

Reclame



DUINWEIDE SUPERMARKTEN 2

BROCHURE

GEMIDDELD GEPROGNOSTICEERD DIRECT RENDEMENT 6,0 %

GEMIDDELD GEPROGNOSTICEERD TOTAAL RENDEMENT 7,7 %

DEELNAME VANAF EUR 100.000

GEEN EMISSIEKOSTEN



INLEIDING

Duinweide Supermarkten 2 is een closed-end Fonds voor Gemene Rekening, welke belegt in de objecten Leiden, Barneveld en Leerdam. Het Fonds is een samenvoeging van de door de beheerder beheerde Fondsen Leidsewijk Vastgoed FGR en Oostwijk Vastgoed FGR. Vanaf de samenvoeging zal het Fonds de exploitatie van de objecten Leiden en Barneveld ter hand nemen en continueren. Op 1 september 2025 neemt het Fonds mogelijk het object Leerdam af, afhankelijk van de definitieve uitkomst van de due diligence procedure op het object. Indien het Fonds niet overgaat tot aankoop van object Leerdam, zal het Fonds een vergelijkbaar object aankopen met een vergelijkbaar aanvangsrendement. In de toekomst kunnen nieuwe Objecten worden toegevoegd aan het Fonds.

Dit document is een samenvatting van het Informatiememorandum van het Fonds Duinweide Supermarkten 2 FGR ('Fonds'), met daarin een overzicht van het Fonds. Raadpleegt u voor alle details en risico's van deze belegging het Informatiememorandum en het essentiële-informatiedocument d.d. 16 juni 2025.

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



Object Leiden

- Solitaire Albert Heijn supermarkt (2.517 m²)
- Kooilaan, Leiden
- Gebouwd in 2018

Object Barneveld

- Jumbo supermarkt (2.345 m²) en Kruidvat (360 m²)
- 50 zelfstandige wooneenheden (gem. 38 m²)
- Buru, Barneveld
- Gebouwd in 2017



Object Leerdam

- Solitaire Plus supermarkt (1.543 m²)
- Europaplein, Leerdam
- Gebouwd in 1968, per 2012 gerenoveerd
- Samen met Aldi complementair supermarktcluster

KENMERKEN

- Aankoopprijs onroerende zaken: EUR 28.200.000
- Fondsomvang: EUR 30.376.000
- Bijengebracht kapitaal: EUR 14.846.000
- Externe Financiering: EUR 15.400.000
- 14.846 Participaties van EUR 1.000 (minimale afname 100 participaties)
- Uitkering van het rendement vindt per kwartaal achteraf plaats



RENDEMENT

De rendementsprognoses van het Fonds worden onderscheiden in een direct rendement, afkomstig uit de huurstream van de objecten en een indirect rendement, afkomstig uit de toekomstige verkoop van de objecten. Het totaal van beide rendementen geeft het totaal rendement. Het Fonds heeft een onbepaalde looptijd.

- Verwacht jaarlijks gemiddeld direct rendement 6,0 %
- Verwacht jaarlijks gemiddeld totaal rendement 7,7 %
- Verwacht Internal Rate of Return (IRR) 7,1 %

Rendementen zijn op basis van enkelvoudige rendementen over een periode van tien jaar gebaseerd op de veronderstellingen als weergegeven in het Informatiememorandum van het Fonds. De prognoses dienen te worden gelezen als een indicatie van de toekomstige resultaten, welke kunnen afwijken door onder andere ontwikkelingen van 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.



RISICO'S

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

Renterisico

Het risico dat de rente hoger ligt dan opgenomen in de rendementsprognose.

Het Fonds sluit een financiering af met een gefixeerde rente. Na de rentevaste periode moet er een nieuwe financiering worden overeengekomen. De rente voor deze nieuwe financiering zal dan afhankelijk zijn van de op dat moment geldende marktcondities en de taxatiewaarde van de objecten. Het nieuwe rentepercentage en de nieuwe rentebedragen kunnen hierdoor hoger uitvallen dan de rentebedragen zoals opgenomen in de rendementsprognose.

Herfinancieringsrisico

Het risico dat de financier na afloop van de rentevast periode de financiering niet wenst te verlengen.

Indien de financier na afloop van de leningsduur besluit de lening niet te verlengen, en vervanging door een alternatieve financier niet mogelijk is, dient de financiering mogelijk te worden afgelost door verkoop van (een van) de objecten. Bij een dergelijke gedwongen verkoop is het risico aanwezig dat het Fonds een lagere verkoopopbrengst realiseert, omdat (i) de marktomstandigheden mogelijk suboptimaal zijn, (ii) er minder tijd is om de meest gunstige voorwaarden te realiseren en (iii) in het geval van een executieveiling de opbrengst onder de marktwaarde kan liggen. Dit kan een negatief effect hebben op het Indirect rendement, in geval de verkoopopbrengst lager is dan de waarde welke is opgenomen in de rendementsprognose.

Aflossingsrisico

Het risico dat het Fonds de convenanten van de financiering schendt en derhalve aanvullend op de financiering dient af te lossen.

De financier stelt voorwaarden aan de financiering met betrekking tot de waarde van de objecten (Loan to Value, LTV) en de huuropbrengsten (Debt Yield, DY). Als het Fonds niet voldoet aan deze voorwaarden, bijvoorbeeld als de LTV hoger wordt dan overeengekomen of als het DY-convenant wordt geschonden door lagere netto huuropbrengsten, kan de Financier eisen dat er periodiek of zelfs volledig wordt afgelost. Periodieke aflossingen verlagen het rendement, terwijl algehele aflossing kan leiden tot gedwongen verkoop van de objecten door de Financier.

Kostenrisico

Het risico dat de kosten hoger liggen dan opgenomen in de rendementsprognose.

Er bestaat een risico dat de werkelijke kosten hoger uitvallen dan in de rendementsprognose is opgenomen. De prognoses zijn gebaseerd op aannames die niet alle mogelijke scenario's dekken. Onvoorziene kosten, zoals juridische kosten, extra onderhoud of schade die niet verzekerd is, kunnen het rendement negatief beïnvloeden. Hierdoor kunnen de uiteindelijke rendementen afwijken van de verwachtingen.

Fiscaal risico

Het risico dat de fiscale behandeling van een participatie of een participant door wijziging van fiscale wetgeving en/of nieuwe jurisprudentie negatieve consequenties heeft voor de participant.

De Fondsvoorwaarden zijn zodanig geredigeerd dat het Fonds voor belastingdoeleinden in beginsel als transparant wordt aangemerkt. Aan de Belastingdienst wordt gevraagd dit te bevestigen. Door de gekozen structuur is de fiscale positie van de participanten en de fiscale behandeling van de participatie(s) van grote invloed op het uiteindelijke rendement na belastingen. Door het meerjarig karakter van de belegging is de invloed van de belastingheffing op het Fonds en op het rendement

van de participaties onzeker. Het Fonds kan geconfronteerd worden met een wetswijziging, nieuwe regelgeving of politieke besluitvorming die financieel ongunstig voor de participanten kan uitvallen. Wijzigingen in de fiscale wetgeving, zoals de voorgestelde aanpassing van het Box 3-stelsel, kunnen een negatief effect hebben op het Uitgekeerd en/of Indirect rendement.

Liquiditeitsrisico

Een gebrek aan liquiditeiten kan ertoe leiden dat het Fonds niet aan haar financiële verplichting kan voldoen.

Indien de financiële korte termijnverplichtingen de liquiditeitsreserve van het Fonds overstijgen, kan het Fonds (tijdelijk) geen rendement uitkeren aan participanten. Oorzaken van een tekort aan liquiditeit kunnen onder andere bestaan uit: aanvullende aflossing van de financiering (door bijvoorbeeld het schenden van convenanten zoals beschreven in paragraaf 4.3.2 van het Informatiememorandum), door vertraging of geen betaling van huursommen en/of door hogere kosten dan opgenomen in de rendementsprognose.

Indien het Fonds onvoldoende liquiditeit heeft om aan haar vaste betalingsverplichtingen aan de financier en de exploitatielasten te voldoen kan dit leiden tot een gedwongen verkoop van (een van) de objecten tegen ongunstige voorwaarden, mogelijk in het kader van een faillissement van het Fonds. Een gedwongen verkoop kan ertoe leiden dat participanten een deel of zelfs hun volledige inleg verliezen.

Risico vermindering aantal supermarkt(ketens)

Het risico dat door een vermindering van het aantal supermarkt(ketens) de waarde en/of de huurprijs van de objecten daalt.

Door marktontwikkelingen kan het aantal supermarktketens afnemen, wat leidt tot minder concurrentie onder huurders. Dit kan de vraag naar winkelruimte verlagen, met als gevolg lagere huurprijzen of leegstand. Dit heeft een negatieve invloed op het directe rendement. Daarnaast kan de waarde van de objecten dalen, wat het indirecte rendement negatief beïnvloedt.

Inflatierisico

Het risico op een langdurige hoge inflatie wat mogelijk zal leiden tot een hogere financieringslast, hogere exploitatiekosten en mogelijk dalende onroerendgoedprijzen.

De inflatie ligt al geruime tijd boven de ECB-doelstelling van 2%, mede door geopolitieke spanningen, pandemie-effecten en handelsbeperkingen. Dit beïnvloedt rente, kosten en huuropbrengsten, en daarmee het directe en indirecte rendement van het Fonds. Hoge inflatie verhoogt het renterisico en kostenrisico, terwijl contractuele beperkingen – zoals bij object Leiden – de mogelijkheid beperken om inflatie volledig door te berekenen aan huurders.

Omdat er een onderling verband bestaat tussen de inflatie en marktrente, is er bij hoge inflatie vaak sprake van een hogere marktrente. Een hogere marktrente kan op meerdere manieren een negatief effect hebben op de beleggingsresultaten van het Fonds, omdat:

- bij een hogere rente de lasten van de financieringen van het Fonds zullen toenemen bij herfinanciering; en
- een stijging van de rente vermoedelijk zal leiden tot dalende onroerendgoedprijzen, gezien potentiële kopers hogere financieringslasten hebben en hierdoor een hoger rendement eisen.

Een hogere inflatie kan leiden tot een stijging van de Exploitatiekosten van het Fonds, wat een negatieve invloed heeft op het Exploitatieresultaat.

**Leegstandsrisico**

Het risico dat de huurovereenkomst van een object eindigt en er geen nieuwe huurder wordt gevonden.

Wanneer een huurovereenkomst eindigt en er geen nieuwe huurder is, ontstaat leegstand. Dit leidt tot inkomstenderving, extra kosten en mogelijk overschrijding van financieringsvoorwaarden. Leegstand verlaagt het directe rendement door lagere huurinkomsten en kan ook het indirecte rendement negatief beïnvloeden door waardedaling van (een van) de objecten.

Debiteurenrisico

Het risico op niet juiste, tijdige of volledige nakoming door huurders van hun financiële verplichtingen.

De inkomsten van het Fonds zijn afhankelijk van huurbetalingen. Als huurders niet (tijdig) betalen of failliet gaan, kan dit leiden tot extra kosten, leegstand en lagere huuropbrengsten. Ook structurele trends zoals toenemende online verkoop en laag consumentenvertrouwen kunnen de winstgevendheid van huurders onder druk zetten, wat resulteert in lagere huurprijzen. Dit heeft een negatieve invloed op het directe rendement en kan ook leiden tot waardedaling van de vastgoedobjecten, wat zal leiden tot een lager indirect rendement.

Markt- en verkoopwaarderisico

Het risico dat bij een verslechterde economische situatie op de Nederlandse vastgoedmarkt, de verkoopwaarde van (een deel van) de objecten lager is dan de geprognosticeerde verkoopprijs.

Het Fonds is afhankelijk van het economische klimaat in Nederland en de EU. Bij een afnemende vraag naar woningen of supermarktvastgoed kunnen huurprijzen dalen en leegstand toenemen, wat het directe rendement schaadt. Dit kan ook leiden tot waardedaling van de objecten en daarmee een lager indirect rendement.

Risico beperkte verhandelbaarheid

De participaties zijn beperkt verhandelbaar, derhalve heeft een participant beperkte mogelijkheid tot het liquide maken van de participatie.

Het Fonds is closed-end, wat betekent dat het Fonds niet verplicht is tot het inkopen van participaties. Het Fonds is niet beursgenoteerd, de participaties zijn echter wel verhandelbaar doordat ze in bepaalde omstandigheden door het Fonds kunnen worden ingekocht. Participaties kunnen niet worden overgedragen, tenzij door middel van inkoop door de Stichting Juridisch Eigenaren overeenkomstig het in de artikelen 13 en 14 van de Fondsvoorwaarden bepaalde. De beheerder heeft weliswaar de discretionaire bevoegdheid te besluiten tot inkoop van participaties, maar is daar niet toe verplicht als een participant daartoe verzoekt. Er kan alleen tot inkoop worden overgegaan als:

- (a) er een belegger is waaraan, tegelijkertijd met de inkoop van de participaties, hetzelfde aantal participaties worden uitgegeven; en
- (b) de verkopende participant - na de inkoop - nog voor een tegenwaarde van ten minste € 100.000 aan participaties houdt (tenzij alle participaties van deze participant worden ingekocht); en
- (c) aan de kopende belegger voor ten minste € 100.000 aan participaties wordt uitgegeven.

Daarom dient elke participant voor zich het risico in te schatten dat verbonden is aan de beperkingen in de mogelijkheid tot overdracht van de participaties (beperkte liquiditeit van de participaties). De illiquiditeit van de participaties kan een drukkend effect hebben op de waarde en kan tot gevolg hebben dat de participant zijn participaties langer moet blijven aanhouden dan verwacht of die participant wenst.



Verwateringsrisico

Het risico op verwatering van de waarde van een participatie door een nieuwe emissie van het Fonds in verband met een aankoop van een object.

De beheerder is voornemens om in de toekomst nieuwe objecten aan het Fonds toe te voegen. In dat geval is de beheerder zelfstandig bevoegd om nieuwe participaties uit te geven, alsmede om de emissieprijs van deze participaties vast te stellen, dus participanten hebben hier geen invloed op. Bij verdere toekenning van participaties zal de deelname van participanten die reeds deelnemen, verwateren. Verwatering betekent dat het procentuele aantal participaties dat een bestaande participant in het Fonds houdt, daalt door de toekenning van nieuwe participaties. De mate van de financiële gevolgen voor een participant van voormelde verwatering is afhankelijk van de prijs waartegen participaties worden uitgegeven. Hoe lager de prijs waartegen een nieuwe participatie wordt uitgegeven, hoe groter de financiële gevolgen van de verwatering voor de bestaande participanten zal zijn.





EXPLOITATIEPROGNOSE

De rendementsprognoses van het Fonds worden onderscheiden in een Direct rendement en een Indirect rendement. Het totaal van beide rendementen geeft het Totaal rendement. 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
Huuropbrengst	1.777	1.813	1.829	1.865	1.903	1.941	1.980	2.091	2.132	2.175
Huurherziening	-	-20	-	-	-	-	70	-	-	-
Totale opbrengsten (a)	1.777	1.793	1.829	1.865	1.903	1.941	2.050	2.091	2.132	2.175
Mutatiekosten	-13	-13	-13	-14	-14	-14	-14	-15	-15	-15
Vastgoedbeheer	-67	-67	-69	-70	-71	-73	-77	-78	-80	-82
Eigenaarslasten	-89	-89	-91	-92	-94	-96	-100	-101	-103	-105
Onderhoud	-46	-46	-47	-48	-48	-49	-52	-53	-53	-54
Adviseurs	-31	-31	-32	-32	-33	-33	-35	-36	-36	-37
Fondsbeheer	-71	-72	-73	-75	-76	-78	-82	-84	-85	-87
fondskosten	-18	-18	-18	-18	-19	-19	-20	-20	-21	-21
Niet verrekenbare Btw e/o Btw compensatie	-12	-12	-12	-12	-13	-13	-13	-13	-14	-14
Totale Exploitatiekosten (b)	-346	-349	-355	-361	-367	-374	-393	-400	-407	-414
Financieringsrente	-693	-693	-693	-693	-693	-693	-693	-693	-693	-693
Jaarlijkse aflossing	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Financieringslasten (c)	-693	-693	-693	-693	-693	-693	-693	-693	-693	-693
Exploitatieresultaat (a+b+c)	738	751	781	811	842	874	964	998	1.032	1.068
Voor uitkering beschikbaar	738	751	781	811	842	874	964	998	1.032	1.068
Direct rendement	5,0%	5,1%	5,3%	5,5%	5,7%	5,9%	6,5%	6,7%	7,0%	7,2%
Gemiddeld direct rendement	6,0%									

Tabel Geprognosticeerd exploitatieresultaat Duinweide Supermarkten 2 (Bedragen in EUR x 1.000)

Voor twee objecten geldt dat er sprake is van een huurprijs welke niet aansluit bij de markthuur. Derhalve is in de prognose een huurherziening opgenomen voor deze objecten. Een huurprijs herziening betekent dat de huurprijs, na afloop van de in de huurovereenkomst overeengekomen duur wordt aangepast op basis van de dan geldende markthuur.

Toekomstgerichte opmerkingen zijn geen garantie voor toekomstige prestaties of resultaten. De beleggingsresultaten van het Fonds, het operationeel resultaat, de financiële toestand, liquiditeit, het uitkeringsbeleid in de periode na de aanbidding en de ontwikkeling van financieringsstrategieën van het Fonds kunnen materieel verschillen van de indruk die gewekt is door de toekomstgerichte opmerkingen in dit Informatiememorandum. Verder zijn deze resultaten of ontwikkelingen niet indicatief voor resultaten of ontwikkelingen in de toekomst, zelfs als het beleggingsresultaat, operationeel resultaat, de financiële toestand, liquiditeit, het uitkeringsbeleid van het Fonds en de ontwikkeling van financieringsstrategieën van het Fonds gelijk zijn aan de toekomstgerichte opmerkingen in dit Informatiememorandum.

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.



FINANCIERING

Naast het bijeengebracht kapitaal zal het Fonds door middel van het aangaan van een financiering van EUR 15.400.000 aan vreemd vermogen de Fondsinvestering financieren. Na de aankoop van object Leerdam bedraagt de financiering van het Fonds circa 50,7% van de Fondsinvestering en 54,6% van de door financier getaxeerde waarde van de objecten Leiden en Barneveld en de door de beheerder vastgestelde marktwaarde van object Leerdam.

De financiering bestaat uit verschillende leningdelen, welke op verschillende momenten worden afgesloten. De rente op de verschillende leningdelen wordt vastgezet door het aangaan van een rentevaste lening. In de rendementsprognoses is gerekend met een gemiddeld gewogen rentetarief van 4,5% per jaar.

Als zekerheid voor de financiering is ten behoeve van de Financier een recht van hypotheek op de objecten gevestigd en zijn de huur- en verzekeringspenningen en overige bestandsdelen van het Fonds aan de Financier verpand. Bij eventuele tekorten kunnen de participanten niet voor meer aangesproken worden dan voor het bijeengebracht kapitaal.

In het LTV convenant met de Financier is overeengekomen dat bij een verhouding tussen de hoofdsom van de Financiering en de waarde van de Objecten onder 55% geen aflossing verschuldigd is. Op basis van de marktwaarde van de Objecten, bedraagt de LTV bij aangaan van de financiering ca. 54%.

Volgens het Debt yield (DY) convenant met de Financier dienen de netto huuropbrengsten (huuropbrengsten minus 10% aan huuropbrengsten als exploitatiekosten) uitgedrukt te worden in percentage van de hoofdsom van de Financieringen. De uitkomst dient hoger te zijn dan 7,5%. Bij een DY lager dan 7,5% dient het Fonds haar beschikbare liquiditeiten te gebruiken ter aflossing van de Financieringen. Per 1 september 2025 bedraagt de DY circa 10,4%. Dit betekent dat de bruto huurinkomsten met circa 39% zouden moeten afnemen voordat er sprake is van een schending van dit convenant.



INSCHRIJVING VOOR DEELNAME

Wanneer u belangstelling heeft voor deelname in het Fonds, dan kunt u zich aanmelden via de website of de beheerder. Participanten kunnen zowel natuurlijke personen als rechtspersonen zijn. Om in Fondsen van Duinweide deel te kunnen nemen dient een participant in het bezit te zijn van een account (beleggingsrekening) in het beleggingsportaal van Duinweide, ook wel 'Mijn Duinweide' genoemd.

De handleiding voor het aanmaken van een Mijn Duinweide account treft u onderaan de webpagina van Mijn Duinweide aan onder 'Downloads'.

Zodra het clientacceptatieproces voor de beleggingsrekening conform het CDD-beleid van Duinweide is afgerond en het account door de administrateur is geactiveerd, kan inschrijving voor het Fonds plaatsvinden via de door de beheerder aangeleverde schriftelijke "Verklaring van deelname in Duinweide Supermarkten 2". Bij het ondertekenen van deze verklaring dient de participant akkoord te geven op de van toepassing zijnde Fondsvoorwaarden en de gebruikersvoorwaarden Mijn Duinweide en dient de belegger de herkomst van het deelnamebedrag op te geven.

De formele uitgifte van participaties vindt op de eerste werkdag van de aankomende maand plaats. De definitieve verwerking in het Mijn Duinweide account van de participant vindt doorgaans rond de 2e werkdag van de aankomende maand plaats.

Participanten die hun participaties in Leidsewijk Vastgoed en/of Oostwijk Vastgoed geheel of gedeeltelijk wensen te converteren in participaties in het Fonds Duinweide Supermarkten 2 ontvangen van de beheerder een verklaring van conversie die zij voor de betreffende Emissiedatum dienen te ondertekenen.

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.

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 woning Fondsen 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 commercieel vastgoed kent risico's waarover wij u duidelijk willen informeren. Het Informatiememorandum geeft een volledige weergave van alle risico's. Raadpleegt u voor alle details en risico's van deze belegging het Informatiememorandum en het essentiële-informatiedocument.

