



BROCHURE 4^E EMISSIE DUINWEIDE WONINGEN B.V.

Gemiddeld geprognosticeerd uitgekeerd rendement bij inleg 4^e emissie van

5,0 %

Met een geprognosticeerd totaal rendement van

7,0%

(Gebaseerd op een emissieprijs van EUR 6.150, voor bestaande participanten die zijn ingestapt met een lagere emissieprijs ligt het gemiddelde rendement hoger, zie ook pagina 4.)

- Deelname vanaf EUR 10.000*, bij vervolgdeelname vanaf EUR 1.000
- Inkoop certificaten tot EUR 1.000.000 ten behoeve van verhandelbaarheid (onder voorwaarden en tegen vergoeding)

Duinweide Woningen B.V. ('Fonds') is een groeifonds met relatief jonge huurwoningen, verspreid over Nederland met uitzondering van krimpggebieden. Het Fonds investeert in eengezinswoningen en appartementen conform het beleggingskader. De beleggingscommissie adviseert over het te voeren beleggingsbeleid en -kader. Voor dit Fonds is een externe bewaarder aangesteld, zijnde IQEQ Depository B.V.



Object/plaats	Aantal	Energielabel	Gem. oppervlakte m ² GBO	Jaarlijkse huuropbrengst (in € excl. BTW)
Alphen a/d Rijn	25	A	56	272.688
Beek en Donk	31	A	109	405.625
Bergen op Zoom	14	A	100	186.524
Bodegraven	12	A	119	192.175
Den Bosch	15	A	167	267.893
Den Haag	30	A	50	279.633
Goes	17	A	120	252.009
Helmond	13	A	104	184.646
Leiden	25	A	126	506.900
Nijmegen I	13	A	103	171.654
Nijmegen II	42	A	115	637.726
Noordwijkerhout	17	A	85	287.317
Purmerend	14	B	145	222.189
Rotterdam I	28	A	138	479.245
Rotterdam II	50	A	71	948.398
Teteringen	11	A	115	160.090
Uden	15	A	130	228.791
Zaltbommel I	37	A	80	433.912
Zaltbommel II	14	A	119	205.258
Totaal Objecten	423			6.322.671

Tabel Object en huuroverzicht (Bedragen in EUR)

Dit document is een samenvatting van het prospectus van de 4^e Emissie van het Fonds Duinweide Woningen ('Prospectus'), met daarin een overzicht van het Fonds. Raadpleegt u voor alle details en risico's van deze belegging het Prospectus en het essentiële-informatiedocument d.d. 25 april 2024, beschikbaar via onze [website](#) (via Fondsen, Duinweide Woningen, tabblad 'Downloads').

Uw belegging in het Fonds Duinweide Woningen is beperkt liquide en u kan tijdens de looptijd van het Fonds slechts beperkt beschikken over de geïnvesteerde gelden.

Inleiding

Voor u ligt de brochure van de 4^e emissie van het Fonds, Duinweide Woningen. Middels deze 4^e emissie wordt het eigen vermogen opgehaald ten behoeve van de financiering van het Object Rotterdam II. Als belegger verkrijgt u certificaten (deelcertificaten zijn ook mogelijk) in het Fonds.

Dit Object betreft een nieuw opgeleverd appartementencomplex met 50 appartementen, een ondergrondse parkeergarage en Italiaans restaurant met ruim terras op eigen grond op steenworp afstand van de Kralingse Plas. Het fonds heeft hiermee haar beoogde omvang bereikt en zal haar woningportefeuille na deze emissie niet meer verder uitbreiden.

Overzicht Fonds

- Beleggen in relatief jonge Nederlandse huurwoningen met focus op het middenhuursegment;
- Diversificatie door middel van geografische spreiding van objecten;
- Certificaten zijn onder voorwaarden na goedkeuring beheerder vrij verhandelbaar tegen handelskoers (maandelijks vastgesteld en gepubliceerd op www.duinweide.nl);
- Duinweide Certificaten koopt (onder voorwaarden en tegen vergoeding) tot maximaal EUR 1.000.000 aan certificaten terug voor betere verhandelbaarheid;
- Na aankoop object Rotterdam II (Nieuw-Kralingen) heeft het Fonds 423 woningen in eigendom;
- Geen verdere groei van de portefeuille na de 4^e emissie;
- Het Fonds heeft een onbepaalde looptijd;
- Uitkering van interimdividend vindt per kwartaal achteraf plaats;

Totale omvang van deze 4 ^e emissie	EUR	28.282.000
Op te halen eigen vermogen van deze 4 ^e emissie	EUR	12.532.000
Fondsomvang (na 4 ^e emissie)	EUR	134.439.000
Eigen vermogen (na 4 ^e emissie)	EUR	61.555.000
Vreemd vermogen (na 4 ^e emissie)	EUR	70.333.000

* Bij de aankoop van een certificaat is sprake van een verschuldigde emissievergoeding van 1,50%. Tevens is sprake van een overnamevergoeding bij het vroegtijdig verkopen van een certificaat.



Object Rotterdam I

Rendementen gedurende de beoogde looptijd

De rendementsprognoses van het Fonds worden onderscheiden in een uitgekeerd rendement, bestaande uit het exploitatierendement en het uitpondrendement, en een indirect rendement. Het totaal van deze rendementen geeft het totaal rendement. Het Fonds heeft een onbepaalde looptijd.

Verwacht jaarlijks gemiddeld Uitgekeerd rendement	5,6 %
Verwacht jaarlijks gemiddeld Totaal rendement	7,9 %
Verwacht Internal Rate of Return (IRR)	7,2 %

Rendementen zijn op basis van enkelvoudige rendementen over een periode van tien jaar gebaseerd op de veronderstellingen als weergegeven in het Prospectus van het Fonds. Het Fonds heeft in principe een onbepaalde looptijd en het werkelijke moment van verkoop is niet te voorzien. De prognoses vormen geen betrouwbare indicator voor toekomstige resultaten onder andere door de op pagina 5 benoemde mogelijke risico's. De beleggingsresultaten kunnen materieel verschillen door onder andere toekomstige ontwikkelingen van veronderstellingen en risico's dan waar in de prognose op basis van de huidige inzichten rekening mee is gehouden.

Rendement voor nieuwe participanten bij 4^e Emissie

Het rendement wordt berekend over de gemiddelde waarde van een Certificaat, zijnde het totaal opgehaalde kapitaal gedeeld door het totaal aantal toegekende certificaten na deze 4^e emissie. De emissieprijs van een certificaat is afhankelijk van de dan geldende handelskoers. Indien de emissieprijs die een belegger heeft betaald voor een certificaat boven de gemiddelde waarde van een certificaat ligt, kan het rendement afwijken van bovenstaande prognose. Bijgaande tabel toont het geprognosticeerde gemiddeld uitgekeerd en totaal rendement voor een certificaathouder die voor het eerst deelneemt vanaf de 4^e emissie, bij een potentiële emissieprijs van EUR 6.150.

Gemiddelde waarde van een Certificaat	€ 5.499
Gemiddeld Uitgekeerd rendement	5,6%
Gemiddeld Totaal rendement	7,9%
VOORBEELD: Potentiële emissieprijs 4 ^e emissie ¹	€ 6.150
Gemiddeld Uitgekeerd rendement	5,0%
Gemiddeld Totaal rendement	7,0%

Tabel rendement bij verschillende certificaatwaarden

1. De Emissieprijs betreft een inschatting



Onderstaand toont een samenvatting van de voornaamste risico's van het Fonds. Raadpleeg voor een overzicht van alle materiele risico's het prospectus.

TYPE RISICO'S	WAAR DIENT U REKENING MEE TE HOUDEN?
Renterisico	<p><i>Het risico dat de marktrente op het moment van herfinanciering van de leningen met een rentevaste periode die korter is dan het einde van de looptijd van het Fonds, hoger is dan de begrote rente.</i></p> <p><i>Het Fonds heeft ten behoeve van de aankoop van nieuwe objecten financieringen afgesloten met een gefixeerde rente voor een periode van 5 tot 10 jaar. Na de rentevaste periode moet er een nieuwe financiering worden overeengekomen. Dit geldt ook voor alle reeds afgesloten financieringen tijdens eerdere emissies van het Fonds.</i></p> <p><i>Een stijgende marktrente kan op meerdere manieren een negatief effect hebben op de beleggingsresultaten, omdat:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>bij een hogere rente de financieringslasten van het Fonds zullen toenemen; en</i> - <i>een stijging van de rente vermoedelijk zal leiden tot dalende onroerendgoedprijzen.</i> <p><i>Een stijgende marktrente zal dus een negatief effect hebben op de beleggingsresultaten van het Fonds.</i></p>
Overheidsrisico – Huurprijsbeleid- en Huurverhogingsrisico	<p><i>Maatregelen zoals het versneld afbouwen van de hypotheekrenteaftrek of aanscherping van de leennormen voor particuliere huizenkopers, kunnen de prijs van koopwoningen onder druk zetten. Dit heeft een drukkend effect op toekomstige resultaten bij de verkoop van woningen door het Fonds.</i></p> <p><i>Daarnaast kan de overheid invloed uitoefenen op de verhuur van woningen, zoals met het voornemen middels de wet betaalbare huur huurders te beschermen tegen te hoge huurprijzen.</i></p> <p><i>Ook kan het wijzigen van de belastingheffing, zoals de wijzigingen in box 3 inkomstenbelasting, leiden tot een lagere verkoopopbrengst.</i></p>
Fiscaal risico	<p><i>Het risico dat fiscale maatregelen het resultaat van het Fonds en/of de fiscale behandeling van beleggingen bij certificaathouders negatief beïnvloeden, zoals een fiscale wetwijziging met betrekking tot de mogelijkheid om te opteren voor de FBI-status, nieuwe regelgeving en/of politieke besluitvorming, zoals dit bijvoorbeeld te verwachten is in de inkomstenbelasting (Box 3).</i></p> <p><i>Het Fonds heeft de status van Fiscale Beleggingsinstelling (FBI), hetgeen inhoudt dat er effectief geen vennootschapsbelasting wordt geheven. De overheid heeft aangekondigd dat opteren voor de FBI-status met ingang van 1 januari 2025 niet meer mogelijk is voor entiteiten die Nederlands vastgoed houden, waaronder het Fonds.</i></p> <p><i>Indien het Fonds niet langer aan de voorwaarden van de FBI-status voldoet, of wanneer het Fonds niet tijdig geherstructureerd kan worden, wordt er vennootschapsbelasting geheven over het fiscale resultaat van het Fonds, hetgeen een negatief effect heeft op het Exploitaatresultaat en daarmee op het gemiddeld Uitgekeerd rendement.</i></p> <p><i>In verband met een voorgestelde wetwijziging in Box 3, waarbij de heffing mogelijk wordt gebaseerd op het werkelijke rendement, kunnen certificaathouders te maken krijgen met potentieel hogere belastingen en dus een lager rendement na belastingen.</i></p>
Inflatierisico	<p><i>Het risico dat door inflatie, en de daaropvolgende maatregelen van bijvoorbeeld de ECB, de kosten harder stijgen dan begroot en/of de opbrengsten minder hard stijgen dan begroot.</i></p> <p><i>De huidige hogere inflatie, voornamelijk veroorzaakt door een toegenomen vraag na het einde van de Corona-maatregelen en een beperkt aanbod door de pandemie en oorlog in Oekraïne, heeft directe invloed op zowel het uitgekeerde rendement als het indirecte rendement van het Fonds. Deze inflatie kan het renterisico vergroten doordat een hogere marktrente de financieringslasten van het Fonds zal verhogen en de onroerendgoedprijzen vermoedelijk zal doen dalen. Ook het kostenrisico neemt toe door inflatie, met mogelijke stijgingen van exploitatiekosten als gevolg van prijsstijgingen van bouwmaterialen en adviseurs. Indien deze kosten sneller stijgen dan de huuropbrengsten, zal het uitgekeerde rendement dalen. Bovendien kan de inflatie indirect het rendement beïnvloeden door veranderingen in marktomstandigheden, zoals stijgende hypotheekrentes of liquiditeitsopslagen, wat de waarde van het vastgoed kan verminderen en dus het indirecte rendement kan doen dalen.</i></p>

Vervolg op volgende pagina.

TYPE RISICO'S	WAAR DIENT U REKENING MEE TE HOUDEN?
<p>Aflossing- en herfinancieringsrisico</p>	<p><i>Het risico dat een financiering aan het einde van de looptijd niet verlengd kan worden en/of tussentijds afgelost dient te worden, waardoor het Fonds noodgedwongen een Object dient te verkopen in suboptimale marktomstandigheden.</i></p> <p><i>De financier hanteert specifieke voorwaarden met betrekking tot zowel bestaande als nieuwe financieringen, gerelateerd aan de Loan to Value (LTV) en de Debt Yield (DY). Deze voorwaarden gelden voor zowel lopende als toekomstige financieringen. Als het Fonds niet aan deze verplichtingen kan voldoen, zoals bij een LTV hoger dan 60% of een DY lager dan 6,5%, kan de financier een extra aflossing eisen of zelfs volledige aflossing van de financiering.</i></p> <p><i>Dit kan resulteren in periodieke aflossingen die het rendement verlagen of in het ergste geval de verkoop van objecten door de financier, wat resulteert in verminderde huuropbrengsten en dus een lager exploitatierendement en uitgekeerd rendement voor de certificaaathouders.</i></p> <p><i>Bovendien kan een gedwongen verkoop een negatieve invloed hebben op de waarde van de certificaten, waardoor deze onder de oorspronkelijke inleg van de certificaaathouders kunnen zakken.</i></p>
<p>Marktrisico</p>	<p><i>Het risico dat een verslechterd economisch klimaat een negatieve invloed heeft op de huurinkomsten, de rentelasten en/of waarde van de objecten.</i></p> <p><i>Het economisch klimaat is zowel van invloed op de vraag naar en het aanbod van koopwoningen, als op de woningverhuurmarkt. In het geval van verminderde vraag bij een minimaal gelijkblijvend aanbod zal de waarde onder druk komen te staan. Eveneens van invloed op de waarde is de vraag van gebruikers naar verschillende typen woningen. Een beperkte(re) vraag naar huurwoningen kan leegstand tot gevolg hebben of leiden tot lagere huurprijzen.</i></p> <p><i>Het marktrisico kan tot gevolg hebben dat (een deel van) de Objecten niet, of niet tegen acceptabele voorwaarden, kan/kunnen worden verkocht door de marktomstandigheden op dat moment, waardoor de Beheerder niet in staat zal zijn de beleggingsportefeuille van het Fonds adequaat te beheren en uiteindelijk het vermogen van het Fonds niet zal kunnen worden vereffend en/of het Fonds niet kan worden beëindigd.</i></p>
<p>Financieel en debiteurenrisico</p>	<p><i>Het risico op leegstand en niet juiste, tijdige of volledige nakoming door huurders van hun financiële verplichtingen aan het Fonds.</i></p> <p><i>het risico bestaat dat huurders op een bepaald moment hun huurtermijnen niet kunnen voldoen. Bij langdurige wanbetaling zal het Fonds juridische stappen ondernemen om het huurcontract te ontbinden en tot ontruiming van de woning over te gaan, wat extra kosten met zich meebrengt voor juridische ondersteuning en het vinden van nieuwe huurders. Dit kan tijdelijke leegstand veroorzaken en leiden tot gedeeltelijk verlies van inkomsten voor het Fonds. Onjuiste, vertraagde of onvolledige betalingen door huurders kunnen een beperkte negatieve invloed hebben op het exploitatieresultaat van het Fonds.</i></p>

Exploitatieprognose

Het in het prospectus weergegeven scenario is een schatting van het toekomstige rendement op basis van gegevens uit het verleden, en geeft geen exacte indicatie. Uw rendement hangt af van hoe de markt presteert en hoe lang u de belegging/het product aanhoudt. In onderstaand overzicht is het geprognosticeerd exploitatieresultaat en het uitgekeerd rendement weergegeven voor de komende 10 jaar in de situatie dat het Fonds alle objecten in portefeuille heeft per 1 juli 2024.

Het uitgekeerd rendement bestaat uit het exploitatierendement en het uitpondrendement. Het exploitatierendement betreft het exploitatieresultaat uit de reguliere exploitatie van de objecten. Het uitpondrendement betreft het resultaat van het uitponden van woningen na kosten en aflossing.

De in het overzicht weergegeven huuropbrengsten en exploitatiekosten zijn exclusief Btw.

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Totale huuropbrengsten (a)	6.443	6.661	6.774	6.883	6.993	7.094	7.193	7.316	7.439	7.541
Mutatiekosten	-156	-160	-163	-166	-170	-173	-177	-181	-184	-168
Eigenaarslasten	-408	-413	-420	-426	-432	-437	-442	-449	-456	-462
Vastgoedbeheer	-246	-250	-254	-258	-262	-266	-270	-274	-279	-283
Onderhoud	-464	-466	-471	-473	-476	-479	-483	-488	-493	-497
Adviseurs	-98	-100	-102	-104	-106	-108	-111	-113	-115	-118
Fondsbeheer	-229	-233	-237	-241	-245	-248	-252	-256	-260	-264
Overige Fondskosten	-53	-54	-55	-56	-58	-59	-60	-61	-62	-64
Niet verrekenbare Btw	-212	-215	-218	-221	-223	-226	-229	-233	-236	-236
Totale exploitatiekosten (b)	-1.865	-1.891	-1.920	-1.945	-1.971	-1.997	-2.023	-2.055	-2.087	-2.090
Financieringsrente (c)	-1.763	-1.824	-1.995	-2.060	-2.038	-2.224	-2.373	-2.358	-2.709	-2.694
Exploitatieresultaat (a+b+c)	2.814	2.946	2.859	2.878	2.984	2.873	2.797	2.902	2.643	2.757
Exploitatierendement	4,6%	4,8%	4,6%	4,7%	4,8%	4,7%	4,5%	4,7%	4,3%	4,5%
Uitpondresultaat na kosten en aflossing	584	447	454	455	458	465	821	645	654	1.169
Uitgekeerd rendement	5,5%	5,5%	5,4%	5,4%	5,6%	5,4%	5,9%	5,8%	5,4%	6,4%
Gemiddeld Uitgekeerd rendement	5,6%									

Tabel Geprognosticeerd exploitatieresultaat en uitgekeerd rendement alle objecten (Bedragen in EUR xl.000)

Het fonds kan geconfronteerd worden met belastingen en hierdoor een lager rendement realiseren. Dit kan onder andere afhangen van uw persoonlijke situatie en kan in de toekomst wijzigen. Er is geen kapitaalgarantie afgegeven, derhalve kan uw belegging leiden tot financieel verlies.



Uitpondresultaat

De beheerder is voornemens om object Den Bosch en object Purmerend gedurende de looptijd van het Fonds uit te ponden, ten behoeve van de optimalisatie van de vastgoedportefeuille van het Fonds. Met de opbrengst van de verkoop zal een deel van de op het object rustende financiering worden afgelost conform de geldende aflossingsconvenant. De resterende opbrengst zal na aftrek van verkoopkosten en performance fee worden uitgekeerd aan de certificaathouders. Mogelijke verkopen dienen te passen binnen het door de beheerder opgestelde uitpondplan dat jaarlijks tezamen met de begroting wordt besproken met de beleggingscommissie. Het uitpondplan is niet dwingend en beoogt een bandbreedte weer te geven in het aantal woningen dat eventueel verkocht mag worden. In de prognose is rekening gehouden met gemiddeld 3 verkopen per jaar. Indien de mutaties bij genoemde objecten hoger ligt dan 3 leegkomende woningen, zal de beheerder afhankelijk van het exploitatieresultaat en de prognose besluiten voor verkoop of wederverhuur.

<i>Gemiddeld aantal woningen per jaar</i>	3
<i>Gemiddelde verkoopopbrengst per woning</i>	520.000
Totale opbrengst in 10 jaar	15.000.000
Totale aflossing in 10 jaar	7.300.000
Totale kosten in 10 jaar	1.600.000
Totaal uitpondresultaat in 10 jaar	6.200.000

Tabel samenvatting uitpondresultaat (Afgeronde bedragen in EUR)



Object Nijmegen I

Externe Financiering

De investering, inclusief bijkomende kosten, verbonden aan de objecten bedraagt circa EUR 134,5 miljoen. Het Fonds financiert deze investering voor ongeveer 47% met Eigen vermogen en 53% langlopend Vreemd vermogen van circa EUR 70,3 miljoen (Pro resto Financiering per 1 juli 2024).

Per 1 januari 2022 zijn alle financieringen die (i) een looptijd korter dan 5 jaar hebben en (ii) niet kwalificeren als groenfinanciering, samengevoegd en verlengd met een looptijd van 10 jaar. Het betreft een totaalbedrag van EUR 19.435.000 met een rentepercentage van 2,43%. Hiermee heeft de beheerder getracht het renterisico van aflopende financieringen van het Fonds te mitigeren.

In de prognose van het Fonds wordt gedurende de rentevastperiode de daadwerkelijke financieringsrente aangehouden. Voor de overige jaren wordt in de prognose een financieringsrente van 4,25% aangehouden.

Gemiddelde looptijd financieringen	5 jaar
Gewogen financieringsrente jaar 1-5	2,46 %
Rekenrente financiering jaar 6-10	4,25 %

Inschrijving voor deelname 4e emissie

De inschrijving voor deelname vindt plaats via ons beleggingsportaal Mijn Duinweide. Om deel te kunnen nemen dient u in het bezit te zijn van een Mijn Duinweide account. Mocht u nog niet over een account beschikken, dan kunt u contact met ons opnemen en dan sturen wij u uiteraard hier graag de instructie voor toe.

Deelname c.q. de toewijzing van certificaten is afhankelijk van de beschikbaarheid en verloopt op volgorde van inschrijving via Mijn Duinweide. Dit betreft het aanmaken van een aankooporder incl. de betaling van het gehele deelnamebedrag vermeerderd met de 1,5% geldende emissievergoeding (het bruto deelnamebedrag).

De handleiding voor het regelen van uw inschrijving voor deelname via uw Mijn Duinweide account treft u onderaan de webpagina van Mijn Duinweide aan onder 'Handige links'.

Mocht u eventuele vragen hebben of toelichting wensen, dan vernemen wij dit uiteraard graag van u. U kunt hiervoor contact met ons opnemen per email: info@duinweide.nl of via ons kantoornummer: 088 - 222 0 222.



Object Nijmegen II

Beleggen begint met vertrouwen

Duinweide Investerings N.V. is initiator en beheerder van vastgoedbeleggingsfondsen (De AFM heeft een vergunning verstrekt als bedoeld in artikel 2:65 Wft) en biedt haar participanten beleggingen in supermarkt- en woningfondsen met een aantrekkelijk rendement. Betrouwbaar en transparant.

De beheerder heeft een [duurzaamheidsverklaring](#) afgegeven, zoals bedoeld in artikel 4 lid 1 SFDR.



Bij het beleggen dient u rekening te houden met alle kenmerken en doelstellingen van het Fonds. Beleggen in residentieel vastgoed kent risico's waarover wij u duidelijk willen informeren. Het Prospectus geeft een volledige weergave van alle risico's. Raadpleeg u voor alle details en risico's van deze belegging het Prospectus en het essentiële-informatiedocument. Dit kunt u verkrijgen via onze website, menu Fondsen, Duinweide Woningen.



Duinweide Investerings N.V. is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65, eerste lid sub a van de Wft. De beheerder en het fonds staan daarmee onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank.