

Fondsvoorwaarden

met betrekking tot

Duinweide Woningen 4 FGR

vastgelegd door

Duinweide Investerings N.V.

Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Woningen 4

Datum 19 december 2026

Artikel		Pagina
1	DEFINITIES	4
2	NAAM, AARD, DUUR EN FISCALE STATUS.....	11
3	DOEL	11
4	BEHEERDER	11
5	UITBESTEDING	12
6	JURIDISCH EIGENDOM EN BEWAARDER	12
7	DEFUNGEREN EN VERVANGING VAN DE BEHEERDER OF DE JURIDISCH EIGENAAR	13
8	HET FONDS	13
9	RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN PARTICIPANTEN.....	14
10	PARTICIPATIES.....	14
11	EMISSIONS, VASTSTELLING VAN DE INTRINSIEKE WAARDE EN DE INDICATIEVE HANDELSKOERS	15
12	BEPERKING OP DE OVERDRACHT EN BEZWARING VAN PARTICIPATIES.....	15
13	OVERDRACHT VAN PARTICIPATIES	16
14	OPROEPINGEN EN MEDEDELINGEN	17
15	BOEKJAAR; VERSLAGLEGGING	17
16	VERGOEDINGEN EN KOSTEN.....	18
17	UITKERINGEN	19
18	VERGADERING VAN PARTICIPANTEN	20
19	TOEPASSELIJKHEID EN WIJZIGING FONDSVOORWAARDEN, WIJZIGING BELEGGINGSKADER	23
20	VERVREEMDING OBJECTEN.....	23
21	ONTBINDING	23
22	TOEPASSELIJK RECHT BEVOEGDE RECHTER.....	24
23	OVERGANGSBEPALING	24

Overeenkomst tot vaststelling van de fondsvoorwaarden van Duinweide Woningen 4 FGR

DE ONDERGETEKENDEN:

- (1) **Duinweide Investerings N.V.**, een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, met adres: 2406 BV Alphen aan den Rijn, Aarkade 7, handelsregisternummer: 54901723 (de "**Beheerder**");
- (2) **Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Woningen 4**, een stichting, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, met adres: 2406 BV Alphen aan den Rijn, Aarkade 7, handelsregisternummer: 97724440 (de "**Juridisch Eigenaar**"); en
- (3) **ieder van de natuurlijke personen en rechtspersonen** waarvan de gegevens zijn vermeld in de aan deze overeenkomst gehechte bijlage (Bijlage A), (de "**Participanten**"), elk te dezen uit hoofde van een volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Beheerder,

OVERWEGENDE:

- (A) ondergetekenden wensen de voorwaarden vast te stellen die het beleggingsfonds in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht Duinweide Woningen 4 FGR zullen beheersen;
- (B) de Beheerder zal optreden als beheerder in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht, de Juridisch Eigenaar als houder van de juridische eigendom van de activa in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wet op het financieel toezicht van Duinweide Woningen 4 FGR;
- (C) ieder van de Participanten zal bij het aangaan van Duinweide Woningen 4 FGR toetreden als belegger;
- (D) onder verwijzing naar de voorgaande overwegingen stellen ondergetekenden hierdoor de voorwaarden vast die Duinweide Woningen 4 FGR zullen beheersen en dat hierbij Duinweide Woningen 4 FGR wordt aangegaan,

STELLEN HET VOLGENDE VAST:

De voorwaarden van Duinweide Woningen 4 FGR (de "**Fondsvoorwaarden**") luiden als volgt en Duinweide Woningen 4 wordt hierbij aangegaan:

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

1 DEFINITIES

- 1.1 De volgende begrippen hebben in deze Fondsvoorwaarden de hierna omschreven betekenis, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt:

Aankoopkosten	de aan de verwerving van een Object gerelateerde kosten, zoals overdrachtsbelasting, kosten voor de aankoopbegeleiding van de Objecten door de Beheerder van 1,0% (te vermeerderen met btw) over de Aankoopprijs, makelaarskosten en notariskosten
Aankoopprijs	de prijs die het Fonds heeft betaald voor de verwerving van een Object, exclusief kosten koper (k.k.)
Accountant	de in artikel 15.4 bedoelde registeraccountant of andere deskundige als bedoeld in artikel 2:393, lid 1 Burgerlijk Wetboek, aan wie de opdracht is gegeven het Jaarverslag te onderzoeken
AIFM-richtlijn	Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen en tot wijziging van de Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van de Verordeningen (EG) nr. 1060/2009 en (EU) nr. 1095/2010, zoals gewijzigd ingevolge Richtlijn (EU) 2024/927 en zoals deze van tijd tot tijd zal luiden
Beheerder	degene die belast is met het beheer van het Fonds, te weten Duinweide Investerings N.V., of diens rechtsopvolger, alsmede elke entiteit die na Duinweide Investerings N.V. belast wordt met het beheer van het Fonds
Beleggingskader	het kader waarbinnen de beleggingen van het Fonds moeten passen zoals beschreven in hoofdstuk 3.2 van het Informatiememorandum
Bewaarder	degene die belast is met de bewaring van de Fondsactiva, te weten CSC Depositary B.V., statutair gevestigd te Utrecht, of diens rechtsopvolger, alsmede elke entiteit die na CSC Depositary B.V. belast wordt met de bewaring van de Fondsactiva
Emissieprijs	het bedrag dat door een Participant dient te worden voldaan bij toekenning of uitgifte van Participaties

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

Exploitatiekosten	de kosten die direct zijn verbonden met en toe te rekenen aan de verkrijging van bruto huuropbrengsten uit de Objecten. Hieronder vallen onder andere het onderhoud, eigenaarslasten (verzekeringen, lokale belastingen), revitaliseringkosten, adviseurskosten, bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering, niet verrekenbare btw en vastgoed-beheervergoeding
Exploitatieresultaat	het resultaat dat wordt behaald met de exploitatie van de Objecten. Dit wordt bepaald door de totale opbrengsten (waaronder huuropbrengsten, rentebaten minus reservering leegstand of huurfrictie) te verminderen met de Exploitatiekosten, fondskosten (waaronder de vergoeding aan de Bewaarder, kosten voor het doorlopend toezicht en kosten voor het Fondsbeheer) en rente op Financieringen
Financiering	de door een financier aan het Fonds verstrekte hypothecaire lening(en) ter financiering van de Objecten
Fonds	het vermogen onder de naam Duinweide Woningen 4 FGR waarin ter collectieve belegging gevraagde of verkregen gelden of andere goederen zijn of worden opgenomen en ten laste waarvan overeenkomsten en verplichtingen zijn of worden aangegaan teneinde de Participanten in de opbrengst daarvan te doen delen
Fondsactiva	de goederen die door de Juridisch Eigenaar voor rekening en risico van het Fonds worden gehouden
Fondsbeheer	de fondsbeheerwerkzaamheden die de Beheerder voor het Fonds verricht als vermeld in <u>bijlage 1</u>
Fondsinvestering	het totale bedrag van de investeringen door het Fonds bestaande uit de Verkrijgingsprijs en de Initiatiekosten die toe te rekenen zijn aan de Objecten
Fondspassiva	de verplichtingen en schulden die voor rekening en risico van het Fonds zijn aangegaan
Fondsvoorwaarden	deze voorwaarden van het Fonds zoals die te eniger tijd zullen luiden
Herstructurering	een situatie waarin: (a) de samenstelling van de belegging(en) van het Fonds wordt (worden) en gewijzigd; én

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

	(b) de Participanten de mogelijkheid krijgen hun Participaties te laten inkopen, zoals bij: (i) een afsplitsing van een of meerdere Objecten van het Fonds en het afgesplitste deel wordt samengevoegd met een ander beleggingsfonds (of vergelijkbaar vehikel) of voortgaat als een zelfstandig beleggingsfonds (of vergelijkbaar vehikel); of (ii) de verkoop en overdracht van de Participaties aan een of meerdere derden
Indicatieve handelskoers	de periodiek door de Beheerder bepaalde Intrinsieke waarde, gecorrigeerd door opgebouwd Exploitatieresultaat en betaalde (interim) uitkeringen, Aankoopkosten, Initiatiekosten, eventuele waardeveranderingen van Fondsactiva en Fondspassiva, verwachte Verkoopkosten en verwachte Performance fee en te delen door het aantal uitgegeven Participaties. Het doel van de Indicatieve handelskoers is om een indicatie van de waarde van een Participatie te geven ten behoeve van de berekening van de Emissieprijs bij toekenning of uitgifte van Participaties
Informatiememorandum	het meest recente informatiememorandum houdende informatie betreffende het Fonds en de Participaties
Initiatiekosten	de kosten gemaakt door het Fonds bij een emissie. Dit zijn: adviseurskosten, taxatiekosten, de Selectie- en Structureringsvergoeding, marketingkosten en kosten in verband met het opstellen van het Informatiememorandum, vergoeding voor de plaatsing van Participaties, juridische- en toezichtrechtelijke (advies)kosten, financieringskosten en niet verrekenbare btw dan wel btw compensatie, een en ander zoals beschreven in hoofdstuk 4.2.3 van het Informatiememorandum. Deze kosten houden verband met het aantrekken van de externe Financiering(en) en met de uitgifte van Participaties om de aankoop van Objecten te financieren
Intrinsieke waarde	het verschil tussen de Fondsactiva en de Fondspassiva, van tijd tot tijd vastgesteld door of namens de Beheerder op basis van de waarderingsgrondslagen die met inachtneming van het bepaalde in artikel 11.3 wordt vastgesteld
Jaarverslag	Het jaarverslag van het Fonds, zoals bedoeld in artikel 15.2 van de Fondsvoorwaarden

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

Juridisch Eigenaar	Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Woningen 4, een stichting, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, met adres: 2406 BV Alphen aan den Rijn, Aarkade 7, handelsregisternummer: 97724440, die voor rekening en risico van het Fonds juridisch eigenaar is of juridisch gerechtigd is tot de Objecten en alle overige goederen die tot het Fonds behoren
Mijn Duinweide	het persoonlijke webportaal van iedere Participant op de website mijn.duinweide.nl , waarmee iedere Participant inzicht heeft in zijn of haar belegging in het Fonds en de informatie die de Beheerder over het Fonds heeft gepubliceerd, zoals belangrijke mededelingen, begrotingen, (half)jaarverslagen, notulen en kwartaalrapportages
Netto-Verkoopresultaat	het resultaat dat wordt gerealiseerd bij de vervreemding (van een deel) van de Objecten (zowel bij een verkoop in het kader van Uitponding als bij een verkoop (van een deel) van een of meerdere Objecten dan wel de Resterende woningen alsook bij een Herstructurering) en welk resultaat wordt berekend door de verkoopprijs (of de waarde die in het kader van een Herstructurering wordt toegekend aan (het betreffende deel van) de betreffende Objecten) te verminderen met de Fondsinvestering en de Verkoopkosten die gerelateerd zijn aan (het betreffende deel) van de betreffende Objecten, exclusief (i) eventuele investeringen die gedurende de looptijd van het Fonds zijn geactiveerd en (ii) eventuele afschrijvingen en herwaarderingsen die gedurende de looptijd van het Fonds hebben plaatsgevonden, voor zover die investeringen en/of afschrijvingen gerelateerd zijn aan (het betreffende deel van) de betreffende Objecten
Objecten	de Objecten waarin het Fonds belegt, tezamen of individueel, zoals beschreven in hoofdstuk 3 van het Informatiememorandum
Overdracht	de inkoop van een of meerdere Participaties ten laste van het vermogen van het Fonds tegen gelijktijdige uitgifte van een gelijk aantal Participaties
Participant	een (natuurlijk of rechts)persoon die deelneemt in het Fonds door het houden van Participaties
Participatie	het recht van deelname aan het Fonds, dat een (niet-nominale) vordering op de Juridisch Eigenaar vormt ter grootte

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

	van de Fondsactiva minus de Fondspassiva, gedeeld door het totale aantal uitgegeven en uitstaande Participaties en waaraan de zeggenschapsrechten als bepaald in de Fondsvoorwaarden zijn verbonden. Bedoelde (niet-nominale) vordering op de Juridisch Eigenaar wordt niet eerder opeisbaar dan op de dag van uitkering van het liquidatieoverschot in overeenstemming met artikel 21.3. Een Participatie luidt op naam en vertegenwoordigt, met inachtneming van de Fondsvoorwaarden, de facto de economische gerechtigdheid tot het Fonds
Performance fee	de door het Fonds aan de Beheerder te betalen vergoeding bij (i) verkoop (van een deel) van een of meerdere Objecten (zowel bij een verkoop in het kader van Uitponding als bij een verkoop (van een deel) van een of meerdere Objecten dan wel de Resterende woningen), dan wel (ii) vervreemding van een Object in het kader van een Herstructurering, gelijk aan vijftien procent (15%), vrijgesteld van btw, van het Netto-Verkoopresultaat., mits het Netto-Verkoopresultaat met inachtneming van het bepaalde in artikel 17.6 positief is
Register	het in artikel 10.2 omschreven register dat door de Beheerder op verzoek van de Juridisch Eigenaar wordt gehouden met daarin gegevens van de Participanten
Resterende woningen	de resterende woningen van de Objecten en de 2 (twee) commerciële units van Object Woerden welke in verhuurde staat worden verkocht aan het einde van de looptijd van het Fonds
Selectie- en Structureringsvergoeding	de door het Fonds aan de Beheerder te betalen vergoeding van 2,1% over de Aankoopprijs. Deze vergoeding ziet toe op de door de Beheerder gemaakte kosten en verrichte werkzaamheden met betrekking tot het marktonderzoek en de selectie van de Objecten, onderhandelingen over de verwerving, begeleiding van het due diligence proces, aanvragen en beoordelen van Financieringen en verzekeringen en het begeleiden van de structurering van het Fonds alsook op het risico dat de Beheerder loopt gedurende het transactieproces voor de verwerving van de Objecten en het risico dat hij loopt voor het geval niet alle bij de emissie aangeboden Participaties worden verkocht, bijvoorbeeld door moeilijke marktomstandigheden

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

Uitponding	de verkoop van een individuele woning van de Objecten gedurende de looptijd van het Fonds wanneer de lopende huurovereenkomst met betrekking tot de betreffende woning eindigt, ook wel passief uitponden geheten
Uitpondresultaat	het resultaat dat wordt behaald met Uitponding. Dit wordt bepaald door de totale verkoopopbrengst te verminderen met de Verkoopkosten, Performance fee en aflossing op de Financiering
Vastgoedbeheer	de vastgoedbeheerwerkzaamheden die de Beheerder voor het Fonds verricht als vermeld in <u>bijlage 1</u>
Vergadering van Participanten	de vergadering van Participanten zoals bedoeld in artikel 18 van deze Fondsvoorwaarden
Verklaring omtrent Overdracht	het standaard document opgenomen als <u>bijlage 2</u> bij deze Fondsvoorwaarden, waarmee de Beheerder verzoeken tot inkoop en verzoeken tot uitgifte van Participaties in het kader van een Overdracht accepteert en op hetzelfde moment laat uitvoeren
Verkoopkosten	De kosten bij de Uitponding of de verkoop van de Resterende woningen. Wanneer een Uitponding plaatsvindt, betaalt het Fonds de Beheerder een fee bestaande uit: (I) een begeleidingsvergoeding voor de Beheerder van 1,0% (exclusief btw) over de verkoopprijs van de betreffende woning; (II) in het geval een externe makelaar in de arm wordt genomen 0,2% (exclusief btw) over de verkoopprijs voor het verkoop klaarmaken van de woning en het coördineren met de vertrekkende huurders en ingeschakelde makelaar; en (III) eventuele bijkomende advieskosten en/of boetes bij vervroegde aflossing ter zake van de Financiering, welke kosten worden begroot op 0,25% (exclusief btw) van de verkoopprijs van betreffende woning. Bij verkoop van de Resterende woningen betaalt het Fonds de Beheerder een fee bestaande uit: (I) een begeleidingsvergoeding voor de Beheerder van 1,2% (exclusief btw) over de verkoopprijs van het betreffende (deel van het) Object; en (II) eventuele bijkomende advieskosten en/of boetes bij vervroegde aflossing ter zake van de Financiering, welke kosten worden begroot op 0,25% (exclusief

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

	btw) van de verkoopprijs van het betreffende (deel van het) Object. Afhankelijk van de omstandigheden kunnen de eventuele bijkomende advieskosten en/of boetes bij vervroegde aflossing hoger of lager uitvallen. De Beheerder zal de werkelijk gemaakte bijkomende kosten aan het Fonds in rekening brengen. Indien de Beheerder voor de verkoop van een Object een makelaar in de arm moet nemen, zullen die kosten uit de hiervoor onder de punten (I) vermelde begeleidingsvergoeding worden betaald. Indien de kosten van een ingeschakelde makelaar meer bedragen dan de begeleidingsvergoeding, komt het meerdere ten laste van het Fonds. De begeleidingsvergoeding wordt verhoogd met omzetbelasting (btw) dan wel met compensatie voor niet-aftrekbare btw. Deze kosten zijn ook verschuldigd indien een Object wordt vervreemd bij een zodanige herstructurering van het Fonds dat de samenstelling van de belegging(en) van het Fonds wordt (worden) gewijzigd én de Participanten de mogelijkheid krijgen hun Participaties te laten inkopen.
Verkrijgingsprijs	de Aankoopprijs verhoogd met de Aankoopkosten betreffende de verkrijging van een Object
Werkdag	een dag van de week van maandag tot en met vrijdag waarop zowel in Nederland gevestigde banken als de Beheerder geopend zijn
Wft	de Wet op het financieel toezicht, houdende regels met betrekking tot de financiële markten en het toezicht daarop, alsmede wijzigingen, zoals deze van tijd tot tijd luidt

- 1.2** Tenzij uitdrukkelijk anders blijkt, heeft een begrip dat in lid 1 is omschreven in het meervoud, met dienovereenkomstige aanpassing van de vermelde beschrijving, in het enkelvoud de betekenis als in lid 1 is omschreven. Tenzij uitdrukkelijk anders blijkt, heeft een begrip dat in lid 1 is omschreven in het enkelvoud, met dienovereenkomstige aanpassing van de vermelde omschrijving, in het meervoud de betekenis als in lid 1 is omschreven.
- 1.3** Tenzij uitdrukkelijk anders blijkt, zijn verwijzingen naar artikelen en bijlagen verwijzingen naar artikelen van en bijlagen bij deze Fondsvoorwaarden.
- 1.4** De in deze Fondsvoorwaarden gebruikte kopjes ter aanduiding van de onderscheiden artikelen hebben geen invloed op de interpretatie daarvan.

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

2 NAAM, AARD, DUUR EN FISCALE STATUS

- 2.1** Het Fonds is een fonds voor gemene rekening dat wordt aangeduid met de naam: **Duinweide Woningen 4 FGR** en kantoor houdt op het adres van de Beheerder.
- 2.2** Het Fonds is gevormd voor onbepaalde tijd.
- 2.3** Het Fonds is geen rechtspersoon, maar betreft een vermogen waarin ter collectieve belegging gevraagde of verkregen gelden of andere goederen zijn of worden opgenomen teneinde de Participanten in de opbrengst te doen delen, overeenkomstig het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.
- 2.4** Het Fonds, de Fondsvoorwaarden en hetgeen ter uitvoering daarvan geschiedt, vormen geen maatschap, vennootschap onder firma of commanditaire vennootschap, openbare of stille vennootschap of enige (andere) vorm van personenvennootschap.
- 2.5** Deze Fondsvoorwaarden zijn van toepassing op de rechtsverhouding tussen de Beheerder, de Juridisch Eigenaar en iedere Participant afzonderlijk. De Participanten beogen nadrukkelijk geen onderlinge samenwerking, een of meer overeenkomsten tussen de Participanten onderling of een gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek aan te gaan.
- 2.6** Het Fonds is een beleggingsfonds als bedoeld in artikel 1:1 Wft.
- 2.7** Het Fonds beoogt in Nederland aangemerkt te worden als een fiscaal transparante entiteit en is mitsdien niet onderworpen aan Nederlandse vennootschapsbelasting, dividendbelasting en inkomstenbelasting. Het Fonds beoogt in andere jurisdicties eveneens aangemerkt te worden als een fiscaal transparante entiteit.

3 DOEL

Het doel van het Fonds is het voor rekening en risico van de Participanten beleggen van vermogen in beleggingsobjecten, in het bijzonder registergoederen, direct dan wel indirect, teneinde de Participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit die beleggingen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, verhuren en huren van registergoederen (en de belangen daarin). Hieronder is mede begrepen het aangaan en voortzetten van geldleningsovereenkomsten en het verstrekken van garanties en zekerheden, het beleggen van gelden in vermogenswaarden, het vorenstaande al dan niet in samenwerking met derden en met inbegrip van het verrichten of bevorderen van alle handelingen die daarmee direct of indirect verband houden, alles in de ruimste zin van het woord.

4 BEHEERDER

- 4.1** De Beheerder is belast met het beheer van het Fonds en is bevoegd met inachtneming van deze Fondsvoorwaarden, voor rekening en risico van de Participanten (i) de goederen die tot het Fonds (gaan) behoren te beheren, (ii) over de goederen die tot het Fonds (gaan) behoren te beschikken en (iii) verplichtingen voor het Fonds aan te gaan. Tot de werkzaamheden van de Beheerder behoren het portefeuillebeheer en het risicobeheer van het Fonds, hetgeen onder meer zal inhouden het Vastgoedbeheer en het Fondsbeheer als vermeld in [bijlage 1](#) bij deze Fondsvoorwaarden.

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

- 4.2** De Beheerder is bevoegd om bij het beheer te handelen voor rekening van de Juridisch Eigenaar in diens hoedanigheid van juridisch gerechtigde tot de goederen van het Fonds, zowel in eigen naam als in naam van de Juridisch Eigenaar. De Juridisch Eigenaar verstrekt hierbij aan de Beheerder volmacht voor het verrichten van de in dit lid bedoelde handelingen en voor alle overige handelingen ten aanzien waarvan de Beheerder de Juridisch Eigenaar op grond van een bepaling in deze Fondsvoorwaarden vertegenwoordigt.
- 4.3** De Beheerder treedt bij het beheren op in het belang van de Participanten. Het beheer van het Fonds geschiedt voor rekening en risico van de Participanten. Opbrengsten en verliezen die voortvloeien uit het beheer van het Fonds zijn derhalve voor rekening en risico van de Participanten. Behoudens het bepaalde in artikel 10.5 en behoudens een door de Participant verleende volmacht tot vertegenwoordiging van die Participant in de Vergadering van Participanten kan de Beheerder geen van de Participanten vertegenwoordigen.
- 4.4** De Beheerder is jegens de Participanten slechts aansprakelijk voor de door hen geleden schade ten gevolge van het door de Beheerder gevoerde beheer van het Fonds uit hoofde van dit artikel 4, voor zover de schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de Beheerder.
- 4.5** Met het aanvaarden van de Fondsvoorwaarden kan de Beheerder niet geacht worden zich tot exclusiviteit jegens het Fonds te hebben verbonden. Het staat de Beheerder vrij om, onverminderd de beperkingen bij of krachtens de Wft, op te treden als beheerder voor andere beleggingsinstellingen of andere activiteiten te ondernemen.

5 UITBESTEDING

- 5.1** Met uitzondering van het bepalen van het beleggingsbeleid van het Fonds staat het de Beheerder vrij werkzaamheden uit te besteden aan derden. De Beheerder blijft in het geval van uitbesteding met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.4 volledig aansprakelijk jegens het Fonds en de Participanten. De kosten voor uitbesteding worden gedragen door de Beheerder, met uitzondering van (i) de kosten voor de taxatie van Objecten en (ii) de kosten voor de administratie en registratie van Participanten die door het Fonds worden gedragen.
- 5.2** Uitbesteding van portefeuillebeheer of risicobeheer kan alleen plaatsvinden in overeenstemming met de AIFM-richtlijn.

6 JURIDISCH EIGENDOM EN BEWAARDER

- 6.1** De Juridisch Eigenaar is juridisch eigenaar van of is juridisch gerechtigde tot alle goederen die tot het Fonds behoren.
- 6.2** Alle goederen die deel uitmaken of deel gaan uitmaken van het Fonds zijn respectievelijk worden ten titel van beheer verkregen door de Juridisch Eigenaar ten behoeve en voor rekening en risico van de Participanten. Rekeningen en rechten op naam zullen staan ten name van de Juridisch Eigenaar. Over de goederen die tot het Fonds behoren, zal de Juridisch Eigenaar uitsluitend tezamen met de Beheerder beschikken, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 4.2.

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

- 6.3** Verplichtingen die deel uitmaken of deel gaan uitmaken van het Fonds zijn respectievelijk worden aangegaan op naam van de Juridisch Eigenaar. De Juridisch Eigenaar kan geen van de Participanten vertegenwoordigen.
- 6.4** De Juridisch Eigenaar is jegens de Participanten slechts aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover de schade het gevolg is van verwijtbare niet-nakoming of verwijtbare gebrekkige nakoming van zijn verplichtingen.
- 6.5** Het is de Juridisch Eigenaar niet toegestaan actief te zijn anders dan als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds houdt als bepaald in artikel 4:37j lid 1 Wft.
- 6.6** De Beheerder is, mede ten behoeve van het Fonds en de Participanten, een overeenkomst inzake bewaring aangegaan met de Bewaarder overeenkomstig het bepaalde in de AIFM-richtlijn. De Bewaarder is belast met de bewaring van de Fondsactiva en handelt onafhankelijk en in het belang van het Fonds en de Participanten. De Bewaarder is geen partij bij de Fondsvoorwaarden.

7 DEFUNGEREN EN VERVANGING VAN DE BEHEERDER OF DE JURIDISCH EIGENAAR

- 7.1** De Beheerder respectievelijk de Juridisch Eigenaar zal als zodanig defungeren:
- (a) op het tijdstip dat hij/zij wordt ontbonden;
 - (b) doordat zijn/haar faillissement onherroepelijk wordt, hij/zij op enigerlei wijze het vrije beheer over zijn/haar vermogen verliest, daaronder begrepen aan hem/haar verleende surseance van betaling; en
 - (c) door vrijwillig defungeren.
- 7.2** Indien de Beheerder of de Juridisch Eigenaar zijn functie als Beheerder respectievelijk houder van de juridische gerechtigdheid tot de goederen van het Fonds wil of moet beëindigen, zal een Vergadering van Participanten worden gehouden zoals bepaald in artikel 18.4.
- 7.3** De Juridisch Eigenaar en de Beheerder verbinden zich hierbij bij voorbaat om alle medewerking te verlenen aan een overname door een opvolger van de contractuele positie van de Juridisch Eigenaar die zijn functie als houder van de juridische gerechtigdheid tot de goederen van het Fonds beëindigt.
- 7.4** Indien niet binnen tien weken nadat is gebleken dat de Beheerder of de Juridisch Eigenaar zijn functie wil of moet beëindigen een opvolgende Beheerder of Juridisch Eigenaar is benoemd, is het Fonds ontbonden en wordt het vereffend overeenkomstig artikel 21, tenzij de Vergadering van Participanten met gewone meerderheid van stemmen besluit tot verlenging van de bedoelde termijn.

8 HET FONDS

- 8.1** Het Fonds bestaat uit het door Participanten bijeengebracht vermogen te verminderen met de gelden die worden onttrokken door inkoop van Participaties door het Fonds. Daarnaast wordt het vermogen van het Fonds bepaald door (i) opbrengsten van de goederen van het Fonds, (ii) vorming en toeneming van de schulden en (iii) vorming, toeneming en toepassing van eventuele voorzieningen en reserveeringen.

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

- 8.2** De niet belegde goederen die behoren tot het Fonds zullen worden aangehouden op één of meer rekeningen op naam van de Juridisch Eigenaar ten behoeve van het Fonds bij één of meer in de Europese Unie gevestigde banken die door de Beheerder worden aangewezen.

9 RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN PARTICIPANTEN

- 9.1** Alle voor- en nadelen, die economisch aan het Fonds zijn verbonden, komen ten gunste respectievelijk ten laste van een Participant, naar verhouding van het aantal Participaties waartoe hij gerechtigd is. Een Participant is niet aansprakelijk voor de verplichtingen van de Beheerder en de Juridisch Eigenaar en draagt niet verder in de verliezen van het Fonds dan tot het bedrag dat in het Fonds is of moet worden ingelegd als tegenprestatie voor de Participaties die hij houdt.
- 9.2** Iedere Participant is na verkrijging van een of meer Participaties gebonden aan het bepaalde in deze Fondsvoorwaarden.
- 9.3** Indien Participaties tot een gemeenschap behoren:
- (a) kunnen de gezamenlijke gerechtigden zich bij de uitoefening van hun rechten slechts door een schriftelijk door hen daartoe aangewezen persoon doen vertegenwoordigen na voorafgaande schriftelijke mededeling aan de Beheerder en die als zodanig wordt geregistreerd in het Register; en
 - (b) dient de gerechtigdheid tot Participaties voor iedere individuele deelgenoot een tegenwaarde van ten minste € 100.000 te vertegenwoordigen, tenzij door waardedaling van de Participaties ná het ontstaan of wijzigen van die gerechtigdheid de tegenwaarde voor de individuele deelgenoten minder dan € 100.000 bedraagt.

10 PARTICIPATIES

- 10.1** De Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven.
- 10.2** De Beheerder houdt op verzoek van de Juridisch Eigenaar het Register, waarin de namen en adressen van alle Participanten zijn opgenomen. In het Register wordt tevens vermeld op welke bankrekening een Participant betalingen wenst te ontvangen alsmede de vertegenwoordiger als bedoeld in artikel 9.3 onder (a). Iedere wijziging in het Register wordt door de Beheerder bijgehouden.
- 10.3** De Beheerder zal te allen tijde mogen vertrouwen op de gegevens die een Participant ter opname in het Register heeft verstrekt en zal deze gegevens gebruiken voor toezending van documenten aan deze Participant, voor iedere overige informatieverstrekking aan het adres van deze Participant en voor iedere betaling aan een Participant. De Beheerder is niet gebonden:
- (a) aan een wijziging die niet schriftelijk aan de Beheerder is medegedeeld;
 - (b) een belang of een aanspraak van enig persoon te erkennen, anders dan de Participant betreffende een Participatie wiens gegevens juist zijn opgenomen in het Register.
- 10.4** Een Participant zal iedere wijziging in zijn gegevens als hiervoor vermeld in artikel 10.2 onmiddellijk aan de Beheerder opgeven. De Beheerder zal na ontvangst van de wijziging ervoor zorgdragen dat het Register binnen tien (10) Werkdagen wordt bijgewerkt.

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

- 10.5** Alle gevolgen van het niet of onjuist mededelen van de in artikel 10.2 bedoelde gegevens en van wijzigingen daarin als bedoeld in artikel 10.4 zijn voor rekening en risico van de betrokken Participant en de Beheerder is onherroepelijk gemachtigd namens die Participant oproepingen en mededelingen in ontvangst te nemen.
- 10.6** Op schriftelijk verzoek van een Participant aan de Beheerder is het Register ten kantore van de Beheerder ter inzage voor iedere Participant, doch uitsluitend voor zover het zijn eigen inschrijving betreft.
- 10.7** Het is de Beheerder toegestaan om de informatie als bedoeld in artikel 10.2 te verstrekken aan belastingautoriteiten, toezichthouders of enige andere autoriteit, indien het naar de mening van de Beheerder in het belang is van het Fonds of één van de Participanten, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, het doen van een beroep op een belastingverdrag.

11 EMISSIES, VASTSTELLING VAN DE INTRINSIEKE WAARDE EN DE INDICATIEVE HANDELSKOERS

- 11.1** Totdat het aantal aangeboden Participaties zoals beschreven in hoofdstuk 7 van het Informatiememorandum zijn uitgegeven, vindt uitgifte van Participaties plaats op de eerste Werkdag van elke kalendermaand aan personen die zich daarvoor conform het ter zake in het Informatiememorandum bepaalde hebben ingeschreven, waarvan de inschrijving is aanvaard en die de Emissieprijs hebben voldaan.
- 11.2** Periodiek stelt de Beheerder de Intrinsieke waarde en de Indicatieve handelskoers vast alsmede op elke datum waarop een emissie plaatsvindt. Een opgave van de Intrinsieke waarde wordt opgenomen in het (half)jaarlijkse verslag van het Fonds als vermeld in artikel 15.
- 11.3** De Intrinsieke waarde wordt berekend op basis van de waarderingsgrondslagen van het Fonds als vermeld in het betreffende hoofdstuk in het Informatiememorandum, al dan niet gewijzigd op grond van het bepaalde in artikel 19.3.

12 BEPERKING OP DE OVERDRACHT EN BEZWARING VAN PARTICIPATIES

- 12.1** Participaties kunnen niet worden overgedragen, tenzij door middel van een Overdracht (de inkoop van Participaties tegen gelijktijdige uitgifte van hetzelfde aantal Participaties) overeenkomstig het in dit artikel 12 en in artikel 13 bepaalde. Deze beperking maakt een geldige overdracht van Participaties door een Participant aan een ander dan het Fonds onmogelijk en is een (goederenrechtelijk) beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
- 12.2** Een Overdracht is niet mogelijk indien:
- (a) het aantal in te kopen en tegelijkertijd uit te geven Participaties niet aan elkaar gelijk zou zijn;
 - (b) de (kandidaat) Participant aan wie Participaties worden uitgegeven voor een tegenwaarde van minder dan € 100.000 aan Participaties zou afnemen;
 - (c) de Participant van wie Participaties worden ingekocht direct na die inkoop voor een tegenwaarde van minder dan € 100.000 aan Participaties zou houden, tenzij alle Participaties van die Participant worden ingekocht.

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

- 12.3** In geval van overgang onder algemene titel krachtens juridische fusie, juridische splitsing, erfrecht of anderszins, vervallen de desbetreffende Participaties en verkrijgt de rechtsopvolger het recht eenzelfde aantal Participaties door uitgifte te verkrijgen, mits deze rechtsopvolger binnen een jaar na de overgang onder algemene titel aan de Beheerder een schriftelijk verzoek daartoe heeft gedaan. Indien en zolang Participaties niet zijn uitgegeven aan de rechtsopvolger, heeft de rechtsopvolger een vordering op de Juridisch Eigenaar ter hoogte van de Indicatieve handelskoers van de desbetreffende Participaties op de dag van het vervallen van die Participaties, welke vordering opeisbaar wordt op de dag van uitkering van het liquidatie-overschot in overeenstemming met artikel 21.3.
- 12.4** Participaties kunnen niet met enig beperkt recht worden bezwaard. Het bepaalde in de tweede volzin van artikel 12.1 is van overeenkomstige toepassing.

13 OVERDRACHT VAN PARTICIPATIES

- 13.1** Met inachtneming van het bepaalde in artikel 12 leden 1 en 2 heeft de Beheerder de discretionaire bevoegdheid te besluiten over een verzoek van een Participant tot Overdracht. Bij een Overdracht kunnen geen fracties van Participaties betrokken zijn.
- 13.2** Een verzoek tot Overdracht geschiedt door het per e-mail toezenden door de Participant van een verzoek tot Overdracht aan de Beheerder. Het verzoek vermeldt het aantal Participaties waarop het verzoek ziet en de door de Beheerder te bepalen (persoons)gegevens - voor zover mogelijk en van toepassing - van de Participant die verzoekt om inkoop en de (kandidaat) Participant die verzoekt om uitgifte.
- 13.4** De inkoop- en uitgifteprijs van een Participatie in het kader van een Overdracht zijn in beginsel gelijk aan de Indicatieve handelskoers, tenzij met de Beheerder een andere prijs is overeengekomen. De inkoop- en uitgifteprijs van een Participatie in het kader van een Overdracht zijn altijd gelijk aan elkaar.
- 13.5** Bij een inkoop en uitgifte van Participaties in het kader van een Overdracht:
- (a) dient de Juridisch Eigenaar de uitgifteprijs voor de uit te geven Participaties uiterlijk vier (4) Werkdagen vóór de dag waarop de Participaties worden uitgegeven te hebben ontvangen van de (kandidaat) Participant aan wie de Participaties worden uitgegeven; en
 - (b) zal de Juridisch Eigenaar de inkoopprijs van de ingekochte Participaties uiterlijk binnen vier (4) Werkdagen na de dag waarop de Participaties zijn ingekocht voldoen aan de Participant van wie de Participaties zijn ingekocht, onder aftrek van het bedrag van € 450 (prijsspeil 2025), te vermeerderen met btw, als vergoeding voor de werkzaamheden die de Beheerder verricht bij een Overdracht. Deze vergoeding wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
- 13.6** Inkoop in het kader van een Overdracht kan plaatsvinden van alle of van een door de Beheerder te bepalen gedeelte van de door een Participant aangeboden Participaties. Indien Participaties op verschillende tijdstippen ter inkoop zijn aangeboden, vindt inkoop plaats in de volgorde van die tijdstippen, tenzij de Beheerder anders bepaalt. Indien Participaties door meerdere Participanten gelijktijdig ter inkoop zijn aangeboden en inkoop van alle aangeboden Participaties niet kan plaatsvinden, vindt inkoop plaats naar rato van het aantal aangeboden Participaties van de desbetreffende Participanten, tenzij de Beheerder anders bepaalt en met inachtneming van het bepaalde in artikel 12.2.

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

- 13.7** Verzoeken tot inkoop in het kader van een Overdracht die op de Werkdag na de dag van indiening niet door de Beheerder zijn ingewilligd vervallen, tenzij de verzoeker zijn verzoek tot inkoop binnen tien (10) Werkdagen nadat de Beheerder hem heeft bericht dat het verzoek tot inkoop niet (geheel) is ingewilligd, schriftelijk aan de Beheerder bericht dat hij zijn verzoek tot inkoop in stand wil laten.
- 13.8** Inkoop en uitgifte van Participaties in het kader van een Overdracht geschiedt door de Beheerder als gevolmachtigde van de Juridisch Eigenaar door ondertekening van een Verklaring omtrent Overdracht. De inkoop van Participaties vindt plaats per de dag als vermeld in de betreffende Verklaring omtrent Overdracht.
- 13.9** De Participaties vervallen door verkrijging door de Juridisch Eigenaar.
- 13.10** Bij een Overdracht draagt de Beheerder er zorg voor dat een gelijk aantal Participaties, door de Beheerder als gevolmachtigde van de Juridisch Eigenaar, wordt ingekocht als wordt uitgegeven, en dat door ondertekening van de Verklaring omtrent Overdracht de inkoop en uitgifte van die Participaties gelijktijdig geschiedt.
- 13.11** Een Participant heeft geen recht van voorkeur met betrekking tot de in het kader van een Overdracht uit te geven Participaties.

14 OPROEPINGEN EN MEDEDELINGEN

- 14.1** Oproepingen van en mededelingen aan Participanten geschieden aan het (e-mail) adres van iedere Participant, zoals opgenomen in het Register.
- 14.2** Als datum van een oproeping of mededeling geldt de datum van verzending aan het adres van iedere Participant.

15 BOEKJAAR; VERSLAGLEGGING

- 15.1** Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar.
- 15.2** De Beheerder stelt jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een verslag op over dat boekjaar: het Jaarverslag, bestaande uit het verslag van de Beheerder, de jaarrekening, inclusief een vermogensopstelling, een winst- en verliesrekening, alsmede een toelichting daarop en de overige gegevens. In de toelichting worden ten minste opgenomen een overzicht van het verloop gedurende het boekjaar van de waarde van het Fonds en het verloop van het vermogen van het Fonds, van de beleggingen en de samenstelling van de beleggingen van het Fonds per het einde van het boekjaar, alsmede voor zover beschikbaar, een vergelijking van het resultaat over het boekjaar met het resultaat in het voorafgaande boekjaar.
- 15.3** Het Jaarverslag wordt ondertekend door de Beheerder. Het Jaarverslag wordt door de Beheerder kosteloos beschikbaar gesteld aan de Participanten.
- 15.4** De Beheerder zal een Accountant opdracht geven om het Jaarverslag te onderzoeken. De Accountant brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan de Beheerder en geeft de uitslag van zijn onderzoek in een verklaring weer.

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

16 VERGOEDINGEN EN KOSTEN

16.1 Bij de verwerving van de Objecten waarin het Fonds zal beleggen:

- (a) komen de Aankoopkosten en Initiatiekosten direct voor rekening van het Fonds;
- (b) dient de belegging in het registergoed te passen binnen het Beleggingskader; en
- (c) heeft de Beheerder recht op de Selectie- en structureringsvergoeding en keert het Fonds de Selectie- en structureringsvergoeding aan de Beheerder uit op de dag van de verwerving van een registergoed. Deze vergoeding zal worden verhoogd met btw dan wel, indien over deze vergoeding geen btw is verschuldigd, met een compensatie voor btw die (in eerdere schakels) niet in aftrek kan worden gebracht.

16.2 Als vergoeding voor het te voeren beheer, zal het Fonds aan de Beheerder een beheervergoeding voldoen. Als jaarlijkse beheervergoeding krijgt de Beheerder 7,5% van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom van de Objecten, bestaande uit 4,0% voor het Vastgoedbeheer en 3,5% voor het Fondsbeheer. De beheervergoeding zal telkens aan de Beheerder worden betaald op de eerste dag van elk kwartaal. Algehele afrekening van de aan de Beheerder over een bepaald boekjaar toekomende vergoeding zal plaatsvinden uiterlijk binnen dertig dagen na het opmaken van het Jaarverslag. De vergoeding voor Vastgoedbeheer zal worden verhoogd met btw. De vergoeding voor Fondsbeheer is vrijgesteld van btw. Deze vergoeding zal echter worden verhoogd met een compensatie voor btw die (in eerdere schakels) niet in aftrek kan worden gebracht.

16.3 Als vergoeding voor het begeleiden van de vervreemding van een Object, zal het Fonds aan de Beheerder de Verkoopkosten vergoeden. Deze kosten zullen worden verhoogd met btw dan wel, indien en voor zover over deze kosten geen btw is verschuldigd, met een compensatie voor btw die (in eerdere schakels) niet in aftrek kan worden gebracht.

16.4 Met inachtneming van het bepaalde in artikel 17.6 ontvangt de Beheerder bij de vervreemding van een individuele woning (Uitponding) of (van een deel) van een Object de Performance fee. De Performance fee zal worden verhoogd met btw dan wel, indien over de Performance fee geen btw is verschuldigd, met een compensatie voor btw die (in eerdere schakels) niet in aftrek kan worden gebracht.

16.5 De Beheerder zal inspanningen c.q. werkzaamheden die niet tot zijn beheertaken behoren (zoals omschreven in artikel 4), uitvoeren tegen de tarieven zoals vastgelegd in de tarievenkaart van de Beheerder. Tot deze extra werkzaamheden behoren in ieder geval:

- begeleiding van bijzonder onderhoud aan de Objecten, zoals begeleiding van onderhouds-, renovatie-, verbouwings- en investeringsprojecten, die niet zijn begrepen in het planmatige, mutatie of gebudgetteerd onderhoud;
- begeleiding van gerechtelijke procedures, waarbij incasso's en kleine huurgeschillen uitgesloten zijn;
- het opstellen van een uitgebreide meerjaren onderhoudsbegroting voor de Objecten;

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

- het sluiten van (nieuwe) huurovereenkomsten, alsmede hiermee samenhangende overeenkomsten;
- het verzorgen van een marktonderzoek;
- handelingen die nodig zijn om dreigende ontwikkelingen tegen te gaan of te voorkomen dat er een risico bestaat dat de (toekomstige) huurstroom in gevaar komt en er meer dan 3 (drie) Werkdagen benodigd zijn om dit tegen te gaan;
- het opstellen van een huishoudelijk reglement ten behoeve van complexen die in eigendom zijn van het Fonds.

De kosten die de Beheerder voor de extra werkzaamheden als bedoeld in dit artikel 16.5 aan het Fonds in rekening brengt, worden verhoogd met het daarvoor geldende btw-tarief. Tarieven op de tarievenkaart kunnen door de Beheerder van tijd tot tijd worden gewijzigd. Deze tarievenkaart wordt door de Beheerder gepubliceerd en is terug te vinden op de website van de Beheerder, bereikbaar via www.duinweide.nl/downloads.

- 16.6** Het Fonds zal de Juridisch Eigenaar een jaarlijkse kostenvergoeding betalen van in totaal EUR 1.000 (prijspeil 2025). De Beheerder kan besluiten deze vergoeding te indexeren indien de werkelijke kosten hoger liggen.
- 16.7** Onverminderd het bepaalde in de slotzin van artikel 5.1 omtrent de kosten van uitbesteding door de Beheerder, komen alle overige kosten verband houdende met het beheer, de bewaring en administratie van het Fonds (waaronder kosten voor het doorlopend toezicht van de AFM, de Kamer van Koophandel en kosten van de Accountant of andere accountants, adviseurs, advocaten, banken, dienstverleners in het kader van de exploitatie en de vervreemding van de Objecten (en taxateurs)) voor rekening van het Fonds. Alle (kosten)vergoedingen worden door het Fonds aan de Beheerder, de Juridisch Eigenaar of de Bewaarder voldaan zonder dat daarbij een beroep op (enige vorm van) verrekening of korting kan worden gedaan.

17 UITKERINGEN

- 17.1** De voor uitkering beschikbare inkomsten en winsten zoals ontvangen door de Juridisch Eigenaar ten behoeve van de Participanten zullen per kwartaal worden uitgekeerd aan de Participanten naar evenredigheid van de door hen gehouden Participaties.
- 17.2** De Beheerder kan besluiten dat uit de winst over het lopende boekjaar een tussentijdse uitkering aan de Participanten geschiedt, met inachtneming van het in lid 1 van dit artikel bepaalde. De Beheerder kan eveneens besluiten dat uit de reserve een uitkering aan de Participanten naar evenredigheid van de door hen gehouden Participatie(s) geschiedt.
- 17.3** Uitkeringen vinden slechts plaats op voorstel van de Beheerder en kunnen zowel in geld als anders dan in geld geschieden. De betaalbaarstelling van uitkeringen, de samenstelling van de uitkeringen alsmede de wijze van betaalbaarstelling worden bekendgemaakt overeenkomstig artikel 14.
- 17.4** Indien de Beheerder besluit tot Uitponing van een individuele woning, waartoe de Beheerder zelfstandig kan besluiten, zullen in beginsel de vrijgekomen middelen na aftrek van (i) een aflossing op de

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

Financiering(en) en (ii) de Verkoopkosten, de Performance fee en de overige kosten en (iii) eventuele verschuldigde belastingen, per kwartaal worden uitgekeerd aan de Participanten.

17.5 Indien op voorstel van de Beheerder door de Vergadering van Participanten wordt besloten om gedurende de looptijd van het Fonds een of meerdere Objecten te vervreemden anders dan in het kader van Uitponding, zullen in beginsel de vrijgekomen middelen na aftrek van (i) de aflossing op Financiering(en) en (ii) de Verkoopkosten, de Performance fee en de overige kosten en (iii) eventuele verschuldigde belastingen, worden uitgekeerd aan de Participanten.

17.6 De Performance fee wordt bij:

- (a) een Uitponding en een verkoop als bedoeld in artikel 17.5 uitgekeerd binnen 10 (tien) Werkdagen na de vervreemding van de individuele woning dan wel van het Object, mits het Netto-Verkoopresultaat van die verkoop positief is;
- (b) een verkoop van de Resterende Woningen uitgekeerd als bepaald in artikel 21.3, mits het cumulatieve Netto-Verkoopresultaat van alle Objecten (inclusief het Netto-Verkoopresultaat uit de verkopen bedoeld onder (a) hierboven) positief is.

17.7 De Beheerder besluit of en welk deel van een uitkering uit het Exploitatieresultaat of het Uitpondresultaat is aan te merken als een terugbetaling op de Participaties of als rendement op de Participaties. De Beheerder neemt dit besluit ten minste een keer per jaar achteraf en deelt dat besluit schriftelijk mee aan de Participanten, uiterlijk in de maand april van elk jaar.

18 VERGADERING VAN PARTICIPANTEN

18.1 Elke Participatie geeft recht op het uitbrengen van één stem in een Vergadering van Participanten. Jaarlijks wordt uiterlijk binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een Vergadering van Participanten gehouden.

18.2 Daarin wordt ten minste:

- (c) door de Beheerder verslag uitgebracht omtrent de gang van zaken van het Fonds gedurende het afgelopen boekjaar en het daarin gevoerde beheer;
- (d) de jaarrekening, inclusief een vermogensopstelling, een winst- en verliesrekening, alsmede een toelichting daarop en de overige gegevens besproken en ter goedkeuring voorgelegd aan de Vergadering van Participanten, waarbij de Vergadering van Participanten besluit bij gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen;
- (e) verlening van décharge van de Beheerder tijdens het afgelopen boekjaar geagendeerd, voor zover het beheer uit het verslag van de Beheerder en de jaarrekening over het afgelopen boekjaar blijkt en waarover de Vergadering van Participanten besluit bij gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen;
- (f) het voorstel van de Beheerder voor de begroting en het uitkeringsbeleid van het nieuwe boekjaar besproken en ter goedkeuring voorgelegd aan de Vergadering van Participanten, waarbij

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

de Vergadering van Participanten besluit bij gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen; en

- (g) ieder onderwerp behandeld, dat op de oproepingsbrief van de desbetreffende vergadering staat vermeld.

18.3 Buitengewone Vergaderingen van Participanten worden gehouden als de Beheerder het wenselijk acht en in ieder geval:

- (a) op verzoek van een of meer Participanten onder de voorwaarden als bepaald in artikel 18.5 onder (b);
- (b) indien een besluit wordt voorgesteld waarvoor de goedkeuring van de Vergadering van Participanten is vereist, zoals:
 - (i) de benoeming van een nieuwe beheerder of juridisch gerechtigde tot de Fondsactiva en Fondspassiva zoals bedoeld in artikel 18.4;
 - (ii) het aangaan van een transactie door het Fonds en er sprake is van een tegenstrijdig belang zoals bedoeld in artikel 18.12;
 - (iii) de wijziging van de Fondsvoorwaarden of het Beleggingskader zoals bedoeld in artikel 19.2;
 - (iv) de vervreemding (van een deel) van een of meerdere Objecten dan wel de Resterende woningen door middel van de verkoop ervan (niet zijnde een Uitponing ter zake waarvan de Vergadering van Participanten geen bevoegdheden heeft) of in het kader van een Herstructurering zoals bedoeld in artikel 20.1;
 - (v) de ontbinding van het Fonds zoals bedoeld in artikel 21.1; en
 - (vi) een belangrijke wijziging in het maximale bedrag aan Financieringen, waarbij de Vergadering van Participanten besluit bij gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen.

18.4 Bij aftreden, ontbinding of anderszins defungeren van de Beheerder of de Juridisch Eigenaar, zal binnen vier weken een Vergadering van Participanten worden bijeengeroepen waarin de Vergadering van Participanten met gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen besluiten tot de benoeming van een nieuwe beheerder of juridisch gerechtigde tot de Fondsactiva en Fondspassiva. Van de vervanging wordt aan alle Participanten mededeling gedaan.

18.5 De oproeping tot de (buitengewone) Vergadering van Participanten geschiedt:

- (a) door de Beheerder door middel van oproepingsbrieven gericht aan de (e-mail) adressen van de Participanten, zoals opgenomen in het Register. De oproepingsbrieven vermelden de te behandelen onderwerpen. De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende dag voor die van de vergadering; of
- (b) op verzoek van één of meer Participanten die (gezamenlijk) ten minste twintig procent (20%) van het aantal uitgegeven Participaties vertegenwoordigen, die dit schriftelijk onder mededeling

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

van de te behandelen onderwerpen, aan de Beheerder verzoeken. Indien door of in opdracht van de Beheerder alsdan geen Vergadering van Participanten wordt bijeengeroepen, zodanig dat die binnen vier (4) weken na ontvangst van bedoeld verzoek wordt gehouden, is ieder van de verzoekers zelf tot de bijeenroeping bevoegd, met inachtneming van het daaromtrent in de Fondsvoorwaarden bepaalde. De Beheerder is verplicht een verzoeker die tot een bijeenroeping van een Vergadering van Participanten bevoegd is, de voor die bijeenroeping benodigde (e-mail)adressen onverwijld te verstrekken. Slechts besluiten van de Vergadering van Participanten omtrent onderwerpen, ten aanzien waarvan de Vergadering van Participanten op grond van de Fondsvoorwaarden bevoegd is, zijn voor de Beheerder verbindend.

In de oproepingsbrief wordt aangegeven op welke datum, tijdstip en plaats de Vergadering van Participanten zal worden gehouden en over welke agendapunten en voorstellen zal worden beraadslaagd.

- 18.6** Omtrent onderwerpen waarvan de behandeling niet bij de oproeping is aangekondigd, of niet in een aanvullende oproepingsbrief met inachtneming van de voor de oproeping gestelde termijn is aangekondigd, kan niet worden besloten, tenzij het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
- 18.7** De vergaderingen worden gehouden in de plaats waar het Fonds kantoor houdt, of in een andere door de Beheerder vast te stellen gemeente in Nederland.
- 18.8** De Beheerder kan besluiten dat iedere Participant bevoegd is om door middel van een elektronisch communicatiemiddel rechtstreeks kennis te nemen van de verhandelingen ter vergadering.
- 18.9** De Vergadering van Participanten wordt voorgezeten door de Beheerder of door een derde die daartoe wordt aangewezen door de Beheerder.
- 18.10** Tenzij van het verhandelde notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden door of namens de Beheerder notulen bijgehouden, die door de voorzitter van de vergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan ondertekend. De kosten van een notarieel proces verbaal opgemaakt op verzoek van de Beheerder komen voor rekening van het Fonds. Indien het verzoek wordt gedaan door (één van) de Participanten komen de kosten voor rekening van de betreffende Participant(en).
- 18.11** Indien ter vergadering een voorstel wordt voorgelegd ter wijziging van onderhavige Fondsvoorwaarden of het Beleggingskader dan zal dat voorstel worden meegestuurd tezamen met de oproepingsbrief.
- 18.12** Wanneer transacties door het Fonds worden aangegaan en er is sprake van een tegenstrijdig belang tussen het Fonds en (i) de Beheerder, (ii) aan de Beheerder gelieerde partijen of (iii) de bestuurders, leidinggevende en toezichthoudende organen van de Beheerder of van aan de Beheerder gelieerde partijen, zal de betreffende transactie ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Vergadering van Participanten. Het betreffende besluit tot goedkeuring kan door de vergadering worden genomen met gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen.
- 18.13** Op voorstel van de Beheerder kunnen besluiten van de Vergadering van Participanten schriftelijk worden genomen in plaats van in een vergadering, waaronder per e-mail. De Beheerder deelt het schriftelijk door de Participanten genomen besluit zo spoedig als mogelijk mee aan de Participanten, neemt dit besluit en de documenten waaruit blijkt van het nemen van het besluit op in het notulenregister van de vergadering en doet daarvan in de eerstvolgende Vergadering van Participanten mededeling.

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

19 TOEPASSELIJKHEID EN WIJZIGING FONDSVOORWAARDEN, WIJZIGING BELEGGINGSKADER

- 19.1** Door het verkrijgen van een Participatie onderwerpt een Participant zich aan de bepalingen van de Fondsvoorwaarden. Een exemplaar van de actuele Fondsvoorwaarden is beschikbaar in Mijn Duinweide.
- 19.2** Onverminderd het bepaalde in artikel 19.3 kunnen de Fondsvoorwaarden en het Beleggingskader op voorstel van de Beheerder worden gewijzigd door de Beheerder en de Juridisch Eigenaar gezamenlijk, na het voorafgaande besluit tot goedkeuring van de Vergadering van Participanten dat is genomen met gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen.
- 19.3** De Beheerder kan zelfstandig besluiten de Fondsvoorwaarden te wijzigen voor zover het een wijziging betreft van de waarderingsgrondslagen als bedoeld in artikel 11.3.
- 19.4** Een wijziging van de Fondsvoorwaarden en het Beleggingskader wordt onverwijld bekendgemaakt aan de Participanten overeenkomstig artikel 14 en treedt niet eerder in werking dan na die bekendmaking.

20 VERVREEMDING OBJECTEN

- 20.1** Op voorstel van de Beheerder is de Vergadering van Participanten bevoegd te besluiten tot vervreemding (van een deel) van een of meerdere Objecten dan wel de Resterende woningen (i) door middel van de verkoop ervan, tenzij het een Uitponding betreft ter zake waarvan de Vergadering van Participanten geen bevoegdheden heeft, of (ii) in het kader van een Herstructurering. Voor dit besluit van de Vergadering van Participanten is een gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen vereist. Voor de hier bedoelde verkoop van een of meerdere Objecten dan wel de Resterende woningen of vervreemding in het kader van een Herstructurering heeft de Beheerder recht op de Performance fee als bedoeld in artikel 17.5 die wordt uitgekeerd als bepaald in artikel 17.6.
- 20.2** De Beheerder is zelfstandig bevoegd te besluiten tot Uitponding en daartoe over te gaan. Voor de hier bedoelde verkoop van een individuele woning heeft de Beheerder recht op de Performance fee als bedoeld in artikel 17.4 die wordt uitgekeerd als bepaald in artikel 17.6.

21 ONTBINDING

- 21.1** Het Fonds wordt ontbonden bij besluit van de Beheerder na voorafgaande goedkeuring van de Vergadering van Participanten, voor welk besluit van de Vergadering van Participanten een gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen is vereist.
- 21.2** Bij ontbinding van het Fonds geschiedt de vereffening door de Beheerder. De Fondsvoorwaarden blijven tijdens de vereffening voor zover mogelijk van kracht. De Beheerder is tijdens de vereffening bevoegd alle Objecten, waaronder de Resterende woningen, en overige tot het vermogen van het Fonds behorende goederen te vervreemden en alle schulden van het Fonds te voldoen.
- 21.3** Bij de ontbinding van het Fonds wordt een eventueel resterend liquidatieoverschot als volgt uitgekeerd:

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

- (a) aan de Beheerder de Performance fee van 15% over het Netto-Verkoopresultaat bij de vervreemding van de Objecten als bedoeld in artikel 20.1, mits het Netto-Verkoopresultaat positief is; en
- (b) het restant aan de Participanten in verhouding van het aantal Participaties dat door een Participant wordt gehouden.

21.4 De Beheerder maakt een rekening en verantwoording op. Eerst na het afleggen van de rekening en verantwoording kan tot uitkering aan Participanten worden overgegaan.

22 TOEPASSELIJK RECHT | BEVOEGDE RECHTER

22.1 Deze Fondsvoorwaarden zijn uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht.

22.2 Alle geschillen, geschillen over het bestaan en de geldigheid daaronder begrepen, die ontstaan in verband met deze Fondsvoorwaarden, zullen worden beslecht door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening te Den Haag of, indien het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening niet bevoegd is, door arbitrage overeenkomstig het reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.

22.3 Indien een geschil wordt beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut zal:

- (a) het scheidsgerecht bestaan uit drie (3) arbiters, tenzij partijen het er over eens zijn dat één (1) arbiter toereikend is;
- (b) de plaats van arbitrage Amsterdam zijn;
- (c) het geding worden gevoerd in de Nederlandse taal;
- (d) het scheidsgerecht beslissen naar de regels van het Nederlandse recht;
- (e) het Nederlands Arbitrage Instituut het arbitraal vonnis niet (mogen) laten publiceren.

23 OVERGANGSBEPALING

23.1 Het eerste boekjaar van het Fonds eindigt op 31 december 2026.

23.2 Dit artikel vervalt onmiddellijk na afloop van het eerste boekjaar van het Fonds.

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

Bijlage 1 Vastgoedbeheer en Fondsbeheer

Vastgoedbeheer

1. het dagelijks beheer over en een verantwoorde exploitatie van de Objecten
2. administratieve en secretariaatswerkzaamheden, waaronder in ieder geval begrepen het factureren en incasseren van de huursommen, het voeren van de dagelijkse administratie met betrekking tot de Objecten, het verzorgen van het dagelijks technisch beheer van de Objecten en het doen van aangiften omzetbelasting
3. het afsluiten van adequate verzekeringen om het Fonds te beschermen tegen alle gebruikelijke risico's en aansprakelijkheden
4. het uitoefenen van wettelijke en contractuele rechten die berusten of betrekking hebben op de Objecten en andere goederen van het Fonds

Fondsbeheer

1. de benoeming van een bewaarder in de zin van de AIFM-Richtlijn en de uitwisseling van informatie met deze bewaarder die noodzakelijk wordt geacht om de bewaarder in staat te stellen zijn taken met betrekking tot het Fonds uit te oefenen, in overeenstemming met de AIFM-richtlijn en het bepaalde in de met de bewaarder gesloten bewaarovereenkomst
2. het opstellen van de jaarlijkse begroting. De Beheerder zal jaarlijks een begroting voor de exploitatie van de Objecten met een toelichting opstellen. In de begroting is onder meer opgenomen:
 - de te verwachten huuropbrengst, alsmede de te verwachten exploitatiekosten, waarbij zal worden nagestreefd dat de gelduitstroom aan exploitatiekosten niet hoger zal zijn dan de geldinstroom aan huur
 - indien van toepassing, de te verwachten verkoopopbrengst
 - een liquiditeitsprognose
 - indien zulks nodig wordt geacht door de Beheerder een onderhoud- en reparatieplan met een raming van de aan de uitvoering daarvan verbonden kosten
 - een toe- of afname van de reserves
3. het aangaan van een of meer leningen (al dan niet in hypothecair verband) in verband met de verkrijging of herfinanciering van de Objecten, en de vestiging van zekerheidsrechten die hiermee verband houden, mits de Beheerder ervoor zorgdraagt dat nooit verhaal zal worden geboden anders dan op de activa van het Fonds

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

4. het openen van één of meer bankrekeningen ten name van het Fonds en het ten laste van de betreffende bankrekeningen verrichten van betalingen die in het kader van het beheer van het Fonds noodzakelijk of gewenst zijn
5. het voorbereiden, begeleiden en uitvoeren van de Uitponding van individuele woningen
6. de benoeming van de externe taxateurs voor de periodieke waardering van de Objecten
7. de communicatie aan de Participanten over de gang van zaken bij het Fonds
8. het jaarlijks opstellen van een halfjaarverslag over de eerste helft van het boekjaar, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting, een en ander in overeenstemming met de Wft en aanverwante wet- en regelgeving
9. het jaarlijks opmaken van een jaarrekening, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een registeraccountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen
10. het verzorgen van alle overige rapportages overeenkomstig de Wft en daaronder uitgevaardigde regelgeving, zoals van tijd tot tijd geldend, met inachtneming van de daarin opgenomen termijnen en vereisten
11. besluitvorming voorbereiden betreffende de besluiten als bedoeld in de artikelen 18.2, 18.3, 18.4, 19.2, 20.1 en 21.1 van de Fondsvoorwaarden die aan de Vergadering van Participanten moeten worden voorgelegd
12. de administratie van het Fonds
13. investor relations, waaronder is begrepen het onderhouden van contacten met (potentiële) investeerders in het Fonds en het bijeenroepen en verzorgen van de Vergadering van Participanten
14. het verstrekken van de informatie aan de Participanten, het bijhouden van “Mijn Duinweide” en de website van de Beheerder
15. het verstrekken van inlichtingen over het Fonds aan derden. Hieronder worden begrepen inlichtingen die op grond van enige wettelijke verplichting dienen te worden verstrekt aan de toezichthouders, Autoriteit Financiële Markten of De Nederlandsche Bank NV
16. taxatie van de Objecten door de Beheerder op basis van een intern DCF-model (discounted cashflow), dat wordt gereflecteerd aan de externe taxaties van de taxateur(s)
17. het instellen van, en het voeren van het beheer in, gerechtelijke procedures en het treffen van schikkingen in verband met het Fonds, en
18. al hetgeen de Beheerder noodzakelijk of wenselijk acht met het oog op de beleggingsdoelstelling van het Fonds

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

Bijlage 2 Verklaring omtrent Overdracht Duinweide Woningen 4 FGR

Duinweide Investerings N.V., te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Woningen 4,

in zijn hoedanigheid van juridisch gerechtigde tot de activa en passiva van het fonds voor gemene rekening: Duinweide Woningen 4 FGR, verklaart hierbij de volgende verzoeken tot inkoop en verzoeken tot uitgifte, de dato [●], in het kader van een Overdracht te accepteren en daarmee op hetzelfde moment te laten uitvoeren.

Verzoek tot inkoop		
Naam investeerder	Aantal Participaties	Juridisch Eigenaar

Verzoek tot uitgifte		
Naam investeerder	Aantal Participaties	Juridisch Eigenaar

Door ondertekening van deze Verklaring zal de uitgifte respectievelijk de inkoop van de participaties tegelijkertijd per voormelde datum geschieden.

Duinweide Investerings N.V.

Door:

Titel:

Datum:

Door:

Titel:

Datum:

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

Bijlage A

Overzicht van Participanten die bij het aangaan van Duinweide Woningen 4 FGR uit hoofde van een volmacht rechtsgeldig worden vertegenwoordigd door de Beheerder

[illegible]

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

[illegible]

TEN BEWIJZE WAARVAN:

deze overeenkomst overeenkomstig het hieronder bepaalde is ondertekend op 19 december 2026.

Duinweide Investerings N.V.

Door: M.H.R. Hiemstra
Titel: bestuurder

Door: P.J.M. van Zeben
Titel: bestuurder

Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Woningen 4

Duinweide Investerings N.V.
Door: M.H.R. Hiemstra
Titel: bestuurder

Duinweide Investerings N.V.
Door: P.J.M. van Zeben
Titel: bestuurder