820.027	4.899.532	4.985.190	5.072.315	5.162.751	5.259.624	5.361.804	5.468.631
Mutatiekosten	3,5%	-138.431	-144.157	-169.617	-173.009	-176.469	-179.999	-183.599	-187.271	-191.016	-194.837
Huurfrictie na mutatie		-50.472	-52.577	-62.186	-63.430	-64.699	-65.993	-67.312	-68.659	-70.032	-71.432
Mutatieonderhoud		-37.488	-39.002	-45.244	-46.149	-47.072	-48.014	-48.974	-49.953	-50.953	-51.972
Makelaarskosten		-50.472	-52.577	-62.186	-63.430	-64.699	-65.993	-67.312	-68.659	-70.032	-71.432
Eigenaarslasten	5,7%	-225.588	-237.505	-291.165	-296.885	-302.718	-308.669	-314.738	-320.929	-327.243	-333.684
Onroerende zaak belasting		-94.007	-98.390	-128.277	-130.842	-133.459	-136.129	-138.851	-141.628	-144.461	-147.350
Rioolheffing		-59.475	-63.168	-73.117	-74.580	-76.071	-77.593	-79.145	-80.727	-82.342	-83.989
Waterschapsbelasting		-28.558	-30.160	-36.967	-37.706	-38.461	-39.230	-40.014	-40.815	-41.631	-42.464
Verhuurderheffing		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verzekering		-38.348	-40.588	-47.604	-48.556	-49.527	-50.518	-51.528	-52.558	-53.610	-54.682
Erfpacht		-5.200	-5.200	-5.200	-5.200	-5.200	-5.200	-5.200	-5.200	-5.200	-5.200
Vastgoedbeheer	2,5%	-98.170	-103.394	-120.501	-122.488	-124.630	-126.808	-129.069	-131.491	-134.045	-136.716
Onderhoud	5,9%	-230.338	-241.206	-275.841	-280.302	-285.231	-290.244	-295.435	-300.970	-306.825	-312.941
Adviseurs	1,6%	-63.750	-68.340	-73.088	-74.550	-76.041	-77.562	-79.113	-80.695	-82.309	-83.955
Fondsbeheer en fondskosten	3,4%	-133.464	-141.572	-163.619	-166.891	-170.229	-173.634	-177.106	-180.649	-184.261	-187.947
Niet verrekenbare Btw	3,0%	-118.074	-124.306	-142.246	-144.827	-147.550	-150.324	-153.175	-156.143	-159.224	-162.404
Totale Exploitatiekosten (b)		-1.007.815	-1.060.480	-1.236.077	-1.258.952	-1.282.868	-1.307.239	-1.332.235	-1.358.147	-1.384.925	-1.412.483
Financieringsrente		-1.008.822	-1.043.367	-1.208.967	-1.208.967	-1.208.967	-1.414.557	-1.533.687	-1.797.997	-1.906.117	-1.959.405
Rentebaten bankdepot		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jaarlijkse aflossing		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Financieringslasten (c)		-1.008.822	-1.043.367	-1.208.967	-1.208.967	-1.208.967	-1.414.557	-1.533.687	-1.797.997	-1.906.117	-1.959.405
Exploitatieresultaat (a+b+c)		1.910.169	2.031.916	2.374.983	2.431.613	2.493.355	2.350.518	2.296.829	2.103.480	2.070.762	2.096.743
Uitkering uit Kasgeldreserve		18.710	46.774	47.285	33.291	33.291	33.291	33.291	33.291	33.291	33.291
Voor uitkering beschikbaar		1.928.879	2.078.691	2.422.268	2.464.904	2.526.646	2.383.809	2.330.119	2.136.771	2.104.053	2.130.034
Direct rendement		5,1%	5,2%	5,2%	5,3%	5,4%	5,1%	5,0%	4,6%	4,5%	4,6%
Gemiddeld direct rendement		5,0%									

8 | OVERIGE INFORMATIE

De in dit hoofdstuk opgenomen informatie is een aanvulling op de informatie als vermeld in "hoofdstuk 11 | Informatieverstrekking" van het Prospectus.

Bij de opsomming in paragraaf 11.3 op pagina 87 van het Prospectus worden de volgende documenten, die eveneens geacht worden door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van dit Prospectus en beschikbaar te zijn als download op de Website, toegevoegd:

- [Taxatierapport Savills Object Den Haag de dato 27 juli 2020](#) (hyperlink);
- [Taxatierapport Savills Object Nijmegen I de dato 27 juli 2020](#) (hyperlink);
- [Taxatierapport Savills Object Nijmegen II de dato 27 juli 2020](#) (hyperlink);
- [Taxatierapport Savills Object Purmerend de dato 27 juli 2020](#) (hyperlink);
- [Taxatierapport Savills Object Rotterdam de dato 4 augustus 2020](#) (hyperlink); en
- [Taxatierapport Savills Object Teteringen de dato 4 augustus 2020](#) (hyperlink).



T: +31 (0)10 24 24 600
E: rotterdam@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
K.P. van der Mandelelaan 40, 3062 MB Rotterdam
Nederland

Onderzoeksrapport

Aan: de beheerder van Duinweide Woningen B.V.

A. Verklaring over de geprognosticeerde rendementcijfers

Onze conclusie en ons oordeel

Wij hebben de geprognosticeerde rendementcijfers van Duinweide Woningen B.V. te Alphen aan den Rijn voor de periode 1 oktober 2020 tot en met 30 september 2030 onderzocht. De geprognosticeerde rendementcijfers, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd zijn opgenomen onder Hoofdstuk 7 - "Financiële kenmerken" van het eerste supplement bij het prospectus van Duinweide Woningen B.V. 2^e emissie d.d. 8 september 2020.

Op basis van de uitgevoerde werkzaamheden en de verkregen assurance-informatie is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen opgenomen onder Hoofdstuk 7 - "Financiële kenmerken" van het eerste supplement bij het prospectus Duinweide Woningen B.V. 2^e emissie in alle van materieel belang zijnde aspecten geen redelijke basis vormen voor de geprognosticeerde rendementcijfers.

Naar ons oordeel zijn de geprognosticeerde rendementcijfers in alle van materieel belang zijnde aspecten op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen opgesteld en toegelicht in overeenstemming met de veronderstellingen zoals opgenomen onder Hoofdstuk 7 - "Financiële kenmerken" van het eerste supplement bij het prospectus Duinweide Woningen B.V. 2^e emissie, waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals gehanteerd in de jaarrekening in aanmerking zijn genomen.

De basis van ons oordeel

Wij hebben ons onderzoek uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse Standaard 3400 'Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie'. Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, kan als gevolg van de aard van dit onderzoek, slechts resulteren in het geven van een conclusie die een beperkte mate van zekerheid geeft. Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van de geprognosticeerde rendementcijfers in overeenstemming met de veronderstellingen zoals opgenomen onder Hoofdstuk 7 - "Financiële kenmerken" van het eerste supplement bij het prospectus Duinweide Woningen B.V. 2^e emissie en de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals gehanteerd in de jaarrekening resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoeken van de geprognosticeerde rendementcijfers'.

Wij zijn onafhankelijk van Duinweide Woningen B.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen assurance-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

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

Beperking in verspreidingskring en het gebruik

Ons onderzoek is uitgevoerd met het specifieke doel de geprognosticeerde rendementcijfers op te nemen in het eerste supplement bij het prospectus van Duinweide Woningen B.V. 2^e emissie ten behoeve van het informeren van potentiële beleggers. Hierdoor zijn de geprognosticeerde rendementcijfers en ons onderzoeksrapport daarbij mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Ons onderzoeksrapport is derhalve uitsluitend bestemd voor Duinweide Woningen B.V. en potentiële beleggers en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen.

B. Onze werkzaamheden

Onze werkzaamheden

Teneinde voldoende en geschikte assurance-informatie te verkrijgen hebben wij de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

1. Inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de entiteit;
2. Uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens;
3. Beoordelen dat de gemaakte schattingen en veronderstellingen niet onredelijk zijn;
4. Vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt;
5. Vaststellen dat de geprognosticeerde rendementcijfers op een juiste wijze zijn gepresenteerd en dat alle veronderstellingen van materieel belang toereikend zijn toegelicht;
6. Het nagaan van de rekenkundige juistheid van de geprognosticeerde rendementcijfers, met inbegrip van de gehanteerde formules;
7. Vaststellen dat de geprognosticeerde rendementcijfers zijn opgesteld op dezelfde basis als de jaarrekening met toepassing van titel 9 Boek 2 BW.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden

Verantwoordelijkheden van het bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de geprognosticeerde rendementcijfers, met inbegrip van de veronderstellingen zoals opgenomen in Hoofdstuk 7 - "Financiële kenmerken" van het eerste supplement bij het prospectus van Duinweide

Woningen B.V. 2^e emissie (waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals gehanteerd in de jaarrekening in aanmerking zijn genomen) waarop deze zijn gebaseerd.

Het bestuur is ook verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opstellen van de geprognosticeerde rendementscijfers mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoeken van de geprognosticeerde rendementscijfers

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van ons onderzoek dat wij daarmee voldoende en geschikte assurance-informatie verkrijgen voor de door ons af te geven conclusie en het door ons af te geven oordeel.

Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd is uitgevoerd met een beperkte mate van zekerheid. De werkzaamheden die hierbij zijn uitgevoerd zijn verschillend in aard en timing en geringer van omvang dan bij opdrachten tot het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid. Hierdoor ligt het niveau van zekerheid aanzienlijk lager dan wanneer een opdracht met een redelijke mate van zekerheid was uitgevoerd.

Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van de geprognosticeerde rendementscijfers is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens de uitvoering van onze opdracht niet alle materiële fouten en fraude ontdekken. Een assurance-opdracht omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van relevante gegevens.

Wij passen de Nadere voorschriften kwaliteitssystemen (NVKS) toe. Op grond daarvan beschikken wij over een samenhangend stelsel van kwaliteitsbeheersing inclusief vastgelegde richtlijnen en procedures inzake de naleving van ethische voorschriften, accountantsstandaarden en andere relevante wet- en regelgeving.

Rotterdam, 8 september 2020

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden

w.g. drs. J.F.H.M. van de Kastele RA
