

## Fondsvoorwaarden

*met betrekking tot*

**Duinweide Woningen**

*vastgelegd door*

**Duinweide Investerings N.V.**

**Duinweide Woningen Juridisch Eigenaar B.V.**

*Datum 30 december 2024*

| <b>Artikel</b> |                                                                         | <b>Pagina</b> |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1              | DEFINITIES .....                                                        | 4             |
| 2              | NAAM, AARD, DUUR EN FISCALE STATUS .....                                | 14            |
| 3              | DOEL .....                                                              | 14            |
| 4              | BEHEERDER .....                                                         | 15            |
| 5              | UITBESTEDING .....                                                      | 16            |
| 6              | JURIDISCH EIGENDOM EN BEWAARDER .....                                   | 16            |
| 7              | DEFUNGEREN EN VERVANGING VAN DE BEHEERDER OF DE JURIDISCH EIGENAAR..... | 16            |
| 8              | HET FONDS .....                                                         | 17            |
| 9              | RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN PARTICIPANTEN .....                       | 17            |
| 10             | PARTICIPATIES EN DEELPARTICIPATIES.....                                 | 18            |
| 11             | GEMEENSCHAPSREGELING .....                                              | 19            |
| 12             | WAARDERING EN INTRINSIEKE WAARDE .....                                  | 20            |
| 13             | TOEKENNING VAN PARTICIPATIES.....                                       | 20            |
| 14             | OVERDRACHT VAN PARTICIPATIES .....                                      | 22            |
| 15             | INKOOP VAN PARTICIPATIES .....                                          | 23            |
| 16             | OPROEPINGEN EN MEDEDELINGEN.....                                        | 24            |
| 17             | BOEKJAAR; VERSLAGLEGGING .....                                          | 24            |
| 18             | VERGOEDINGEN EN KOSTEN.....                                             | 25            |
| 19             | UITKERINGEN.....                                                        | 26            |
| 20             | VERGADERING VAN PARTICIPANTEN .....                                     | 26            |
| 21             | BELEGGINGSCOMISSIE .....                                                | 28            |
| 22             | TOEPASSELIJKHEID EN WIJZIGING FONDSVOORWAARDEN.....                     | 29            |
| 23             | VERKOOP OBJECTEN   ONTBINDING.....                                      | 30            |
| 24             | TOEPASSELIJK RECHT   BEVOEGDE RECHTER .....                             | 30            |

## Overeenkomst tot vaststelling voorwaarden van beheer en bewaring Duinweide Woningen

### 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**"); en
- (2) **Duinweide Woningen Juridisch Eigenaar B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, met adres: 2406 BV Alphen aan den Rijn, Aarkade 7, handelsregisternummer: 69682852 ("**DWW**").

De Beheerder en DWW hierna gezamenlijk ook te noemen: "**Partijen**" en elk: een "**Partij**",

### OVERWEGENDE:

- (A) DWW is een closed-end beleggingsinstelling in de zin van artikel 1:1 Wft (zoals hierna gedefinieerd), met als doel: het beleggen van vermogen in registergoederen in Nederland om de beleggers in de opbrengst van de beleggingen te doen delen.
- (B) DWW houdt thans zowel de juridische gerechtigdheid als de economische gerechtigdheid tot de activa en passiva als omschreven in het overzicht van de activa en passiva van DWW die als bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht (de "**Activa en Passiva**").
- (C) Met ingang van 1 januari 2025 kan een beleggingsinstelling die direct in Nederlands vastgoed belegt, als gevolg van de Wet aanpassing fiscale beleggingsinstelling niet langer kwalificeren als een fiscale beleggingsinstelling. Om te voorkomen dat DWW vennootschapsbelastingplichtig wordt, zal DWW middels deze overeenkomst worden geherstructureerd naar een fiscaal besloten fonds voor gemene rekening.
- (D) Ter voorkoming van heffing van overdrachtsbelasting bij de omzetting van DWW naar een fiscaal transparant fonds is een voorwaardelijke en tijdelijke vrijstelling opgenomen in artikel II van de Wet aanpassing fiscale beleggingsinstelling.
- (E) In overeenstemming met de ruling van de Belastingdienst d.d. 20 november 2024 met kenmerk: VO-19104 in het kader van de overdrachtsbelasting, zal bij het aangaan van het fonds voor gemene rekening (het "**Fonds**") middels deze overeenkomst, DWW participaties in het Fonds verkrijgen tegen inbreng van de

economische gerechtigheid tot de Activa en Passiva. Na voormelde inbreng zal DWW fungeren als juridisch eigenaar van het Fonds.

- (F) DWW kwalificeerde tot en met 29 december 2024 als beleggingsinstelling als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, maar DWW zou op 29 december 2024 niet als zodanig worden gekwalificeerd indien op dat tijdstip genoemd artikel 28 zoals dat luidt na de inwerkingtreding van artikel I van Wet aanpassing fiscale beleggingsinstelling reeds was toegepast.

## VERKLAREN HIERBIJ:

### I. VASTSTELLING FONDSVOORWAARDEN

De voorwaarden waaronder het vermogen onder de naam Duinweide Woningen ter collectieve belegging ten titel van beheer wordt gehouden per de datum van ondertekening als volgt vast te stellen:

#### 1 DEFINITIES

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

|                       |                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Aankoopkosten</b>  | de aan een aankoop van een Object gerelateerde kosten, zoals overdrachtsbelasting, makelaarskosten en notariskosten                                                                       |
| <b>Aankoopprijs</b>   | de prijs die het Fonds heeft betaald voor de aankoop van een Object, exclusief kosten koper (k.k.)                                                                                        |
| <b>Accountant</b>     | de in artikel 17.4 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 |
| <b>Administrateur</b> | de te Amsterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: IQ EQ Financial Services B.V., die zal zorgdragen voor de administratie en de registratie van nieuwe     |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            | Participanten en de toekenning en inkoop van Participaties en Deelparticipaties                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>AFM</b>                 | de Stichting Autoriteit Financiële Markten, belast met het toezicht op het Fonds overeenkomstig de Wft                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>AIFM-richtlijn</b>      | 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 |
| <b>Beheerder</b>           | degene die belast is met het beheer van het Fonds, te weten Duinweide Investerings N.V., of diens rechtsopvolger, alsmede elke entiteit die nadien belast wordt met het beheer van het Fonds                                                                                                                                                                      |
| <b>Beleggingscommissie</b> | de commissie als bedoeld in artikel 21, die als primaire taak heeft het erop toe zien dat de Beheerder bij de samenstelling en het beheer van de beleggingsportefeuille van het Fonds handelt in overeenstemming met het Beleggingskader                                                                                                                          |
| <b>Beleggingskader</b>     | het kader waarin het Fonds moet opereren om de beleggingsdoelstellingen van het Fonds te kunnen realiseren en waarbinnen het doel van het Fonds nader wordt ingevuld                                                                                                                                                                                              |
| <b>Bewaarder</b>           | degene die belast is met de bewaring van de Fondsactiva, te weten IQ EQ Depositary B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, of diens rechtsopvolger, alsmede elke entiteit die nadien belast                                                                                                                                                                       |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | wordt met de bewaring van de Fondsactiva                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>BTW</b>                    | de omzetbelasting als bedoeld in de wet op de omzetbelasting 1968                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Deelparticipatie</b>       | een een/vijfentwintigduizendste (1/25.000) onverdeeld aandeel in een Gemeenschapsparticipatie                                                                                                                                                                        |
| <b>Duinweide Certificaten</b> | Duinweide Certificaten B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Alpen aan den Rijn en kantoorhoudende aan de Aarkade 7, 2406 BV Alphen aan den Rijn                                                                    |
| <b>Emissie</b>                | de uitbreiding van het Fonds door toekenning van Participaties, danwel bij inkoop van Participaties en Deelparticipaties die worden gehouden door Duinweide Certificaten tegen gelijktijdige toekenning van nieuwe Participaties en Deelparticipaties door het Fonds |
| <b>Emissieprijs</b>           | het bedrag (exclusief Emissievergoeding) dat door een Participant dient te worden voldaan in verband met de toekenning van Participaties, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13                                                                                  |
| <b>Emissievergoeding</b>      | de vergoeding die de Participant ten tijde van de Emissie aan de Beheerder dient te betalen als bijdrage in de kosten die de Beheerder bij het Fonds in rekening brengt. De Emissievergoeding bedraagt 1,5% van de Emissieprijs                                      |
| <b>Exploitatiekosten</b>      | de kosten die direct zijn verbonden met en toe te rekenen aan de verkrijging van bruto huuropbrengsten uit een Object. Hieronder vallen onder andere de                                                                                                              |

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                             | <p>mutatiekosten (huurfrictie na mutatie, mutatieonderhoud en makelaarskosten),<br/>eigenaarslasten<br/>(onroerendezaakbelasting, rioolheffing, waterschapsbelasting, verhuurderheffing, VvE bijdrages, verzekeringen en canon erfpacht),<br/>vergoeding voor het Vastgoedbeheer, onderhoud adviseurskosten, Fondsbeheer en fondskosten en niet verrekenbare BTW</p> |
| <b>Exploitatieresultaat</b> | <p>het resultaat dat wordt behaald met de exploitatie van een Object. Dit wordt bepaald door de totale opbrengsten (waaronder huuropbrengsten, rentebaten en reservering leegstand of huurfrictie) te verminderen met de Exploitatiekosten en financieringslasten (waaronder financieringsrente en aflossing)</p>                                                    |
| <b>Financiering</b>         | <p>de door de financier(s) aan het Fonds verstrekte hypothecaire lening(en) ter (mede)financiering van de Objecten</p>                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Fonds</b>                | <p>het vermogen onder de naam Duinweide Woningen 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</p>                                                       |
| <b>Fondsactiva</b>          | <p>de goederen die door de Juridisch Eigenaar voor het Fonds worden gehouden</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Fondsbeheer</b>          | <p>de fondsbeheerwerkzaamheden die de Beheerder voor het Fonds verricht als vermeld in <u>bijlage 2</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fondsinvestering</b>         | het totale bedrag van de investeringen door het Fonds bestaande uit de Verkrijgingsprijs en de Initiatiekosten die toe te rekenen zijn aan het betreffende Object                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Fondspassiva</b>             | de verplichtingen en schulden die door of namens het Fonds worden aangegaan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Fondsvoorwaarden</b>         | de voorwaarden van het Fonds zoals deze te eniger tijd zullen luiden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Gemeenschapsparticipatie</b> | een door de gezamenlijke deelgenoten in gemeenschap gehouden Participatie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Gerechtigde</b>              | de beheerder van de gemeenschap die wordt gevormd door de Gemeenschapsparticipatie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Handelskoers</b>             | De aan het einde van ieder halfjaar door de Beheerder bepaalde Intrinsieke waarde, gecorrigeerd door opgebouwd Exploitatieresultaat, Uitpondresultaat en uitgekeerde (interim) dividenden, 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 Handelskoers per Participatie is om een indicatie van de waarde van een Participatie te geven ten behoeve van de berekening van de Emissieprijs bij toekenning van Participaties |
| <b>Initiatiekosten</b>          | de kosten gemaakt door het Fonds bij aanvang van het Fonds en bij iedere opvolgende Emissie. Daarnaast betreft het de kosten bij de aankoop van een nieuw Object, zoals adviseurskosten, taxatiekosten, de Selectie- en structureringvergoeding, marketing en prospectuskosten, Vergoeding Plaatsing,                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                           | juridische- en toezichtrechtelijke kosten, financieringskosten en niet verrekenbare BTW                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Inkoopvergoeding</b>   | de vergoeding die de Participant betaalt indien Duinweide Certificaten de Participaties en/of Deelparticipaties van de Participant "overneemt", welke vergoeding gelijk is aan 4% van de dan geldende Handelskoers indien de Participant binnen drie jaar na verwerving zijn Participaties en/of Deelparticipaties door het Fonds laat inkopen tegen gelijktijdige toekenning van Participaties en/of Deelparticipaties aan Duinweide Certificaten. De vergoeding is gelijk aan 1,5% van de dan geldende Handelskoers voor de Participaties en/of Deelparticipaties die de Participant langer dan 3 jaar houdt |
| <b>Intrinsieke waarde</b> | 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 12.3 wordt vastgesteld                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Jaarverslag</b>        | het jaarverslag van het Fonds, zoals bedoeld in artikel 17.2 van deze Fondsvoorwaarden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Juridisch Eigenaar</b> | Duinweide Woningen Juridisch Eigenaar B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, met adres: 2406 BV Alphen aan den Rijn, Aarkade 7, handelsregisternummer: 69682852, zijnde degene die namens het Fonds juridisch eigenaar is van of juridisch gerechtigd is tot de Objecten en alle overige goederen die tot het Fonds                                                                                                                                                                                                                       |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | behoren, en welke vennootschap zal worden omgezet in een stichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Mijn Duinweide</b>         | het persoonlijke webportaal van iedere Participant op de website <a href="http://www.mijn.duinweide.nl">www.mijn.duinweide.nl</a> , 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                                                                                               |
| <b>Netto-Verkoopresultaat</b> | het resultaat dat wordt gerealiseerd bij de verkoop van (een deel van) een Object en wordt berekend door de verkoopprijs van (het betreffende deel van) het betreffende Object te verminderen met (het betreffende deel van) de Fondsinvestering en de Verkoopkosten, exclusief (i) eventuele investeringen die gedurende de looptijd van het Fonds zijn geactiveerd, en (ii) eventuele afschrijvingen en herwaarderingen die gedurende de looptijd van het Fonds hebben plaatsgevonden |
| <b>Object(en)</b>             | de onroerende zaken waarin het Fonds belegt en elk van deze onroerende zaken afzonderlijk: een "Object"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Participant</b>            | een (natuurlijk of rechts)persoon die deelneemt in het Fonds door het houden van Participaties en eventueel een of meerdere Deelparticipaties                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Participatie</b>           | een participatie op naam in het Fonds vertegenwoordigend de economische gerechtigheid tot het Fonds                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Performance fee</b>        | de vergoeding van het Fonds aan de Beheerder bij verkoop van (een deel van) een Object, gelijk aan vijftwintig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              | <p>procent (25%) van het Netto-verkoopresultaat (exclusief BTW), mits het (fictieve) Netto-Verkoopresultaat positief is</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Register</b>                              | <p>het in artikel 10.2 omschreven register dat door de Beheerder op verzoek van de Juridisch Eigenaar wordt gehouden</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Selectie- en Structureringsvergoeding</b> | <p>een vergoeding door het Fonds aan de Beheerder bij de verwerving van een nieuw Object gelijk aan 2,75% over de Aankoopprijs exclusief BTW. De vergoeding is opgebouwd uit 1,75% voor de verrichte selectie- en initiatiewerkzaamheden en het structureren van het Fonds en 1,0% voor het risico dat de Beheerder loopt gedurende het aankoopproces van het te verwerven Object.</p>                                                                                       |
| <b>Uitponden</b>                             | <p>het verkopen van een woning in vrije staat, die eerder bestemd was voor de verhuur, om daarmee de maximale waarde van een woning(leegwaarde) te realiseren</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Uitpondplan</b>                           | <p>het jaarlijks door de Beheerder op te stellen plan waarin wordt bepaald welke specifieke Objecten (dat wil zeggen woningen in vrije staat) de Beheerder, zonder verder advies van de Beleggingscommissie, in delen zou kunnen verkopen. Dit plan is niet dwingend en beoogt een bandbreedte weer te geven wat eventueel verkocht mag worden. Dit Uitpondplan wordt elk jaar tezamen met de begroting van het Fonds voorgelegd en besproken met de Beleggingscommissie</p> |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Uitpondresultaat</b>              | Het financiële resultaat van het verkopen van individuele woningen minus de kosten en eventuele aflossingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Vastgoedbeheer</b>                | de vastgoedbeheerwerkzaamheden die de Beheerder voor het Fonds verricht als vermeld in <u>bijlage 2</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Vergadering van Participanten</b> | de vergadering van participanten zoals bedoeld in artikel 20 van deze Fondsvoorwaarden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Vergoeding Plaatsing</b>          | het Fonds betaalt een vergoeding voor het plaatsen van Participaties bij Participanten. Deze vergoeding bedraagt 3% (exclusief BTW) over de Emissieprijs. Deze vergoeding wordt aan het betreffende plaatsingskantoor betaald dan wel aan de Beheerder indien de Participaties niet via een plaatsingskantoor zijn geplaatst                                                                                                     |
| <b>Verklaring</b>                    | het standaard document opgenomen als <u>bijlage 3</u> bij deze Fondsvoorwaarden, waarmee de Beheerder verzoeken tot inkoop en verzoeken tot toekenning van Participaties accepteert en op hetzelfde moment laat uitvoeren                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Verkoopkosten</b>                 | De kosten bij verkoop van een (deel van het) Object, bestaande uit: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) een begeleidingsfee voor de Beheerder van 1,25% (exclusief BTW) over de verkoopprijs van het betreffende (deel van het) Object; en</li> <li>(ii) eventuele bijkomende advieskosten en/of boetes bij vervroegde aflossing ter zake van de Financiering, welke kosten worden begroot op 0,25% (exclusief</li> </ul> |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          | <p>BTW) van de verkoopprijs van het betreffende (deel van het) Object.</p> <p>Afhankelijk van de omstandigheden kunnen de onder (ii) vermelde kosten hoger of lager uitvallen. De Beheerder zal de werkelijk gemaakte kosten onder (ii) aan het Fonds in rekening brengen. Indien de Beheerder voor de verkoop van een (deel van het) Object een makelaar in de arm moet nemen, zullen die kosten uit de hiervoor onder (i) vermelde begeleidingsfee worden betaald</p> |
| <b>Verkrijgingsprijs</b> | de Aankoopprijs verhoogd met de Aankoopkosten betreffende de verkrijging van het betreffende Object                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Werkdag</b>           | een dag van de week van maandag tot en met vrijdag waarop zowel in Nederland gevestigde banken als de Beheerder geopend zijn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Wft</b>               | de Wet op het financieel toezicht, houdende regels met betrekking tot de financiële markten en het toezicht daarop, zoals deze luidt op de datum van deze Fondsvoorwaarden, alsmede eventuele toekomstige wijzigingen                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Wwft</b>              | de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme, zoals deze luidt op de datum van deze Fondsvoorwaarden, alsmede eventuele toekomstige wijzigingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

- 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.

## 2 NAAM, AARD, DUUR EN FISCALE STATUS

2.1 Het Fonds is een fonds voor gemene rekening en wordt aangeduid met de naam: **Duinweide Woningen**.

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 Deze Fondsvoorwaarden zijn van toepassing op de rechtsverhouding tussen de Beheerder, de Juridisch Eigenaar en een Participant en creëren geen overeenkomst tussen de Participanten onderling en beogen niet (anderszins) een samenwerking tussen de Participanten.

2.5 Het Fonds, de Fondsvoorwaarden en hetgeen ter uitvoering daarvan geschiedt, vormen geen maatschap, vennootschap onder firma of commanditaire vennootschap of openbare of stille vennootschap.

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 vennootschaps- en dividendbelasting. Het Fonds beoogt in andere jurisdicties eveneens aangemerkt te worden als een fiscaal transparante entiteit.

## 3 DOEL

3.1 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.

- 3.2** De Beheerder is voornemens om een of meerdere Objecten gedurende de looptijd van het Fonds (passief) uit te ponden, ten behoeve van de optimalisatie van de vastgoedportefeuille van het Fonds. Mogelijke verkopen dienen te passen binnen het door de Beheerder opgestelde Uitpondplan dat jaarlijks tezamen met de Begroting wordt besproken met de Beleggingscommissie. Het Uitpondplan is niet dwingend en beoogt een bandbreedte weer te geven in het aantal woningen dat eventueel verkocht mag worden.

## **4 BEHEERDER**

- 4.1** De Beheerder is belast met het beheer van het Fonds en is bevoegd in overeenstemming met deze Fondsvoorwaarden, voor rekening 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 2 bij deze Fondsvoorwaarden.
- 4.2** De Beheerder is bevoegd om bij het beheer te handelen in eigen naam voor rekening van de Juridisch Eigenaar in haar hoedanigheid van juridisch gerechtigde tot de goederen van het Fonds. 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. De Beheerder kan de Participanten niet 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** De Beheerder kan in het kader van het beheer van het Fonds een of meer werkzaamheden uitbesteden aan een derde. De Beheerder besteedt het bepalen van het beleggingsbeleid van het Fonds niet uit.

## **5 UITBESTEDING**

- 5.1** Het staat 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.
- 5.2** Uitbesteding van portefeuillebeheer of risicobeheer zal alleen plaatsvinden in overeenstemming met de AIFM-richtlijn.

## **6 JURIDISCH EIGENDOM EN BEWAARDER**

- 6.1** De Juridisch Eigenaar is juridisch eigenaar van of juridisch gerechtigd 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 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, behoudens artikel 4.2.
- 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 de Participanten niet 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** De Beheerder zal, mede ten behoeve van het Fonds en de Participanten, een overeenkomst inzake beheer en bewaring aangaan 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.

## **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/haar functie als Beheerder respectievelijk houder van de juridische gerechtigdheid tot de goederen van het Fonds wil of moet beëindigen, zal binnen vier weken nadat dit is gebleken een vergadering van Participanten worden gehouden ter benoeming van een opvolgend Beheerder respectievelijk Juridisch Eigenaar. Van de vervanging wordt aan alle Participanten mededeling gedaan.
- 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 haar 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/haar functie wil of moet beëindigen een opvolgende Beheerder of de Juridisch Eigenaar is benoemd, is het Fonds ontbonden en wordt het vereffend overeenkomstig artikel 23, tenzij de vergadering van Participanten 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 en Deelparticipaties door het Fonds. Daarnaast wordt het vermogen van het Fonds bepaald (i) door opbrengsten van de goederen van het Fonds, (ii) door vorming en toeneming van de schulden en (iii) door vorming, toeneming en toepassing van eventuele voorzieningen en reserveringen.
- 8.2** De niet belegde goederen die behoren tot het Fonds zullen worden aangehouden op één of meer bankrekeningen 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** De Participanten zijn economisch tot het Fonds gerechtigd naar verhouding van het aantal Participaties en Deelparticipaties waartoe zij gerechtigd zijn.
- 9.2** 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 en Deelparticipaties 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 ingebracht als tegenprestatie voor de Participaties en/of Deelparticipaties die hij houdt.

- 9.3** Iedere Participant is na verkrijging van een of meer Participaties en eventueel Deelparticipaties gebonden aan het bepaalde in deze Fondsvoorwaarden.
- 9.4** Indien Participaties tot een gemeenschap behoren, 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. De gezamenlijke deelgenoten kunnen ook meer dan één persoon aanwijzen. Bij die aanwijzing of later kunnen zij gezamenlijk bepalen, wie van de aangewezenen hen voor welke Participaties zal vertegenwoordigen. Een aanwijzing, als in dit artikel bedoeld, kan door de gezamenlijke deelgenoten te allen tijde, doch slechts schriftelijk, worden ingetrokken of gewijzigd.

## **10 PARTICIPATIES EN DEELPARTICIPATIES**

- 10.1** De Participaties en Deelparticipaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven.
- 10.2** De Beheerder houdt op verzoek van de Juridisch Eigenaar een register bij, waarin de namen en (e-mail)adressen van alle Participanten zijn opgenomen. In het Register wordt tevens vermeld op welke bankrekening een Participant betalingen wenst te ontvangen. 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 en voor iedere overige informatieverstrekking aan het adres van deze 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 en/of Deelparticipatie 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.

**10.5** 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.

**10.6** 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 GEMEENSCHAPSREGELING**

**11.1** Voor zover daarvan niet bij de onderhavige gemeenschapsregeling is afgeweken, is op de verhoudingen tussen de houders van Deelparticipaties ten aanzien van hun gezamenlijke gerechtigdheid tot de Gemeenschapsparticipatie het bepaalde in Titel 7 Afdeling 1 (Gemeenschap) van Boek 3 BW van toepassing.

**11.2** Iedere deelgenoot is gerechtigd tot een onverdeeld aandeel in de Gemeenschapsparticipatie naar rato van het aantal aan hem toegekende Deelparticipaties.

**11.3** Deze gemeenschapsregeling treedt in werking wanneer de gemeenschap van de Gemeenschapsparticipatie tot stand komt. De toepassing van deze gemeenschapsregeling eindigt wanneer de gemeenschap van de Gemeenschapsparticipatie eindigt. Voorts eindigt deze gemeenschapsregeling ten aanzien van de Participant die niet langer houder is van één of meer Deelparticipaties.

**11.4** De Gerechtigde houdt in iedere Gemeenschapsparticipatie één Deelparticipatie.

**11.5** De deelgenoten wijzen de Gerechtigde aan als hun vertegenwoordiger in de betreffende gemeenschap.

**11.6** Ieder van de deelgenoten kan beschikken over zijn Deelparticipatie tenzij anders is overeengekomen met de Gerechtigde.

**11.7** Onverminderd de herschikking voortvloeiende uit de wisselende deelgerechtigdheden, is de gemeenschap naar haar aard niet voor verdeling vatbaar. Indien en voor zover in rechte anders wordt bepaald, zal in ieder geval gedurende een periode van vijf (5) jaar na inwerkingtreding van deze gemeenschapsregeling geen van de deelgenoten verdeling van de gemeenschap kunnen vorderen.

## 12 WAARDERING EN INTRINSIEKE WAARDE

- 12.1** De Beheerder stelt per de laatste Werkdag van de maand (i) de Intrinsieke Waarde van het Fonds, (ii) de Intrinsieke Waarde per Participatie en (iii) de Handelskoers per Participatie vast, welke waarden worden gepubliceerd op de Website. De Intrinsieke Waarde per Participatie zal op elk moment gelijk zijn aan de Intrinsieke Waarde van het Fonds gedeeld door het aantal Participaties dat op dat moment uitstaat. De Intrinsieke Waarde van het Fonds wordt in euro's uitgedrukt.
- 12.2** De Handelskoers wordt berekend door de Intrinsieke Waarde van het Fonds te corrigeren met (i) het opgebouwd Exploitatieresultaat, Uitponresultaat en uitgekeerde (interim) dividenden, (ii) Aankoopkosten, (iii) Initiatiekosten, (iv) eventuele waardeveranderingen van Fondsactiva en Fondspassiva, (v) verwachte Verkoopkosten en (vi) verwachte Performance Fee, en te delen door het aantal uitgegeven Participaties. De Aankoopkosten en Initiatiekosten worden progressief afgeschreven over een periode van 10 jaar (de jaarlijkse afschrijvingslast groeit over een periode van 10 jaar, waarbij de exponent gelijk is aan het in de prognoses gehanteerde indexatiepercentage van 2,0%).
- 12.3** De Intrinsieke waarde wordt tweemaal per jaar bepaald en gepubliceerd in het (half)Jaarverslag van het Fonds en op de Website. De Intrinsieke waarde wordt bepaald door de Beheerder. De Intrinsieke waarde is het verschil tussen de Fondsactiva en de Fondspassiva, vastgesteld op basis van waarderingsgrondslagen en methoden als vermeld in bijlage 4.

## 13 TOEKENNING VAN PARTICIPATIES

- 13.1** De Beheerder is bevoegd te besluiten tot toekenning van Participaties en Deelparticipaties. Toekenning van Participaties vindt alleen op de eerste Werkdag van de maand plaats. De administratie en registratie van nieuwe Participanten is door de Beheerder uitbesteed aan de Administrateur.
- 13.2** Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van registratie door de Administrateur. Meerdere inschrijvingen zijn toegestaan, maar worden eveneens op volgorde van binnenkomst behandeld.
- 13.3** Potentiële beleggers die wensen in te schrijven op Participaties kunnen zich vanaf [www.duinweide.nl](http://www.duinweide.nl) registreren en "Mijn Duinweide" aanmaken. Om "Mijn Duinweide" te kunnen gebruiken zijn inlogcodes nodig, zoals een gebruikersnaam en een wachtwoord. In "Mijn Duinweide" kunnen potentiële beleggers zich inschrijven. Direct na de inschrijving ontvangt de potentiële belegger via "Mijn Duinweide" een automatisch gegenereerde Overeenkomst "Verklaring van deelname in Duinweide Woningen", waarin de door de potentiële belegger opgegeven gegevens zijn verwerkt en de voorwaarden van deelname

in zijn vermeld. De potentiële belegger dient digitaal akkoord te geven op de in de Overeenkomst "Verklaring van deelname in Duinweide Woningen" vermelde gegevens en de van toepassing zijnde voorwaarden van deelname in het Fonds.

- 13.4** Nadat de potentiële belegger zijn gegevens heeft geaccordeerd als hiervoor in artikel 13.3 omschreven, stuurt de Administrateur via "Mijn Duinweide" een notificatie mail met daarbij een bijlage waarin is opgenomen het door de potentiële belegger opgegeven bedrag van deelname in het Fonds (minimale inleg bedraagt EUR 10.000, inclusief Emissievergoeding), zijnde de Emissieprijs en de Emissievergoeding. Dit bedrag kan worden voldaan (i) via het iDEAL betaalsysteem (tot het bedrag van EUR 50.000) of (ii) een bancaire overboeking. Voormeld bedrag dient op de rekening van de Juridisch Eigenaar te staan in de periode gelegen tussen de vijftiende Werkdag voor de toekenning en de twee na laatste Werkdag van de maand voorafgaand aan de maand van toekenning van de Participaties en Deelparticipaties. In verband met de identificatie eisen dient de betaling van de Emissieprijs en de Emissievergoeding te geschieden vanaf de bankrekening die op naam is gesteld van de Participant. Tot veertien kalenderdagen na accordering van de Overeenkomst "Verklaring van deelname in Duinweide Woningen" doch uiterlijk op het moment van betaling kan de inschrijving door de potentiële belegger worden herroepen.
- 13.5** Zodra de Administrateur de geaccordeerde Overeenkomst "Verklaring van deelname in Duinweide Woningen" heeft ontvangen van de potentiële belegger, het benodigde cliëntenonderzoek heeft verricht, waarbij de Wwft en de Sanctiewet 1977 uitgangspunt zijn en de Emissieprijs en Emissievergoeding op de bankrekening van de Juridisch Eigenaar zijn bijgeschreven, zullen de betreffende Participaties voorwaardelijk door de Beheerder als gevolmachtigde van de Juridisch Eigenaar worden toegekend door ondertekening van een Verklaring en ontvangt de potentiële belegger hiervan een bevestiging.
- 13.6** Nadat de Administrateur het cliëntenonderzoek heeft afgerond, stuurt de Administrateur alle gegevens door aan de Beheerder. De Beheerder behoudt zich het recht voor om aanvragen om welke reden dan ook, of zonder opgave van reden, geheel of gedeeltelijk te weigeren. De aanvraag zal in ieder geval worden geweigerd, indien:
- a. storting van de Emissieprijs en Emissievergoeding niet tijdig of volledig heeft plaatsgevonden of afkomstig is van een niet toegelaten bankinstelling of niet met de Participant identificeerbare bankrekening;
  - b. de Beheerder van mening is dat toekenning strijdig is met het Nederlands Recht;
  - c. de vaststelling van de identiteit van de aspirant Participant naar het oordeel van de Beheerder onvoldoende en/of onvolledig is (hierbij is de Wwft uitgangspunt) dan wel de herkomst van de gelden onduidelijk is;

- d. de Beheerder van mening is dat in redelijkheid kan worden verwacht dat toekenning van Participaties tot gevolg zal hebben dat de belangen van de bestaande Participanten onevenredig worden geschaad;
- e. bij overinschrijving.

**13.7** Elke toekenning van Participaties en Deelparticipaties wordt verwerkt in het register als vermeld in artikel 10.2.

**13.8** De Participant krijgt van de Administrateur een notificatie mail met daarin de vermelding dat er een mutatie in "Mijn Duinweide" heeft plaatsgevonden, welke mutatie betreft de vermelding van het aantal definitief toegekende Participaties en Deelparticipaties. Het aantal definitief toegekende Participaties en Deelparticipaties is bepaald aan de hand van de Handelskoers per de laatste Werkdag direct voorafgaand aan de dag van toekenning.

**13.9** Indien in een individueel geval de Emissieprijs en/of de Emissievergoeding zijn voldaan maar geen Participaties en eventueel Deelparticipaties of minder Participaties en Deelparticipaties zijn toegekend, zullen reeds (teveel) betaalde Emissieprijs en Emissievergoeding per omgaande worden geretourneerd door middel van een bancaire overboeking door de Juridisch Eigenaar aan de potentiële belegger respectievelijk Participant.

## **14 OVERDRACHT VAN PARTICIPATIES**

**14.1** Participaties en Deelparticipaties kunnen niet worden overgedragen, tenzij door middel van (i) inkoop door de Juridisch Eigenaar overeenkomstig het in artikel 15 bepaalde en (ii) toekenning door de Juridisch Eigenaar overeenkomstig het in artikel 13 bepaalde.

**14.2** In geval van overgang onder algemene titel krachtens juridische fusie, juridische splitsing of erfrecht, vervallen de desbetreffende Participaties en Deelparticipaties en verkrijgt de rechtsopvolger het recht eenzelfde aantal Participaties en Deelparticipaties door toekenning 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 en Deelparticipaties niet zijn toegekend aan de rechtsopvolger, heeft de rechtsopvolger een vordering op de Juridisch Eigenaar ter hoogte van de Intrinsieke waarde van de desbetreffende Participaties en Deelparticipaties op de dag van het vervallen van die Participaties en Deelparticipaties, welke vordering opeisbaar wordt op de dag van uitkering van het liquidatie-overschot in overeenstemming met artikel 23.3. In geval van toekenning van Participaties en Deelparticipaties op grond van dit lid is geen Emissievergoeding verschuldigd.

**14.3** Participaties en Deelparticipaties kunnen niet met enig beperkt recht worden bezwaard.

**14.4** Iedere overdracht of bezwaring van Participaties en Deelparticipaties in strijd met het hiervoor in artikel 14.1 en 14.3 is nietig.

## **15 INKOOP VAN PARTICIPATIES**

**15.1** De Beheerder heeft de discretionaire bevoegdheid te besluiten tot inkoop van Participaties en Deelparticipaties.

**15.2** Verzoeken tot inkoop worden uitsluitend door de Beheerder ingewilligd indien het Fonds over voldoende liquide middelen beschikt.

**15.3** Een verzoek tot inkoop van Participaties en/of Deelparticipaties geschiedt door het toezenden door de Participant van een ondertekend inkoopverzoek aan de Beheerder of middels het aanmaken van een inkoopverzoek via "Mijn Duinweide". Het inkoopverzoek vermeldt het aantal Participaties en Deelparticipaties dat de Participant wenst in te laten kopen.

**15.4** De inkoopprijs van een Participatie is in beginsel gelijk aan de Handelskoers, tenzij de Beheerder met de Participant van de in te kopen Participaties een andere inkoopprijs overeenkomt. Indien een Participant een verzoek tot inkoop heeft ingediend en het Fonds heeft voldoende liquide middelen voor inkoop omdat een gelijk aantal Participaties en Deelparticipaties gelijktijdig aan Duinweide Certificaten wordt toegekend, is de dan geldende inkoopprijs voor die ingekochte Participaties en Deelparticipaties gelijk aan de Handelskoers minus de Inkoopvergoeding.

**15.5** De Juridisch Eigenaar zal de inkoopprijs van de ingekochte Participaties en/of Deelparticipaties uiterlijk binnen vier (4) Werkdagen na de dag waarop de Participaties en/of de Deelparticipaties zijn ingekocht aan de Participant voldoen.

**15.6** Inkoop kan plaatsvinden van alle of van een door de Beheerder te bepalen gedeelte van de aangeboden Participaties en Deelparticipaties. Indien Participaties en Deelparticipaties op verschillende tijdstippen ter inkoop zijn aangeboden, vindt inkoop plaats in de volgorde van die tijdstippen, tenzij de Beheerder anders bepaalt. Indien Participaties en Deelparticipaties door meerdere Participanten gelijktijdig ter inkoop zijn aangeboden en inkoop van alle aangeboden Participaties en Deelparticipaties niet kan plaatsvinden, vindt inkoop plaats naar rato van het aantal aangeboden Participaties en Deelparticipaties van de desbetreffende Participanten, tenzij de Beheerder anders bepaalt.

**15.7** Verzoeken tot inkoop die op een Werkdag 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.

- 15.8** Inkoop van Participaties en Deelparticipaties geschiedt door de Beheerder als gevolmachtigde van de Juridisch Eigenaar door ondertekening van een Verklaring. De inkoop van Participaties en Deelparticipaties vindt plaats per de dag als vermeld in de betreffende Verklaring.
- 15.9** De Participaties en Deelparticipaties vervallen door verkrijging door de Juridisch Eigenaar als gevolg van de inkoop.
- 15.10** Voorzover een gelijk aantal Participaties en Deelparticipaties door de Beheerder als gevolmachtigde van de Juridisch Eigenaar wordt ingekocht krachtens dit artikel 15 als wordt toegekend krachtens artikel 13, zorgt de Beheerder door ondertekening van de Verklaring dat de inkoop en toekenning van nieuwe Participaties en Deelparticipaties gelijktijdig geschiedt.

## **16 OPROEPINGEN EN MEDEDELINGEN**

- 16.1** Oproepingen van en mededelingen aan Participanten geschieden aan het (e-mail) adres van iedere Participant, zoals opgenomen in het register als vermeld in artikel 10.2.
- 16.2** Als datum van een oproeping of mededeling geldt de datum van verzending aan het (e-mail)adres van iedere Participant.

## **17 BOEKJAAR; VERSLAGLEGGING**

- 17.1** Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar van het Fonds eindigt op 31 december 2025.
- 17.2** De Beheerder stelt jaarlijks binnen vijf 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, 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.
- 17.3** Het Jaarverslag wordt ondertekend door de Beheerder. Het Jaarverslag wordt door de Beheerder kosteloos beschikbaar gesteld aan de Participanten.
- 17.4** 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 controleverklaring weer, die onderdeel uitmaakt van het Jaarverslag.

## **18 VERGOEDINGEN EN KOSTEN**

**18.1** De Beheerder brengt de Selectie- en structureringsvergoeding in rekening voor haar werkzaamheden bij de verwerving van een nieuw Object voor het Fonds.

**18.2** Als vergoeding voor het te voeren beheer, zal het Fonds aan de Beheerder een beheervergoeding voldoen. Als jaarlijkse beheervergoeding ontvangt de Beheerder 7,25% van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom van de Objecten, bestaande uit 3,75% voor het Vastgoedbeheer en 3,5% voor het Fondsbeheer. De vergoeding voor het Vastgoedbeheer zal worden verhoogd met BTW. De vergoeding voor het Fondsbeheer is in beginsel vrijgesteld van BTW, echter zal worden verhoogd met een compensatie voor BTW die (in eerdere schakels) niet in aftrek kan worden gebracht.

**18.3** Als vergoeding voor het begeleiden van de verkoop en vervreemding van de Objecten, zal het Fonds aan de Beheerder de Verkoopkosten vergoeden.

**18.4** Uit de opbrengst van de verkoop van (een deel van) een Object, ontvangt de Beheerder een Performance fee van 25% (exclusief BTW) over het Netto-verkoopresultaat, mits het Netto-verkoopresultaat positief is.

**18.5** 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 uitgesloten incasso's en kleine huurgeschillen;
- het opstellen van een uitgebreide meerjaren onderhoudsbegroting voor de Objecten;
- het sluiten van (nieuwe) huurovereenkomsten, alsmede hiermee samenhangende overeenkomsten;
- het verzorgen van een marktonderzoek;

- het opstellen van een huishoudelijk reglement ten behoeve van appartementencomplexen die in eigendom zijn van het Fonds.

De kosten die de Beheerder voor de extra werkzaamheden als bedoeld in dit artikel 18.4 aan het Fonds in rekening brengt, worden verhoogd met het daarvoor geldende BTW-tarief. De 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 <http://www.duinweide.nl/downloads/procedures.html>.

- 18.6** Het Fonds zal aan de Juridisch Eigenaar een jaarlijkse kostenvergoeding betalen van in totaal EUR 1.000, exclusief BTW.
- 18.7** Ter zake van de verschuldigde vergoedingen kan geen beroep worden gedaan op (enige vorm van) verrekening of korting.

## **19 UITKERINGEN**

- 19.1** 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 en Deelparticipaties.
- 19.2** De Beheerder kan besluiten dat uit de winst over het lopende boekjaar een tussentijdse uitkering aan de Participanten geschiedt, met inachtneming van het in dit artikel lid 1 bepaalde. De Beheerder kan eveneens besluiten dat uit de reserve een uitkering aan de Participanten naar evenredigheid van de door hen gehouden Participaties en Deelparticipaties geschiedt.
- 19.3** 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 16.
- 19.4** Bij (passieve) Uitponing zullen in beginsel de vrijgekomen middelen na aftrek van (i) de aflossing op hypothecaire financieringen, (ii) de overige kosten, inclusief verschuldigde Performance fee en (iii) eventuele verschuldigde belastingen, worden uitgekeerd aan de Participanten.

## **20 VERGADERING VAN PARTICIPANTEN**

- 20.1** Een vergadering van Participanten wordt bijeengeroepen op initiatief van de Beheerder.

- 20.2** De Beheerder roept een vergadering van Participanten bijeen door de Participanten daartoe uit te nodigen niet later dan de vijftiende (15<sup>e</sup>) dag voor de dag van de vergadering, waarbij wordt aangegeven op welke datum, tijdstip en plaats de vergadering van Participanten zal worden gehouden en over welke agendapunten en voorstellen zal worden beraadslaagd.
- 20.3** Een vergadering van Participanten wordt eveneens bijeengeroepen, zodra een of meer Participanten, gerechtigd tot het uitbrengen van ten minste 10% van het totaal aantal stemmen dat kan worden uitgebracht, dit schriftelijk onder mededeling 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 zij 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 deze statuten 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 deze Fondsvoorwaarden of de in de eerste zin van dit lid bedoelde voorwaarden bevoegd is, zijn voor de Beheerder verbindend.
- 20.4** De vergadering van Participanten wordt voorgezeten door de Beheerder dan wel een door haar aangewezen derde. De voorzitter van de vergadering wijst de secretaris aan. Tenzij van het ter vergadering verhandelde een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden daarvan notulen gehouden. Notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende vergadering, dan wel vastgesteld op een volgende vergadering.
- 20.5** Besluiten van de vergadering van Participanten worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen. Elke Participatie geeft recht op één (1) stem in de vergadering van Participanten. De Gerechtigde brengt stem uit op de Gemeenschapsparticipaties.
- 20.6** Binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar wordt door de Beheerder een jaarvergadering bijeengeroepen voor Participanten die ten minste 20 Participaties houden. Tijdens deze jaarvergadering wordt onder andere de voortgang binnen het Fonds, het Jaarverslag en de begroting besproken. Deze jaarvergadering wordt bijeengeroepen op dezelfde wijze als hiervoor in artikel 20.2 vermeld. Deze jaarvergadering wordt eveneens voorgezeten door de Beheerder dan wel een door haar aangewezen derde.
- 20.7** De vergadering voor Participanten die ten minste 20 Participaties houden kunnen alle besluiten, welke zij in een vergadering kunnen nemen, ook buiten

vergadering nemen, met inachtneming van de vereisten zoals deze voor dergelijke besluiten in vergadering gelden.

- 20.8** Het uitbrengen van stem buiten vergadering kan plaatsvinden per e-mail, of andere schriftelijke wijze. Van een dergelijk besluit wordt melding gemaakt in het notulenregister van de vergadering en bovendien worden de bescheiden, waaruit van het nemen van een zodanig besluit blijkt, bij het notulenregister van de vergadering bewaard en wordt, zodra het besluit is genomen, daarvan aan alle Participanten mededeling gedaan.
- 20.9** Bij aftreden, ontbinding of anderszins defungeren van de Beheerder of de Juridisch Eigenaar, zal binnen vier weken een vergadering van Participanten worden bijeengeroepen waarin een nieuwe beheerder of juridisch gerechtigde tot de activa en passiva van het Fonds zal worden benoemd.

## **21 BELEGGINGSCOMISSIE**

- 21.1** De Beheerder heeft een Beleggingscommissie benoemd. De Beleggingscommissie bestaat uit drie (3) leden.
- 21.2** De leden van de Beleggingscommissie worden telkens benoemd voor een periode van maximaal vier (4) jaar vanaf het moment van benoeming. De leden van de Beleggingscommissie zijn tweemaal herkiesbaar.
- 21.3** Eén lid van de Beleggingscommissie wordt door de Beheerder benoemd. De overige twee leden van de Beleggingscommissie worden gekozen met gewone meerderheid in een vergadering van Participanten die minimaal 20 Participaties houden. Bij deze verkiezing heeft iedere Participant die minimaal 20 Participaties houdt één stem. De Participanten met minder dan 20 Participaties worden voor deze vergadering niet opgeroepen en hebben ook geen stem in deze vergadering.
- 21.4** Het lid van de Beleggingscommissie dat is benoemd door de Beheerder kan door de Beheerder te allen tijde worden geschorst of ontslagen. De overige twee leden van de Beleggingscommissie die door vergadering van Participanten die minimaal 20 Participaties houden is benoemd, kan eveneens te allen tijde worden geschorst of ontslagen door deze vergadering.
- 21.5** Een Participant met minimaal 20 Participaties kan zichzelf of een andere Participant, na goedkeuring door de Beheerder, voor benoeming als lid van de Beleggingscommissie voordragen. Indien de betreffende Participanten geen voordracht doen voor de benoeming voor de overige twee leden van de Beleggingscommissie, zal de Beheerder een bindende voordracht doen.

- 21.6** De leden van de Beleggingscommissie ontvangen een door de Beheerder vast te stellen onkostenvergoeding voor hun werkzaamheden.
- 21.7** De Beleggingscommissie heeft als primaire taak om erop toe te zien dat de Beheerder bij de samenstelling en het beheer van de beleggingsportefeuille van het Fonds handelt binnen het Beleggingskader en heeft verder als taken en verantwoordelijkheden:
- (a) de advisering van de Beheerder bij de aankoop en verkoop van Objecten;
  - (b) het met de Beheerder bespreken van de jaarlijkse begroting van het Fonds;
  - (c) het met de beheerder bespreken van het jaarlijkse Uitpondplan van het Fonds;
  - (d) de advisering van de Beheerder bij investeringen door het Fonds die niet zijn opgenomen in de jaarlijkse begroting van het Fonds en die meer dan EUR 50.000 bedragen;
  - (e) de beoordeling en goedkeuring van het dividendbeleid van het Fonds;
  - (f) de advisering van de Beheerder bij het wijzigen van het Beleggingskader;
  - (g) het beoordelen of een vastgoedtransactie of financieringsverplichtingen door het Fonds aangegaan kan worden, indien in de betreffende situatie sprake is van een tegenstrijdig belang bij de (i) Beheerder, (ii) aan de Beheerder gelieerde partijen of (iii) haar bestuurders.

## **22 TOEPASSELIJKHEID EN WIJZIGING FONDSVOORWAARDEN**

- 22.1** Door het verkrijgen van een Participatie onderwerpt een Participant zich aan de bepalingen van de Fondsvoorwaarden. Een exemplaar van de Fondsvoorwaarden is beschikbaar in Mijn Duinweide.
- 22.2** Deze Fondsvoorwaarden kunnen op voorstel van de Beheerder worden gewijzigd door de Beheerder en de Juridisch Eigenaar na voorafgaande goedkeuring van de vergadering van Participanten.
- 22.3** De Beheerder maakt een voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden bekend aan het in artikel 10.2 bedoelde (e-mail) adres van iedere Participant alsmede op zijn website en in "Mijn Duinweide" van de Participanten. De Beheerder licht het voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden toe op zijn website. Indien de uiteindelijke wijziging van de Fondsvoorwaarden afwijkt van het voorstel zoals dat

was vermeld op de website van de Beheerder, maakt de Beheerder de wijziging eveneens bekend aan het in artikel 10.2 bedoelde (e-mail)adres van iedere Participant alsmede op zijn website.

Indien door de wijziging rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan de Participanten worden opgelegd of, wordt de wijziging niet ingeroepen voordat een maand is verstreken na de bekendmaking van het voorstel.

Een wijziging van het beleggingsbeleid van het Fonds kan eveneens niet worden ingeroepen voordat een maand is verstreken na bekendmaking van het voorstel tot wijziging door de Beheerder.

## **23 VERKOOP OBJECTEN | ONTBINDING**

**23.1** Op voorstel van de Beheerder is de vergadering van Participanten bevoegd te besluiten tot verkoop van de Objecten, gevolgd door ontbinding van het Fonds.

**23.2** 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 tot het vermogen van het Fonds behorende Objecten te vervreemden en alle schulden van het Fonds te voldoen.

**23.3** Bij een ontbinding van het Fonds wordt een eventueel resterend liquidatieoverschot als volgt uitgekeerd:

(a) aan de Beheerder de Performance fee van vijftwintig procent (25%) over het Netto-verkoopresultaat bij de verkoop van de Objecten, mits het Netto-verkoopresultaat van de Objecten positief is; en

(b) het restant aan de Participanten in verhouding van het aantal Participaties en Deelparticipaties dat door een Participant wordt gehouden.

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

## **24 TOEPASSELIJK RECHT | BEVOEGDE RECHTER**

**24.1** Deze Fondsvoorwaarden zijn uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht.

**24.2** Alle geschillen, geschillen over het bestaan en de geldigheid daaronder begrepen, die ontstaan in verband met deze Fondsvoorwaarden, zullen worden

beslecht door arbitrage overeenkomstig het reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.

**24.3** Daarbij geldt:

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

## **II. TOEKENNING PARTICIPATIES TEGEN INBRENG**

### **II.1. Toekenning Participaties tegen inbreng van de economische gerechtigheid tot de Activa en Passiva**

- II.1.1. In vervolg op overweging (E) van deze overeenkomst komen Partijen hierbij overeen dat aan DWW bij deze overeenkomst elfduizend éénhonderd achttien (11.118) Participaties (de "**Participaties DWW**") worden toegekend tegen inbreng van de economische gerechtigheid tot de Activa en Passiva in het Fonds.
- II.1.2. Ter uitvoering van het bepaalde in artikel II.1.1 kent het Fonds de Participaties DWW toe aan DWW, onder de verplichting voor DWW de economische gerechtigheid tot de Activa en Passiva in te brengen in het Fonds.
- II.1.3. De waarde van de economische gerechtigheid tot de Activa en Passiva blijkt uit het overzicht als opgenomen in bijlage 1 en is gelijk aan de toekenningsprijs voor de Participaties DWW.
- II.1.4. DWW aanvaardt de Participaties DWW, een en ander op de wijze als bepaald in deze Fondsvoorwaarden, die op de Participaties DWW van toepassing zijn, onder de verplichting de economische gerechtigheid tot de Activa en Passiva in te brengen in het Fonds.
- II.1.5. Ter voldoening aan de verplichting als omschreven in artikel II.1.2 levert DWW thans de economische gerechtigheid tot de Activa en Passiva aan het Fonds, die de economische gerechtigheid tot de Activa en Passiva in levering aanvaardt.
- II.1.6. Ten gevolge van de inbreng van de economische gerechtigheid tot de Activa en Passiva in het Fonds komen vanaf heden alle rechten en verplichtingen ten opzichte van de Activa en Passiva en hiermee het risico op waardeveranderingen van de Activa en Passiva toe aan het Fonds.

### **II.2. Overdrachtsbelasting**

Partijen verklaren dat als gevolg van de inbreng van de economische gerechtigheid tot de Activa en Passiva door DWW in het Fonds, er geen wijzigingen plaatsvinden van een belang in de economische eigendom van de registergoederen, die onderdeel uitmaken van de Activa als omschreven in bijlage 1 bij deze overeenkomst (de "**Registergoederen**"), aangezien het economisch belang in de Registergoederen via de Participaties DWW nog steeds volledig bij DWW berust als enig Participant. Partijen verklaren dat de inbreng van de economische gerechtigheid tot de Activa en Passiva in het Fonds derhalve geen belastbaar feit voor de overdrachtsbelasting bewerkstelligt.



## II.3. Register

De Beheerder zal de Participaties DWW op naam van DWW registreren in het door de Beheerder bijgehouden register, zoals bedoeld in artikel 10.2 van de Fondsvoorwaarden.

*[ondertekeningpagina volgt]*

**TEN BEWIJZE WAARVAN:**

deze overeenkomst overeenkomstig het hieronder bepaalde is ondertekend op 30 december 2024.

**Duinweide Investerings N.V.**

\_\_\_\_\_  
Door: L.E.P. Benedek  
Titel: bestuurder

\_\_\_\_\_  
Door: J.C.J. Mondt  
Titel: bestuurder

**Duinweide Woningen Juridisch Eigenaar B.V.**

\_\_\_\_\_  
Duinweide Investerings N.V.  
Door: L.E.P. Benedek  
Titel: bestuurder

\_\_\_\_\_  
Duinweide Investerings N.V.  
Door: J.C.J. Mondt  
Titel: bestuurder

**Bijlage 1**  
**Overzicht activa en passiva DWW per 30 december 2024**

**Overzicht van Activa en Passiva**

30 december 2024

**Activa****Beleggingen**

## Vastgoedbeleggingen

|                                    |            |             |
|------------------------------------|------------|-------------|
| Den Bosch, Beeckendael             | 4.978.000  |             |
| Zaltbommel, Fiep Westendorp plein  | 7.946.000  |             |
| Leiden, Kooiplein / Bernhardstraat | 11.341.000 |             |
| Helmond, Schoolstraat              | 3.505.000  |             |
| Alphen a/d Rijn, Lupinesingel      | 5.320.000  |             |
| Goes, Hout- & Keteikade            | 4.760.000  |             |
| Zaltbommel2, Buys Ballot           | 4.325.000  |             |
| Beek en Donk, De hoeve/tam/harp    | 9.088.000  |             |
| Bodegraven, Baas en domburg        | 4.127.000  |             |
| Uden, Staaldraad                   | 4.717.000  |             |
| Bergen op Zoom, Onder de Jefkes    | 3.779.000  |             |
| Purmerend                          | 5.193.000  |             |
| Den Haag, AG                       | 5.249.000  |             |
| Nijmegen I                         | 3.953.000  |             |
| Rotterdam                          | 10.997.000 |             |
| Teteringen                         | 3.537.000  |             |
| Nijmegen II                        | 14.560.000 |             |
| Noordwijkerhout                    | 5.940.000  |             |
| Rotterdam II                       | 21.750.000 |             |
|                                    |            | 135.065.000 |

**Vorderingen**

## Overige vorderingen

19.010

## Overlopende activa

|                                        |         |         |
|----------------------------------------|---------|---------|
| Rekening-courant vastgoedbeheerder BVB | 600.000 |         |
|                                        |         | 619.010 |

## Liquide middelen (rekening-courant)

2.545.594

**Totaal activa****138.229.603****Passiva****Achterblijvend kapitaal**

111

**Langlopende schulden**

## Schulden aan banken

|                                  |            |            |
|----------------------------------|------------|------------|
| ING Real Estate Finance 10023328 | 2.618.620  |            |
| ING Real Estate Finance 10023786 | 2.100.000  |            |
| ING Real Estate Finance 10024398 | 3.095.292  |            |
| ING Real Estate Finance 10024664 | 1.200.000  |            |
| ING Real Estate Finance 10024665 | 2.250.000  |            |
| ING Real Estate Finance 10024669 | 1.400.000  |            |
| ING Real Estate Finance 10025393 | 1.296.389  |            |
| ING Real Estate Finance 10025807 | 231.869    |            |
| ING Real Estate Finance 10025808 | 1.650.000  |            |
| ING Real Estate Finance 10025882 | 4.200.000  |            |
| ING Real Estate Finance 10025883 | 1.644.131  |            |
| ING Real Estate Finance 10026682 | 6.491.469  |            |
| ING Real Estate Finance 10026957 | 3.600.000  |            |
| ING Real Estate Finance 10026779 | 19.435.000 |            |
| ING Real Estate Finance 10027217 | 3.589.714  |            |
| ING Real Estate Finance 10029948 | 10.400.000 |            |
|                                  |            | 65.202.484 |

**Kortlopende schulden**

## Kortlopend deel schulden aan banken

|                                  |           |  |
|----------------------------------|-----------|--|
| ING Real Estate Finance 10022050 | 5.091.500 |  |
|----------------------------------|-----------|--|

## Belastingen en premies sociale verzekeringen

116.739

## Overlopende passiva

|                                              |         |           |
|----------------------------------------------|---------|-----------|
| Advies- en accountantskosten                 | 44.165  |           |
| Waarborgsommen                               | 928.000 |           |
| Servicekosten                                | 270.281 |           |
| Nog te betalen rente                         | 445.136 |           |
| Uit te keren dividenden                      | 661.521 |           |
| Performance fee, Duinweide Investerings N.V. | 267.000 |           |
| Overige overlopende passiva                  | 37.000  |           |
|                                              |         | 7.861.342 |

**Totaal passiva****73.063.937**

Cijfers zijn nog niet door de externe accountant gecontroleerd. Verder kunnen bedragen, ondanks dat de beheerder een zorgvuldige prognose en inschatting heeft gemaakt, in de uiteindelijke jaarrekening iets afwijken. Daardoor is het mogelijk dat de uiteindelijke waarde per participatie en het kapitaal bij aanvang van de FGR gering afwijkt van dit overzicht van activa en passiva per 30 december 2024.

## Verschil activa en passiva (kapitaal)

65.165.665,82

## Waarde per participatie

11.118 participaties

5.861,28

## **Bijlage 2** **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 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 en uiterlijk in de maand juni voorafgaand aan het boekjaar waarop de Begroting betrekking heeft ter goedkeuring voorleggen aan Beleggingscommissie. 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

Indien de Beheerder niet binnen een redelijke termijn, hierbij te stellen op maximaal één (1) maand na toezending van de betreffende Begroting, een (schriftelijke) reactie van de Beleggingscommissie ontvangt, wordt de Begroting geacht akkoord te zijn bevonden

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
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. de benoeming van de externe taxateurs voor de jaarlijkse waardering van de Objecten
6. de communicatie aan de Participanten over de gang van zaken bij het Fonds
7. 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
8. het jaarlijks opmaken van 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, 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. De jaarrekening dient te worden gecontroleerd door een registeraccountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen. De Accountant dient een controleverklaring uit te brengen die onderdeel uitmaakt van het Jaarverslag
9. 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
10. besluitvorming voorbereiden betreffende (i) dividenduitkeringen door het Fonds en (ii) eventuele wijziging van de Fondsvoorwaarden

11. de administratie van het Fonds
12. investor relations, waaronder is begrepen het onderhouden van contacten met (potentiële) investeerders in het Fonds en het bijeenroepen en verzorgen van de Participantenvergadering
13. het begeleiden van een Emissie en indien vereist het opstellen van een prospectus voor de betreffende Emissie
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 toezichhouders, AFM of DNB
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

\*\*\*

## Bijlage 3 Verklaring

### Duinweide Woningen

Duinweide Investerings N.V., te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van Duinweide Woningen Juridisch Eigenaar B.V. in haar hoedanigheid van juridisch gerechtigde tot de activa en passiva van het fonds voor gemene rekening: Duinweide Woningen, verklaart hierbij de volgende verzoeken tot inkoop en verzoeken tot toekenning de dato [●] te accepteren en daarmee op hetzelfde moment te laten uitvoeren.

| Verzoek tot inkoop |                      |                          |
|--------------------|----------------------|--------------------------|
| Naam investeerder  | Aantal Participaties | Aantal Deelparticipaties |
|                    |                      |                          |
|                    |                      |                          |
|                    |                      |                          |
|                    |                      |                          |

| Verzoek tot toekenning |                      |                          |
|------------------------|----------------------|--------------------------|
| Naam investeerder      | Aantal Participaties | Aantal Deelparticipaties |
|                        |                      |                          |
|                        |                      |                          |
|                        |                      |                          |
|                        |                      |                          |

Door ondertekening van deze Verklaring zal de toekenning respectievelijk de inkoop van de Participaties en Deelparticipaties tegelijkertijd per voormelde datum geschieden.

### Duinweide Investerings N.V.

\_\_\_\_\_  
Door:

Titel:

Datum:

\_\_\_\_\_  
Door:

Titel:

Datum:



## **Bijlage 4** **Waarderingsgrondslagen**

### **Grondslagen voor de waardering van Fondsactiva en Fondspassiva**

#### *Financiële instrumenten*

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan. Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

#### *Vastgoedbeleggingen*

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardestijgingen te realiseren, en niet voor eigen gebruik. De Objecten worden op het moment van aankoop opgenomen tegen de Aankoopsom (jaarrekening: verkrijgingsprijs) vermeerderd met aankoopkosten, zijnde de reële waarde op moment van aankoop, tot aan de eerste rapporteringsdatum nadat het Object is aangeschaft, vanaf welke datum de reële waarde van het Object wordt toegepast. De Aankoopsom omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De waarde van de Objecten wordt vermeerderd met de gedane investeringen ten behoeve van het betreffende Object, gevolgd door aanpassing aan reële waarde van het Object per eerstvolgende rapporteringsdatum. De uitgaven, inzake onderhoud, na eerste verwerking van een vastgoedbelegging worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen.

Alle overige uitgaven worden verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening in de periode dat deze zich voordoen.

Op Objecten wordt niet afgeschreven, aangezien zij zijn opgenomen tegen reële waarde.

De reële waarde wordt gebaseerd op de marktwaarde (Kosten koper (k.k.)), dat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een Object op de betreffende waarderingdatum

kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid waren. De reële waarde wordt benaderd volgens een intern waardingsmodel op basis van de DCF (Discounted Cash Flow) methode. De reële waarde van de Objecten wordt ieder halfjaar op basis van de hiervoor vermelde interne waardingsmethode (DCF-methode) bepaald. Daarnaast wordt ten minste een deel van de portefeuille in het boekjaar ter toetsing extern getaxeerd op basis van een rolatie-schema.

Wijzigingen in de reële waarde van Objecten worden in de winst- en-verliesrekening opgenomen in de ongerealiseerde resultaten in de periode waarin zij zich voordoen. Winsten of verliezen die voortvloeien uit de verkoop van een Object worden bepaald als het verschil tussen de netto verkoopopbrengst en de laatst gehanteerde boekwaarde van het betreffende Object.

#### *Verstreckte leningen, vorderingen en overlopende activa*

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde inclusief transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht op de betreffende vordering(en). Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

#### *Liquide middelen*

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde en staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van het Fonds.

#### *Eigen vermogen*

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering van het eigen vermogen gebracht.

Financiële instrumenten, die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten. Kosten voor het plaatsen van aandelen worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

## *Herwaarderingsreserve*

Waardevermeerderingen ten opzichte van de historische kostprijs, zijnde de aankoopprijs vermeerderd met aankoopkosten, van activa die worden gewaardeerd tegen reële waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. Waardevermeerderingen van die activa worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. Daarnaast wordt voor die activa een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves als geen sprake is van marktnoteringen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief (als zijnde een kasstroom genererende eenheid) en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Herwaarderingsreserves worden jaarlijks aangepast voor de ongerealiseerde waardeveranderingen, tenzij deze cumulatief lager liggen dan de kostprijs.

De historische kostprijs omvat de verkrijgingsprijs vermeerderd met aankoopkosten en met de met de gedane investeringen ten behoeve van het betreffende Object.

Als een actief wordt vervreemd valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves.

## *Schulden*

Financiële instrumenten, die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

### *Langlopende schulden*

Rentedragende financieringen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde, die gelijk staat aan de reële waarde verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende financieringen. Deze kosten worden geamortiseerd over de looptijd van de financiering.

Na de eerste verwerking worden de rentedragende financieringen verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij een eventueel verschil tussen de kostprijs en de af te lossen schuld in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van de rentedragende financiering wordt verantwoord. Rentedragende schulden met een looptijd van meer dan één jaar worden verantwoord onder de langlopende schulden. Eventuele aflossingen op rentedragende financieringen binnen één jaar worden verantwoord onder de kortlopende schulden.

## *Kortlopende schulden*

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

## **Grondslagen voor resultaatbepaling**

### *Resultaatbepaling*

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de netto-omzet en de kosten en andere lasten van het verslagjaar met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.

Winsten zijn verantwoord in het jaar waarin de goederen zijn geleverd c.q. de diensten zijn verricht. Verliezen welke hun oorsprong vinden in het boekjaar zijn in aanmerking genomen zodra deze voorzienbaar zijn.

### *Huuropbrengsten*

Huuropbrengsten worden op het niveau van de afzonderlijke overeenkomst(en) verantwoord waarbij bedragen die het fonds voor eigen rekening ontvangt als opbrengsten worden verwerkt. Bedragen die het fonds voor derden ontvangt worden niet als opbrengsten verwerkt. Voor het bepalen van de transactieprijs gaat het fonds ervan uit dat de diensten in overeenstemming met de desbetreffende overeenkomst worden geleverd. Opbrengsten omvatten uitsluitend de bruto vermeerderingen van economisch potentieel die de vennootschap voor eigen rekening heeft ontvangen respectievelijk te vorderen heeft.

Huuropbrengsten worden opgenomen in de netto-omzet tegen de reële waarde van de ontvangen of te ontvangen vergoeding, na aftrek van tegemoetkomingen en kortingen. Hierbij houdt het fonds op voorhand geen rekening met kredietrisico, eventuele afwaarderingen als gevolg van het kredietrisico worden als kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Bij de bepaling en verantwoording van de huuropbrengsten is aansluiting gezocht bij de aangepaste RJ-richtlijn 270.1 inzake de winst- en verliesrekening. Dit heeft overigens niet geleid tot materiele aanpassingen. Het bedrag van de huuropbrengsten wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer deze opbrengsten op betrouwbare wijze kunnen worden bepaald en de inning van de te ontvangen vergoeding waarschijnlijk is.

Hierbij is rekening gehouden met de mate waarin de prestatie, in dit geval de dienstverlening, in de vorm van verhuur van de vastgoedbeleggingen, op balansdatum verricht is en de reeds gemaakte kosten en de kosten die (mogelijk) nog moeten worden

gemaakt om de dienstverlening te voltooien op betrouwbare wijze kunnen worden bepaald.

## *Exploitatiekosten*

De exploitatiekosten worden verwerkt in de periode waarop zij betrekking hebben.

## *Waardeveranderingen van beleggingen*

Waardeveranderingen van beleggingen betreft de gerealiseerde of ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedbeleggingen.

## *Bedrijfslasten*

De bedrijfslasten worden verwerkt in de periode waarop zij betrekking hebben.

## *Financieringslasten*

De financieringslasten betreffen de op de verslagperiode betrekking hebbende rentebaten en -lasten van uitgegeven en ontvangen leningen. Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren. De financieringslasten worden verantwoord onder de bedrijfslasten.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst-en-verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

## **Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van rente en betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

\*\*\*