

Reclame



DUINWEIDE WONINGEN 4

BROCHURE

GEMIDDELD GEPROGNOSTICEERD UITGEKEERD RENDEMENT 7,0 %

GEMIDDELD GEPROGNOSTICEERD TOTAAL RENDEMENT 8,5 %

DEELNAME VANAF EUR 100.000

GEEN EMISSIEKOSTEN



INLEIDING

Duinweide Woningen 4 is een closed-end Fonds voor Gemene Rekening, welke belegt in de objecten Zwijndrecht, Hoorn, Dordrecht, Woerden en Gouderak. Mogelijk zal het fonds ook object Den Bosch afnemen. Indien het fonds het object Den Bosch niet afneemt zal het fonds mogelijk een ander object aankopen waarvan de parameters passen binnen het Beleggingskader.

De woningen van de objecten zullen gedurende de looptijd van het fonds passief worden uitgepond. Dit houdt in dat wanneer de lopende huurovereenkomst met betrekking tot een woning van de objecten wordt opgezegd althans eindigt, deze woning individueel wordt verkocht. Hierdoor is er gedurende de looptijd sprake van exploitatierendement (vanwege de huuropbrengsten) en uitpondrendement (vanwege de verkoop van de individuele woningen).

Dit document is een samenvatting van het Informatiememorandum van het fonds Duinweide Woningen 4 FGR, 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 Zwijndrecht

- 24 woningen te Zwijndrecht
- Bouwjaar 1972
- Gemiddelde oppervlakte van 54 m²
- Energielabel B (23) en C (1)

Object Hoorn

- 46 woningen te Hoorn
- Bouwjaar 1987
- Gemiddelde oppervlakte van 74 m²
- Energielabel A (12), B (26) en C (8)



Object Dordrecht

- 18 woningen te Dordrecht
- Bouwjaar 1987
- Gemiddelde oppervlakte van 54 m²
- Energielabel B (9) en C (9)



Object Woerden

- 27 woningen te Woerden
- Bouwjaar 1992
- Gemiddelde oppervlakte van 60 m²
- Energielabel A (27)

Object Gouderak

- 23 woningen te Gouderak
- Bouwjaar 2011
- Gemiddelde oppervlakte van 79 m²
- Energielabel A+ (13) en A (10)



Object Den Bosch

- 61 woningen te Den Bosch
- gebouwd in 1962 en grootschalig gerenoveerd in 2016
- Gemiddelde oppervlakte van 70 m²
- Energielabel A(29), B (18) en C (14)

KENMERKEN

- Aankoopprijs onroerende zaken: EUR 49.350.000
- Fondsomvang: EUR 56.650.000
- Bijengebracht kapitaal: EUR 25.150.000
- 2.515 Participaties van EUR 10.000 (minimale afname 10)
- Externe Financiering: EUR 31.500.000
- Rekenrente Financiering: 4,3%



RENDEMENT

De rendementsprognoses van het fonds worden onderscheiden in een uitgekeerd rendement en een indirect rendement. Het uitgekeerd rendement is de som van het exploitatierendement en het uitpondrendement, minus de terugbetaling van het bijengebracht kapitaal. Het totaal van het uitgekeerd rendement en het Indirect rendement geeft het totaal rendement.

- Verwacht jaarlijks gemiddeld Uitgekeerd rendement 7,0%
- Verwacht jaarlijks gemiddeld Indirect rendement 1,5%
- Verwacht jaarlijks gemiddeld Totaal rendement 8,5%
- Verwachte Internal Rate of Return (IRR) 7,5%

Het rendement wordt berekend over het nog niet terugbetaalde deel van het bijengebracht kapitaal. In de rendementsprognose wordt ervan uitgegaan dat gedurende de looptijd van het fonds het exploitatieresultaat en het uitpondresultaat worden aangewend voor terugbetaling van een gedeelte van het Bijengebracht kapitaal aan de participant. Omdat het bijengebracht kapitaal afneemt, zal het rendement stijgen bij een gelijkblijvend resultaat, daar dit over het nog niet terugbetaalde deel van het bijengebracht kapitaal van dat specifieke jaar wordt berekend.

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 heeft een financiering afgesloten met zowel rentevaste als variabele renteperiodes, waarbij het variabele deel afhankelijk is van het 1-maands Euribor tarief. Na afloop van de rentevaste periode moet een nieuwe financiering worden overeengekomen, waarvan de rente afhankelijk zal zijn van de dan geldende marktcondities, wat kan leiden tot een hogere rente dan in de rendementsprognose is opgenomen. Een stijgende marktrente kan op verschillende manieren een negatief effect hebben op de beleggingsresultaten, zoals hogere financieringslasten en dalende vastgoedprijzen. Als het Euribor-tarief stijgt boven het in de prognose verwachte niveau, zal dit het Uitgekeerd rendement negatief beïnvloeden.

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 marktwaaarde 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 termijnverplichting de liquiditeitsreserve van het fonds overstijgt, kan het fonds (tijdelijk) geen rendement uitkeren aan Participanten. Een oorzaak van een tekort aan liquiditeit kunnen onder andere bestaan uit: minder of geen Uitponning, aanvullende aflossing van de Financiering (door bijvoorbeeld het schenden van convenanten zoals beschreven in het informatiememorandum), vertraging of geen betaling van huursommen en/of 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 maatregelen overheid uitponnen

Het risico dat de overheid maatregelen introduceert die de uitponning bemoeilijkt of geheel verbiedt.

De mogelijkheid bestaat dat de Nederlandse overheid nieuwe maatregelen introduceert die het uitponnen van woningen door het fonds bemoeilijkt of zelfs tegengaat. Dergelijke maatregelen kunnen variëren van strengere regelgeving omtrent de verkoop van woningen, hogere belastingheffingen, tot het instellen van speciale vergunningseisen voor de verkoop van vastgoed. Deze veranderingen kunnen een aanzienlijke impact hebben op het Uitgekeerd rendement, doordat het moeilijker wordt om woningen te verkopen of door extra kosten en administratieve lasten die gepaard gaan met de naleving van voornoemde voorschriften. Als gevolg hiervan kan het Uitgekeerd rendement voor fonds lager liggen dan opgenomen in de rendementsprognose en/of kunnen Participanten langer dan gewenst aan hun Participatie verbonden zijn.

Risico op uitblijven verlaging overdrachtsbelasting

Het risico dat de overheid de voorgenomen verlaging van de overdrachtsbelasting niet doorzet.

In de rendementsprognose is rekening gehouden met de voorgenomen verlaging van de overdrachtsbelasting van 10,4% naar 8,0% voor woningen die niet als hoofdverblijf worden gebruikt. Indien de voorgenomen verlaging niet wordt aangenomen of wordt uitgesteld zal de fondsinvestering hoger liggen dan opgenomen in de rendementsprognose. Dit heeft een negatief effect op het uitgekeerd en indirect rendement.

Inflatierisico

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

De inflatie heeft de afgelopen jaren boven de ECB-doelstelling van 2% gelegen, mede door geopolitieke spanningen, pandemie-effecten en handelsbeperkingen. De inflatie heeft invloed op de rente, de kosten, de huuropbrengsten en de (leeg)waarde van de objecten en daarmee op het uitgekeerd rendement en het indirect rendement van het fonds. Hoge inflatie verhoogt het renterisico en kostenrisico, terwijl contractuele beperkingen 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.

Mutatierisico

Het risico dat de mutatie van woningen afwijkt van de rendementsprognose, waardoor het Uitgekeerd rendement (in opvolgende jaren) lager is dan verwacht.

Het uitgekeerd rendement is mede afhankelijk van het uitpondresultaat. De prognose gaat uit van een jaarlijkse mutatiegraad van 15%. Bij een lagere mutatiegraad kan het fonds onvoldoende liquiditeit hebben om het geprognosticeerde rendement uit te keren, en blijven aflossingen op de financiering achter, wat leidt tot hogere rentekosten en mogelijk lagere terugbetaling van het bijeengebracht kapitaal. Dit kan ook in latere jaren een lager rendement veroorzaken, omdat uitkeringen worden berekend over het resterende kapitaal.

Een hogere mutatiegraad dan geprognosticeerd kan tijdelijk tot een hoger rendement leiden, maar door verkoop tegen lagere leegwaarde kan het gemiddelde rendement over de gehele periode alsnog lager uitvallen. Afwijkingen in uitponding beïnvloeden tevens de huurinkomsten van het betreffende jaar en opvolgende jaren.

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.

Debiteurenrisico

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

De inkomsten van het fonds bestaan deels uit huuropbrengsten. Ondanks voorafgaande toetsing van de kredietwaardigheid van huurders, kan niet worden uitgesloten dat huurtermijnen niet (tijdig) worden voldaan. Bij langdurige niet-nakoming (langer dan drie maanden) zal het fonds juridische stappen ondernemen om het huurcontract te ontbinden en de woning te ontruimen, hetgeen extra kosten en tijdelijke huurdering met zich meebrengt. Niet-tijdige of onvolledige nakoming door huurders kan een negatieve invloed hebben op het exploitatieresultaat en daarmee op het uitgekeerd 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.

Risico looptijd fonds

De looptijd van het fonds kan langer zijn dan de geprognosticeerde periode, derhalve kan een Participant langer zijn gebonden aan het fonds dan gewenst.

Het fonds heeft juridisch een onbepaalde looptijd. De feitelijke looptijd is afhankelijk van marktomstandigheden en de snelheid van Uitponning. Indien verkoop van woningen niet mogelijk is tegen acceptabele voorwaarden, kan de looptijd langer zijn dan gewenst door de participant. In combinatie met de beperkte verhandelbaarheid van participaties kan dit ertoe leiden dat een Participant zijn investering langer moet aanhouden dan verwacht.



EXPLOITATIEPROGNOSE

De rendementsprognoses van het fonds worden onderscheiden in een uitgekeerd rendement en een indirect rendement. Het uitgekeerd rendement is de som van het exploitatierendement en het uitpondrendement, minus de terugbetaling van het bijeengebracht kapitaal. Het totaal van het uitgekeerd rendement en het indirect rendement 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	2.356	2.131	1.933	1.752	1.580	1.422	1.288	1.176	1.087	1.010
Mutatieleegstand	-61	-53	-48	-44	-43	-37	-31	-26	-21	-21
Totale opbrengsten	2.294	2.078	1.885	1.708	1.538	1.386	1.257	1.150	1.067	989
Eigenaarslasten	-138	-125	-113	-102	-92	-83	-75	-69	-64	-59
Vastgoedbeheer	-92	-83	-75	-68	-62	-55	-50	-46	-43	-40
Onderhoud	-138	-125	-113	-102	-92	-83	-75	-69	-64	-59
Adviseurs	-35	-36	-37	-37	-38	-39	-40	-41	-42	-43
Fondskosten	-30	-31	-31	-32	-33	-33	-34	-35	-36	-36
Fondsbeheer	-80	-73	-66	-60	-54	-49	-44	-40	-37	-35
Niet verrekenbare BTW / BTW compensatie	-66	-61	-57	-53	-50	-47	-44	-42	-41	-39
Financieringsrente	-1.213	-989	-832	-692	-563	-448	-350	-269	-204	-147
Totale Exploitatiekosten	-1.791	-1.522	-1.324	-1.147	-984	-837	-713	-611	-529	-458
Exploitatieresultaat	503	557	560	560	554	548	543	539	537	531
Exploitatierendement	2,0%	2,3%	2,5%	2,7%	2,9%	3,1%	3,4%	3,6%	3,8%	3,9%
Gemiddeld exploitatierendement	2,4%									
Uitpondresultaat na aflossing	1.144	2.740	2.570	2.420	2.376	2.117	1.857	1.571	1.257	1.306
Uitpondrendement	8,0%	13,9%	12,8%	15,2%	13,7%	15,6%	14,4%	16,8%	13,5%	16,9%
Gemiddeld uitpondrendement	10,4%									
Totaal Exploitatieresultaat en Uitpondresultaat na aflossing	1.647	3.297	3.131	2.980	2.930	2.666	2.400	2.110	1.794	1.837
Terugbetaling Bijgebrecht kapitaal	-150	-1.800	-1.750	-1.700	-1.600	-1.400	-1.200	-1.000	-700	-700
Voor uitkering beschikbaar	1.497	1.497	1.381	1.280	1.330	1.266	1.200	1.110	1.094	1.137
Uitgekeerd rendement	6,0%	6,2%	6,2%	6,2%	7,0%	7,3%	7,4%	7,4%	7,7%	8,4%
Gemiddeld Uitgekeerd rendement	7,0%									

Tabel Geprognosticeerd exploitatieresultaat en uitgekeerd rendement (Bedragen in EUR x 1.000)

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.



UITPONDING

Het fonds verkoopt individuele woningen van de objecten gedurende de looptijd van het fonds wanneer de lopende huurovereenkomst met betrekking tot de betreffende woning wordt opgezegd, ook wel passief uitponden geheten. Het uitpondresultaat is afhankelijk van (i) het aantal uitgeponte woningen, (ii) de verkoopopbrengst (leegwaarde), (iii) de verkoopkosten en (iv) de aflossing op de financiering.

Onderstaande tabel toont de kerngegevens van de uitponding zoals opgenomen in de rendementsprognose. Het aantal individuele verkopen woningen betreft een inschatting van de beheerder en kan jaarlijks hoger of lager uitvallen. De beheerder kan, op basis van de liquiditeitspositie van het fonds en/of ten behoeve van de optimalisering van het uitgekeerd rendement, besluiten om een woning te wederverhuren en niet aan te wenden voor uitponding.

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Woningen uitgeponte per jaar	24	20	18	16	15	13	11	9	7	7
Mutatiegraad	14,0%	13,5%	14,1%	14,5%	16,0%	16,5%	16,7%	16,4%	15,2%	17,9%
Gemiddelde verkoopprijs	333	342	349	360	369	372	379	386	391	400
Opbrengst Verkoop individuele woningen										
verkoopopbrengst	7.989	6.850	6.287	5.755	5.538	4.839	4.168	3.474	2.738	2.798
Aflossing Financiering	-6.590	-3.840	-3.452	-3.070	-2.894	-2.471	-2.083	-1.708	-1.320	-1.320
Kosten Verkoop individuele woningen										
Verkoopkosten	-147	-127	-118	-109	-105	-93	-80	-67	-53	-55
Performance Fee	-143	-143	-148	-156	-163	-158	-147	-128	-107	-116
Vergoeding overdrachtsbelasting	34	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitpondresultaat	1.144	2.740	2.570	2.420	2.376	2.117	1.857	1.571	1.257	1.306

Tabel uitpondresultaat (Bedragen in EUR x 1.000)

VERLOOP BIJEENGEBRACHT KAPITAAL

Het rendement wordt berekend over het uitstaand Bijengebracht kapitaal. In de rendementsprognose wordt ervan uitgegaan dat gedurende de looptijd van het Fonds het exploitatieresultaat en het uitpondresultaat wordt aangewend voor terugbetaling van een gedeelte van het bijengebracht kapitaal aan de participant. Omdat het bijengebracht kapitaal afneemt, zal het rendement stijgen bij een gelijkblijvend resultaat, daar dit over het uitstaand bijengebracht kapitaal van dat specifieke jaar wordt berekend. Onderstaand toont het verloop van het bijengebracht kapitaal gedurende de rendementsprognose.

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Bijengebracht kapitaal aanvang periode	25.150	25.000	23.200	21.450	19.750	18.150	16.750	15.550	14.550	13.850
Terugbetaling Bijengebracht kapitaal	-150	-1.800	-1.750	-1.700	-1.600	-1.400	-1.200	-1.000	-700	-700
Resterend Bijengebracht kapitaal einduitkering										-13.150
Bijengebracht kapitaal einde periode	25.000	23.200	21.450	19.750	18.150	16.750	15.550	14.550	13.850	-

Tabel Verloop Bijengebracht kapitaal (Bedragen in EUR x 1.000)

FINANCIERING

Naast het bijeengebracht kapitaal zal het fonds door middel van het aangaan van een financiering van EUR 31.500.000 aan vreemd vermogen de fondsinvestering financieren. Na de aankoop van object Den Bosch bedraagt de financiering van het fonds 62,5% van de taxatiewaarde van de objecten Zwijndrecht, Hoorn, Dordrecht, Woerden en Gouderak en de door de Beheerder vastgestelde marktwaarde van Object Den Bosch.

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 4,3% per jaar.

Een gedeelte van de financiering verstrekt door de financier betreft een overbruggingsfinanciering van EUR 3.150.000. Deze overbruggingsfinanciering fungeert als tijdelijke faciliteit gedurende de emissieperiode. Het fonds dient 90% van de bruto verkoopopbrengst van de uitponing af te lossen op deze faciliteit. De overbruggingsfinanciering dient uiterlijk op 1 juli 2026 te zijn afgelost.

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 62,5%. Omdat het fonds uit de verkoopopbrengst van de uitponing meer aflost dan de LTV bij aanvang van het fonds, zal een schending van de LTV convenant zich enkel voordoen wanneer de objecten in waarde dalen.



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 Woningen 4". 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.

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 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 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.

