



DUINWEIDE

*Investerings NV*

INFORMATIEMEMORANDUM

DUINWEIDE  
WONINGEN 3

*31 oktober 2024*

## A ALGEMENE FONDS GEGEVENS

Dit Informatiememorandum wordt gepubliceerd in verband met de aanbieding van Participaties in het closed-end Fonds voor Gemene Rekening (FGR): Duinweide Woningen 3 ("Fonds") door Duinweide Investerings N.V. Een Participatie geeft recht op een evenredig aandeel in het kapitaal van het Fonds. Het Fonds biedt maximaal 255 Participaties in het Fonds aan, met een waarde van EUR 50.000 per stuk, exclusief Emissievergoeding. De minimale afname bedraagt 2 Participaties, zodat een Participant met minstens EUR 100.000 deelneemt in het Fonds.

Inschrijving start op de datum van dit Informatiememorandum. Inschrijving sluit zodra alle Participaties zijn toegewezen of indien de Beheerder hiertoe besluit.

Geplande Emissiedatum Fonds is 31 oktober 2024.

De in dit Informatiememorandum opgenomen definities zijn geschreven met een hoofdletter en worden in hoofdstuk 11, "Definities" nader omschreven.

## B BELANGRIJKE INFORMATIE

*De definities zoals opgenomen in Hoofdstuk 11 "Definities" van dit Informatiememorandum gelden onverkort ten aanzien van dit gedeelte "Belangrijke Informatie".*

Geïnteresseerden in de verwerving van Participaties in het Fonds worden nadrukkelijk gewezen op het feit dat aan iedere vorm van beleggen financiële risico's zijn verbonden. Mogelijke verkrijgers van Participaties wordt geadviseerd de volledige inhoud van het Informatiememorandum te lezen en zich te wenden tot de eigen adviseur, zodat een afgewogen oordeel kan worden gevormd over de inhoud en betekenis van het Informatiememorandum.

Duinweide Investerings N.V. (de "**Beheerder**") verklaart dat de gegevens die zijn opgenomen in dit Informatiememorandum zorgvuldig zijn opgesteld en, voor zover redelijkerwijs bekend, in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Informatiememorandum zou wijzigen. Alle informatie afkomstig van derden is correct weergegeven en er zijn, voor zover de Beheerder weet en heeft kunnen opmaken uit de door derden gepubliceerde informatie, geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou zijn. Dit sluit echter niet uit dat één of meer van de geraadpleegde informatiebronnen onjuist en/of onvolledig kunnen zijn, of dat er informatiebronnen met een afwijkende opinie zijn.

De Beheerder verklaart eveneens dat hij, het Fonds en de Bewaarder voldoen aan de bij of krachtens de Wft gestelde regels. Het Informatiememorandum voldoet voorts aan de bij of krachtens de Wft gestelde regels, waaronder aan de eisen die artikel 23 van de AIFM Richtlijn stelt aan de te verstrekken informatie

*Voor alle in het Informatiememorandum geprognosticeerde rendementen geldt dat aan het deelnemen in het Fonds risico's zijn verbonden. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten en/of geprognosticeerde rendementen bieden geen garantie voor de toekomst.*

Uitsluitend de Beheerder is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de inhoud van dit Informatiememorandum. Niemand is gerechtigd om door of namens de Beheerder en/of het Fonds enige informatie te verstrekken of enige verklaring af te leggen voor zover die informatie niet ook in het Informatiememorandum vermeld staat. Voorts mag de inhoud van het Informatiememorandum niet zonder de uitdrukkelijke schriftelijke goedkeuring van de Beheerder worden verspreid onder derden om andere redenen dan ter beoordeling van de daarin opgenomen investeringspropositie.

De Beheerder heeft zich laten bijstaan door adviseurs. De verantwoordelijkheid van die adviseurs (jegens de Beheerder) is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies.

De verstrekking en verspreiding van het Informatiememorandum en de uitgifte en/of het aanbod van Participaties kunnen in bepaalde rechtsgebieden onderworpen zijn aan juridische beperkingen. De Beheerder aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor welke schending dan ook van enige zodanige beperking. Verder geldt dat het aanbieden, verkopen en leveren van de Participaties evenzo onderworpen kan zijn aan (wettelijke) beperkingen voortvloeiende uit de Wft en/of de Wwft.

De Beheerder verzoekt de belegger zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. De Beheerder aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de schending van enige zodanige beperking door de belegger of wie dan ook, ongeacht of deze een mogelijke houder is van de Participaties.

In dit Informatiememorandum is een aanbod van Participaties in het Fonds opgenomen. Duinweide Investerings N.V. staat als Beheerder onder gedragstoezicht van de Autoriteit Financiële Markten ("**AFM**") en prudentieel toezicht van De Nederlandsche Bank ("**DNB**"). De AFM heeft Duinweide Investerings N.V. een vergunning verstrekt als bedoeld in artikel 2:65 Wft.

Het Informatiememorandum verschijnt alleen in de Nederlandse taal. Op het Informatiememorandum is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Alphen aan den Rijn, 31 oktober 2024

Duinweide Investerings N.V.

## C KENMERKEN

### *GEGEVENS VASTGOEDFONDS*

Het Fonds is een closed-end Fonds voor Gemene Rekening, welke enkel belegt in het Object gelegen te Elst, Gelderland. Het Object omvat 3 locaties bestaande uit 74 appartementen en 74 parkeerplaatsen gelegen op eigen grond aan de Basilica (1 complex) en Tempellaan (2 complexen). De woningen van het Object zullen gedurende de looptijd van het Fonds passief worden uitgepond. Dit houdt in dat wanneer de lopende huurovereenkomst met betrekking tot een woning van het Object wordt opgezegd, deze woning individueel wordt verkocht. Hierdoor is er gedurende de looptijd sprake van Exploitatierendement (vanwege de huuropbrengsten) en Uitpondrendement (vanwege de verkoop van de individuele woningen).

### *DOEL FONDS*

Het beleggen in het Object, bestaande uit verhuurde woningen en parkeerplaatsen, waarbij wanneer een woning leegkomt deze woning individueel wordt verkocht.

### *OBJECT OVERZICHT*

- Bouwjaar: 2007
- Energielabel: 72 appartementen met label A, 2 appartementen met label B
- Gemiddeld vloeroppervlakte per appartement: 102 M<sup>2</sup> GBO
- Huidige huur totaal: EUR 1.016.720
- Gemiddelde huur per maand per appartement: EUR 1.145
- Taxatiewaarde: EUR 21.300.000
- Leegwaarde: EUR 33.800.000
- Leegwaarde per appartement: EUR 457.000

### *FINANCIEEL OVERZICHT*

- Koopsom onroerende zaken: EUR 20.650.000 (K.K.)
- Kapitalisatiefactor: 20,3
- Fondsomvang: EUR 24.750.000
- Bijengebracht kapitaal: EUR 12.750.000
- 255 Participaties van EUR 50.000 (minimale afname 2)
- Externe Financiering: EUR 12.000.000
- Rekenrente Financiering: 5,0 %

### *RENDEMENTEN GEDURENDE DE BEOOGDE LOOPTIJD*

- Verwacht jaarlijks gemiddeld Uitgekeerd rendement 7,5%
- Verwacht jaarlijks gemiddeld Indirect rendement 1,5%
- Verwacht jaarlijks gemiddeld Totaal rendement 9,0%
- Verwacht Internal Rate of Return (IRR) 8,0%

## INHOUDSOPGAVE

A	Algemene Fonds gegevens .....	2
B	Belangrijke Informatie.....	3
C	Kenmerken .....	5
1	Samenvatting .....	7
2	Risico's .....	10
3	Marktinformatie .....	18
4	Vastgoedportefeuille .....	23
5	Financiële kenmerken .....	27
6	Fiscale aspecten .....	49
7	Fondsstructuur, beheer en governance .....	54
8	Participaties en deelname.....	74
9	Waarderingsgrondslagen.....	80
10	Betrokken partijen .....	85
11	Definities .....	87
12	Informatieverstrekking.....	96
	Bijlage A – Fondsvoorwaarden.....	100
	Bijlage B – Verslag van de accountant.....	101

# 1 SAMENVATTING

## 1.1 DUINWEIDE INVESTERINGEN N.V.

De Beheerder, Duinweide Investerings N.V., biedt u aan om te investeren in Duinweide Woningen 3 ("Fonds"). Het Fonds belegt in een drietal wooncomplexen gelegen in Elst, Gelderland. Het Fonds is voornemens leegkomende woningen individueel te verkopen (c.q. passief uitponden) gedurende een periode van 10 jaar. Naast Duinweide Woningen 3 beheert Duinweide Investerings N.V. 8 beleggingsinstellingen en heeft Duinweide Investerings N.V. reeds 9 beleggingsinstellingen met succes te weten afronden.

## 1.2 BELEGGINGSBESLISSING

Deze samenvatting moet gelezen worden als een inleiding op het Informatiememorandum. Iedere beslissing om te beleggen, moet gebaseerd zijn op de bestudering van het gehele Informatiememorandum met bijlagen door een potentiële Participant. De Beheerder kan wettelijk aansprakelijk worden gesteld, doch enkel indien de samenvatting die samen met de andere delen van het Informatiememorandum wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien de samenvatting gelezen in samenhang met de andere delen van het Informatiememorandum, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in die effecten te investeren.

## 1.3 VERWACHTE OPBRENGSTEN

De verwachte looptijd van het Fonds is gesteld op onbepaalde tijd, maar zal naar verwachting circa tien jaar zijn. Voor de rendementsprognose is uitgegaan van een looptijd van 10 jaar, waarbij het gemiddeld Uitgekeerd rendement van het Fonds 7,5% per jaar zijn. Na afloop van elk kwartaal vindt de uitkering alsmede een eventuele terugbetaling van het Bijgebracht kapitaal per Participatie plaats. In jaar één is de verwachte rendementsuitkering 7,1%. Het verwachte Gemiddeld totaalrendement (de som van het gemiddeld Uitgekeerd rendement en het gemiddeld Indirect rendement) bedraagt 9,0% en de IRR bedraagt 8,0%.

## 1.4 BIJEENGEBRACHT KAPITAAL

Het Bijgebracht kapitaal is EUR 12.750.000 verdeeld over 255 Participaties van EUR 50.000 elk. De totale Fondsinvestering bedraagt EUR 24.750.000. Het Bijgebracht kapitaal wordt gedurende de looptijd terugbetaald aan Participanten door middel van het Uitpondresultaat. Het resterend Bijgebracht kapitaal wordt bij verkoop van de Resterende woningen terugbetaald.

## 1.5 FISCALE ASPECTEN

In hoofdstuk 6 wordt uitleg gegeven over de fiscale aspecten van de belegging in het Fonds voor zowel Box 3 beleggers, alsmede beleggers die via een vennootschap participeren.

## 1.6 FINANCIERINGSINFORMATIE

Door middel van het aangaan van een eerste bankhypothek zal het Fonds met EUR 12.000.000 aan vreemd vermogen (de "Financiering") worden gefinancierd. Als zekerheid voor de Financiering wordt ten behoeve van de Financier een recht van hypotheek op het Object gevestigd en worden de huur- en verzekeringspenningen en overige bestandsdelen van het Fonds aan de Financier verpand. Bij eventuele tekorten kunnen de Participanten niet voor meer aangesproken worden dan voor het Bijgebracht kapitaal.

Het Fonds lost een gedeelte van de Financiering gedurende de looptijd van het Fonds af middels het Uitpondresultaat. De Financiering bedraagt bij aanvang van het Fonds circa 48,5% van de Fondsinvestering van het Fonds en 56,3% van de door Financier getaxeerde waarde van het Object.

### **1.7 JURIDISCHE STRUCTUUR**

Het Fonds is een closed-end beleggingsinstelling (een fonds voor gemene rekening) en is aangegaan onder Nederlands recht. Het Fonds kwalificeert als alternatieve beleggingsinstelling in de zin van de AIFM Richtlijn. Het Fonds is niet beursgenoteerd; de Participaties zijn echter wel (beperkt) verhandelbaar. Beleggers kunnen deelnemen in het Fonds door het verkrijgen van Participaties.

Als Beheerder treedt Duinweide Investerings N.V. op, welke zal optreden voor en ten behoeve van alle Participanten. De Beheerder zal het Object goed onderhouden, heeft direct contact met de huurders en streeft naar een maximale waarde creatie op de lange termijn voor de Participanten.

De Participanten zijn niet aansprakelijk voor verbintenissen die het Fonds aangaat. Participanten dragen niet verder bij in het verlies dan tot het bedrag van hun inleg. Meer informatie hierover vindt u in hoofdstuk 7, 'Fondsstructuur, beheer en governance'.

### **1.8 PROCEDURE INSCHRIJVING**

Wanneer u belangstelling heeft voor deelname in het Fonds, dan kunt u zich aanmelden via de Website of de Beheerder. Participanten kunnen zowel natuurlijke personen als rechtspersonen zijn. De toewijzing op de inschrijving wordt bepaald door de volgorde van binnenkomst. Na inschrijving op Mijn Duinweide beslist de Beheerder over definitieve toewijzing.

### **1.9 LOOPTIJD VAN DE BELEGGING**

De juridische looptijd van het Fonds is onbepaald. De verwachte looptijd van het Fonds is gesteld op tien jaar. De looptijd van het Fonds is afhankelijk van het verloop van het passief uitponden van het Object en het meest optimale moment van verkoop van de Resterende woningen. Voor de rendementsprognose is uitgegaan van een looptijd van 10 jaar. Deze looptijd kan bijvoorbeeld worden verlengd indien (i) het aantal uitgeponde woningen lager ligt dan zoals opgenomen in de rendementsprognose of (ii) de vergadering van Participanten besluit de Resterende Woningen niet aan het einde van de verwachte looptijd gezamenlijk te verkopen, maar individueel uit te ponden. Het Fonds wordt ontbonden bij besluit van de Beheerder na voorafgaande goedkeuring van de vergadering van Participanten.

### **1.10 RISICO'S**

Aan het beleggen in vastgoed zijn risico's verbonden. Deze risico's kunnen nadelige gevolgen hebben voor het geprognosticeerde rendement en voor de ingelegde gelden van de Participant. De waarde van de belegging kan zowel stijgen als dalen en de mogelijkheid bestaat dat Participanten minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd of dat zelfs de inleg geheel verloren gaat. De belangrijkste risico's zijn het risico betreffende de indexatieclausule, het rente- en herfinancieringsrisico, het overheidsrisico, en het risico op maatregelen van de overheid inzake uitponden. Hierover leest u meer in hoofdstuk 2, 'Risico's'.



## 1.11 TOEZICHT

Het Fonds kwalificeert als alternatieve beleggingsinstelling in de zin van de AIFM Richtlijn. In dit Informatiememorandum is een aanbod van Participaties opgenomen. Duinweide Investerings N.V. staat als beheerder onder toezicht van de AFM en DNB waarbij de AFM een vergunning heeft verleend op grond van artikel 2:65, eerste lid, sub a van de Wet op het financieel toezicht (Wft) teneinde op te treden als Beheerder van beleggingsinstellingen in de zin van artikel 1:1 Wft.



## 2 RISICO'S

Aan het beleggen in vastgoed zijn risico's verbonden. Het manifesteren van deze risico's kan de financiële positie van het Fonds en daarmee de waarde van- en het rendement op de Participaties negatief beïnvloeden. De mogelijkheid bestaat dat Participanten minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Een Participant kan zelfs zijn volledige inleg verliezen, maar nooit meer dan dat.

In dit hoofdstuk staan de materiële risico's beschreven die verbonden zijn aan een investering in het Fonds. Onderstaande risicofactoren zijn omstandigheden die zich zouden kunnen voordoen. De risico's zijn per categorie opgenomen op volgorde van materialiteit. Materialiteit betreft het product van (i) de waarschijnlijkheid (kans) waarmee de risico's zich kunnen voordoen en (ii) de verwachte omvang (impact) van het negatieve effect ervan. Derhalve is het eerstgenoemde risico het meest materiële risico.

Mogelijke kopers van Participaties wordt geadviseerd deskundig financieel, juridisch en fiscaal advies in te winnen zodat – gegeven de persoonlijke inkomens- en vermogenspositie van de individuele belegger – het risicoprofiel van het Fonds individueel gewogen kan worden in de investeringsbeslissing van de belegger.

### 2.1 RISICO'S VERBONDEN AAN DE (FINANCIERINGS-)STRUCTUUR VAN HET FONDS

#### 2.1.1 RENTE- EN HERFINANCIERINGSRISICO

**Het risico dat de rente hoger ligt dan opgenomen in de rendementsprognose en/of de Financier na afloop van de rentevast periode de Financiering niet wenst te verlengen.**

Het Fonds sluit een Financiering af met verschillende rentevaste periodes en in samenhang met de Uitponding een gedeelte variabele rente. Na de rentevaste periode moet er een nieuwe Financiering worden overeengekomen. De rente voor deze nieuwe financiering zal dan afhankelijk zijn van de op dat moment geldende marktcondities. De nieuwe rente kan hierdoor hoger uitvallen dan de rentebedragen zoals opgenomen in de rendementsprognose.

Een stijgende marktrente kan op meerdere manieren een negatief effect hebben op de beleggingsresultaten, omdat:

- bij een hogere rente de financieringslasten van het Fonds zullen toenemen; en
- een stijging van de rente mogelijk zal leiden tot dalende onroerendgoedprijzen.

Een gedeelte van de Financiering is afgesloten met een variabele rente, welke afhankelijk is van het 1- maands Euribor tarief. Indien voornoemd tarief plus de opslag van de Financier hoger is dan opgenomen in de rendementsprognose zal dit een negatieve invloed hebben op het Uitgekeerd rendement.

Een stijgende marktrente zal dus een negatief effect hebben op de beleggingsresultaten van het Fonds.

Indien de Financier na afloop van de leningsduur besluit de lening niet te verlengen, dient de Financiering mogelijk te worden afgelost door de opbrengsten uit de Uitponding en/of de verkoop van de Resterende woningen. Dit kan leiden tot lagere dan verwachte uitkeringen, in geval de verkoopopbrengst lager is dan de waarde welke is opgenomen in de rendementsprognose.

### 2.1.2 AFLOSSINGSRISICO

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

De Financier stelt bepaalde voorwaarden ten aanzien van Financiering die betrekking hebben op de waarde van het Object (Loan to Value (LTV) convenant) en de hoogte van de huuropbrengsten (Debt Yield (DY) convenant).

Indien (i) het Fonds niet kan voldoen aan haar verplichtingen voortvloeiend uit de Financiering, bijvoorbeeld indien de Loan-To-Value (LTV) van de Financiering hoger wordt dan met de Financier is overeengekomen of (ii) het Debt Yield (DY) convenant wordt geschonden door lagere netto huuropbrengsten (zie ook paragraaf 5.3 “Externe financiering”), heeft de Financier het recht een periodieke aflossing, of zelfs algehele aflossing van de Financiering te verlangen.

Periodieke aflossing zal leiden tot een lager rendement, dan wel in geval van algehele aflossing tot verkoop van het Object in opdracht van de Financier.

### 2.1.3 KOSTENRISICO

**Het risico dat de kosten hoger liggen en/of harder stijgen dan opgenomen in de rendementsprognose.**

De 10-jaars prognoses zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van dit Informatiememorandum zijn gebaseerd op de veronderstellingen zoals weergegeven in dat hoofdstuk. Die veronderstellingen houden geen rekening met alle mogelijke situaties waarmee het Fonds kan worden geconfronteerd. De situaties waarmee het Fonds kan worden geconfronteerd en waarmee in de rendementsprognoses geen rekening is gehouden, omvatten onder meer de situaties waarin onvoorziene kosten (moeten) worden gemaakt die de begrote kosten (zoals opgenomen in de rendementsprognose van paragraaf 5.6) overstijgen. De werkelijke rendementen kunnen hierdoor afwijken van de rendementsprognoses, aangezien de veronderstelde situaties en gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als is aangenomen. Ook onvoorziene kosten (zoals gerechtelijke kosten, niet-begrote onderhoudskosten of kosten als gevolg van onverzekerde schade) komen ten laste van het Fonds en kunnen daarmee nadelige gevolgen hebben voor het rendement van de Participanten. Het risico dat die onvoorziene kosten zodanig hoog zijn dat daardoor de rendementsprognoses niet worden gerealiseerd, is niet uit te sluiten.

### 2.1.4 FISCAAL RISICO

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

De Fondsvoorwaarden zijn zodanig geredigeerd dat het Fonds voor belastingdoeleinden in beginsel als transparant wordt aangemerkt. Aan de Belastingdienst wordt gevraagd dit te bevestigen. Door de gekozen structuur is de fiscale positie van de Participanten en de fiscale behandeling van de Participatie(s) van grote invloed op het uiteindelijke rendement na belastingen. Door het meerjarig karakter van de belegging is de invloed van de belastingheffing op het Fonds en op het rendement van de Participaties onzeker. Het Fonds kan geconfronteerd worden met een wetwijziging, nieuwe regelgeving of politieke besluitvorming die financieel ongunstig voor de Participanten kan uitvallen.

De fiscale behandeling van een Participatie of een Participant kan in de loop der jaren door wijziging van fiscale wetgeving en/of nieuwe jurisprudentie negatief worden beïnvloed. Een en ander kan een negatieve invloed hebben op het Uitgekeerd rendement.

Aandachtspunt in dit verband betreft de voorgenomen wijziging in de methodiek van de Box 3 heffing (inkomstenbelasting). De Hoge Raad heeft op 24 december 2021 geoordeeld dat de vermogensrendementsheffing van Box 3 sinds 1 januari 2017 in strijd is met het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens (EVRM). Als gevolg hiervan zijn er veel (gerechtelijke en politieke) ontwikkelingen omtrent het Box 3 stelsel. Op 8 september 2023 is het demissionaire kabinet gestart met een internetconsultatie van een voorgesteld nieuw Box 3 stelsel op basis van heffing over het werkelijke rendement. Hierbij wordt gestreefd naar een ingangsdatum per 1 januari 2027. De wijziging van het Box 3 stelsel betreft vooralsnog een voorstel. Het is aldus nog onbekend in welke vorm en/of dit voorstel zal worden gevolgd. Het nieuwe Box 3 stelsel kan ten nadele komen van het Uitgekeerd en/of Indirect rendement.

Op 6 juni jl. heeft de Hoge Raad in een aantal arresten beslist dat bij een lager werkelijk rendement over het gehele Box 3 vermogen, het forfaitaire rendement niet geldt. Onder werkelijk rendement wordt rente, huur en dividend begrepen. Kosten zijn echter niet aftrekbaar, met uitzondering van rentekosten. Daarnaast tellen waardestijgingen en -dalingen in enig jaar mee voor het daadwerkelijke rendement. Compensatie tussen verschillende jaren mag volgens de Hoge Raad niet plaatsvinden. Een belangrijk verschil tussen de arresten van de Hoge Raad en het concept wetsvoorstel om tot heffing van het werkelijke rendement te komen, is dat de Hoge Raad geen kostenafrek toestaat en ook voor vastgoed uitgaat van vermogensaanwas in plaats van vermogenswinst. Het risico bestaat dat het verschil tussen het concept wetsvoorstel en de arresten van de Hoge Raad ten nadele komt van de toekomstige Box 3 wetgeving en derhalve het Uitgekeerd en/of Indirect rendement.

### 2.1.5 LIQUIDITEITSRISICO

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

Indien de financiële korte termijnverplichting de liquiditeitsreserve van het Fonds overstijgt, kan het Fonds (tijdelijk) geen rendement uitkeren aan Participanten. Een oorzaak van een tekort aan liquiditeit kunnen onder andere bestaan uit: minder of geen Uitponding, aanvullende aflossing van de Financiering (door bijvoorbeeld het schenden van convenanten zoals beschreven in paragraaf 5.3, vertraging of geen betaling van huursommen en/of hogere kosten dan opgenomen in de rendementsprognose.

Het Exploitatieresultaat in de rendementsprognose is positief, derhalve zal bij gelijkblijvende omstandigheden het Fonds in principe de vaste kosten kunnen voldoen. Wel kan minder of het ontbreken van Uitponding zorgen voor een (tijdelijk) lager of geen Uitgekeerd rendement. Indien het Fonds onvoldoende liquiditeit heeft om aan haar vaste betalingsverplichtingen aan de Financier en de Exploitatielasten te voldoen kan dit leiden tot een gedwongen verkoop van het Object tegen ongunstige voorwaarden, mogelijk in het kader van een faillissement van het Fonds. Een gedwongen verkoop kan ertoe leiden dat Participanten een deel of zelfs hun volledige inleg verliezen.

## 2.2 RISICO'S VERBONDEN AAN DE MARKT WAARIN HET FONDS OPEREERT

### 2.2.1 RISICO MAATREGELEN OVERHEID UITPONDEN

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

De Nederlandse overheid heeft de afgelopen jaren diverse maatregelen geïntroduceerd die de professionele exploitatie van (woning)vastgoed door vastgoedbeleggers bemoeilijken. Voorbeelden hiervan zijn de Wet betaalbare huur, verhoging van de overdrachtsbelasting naar 10,4% en de wijzigingen in box 3 waarmee de belastingdruk op vastgoed is toegenomen. Deze maatregelen zijn onder andere genomen ter bevordering van de beschikbaarheid van woningen voor de reguliere markt en ter vergroting van het aanbod betaalbare huur. Dit heeft onder andere geleid tot een daling van de rendabiliteit van woningvastgoed.

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

### 2.2.2 MARKTRISICO

**Het risico dat het algemene economische klimaat verslechterd wat kan leiden tot waardevermindering van het Object.**

Het Fonds is actief op de Nederlandse markt en belegt uitsluitend in het Object zoals beschreven in hoofdstuk 4. Het marktrisico ziet op het algemene economische klimaat van Nederland en de EU waarin de vastgoedmarkt zich bevindt en heeft een grote invloed op de waardeontwikkeling van vastgoed. Het economisch klimaat is zowel van invloed op de vraag naar en het aanbod van koopwoningen, als op de woningverhuurmarkt. In het geval van verminderde vraag bij een minimaal gelijkblijvend aanbod zal de waarde onder druk komen te staan. Eveneens van invloed op de waarde is de vraag van gebruikers naar verschillende typen woningen. Een beperkte(re) vraag naar huurwoningen kan leegstand tot gevolg hebben of leiden tot lagere huurprijzen.

Het marktrisico kan tot gevolg hebben dat (een deel van) het Object, of niet tegen acceptabele voorwaarden, kan/kunnen worden verkocht door de marktomstandigheden op dat moment, waardoor de Beheerder niet in staat zal zijn de portefeuille van het Fonds zodanig te beheren dat het geprognostiseerde Totaal rendement kan worden gerealiseerd en uiteindelijk het vermogen van het Fonds niet zal kunnen worden vereffend en/of het Fonds niet kan worden beëindigd.

### 2.2.3 INFLATIERISICO

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

De inflatie heeft de afgelopen jaren op een hoger niveau gelegen dan de 2% streefnorm van de ECB op de middellange termijn<sup>1</sup>. De redenen voor de hoge inflatie zijn onder meer (i) een sterk toegenomen vraag naar goederen en diensten na opheffing van de Corona maatregelen en (ii) een achterblijvend aanbod van energie en andere producten als gevolg van de Coronapandemie en de oorlog in Oekraïne<sup>2</sup>. De inflatie heeft daarom invloed op het Uitgekeerd rendement en het Indirect rendement van het Fonds. Deze inflatieontwikkeling en de aanpak van de oplopende inflatie hebben naar verwachting ook invloed op het renterisico en het kostenrisico. De inflatie, rente, kosten en huuropbrengsten zijn namelijk factoren die een onderling verband hebben. Hieronder is vermeld hoe de inflatie verband houdt met het rente- en herfinancieringsrisico en het kostenrisico.

#### *IMPACT INFLATIE OP RENTERISICO*

Een hogere marktrente kan op meerdere manieren een negatief effect hebben op de beleggingsresultaten van het Fonds, omdat:

- bij een hogere rente de financieringslasten van het Fonds zullen toenemen; en
- een stijging van de rente vermoedelijk zal leiden tot dalende onroerendgoedprijzen.

#### *IMPACT INFLATIE OP KOSTENRISICO*

Een hogere inflatie kan leiden tot een stijging van de Exploitatiekosten van het Fonds, wat invloed heeft op het Exploitatie rendement. Dit kan onder andere veroorzaakt worden door stijgende prijzen van bouwmaterialen en/of adviseurs. Tevens bestaat het risico dat het Fonds de inflatie niet volledig kan doorberekenen aan de huurders van het Fonds door wijzigende marktomstandigheden en door wijzigingen in het door de overheid vastgestelde huurverhogingsbeleid. Indien de kosten door de inflatie harder stijgen dan de huuropbrengsten zal het Uitgekeerd rendement dalen.

## 2.3 RISICO'S VERBONDEN AAN HET OBJECT WAARIN HET FONDS BELEGT

### 2.3.1 RISICO INDEXATIECLAUSULE

**Het risico dat de indexatieclausule in de huurovereenkomsten onwettig worden verklaard en derhalve de huidige huur verlaagd wordt naar de aanvangshuur, alsmede een terugbetaling van de teveel betaalde huur.**

De Verkoper heeft in alle huurcontracten een clausule opgenomen die voorziet in een jaarlijkse huurverhoging met CPI + 3% tot 5%. Recentelijk hebben diverse rechters geoordeeld dat een opslag op de indexatieclausule die in huurovereenkomsten is opgenomen mogelijk in strijd is met (Europese) wetgeving.

<sup>1</sup> [Monetair beleid \(europa.eu\)](https://www.europa.eu) (geraadpleegd op 12 juli 2024)

<sup>2</sup> <https://www.dnb.nl/algemeen-nieuws/dnbulletin-2023/hoe-de-inflatie-in-twee-jaar-historisch-hoog-werd/> (geraadpleegd op 18 december 2023).

Momenteel ligt dit vraagstuk ter behandeling voor bij de Hoge raad, die over het mogelijke oneerlijke karakter van een dergelijke indexatieclausule zal oordelen. Indien de Hoge Raad deze clausule vernietigt, leidt dit tot een aantal risico's, zijnde:

- I. De huurprijs valt terug tot de prijs die bij aanvang van de overeenkomst is overeengekomen (aanvangshuur);
- II. De huurprijs mag niet langer worden geïndexeerd;
- III. Teveel betaalde huur vanaf het moment van overname van het eigendom moet worden terugbetaald aan de huurders. Teveel betaalde huur voor het moment van overdracht van het eigendom komt voor rekening van de Verkoper;

Dit heeft aanzienlijke gevolgen voor de waarde van het vastgoed in verhuurde staat, omdat de huurinkomsten aanzienlijk zullen dalen. Bovendien zal het exploitatietekort in de komende jaren toenemen, aangezien de huurprijzen niet langer kunnen worden geïndexeerd terwijl de kosten blijven stijgen.

Indien de indexatieclausules onwettig worden verklaard (I) en de huurprijs niet langer kan worden geïndexeerd (II), daalt het uitgekeerd rendement met 1,8% van 7,5% naar 5,7%.

### 2.3.2 MUTATIERISICO

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

Het Uitgekeerd rendement is deels afhankelijk van het Uitpondresultaat afkomstig uit de Uitponding. Indien het aantal uitgeponde woningen lager ligt dan opgenomen in de rendementsprognose heeft het Fonds onvoldoende liquiditeiten om het Uitgekeerd rendement zoals opgenomen in de prognose uit te keren aan de Participant. Een lager aantal uitgeponde woningen leidt ook tot minder aflossing op de Financiering – waardoor de jaarlijkse rente hoger ligt dan opgenomen in de rendementsprognose - en een mogelijke lagere terugbetaling van het Bijgebracht kapitaal.

Indien het aantal uitgeponde woningen in een jaar de rendementsprognose overstijgt, ligt het Uitgekeerd rendement voor dat specifieke jaar hoogstwaarschijnlijk hoger dan opgenomen in de rendementsprognose. Dit heeft mogelijk tot gevolg dat het Uitgekeerd rendement in (een van de) opvolgende jaren lager ligt omdat de specifieke verkoop tegen een lagere leegwaarde heeft plaatsgevonden dan oorspronkelijk geprognostiseerd. In de prognose neemt de leegwaarde namelijk jaarlijks toe met de indexatie. Hierdoor kan mogelijk het gemiddeld Uitgekeerd rendement over de periode van de rendementsprognose lager liggen dan verwacht.

Indien de Uitponding afwijkt van de rendementsprognose wijken de huurinkomsten van dat specifieke jaar en opvolgende jaren af van de rendementsprognose.

### 2.3.3 VERKOOPWAARDERISICO

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

Bij de Uitponding en/of wanneer de Resterende woningen worden verkocht, kan, in verband met een verslechterde economische situatie op de Nederlandse vastgoedmarkt, de verkoopwaarde lager zijn dan de geprognosticeerde verkoopprijs. Dit kan een negatieve invloed hebben op het Indirect rendement.

### 2.3.4 MILIEU C.Q. DUURZAAMHEID

**Het risico dat het Fonds geconfronteerd wordt met gewijzigde regelgeving omtrent milieu en duurzaamheid.**

Het is mogelijk dat in de toekomst de woningmarkt en daarmee het Fonds wordt geconfronteerd met (nu nog onbekende) gewijzigde regelgeving omtrent milieu c.q. duurzaamheid. Het Fonds kan hierdoor met hogere onderhoudskosten geconfronteerd worden, die een nadelig effect hebben op het Exploitatieresultaat. Het meest concrete voorbeeld hiervan is het op termijn verbieden van de verkoop van traditionele (gas) cv-ketels en het verplichten tot een milieuvriendelijker alternatief bij vervanging van de bestaande cv-ketel.

## 2.4 RISICO'S VERBONDEN AAN DE PARTICIPATIES

### 2.4.1 RISICO BEPERKTE VERHANDELBAARHEID

**De Participaties zijn beperkt verhandelbaar, derhalve heeft een Participant beperkte mogelijkheid tot het liquide maken van de Participatie.**

Het Fonds is closed-end, dat betekent dat het Fonds niet verplicht is tot het inkopen van Participaties. Het Fonds is niet beursgenoteerd, de Participaties zijn echter wel verhandelbaar doordat ze in bepaalde omstandigheden door het Fonds kunnen worden ingekocht. Participaties kunnen niet worden overgedragen, tenzij door middel van inkoop door Stichting Juridisch Eigenaar overeenkomstig het in artikel 14 van de Fondsvoorwaarden bepaalde. De Beheerder heeft weliswaar de discretionaire bevoegdheid te besluiten tot inkoop van Participaties, maar is daar niet toe verplicht als een Participant daartoe verzoekt.

Daarnaast heeft het Fonds juridisch gezien een onbepaalde looptijd. De verwachte looptijd van het Fonds is gesteld op tien jaar. Het is nu niet voorzien wanneer het de Resterende woningen worden verkocht. Het is ook de discretionaire bevoegdheid van de Beheerder om de huidige structuur van het Fonds te wijzigen. Het is dus nu niet te voorzien wanneer een Participant zijn volledige inleg terugkrijgt. Daarom dient elke Participant voor zich het risico in te schatten dat verbonden is aan de beperkingen in de mogelijkheid tot overdracht van de Participaties (beperkte liquiditeit van de Participaties). Gedurende de looptijd van het Fonds wordt overigens uit het Uitpondresultaat een gedeelte van de inleg van de Participant terugbetaald. De illiquiditeit van de Participaties kan een drukkend effect hebben op de waarde.



#### 2.4.2 RISICO LOOPTIJD FONDS

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

Het Fonds heeft juridische gezien een onbepaalde looptijd. De daadwerkelijke looptijd is afhankelijk van diverse factoren, waaronder de ontwikkeling van de markt en de snelheid van de Uitponding. Het risico bestaat dat door marktomstandigheden (i) de Uitponding gedurende de looptijd van het Fonds en/of (ii) de verkoop van de Resterende woningen aan het einde van de looptijd van het Fonds, niet mogelijk is tegen acceptabele voorwaarden. Hierdoor bestaat het risico dat de looptijd van het Fonds langer is dan de periode dat een Participant Participaties in het Fonds wenst te houden. Dit risico gecombineerd met het risico beperkte verhandelbaarheid als vermeld in paragraaf 2.4.1 maakt dat een Participant mogelijk langer gebonden is aan een Participatie en later dan verwacht een participatie in liquiditeiten kan omzetten.



## 3 MARKTINFORMATIE

### 3.1 INLEIDING

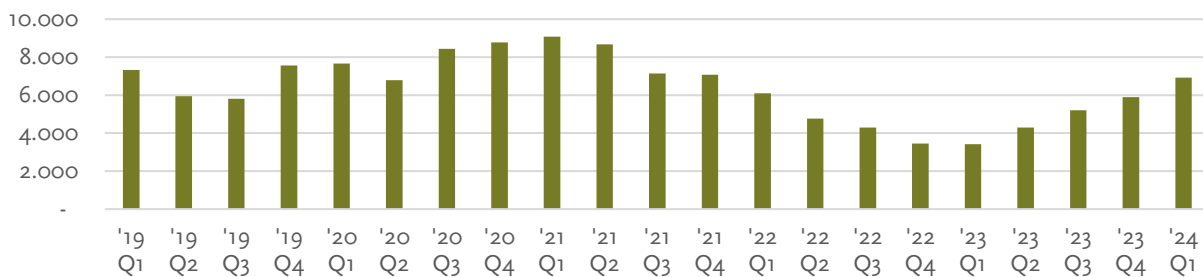
De Nederlandse woningmarkt heeft de afgelopen jaren aanzienlijke dynamiek vertoond, gekenmerkt door schommelende prijzen, veranderende vraagpatronen en beleidswijzigingen. Volgens cijfers van het NVM<sup>3</sup> over het vierde kwartaal van 2023 vertoont de Nederlandse woningmarkt een aanhoudende prijsstijging. Het woningaanbod daalde eind 2023 met 11%, waardoor krapte op de markt verder toenam. Deze trend zet zich ook in 2024 voort, waarbij in het eerste kwartaal van 2024 4% meer woningen zijn verkocht vergeleken met het eerste kwartaal van 2023.<sup>4</sup> In het tweede kwartaal van 2024 is de gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning met 7,2% gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal van 2024, naar een recordhoogte van EUR 468.000.<sup>5</sup>

Onderzoek van Capital Value in samenwerking met ABF Research<sup>6</sup> wijst uit dat het woningtekort zal oplopen tot ongeveer 400.000 huizen in 2025. Dit komt door het afnemende aantal bouwvergunningen en mogelijke uitstel van veel bouwprojecten. Deze schaarste aan woningen maakt dat de vraag naar bestaande en nieuwbouwwoningen toe zal nemen, wat een positieve invloed op de prijsontwikkeling zal hebben. ABN Amro verwacht door een verdere daling van de hypotheekrente en een toegenomen vertrouwen in de huizenmarkt in 2024 een grotere stijging van de huizenprijzen.<sup>7</sup> Tevens is door gestegen lonen het leenvermogen van kopers toegenomen.<sup>8</sup>

#### 3.1.1 NIEUWBOUWSECTOR

In het eerste kwartaal van 2024 is de nieuwbouwwoningenmarkt met een plus van 16% op het aantal verkooptransacties duidelijk aan het herstellen ten opzichte van het vierde kwartaal van 2023. Daarnaast is er sprake van een stijging van 104% van het aantal verkooptransacties ten opzichte van het eerste kwartaal van 2023. Het nieuwe aanbod is afgenomen en de gemiddelde prijs is toegenomen ten opzichte van 2023.

Aantal transacties nieuwbouw



<sup>3</sup> <https://www.nvm.nl/media/opudsuho/2024-01-11-persbericht-nvm-prijsstijging-woningmarkt-houdt-aan.pdf> (geraadpleegd op 19 juni 2024)

<sup>4</sup> [Woningaanbod droogt op | NVM](#) (geraadpleegd op 19 juni 2024)

<sup>5</sup> [Hittegolf op huizenmarkt | NVM](#) (geraadpleegd op 4 juli 2024)

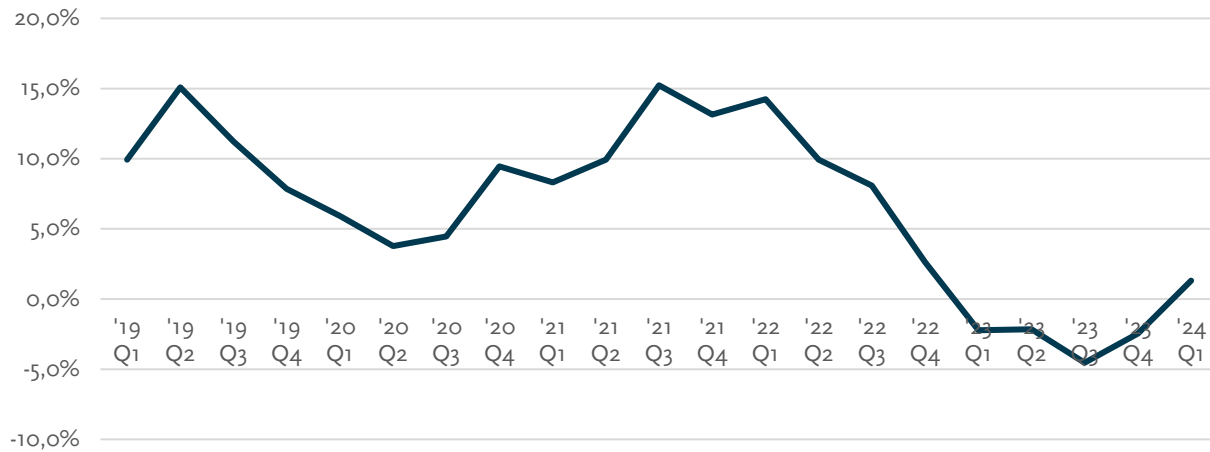
<sup>6</sup> <https://www.capitalvalue.nl/nieuws/woningtekort-stijgt-naar-400-000-woningen> (geraadpleegd op 19 juni 2024)

<sup>7</sup> [Woningmarktmonitor april 2024 \(abnamro.nl\)](#) (geraadpleegd op 19 juni 2024)

<sup>8</sup> [Hypotheeker: hoger loon zorgt voor hogere hypotheekaanvraag | RTL Nieuws | RTL.nl](#) (geraadpleegd op 12 juli 2024)

Naast een afnemend aanbod, kampt de sector ook met uitdagingen in de hout- en bouwmaterialenindustrie, wat resulteert in tekorten en prijsstijgingen. De bouw van nieuwe woningen ondervindt tevens vertraging als gevolg van wet- en regelgeving gerelateerd aan de energietransitie en klimaatuitdagingen. Deze maatregelen dragen eveneens bij aan de stijgende kosten van nieuwe woningen. Als gevolg hiervan hebben potentiële huizenkopers slechts beperkte keuze uit een steeds duurder wordend woningaanbod.

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder nieuwbouw

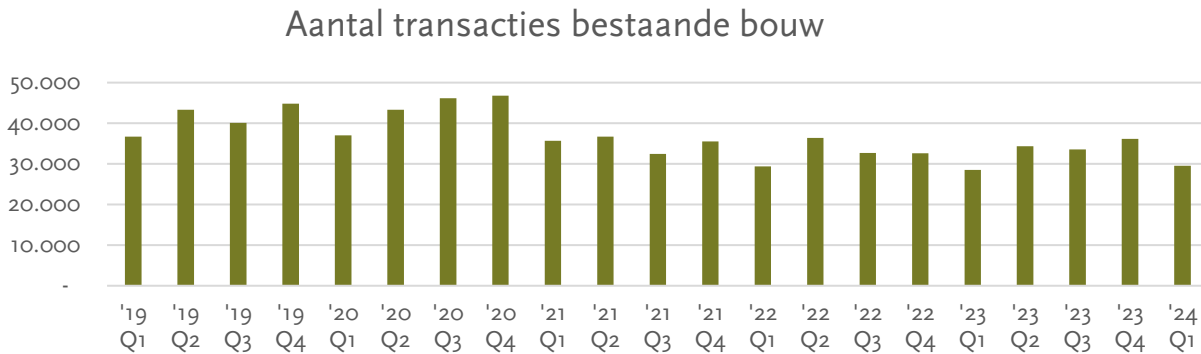


Volgens de ABN Amro<sup>9</sup> zal de nieuwbouwsector in 2025 nog steeds achterblijven. Door aanhoudende problemen bij nieuwbouw blijft het aanbod achter bij de vraag. Het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen blijft in 2024 én 2025 ver beneden de 100.000 woningen die het kabinet graag zou willen zien. Meer huishoudens zullen hierdoor moeite hebben om een passende woning te vinden en de doorstroming zal daardoor achterblijven.

<sup>9</sup> [AA Newsletter \(abnamro.com\)](#) (geraadpleegd op 19 juni 2024)

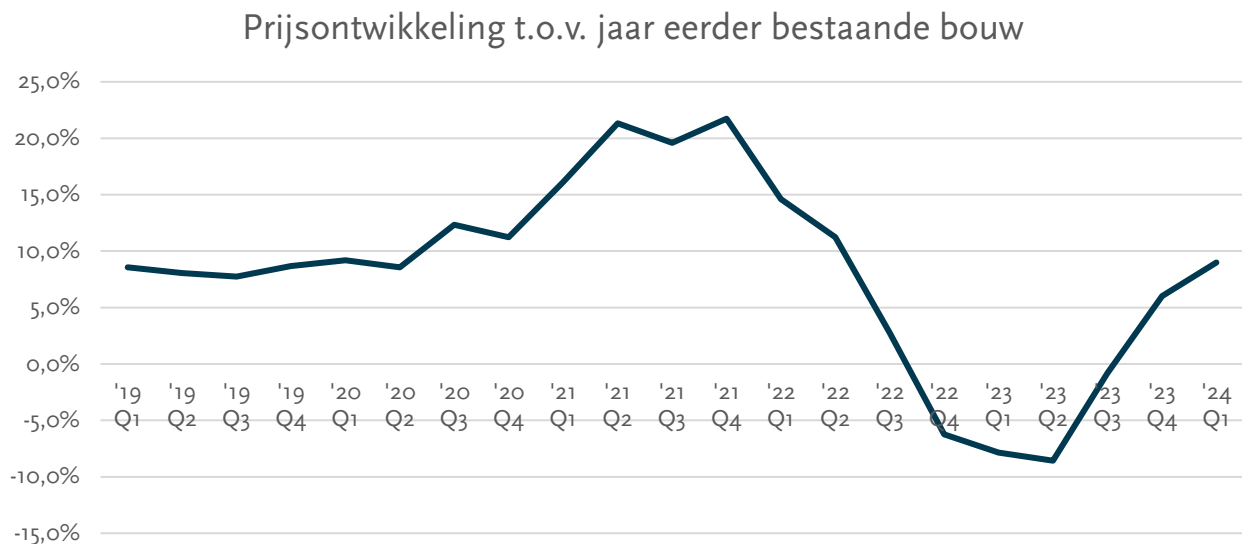
### 3.1.2 BESTAANDE BOUW

Makelaars van NVM signaleren dat de dalende rente in de afgelopen maanden leidt tot verbeterde betaalbaarheid van woningen. Bovendien neemt het vertrouwen onder woningkopers toe. Dit zorgt in de afgelopen maanden voor meer kopers op de woningmarkt, waardoor de vraag naar woningen toeneemt.



Door de gewijzigde regelgeving omtrent beleggen in vastgoed, neemt het aantal particuliere beleggers die hun beleggingswoningen verkopen toe.

Dit zorgt voor meer kansen voor starters (hoewel deze het nog steeds erg lastig hebben). Tegelijk is men minder optimistisch over de druk op de woningenmarkt. Deze neemt steeds verder toe. Dit wordt veroorzaakt door het lage woningaanbod, de verslechterde nieuwbouwmarkt en het overheidsbeleid voor de huurmarkt.



### 3.1.3 OUTLOOK 2024 - 2026

De ABN Amro schetst in haar outlook voor 2024 dat de betaalbaarheid van woningen zal verbeteren door loonstijgingen en dalende hypotheekrentes. De raming voor de huizenprijzen in 2024 wordt bijgesteld van 2,5% naar 4%. In 2025 zullen de huizenprijzen naar verwachting verder stijgen met 3,5%.

Daarnaast schetst ABN een dalende hypotheekrente. Zij schetst een 10-jaars rente van ca. 2,40% voor eind 2024. Daarmee staan de hypotheekrentes met een lange rentevaste periode op hetzelfde niveau als halverwege 2022. Mede door de aangekondigde rentedalingen zullen koopwoningen betaalbaarder worden, wat naar verwachting zal resulteren in een stijging van de koopprijs.

Bouwinvest<sup>10</sup> verwacht pas een herstel van de Nederlandse vastgoedmarkt vanaf 2025. Institutionele beleggers ervaren een verschuiving van kapitaalallocatie, waarbij minder kapitaal zal worden gealloceerd voor vastgoed. Volgens Bouwinvest blijft het woningtekort een grote uitdaging in de Nederlandse vastgoedmarkt. Dit tekort komt tot stand door onder andere de toename van het aantal huishoudens en de trage ontwikkeling van nieuwbouwwoningen.

### 3.1.4 SOCIALE HUURWONINGEN

De sociale woningmarkt in Nederland is gebonden aan regels van de overheid. Een woning kwalificeert als sociale huurwoning indien de huurprijs lager ligt dan EUR 879,66 per maand<sup>11</sup>.

### 3.1.5 MIDDENHUUR WONINGEN

Door schaarste op de woningmarkt zijn zowel de koop- als de huurprijzen flink gestegen; het gat tussen sociale huurwoningen (momenteel tot EUR 876,99) en vrije sector huurwoningen wordt daarmee steeds groter. De doorstroming van een sociale woning naar een vrije sector woning wordt voor veel mensen onmogelijk, omdat de huurprijs in de vrije sector meteen flink hoger ligt.

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur ingevoerd<sup>12</sup> om de sector te reguleren, door onder andere het woningwaarderingstelsel (WWS) door te trekken naar 186 punten (op dit moment ca. EUR 1.100). Daarnaast zal dit stelsel actief worden gehandhaafd. Door deze aanpassingen zal naar verluid voor 300.000 woningen de huur met gemiddeld EUR 190 per maand dalen, en zullen circa 113.000 woningen in het betaalbare segment terugkeren. Dit geldt enkel voor woningen waarbij de huurovereenkomst is afgesloten na de ingangsdatum van de wet, Huurovereenkomsten welke voor deze tijd zijn gesloten, zijn in beginsel (nog) niet gebonden aan de regulering. Voor nieuwbouwwoningen geldt een opslag van 10%.<sup>13</sup>

### 3.1.6 REGIONALE WONINGMARKT

In de COROP-regio Arnhem Nijmegen is het aantal verkochte woningen gestegen met 0,3% ten opzichte van vorig jaar<sup>14</sup>. De gemiddelde prijs van een verkochte woning komt in Q1 van 2024 uit op EUR 399.000, een stijging van 9,4% op jaarbasis. De gemiddelde verkooptijd, het aantal dagen dat een

<sup>10</sup> <https://www.bouwinvest.nl/media/jwxisi53/dutch-market-outlook-2024-2026.pdf> (geraadpleegd op 8 maart 2024)

<sup>11</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/wanneer-kom-ik-in-aanmerking-voor-een-sociale-huurwoning> (geraadpleegd op 8 maart 2024)

<sup>12</sup> (geraadpleegd op 8 maart 2024)

<sup>13</sup> [Wet betaalbare huur aangenomen en van kracht vanaf 1 juli | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl](#) (geraadpleegd op 12 juli 2024)

<sup>14</sup> [Regionale analyse COROP-regio Arnhem Nijmegen NVM](#) (geraadpleegd op 19 juni 2024)

woning te koop staat, is 32 dagen – 2 dagen onder het landelijk gemiddelde. 56,5% van de verkochte woningen worden boven de vraagprijs verkocht, wat 1,4% boven het landelijk gemiddelde ligt.



## 4 VASTGOEDPORTEFEUILLE

Het Fonds belegt uitsluitend in het Object zoals beschreven in dit hoofdstuk. In juli 2024 heeft de Beheerder ten behoeve van het Fonds overeenstemming bereikt met de Verkoper over de aankoop van het Object tegen een koopprijs van EUR 20.650.000. Het Object zal per 1 november 2024, of zoveel eerder of later partijen overeenkomen door het Fonds worden verworven.

### 4.1 PORTEFEUILLEOVERZICHT

Het Object bestaat uit 3 complexen, allen gelegen in Elst. Het complex aan de Basilica, gebouwd in 2007 is gelegen boven een Jumbo supermarkt en omvat 36 woningen en 36 parkeerplaatsen op het afgesloten binnenterrein. De andere 2 identieke complexen zijn beiden gelegen aan de Tempellaan, dit is direct om de hoek van het eerste complex aan de Basilica, en hebben elk 19 appartementen en 19 parkeerplaatsen in de ondergelegen parkeergarage. In totaliteit gaat het daarmee om 74 appartementen en 74 parkeerplaatsen. Deze twee complexen liggen direct aan het water. Onderstaande tabel toont een overzicht van de kerngegevens van de verschillende typen woningen.

Complex	Type	Aantal	Gemiddelde oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Energielabel	Gemiddelde huur per maand	Jaarhuur totaal	Gemiddelde Aankoopprijs	Gemiddelde WOZ-waarde	Gemiddelde gehanteerde leegwaarde
Basilica	a	3	86	A	1.008	36.276	239.000	290.000	403.000
Basilica	b	30	90	A	1.040	374.484	218.000	265.000	414.000
Basilica	c	3	102	A	1.156	41.617	253.000	307.000	438.000
Tempellaan	d	8	96	A	1.158	111.129	313.000	380.000	442.000
Tempellaan	e	10	102	A(8) & B(2)	1.175	140.960	309.000	375.000	451.000
Tempellaan	f	10	120	A	1.270	152.432	334.000	405.000	528.000
Tempellaan	g	10	129	A	1.332	159.823	368.000	446.000	556.000
<b>Totaal gemiddeld</b>		<b>74</b>	<b>102</b>		<b>1.145</b>	<b>1.016.720</b>	<b>279.054</b>	<b>338.311</b>	<b>456.920</b>

Tabel overzicht financiële kenmerken (bedragen in EUR)

### 4.2 LOCATIE

Elst is gelegen in de provincie Gelderland en maakt deel uit van de gemeente Overbetuwe. Elst ligt strategisch tussen de steden Arnhem en Nijmegen en heeft zich ontwikkeld tot een levendige woonplaats met een sterke gemeenschap. Elst ligt in een groene omgeving, omringd door weilanden, bossen en waterwegen. De omgeving biedt tal van mogelijkheden voor recreatie, zoals fietsen, wandelen en watersporten. Het nabijgelegen natuurgebied De Lingewaard is een populaire bestemming voor natuurliefhebbers en biedt een prachtige setting voor ontspanning en buitenactiviteiten. De goed uitgeruste infrastructuur, diverse faciliteiten en nabijheid van de steden Arnhem en Nijmegen maakt Elst aantrekkelijk voor forensen die werken in de stedelijke gebieden maar de voorkeur geven aan wonen in een rustige en landelijke omgeving.

### 4.3 TECHNISCHE STAAT

Hofstede CS Milieuadviseurs heeft namens het Fonds een bouwkundige inspectie uitgevoerd. Doel van deze inspectie was het in kaart brengen van de bouw- en installatietechnische staat en het aanmerken van eventuele gebreken door middel van een globale visuele inspectie.

Ten aanzien van de complexen gelegen aan de Tempellaan is achterstallig onderhoud geconstateerd aan de buitengevels. Dit betreft onder andere reinigingswerk, schilderwerk en onderhoud en vervanging van de buitengevelbeplating. De bevestiging van voornoemde buitengevelbeplating en aansluiting van kozijnen en schuifpuien tonen enige gebreken.

Bij het complex aan de Basilica hebben de woning toegangsdeuren hun technische levensduur bereikt en dient op korte termijn schilderonderhoud plaats te vinden van de kozijnen op de bovenste verdieping, wat reeds door de huidige eigenaar in gang is gezet.

De elektrische installaties functioneren naar behoren en zijn conform wetgeving onderhouden en vertonen geen gebreken. Meerdere technische installaties van het Object (CV-ketels, rookgasafvoer en keukeninstallaties) hebben hun technische levensduur bereikt – deze functioneren momenteel nog naar behoren, maar dienen mogelijk op de korte tot middellange termijn vervangen te worden.

Het geconstateerde onderhoud wat op de korte en middellange termijn is benodigd, waaronder het schilderonderhoud, het vervangen van de dakbedekking en eventuele vervanging van de technische installaties, zal worden opgenomen in de onderhoudsbegroting van het Fonds en in de te activeren Verenigingen van Eigenaren. De Beheerder heeft in de Fondsinvestering een onderhoudsreserve opgenomen van EUR 319.000 en zal, tezamen met Beauvastgoed Beheer een onderhoud- en herstelplan opstellen ten behoeve van de verbetering van de technische staat van het Object.

De energielabels dienen in 2025 te worden herzien. De Beheerder verwacht geen negatief effect op de energielabels door de herziening.

#### 4.4 HUURCONTRACTEN EN INDEXATIECLAUSULES

Het Object is volledig verhuurd en heeft een gemiddelde looptijd van de huurcontracten van 9,2 jaar per de datum van het Fonds. In de huurcontracten van het Object zijn indexatieclausules – huurindexatiebedingen- welke jaarlijks de huur indexeren met de consumentenprijsindex (CPI) met daarnaast een mogelijke opslag van 3 tot 5 procent. Er zijn verschillende recente gerechtelijke uitspraken<sup>15</sup><sup>16</sup> in Nederland waarin dergelijke huurindexatiebedingen in huurcontracten als oneerlijk zijn aangemerkt. De rechtbank Amsterdam heeft ook prejudiciële vragen gesteld aan de Hoge Raad over de juridische maatstaven die moeten worden toegepast bij de beoordeling van dergelijke bedingen. Deze vragen hebben betrekking op de vernietiging van huurverhogingsbedingen, de verschuldigdheid van huurverhogingen vanaf het begin van de huurovereenkomst en de eventuele verjaring van terugvorderingen van te veel betaalde huurverhogingen.<sup>17</sup>

De Hoge Raad zal zich over dit vraagstuk buigen en een oordeel vellen over deze clausules en het vervolg van dit type huurcontracten. Indien de Hoge Raad besluit dat de indexatieclausules oneerlijk zijn, kunnen zich 2 risico's binnen het Fonds ontwikkelen, welke verder zijn beschreven in paragraaf 2.3.1. Het risico van terugvordering van teveel betaalde huurverhogingen van voor het moment van overdracht komt voor rekening van de Verkoper.

<sup>15</sup> <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBAMS:2024:131> (geraadpleegd op 19 juni 2024)

<sup>16</sup> <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBAMS:2024:129> (geraadpleegd op 19 juni 2024)

<sup>17</sup> [Onterechte huurverhogingen: prejudiciële vragen aan de Hoge Raad \(rechtspraak.nl\)](https://www.rechtspraak.nl/Onderzoek-en-actueel/onderwerpen/onterechte-huurverhogingen-prejudiciële-vragen-aan-de-hoge-raad)



#### 4.5 HUURWAARDE EN WWS-PUNTEN

De huidige huuropbrengst van het Object bedraagt EUR 1.016.720 per jaar, dit betreft EUR 1.145 gemiddeld per maand per appartement inclusief parkeerplaats. De Taxateur heeft vastgesteld dat de totale markthuurl EUR 1.112.280 bedraagt. Vanwege de ruime vloeroppervlakten en de hoge kwaliteit van de woningen, verwacht de Beheerder geen risico's op het gebied van huurwaarde volgens het huidige en verwachte woningwaarderingsstelsel (WWS-stelsel).

#### 4.6 AANKOOPPRIJS EN TAXATIEWAARDE

Het Fonds heeft Savills Consultancy B.V. ("**Savills**") verzocht het Object te taxeren en met betrekking tot deze taxaties een taxatierapport op te stellen. De reliance letter van het taxatierapport van het Object maakt door middel van verwijzing onderdeel uit van dit Informatiememorandum en is als download beschikbaar op de Website.

Savills is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, die is opgericht op 2 april 1991 en het volgende adres heeft: Claude Debussylaan 48, 1082 MD Amsterdam. Savills is ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 33220695 en heeft het volgende LEI nummer: 984500F670CD4976N630. Savills staat niet onder toezicht, maar zij bewaakt de kwaliteit, objectiviteit en onafhankelijkheid van haar taxateurs door de bij haar organisatie geïmplementeerde regelgeving van het Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT). De taxaties worden uitgevoerd conform de taxatiestandaarden van de NRVT, International Valuation Standards (IVS) en RICS (The Red Book).

Overzicht financieel	Totaal	gemiddeld per woning	gemiddeld per m <sup>2</sup>
Taxatiewaarde <sup>1</sup>	21.300.000	287.838	2.823
Leegwaarde <sup>1</sup>	33.812.085	456.920	4.481
WOZ-waarde	25.035.000	338.311	3.318
Aankoopprijs	20.650.000	279.054	2.737
Kostprijs (Fondsinvestering)	24.750.000	334.459	3.280

Huurprijs	Totaal	Gemiddeld per woning	Gemiddeld per woning per maand
Jaarhuur	1.016.720	13.739	1.145
Markthuurlwaarde <sup>1</sup>	1.112.280	15.031	1.253

Tabel overzicht financiële kenmerken (bedragen in EUR)

1. Zoals vastgesteld door Savills met taxatiedatum 08-08-2024

#### 4.7 BELEGGINGSKADER

Het Fonds is een besloten fonds dat voor 100% belegt in residentieel vastgoed (woningen). De vastgoedportefeuille van het Fonds zal slechts bestaan uit het Object. Het Fonds zal enkel beleggen in het Object gelegen te Elst, waarbij woningen die leegkomen individueel worden verkocht. Het Fonds heeft juridisch gezien een onbepaalde tijd, maar de verwachte looptijd zal circa tien jaar zijn.

Om de beleggingsdoelstelling van het Fonds te kunnen realiseren, heeft de Beheerder voor het Fonds een Beleggingskader opgesteld, waarbinnen het Fonds opereert.

De kenmerken van dit Beleggingskader zijn als volgt:

- Het Fonds belegt in het Object zoals beschreven in paragraaf 4.1;
- Het Fonds belegt uitsluitend in woningen waarbij de leegwaarde boven de marktwaarde (waarde in verhuurde staat) ligt;
- Het Fonds belegt niet in woningen die zijn gelegen in de door de rijksoverheid aangegeven krimpggebieden en anticipeergebieden. Dit zijn regio's die kampen met bevolkingsdaling;
- Het Fonds mag voor maximaal 60% exclusief de Kosten koper (op basis van getaxeerde waarde) gefinancierd worden met vreemd vermogen;
- Uitponing vindt plaats wanneer een huurovereenkomst van een woning wordt opgezegd, tenzij het in het belang van het Fonds is om de specifieke woning te wederverhuren en/of er specifieke (markt)omstandigheden zijn die Uitponing (tijdelijk) niet mogelijk of rendabel maken.

De specifieke beoogde doelstelling ten aanzien van de Uitponing is als volgt:

- Uitponing vindt plaats om gedurende de looptijd van het Fonds naast Exploitatierendement (vanwege de huuropbrengsten), ook een Uitpondrendement te realiseren door verkoop van een individuele woning wanneer de huurovereenkomst van deze woning wordt opgezegd;
- Het Uitpondresultaat zal worden aangewend voor (i) terugbetaling van het Bijengebracht kapitaal aan de Participanten en (ii) uitkering aan de Participanten gedurende de looptijd van het Fonds;
- Uitponing vindt enkel plaats wanneer de leegwaarde hoger ligt dan de Fondsinvestering.

Het Beleggingskader kan worden gewijzigd indien dit in het belang van het Fonds is. Het gewijzigde Beleggingskader zal pas in werking treden nadat de Participanten over het besluit zijn geïnformeerd middels een bekendmaking aan het (e-mail) adres van iedere Participant en op de Website.

Indien een wijziging van het Beleggingskader leidt tot wijziging van de Fondsvoorwaarden, zal de procedure worden gevolgd als omschreven in paragraaf 7.4.

## 5 FINANCIËLE KENMERKEN

### 5.1 ALGEMEEN

Het Fonds zal enkel beleggen in het Object Elst, waarbij woningen die leegkomen individueel worden verkocht. Het Fonds heeft juridisch gezien een onbepaalde tijd, maar de verwachte looptijd zal circa tien jaar zijn. Voor de rendementsprognose is uitgegaan van een beleggingsperiode van tien jaar en vervolgens verkoop van het Restant van het Object, met als aanvangsdatum 1 november 2024.

### 5.2 DE FONDSINVESTERING

De Fondsinvestering die het Fonds doet, bedraagt EUR 24.750.000 en bestaat uit de Verkrijgingsprijs, Liquiditeiten en de Initiatiekosten, die in dit hoofdstuk nader worden toegelicht.

<b>Verkrijgingsprijs</b>	
Aankoopprijs	20.650.000
Overdrachtsbelasting	2.147.000
Aankoopbegeleiding	207.000
Notariskosten	10.000
Niet-verrekenbare BTW Verkrijgingsprijs	46.000
<b>totaal Verkrijgingsprijs</b>	<b>23.060.000</b>
<b>Liquiditeiten</b>	
Kosten voorbereiding uitponden	25.000
Onderhoudsreserve	319.000
<b>totaal Liquiditeiten</b>	<b>344.000</b>
<b>Initiatiekosten</b>	
Adviseurskosten	30.000
Taxatiekosten	5.000
Selectie- en structureringsvergoeding	640.000
Marketing- en Informatiememorandumkosten	31.000
Vergoeding Plaatsing	383.000
Juridische- en toezichtrechtelijke kosten	35.000
Niet-verrekenbare BTW / BTW compensatie	79.000
Financieringskosten	143.000
<b>Totaal Initiatiekosten</b>	<b>1.346.000</b>
<b>totaal Fondsinvestering</b>	<b>24.750.000</b>

Tabel fondsinvestering (Bedragen in EUR)

Hierna vindt een toelichting per post in bovenstaande tabel plaats.

#### 5.2.1 VERKRIJGINGSPRIJS OBJECT

De Verkrijgingsprijs van een Object bestaat uit (i) de Aankoopprijs, (ii) de overdrachtsbelasting, (iii) aankoopbegeleiding, (iv) de notariskosten en (v) niet verrekenbare btw.

##### *AANKOOPPRIJS*

De Aankoopprijs van een Object is de koopprijs die door het Fonds is of wordt betaald aan de Verkoper. Er is over de aankoop Overdrachtsbelasting verschuldigd. De Aankoopprijs die hier is weergegeven is Kosten Koper (k.k) en derhalve exclusief overdrachtsbelasting en bijkomende kosten.

#### *OVERDRACHTSBELASTING*

Over de Aankoopprijs van het Object is 10,4% overdrachtsbelasting verschuldigd.

#### *AANKOOPBEGELEIDING*

De Beheerder heeft met haar interne makelaar de verwerving van het Object begeleid. Voor deze aankoopbegeleiding wordt 1% van de aankoopprijs (inclusief btw) vergoeding in rekening gebracht.

#### *NOTARISKOSTEN*

De kosten voor het opstellen en laten passeren van de hypotheek- en leveringsakte en eventuele andere notariële diensten verboden met de aankoop van het Object.

#### *NIET VERREKENBARE BTW*

Bij het Object is sprake van niet verrekenbare btw over de Aankoopbegeleiding en de Notariskosten welke met btw belast zijn, omdat de huuropbrengsten van woningen vrijgesteld van btw zijn.

### **5.2.2 LIQUIDITEITEN**

#### *KOSTEN VOORBEREIDING UITPONDING*

Het Fonds dient een aantal voorbereidende (notariële) handelingen uit te voeren om de complexen gelegen aan de Tempellaan gereed te maken voor de Uitpanding. Dit betreft onder andere: (i) splitsing in appartementsrechten, waarvoor een splitsingstekening en akte van splitsing benodigd is; (ii) oprichten van een VvE en (iii) het opstellen van een meerjarenonderhoudsbegroting.

#### *ONDERHOUDSRESERVE*

De Beheerder heeft tijdens de due dilligence periode achterstallig onderhoud geconstateerd, zoals beschreven in paragraaf 4.3. Voor het verhelpen van deze problematiek is een onderhoudsreserve opgenomen, welke zal worden aangewend om op korte termijn het achterstallig onderhoud uit te voeren.

### **5.2.3 INITIATIEKOSTEN**

De Initiatiekosten betreffen de kosten gemaakt door het Fonds bij aanvang van het Fonds en bij aankoop van het Object c.q. de uitgifte van Participaties. Deze kosten houden verband met (i) de uitgifte van Participaties om de aankoop van het Object te financieren, en (ii) de notariële, juridische- en advieskosten aangaande de structurering van het Fonds.

#### *ADVISEURSKOSTEN*

Gedurende de aanloopperiode van het Fonds zijn er diverse adviseurs ingeschakeld die geadviseerd hebben tijdens de due dilligence periode. Tevens wordt er 1% van de jaarhuur (exclusief BTW) in rekening gebracht voor het in beheer nemen van het Object door Beauvastgoed Beheer.

#### *TAXATIEKOSTEN*

Het Object wordt getaxeerd door een externe taxateur (Savills). Ook is er een lokale makelaar ingeschakeld ten behoeve van de optimale benadering van de leegwaarde van het Object.

#### *SELECTIE- EN STRUCTURERINGSVERGOEDING*

De Beheerder brengt een selectie- en structureringsvergoeding van 3,10%, exclusief btw, van de Aankoopprijs, in rekening aan het Fonds. Deze vergoeding bestaat uit: (i) 2,1% voor door de Beheerder gemaakte kosten en voor zijn werkzaamheden met betrekking tot het marktonderzoek en de selectie

van het Object, onderhandelingen over de verwerving, begeleiding van het due diligence proces, aanvragen en beoordelen van financieringen en verzekeringen en het begeleiden van de structurering van het Fonds en (ii) 1,0% voor het risico dat de Beheerder loopt gedurende het aankoopproces van het Object en het risico dat hij loopt voor het geval de Participaties niet (geheel) worden verkocht, bijvoorbeeld door moeilijke marktomstandigheden.

#### *MARKETING- EN INFORMATIEMEMORANDUMKOSTEN*

Marketing- en Informatiememorandumkosten hebben betrekking op het schrijven, ontwerpen, produceren en distribueren van het Informatiememorandum, en op alle marketing- en overige ondersteunende activiteiten die nodig zijn om het benodigde vermogen van het Fonds bijeen te brengen. De Beheerder brengt het Fonds hiervoor 0,15% van de Aankoopprijs (exclusief BTW) in rekening.

#### *VERGOEDING PLAATSING*

Het Fonds betaalt een vergoeding voor het plaatsen van Participaties bij Participanten. Deze vergoeding bedraagt 3% (vrijgesteld van 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.

#### *JURIDISCHE- EN TOEZICHTRECHTELIJKE KOSTEN*

Dit zijn juridische en notariële kosten voor de oprichting van het Fonds, Stichting Juridisch Eigenaar, het uitgeven van Participaties en het opstellen van de Fondsvoorwaarden. Daarnaast zal de AFM kosten in rekening brengen voor registratie van het Fonds in het register.

Zuidbroek Notarissen adviseert de Beheerder op het gebied van juridische aspecten van het Fonds en de aanbidding van de Participaties.

#### *NIET VERREKENBARE BTW E/O BTW-COMPENSATIE*

Bij het Object is sprake van niet verrekenbare btw over de Initiatiekosten die met btw belast zijn, omdat de huuropbrengsten van woningen vrijgesteld van btw zijn. Btw-compensatie wordt in rekening gebracht over de Initiatiekosten die vrijgesteld zijn van btw en betreft een vergoeding voor de btw die door de Beheerder in eerdere schakels niet kan worden afgetrokken, omdat zij grotendeels vrijgestelde prestaties levert. De btw-compensatie bedraagt thans 5% (boekjaar 2024).

#### *FINANCIERINGSKOSTEN*

De financieringskosten betreffen kosten die verband hebben met de (vreemd) vermogenspositie van het Fonds gedurende de structureringsperiode. De financieringskosten bestaan uit:

- Afsluitprovisie Financiering: Deze kosten bedragen 0,50% van de initiële hoofdsom van de Financiering.
- Afsluitprovisie overbruggingsfinanciering: Het Fonds heeft een tijdelijke overbruggingsfinanciering afgesloten, zoals beschreven in paragraaf 5.3.3. Het Fonds is 1,50% afsluitprovisie verschuldigd over deze tijdelijke faciliteit.
- Bereidstellingsprovisie Financiering: het Fonds is een bereidstellingsprovisie verschuldigd van 0,50% van de initiële hoofdsom van de Financiering over de periode tussen 5 weken na ondertekenen van de financieringsofferte en het moment van levering van het Object.

- Rentevergoeding waarborgsom: De Beheerder heeft op het moment van ondertekenen van de koopovereenkomst en voor de levering van het Object een waarborgsom gestort van EUR 1.000.000 en ontvangt over deze periode een rentevergoeding van 5%;
- Rentevergoeding Brugfinanciering: het Fonds heeft een tijdelijke Brugfinanciering aangetrokken voor de aankoop van het Object van in totaal EUR 5.000.000. Het Fonds zal 7% rentevergoeding voldoen aan de verstrekkers van deze Brugfinanciering gedurende de periode dat de Brugfinanciering uitstaat.

### 5.3 EXTERNE FINANCIERING

Naast het Bijgebracht Kapitaal zal het Fonds door middel van het aangaan van een eerste bankhypotheek van EUR 12.000.000 aan Vreemd vermogen (de "Financiering") de Fondsinvestering financieren. Dit is 56,3% van de taxatiewaarde van het Object.

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

De Financiering is onderverdeeld in 3 leningdelen, van elk EUR 4.000.000. Onderstaand toont de kerngegevens van de individuele leningdelen. Het Fonds heeft tevens een tijdelijke overbruggingsfinanciering van EUR 1.500.000 afgesloten, welke verder wordt beschreven in paragraaf 5.3.3.

	Hoofdsom	Rente	Rentevast periode
Leningdeel I	4.000.000	1-maands Euribor + 1,95 % opslag	3 jaar
Leningdeel II	4.000.000	4,70 % vaste rente	3 jaar
Leningdeel III	4.000.000	4,62 % vaste rente	7 jaar
<b>Totaal</b>	<b>12.000.000</b>		

Tabel overzicht Financiering (bedragen in EUR)

De Beheerder heeft ervoor gekozen een gedeelte van de Financiering af te sluiten tegen het 1-maands Euribor tarief. De Financier verlangt een aflossing van een gedeelte van de Financiering bij Uitponning. Bij deze variabele rente is het voor het Fonds mogelijk om tegen lage kosten af te lossen op het betreffende leningdeel.

Afhankelijk van het verloop van de Uitponning zal de Beheerder na de rentevaste periode van leningdeel II dit leningdeel, en het eventuele resterende bedrag van leningdeel I verlengen tegen het 1-maands Euribor tarief, zodat het Fonds in de periode na 3 jaar de opbrengsten van de Uitponning kan aflossen op leningdeel II en het eventuele restant van leningdeel I.

#### 5.3.1 RENTE

De rente op de verschillende leningdelen wordt voor verschillende periodes vastgezet door het aangaan van een rentevaste lening. In de rendementsprognoses is gerekend met een gemiddeld gewogen rentetarief van 5,0% per jaar. Wanneer de rentevaste periode van de leningdelen II en III afloopt dient de betreffende lening te worden verlengd tegen het dan geldende tarief. In de

rendementsprognose is voor voornoemde verlenging ook gerekend met een rentetarief van 5,0% per jaar.

De rente van leningdeel I bestaat uit het 1-maands Euribor tarief en een opslag van de Financier. De mogelijkheid bestaat dat het 1-maands Euribor tarief sterk toeneemt en de werkelijke rente hoger ligt dan is opgenomen in de rendemenstprognoses. De rente van leningdeel II en leningdeel III is vastgelegd voor de genoemde periode.

### 5.3.2 AFLOSSING

Bij Uitponning dient het Fonds af te lossen op de Financiering. In de rendementsprognose is rekening gehouden met 120% van het toegewezen leningbedrag van de individuele woning (Allocated Loan Amount of "ALA") ten behoeve van de aflossing van de Financiering. Bij de eerste 5 verkopen dient het Fonds 200% van de ALA af te lossen. Bij vervroegde aflossing is enkel de rente tot het einde van de 1-maands Euribor periode verschuldigd. Indien de Loan-to-value (LTV) van de Financieringen hoger wordt dan vooraf met de Financier overeengekomen, behoudt de Financier zich het recht voor om een aanvullende aflossing verplicht te stellen. Dit recht treedt eveneens in werking wanneer de Net Yield to Debt Ratio (NYD) van het Fonds lager wordt dan overeengekomen. Eventuele verplicht gestelde aflossingen zullen plaatsvinden ten laste van het Exploitatieresultaat of het Uitpondresultaat tijdens de looptijd van het Fonds, waardoor het Uitgekeerd rendement in die aflossingsperiode lager zal uitvallen dan in de hierna vermelde rendementsprognose is opgenomen.

#### *LTV CONVENANT*

In het LTV convenant met de Financier is overeengekomen dat bij een LTV tot 55% geen aflossing verschuldigd is. Bij een LTV van meer dan 55% en minder dan 60% dient het Fonds jaarlijks 1% van de initiële hoofdsom af te lossen, bij een LTV van meer dan 60% en minder dan 65% dient het Fonds jaarlijks 2% van de initiële hoofdsom af te lossen. Bij een LTV van meer dan 65% dient het Fonds al haar beschikbare liquiditeiten af te romen naar de Financier, hetgeen betekent dat het Fonds (tijdelijk) geen uitkeringen op de Participaties kan doen. Wanneer de LTV meer dan 75% bedraagt, is het Fonds in gebreke ten opzichte van de Financier.

Op basis van de door de externe taxateur vastgestelde marktwaarde van het Object, bedraagt de LTV bij aanvang van het Fonds circa 56,3%. Omdat het Fonds uit de verkoopopbrengst van de Uitponning meer aflost dan de LTV bij aanvang van het Fonds, zal deze situatie zich enkel voortdoen wanneer het Object in waarde daalt.

#### *DEBT YIELD CONVENANT*

In het Debt Yield (DY) convenant met de Financier dient de Debt Yield (huuropbrengsten minus 20% theoretische exploitatielast ) uitgedrukt te worden in percentage van de hoofdsom van de Financieringen. De uitkomst dient hoger te zijn dan 6,5%. Bij een DY lager dan 6,5% dient het Fonds al haar beschikbare liquiditeiten af te romen naar de Financier. Op basis van de prognose voor het eerste jaar bedraagt de DY circa 6,5%.

#### *BOETE BIJ AFLOSSING*

Het Fonds zal (een gedeelte van) de verkoopopbrengst van de Uitponning aanwenden om de Financiering af te lossen. Als eerste zal op leningdeel I worden afgelost. Wanneer leningdeel I volledig is afgelost, zal worden afgelost op leningdeel II. Indien leningdeel I volledig is afgelost voor de expiratie van de rentevastperiode van leningdeel II en er derhalve op leningdeel II wordt afgelost, dient het

Fonds een boete te betalen voor vervroegde aflossing. Dit afkoopverlies is de contante waarde van het verschil tussen het afgesloten tarief en het tarief voor het restant van de looptijd. Derhalve is deze boete hoger naarmate er eerder vervroegd wordt afgelost.

Eventuele verplicht gestelde aflossingen zullen plaatsvinden ten laste van het Uitgekeerd rendement tijdens de looptijd van het Fonds.

In het (half)jaarsverslag van het Fonds zal informatie worden verschaft over (i) eventuele wijzigingen in de maximale Financiering alsook alle rechten op of hergebruik van zekerheden of garanties die in het kader van de Financiering zijn verleend en (ii) het totale bedrag van de door het Fonds gebruikte Financiering.

### 5.3.3 OVERBRUGGINGSFINANCIERING

Het Fonds heeft een additionele financiering afgesloten van EUR 1.500.000, welke als tijdelijke faciliteit fungeert gedurende de emissieperiode. Het Fonds zal deze tijdelijke faciliteit aanwenden als kapitaal ten behoeve van de afname van het Object indien op dat moment onvoldoende Bijengebracht kapitaal beschikbaar is. Deze overbruggingsfinanciering dient uiterlijk op 1 april 2025 te zijn afgelost.

## 5.4 VERMOGENSSTRUCTUUR

De Verkrijgingsprijs voor het Object is gefinancierd middels:

- (i) de Financiering ten bedrage van EUR 12.000.000;
- (ii) de Brugfinanciering ten bedrage van EUR 5.000.000;
- (iii) de door Duinweide Participaties gestorte uitgifteprijs voor de aan haar uitgegeven Participaties ten bedrage van EUR 5.060.000; en
- (iv) de door de Beheerder gestorte waarborgsom ten bedrage van EUR 1.000.000.

De totale opbrengst van EUR 12.750.000 uit deze Emissie wordt aangewend voor:

- (i) de terugbetaling van de waarborgsom welke is voldaan door de Beheerder;
- (ii) de aflossing van de Brugfinanciering;
- (iii) de inkoop van de Participaties gehouden door Duinweide Participaties;
- (iv) het opbouwen van liquiditeiten welke zullen worden aangewend voor het voorbereiden van het uitponden van het Object en het vormen van een onderhoudsreserve;
- (v) de Initiatiekosten.

Na toekenning van alle 255 Participaties van EUR 50.000 elk, met een minimale deelname van EUR 100.000, bedraagt het door de Participanten Bijengebracht kapitaal in het Fonds EUR 12.750.000.



De vermogensstructuur van het Fonds ziet er als volgt uit:

Verkrijgingsprijs Object	23.060.000	
Liquiditeiten	344.000	
Initiatiekosten	1.346.000	
<b>Fondsinvestering</b>	<b>24.750.000</b>	
<b>Financiering (vreemd vermogen)</b>	<b>12.000.000</b>	<b>48,5%</b>
<b>Bijeengebracht kapitaal (eigen vermogen)</b>	<b>12.750.000</b>	<b>51,5%</b>

Tabel Vermogensstructuur (Bedragen in EUR)

De Beheerder zal de Liquiditeiten aanwenden ten behoeve van (i) de voorbereiding van het uitponden van het Object en (ii) voor het noodzakelijk onderhoud aan het Object. De liquiditeiten kunnen tijdens de looptijd worden aangevuld op het moment dat de Beheerder dit noodzakelijk acht in verband met het liquiditeitsbeheer door het Fonds. Deze aanvulling vindt alsdan plaats uit het Exploitatieresultaat en/of het Uitpondresultaat.

## 5.5 LIQUIDITEITSBEHEER

Het liquiditeitsprofiel van het Fonds houdt rekening met de liquiditeit van het Fonds, de inkomsten die vloeien uit de exploitatie en het uitponden van het Object alsook de eventuele verplichtingen als gevolg van de Financiering.

Het Object betreft enerzijds een illiquide belegging, maar de huurstream en het Uitpondresultaat zorgen voor de liquiditeit. (Financiële) leegstand en betalingsonmacht van debiteuren (huurders) beïnvloedt de liquiditeit van het Fonds en wordt dan ook gemonitord door de asset manager en de risk manager van de Beheerder. Anderzijds bestaan er rente en aflossingsverplichtingen uit hoofde van de Financiering.

In de rendementsprognose wordt gerekend met een mutatiegraad van 11%, dat resulteert in de Uitponning van gemiddeld 5 individuele woningen per jaar. Indien het werkelijk aantal uitgeponde woningen lager ligt dan in de rendementsprognose, zal het Uitpondresultaat lager liggen en derhalve het Uitgekeerd rendement. In de rendementsprognose is rekening gehouden met een positief Exploitatieresultaat, derhalve zullen minder mutaties niet direct leiden tot liquiditeitsproblemen.

Er kunnen liquiditeitsproblemen ontstaan als gevolg van bijvoorbeeld verminderende huurinkomsten of kostenstijgingen, bijvoorbeeld zoals beschreven in het risico indexatieclausule (zie paragraaf 2.3.1). Dit kan van invloed zijn op betalingsverplichtingen van het Fonds.

Aan de Financier is een eerste hypotheekrecht op het Object verleend. Achterstand in de betalingsverplichting aan de Financier kan leiden tot invorderingsmaatregelen, zoals: opeising, executie, verhoging van de risico-opslag op de rente, een cashsweep (hetgeen betekent dat het Fonds al haar beschikbare liquiditeiten dient aan te wenden ter aflossing van de Financiering) of openbaarmaking van het pandrecht op de huurpenningen waarbij alle (huur)inkomsten rechtstreeks worden doorgestort aan de Financier.

Indien het Fonds in liquiditeitsproblemen komt, zal de Beheerder afhankelijk per situatie bepalen welke maatregelen moeten worden genomen om de problemen op te lossen dan wel verdere escalatie te voorkomen. Participanten kunnen tevens het (half-)jaarverslag van het Fonds raadplegen voor informatie over het liquiditeitsbeheer.

## 5.6 RENDEMENTSPROGNOSE

De rendementsprognoses van het Fonds worden onderscheiden in een Uitgekeerd rendement en een Indirect rendement. Het Uitgekeerd rendement is de som van het Exploitatierendement en het Uitpondrendement, minus de terugbetaling van het Bijengebracht kapitaal. Het totaal van het Uitgekeerd rendement en het Indirect rendement geeft het Totaal rendement.

De rendementsprognose betreft een enkelvoudig rendement en houdt geen rekening met de tijds waarde van geld. Dit betekent dat het rendement niet wordt gecorrigeerd door de verandering in de waarde van geld door de tijd heen. Toekomstige kasstromen worden derhalve niet verdisconteerd naar de huidige waarde. De rendementsprognose is op deze manier opgesteld zodat Participanten een belegging in het Fonds gemakkelijk kunnen vergelijken met beleggingen in soortgelijke Fondsen, zonder hierbij de tijds waarde van geld (de hoogte en het tijdstip van alle uitgaven en opbrengsten van de belegging) in acht te nemen. Het risico bestaat dat Participanten de getoonde rendementen te positief beschouwen omdat de tijds waarde van geld niet in acht genomen wordt. Daarom is in paragraaf 5.10.3 de IRR opgenomen. De IRR is een rekenmethode waarbij wel rekening wordt gehouden met de tijds waarde van geld. Hierbij wordt uitgegaan dat op de uitgekeerde bedragen een vergelijkbaar rendement kan worden behaald gedurende de looptijd van de belegging. Het IRR-rendement is een geschikte basis om beleggingen aan de hand van het te behalen rendement met elkaar te vergelijken.

Dit Informatiememorandum bevat opmerkingen welke toekomstgerichte opmerkingen zijn of als zodanig te beschouwen zijn. Deze toekomstgerichte opmerkingen kenmerken zich door het gebruik van toekomstgerichte termen, waaronder: 'geloven', 'schatten', 'anticiperen', 'prognosticeren', 'verwachten', 'beogen' en ontkenningen hiervan of andere variaties of vergelijkbare terminologie. De toekomstgerichte opmerkingen omvatten alle zaken die geen historische feiten zijn. Ze komen op een aantal plaatsen in dit Informatiememorandum voor en omvatten opmerkingen aangaande de bedoelingen, overtuigingen of huidige verwachtingen van het Fonds wat betreft onder andere de beleggingsdoelen en –strategie, het beleggingsbeleid, financieringsstrategieën, beleggingsrendement, operationeel resultaat, financiële toestand, liquiditeit, verwachtingen en uitkeringsbeleid van het Fonds. Naar hun aard brengen toekomstgerichte opmerkingen risico's en onzekerheden met zich mee aangezien zij gerelateerd zijn aan gebeurtenissen en afhangen van omstandigheden die wel of niet kunnen gebeuren in de toekomst.



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

De in het overzicht weergegeven huuropbrengsten en Exploitatiekosten zijn exclusief btw. Het Uitgekeerd rendement dat is weergegeven is berekend op basis van het voor uitkering beschikbare bedrag exclusief de terugbetaling van het Bijengebracht kapitaal gedeeld door het uitstaand Bijengebracht kapitaal van het Fonds.

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Huuropbrengst	968.399	889.078	815.543	745.454	677.905	616.755	560.825	509.355	464.533	426.136
Mutatieleegstand	-20.134	-20.584	-17.053	-18.606	-15.379	-15.442	-12.693	-13.173	-9.485	-10.195
<b>Totale opbrengsten</b>	<b>948.265</b>	<b>868.494</b>	<b>798.490</b>	<b>726.847</b>	<b>662.527</b>	<b>601.313</b>	<b>548.132</b>	<b>496.183</b>	<b>455.048</b>	<b>415.941</b>
Eigenaarslasten	-56.896	-52.110	-47.909	-43.611	-39.752	-36.079	-32.888	-29.771	-27.303	-24.956
Vastgoedbeheer	-37.931	-34.740	-31.940	-29.074	-26.501	-24.053	-21.925	-19.847	-18.202	-16.638
Onderhoud	-28.448	-26.055	-23.955	-21.805	-19.876	-18.039	-16.444	-14.885	-13.651	-12.478
Adviseurs	-15.000	-15.300	-15.606	-15.918	-16.236	-16.561	-16.892	-17.230	-17.575	-17.926
Fondskosten	-15.000	-15.300	-15.606	-15.918	-16.236	-16.561	-16.892	-17.230	-17.575	-17.926
Fondsbeheer	-33.189	-30.397	-27.947	-25.440	-23.188	-21.046	-19.185	-17.500	-17.500	-17.500
Niet verrekenbare BTW / BTW compensatie	-21.899	-20.713	-19.690	-18.642	-17.718	-16.847	-16.112	-15.406	-14.946	-14.518
Financieringsrente	-550.600	-466.754	-405.423	-348.884	-294.931	-247.041	-204.544	-166.217	-133.713	-106.603
<b>Totale Exploitatiekosten</b>	<b>-758.963</b>	<b>-661.368</b>	<b>-588.076</b>	<b>-519.292</b>	<b>-454.439</b>	<b>-396.227</b>	<b>-344.882</b>	<b>-298.087</b>	<b>-260.465</b>	<b>-228.546</b>
Exploitatieresultaat	189.302	207.126	210.414	207.555	208.088	205.085	203.250	198.096	194.583	187.395
Exploitatierendement	1,5%	1,7%	1,9%	2,1%	2,3%	2,5%	2,7%	2,9%	3,2%	3,4%
<b>Gemiddeld exploitatierendement</b>	<b>2,4%</b>									
Uitpondresultaat na aflossing	1.005.322	1.664.116	1.415.917	1.539.503	1.260.404	1.306.535	1.081.900	1.132.256	815.391	919.525
Uitpondrendement	8,0%	13,9%	12,8%	15,2%	13,7%	15,6%	14,4%	16,8%	13,5%	16,9%
<b>Gemiddeld uitpondrendement</b>	<b>14,1%</b>									
Aflossing	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal Exploitatieresultaat en Uitpondresultaat na aflossing</b>	<b>1.194.624</b>	<b>1.871.242</b>	<b>1.626.332</b>	<b>1.747.058</b>	<b>1.468.492</b>	<b>1.511.620</b>	<b>1.285.150</b>	<b>1.330.352</b>	<b>1.009.974</b>	<b>1.106.921</b>
Terugbetaling Bijengebracht kapitaal	-300.000	-1.000.000	-850.000	-1.000.000	-800.000	-900.000	-750.000	-850.000	-550.000	-600.000
<b>Voor uitkering beschikbaar</b>	<b>894.624</b>	<b>871.242</b>	<b>776.332</b>	<b>747.058</b>	<b>668.492</b>	<b>611.620</b>	<b>535.150</b>	<b>480.352</b>	<b>459.974</b>	<b>506.921</b>
Uitgekeerd rendement	7,1%	7,3%	7,0%	7,4%	7,3%	7,3%	7,1%	7,1%	7,6%	9,3%
<b>Gemiddeld Uitgekeerd rendement</b>	<b>7,5%</b>									

Tabel Geprognosticeerd exploitatieresultaat en uitgekeerd rendement (Bedragen in EUR)

## 5.7 HUROPBRENGST

De huuropbrengsten van het Object zijn de huursommen die de huurders aan het Fonds betalen. Gedurende de looptijd van het Fonds nemen de hurenopbrengsten zelf toe door indexatie, maar zullen de totale huuropbrengsten afnemen als gevolg van de Uitponding. De huuropbrengsten van het Object voor het eerste jaar in het overzicht als vermeld in de vorige paragraaf 5.6 zijn bepaald naar de stand van 1 november 2024, rekening houdend met een indexatie die per 1 juli 2024 heeft plaatsgevonden op basis van de in de huurovereenkomsten opgenomen indexatiebepalingen. Voor jaar 2 tot en met 10 worden deze huuropbrengsten jaarlijks geïndexeerd met 2,0%, als omschreven in paragraaf 5.8.6.

## MUTATIELEEGSTAND

Gedurende de periode dat een huurovereenkomst van een individuele woning wordt opgezegd, met inachtneming van de opzegtermijn van (minimaal) een maand, en het moment van de individuele

verkoop van een woning bestaat de kans dat er sprake is van korte tijdelijke mutatieleegstand. In de rendementsprognose wordt uitgegaan van een periode van 2,5 maand mutatieleegstand per Individuele verkoop van een woning.

## 5.8 UITPONDING

Uitponding kan plaatsvinden wanneer een huidige huurder zijn huurovereenkomst opzegt en/of bij een rechtstreekse verkoop aan de huidige huurder. Het Uitpondresultaat is afhankelijk van (i) het aantal uitgeponte woningen, (ii) de verkoopopbrengst (Leegwaarde), (iii) de Verkoopkosten en (iv) de aflossing op de Financiering. De leegwaarde, zijnde de verwachte opbrengstwaarde bij Uitponding, wordt jaarlijks geïndexeerd met 2%, zoals verder toegelicht in paragraaf 5.8.6.

### VERGOEDING OVERDRACHTSBELASTING

Indien de levering van een uitgeponte woning plaatsvindt binnen 6 maanden na het moment dat het Fonds het Object heeft verkregen, is de koper van deze individuele woning in beginsel een lager bedrag aan overdrachtsbelasting verschuldigd. In deze situatie is het gebruikelijk dat koper dit voordeel vergoed aan het Fonds. Hiervoor is in jaar 1 een extra opbrengst opgenomen in de prognose.

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

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Woningen uitgeponte per jaar	7	7	6	6	5	5	4	4	3	3
Mutatiegraad	9,5%	10,4%	10,0%	11,1%	10,4%	11,6%	10,5%	11,8%	10,0%	11,1%
Gemiddelde verkoopprijs	459.093	470.111	453.294	495.209	486.634	493.907	506.016	526.575	495.631	550.978
<b>Opbrengst Verkoop individuele woningen</b>										
verkoopopbrengst	3.213.649	3.290.779	2.719.766	2.971.254	2.433.169	2.469.533	2.024.065	2.106.299	1.486.892	1.652.933
Aflossing Financiering	-1.975.990	-1.377.879	-1.075.327	-1.186.243	-971.887	-943.703	-756.189	-776.896	-523.235	-561.198
<b>Kosten Verkoop individuele woningen</b>										
Verkoopkosten	-76.498	-78.211	-65.731	-71.611	-58.635	-60.245	-49.675	-51.865	-37.046	-41.535
Performance Fee	-168.985	-170.573	-162.791	-173.896	-142.243	-159.050	-136.301	-145.281	-111.219	-130.674
Vergoeding overdrachtsbelasting	13.147									
<b>Uitpondresultaat</b>	<b>1.005.322</b>	<b>1.664.116</b>	<b>1.415.917</b>	<b>1.539.503</b>	<b>1.260.404</b>	<b>1.306.535</b>	<b>1.081.900</b>	<b>1.132.256</b>	<b>815.391</b>	<b>919.525</b>

Tabel uitpondresultaat (Bedragen in EUR)

### 5.8.1 UITPONDKOSTEN EN AFLOSSING

De uitpondkosten zijn de kosten die direct verbonden zijn aan de Uitponding van het Object.

#### VERKOOPKOSTEN

Wanneer een Uitponding plaatsvindt, betaalt het Fonds de Beheerder een fee bestaande uit:

- I. een begeleidingsvergoeding voor de Beheerder van 1,5% (exclusief btw) over de verkoopprijs van de betreffende woning; en
- II. eventuele bijkomende advieskosten en/of boetes bij vervroegde aflossing ter zake van de Financiering, welke kosten worden begroot op 0,25% (exclusief btw) van de verkoopprijs van betreffende woning.

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 woning een makelaar in de arm moet nemen, zullen die kosten uit de hiervoor onder (I) vermelde begeleidingsvergoeding worden betaald.

Indien de kosten van een ingeschakelde makelaar meer bedragen dan 1,5% van de verkoopprijs, komt het meerdere ten laste van het Fonds. De begeleidingsvergoeding wordt verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

#### *PERFORMANCE FEE*

Wanneer Uitponding plaatsvindt ontvangt de Beheerder een Performance fee van 20% (vrijgesteld van btw) over het Netto-verkoopresultaat, mits het Netto-verkoopresultaat positief is. Deze performance fee wordt binnen 10 werkdagen na de Uitponding uitgekeerd.

#### *AFLOSSING*

Bij een Uitponding dient het Fonds af te lossen op de Financiering. In de rendementsprognose is rekening gehouden met 120% van het toegewezen leningbedrag van de individuele woning

### 5.8.2 EXPLOITATIEKOSTEN

De exploitatiekosten zijn de kosten die direct verbonden zijn aan de verkrijging van de Bruto huuropbrengsten van het Object. In deze paragraaf worden deze Exploitatiekosten beschreven.

#### *VASTGOEDBEHEERVERGOEDING*

Als vergoeding voor het te voeren vastgoedbeheer, zal het Fonds aan de Beheerder een beheervergoeding voldoen. De vastgoedbeheervergoeding bedraagt 4,0% van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom van het Object. De vergoeding voor Vastgoedbeheer zal worden verhoogd met btw.

De vergoeding voor het Vastgoedbeheer is voor het dagelijks beheer van het Object en bestaat uit het administratief, commercieel en technisch beheer van het Object. Het Vastgoedbeheer is door de Beheerder uitbesteed aan Beauvastgoed Beheer.

De werkzaamheden waarvoor de Beheerder voormelde beheervergoeding ontvangt staan omschreven in paragraaf 7.2.4. Daarnaast verricht de Beheerder extra werkzaamheden die niet tot voormelde beheertaken van de Beheerder behoren. Hiervoor ontvangt de Beheerder een vergoeding van het Fonds conform de tarieven zoals vastgelegd in de tarievenkaart van de Beheerder. Deze extra werkzaamheden zijn onder meer:

- begeleiding van bijzonder onderhoud aan het Object, 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 meerjarenonderhoudsbegroting voor het Object;
- het sluiten van (nieuwe) huurovereenkomsten, alsmede hiermee samenhangende overeenkomsten;
- het verzorgen van een marktonderzoek;
- handelingen die nodig zijn om dreigende ontwikkelingen tegen te gaan of te voorkomen dat er een risico bestaat dat de (toekomstige) huurstroom in gevaar komt en er meer dan 3 werkdagen benodigd zijn om dit tegen te gaan;

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

De kosten die de Beheerder voor de extra werkzaamheden als hierboven omschreven 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 <https://www.duinweide.nl/downloads/>.

#### *EIGENAARSLASTEN*

Tot de eigenaarslasten behoren diverse kostenposten, zoals de onroerendezaakbelasting, bijdragen aan de op te zetten vereniging van eigenaars (VvE), waterschapslasten, rioolrechten en verzekeringspremies. Onroerendezaakbelasting wordt door de gemeente berekend over de door haar getaxeerde waarde van een Object (WOZ-waarde).

Het Object wordt verzekerd tegen de meest voorkomende risico's zoals gebruikelijk in de branche. Hiervoor is een uitgebreide gebouwen- en aansprakelijkheidsverzekering afgesloten inclusief dekking voor brand-, storm en waterschade. In geval van schade heeft het Fonds een eigen risico. Sommige kosten kunnen ook via de vereniging van eigenaars (VvE) van het Object (zodra deze vereniging is opgericht) worden doorbelast.

Vaak bestaat de VvE-bijdrage uit een combinatie van eigenaarslasten en onderhoudskosten, dan wel een reservering voor toekomstig onderhoud. De Beheerder zorgt ervoor dat deze splitsing wordt doorgevoerd in het exploitatieoverzicht. De kosten voor een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering van de Beheerder vallen ook onder de eigenaarslasten. In het rendementsmodel als opgenomen in de tabel "Geprognosticeerd exploitatieresultaat en Uitgekeerd rendement" is rekening gehouden met een procentuele dotatie van de huuropbrengsten van 6%.

#### *ADVISEURS*

De advieskosten betreft de controle van de Jaarrekening en het Jaarverslag door de externe accountant en eventuele advieskosten die aan het Object of haar huurder te relateren zijn, bijvoorbeeld juridische advieskosten. Deze kosten worden separaat onder adviseurskosten ten laste van het Fonds gebracht. Deze kosten worden begroot op EUR 15.000 en wordt jaarlijks geïndexeerd met 2%.

#### *ONDERHOUD*

De jaarlijkse onderhoudskosten van het Object worden berekend op basis van een gedetailleerde meerjarige onderhoudsbegroting, opgesteld door Beauvastgoed beheer. De verwachte onderhoudsbedragen komen als een dotatie "onderhoudsvoorziening" ten laste van het jaarresultaat van het Fonds of worden via een VvE-bijdrage voldaan. Hieruit worden de feitelijke onderhoudskosten voldaan. Overschotten van de onderhoudsvoorziening worden, indien deze aanwezig zijn, verrekend bij de uitkering. In het rendementsmodel als opgenomen in de tabel "Geprognosticeerd exploitatieresultaat en Uitgekeerd rendement" is op basis van een verwachte meerjarige onderhoudsbegroting rekening gehouden met een procentuele dotatie van de huuropbrengsten van 3%. De onderhoudsvoorziening komt niet tot uitdrukking in de jaarrekening omdat de vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen actuele waarde.

### 5.8.3 FONDSKOSTEN

De kosten die ten laste van het Fonds komen en die betrekking hebben op het Fondsbeheer bestaan uit (i) de Fondsbeheervergoeding aan de Beheerder, (ii) de kostenvergoeding aan Stichting Juridisch Eigenaar en (iii) alle externe kosten die worden gemaakt ten behoeve van het Fonds en die worden doorberekend aan het Fonds.

#### FONDSBEHEERVERGOEDING

De Fondsbeheervergoeding bedraagt 3,5% van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom van het Object met een minimum EUR 17.500. De vergoeding voor Fondsbeheer is vrijgesteld van btw, echter zal worden verhoogd met een compensatie voor btw die (in eerdere schakels) niet in aftrek kan worden gebracht.

De Fondsbeheervergoeding is voor het beheer van het Fonds, de administratie van het Fonds en Stichting Juridisch Eigenaar, het bepalen en doen van uitkeringen, het opstellen van een Begroting en het Jaarverslag en de Jaarrekening, de kwartaalrapportages en communicatie met de Participanten, het organiseren en begeleiden van Participantenvergaderingen, het overleg met de Bewaarder en de onderhandelingen met Financiers.

De werkzaamheden waarvoor de Beheerder de Fondsbeheervergoeding ontvangt staan omschreven in paragraaf 7.2.4.

#### KOSTENVERGOEDING STICHTING JURIDISCH EIGENAAR

Het Fonds zal aan Stichting Juridisch Eigenaar een jaarlijkse kostenvergoeding betalen van in totaal EUR 1.000, exclusief BTW.

#### EXTERNE FONDSKOSTEN

De externe fondskosten worden begroot op EUR 15.000 en wordt jaarlijks geïndexeerd met 2%. Deze kosten bestaan uit de jaarlijkse kosten van de Bewaarder (vaste vergoeding van EUR 8.000 en 0,2‰ van de balanswaarde), de participantenadministratie, kosten voor het doorlopend toezicht van de AFM, bankkosten en kosten voor de Kamer van Koophandel.

### 5.8.4 BTW

De Exploitatiekosten en alle overige kosten en vergoedingen voor het Fondsbeheer die in rekening worden gebracht aan het Fonds zijn exclusief btw, dan wel exclusief een compensatie voor btw die in eerdere schakels niet in aftrek kan worden gebracht. Aangezien het Fonds (nagenoeg) geen met btw belaste omzet zal hebben, vervalt ook het recht de btw te kunnen verrekenen.

Het beheer van beleggingsfondsen is vrijgesteld van btw indien de beheerder over een vergunning beschikt (arrest HR Fiscale Eenheid X). Derhalve is de Fondsbeheervergoeding vrijgesteld van btw. De Beheerder kan de btw op de kosten die verband houden met de vrijgestelde omzet niet in aftrek brengen. Het Fonds zal de Beheerder hiervoor compenseren, hetgeen betekent dat de Fondsbeheervergoeding wordt verhoogd met een btw-compensatie. De totale btw compensatie die de Beheerder in rekening brengt aan de door haar beheerde fondsen, bedraagt maximaal de btw op de door haar gemaakte kosten die zij niet in aftrek heeft kunnen brengen. Dit percentage wordt jaarlijks vastgesteld. In de rendementsprognoses van het Fonds is rekening gehouden met een percentage van 5%, zijnde het door de Beheerder gehanteerde percentage voor kalenderjaar 2024.

### 5.8.5 FINANCIERINGSRENTE

Over de Financiering moet rente worden betaald. In het rendementsmodel als opgenomen in de tabel “Geprognosticeerd exploitatieresultaat en uitgekeerd rendement” is rekening gehouden met een gemiddelde rente van 5,0% over de verschillende leningdelen gedurende de gehele looptijd van het Fonds. Door de aflossing bij Uitponding van het Object neemt de Financiering gedurende de looptijd van het Fonds af en is deze in de rendementsprognose volledig afgelost na jaar 8. De parameters van de Financieringen zijn opgenomen in paragraaf 5.3.

### 5.8.6 INDEXATIE VAN OPBRENGSTEN, KOSTEN EN WAARDES

De jaarlijkse indexering van de huren en de kosten van het Fonds (Exploitatiekosten en kosten fondsbeheer) gebeurt volgens de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De indexatie van de Leegwaarde en Waarde in verhuurde staat is onder andere afhankelijk van de inflatie, marktomstandigheden en overheidsmaatregelen.

De inflatie heeft de afgelopen jaren op een hoger niveau gelegen dan de 2,0 % streefnorm van de ECB op de middellange termijn. In de Rendementsprognose wordt gerekend met gemiddelde indexatie van 2,0%. Dit ligt in lijn met de streefnorm van de Europese Centrale Bank (ECB) van 2,0% per jaar. Volgens de ECB heerst er prijsstabiliteit als de inflatie in de eurozone in de buurt van de 2% ligt. De ECB heeft instrumenten om de inflatie te beïnvloeden, waarvan het belangrijkste instrument de beleidsrente is<sup>18</sup>. Derhalve acht de Beheerder het inflatiebeleid van de ECB een goede indicator voor de toekomstige indexering. De inflatie over de afgelopen 30 jaar betrof gemiddeld 2,3%<sup>19</sup> en ligt nabij het streefpercentage voor de middellange termijn van 2% van de ECB.

Een hogere indexatie leidt tot hogere huren en kosten, Uitpondresultaat en verkoopresultaat van het de Resterende woningen en derhalve tot een hoger Uitgekeerd rendement en Indirect rendement. Een hogere inflatie kan echter ook leiden tot een aantal risico's zoals beschreven in paragraaf 2.2.3.



<sup>18</sup> <https://www.dnb.nl/de-euro-en-europa/inflatie/> (geraadpleegd op 9 april 2024).

<sup>19</sup> BRON: CBS.nl consumentenprijsindex 1994 - 2023



## 5.9 VERKOOP

De beleggingsperiode voor het Object is afhankelijk van (i) het verloop van de Uitponding en (ii) het optimale moment van verkoop van de Resterende woningen. Het Fonds heeft juridisch gezien een onbepaalde tijd, maar de verwachte looptijd zal circa tien jaar zijn.. Om toch een indruk te kunnen verschaffen wordt in deze paragraaf een verkoopprognose gegeven. In deze prognose is het scenario weergegeven dat de Resterende woningen van het Object bestaat uit 24 woningen en na 10 jaar worden verkocht. De verkoopprijs betreft de getaxeerde waarde in verhuurde staat, jaarlijks geïndexeerd met 2% zoals beschreven in paragraaf 5.8.6. De kostprijs (Fondsinvestering) is afgeleid uit de tabel “Fondsinvestering” (opgenomen in paragraaf 5.2).

Aantal woningen	24
Gemiddelde waarde in verhuurde staat	360.094
<b>Totale verkoopprijs</b>	<b>8.642.252</b>

Tabel Overzicht verkoop Restant van Object (Bedragen in EUR)

Onderstaan overzicht geeft het geprognosticeerd verkoopresultaat weer van de Resterende woningen uitgaande van een fictieve exploitatie door het Fonds van 10 jaar.

Verkoopprijs	8.642.252
Kostprijs (Fondsinvestering)	-7.976.888
<b>Bruto-verkoopresultaat</b>	<b>665.364</b>
Verkoopkosten	-151.239
Niet verrekenbare Btw	-31.760
<b>Netto-verkoopresultaat</b>	<b>482.364</b>
Performance fee	-120.591
Btw compensatie	-6.030
<b>Verkoopresultaat na Performance fee</b>	<b>355.744</b>

Tabel Geprognosticeerd Verkoopresultaat resterende portefeuille (Bedragen in EUR)

Het geprognosticeerd Indirect rendement (verkoopresultaat) over een beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 1,5 %. De volgende factoren bepalen het verkoopresultaat:

### VERKOOPPRIJS

De verkoopprijs van een woning is afhankelijk van meerdere factoren. Zo spelen de economische situatie, de rente, de huurontwikkelingen, de inflatie, de omstandigheden van de vastgoedmarkt, de veranderingen in het woningmarktlandschap en de ontwikkeling van de locatie van de woning een grote rol. Het is niet eenvoudig om het toekomstige verloop van deze factoren in te schatten en een betrouwbare verkooppraming te maken.

## VERKOOPKOSTEN

Wanneer een woning wordt verkocht, betaalt het Fonds de Beheerder een fee bestaande uit:

- III. een begeleidingsvergoeding voor de Beheerder van 1,5% (exclusief btw) over de verkoopprijs van de betreffende woning ; en
- IV. eventuele bijkomende advieskosten en/of boetes bij vervroegde aflossing ter zake van de Financiering, welke kosten worden begroot op 0,25% (exclusief btw) van de verkoopprijs van de betreffende woning.

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 woning een makelaar in de arm moet nemen, zullen die kosten uit de hiervoor onder (I) vermelde begeleidingsvergoeding worden betaald. Indien de kosten van een ingeschakelde makelaar meer bedragen dan 1,5% van de verkoopprijs, komt het meerdere ten laste van het Fonds. De begeleidingsvergoeding wordt verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

## PERFORMANCE FEE

Wanneer de Resterende woningen worden verkocht, ontvangt de Beheerder een Performance fee van 25% (vrijgesteld van btw) over het Netto-verkoopresultaat, mits het Netto-verkoopresultaat positief is.

Het toekennen van een Performance fee zorgt voor een blijvende betrokkenheid en commitment van de Beheerder.

Daarnaast ontvangt de Beheerder een vergoeding als het Fonds zodanig wordt geherstructureerd dat de samenstelling van de belegging(en) wordt gewijzigd en de Participanten de mogelijkheid krijgen hun Participaties te verkopen. Deze vergoeding is gelijk aan 25% van het (fictieve) Netto-verkoopresultaat, mits het cumulatieve (fictieve) Netto-verkoopresultaat positief is.

### 5.9.1 EINDUITKERING

In onderstaande tabel is de verkoopprognose op uitkeringsbasis weergegeven. De einduitkering bestaat uit de netto-kasstroom uit verkoop van de Resterende woningen na aftrek van (i) de Performance Fee, (ii) de Verkoopkosten, (iii) niet verrekenbare btw/ btw compensatie, (iv) aflossing van de restschuld uit hoofde van de Financiering en (v) het resterend uitstaand Bijgeenbracht kapitaal, zijnde het Bijgeenbracht kapitaal bij aanvang van het Fonds minus de het Bijgeenbracht kapitaal dat gedurende de looptijd van het Fonds is terugbetaald aan de Participanten.

<b>Verkoopprijs</b>	8.642.252
Performance fee	-120.591
Verkoopkosten	-151.239
Niet verrekenbare Btw / Btw compensatie	-37.790
Restschuld Financiering	-1.851.451
rusterend uitstaand Bijgeenbracht kapitaal	-5.150.000
<b>Netto kasstroom uit verkoop</b>	<b>1.331.180</b>

Tabel Geprognosticeerde Einduitkering (Bedragen in EUR)

## 5.10 TOTAAL BELEGGERSENDEMENT

### 5.10.1 VERLOOP BIJEENGEBRACHT KAPITAAL

Het rendement wordt berekend over het uitstaand Bijengebracht kapitaal. In de rendementsprognose wordt ervan uitgegaan dat gedurende de looptijd van het Fonds het Exploitatieresultaat en het Uitpondresultaat wordt aangewend voor terugbetaling van een gedeelte van het Bijengebracht kapitaal aan de Participant. Omdat het Bijengebracht kapitaal afneemt, zal het rendement stijgen bij een gelijkblijvend resultaat, daar dit over het uitstaand Bijengebracht kapitaal van dat specifieke jaar wordt berekend. De Beheerder heeft getracht een optimale verloop van het Bijengebracht kapitaal te prognosticeren; de terugbetaling van het Bijengebracht kapitaal neemt toe wanneer (i) het Exploitatieresultaat en Uitpondresultaat toenemen en (ii) wanneer de Financiering volledig is afgelost. In het geval het Fonds al het resultaat als rendement zou uitkeren betreft het totaal rendement 6,2%.

De Beheerder stelt jaarlijks vast welk gedeelte van de uitkering bestaat uit het Uitgekeerd rendement en welk gedeelte de terugbetaling van het Bijengebracht kapitaal betreft en kan besluiten af te wijken van de verdeling zoals opgenomen in de Rendementsprognose. Conform paragraaf 7.1.5. wordt de begroting en het uitkeringsbeleid voorgelegd aan de Vergadering van Participanten.

Onderstaand toont het verloop van het Bijengebracht kapitaal gedurende de Rendementsprognose.

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Bijengebracht kapitaal aanvang periode	12.750.000	12.450.000	11.450.000	10.600.000	9.600.000	8.800.000	7.900.000	7.150.000	6.300.000	5.750.000
Terugbetaling Bijengebracht kapitaal	-300.000	-1.000.000	-850.000	-1.000.000	-800.000	-900.000	-750.000	-850.000	-550.000	-600.000
Resterend Bijengebracht kapitaal einduitkering										-5.150.000
<b>Bijengebracht kapitaal einde periode</b>	<b>12.450.000</b>	<b>11.450.000</b>	<b>10.600.000</b>	<b>9.600.000</b>	<b>8.800.000</b>	<b>7.900.000</b>	<b>7.150.000</b>	<b>6.300.000</b>	<b>5.750.000</b>	<b>-</b>

Tabel Verloop Bijengebracht kapitaal (Bedragen in EUR)

### 5.10.2 RENDEMENT

Het Uitgekeerd rendement van het Fonds wordt bepaald door (i) de huuropbrengst van het Object minus de Exploitatiekosten, de financieringslasten en de Fondskosten, (ii) de verkoopopbrengst van de Uitpanding minus de aflossing op de Financiering, Verkoopkosten, Performance fee en niet verrekenbare BTW; minus de (iii) terugbetaling van het Bijengebracht kapitaal.

Het totaalrendement bestaat uit het Uitgekeerd rendement en het Indirect rendement wat voortkomt uit de waardeverandering van het Object.

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Uitgekeerd rendement	894.624	871.242	776.332	747.058	668.492	611.620	535.150	480.352	459.974	506.921
	7,1%	7,3%	7,0%	7,4%	7,3%	7,3%	7,1%	7,1%	7,6%	9,3%
Netto kasstroom uit verkoop										1.331.180
Indirect rendement per Participatie										15,0%
Gemiddeld uitgekeerd rendement	7,5%									
Gemiddeld indirect rendement	1,5%									
<b>Gemiddeld totaal rendement</b>	<b>9,0%</b>									

Tabel Gepronosticeerd Gemiddeld Totaal Rendement (Bedragen in EUR) - exclusief belastingheffing bij de Participant

### 5.10.3 IRR

De IRR is een jaarlijks rendementspercentage welke rekening houdt met de tijdwaarde van geld en derhalve een maatstaf is voor het effectief rendement. De IRR wordt bepaald door de volledige kasstroom van het Fonds, en houdt derhalve geen rekening met de onderverdeling van de uitkering in Uitgekeerd rendement en terugbetaling van Bijengebracht kapitaal, zoals beschreven in 5.10.1, en is derhalve een goede maatstaf voor vergelijking met andere beleggingen.

In onderstaande tabel is de cumulatieve kasstroom van het Fonds, ten behoeve van de Participanten, weergegeven. De bedragen in deze prognoses zijn afkomstig van bovenstaande tabel en uit de tabel "Geprognosticeerd exploitatieresultaat en Uitgekeerd rendement".

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	
Beschikbaar voor uitkering	894.624	871.242	776.332	747.058	668.492	611.620	535.150	480.352	459.974	506.921	
Terugbetaling gestort kapitaal	300.000	1.000.000	850.000	1.000.000	800.000	900.000	750.000	850.000	550.000	5.750.000	
Netto kasstroom uit verkoop										1.331.180	
<b>Kasstroom Fonds</b>	<b>-12.750.000</b>	<b>1.194.624</b>	<b>1.871.242</b>	<b>1.626.332</b>	<b>1.747.058</b>	<b>1.468.492</b>	<b>1.511.620</b>	<b>1.285.150</b>	<b>1.330.352</b>	<b>1.009.974</b>	<b>7.588.101</b>
<b>IRR</b>	<b>8,0%</b>										

Tabel Geprognosticeerde Kasstroom (Bedragen in EUR)

#### 5.10.4 KASSTROOM PER PARTICIPATIE

In onderstaande tabel is de geprognosticeerde kasstroom per Participatie opgenomen. Dit toont het rendement en de terugbetaling in kapitaal in bedragen zoals de Participant het zal ontvangen gedurende de looptijd van het Fonds.

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
<i>Uitgekeerd rendement</i>	3.508	3.417	3.044	2.930	2.622	2.399	2.099	1.884	1.804	1.988
<i>terugbetaling kapitaal</i>	1.176	3.922	3.333	3.922	3.137	3.529	2.941	3.333	2.157	22.549
Totale kasstroom per participatie	4.685	7.338	6.378	6.851	5.759	5.928	5.040	5.217	3.961	29.757
<b>Cumulatieve kasstroom per participatie</b>	<b>80.914</b>									

Tabel Geprognosticeerde Kasstroom per participatie van EUR 50.000 (Bedragen in EUR)

#### 5.11 SCENARIOANALYSES

De rendementsprognoses voor het Fonds zijn met de grootste zorgvuldigheid vastgesteld op basis van aannames die per de datum van dit Informatiememorandum reëel worden verondersteld. Om een indruk te geven van de wijze waarop het Rendement (Uitgekeerd rendement, Indirect rendement en Totaal rendement) afhankelijk is van enkele belangrijke aannames, wordt de invloed van veranderde omstandigheden hieronder weergegeven over een looptijd van 10 jaar. Dit toont de gevoeligheid van de rendementsprognose op veranderingen. Dit betreft een subjectieve bandbreedte welke enkel ter illustratie dient. De werkelijke fluctuaties kunnen hiervan afwijken en dit laat onverlet dat de werkelijke bewegelijkheid van de financieringsrente en de inflatie zich op enig moment buiten deze gekozen bandbreedte kan bevinden

De Beheerder kan op een aantal factoren betreffende deze aannames in enige mate invloed uitoefenen. Dat betreffen, met betrekking tot:

- (i) *de Verrijgingsprijs van het Object*: de Aankoopkosten;
- (ii) *de Initiatiekosten*: de adviseurskosten, de taxatiekosten, de Selectie- en structureringsvergoeding, de marketing- en Informatiememorandumkosten, de Vergoeding Plaatsing, de juridische- en toezichtrechtelijke kosten en de Financieringskosten;
- (iii) *de exploitatie van het Object*: de Bruto huuropbrengsten, de mutatiekosten, de eigenaarslasten (voor zover dat betreft de bijdragen aan de vereniging van eigenaren en de verzekeringspremies), de vergoeding voor het Vastgoedbeheer, de kosten van onderhoud, de adviseurskosten, de Fondskosten en de financieringsrente;
- (iv) *Het verloop van het Bijgebracht kapitaal*: De verdeling van de jaarlijkse uitkering in Uitgekeerd rendement en terugbetaling Bijgebracht kapitaal;
- (v) *De Uitponning*: de verkoopprijs, de hoogte van de aflossing, de Verkoopkosten en de Performance fee;

- (vi) *de verkoop de Resterende woninger*: een mogelijke herstructurering van het Fonds, de verkoopprijs, de Verkoopkosten en de Performance Fee.

Daartegenover staan factoren waarop de Beheerder geen enkele invloed kan uitoefenen, zijnde:

- (i) de factoren die van overheidswege worden bepaald of anderszins buiten de invloedssfeer van de Beheerder liggen, zoals wijzigingen in wet- en regelgeving;
- (ii) de solvabiliteit van de huurders (die tot huurderiving of zelfs leegstand kan leiden);
- (iii) ontwikkelingen op de financiële markten (die gevolgen kunnen hebben voor de hoogte van de hypothecaire financieringsrente en/of de commerciële opslag die de Financier bovenop de hypothecaire rente in rekening kan brengen);
- (iv) economische ontwikkelingen;
- (v) inflatie (waarop de indexering van de huurprijzen is gebaseerd en derhalve in belangrijke mate bepalend is voor de huur- en verkoopopbrengsten van het Object en waarvan tevens het niveau van de kosten die het Fonds zal maken van afhankelijk is);
- (vi) belastingen (zoals met betrekking tot de verkrijging van het Object: de omzetbelasting); en
- (vii) met betrekking tot de exploitatie van het Object: de niet verrekenbare btw en de eigenaarslasten (voor zover dat betreft de onroerendezaakbelasting, precario, waterschapslasten en rioolrechten).

Om inzage te geven in de wijze waarop het Uitgekeerd rendement en het Indirect rendement afhankelijk zijn van enkele belangrijke aannames, wordt de invloed van veranderende omstandigheden hieronder weergegeven.

### 5.11.1 FINANCIERINGSRENTE

In de prognose van het Fonds wordt een gemiddelde financieringsrente van 5% aangehouden voor de gehele looptijd van het Fonds. Door de aflossing bij Uitponning neemt de Financiering gedurende de looptijd van het Fonds af.

De looptijd van het Fonds overschrijdt de rentevast periode van de verschillende leningdelen van de Financiering zoals beschreven in paragraaf 5.3. Tevens is een gedeelte van de Financiering gefinancierd met een variabele rente ten behoeve van een efficiënte aflossing van de Financiering bij de Uitponning.

Om de afhankelijkheid en gevoeligheid van het Uitgekeerd rendement van de Financieringsrente te tonen staat in onderstaande tabel een overzicht van het Uitgekeerd rendement indien de gemiddelde financieringsrente stijgt en/of daalt. Bij de berekening wordt uitgegaan dat de overige condities van de Financiering gelijk blijven over de beleggingsperiode van tien jaar.

	<i>Gemiddelde financieringsrente jaar 1-10</i>	<i>Geprognosticeerd Gemiddeld uitgekeerd rendement</i>	<i>Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement</i>	<i>Geprognosticeerd Gemiddeld totaal rendement</i>
Financieringsrente hoger dan prognose	7,0%	6,2%	1,5%	7,7%
Financieringsrente in prognose	5,0%	7,5%	1,5%	9,0%
Financieringsrente lager dan prognose	3,0%	8,7%	1,5%	10,2%

Tabel Financieringsrente

### 5.11.2 LEEGWAARDE

Het Uitgekeerd rendement is afhankelijk van het Uitpondresultaat, welke in zekere mate afhankelijk is van de leegwaarde van het Object. De leegwaarde in jaar 1 van de rendementsprognose is gebaseerd op de leegwaarde zoals vastgesteld door de Taxateur, en stijgt jaarlijks met een indexatie van 2,0% zoals beschreven in 5.8.6.

Onderstaande tabel toont de invloed van een hogere, lagere en gelijkblijvende leegwaarde op de Rendementsprognose bij een gelijkblijvend aantal jaarlijkse verkopen van individuele woningen en eenzelfde verkoopopbrengst van de Resterende woningen.

	<i>Geprognosticeerd Gemiddelde leegwaarde jaar 1-10</i>	<i>Geprognosticeerd Gemiddeld Uitgekeerd rendement</i>	<i>Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement</i>	<i>Geprognosticeerd Gemiddeld totaal rendement</i>
Leegwaarde 10% lager dan prognose	438.630	5,3%	1,5%	6,8%
Leegwaarde in prognose	487.367	7,5%	1,5%	9,0%
Leegwaarde 10% hoger dan prognose	536.103	9,6%	1,5%	11,1%
Leegwaarde stijgt niet	452.433	5,6%	1,5%	7,1%

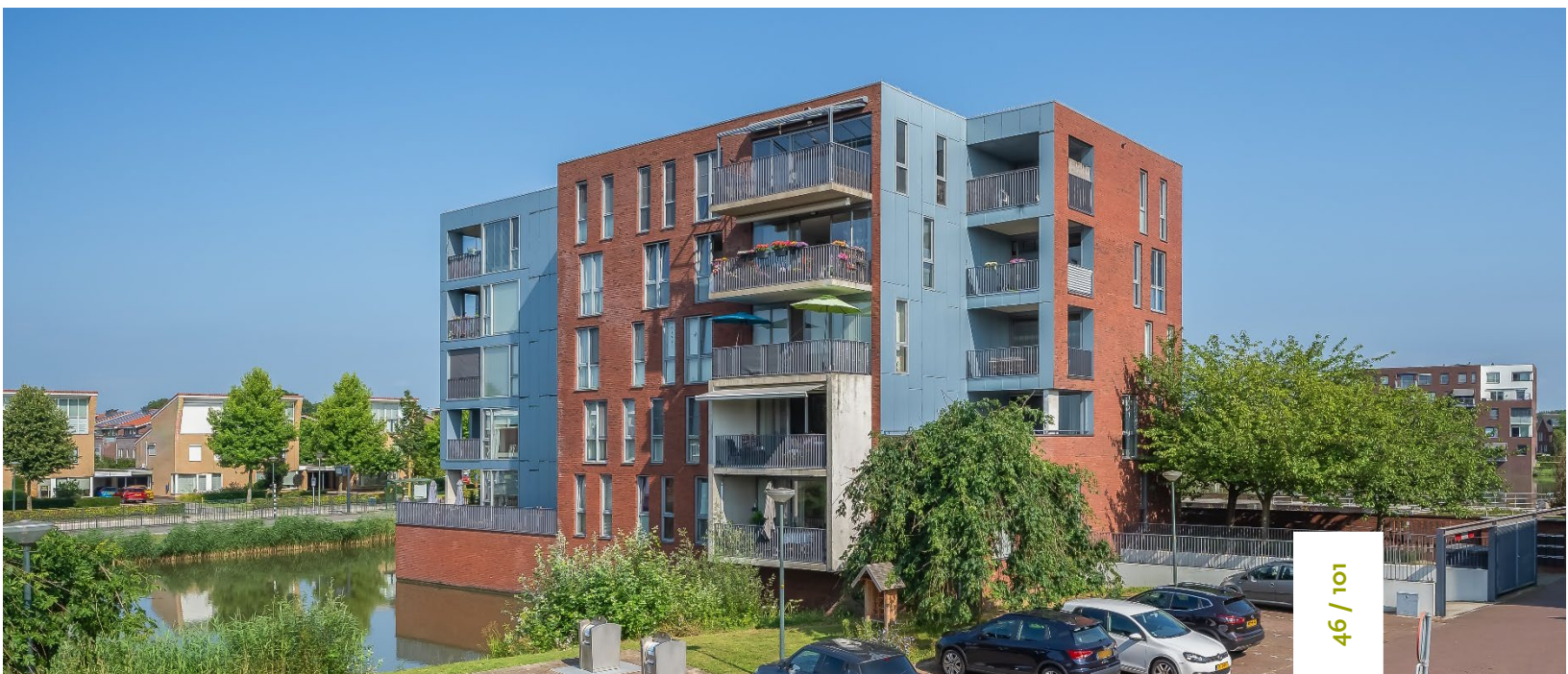
Tabel Leegwaarde (bedragen in EUR)

### 5.11.3 VERKOOP

De tabel "Verkoopprijs" toont een overzicht van de geprognosticeerde rendementen, uitgaande van een verkoop van de Resterende woningen in verhuurde staat, waarbij de Resterende woningen van het Object bestaat uit 24 woningen en na 10 jaar worden verkocht. De verkoopprijs in de prognose betreft de getaxeerde waarde in verhuurde staat, jaarlijks geïndexeerd met 2,0 %.

	<i>Verkoopprijs</i>	<i>Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement</i>	<i>Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement</i>	<i>Geprognosticeerd Gemiddeld totaal rendement</i>
Verkoopprijs 15% lager dan prognose	7.345.914	7,5%	0,4%	7,9%
Verkoopprijs in prognose	8.642.252	7,5%	1,5%	9,0%
Verkoopprijs 15% hoger dan prognose	9.938.590	7,5%	2,5%	10,0%

Tabel Verkoopprijs (bedragen in EUR)



#### 5.11.4 PRESTATIESCENARIO'S

<b>Scenario's bij een inleg van EUR 10.000 en een periode van 10 jaar</b>		
Stress scenario	<b>Wat u kunt terugkrijgen na kosten</b>	5.329
	Gemiddeld rendement per jaar	-6,1%
Ongunstig scenario	<b>Wat u kunt terugkrijgen na kosten</b>	14.423
	Gemiddeld rendement per jaar	3,7%
Gematigd scenario	<b>Wat u kunt terugkrijgen na kosten</b>	23.587
	Gemiddeld rendement per jaar	9,0%
Gunstig scenario	<b>Wat u kunt terugkrijgen na kosten</b>	37.695
	Gemiddeld rendement per jaar	14,2%

Tabel Prestatiescenario's (Bedragen in EUR)

Deze tabel laat zien hoeveel geld een Participant zou kunnen terugkrijgen in de komende tien jaar, in verschillende scenario's als EUR 10.000 wordt ingelegd. Dit is een rekenvoorbeeld zodat effecten kunnen worden vergeleken. De weergegeven scenario's illustreren het mogelijke rendement op de Participaties. De weergegeven scenario's kunnen worden vergeleken met de scenario's van andere effecten.

De weergegeven scenario's zijn een schatting van de toekomstige prestatie op basis van gegevens uit het verleden over hoe de waarde van deze belegging in het Fonds varieert, en geven geen exacte indicatie. Wat een Participant ontvangt, hangt af van hoe de markt (het Fonds) presteert en hoe lang de Participant de Participaties aanhoudt. U kunt ze vergelijken met de scenario's van andere producten.

Deze belegging kan niet eenvoudig worden verkocht. Dat betekent dat het lastig is in te schatten hoeveel een Participant terug zou kunnen krijgen als hij besluit tot verkoop vóór het einde van de aanbevolen periode van bezit. Eerder verkopen kan - afhankelijk van de markt en de persoonlijke omstandigheden van de Participant - niet of alleen met verlies mogelijk zijn. Een Participant verliest maximaal zijn volledige inleg.

De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf maar mogelijk niet inclusief alle kosten die u betaalt aan uw adviseur of distributeur. In de bedragen is geen rekening gehouden met uw persoonlijke fiscale situatie, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel u terugkrijgt.

De scenario's zijn opgesteld op basis van variërende parameters zoals leegwaarde, kosten, huurinkomsten rente en verkoopprijs. Deze scenario's wijken daardoor af van de prognoses zoals opgenomen in paragraaf 5.6 van het Informatiememorandum.

## 5.12 UITKERINGSBELEID

Ieder kwartaal zal er - uitgaande van voldoende liquiditeiten - een rendementsuitkering aan de Participanten worden gedaan, naar evenredigheid van de door hen gehouden Participatie(s). De uitkering bestaat enerzijds uit het Uitgekeerd rendement en anderzijds uit de terugbetaling van het Bijgebracht kapitaal. Het Uitkeringsbeleid wordt jaarlijks voorgelegd tijdens de Vergadering van Participanten zoals beschreven in paragraaf 7.1.5.

## 5.13 OVERZICHT KOSTEN- EN VERGOEDINGENSTRUCTUUR

Onderstaand is een totaaloverzicht opgenomen van alle (geprognosticeerde) kosten en vergoedingen die ten laste van het Fonds komen gedurende de looptijd van 10 jaar.

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Aankoopbegeleiding	207.000									
Notariskosten	10.000									
Kosten voorbereiding uitponden	25.000									
Onderhoudsreserve	319.000									
Adviseurskosten	30.000									
Taxatiekosten	5.000									
Selectie- en structureringsvergoeding	640.000									
Marketing- en Informatiememorandumkosten	31.000									
Vergoeding Plaatsing	383.000									
Juridische- en toezichtrechtelijke kosten	35.000									
Niet-verrekenbare BTW / BTW compensatie	121.158	41.335	37.824	38.256	33.772	33.875	30.365	30.410	25.971	64.916
Eigenaarslasten	56.896	52.110	47.909	43.611	39.752	36.079	32.888	29.771	27.303	24.956
Vastgoedbeheer	37.931	34.740	31.940	29.074	26.501	24.053	21.925	19.847	18.202	16.638
Onderhoud	28.448	26.055	23.955	21.805	19.876	18.039	16.444	14.885	13.651	12.478
Adviseurs	15.000	15.300	15.606	15.918	16.236	16.561	16.892	17.230	17.575	17.926
Fondskosten	15.000	15.300	15.606	15.918	16.236	16.561	16.892	17.230	17.575	17.926
Fondsbeheer	33.189	30.397	27.947	25.440	23.188	21.046	19.185	17.500	17.500	17.500
Verkoopkosten	56.239	57.589	47.596	51.997	42.580	43.217	35.421	36.860	26.021	28.926
Performance fee	168.985	170.573	162.791	173.896	142.243	159.050	136.301	145.281	111.219	251.265
<b>Totaal kosten</b>	<b>2.217.846</b>	<b>443.399</b>	<b>411.175</b>	<b>415.916</b>	<b>360.385</b>	<b>368.481</b>	<b>326.314</b>	<b>329.016</b>	<b>275.017</b>	<b>452.533</b>

Tabel Overzicht som der kosten ten laste van het Fonds (Bedragen in EUR)





## 6 FISCALE ASPECTEN

### 6.1 ALGEMEEN

Het navolgende geeft een algemeen overzicht van de belangrijkste Nederlandse fiscale aspecten van het Fonds, alsmede van het beleggen in het Fonds door zowel natuurlijke personen als rechtspersonen die woonachtig, respectievelijk gevestigd zijn in Nederland. Eén en ander is gebaseerd op de fiscale wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels, zoals van kracht op het moment van verschijnen van dit Informatiememorandum met uitzondering van maatregelen die met terugwerkende kracht worden ingevoerd. Het overzicht vormt geen advies over een specifieke situatie. Wijzigingen in de belastingwet- en regelgeving in Nederland en/of – in geval van niet in Nederland woonachtige/gevestigde beleggers – het buitenland kunnen van invloed zijn op de uiteindelijke inkomsten uit de belegging in het Fonds. Voor inzicht in de specifieke fiscale gevolgen van het verwerven, houden en overdragen van Participaties wordt Participanten aangeraden contact op te nemen met de eigen belastingadviseur.

Hieronder worden de belangrijkste fiscale aspecten van het Fonds en van de Participanten beschreven.

Deze informatie is van algemene aard en vormt geen advies met betrekking tot de specifieke persoonlijke situatie van de Participant.

Deze sectie is opgesteld op verzoek van en gericht aan de Beheerder en wordt beheerst door de algemene voorwaarden van RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs B.V.

### 6.2 FISCALE POSITIE VAN HET FONDS

#### 6.2.1 FISCALE TRANSPARANTIE

Participanten wordt de mogelijkheid geboden om via het Fonds, een fonds voor gemene rekening, te beleggen in de verwerving van het Object, welke worden geëxploiteerd en uiteindelijk worden verkocht.

Participaties kunnen niet worden overgedragen, tenzij door middel van inkoop en uitgifte door Stichting Juridisch Eigenaar overeenkomstig het in artikel 14 van de Fondsvoorwaarden bepaalde. Vanwege deze beperkte overdraagbaarheid van de Participaties kwalificeert het Fonds als ‘besloten’ en daarmee als ‘fiscaal transparant’ voor toepassing van de vennootschaps- en inkomstenbelasting. Fiscale transparantie houdt in dat het Fonds niet zelfstandig belastingplichtig is. Als gevolg hiervan wordt iedere Participant afzonderlijk belast, afhankelijk van zijn eigen fiscale positie, waarbij de bezittingen en schulden, alsmede de resultaten van het Fonds aan de Participanten worden toegerekend naar rato van hun winstgerechtigdheid. Deze transparantie brengt dan ook mee dat waar wordt gesproken van Participatie, voor fiscale doeleinden eigenlijk moet worden gelezen: het pro rata aandeel in de bezittingen en schulden van het Fonds.

Aan de Belastingdienst is gevraagd - op basis van de Fondsvoorwaarden - de fiscale transparantie van het Fonds te bevestigen. Toetsing van de fiscale transparantie geschiedt uiteindelijk niet slechts aan de hand van de Fondsvoorwaarden, doch mede aan de hand van de feiten.

#### 6.2.2 OMZETBELASTING

De verhuur van onroerende zaken is in beginsel vrijgesteld van btw. Echter, onder voorwaarden is de verhuur van onroerende zaken met btw belast, mits de huurder en de verhuurder daarvoor kiezen. In

dit geval wordt niet aan de voorwaarden voor deze mogelijkheid voldaan. Daardoor zal het Fonds alle woningen in het Object vrijgesteld van btw verhuren en kan het Fonds de aan haar in rekening te brengen btw niet in aftrek brengen. Deze btw betreft met name de btw op aan het Fonds verleende diensten. Een deel van de diensten die aan het Fonds zullen worden verleend zijn belast met 21% btw en een deel van de diensten, zoals het door de Beheerder verrichte Fondsbeheer, zal zijn vrijgesteld. Zoals eerder vermeld, zal in verband met vrijgestelde diensten aan het Fonds een bedrag voor btw-compensatie in rekening gebracht worden.

### **6.2.3 OVERDRACHTSBELASTING**

Bij een belegging in Nederlands vastgoed is het Fonds in beginsel overdrachtsbelasting ter zake van de verkrijging van de onroerende zaken verschuldigd. De overdrachtsbelasting bedraagt 10,4% (2024) voor alle onroerende zaken en wordt berekend over de Aankoopprijs dan wel hogere waarde in het economische verkeer van het verkregen vastgoed. Het 2% tarief geldt slechts bij verkrijging van een woning door een natuurlijk persoon die de woning als hoofdverblijf zal gaan gebruiken.

## **6.3 FISCALE POSITIE VAN PARTICULIERE PARTICIPANTEN**

### **6.3.1 INKOMSTENBELASTING: BOX 1 INKOMEN**

Natuurlijke personen die in Nederland wonen, zijn onderworpen aan de Wet inkomstenbelasting 2001. In Nederland vindt de belastingheffing van natuurlijke personen plaats door middel van een boxenstelsel. Box 1 bevat het belastbaar inkomen uit werk en woning, belast tegen progressief tarief. Box 2 bevat het belastbaar inkomen uit aanmerkelijk belang en in Box 3 wordt geheven over het belastbaar inkomen uit sparen en beleggen.

Het uitgangspunt is dat de Participatie tot het Box 3 vermogen van de (particuliere) Participant behoort. Dit is anders indien in specifieke gevallen de Participatie zou behoren tot het "ondernemingsvermogen" van de Participant of de Participatie deel uit zou maken van vermogen waarmee "belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden" wordt behaald. In dat geval worden de opbrengsten verminderd met de aftrekbare kosten uit de Participatie belast tegen het progressieve tarief van Box 1 van maximaal 49,50% (tarief 2024).

Aan de Belastingdienst is gevraagd te bevestigen dat een Participatie in het Fonds die gehouden wordt door natuurlijke personen, voor wie de Participatie niet behoort tot het "ondernemingsvermogen" of vermogen vormt waarmee "belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden" wordt behaald, over het algemeen tot het Box 3 vermogen zou moeten worden gerekend.

### **6.3.2 INKOMSTENBELASTING: BOX 3 INKOMEN**

Voor particuliere Participanten die de (inkomsten uit) Participaties niet tot hun Box 1 en Box 2 inkomen dienen te rekenen geldt dat de Participaties onderdeel vormen van de in Box 3 aan te geven bezittingen welke inkomen uit sparen en beleggen genereren.

In Box 3 geldt het principe van de forfaitaire rendementsheffing. Een Participant wordt jaarlijks, ongeacht het werkelijk behaalde rendement, belast voor een forfaitair rendement berekent over de rendementsgrondslag. De rendementsgrondslag is de waarde in het economische verkeer van de aan Box 3 toerekenbare bezittingen minus de aan Box 3 toerekenbare schulden op 1 januari van enig aangiftejaar.

Eventuele verkoopwinsten zijn net als de daadwerkelijke (huur)inkomsten als zodanig niet belast en eventuele verkoopverliezen zijn net als daadwerkelijk gemaakte kosten niet aftrekbaar.

De Hoge Raad heeft op 24 december 2021 (Kerstarrest) geoordeeld dat de vermogensrendementsheffing van Box 3 sinds 1 januari 2017 in strijd is met het eigendomsrecht en het discriminatieverbod in het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens (EVRM). Deze strijdigheid heeft als belangrijkste oorzaak dat sinds 2017 wordt uitgegaan van een fictief rendement over een fictieve samenstelling van het vermogen (vermogensmix). Dit had tot gevolg dat de Box 3 belastingheffing erg ver af is komen te staan van een heffing over het werkelijke inkomen. De Hoge Raad heeft daarbij geoordeeld dat compensatie aan de belastingplichtige dient te worden verleend.

Voor het bieden van de compensatie heeft het kabinet gekozen voor een forfaitaire spaarvariant (rechtsherstel), waarbij de werkelijke samenstelling van het vermogen van de belastingplichtige wordt gebruikt. Hierbij wordt gewerkt met drie categorieën, zijnde spaargeld, schulden en overige bezittingen. Voor de jaren 2021 en 2022 komen alle belastingplichtigen automatisch in aanmerking voor het rechtsherstel. Vanaf het jaar 2023 wordt via overbruggingswetgeving voortgeborduurd op het rechtsherstel op basis van de werkelijke samenstelling van het vermogen per peildatum.

Voor het jaar 2024 zijn de forfaitaire rendementen bepaald op:

- Banktegoeden: 1,03%
- Overige bezittingen: 6,04%
- Schulden: -2,47%

Het percentage voor overige bezittingen staat daarbij vast. De overige percentages zijn nog voorlopig en zullen begin 2025 worden vastgesteld.

Over het forfaitaire rendement wordt vervolgens 36% (2024) inkomstenbelasting geheven, voor zover het saldo - tezamen met de overige bezittingen van de Participant - het heffingsvrije vermogen te boven gaat. Het heffingsvrije vermogen bedraagt EUR 57.000 per belastingplichtige ofwel voor partners EUR 114.000 (2024).

### *VERDERE ONTWIKKELINGEN IN BOX 3*

Voorgenomen werd om vanaf 2025 het werkelijk behaalde Box 3 rendement te belasten als een vermogensaanwas- of vermogenswinstbelasting. Dit blijkt mogelijk niet haalbaar en de Staatssecretaris heeft aangegeven dat gestreefd wordt naar 2027.

Op 8 september jl. is het demissionaire kabinet gestart met een internetconsultatie van een voorgesteld nieuw Box 3-stelsel op basis van het werkelijke rendement. Het werkelijke rendement bestaat uit (i) het directe rendement (zoals huur, rente en dividend minus kosten) en (ii) het indirecte rendement (waardeontwikkelingen van bezittingen dan wel gerealiseerde verkoopresultaten). Waardeontwikkelingen worden daarbij ofwel jaarlijks belast (vermogensaanwasbelasting), ofwel op het moment dat deze worden gerealiseerd (vermogenswinstbelasting). De hoofdregel is dat de Box 3 belasting wordt geheven op basis van de vermogensaanwasbelasting. Hierbij wordt het werkelijke rendement belast (opbrengsten minus kosten), waarbij jaarlijks ook de waardeontwikkeling wordt belast. Wanneer sprake is van een verlies, dan vindt verliesverrekening met Box 3 inkomen uit toekomstige jaren plaats. Daarbij wordt wel een verliesverrekeningsdrempel voorgesteld. Onder meer voor onroerende zaken geldt een uitzondering op de vermogensaanwasbelasting en geldt een

vermogenswinstbelasting. Als gevolg daarvan vindt er tussentijds geen heffing plaats over een eventuele waardeangroei van de onroerende zaak, maar vindt heffing plaats bij realisatie (verkoop).

Op 6 juni jl. heeft de Hoge Raad in een aantal arresten beslist dat bij een lager werkelijk rendement over het gehele box 3 vermogen, het forfaitaire rendement niet geldt. Onder werkelijk rendement wordt rente, huur en dividend begrepen. Kosten zijn echter niet aftrekbaar, met uitzondering van rentekosten. Daarnaast tellen waardestijgingen en -dalingen in enig jaar mee voor het daadwerkelijke rendement. Compensatie tussen verschillende jaren mag volgens de Hoge Raad niet plaatsvinden. Een belangrijk verschil tussen de arresten van de Hoge Raad en het concept wetsvoorstel om tot heffing van het werkelijke rendement te komen, is dat de Hoge Raad geen kostenafrek toestaat en ook voor vastgoed uitgaat van vermogensaanwas in plaats van vermogenswinst. De vraag is of deze verschillen nog consequenties zullen hebben voor de toekomstige box 3 wetgeving.

### 6.3.3 SCHENK- EN ERFBELASTING

Er is schenk- en erfbelasting verschuldigd ter zake van een schenking respectievelijk nalatenschap van Participaties indien de schenker respectievelijk de overledene die de Participaties in bezit heeft of had in Nederland woonachtig is of was, dan wel geacht wordt of werd te zijn. De hoogte van het belastingtarief is tussen de 10% en 20% voor partners en kinderen, tussen de 18% en 36% voor kleinkinderen en tussen de 30% en 40% in alle overige gevallen, behoudens de toepassing van vrijstellingen. De genoemde tarieven gelden voor 2024.

## 6.4 FISCALE POSITIE VAN VENNOOTSCHAPSBELASTINGPLICHTIGE PARTICIPANTEN

### 6.4.1 VENNOOTSCHAPSBELASTING

In Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen zijn naar het huidige recht in 2024 in beginsel over de netto-inkomsten onderworpen aan 25,8% vennootschapsbelasting, waarbij de eerste EUR 200.000 tegen 19,0% is belast. Ook over de winst behaald bij vervreemding van het Object is belasting verschuldigd tegen dit tarief, tenzij een herinvesteringsreserve kan worden gevormd.

Het belastbaar bedrag uit de Participatie in het Fonds moet worden bepaald met inachtneming van de regels van goed koopmansgebruik. Afschrijving op onroerende zaken (bestemd voor verhuur aan derden dan wel verhuurd aan derden) is daarbij toegestaan tot aan de zogeheten bodemwaarde van de onroerende zaak.

Deze bodemwaarde is gelijk aan de WOZ-waarde van de onroerende zaak, welke waarde jaarlijks door de gemeente wordt bepaald aan de hand van de regels uit Wet waardering onroerende zaken. Verder dient rekening te worden gehouden met overige beperkingen in aftrek van kosten, waaronder mogelijke rente-aftrekbeperkingen. Zo geldt de generieke renteaftrekbeperking. Kort gezegd houdt deze maatregel momenteel in dat rente slechts aftrekbaar is tot (i) 20% van de fiscale EBITDA (hierna: 'procentuele renteaftrekdrempel') of (ii) EUR 1.000.000. In het Belastingplan 2025 is voorgesteld om de maatregel aan te passen, namelijk:

- (i) voor vastgoedlichamen (aan derden verhuurd vastgoed) komt de renteaftrekdrempel van EUR 1.000.000 te vervallen; en
- (ii) de procentuele renteaftrekdrempel wordt verhoogd van 20% naar 25%.

Hierdoor is slechts 25% van de fiscale EBITDA als rente aftrekbaar. Omdat het Fonds gefinancierd is met vreemd vermogen kan deze regeling van negatieve invloed zijn op het fiscale resultaat van rechtspersonen die Participaties houden.

Een eventueel fiscaal negatief resultaat in enig jaar uit de Participatie, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van onroerende zaken, alsmede een verlies door afwaardering bij waardevermindering, is in beginsel aftrekbaar. Een eventueel verlies uit de Participatie in enig boekjaar is daarbij aftrekbaar tot maximaal het saldo van het in de Participaties geïnvesteerde vermogen inclusief latere stortingen en verminderd met door de Participant voor de financiering van de Participatie opgenomen leningen. Aftrekbare verliezen kunnen, indien nodig, als hoofdregel worden verrekend met de winsten over het boekjaar voorafgaande aan het verliesjaar en de winst van de boekjaren volgend op het verliesjaar. De verrekening van verliezen is beperkt tot EUR 1.000.000. Daarboven kunnen verliezen worden verrekend met 50% van de winst die uitgaat boven de EUR 1.000.000.

Bij deelname in het Fonds is aanwending van een herinvesteringsreserve in beginsel mogelijk, indien ter zake aan de voorwaarden is voldaan zoals genoemd in de Wet inkomstenbelasting 2001. Participanten wordt daarbij geadviseerd contract op te nemen met de eigen fiscaal adviseur om te toetsen of zij voldoen aan alle voorwaarden voor toepassing van de herinvesteringsreserve.

#### **6.4.2 OVERDRACHTSBELASTING**

De verkrijging van onroerende zaken, waaronder begrepen de verkrijging van Participaties in het Fonds, is in beginsel onderworpen aan overdrachtsbelasting, tenzij sprake is van een vrijstelling of vermindering van overdrachtsbelasting.

Een verkrijging van een Participatie dan wel de verkrijging van een economisch recht met betrekking tot een Participatie is onder omstandigheden belast met 10,4% overdrachtsbelasting. Iedere verkrijging van een Participatie in een niet rechtspersoon vastgoedfonds is namelijk in principe belast met overdrachtsbelasting, tenzij tezamen met verbonden (rechts)personen een belang van minder dan een derde wordt verkregen in het Fonds en het Fonds kwalificeert als beleggingsfonds in de zin van artikel 1:1 Wft, hetgeen het geval is. Als verkrijging van een belang dat tot heffing van overdrachtsbelasting kan leiden wordt eveneens aangemerkt een relatieve toename van het belang in het Fonds als gevolg van bijvoorbeeld intrekking van (ingekochte) Participaties. Uiteraard treedt ook bij een dergelijke relatieve toename van het belang van een Participant alleen heffing op indien daardoor tezamen met verbonden (rechts)personen een belang van een derde of meer wordt verkregen of uitgebreid. De huidige Fondsvoorwaarden zijn er op ingericht om aan de voorwaarden zoals hierboven genoemd te voldoen. Wij adviseren bij een eventuele aankoop van een Participatie de fiscale gevolgen vooraf door een fiscaal adviseur te laten beoordelen.

### **6.5 HANDLEIDINGEN VOOR DE AANGIFTE INKOMSTENBELASTING EN VENNOOTSCHAPSBELASTING**

Jaarlijks ontvangen de Participanten van de Beheerder een handleiding voor het invullen van de aangifte inkomsten- respectievelijk vennootschapsbelasting. Aan de handleidingen kunnen geen rechten worden ontleend.

## 7 FONDSSTRUCTUUR, BEHEER EN GOVERNANCE

### 7.1 HET FONDS

#### 7.1.1 FONDS VOOR GEMENE REKENING ("FGR")

Het Fonds is een closed-end fonds voor gemene rekening en wordt aangeduid met de naam: Duinweide Woningen 3. Het Fonds is gevormd voor onbepaalde tijd. 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. Het Fonds is niet beursgenoteerd; de Participaties zijn echter wel verhandelbaar doordat ze in bepaalde omstandigheden door het Fonds kunnen worden ingekocht. Beleggers kunnen deelnemen in het Fonds door het verkrijgen van Participaties.

Het doel van het Fonds is het voor rekening en risico van de Participanten beleggen van vermogen zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, teneinde de Participanten in de opbrengst te doen delen. Het Fonds belegt alleen in het Object.

#### 7.1.2 STICHTING JURIDISCH EIGENAAR

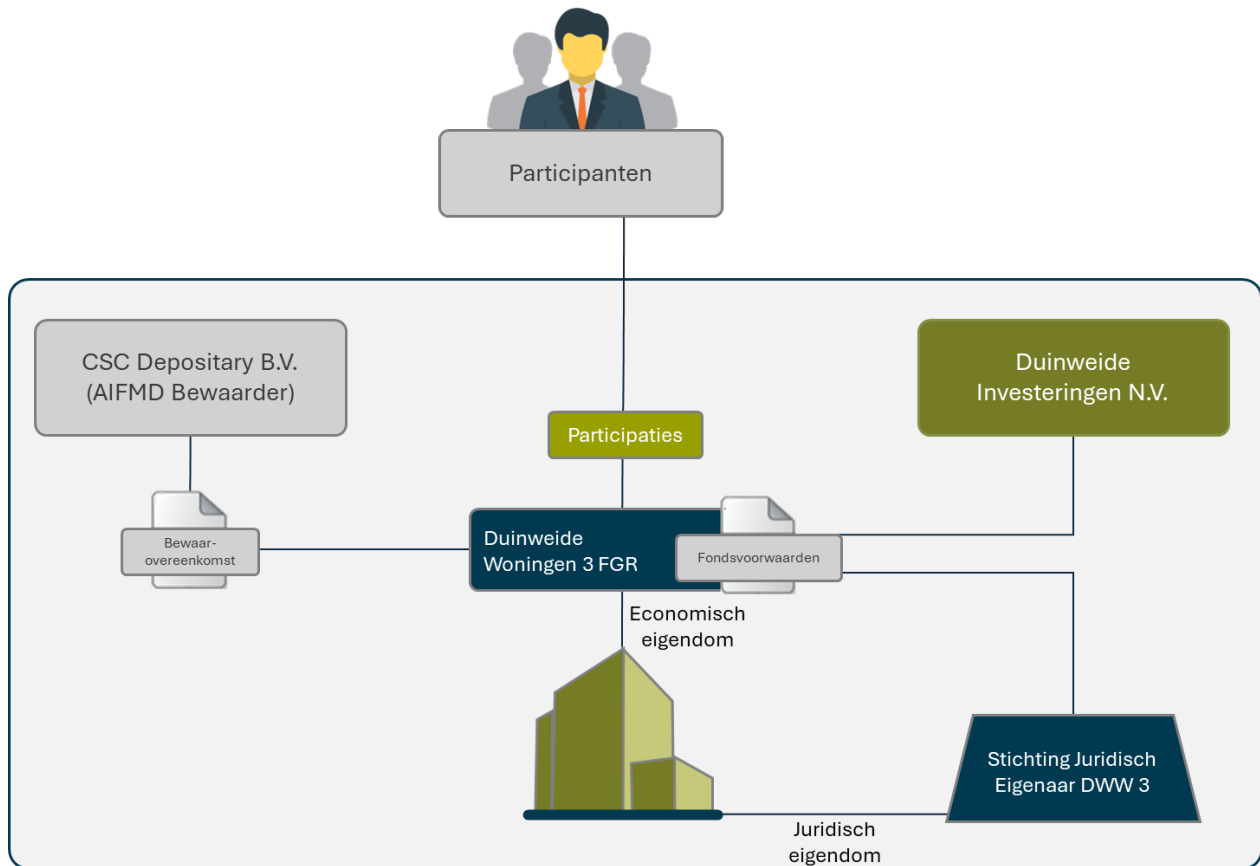
Aangezien een Fonds voor gemene rekening geen rechtspersoon is, kan zij (juridisch) geen goederen in eigendom hebben. Om die reden wordt het Object gehouden door een speciaal daartoe opgerichte entiteit, te weten: Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Woningen 3.

Alle goederen die deel uitmaken of gaan uitmaken van het Fonds zijn respectievelijk worden ten titel van beheer verkregen door Stichting Juridisch Eigenaar ten behoeve van de Participanten. Rekeningen en rechten op naam zullen ten naam staan van Stichting Juridisch Eigenaar. Verplichtingen die deel uitmaken of deel gaan uitmaken van het Fonds zijn respectievelijk worden aangegaan op naam van Stichting Juridisch Eigenaar. Deze stichting heeft als enig statutair doel: het houden van de juridische gerechtigheid tot de activa en passiva van het Fonds.



### 7.1.3 JURIDISCH STRUCTUUROVERZICHT

De juridische structuur van het Fonds en de daarbij betrokken partijen, kan als volgt schematisch worden weergegeven:



### 7.1.4 PARTICIPANTEN

De Participanten zijn economisch tot het Fonds gerechtigd naar verhouding van het aantal Participaties waartoe zij gerechtigd zijn.

Alle voor- en nadelen, die economisch aan het Fonds zijn verbonden, komen ten gunste respectievelijk ten laste van een Participant, naar verhouding van het aantal Participaties waartoe hij gerechtigd is. Een Participant is niet aansprakelijk voor de verplichtingen van de Beheerder en Stichting 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 die hij houdt. Iedere Participant is na verkrijging van een of meer Participaties gebonden aan het bepaalde in de Fondsvoorwaarden. De Participant kan (de rechten uit hoofde van) zijn Participaties niet verpanden of anderszins bezwaren.

### 7.1.5 VERGADERING VAN PARTICIPANTEN

Elke Participatie geeft recht op het uitbrengen van één stem in een vergadering van Participanten. Jaarlijks binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering van Participanten gehouden.

Daarin wordt ten minste:

- a. door de Beheerder verslag uitgebracht omtrent de gang van zaken van het Fonds gedurende het afgelopen boekjaar en het daarin gevoerde beheer;
- b. de begroting en het uitkeringsbeleid van het lopend boekjaar besproken en gevraagd in te stemmen met voorgaande stukken;
- c. de balans en de winst- en verliesrekening, voorzien van een toelichting, besproken;
- d. verlening van décharge van de Beheerder tijdens het afgelopen boekjaar geagendeerd, voor zover het beheer uit de jaarrekening over het afgelopen boekjaar blijkt;
- e. ieder onderwerp behandeld, dat op de oproepingsbrief van de desbetreffende vergadering staat vermeld.

De oproeping tot de vergadering geschiedt door de Beheerder door middel van oproepingsbrieven gericht aan de (e-mail) adressen van de Participanten, zoals opgenomen in het in artikel 10.2 van de Fondsvoorwaarden bedoelde register. De oproepingsbrieven vermelden de te behandelen onderwerpen. De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende dag voor die van de vergadering.

Bij aftreden, ontbinding of anderszins defungeren van de Beheerder of StichtingJuridisch 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.

Wanneer een transactie of verplichtingen door het Fonds wordt/worden aangegaan en er is sprake van een tegenstrijdig belang bij (i) de Beheerder, (ii) aan de Beheerder gelieerde partijen of (iii) de bestuurders van de Beheerder, zal de betreffende transactie respectievelijk zullen de betreffende verplichtingen ter goedkeuring worden voorgelegd aan de vergadering van Participanten. Het betreffende besluit tot goedkeuring kan door de vergadering worden genomen met gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen.

De Participanten kunnen besluiten van de vergadering van Participanten in plaats van in een vergadering schriftelijk nemen, mits geen van de Participanten tegen deze wijze van besluitvorming bezwaar maakt en de Beheerder van dergelijke besluitvorming in kennis is gesteld en in de gelegenheid is gesteld omtrent het voorstel te adviseren en het besluit met algemene stemmen wordt genomen.

Buitengewone vergaderingen van Participanten worden verder gehouden als de Beheerder het wenselijk acht.

Een besluit tot wijziging van de Fondsvoorwaarden of ontbinding van het Fonds, kan alleen worden genomen na goedkeuring door de vergadering van Participanten.

#### **7.1.6 ACCOUNTANT**

Forvis Mazars Accountants N.V. is aangesteld als externe accountant van het Fonds. De accountant is verantwoordelijk voor het afgeven van een controleverklaring omtrent de getrouwheid van de Jaarrekening en het Jaarverslag van het Fonds. Deze controleverklaring zal aan het Jaarverslag van het Fonds worden gehecht, welk verslag aan de Participanten zal worden verstrekt.

Door middel van verwijzing is het onderzoeksrapport van de accountant opgenomen in dit Informatiememorandum, waarin de accountant verklaart dat naar zijn oordeel de geprognosticeerde rendementcijfers zijn opgesteld en gepresenteerd op basis van de als uitgangspunt gekozen



veronderstellingen en grondslagen in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van het Fonds en dat zij geen reden hebben om te veronderstellen dat de veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de geprognosticeerde rendementscijfers zoals opgenomen in hoofdstuk 5 en de gegevens waarop deze veronderstellingen zijn gebaseerd.

#### **7.1.7 BOEKJAAR EN JAARREKENING**

Het boekjaar van het Fonds loopt van 1 januari tot en met 31 december. Het jaarverslag, waarin begrepen de jaarrekening van het Fonds wordt jaarlijks door een externe accountant gecontroleerd en uiterlijk zes maanden na sluiting van het boekjaar, 30 juni, in Mijn Duinweide opgenomen.

#### **7.1.8 VERKOOP RESTERENDE WONINGEN EN ONTBINDING**

Op voorstel van de Beheerder is de vergadering van Participanten bevoegd te besluiten tot verkoop van de Resterende woningen, gevolgd door ontbinding van het Fonds. Voor Uitponing van het Object is geen toestemming van de vergadering van Participanten vereist.

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 de tot het vermogen van het Fonds behorende Object te vervreemden en alle schulden van het Fonds te voldoen.

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

- a. aan de Beheerder een *performance fee* van 25% (vrijgesteld van btw) over het Netto-verkoopresultaat bij de verkoop van de Resterende woningen, mits het Netto-verkoopresultaat positief is; en
- b. het restant aan de Participanten in verhouding van het aantal Participaties dat door een Participant wordt gehouden.

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

## **7.2 DE BEHEERDER**

### **7.2.1 ALGEMEEN**

De Beheerder is Duinweide Investerings N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn. De Beheerder is opgericht op 15 maart 2012, is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 54901723 en heeft het volgende LEI-nummer: 724500MBKW2M03O4J778. Op de Beheerder is Nederlands recht van toepassing.

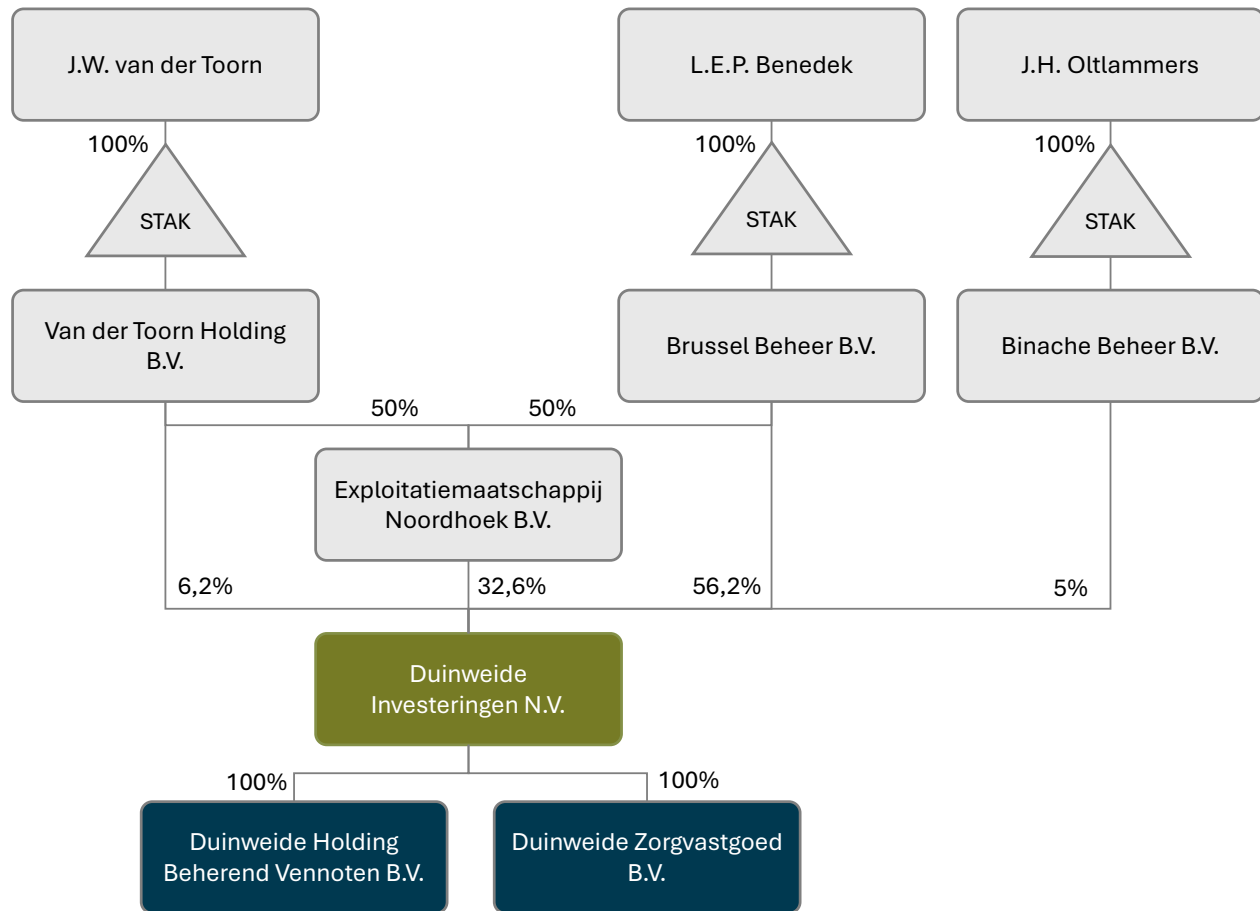
Uit hoofde van de Fondsvoorwaarden is de Beheerder belast met het beheer van de vermogensbestanddelen van het Fonds, in het bijzonder het Object en de Participaties.

De statuten van de Beheerder zijn te verkrijgen op de Website en kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

De Beheerder heeft een vergunning in de zin van artikel 2:65 Wft voor het beheren van beleggingsinstellingen. Het Fonds is ingeschreven in het register van de AFM als beleggingsinstelling. De Beheerder en het Fonds staan daarmee onder toezicht van de AFM en DNB.

## 7.2.2 DE GROEP

De groep waartoe de Beheerder behoort kan als volgt schematisch worden weergegeven:



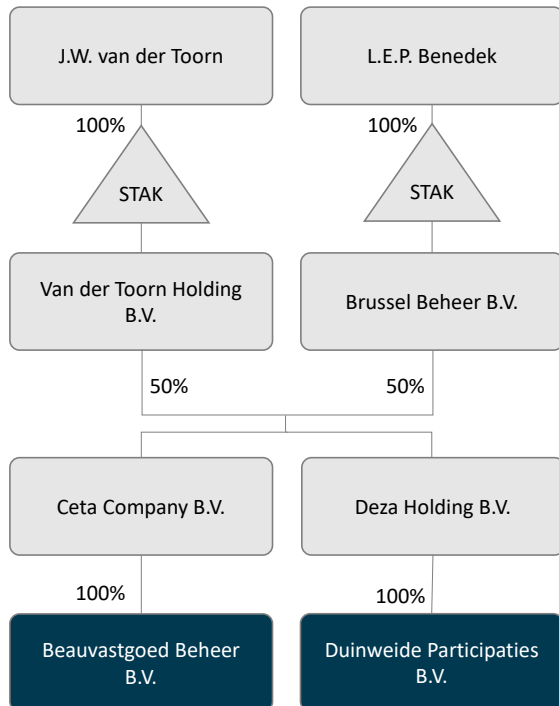
De aandelen in de Beheerder worden gehouden door:

- Brussel Beheer B.V. (56,2%), gevestigd te Alphen aan den Rijn, van welke vennootschap de aandelen worden gehouden door een STAK, en L.E.P. Benedek de enig economische gerechtigde is;
- Van der Toorn Holding B.V. (6,2%), gevestigd te Alphen aan den Rijn, van welke vennootschap de aandelen worden gehouden door een STAK, en J.W. van der Toorn de enig economische gerechtigde is;
- Binache Beheer B.V. (5,0%), gevestigd te Grou, van welke vennootschap J.H. Oltlammers de enig economische gerechtigde is;
- Exploitatiemaatschappij Noordhoek B.V. (32,6%), gevestigd te Grou, van welke vennootschap Brussel Beheer B.V. en Van der Toorn Holding ieder 50% van de aandelen houden.

De besluiten van de algemene vergadering van de Beheerder worden, behalve in de gevallen waarin bij de statuten een grotere meerderheid is voorgeschreven, genomen bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. De statuten van de Beheerder schrijven voor dat een aantal bijzondere besluiten dienen te worden genomen met unanimiteit van stemmen, zoals het besluit tot uitgifte van aandelen en het besluit tot ontbinding van de Beheerder.

Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V. en Duinweide Zorgvastgoed B.V. zijn naar Nederlands recht opgerichte besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid.

### BEAUVASTGOED BEHEER EN DUINWEIDE PARTICIPATIES



Alle aandelen in Beauvastgoed Beheer B.V. worden gehouden door Ceta Company B.V en alle aandelen in Duinweide Participaties B.V. worden gehouden door Deza Holding B.V. Voormelde vennootschappen zijn allen gevestigd te Alphen aan den Rijn. Brussel Beheer B.V. en Van der Toorn Holding B.V. houden ieder 50% van de aandelen in Ceta Company B.V. en Deza Holding B.V. L.E.P. Benedek is de enig economisch gerechtigde van Brussel Beheer B.V. en J.W. van der Toorn is de enig economisch gerechtigde van Van der Toorn Holding B.V.

### 7.2.3 HET BESTUUR

Het bestuur van de Beheerder bestaat uit de volgende vier natuurlijke personen:

#### 1. László (Lacko) E.P. Benedek

Lacko Benedek is geboren in Den Haag en is al ruim 40 jaar actief als ondernemer. Benedek heeft in verschillende bedrijven geparticipeerd dan wel deze overgenomen en weer succesvol gemaakt door middel van “turnaround management”. Eén van deze bedrijven is bijvoorbeeld Kleyn Trucks uit Vuren. Samen met zijn echtgenote, projectontwikkelaar Anja van der Toorn, heeft hij in 2004 Deza Vastgoed opgericht, een particuliere investerings- en beleggingsgroep. Benedek heeft derhalve ruime ervaring in het aansturen van bedrijven, financieel management en beleggen in vastgoed. Lacko Benedek is bij de Beheerder verantwoordelijk voor de vastgoedtransacties.

## 2. **Jacobus (Jack) C.J. Mondt RA**

Jack Mondt is geboren in 's-Gravenzande en is al meer dan 30 jaar werkzaam in de financiële sector. Na zijn vwo-opleiding heeft hij bijna 10 jaar gewerkt in het audit team van KPMG Accountants. Tijdens deze periode heeft hij zijn studie accountancy afgerond en is in 1988 benoemd tot registeraccountant (RA). In 1987 is hij overgestapt naar de Nutsspaarbank te 's-Gravenhage N.V, welke onderdeel werd van het Fortis Concern. Binnen Fortis Bank Nederland en Fortis Nederland heeft hij diverse functies binnen finance & control bekleed. In 2002 is hij in dienst getreden van SNS REAAL. Na een aantal jaren op SNS REAAL Groep-niveau te hebben gewerkt als directeur Finance & Control is Jack binnen SNS Bank aangesteld in eenzelfde rol, toen in combinatie met een mede-directeursrol binnen SNS Financial Markets. Nadat SNS Property Finance in problemen was geraakt is hij in de rol van CFRO gevraagd mee te helpen met de recovery & restructuring van deze business unit. Na de nationalisatie is hij gevraagd de rol van CFRO ook weer op te pakken bij de doorstart als staatsdeelneming genaamd Propertize B.V. Jack is sinds mei 2021 aangetreden als CFO binnen de Beheerder en bekleedt sinds 1 juni 2023 de CFRO rol.

## 3. **Johannes (Hans) Vissinga**

Johannes (Hans) Vissinga is geboren te Arnhem en heeft ruim 40 jaar werkervaring in de financiële sector. Na het behalen van zijn HEAO diploma in de bedrijfseconomische richting en het vervullen van zijn militaire dienstplicht is hij in 1982 gestart in de bancaire sector. Hij is begonnen bij ABN als accountmanager waarna hij is overgestapt naar de NMB bank en als management trainee een allround bank opleiding heeft gevolgd. Vanaf 1986 was hij verantwoordelijk voor diverse bijkantoren van NMB Bank. In 1988 heeft hij een uitstap van 2 jaar gemaakt als commercieel directeur van de Rabobank in Dieren. Nadat hij als directeur van het kantoor Maarssen bij de inmiddels NMB Postbank heeft opgetreden is hij Rayondirecteur bij de ING Bank Utrecht geworden. In 2002 is hij benoemd als regiodirecteur van ING Real Estate Finance. In deze functie heeft hij gedurende 19 jaar ruime ervaring opgedaan in de vastgoedsector. Sinds 1 juli 2023 is hij verantwoordelijk voor Algemene bedrijfsvoering, HR en Fund management.

## 4. **Pieter J.M. van Zeben**

Pieter van Zeben is geboren te Brunssum en heeft ruim 15 jaar werkervaring in de financiële – en vastgoedsector. Tijdens zijn vastgoedopleiding is hij in 2007 gestart bij vastgoedbank FGH Bank. Gedurende 9 jaar bij FGH Bank heeft hij verschillende bancaire functies vervuld op het hoofdkantoor. De laatste jaren bekleedde hij een commerciële functie op het regiokantoor van FGH Bank te Den Haag. Begin 2016 maakte hij de overstap naar Duinweide Investerings, aanvankelijk in de rol van fondsmanager en sinds 2021 als commercieel directeur. Derhalve heeft hij ruime ervaring in het behartigen en uitdragen van de commerciële belangen van de Beheerder, waar hij - mede met Lacko Benedek - voor verantwoordelijk wordt binnen de Beheerder. Dit betekent dat hij in die rol verantwoordelijk wordt voor de selectie en acquisitie van de aan te kopen vastgoedobjecten, de eventuele desinvesteringen van vastgoedobjecten, en de waarde-optimalisatie van de betreffende fondsen, het aantrekken en verlengen van de bancaire financieringen en brugfinancieringen, en het commercieel vastgoedbeheer.

De bestuurders van de Beheerder zijn aan te merken als beleidsbepaler zoals bedoeld in de Wft. Zij zijn allen door de AFM op geschiktheid getoetst in het kader van hun benoeming als beleidsbepaler bij de Beheerder.

De bestuurders zijn in de afgelopen vijf jaren niet betrokken geweest bij fraudemisdrijven, faillissementen, surseances, of liquidaties in een bestuurlijke, leidinggevende of toezichthoudende functie. Tevens zijn er met betrekking tot deze personen geen nadere bijzonderheden over door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarvan een dergelijk persoon onderdeel heeft uitgemaakt. Voorts zijn deze personen in de laatste vijf jaar niet onbekwaam verklaard door een rechterlijke instantie om te handelen als lid van bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van activiteiten van een uitgevende instelling.

Door of namens het Fonds zijn geen arbeidsovereenkomsten aangegaan, noch worden die aangegaan. Er zijn derhalve tussen de leden van het bestuur en het Fonds, noch de Beheerder enerzijds en het Fonds anderzijds geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging dienstverband die ten laste van het vermogen van het Fonds zouden komen.

De arbeidsovereenkomsten (of managementovereenkomsten) die zijn aangegaan tussen de bestuurders van de Beheerder en de Beheerder voorzien naast de wettelijke transitievergoeding, niet in uitkeringen bij beëindiging dienstverband.

#### **7.2.4 TAKEN EN BEVOEGDHEDEN BEHEERDER**

De Beheerder is belast met de aan- en verkoop en het beheer van het Object. De Beheerder zal bij het beheren uitsluitend in het belang van de Participanten optreden, met inachtneming van de zorgvuldigheid die het maatschappelijke verkeer betaamt en met inachtneming van de wettelijke eisen van deskundigheid en betrouwbaarheid.

De onderlinge verhouding tussen het Fonds, de Beheerder en Stichting Juridisch Eigenaar is vastgelegd in de Fondsvoorwaarden, welke is opgenomen in dit Informatiememorandum als Bijlage A.

De Beheerder draagt zorg voor onder andere de volgende handelingen:

##### **VASTGOEDBEHEER**

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

*De beheerder heeft deze werkzaamheden ondergebracht bij Beauvastgoed Beheer.*

##### **FONDSBEHEER**

- (i) 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;

- (ii) het opstellen van de jaarlijkse Begroting voor de exploitatie van het Object;
- (iii) het aangaan van een of meer leningen in verband met de verkrijging of herfinanciering van het Object en de vestiging van zekerheidsrechten die hiermee verband houden;
- (iv) 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;
- (v) de benoeming van de externe taxateurs voor de jaarlijkse waardering van het Object;
- (vi) de communicatie aan de Participanten over de gang van zaken bij het Fonds;
- (vii) het jaarlijks opstellen van een halfjaarverslag over de eerste helft van het boekjaar en de jaarrekening voor het Fonds;
- (viii) het verzorgen van alle overige rapportages overeenkomstig de Wft en daaronder uitgevaardigde regelgeving;
- (ix) besluitvorming voorbereiden betreffende (i) dividenduitkeringen door het Fonds en (ii) eventuele wijziging van de Fondsvoorwaarden;
- (x) de administratie van het Fonds;
- (xi) investor relations, waaronder is begrepen het onderhouden van contacten met (potentiële) investeerders in het Fonds en het bijeenroepen en verzorgen van de Participantenvergadering;
- (xii) het verstrekken van de informatie aan de Participanten, het bijhouden van "Mijn Duinweide" en de Website;
- (xiii) het verstrekken van inlichtingen over het Fonds aan derden. Hieronder worden begrepen inlichtingen die op grond van enige wettelijke verplichting dienen te worden verstrekt aan de toezichthouders, AFM of DNB;
- (xiv) taxatie van het Object door de Beheerder op basis van een intern DCF-model (discounted cashflow), dat wordt gereflecteerd aan de externe taxaties van de taxateur(s);
- (xv) het instellen van, en het voeren van het beheer in, gerechtelijke procedures en het treffen van schikkingen in verband met het Fonds; en
- (xvi) al hetgeen de Beheerder noodzakelijk of wenselijk acht met het oog op de beleggingsdoelstelling van het Fonds.

### 7.2.5 UITBESTEDING VAN TAKEN VAN DE BEHEERDER

De Beheerder heeft de bevoegdheid de haar in het kader van de Fondsvoorwaarden opgedragen werkzaamheden voor eigen rekening en risico uit te besteden aan derden, doch de Beheerder blijft verantwoordelijk voor de juiste uitvoering van deze taken.

De taken die de Beheerder heeft uitbesteed zijn:

- de administratie en registratie van nieuwe Participanten. Deze taken zijn uitbesteed aan IQ EQ Financial Services B.V. (de "Administrateur") op basis van een overeenkomst waarin de werkzaamheden en de verantwoordelijkheden van de Administrateur ten behoeve van het Fonds zijn vastgelegd zoals ook nader omschreven in de volgende paragraaf 7.2.6;
- het vastgoedbeheer op een wijze zoals nader omschreven in paragraaf 7.2.7 van dit Informatiememorandum. Dit vastgoedbeheer is uitbesteed aan Beauvastgoed Beheer;
- het beheer over de ICT-systemen van de Beheerder. De Beheerder heeft een gedeelte van deze werkzaamheden uitbesteed aan Tredion Automatisering B.V. handelend onder de naam: Tredion, statutair gevestigd te Gorinchem en ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 11045503, zijnde;
  - het beheren van de online kantooromgeving;
  - het beheren van de mailservers.

### 7.2.6 ADMINISTRATEUR

Overeenkomstig het bepaalde in de overeenkomst met de Administrateur zorgt de Administrateur onder andere voor onderstaande handelingen:

- verwerken van de inschrijving van potentiële beleggers;
- de settlement van verzoeken tot koop en verkoop van Participaties;
- het opstellen en bijhouden van het Participantenregister;
- cliëntenonderzoek en monitoring van de Participanten, waarbij de Wwft en de Sanctiewet 1977 uitgangspunt zijn;
- rapportage van ongebruikelijke transacties;
- het uitwisselen van informatie betreffende de Participanten aan de belastingdienst;
- het verstrekken van een overzicht aan de Participanten van hun deelname in het Fonds via Mijn Duinweide;
- het zorgdragen voor het FATCA/CRS onderzoek.

### 7.2.7 VASTGOEDMANAGEMENT

Het Vastgoedbeheer wordt door de Beheerder ondergebracht bij Beauvastgoed Beheer. Beauvastgoed Beheer is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, die is opgericht op 9 december 2021 en statutair is gevestigd te Alphen aan den Rijn met adres: Aarkade 7, 2406 BV Alphen aan den Rijn. Beauvastgoed Beheer is ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 84734876 en heeft het volgende LEI nummer: 7245002FKAOVQ7AM9N92. Beauvastgoed Beheer staat niet onder toezicht.

Beauvastgoed Beheer is een aan de aandeelhouders van de Beheerder gelieerde entiteit. Beauvastgoed Beheer beheert het Object voor het Fonds. De rol van Beauvastgoed Beheer ligt in het administratief, commercieel en technisch beheer. Beauvastgoed Beheer vervult daarmee een essentiële rol door de waarde van het Object te behouden en te maximaliseren. Zij werkt nauw samen met gespecialiseerde bedrijven voor onderhoud en reparaties. Beauvastgoed Beheer beheert een totale portefeuille van circa 500 miljoen euro aan woningen en commercieel vastgoed.

De Beheerder betaalt Beauvastgoed Beheer voor het vastgoedmanagement een markconforme, vooraf vastgestelde, vergoeding van 4,0% (exclusief btw) over de facturerde huursom (exclusief servicekosten). Deze kosten zullen worden voldaan uit de vastgoedmanagementvergoeding zoals beschreven in paragraaf 7.8.1 van dit Informatiememorandum.

### 7.2.8 BELANGENCONFLICTEN

Verschillende rechtspersonen in de groep van de Beheerder verrichten taken ten behoeve van het Fonds en/of de Beheerder, dan wel hebben een belang in het Fonds:

- **Beauvastgoed Beheer** is voor het vastgoedmanagement ingeschakeld, zoals omschreven in paragraaf 7.2.7 van dit Informatiememorandum. Beauvastgoed Beheer heeft belang bij het in beheer houden van het Object omdat daarmee een regelmatige inkomstenstroom wordt gecreëerd. De Beheerder heeft een belang bij de verkoop van een Object tegen een hoge opbrengst om daarmee de Performancevergoeding te verdienen. De Beheerder betaalt Beauvastgoed Beheer voor het vastgoedmanagement een markconform, vooraf vastgestelde, vergoeding van 4,0% (exclusief BTW) over de facturerde huursom (exclusief servicekosten). Over het beleid ten aanzien van het vastgoedmanagement legt de Beheerder jaarlijks verantwoording af aan de Participanten. Beauvastgoed Beheer werkt dus feitelijk als een onderaannemer van de Beheerder. Het is hierbij niet waarschijnlijk dat Beauvastgoed Beheer uitsluitend in eigen belang zal handelen.
- **De Beheerder** ontvangt een vergoeding voor het beheer van het Fonds, welke vergoeding afhankelijk is van de totale jaarlijkse netto huursom van het Object. Deze beheervergoeding draagt bij aan de continuïteit van de Beheerder. De Beheerder heeft daarnaast in verband met de vaste en variabele vergoedingen die zij ontvangt belang bij het wetslagen van deze uitgifte van Participaties. De Beheerder heeft echter ook een belang bij verkoop van het Object omdat daardoor een goed totaalrendement voor de Participanten en een hoge Performancevergoeding voor de Beheerder kan worden gerealiseerd.
- **First Table Asset Consultants B.V. (FTAC)** is een Plaatsingskantoor en begeleidt de Beheerder in het verkopen van de Participaties. Het Fonds betaalt aan FTAC hiervoor een markconforme, vooraf vastgestelde, vergoeding van 3% van het Bijeengebracht kapitaal. De aandeelhouders van de Beheerder hebben tezamen een aandelenbelang van 25% in First Table Asset Consultants BV (FTAC) en profiteren derhalve mee van de vergoeding die FTAC van het Fonds ontvangt voor de plaatsing van de Participaties.



- **Overige beleggingsinstellingen** die door de Beheerder worden beheerd, zijnde Duinweide Woningen B.V., Duinweide Supermarkten B.V., Leidsewijkstra Vastgoed FGR, Uniewijkstra Vastgoed CV, Oostwijkstra Vastgoed B.V., Westland Vastgoed CV, Rivierburcht Vastgoed FGR en Burgwijkstra Vastgoed FGR. Het fonds Rietwijkstra Vastgoed FGR heeft haar objecten verkocht en is met ingang van 6 augustus 2024 opgehouden te bestaan. De Beheerder dient haar beheercapaciteit over al deze beleggingsinstellingen te verdelen. Een potentieel belangenconflict hierbij is dat de Beheerder een vastgoedobject aangeboden krijgt, dat behalve binnen het beleggingskader van het Fonds ook in aanmerking komt voor verwerving door andere door de Beheerder beheerde of te beheren beleggingsinstellingen. De Beheerder heeft dan de discretionaire bevoegdheid om te bepalen welke door haar beheerde beleggingsinstelling het betreffende aangeboden vastgoedobject zal verwerven.

Er bestaan geen andere (potentiële) belangenconflicten tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten van de Beheerder, of haar bestuurs-, leidinggevende en bedrijfsleiding, en anderzijds het Fonds. In het geval zich met betrekking tot een transactie of het aangaan van verplichtingen ten laste van het vermogen van het Fonds een tegenstrijdig belang voordoet tussen enerzijds het Fonds en anderzijds de Beheerder of haar bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en bedrijfsleiding, is in dat verband de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist.

#### **7.2.9 AANSPRAKELIJKHEID VAN DE BEHEERDER**

Op grond van de Fondsvoorwaarden is de Beheerder jegens de Participanten en het Fonds aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover de schade het gevolg is opzet of grove schuld van de Beheerder. Dit geldt ook wanneer de Beheerder de haar in het kader van de Fondsvoorwaarden opgedragen werkzaamheden heeft uitbesteed aan derden.

De Beheerder heeft ter dekking van haar beroepsaansprakelijkheidsrisico in het kader van haar werkzaamheden als beheerder van beleggingsinstellingen een passende beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten in lijn met de AIFM Richtlijn.

#### **7.2.10 OVERIGE DUINWEIDE FONDSEN**

De Beheerder heeft - naast dit Fonds - 8 fondsen, genaamd Duinweide Woningen B.V., Duinweide Supermarkten B.V., Leidsewijkstra Vastgoed FGR, Uniewijkstra Vastgoed CV, Oostwijkstra Vastgoed B.V., Westland Vastgoed CV, Rivierburcht Vastgoed FGR en Burgwijkstra Vastgoed FGR, die thans nog beheerd worden, met succes geplaatst.

Onderstaand is een tabel opgenomen van de gerealiseerde rendementen van de overige door de Beheerder beheerde fondsen. Het weergegeven rendement betreft het gerealiseerde directe rendement vanaf de aanvangsdatum van het betreffende fonds tot en met het 2e kwartaal van 2024.

	<i>initiatie</i>	<i>begroot</i>	<i>werkelijk</i>
<b>Duinweide Supermarkten</b>	2015	6,4%	7,5%
<b>Leidsewijck Vastgoed</b>	2017	7,7%	7,9%
<b>Uniewijck Vastgoed</b>	2018	8,1%	7,7%
<b>Duinweide Woningen</b>	2018	5,6%	5,3%
<b>Oostwijck Vastgoed</b>	2019	5,9%	6,1%
<b>Westland Vastgoed CV</b>	2020	5,3%	5,6%
<b>Burgwijck Vastgoed FGR</b>	2021	5,3%	5,6%
<b>Rivierburcht Vastgoed</b>	2021	4,6%	4,7%

Tabel Gerealiseerd direct rendement

De fondsen Groenewijck Vastgoed CV en Hooghwijck Vastgoed CV zijn per 1 februari 2018 samengevoegd tot Uniewijck Vastgoed CV en voortgezet voor investeerders die wilden blijven participeren.

De fondsen Boschwijck Vastgoed CV, Parkwijck Vastgoed CV, Haaghoeve Woningen FGR, Borghwijck Vastgoed CV, Elswijck Vastgoed BV en Sonnewijck Vastgoed CV zijn beëindigd en afgerond en derhalve ontbonden per respectievelijk 14 mei 2020, 15 mei 2020, 31 december 2020, 30 april 2021, 24 augustus 2021 en 11 november 2022. Rietwijck Vastgoed FGR heeft per 15 december 2023 haar laatste objecten verkocht en geleverd en is met ingang van 6 augustus 2024 opgehouden te bestaan. In onderstaande tabel zijn de gerealiseerde rendementen opgenomen van de door de Beheerder in het verleden beheerde fondsen die reeds zijn ontbonden en vereffend:

	<i>initiatie</i>	<i>Afgerond</i>	<i>direct rendement</i>		<i>Totaal rendement</i>		<i>IRR</i>	
			<i>begroot</i>	<i>werkelijk</i>	<i>begroot</i>	<i>werkelijk</i>	<i>begroot</i>	<i>werkelijk</i>
<b>Groenewijck Vastgoed</b>	2011	2018	7,2%	<b>7,2%</b>	8,1%	<b>8,5%</b>	8,3%	<b>8,3%</b>
<b>Boschwijck Vastgoed</b>	2012	2020	7,4%	<b>7,3%</b>	8,3%	<b>9,7%</b>	7,9%	<b>8,5%</b>
<b>Hooghwijck Vastgoed</b>	2012	2018	7,7%	<b>7,9%</b>	8,7%	<b>11,0%</b>	8,6%	<b>10,2%</b>
<b>Parkwijck Vastgoed</b>	2014	2019	7,0%	<b>6,7%</b>	7,7%	<b>7,6%</b>	7,4%	<b>7,3%</b>
<b>Haaghoeve Woningen</b>	2015	2020	5,3%	<b>5,5%</b>	6,9%	<b>16,2%</b>	6,2%	<b>11,6%</b>
<b>Borghwijck Vastgoed</b>	2013	2021	7,2%	<b>9,3%</b>	8,0%	<b>11,2%</b>	7,7%	<b>10,4%</b>
<b>Elswijck Vastgoed</b>	2015	2020	7,0%	<b>7,1%</b>	7,1%	<b>11,0%</b>	7,9%	<b>10,1%</b>
<b>Sonnewijck Vastgoed</b>	2014	2022	7,2%	<b>7,3%</b>	7,9%	<b>10,6%</b>	7,7%	<b>8,5%</b>
<b>Rietwijck Vastgoed</b>	2015	2023	7,5%	<b>7,6%</b>	8,9%	<b>14,5%</b>	8,9%	<b>14,5%</b>

Tabel Gerealiseerde rendementen en IRR

### 7.2.11 ACCOUNTANT

Forvis Mazars Accountants N.V. is aangesteld als externe accountant van de Beheerder. Forvis Mazars Accountants N.V. is lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA). De accountant is verantwoordelijk voor het afgeven van een controleverklaring omtrent de getrouwheid van de Jaarrekening en het Jaarverslag. Deze controleverklaring zal aan het Jaarverslag worden gehecht, welk verslag aan de Participanten zal worden verstrekt. Daarnaast speelt Mazars Accountants N.V. een rol bij het beoordelen van de rendementsprognose van dit Informatiememorandum.

### 7.3 DE BEWAARDER

De Beheerder heeft CSC Depositary B.V. als AIFMD-bewaarder van het Fonds aangewezen en heeft een overeenkomst met de Bewaarder gesloten waarin de werkzaamheden en de verantwoordelijkheden van de Bewaarder ten behoeve van het Fonds zijn vastgelegd. Deze overeenkomst is mede aangegaan ten behoeve van (de Participanten in) het Fonds.

CSC Depositary B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht en is statutair gevestigd te Utrecht en met adres aan Woudenbergseweg 13, 3953 ME Maarsbergen. De Bewaarder is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 59654546 en heeft het volgende LEI nummer: 724500AokSE3J5WPUV41.

CSC Depositary B.V. is direct een honderd procent dochtermaatschappij van CSC Netherlands B.V.

De Bewaarder heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:3g, eerste lid, Wft van de AFM verleend gekregen, op grond waarvan het CSC Depositary BV is toegestaan op te treden als Bewaarder van het Fonds. Het beleid binnen de Bewaarder wordt bepaald door mevrouw M.V.M. Hartskeerl, de heer H.H. Visscher en de heer P.C. Whelan. Deze personen zijn conform de eisen van artikel 2:3j Wft getoetst op geschiktheid en betrouwbaarheid overeenkomstig de artikelen 4:9 en 4:10 Wft.

Doordat de Bewaarder op geen enkele wijze gelieerd is aan de Beheerder is de onafhankelijkheid van de Bewaarder ten opzichte van de Beheerder gewaarborgd.

#### 7.3.1 TAKEN BEWAARDER

Overeenkomstig het bepaalde in de overeenkomst met de Bewaarder, het bepaalde in de AIFM Richtlijn en de uitvoeringsverordening, daarop gebaseerde Europese en Nederlandse wetgeving en de ESMA Richtsnoeren en beleidsregels van de AFM, waarbij deze regelgeving van tijd tot tijd kan worden gewijzigd, en alle documenten betreffende dit Fonds, zorgt de Bewaarder onder andere voor onderstaande handelingen:

- Het toezien op het doen van (interim) uitkeringen aan de Participanten, alsmede het controleren van de beheervergoedingen;
- Het erop toezien dat de verhandeling van Participaties in het Fonds correct is;
- Het erop toezien dat de berekening van de Intrinsieke waarde van het Fonds correct is;
- Het erop toezien dat na verkoop van (een gedeelte van) het Object betaling aan het Fonds geschiedt binnen de gestelde termijn;
- Het bewaken van de cash flows van het Fonds en het identificeren van onregelmatigheden.

### **7.3.2 AANSPRAKELIJKHEID BEWAARDER**

Naar Nederlands recht is de Bewaarder jegens het Fonds of de Participanten aansprakelijk voor door Participanten geleden schade als gevolg van niet naar behoren nakomen van verplichtingen uit hoofde van de AIFM Richtlijn als gevolg van opzet of nalatigheid. Ingeval van aansprakelijkheid van de Bewaarder dient deze het Fonds te compenseren voor de geleden schade.

De Bewaarder is tevens in beginsel aansprakelijk tegenover het Fonds en de Participanten voor verlies van in bewaarneming genomen financiële instrumenten van het Fonds. Deze taak kan worden gedelegeerd aan een derde. Op de datum van dit Informatiememorandum worden geen bewaarnemingstaken van dit type uitgevoerd.

In geval van aansprakelijkheid van de Bewaarder dient deze het Fonds te compenseren voor de geleden schade. Als dat niet gebeurt zijn de Participanten gerechtigd zelf een vordering in te stellen tegen de Bewaarder. Een vordering dient schriftelijk te worden ingediend bij de Beheerder, die vervolgens (voor rekening en risico van het Fonds) de nodige actie tegen de Bewaarder zal ondernemen. Als de Beheerder tot de conclusie komt dat de Bewaarder niet aansprakelijk is zal hij de Participanten daarvan schriftelijk op de hoogte stellen. Participanten die het niet eens zijn met dat oordeel zijn gerechtigd om (voor eigen rekening en risico) een vordering in te stellen tegen de Bewaarder. Als de Beheerder, om wat voor reden dan ook, niet de gevraagde maatregelen neemt tegen de Bewaarder, of dat niet adequaat of voortvarend genoeg doet, zijn de Participanten gerechtigd die maatregelen zelf te treffen.

De Beheerder zal de Participanten onverwijld in kennis stellen van eventuele wijzigingen in verband met de aansprakelijkheid van de Bewaarder.

### **7.4 WIJZIGINGEN IN DE FONDSVOORWAARDEN**

De Fondsvoorwaarden kunnen op voorstel van de Beheerder worden gewijzigd door de Beheerder en Stichting Juridisch Eigenaar na voorafgaande goedkeuring van de vergadering van Participanten.

Het besluit tot goedkeuring kan worden genomen met een gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen.

De Beheerder maakt (een voorstel tot) wijziging van de Fondsvoorwaarden bekend aan het (e-mail) adres van iedere Participant alsmede op zijn Website. De Beheerder licht (het voorstel tot) de wijziging van de Fondsvoorwaarden toe in de e-mail en 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 (e-mail) adres van iedere Participant alsmede op zijn Website.

### **7.5 JURIDISCHE IMPLICATIES VAN BELEGGEN IN HET FONDS**

Op de verhouding tussen Participanten en het Fonds zijn de Fondsvoorwaarden en relevante Nederlandse wet- en regelgeving van toepassing. Participanten kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor een bedrag hoger dan de door hen gedane inleg in het Fonds. Participanten zijn daarnaast niet aansprakelijk voor verplichtingen van de Beheerder, Stichting Juridisch Eigenaar, de Bewaarder of het Fonds. Op de verhouding tussen Participanten en het Fonds, alsmede enige andere juridische verhoudingen die voortvloeien uit het deelnemen in het Fonds, is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen die voortvloeien uit het aanbieden van Participaties zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam.

## 7.6 BILLIJKE EN GELIJKE BEHANDELING BELEGERS

De Beheerder zal bij ieder besluit dat het Fonds aangaat steeds afwegen of de gevolgen daarvan niet onbillijk zijn ten opzichte van de Participanten, gegeven de inhoud van de Fondsvoorwaarden en het Informatiememorandum en wat de Participanten op grond daarvan en op grond van de toepasselijke regelgeving mochten verwachten.

Participanten in het Fonds kunnen geen (recht op een) voorkeursbehandeling verwerven. Het Fonds zal Participanten die zich in gelijke omstandigheden bevinden ook gelijk behandelen. De gelijke behandeling van Participanten wordt verder gewaarborgd door de Fondsvoorwaarden en het juridisch en toezichtsrechtelijke kader waarbinnen het Fonds haar activiteiten uitoefent. De Beheerder zal toezien op de naleving van de regels die een gelijke behandeling van Participanten waarborgen.

Om de gelijke behandeling van Participanten in het Fonds te waarborgen, heeft de Beheerder onder andere de navolgende maatregelen genomen:

- a. Ingevolge de Fondsvoorwaarden vertegenwoordigen alle Participaties gelijke rechten, zoals het stemrecht en de aanspraak op het resultaat dat met het vermogen van het Fonds wordt gerealiseerd. Bij het doen van uitkeringen en bij de berekening van stemmen op een vergadering neemt de Beheerder de gelijke rechten die de Participaties vertegenwoordigen in acht.
- b. De Beheerder heeft een gedragscode opgesteld welke het bestuur en de werknemers van de Beheerder jaarlijks dienen te ondertekenen. Deze gedragscode heeft onder andere als doel een billijke en gelijke behandeling van Participanten, waarvoor onder andere expliciet is opgenomen:
  - o De Beheerder verplicht zich steeds zoveel als mogelijk in het belang te handelen van de Participanten en zal haar beleid evenals de rechten van en risico's voor de Participanten on dubbelzinnig toelichten in dit Informatiememorandum;
  - o De Beheerder verplicht zich Participanten regelmatig en adequaat te informeren over de gang van zaken binnen het Fonds en zal ten minste ieder kwartaal financiële rapportages beschikbaar stellen aan de Participanten. Tevens verplicht de Beheerder zich haar Participanten te informeren wanneer er gedurende de looptijd van een Fonds sprake is van onvoorziene omstandigheden die van materiële invloed (kunnen) zijn op het rendement voor de Participanten. Dit is nader toegelicht in hoofdstuk 12.
- c. De Beheerder heeft een beleid inzake beleggingstransacties voor werknemers, bestuurders en nauw verboden personen, met als doel vermenging van zakelijke en privébelangen te vermijden. Dit is nader toegelicht in paragraaf 8.1.
- d. De Beheerder heeft een externe compliance officer aangesteld, welke toeziet op o.a. het naleven van de AIFM-richtlijn, alsmede op het voornoemde interne beleid.

## 7.7 WFT

Duinweide Investerings N.V. staat onder toezicht van de AFM en DNB, waarbij de AFM een vergunning heeft verleend op grond van artikel 2:65, eerste lid, sub a van de Wft teneinde op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen in de zin van artikel 1:1 Wft. Participanten kunnen op verzoek een kopie van deze vergunning van de Beheerder kosteloos van de Beheerder ontvangen.

## 7.8 OVERIGE GOVERNANCE

### 7.8.1 CORPORATE GOVERNANCE CODE

Het Fonds valt niet onder de reikwijdte van de Nederlandse corporate governance code, omdat die betrekking heeft op beursgenoteerde ondernemingen. Het Fonds past de Nederlandse corporate governance code dan ook niet toe.

### 7.8.2 KLACHTENREGELING

De Beheerder heeft een klachtenregeling met betrekking tot de klachten over het Fonds opgesteld. De Beheerder hanteert daarvoor de Richtlijnen Interne Klachtenprocedure van het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFID). De Beheerder is aangesloten bij het KiFID. Een kopie van deze regeling is op de Website beschikbaar en kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

## 7.9 DUURZAAMHEID

### 7.9.1 INTRODUCTIE SFDR

Uitgangspunt bij de duurzaamheidsverklaring is de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR). De SFDR is van toepassing op Duinweide Investerings N.V. als beheerder van beleggingsinstellingen en op basis van de SFDR dient de Beheerder bepaalde informatie over duurzaamheidsaspecten openbaar te maken. Vanuit deze verplichting is een ESG-visie en strategie ontstaan, waarin de Beheerder aangeeft hoe zij met duurzaamheid omgaat.

Deze duurzaamheidsverklaring geeft inzicht in de wijze waarop de Beheerder met haar beleggingen omgaat met duurzaamheid. Deze verklaring bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Hoe gaat de Beheerder om met duurzaamheidsrisico's?;
2. Wijze waarop het beloningsbeleid van de Beheerder spoort met de integratie van duurzaamheidsrisico's;
3. Hoe gaat de Beheerder om met de negatieve effecten op duurzaamheidsrisico's, in haar beleggingsbeslissingsprocedure.
4. Taxonomie-verklaring

### 7.9.2 HOE GAAT DE BEHEERDER OM MET DUURZAAMHEIDSRISICO'S?

De vastgoedfondsen van de Beheerder, waaronder het Fonds, hebben niet tot doel een duurzame of 'groene' belegging te bieden, noch beogen zij het promoten van zowel ecologische als sociale kenmerken. De onderliggende beleggingen van dit financiële product houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economische activiteiten. Echter, in het huidige Beleggingskader worden wel duurzaamheidsrisico's in aanmerking genomen. Een duurzaamheidsrisico is het risico dat een belegging minder waard wordt als gevolg van een gebeurtenis of omstandigheid op het gebied van duurzaamheid.

Vaak als wordt gesproken over duurzaamheid, dan wordt de afkorting ESG gebruikt. Dit staat voor Environmental, Social en Governance:

- i. Environmental (E) staat voor milieu. Denk hierbij bijvoorbeeld aan klimaatverandering, CO<sub>2</sub>-uitstoot, energieverbruik, biodiversiteit, afvalverwerking, watergebruik en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

- ii. Social (S) staat voor maatschappij. Denk hierbij bijvoorbeeld aan werkomstandigheden, mensenrechten en toegang tot zorg.
- iii. Governance (G) staat voor ondernemingsbestuur. Dit gaat over zaken als diversiteit in het bestuur, beloningsbeleid, bedrijfsethiek, naleving wet- en regelgeving en aandeelhoudersbescherming.

Ten aanzien van het Fonds zijn de ecologische duurzaamheidsrisico's de meest relevante duurzaamheidsrisico's.

Rekening houden met duurzaamheidsrisico's is noodzakelijk om (mogelijke) negatieve financiële gevolgen te vermijden. Belangrijke duurzaamheidsrisico's waar het Fonds mee te maken kan hebben zijn bijvoorbeeld:

1. Klimaatverandering: het veranderende klimaat brengt risico's met zich mee, zoals extreme weersomstandigheden, stijgende zeeniveaus, grotere rivierafvoer met bijbehorende overstromingen en veranderingen in neerslagpatronen zoals heftige regenval.
2. Wijzigingen (toekomstige) wet- en regelgeving. De woningportefeuille van het Fonds betreft thans voornamelijk nieuwe of recent gebouwde woningen die aan huidige en nu bekende toekomstige normen van duurzaamheid voldoen. Het is echter mogelijk dat in de toekomst de woningmarkt en daarmee het Fonds wordt geconfronteerd met (nu nog onbekende) gewijzigde regelgeving omtrent milieu c.q. duurzaamheid. Het Fonds kan hierdoor met hogere onderhoudskosten geconfronteerd worden, die een nadelig effect hebben op het Exploitatieresultaat. De overheid heeft aangekondigd dat woningen met een energielabel E of lager per 2030 niet meer verhuurd mogen worden en derhalve verduurzaamd dienen te worden<sup>20</sup>. Hoewel het Fonds geen woningen in eigendom heeft waarop deze regeling van toepassing is, bestaat de mogelijkheid dat deze regeling wordt uitgebreid of verbreed.

### 7.9.3 BEHEERSING VAN DUURZAAMHEIDSRISICO'S

Bij het beheren van het Fonds worden aan de hand van het opgestelde Beleggingskader, bepaalde type beleggingen geselecteerd. Bij het selecteren van beleggingen wordt rekening gehouden met tal van factoren die van invloed kunnen zijn op waardeontwikkeling. Omdat duurzaamheidsrisico's tevens van negatieve invloed kunnen zijn op deze waardeontwikkeling, maken deze aspecten hier onderdeel van uit. Deze risico's zijn gebaseerd op de reeds genoemde ESG-factoren.

De beheersing van duurzaamheidsrisico's speelt een rol bij het formuleren van het Beleggingskader door te monitoren of de beleggingen voldoen aan de eisen.

#### *DE BEHEERDER EN ENVIRONMENTAL*

Om duurzaamheidsrisico's met betrekking tot het Object te voorkomen en/of te mitigeren, doet de Beheerder vooraf gedegen onderzoek naar de duurzaamheidsaspecten van het Object. De Beheerder streeft ernaar overwegend in woningen met een energielabel A in het Fonds te beleggen.

<sup>20</sup> [Duurzaam wonen voor iedereen | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl](#) (geraadpleegd op 28 november 2023)

### *DE BEHEERDER EN SOCIAL*

De Beheerder hanteert voor haar medewerkers een gedragscode waar integriteit, transparantie, betrouwbaarheid, gelijkgerechtigdheid en verantwoordelijkheid in voor op staan als het gaat om het beheren van vastgoedfondsen.

### *DE BEHEERDER EN GOVERNANCE*

De Beheerder streeft naar transparant ondernemingsbestuur. Daarnaast streeft de Beheerder ernaar om compliant te zijn met alle huidige geldende wet- en regelgevingen. Bij het aangaan van een nieuwe relatie met investeerders en overige zakelijke relaties besteedt de Beheerder bijvoorbeeld aandacht aan customer due diligence aspecten vanuit de naleving van de Wwft. De Beheerder heeft tevens een transparant beloningsbeleid vastgesteld. Het beloningsbeleid van Duinweide is er op gericht dat een bestuurder of werknemer zich richt op de lange termijn belangen van beleggers en het vermijden van buitensporige risico's, waaronder die op het gebied van duurzaamheid (zie hieronder).

In het Informatiememorandum is in paragraaf 2.3.4 een risicofactor ten aanzien van duurzaamheidsrisico's opgenomen.

Mede door de beheersing van duurzaamheidsrisico's is de Beheerder van oordeel dat de vastgoedportefeuille in zeer beperkte mate wordt blootgesteld aan duurzaamheidsrisico's.

#### **7.9.4 WIJZE WAAROP HET BELONINGSBELEID VAN DE BEHEERDER SPOORT MET DE INTEGRATIE VAN DUURZAAMHEIDSRISICO'S**

Het beloningsbeleid van de Beheerder is een zorgvuldig, beheerst en duurzaam beloningsbeleid dat in lijn ligt met de strategie, doelstellingen, risicobereidheid alsmede normen en waarden van de Beheerder. Hiermee dient voorkomen te worden dat het toekennen van een variabele beloning kan resulteren in een onjuiste behandeling van beleggers, werknemers of derden, dan wel ander risicovol gedrag dat een negatief effect kan hebben op de waarde van het vastgoed en het rendement van de beheerde fondsen, waaronder het Fonds, op de Beheerder zelf, alsmede op de financiële sector als geheel. Het beloningsbeleid van de Beheerder is er op gericht dat een bestuurder of werknemer zich richt op de lange termijn belangen van beleggers en het vermijden van buitensporige risico's, waaronder die op het gebied van duurzaamheid. Dit beloningsbeleid is te downloaden op de Website onder het kopje 'downloads' of onder het kopje 'duurzaamheid'.

#### **7.9.5 HOE GAAT DE BEHEERDER OM MET NEGATIEVE EFFECTEN OP DUURZAAMHEID?**

Duurzaamheidsfactoren zijn bijvoorbeeld ecologische, sociale en werkgelegenheidszaken, eerbiediging van de mensenrechten, en bestrijding van corruptie en van omkoping. Hiervoor is toegelicht dat zulke factoren van invloed zijn op (de waarde van) beleggingen. Andersom kunnen beleggingen echter ook van invloed zijn op duurzaamheidsfactoren. Zo levert een belegging in fossiele brandstoffen meer milieuschade op dan een belegging in groene energie. Het bestuur van de Beheerder is van mening dat het, gezien haar eerder genoemde Beleggingskader, (inclusief het feit dat het Fonds geen ESG kenmerken promoot of duurzame beleggingen als doel heeft), niet betekenisvol is om de belangrijkste ongunstige effecten van beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren te meten.

Voor zover de Beheerder zou besluiten de belangrijkste ongunstige effecten van beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren in aanmerking te nemen, zou dat betekenen dat de Beheerder een gedetailleerde duurzaamheidsverklaring op fondsniveau zou moeten afgeven volgens een specifiek format voor de fondsen waarvoor op dit moment inschrijving mogelijk is. Gezien het feit



dat het Fonds geen ESG-kenmerken promoot of duurzame beleggingen als doel heeft, is zal de Beheerder geen duurzaamheidsverklaring op fondsniveau afgeven.

Het bestuur van de Beheerder zal doorlopend (tenminste jaarlijks) afwegen of zij op enig moment een duurzaamheidsverklaring wenst af te geven op fondsniveau en sluit niet uit dat zij een dergelijke verklaring in de toekomst wel zal afgeven.

#### **7.9.6 TAXONOMIE-VERKLARING**

De EU Taxonomie is een classificatiesysteem dat aangeeft welke economische activiteiten als duurzaam worden beschouwd. Indien een financieel product ESG kenmerken promoot of duurzame beleggingen als doel heeft dan dient de financiële marktpartij die onder de SFDR verplicht te rapporteren op de EU Taxonomie. Dit betekent dat moet worden aangegeven hoe en in welke mate de aan het financiële product onderliggende beleggingen beleggingen zijn in economische activiteiten die als ecologisch duurzaam kunnen worden aangemerkt.

Het Fonds promoot echter geen ESG kenmerken en heeft geen duurzame beleggingen als doel. Daarom dient overeenkomstig artikel 7 van de Taxonomie Verordening (EUR) 2020/852 (Taxonomie Verordening) te worden vermeld dat de onderliggende beleggingen van het Fonds geen rekening houden met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economische activiteiten in de zin van de Taxonomie Verordening.”

## 8 PARTICIPATIES EN DEELNAME

### 8.1 EMISSIE VAN PARTICIPATIES

De onderhavige emissie bedraagt in totaal 255 participaties voor een totaal Bijgebracht kapitaal van EUR 12.750.000. De Emissieprijs van een Participatie bedraagt EUR 50.000. Er geldt een minimum afname van 2 Participaties per Participant, zijnde een bedrag van EUR 100.000. Elke Participatie geeft recht op een evenredig aandeel in het Fonds. De voorwaarden waaronder de Participaties worden uitgegeven zijn opgenomen in de Fondsvoorwaarden. De Participaties worden gecreëerd onder Nederlands recht. De Participaties zullen uitsluitend op naam luiden en er worden geen participatiebewijzen uitgegeven. Het register van Participanten wordt gehouden door de Beheerder.

Inschrijving voor deelname in het Fonds staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen en personenvennootschappen. Het aanbod tot deelname in het Fonds is in het bijzonder gericht op particuliere beleggers in Nederland, maar staat ook open voor professionele beleggers.

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Informatiememorandum, zijnde 31 oktober 2024.

De met de bestuurders van de Beheerder verbonden vennootschap Duinweide Participaties houdt bij aanvang van het Fonds de eerste Participaties. Deze Participaties zullen bij de Emissie worden ingekocht.

De netto-opbrengst van de Emissie zal als volgt worden aangewend:

- (i) de terugbetaling van de waarborgsom welke is voldaan door de Beheerder;
- (ii) de aflossing van de Brugfinanciering;
- (iii) de inkoop van de Participaties gehouden door Duinweide Participaties;
- (iv) het opbouwen van liquiditeiten welke zullen worden aangewend voor het voorbereiden van het uitponden van het Object en het vormen van een onderhoudsreserve; en
- (v) de Initiatiekosten.

Opbrengst Emissie (Bijgebracht kapitaal)	12.750.000
Financiering	12.000.000
<b>Totale Opbrengst</b>	<b>24.750.000</b>

(i) Waarborgsom	1.000.000
(ii) Aflossing Brugfinanciering	5.000.000
(iii) Inkoop Participaties	5.060.000
(iv) Liquiditeiten	344.000
(v) Initiatiekosten	1.346.000
<b>Totale aanwending opbrengst Emissie</b>	<b>12.750.000</b>

Tabel uitsplitsing opbrengst (Bedragen in EUR)

De Beheerder zal zelf niet inschrijven op de onderhavige Emissie. Bestuurders van de Beheerder, familieleden van de bestuurders van de Beheerder, alsmede aan de bestuurders van de Beheerder

gelieerde vennootschappen, zijn mogelijk wel voornemens in te schrijven. De voorwaarden waaronder voormelde (rechts) personen Participaties kunnen verwerven, zijn gelijk aan die van de overige investeerders. Het is echter mogelijk dat voormelde (rechts) personen over voorwetenschap beschikken. Hiervoor is door de Beheerder een regeling privébeleggingstransacties en voorwetenschap getroffen. Een informatievoorsprong waarover voormelde (rechts) personen uit hoofde van hun functie of anderszins beschikken, mag nooit worden gebruikt voor het trachten te behalen van een persoonlijk voordeel door middel van persoonlijke transacties. Het is voormelde (rechts) personen niet toegestaan een transactie te verrichten, indien daardoor redelijkerwijs de schijn kan worden gewekt dat er sprake is van een belangenconflict.

De Beheerder heeft het recht inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen of te honoreren. Inschrijvingen worden schriftelijk toegewezen door de Beheerder of het Plaatsingskantoor, waarbij aan koper een verzoek tot betaling van de Emissieprijs wordt gedaan. De Participant deelt in de opbrengsten van het Fonds vanaf het moment dat onderhandse toekenning van Participaties heeft plaatsgevonden. Toekenning zal plaatsvinden per de Emissiedatum.

Indien er op het moment van beoogde levering van het Object onvoldoende Participaties door het Fonds zijn uitgegeven om aan de benodigde verplichting te voldoen behoudt het Fonds de mogelijkheid (tijdelijk) extra Financiering aan te trekken om de verplichting te voldoen.

## 8.2 INSCHRIJFPROCEDURE

### 8.2.1 INSCHRIJVING

Participanten kunnen natuurlijke personen, rechtspersonen of personenvennootschappen zijn. De administratie en registratie van nieuwe Participanten is door de Beheerder uitbesteed aan de Administrateur.

Om in fondsen van Duinweide deel te kunnen nemen dient een Participant in het bezit te zijn van een account (beleggingsrekening) in het beleggingsportaal van Duinweide, ook wel 'Mijn Duinweide' genoemd. Mijn Duinweide betreft het beveiligde gedeelte van de website van Duinweide (<https://mijn.duinweide.nl/login>).

Bestaande Participanten in één van de fondsen die worden beheerd door Duinweide Investerings N.V. beschikken reeds over een Mijn Duinweide account. Nieuwe Participanten dienen via de website van Duinweide eerst een account aan te maken voor Mijn Duinweide. Bij het aanmaken van een account zal de Participant (i) zijn eigen inlogcombinatie aanmaken, (ii) zijn persoonsgegevens dienen op te geven en (iii) diverse benodigde documenten dienen te uploaden t.b.v. ons clientacceptatieproces (Customer Due Dilligence) voor de beleggingsrekening conform de wettelijke verplichtingen welke voortvloeien uit de Wwft, Wft en Sw.

Na registratie volgt een automatisch gegenereerde "Overeenkomst Mijn Duinweide", waarin de door de Participant opgegeven gegevens zijn verwerkt en naar de algemene voorwaarden voor het gebruik van Mijn Duinweide ("Gebruikersvoorwaarden Mijn Duinweide") wordt verwezen. De Participant dient digitaal akkoord te geven op de inhoud van deze overeenkomst, het privacy statement en de Gebruikersvoorwaarden Mijn Duinweide.

Zodra het clientacceptatieproces voor de beleggingsrekening conform het CCD-beleid is afgerond en het account door de Administrateur is geactiveerd, kan inschrijving voor het Fonds plaatsvinden via de door de Beheerder aangeleverde schriftelijke “Verklaring van deelname in Duinweide Woningen 3”. Bij het ondertekenen van deze verklaring dient de Participant akkoord te geven op de van toepassing zijnde Fondsvoorwaarden en de Gebruikersvoorwaarden Mijn Duinweide en dient de belegger de herkomst van het deelnamebedrag op te geven. De Verklaring van deelname in Duinweide Woningen 3 omvat een onvoorwaardelijk en onherroepelijk aanbod tot inschrijving voor de Participaties als omschreven in de Verklaring van deelname in Duinweide Woningen 3, en kan door de Beheerder worden aanvaard.

De Verklaring van deelname in Duinweide Woningen 3 omvat tevens een verzoek tot betaling, waarin is opgenomen het door de belegger opgegeven bedrag van deelname in het Fonds, zijnde de Emissieprijs en de Emissievergoeding. Dit bedrag dient te worden voldaan middels een bancaire overboeking conform de betaalinstructie die is opgenomen in de Verklaring van deelname in Duinweide Woningen 3. De bankrekening betreft de bankrekening van Stichting Juridisch Eigenaar. In verband met de identificatie eisen dient de betaling van de Emissieprijs en de Emissievergoeding te geschieden vanaf het bankrekeningnummer welke gekoppeld is aan het Mijn Duinweide account van de Participant. Dit dient een betaalrekening te zijn op naam gesteld van de Participant.

### 8.2.2 UITGIFTE

De formele uitgifte van Participaties vindt op de eerste Werkdag van de aankomende maand plaats. De definitieve verwerking in het Mijn Duinweide account van de Participant vindt doorgaans rond de 2<sup>e</sup> Werkdag van de aankomende maand plaats.

Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van (i) de ontvangst door de Administrateur van de ondertekende Verklaring van deelname in Duinweide Woningen 3 en (ii) de ontvangst door Stichting Juridisch Eigenaar van de Emissieprijs en de Emissievergoeding. Meerdere inschrijvingen zijn toegestaan, maar worden eveneens op volgorde van binnenkomst behandeld.

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. indien de Beheerder geen, of niet tijdig, door de Participant ondertekende Verklaring van deelname in Duinweide Woningen 3 retour heeft ontvangen;
- b. indien betaling van de Emissieprijs en de Emissievergoeding niet tijdig of volledig heeft plaatsgevonden of afkomstig is van een voor de Beheerder onbekende tegenrekening welke niet op naam staat van de betreffende Participant;
- c. de Beheerder van mening is dat uitgifte strijdig is met het Nederlands Recht;
- d. 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);
- e. de Beheerder van mening is dat in redelijkheid kan worden verwacht dat uitgifte van Participaties tot gevolg zal hebben dat de belangen van de bestaande Participanten onevenredig worden geschaad;
- f. bij overinschrijving

Nadat de uitgifte op de eerste Werkdag van de aankomende maand onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden zal de ondertekende Verklaring van deelname in Duinweide Woningen 3 en het

mutatieoverzicht van de beleggingsportefeuille in het Mijn Duinweide account van de Participant onder “Documenten” worden geplaatst. De Participant ontvangt hierover een geautomatiseerd bericht vanuit Mijn Duinweide.

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

### 8.2.3 CONTACTINFORMATIE

Duinweide Investerings N.V.  
Aarkade 7  
2406 BV Alphen aan den Rijn  
Telefoon: 088 – 222 0 222  
Fax: 088 – 222 0 223  
E-mail: [info@duinweide.nl](mailto:info@duinweide.nl)  
Website: [www.duinweide.nl](http://www.duinweide.nl)

### 8.3 INTRINSIEKE WAARDE

De Intrinsieke Waarde van het Fonds en de Intrinsieke Waarde per Participatie wordt tweemaal per jaar bepaald en gepubliceerd in het (half)jaarverslag van het Fonds en op de Website. De Intrinsieke Waarde van het Fonds is het verschil tussen de Fondsactiva en de Fondspassiva, vastgesteld op basis van waarderingsgrondslagen en methoden als vermeld in hoofdstuk 9. De Intrinsieke Waarde van het Fonds gedeeld door het aantal Participaties levert de Intrinsieke Waarde per Participatie op. De Intrinsieke Waarde van het Fonds wordt in euro uitgedrukt. De Intrinsieke waarde wordt bepaald door de Beheerder. Binnen de organisatie van de Beheerder is afdoende functiescheiding aanwezig om tot een adequate bepaling van de Intrinsieke waarde te komen. Daarnaast zal de externe accountant de intrinsieke waardebeoordeling toetsen in haar controle van de jaarrekening en het Jaarverslag van het Fonds.

In het geval Participanten schade hebben geleden als gevolg van de vaststelling door de Beheerder van een onjuiste Intrinsieke Waarde per Participatie, worden Participanten daarvoor niet gecompenseerd, behoudens de situatie waarin de onjuiste Intrinsieke Waarde is te wijten aan opzet of grove schuld van de Beheerder en indien en voor zover het verschil tussen de vastgestelde Intrinsieke Waarde per Participatie en de daadwerkelijke Intrinsieke Waarde per Participatie meer beloopt dan 10%.

### 8.4 VERHANDELBAARHEID | INKOOP PARTICIPATIES

Het Fonds is closed-end, dat betekent dat er geen verplichting voor het Fonds bestaat tot inkoop van Participaties over te gaan. Verzoeken tot inkoop worden uitsluitend door de Beheerder ingewilligd indien het Fonds over voldoende liquide middelen beschikt.

Participaties kunnen niet worden overgedragen, tenzij door middel van inkoop en uitgifte door de Beheerder overeenkomstig het in artikel 14 van de Fondsvoorwaarden bepaalde.

Een verzoek tot inkoop van Participaties geschiedt door het toezenden door de Participant van een ondertekend inkoopverzoek aan de Beheerder. Het inkoopverzoek vermeldt het aantal Participaties dat de Participant wenst in te laten kopen.

De inkoopprijs van een Participatie is in beginsel gelijk aan de Intrinsieke waarde van de desbetreffende Participatie, tenzij de Beheerder met de Participant van de in te kopen Participaties een andere inkoopprijs overeenkomt.

Inkoop kan plaatsvinden van alle of van een door de Beheerder te bepalen gedeelte van de aangeboden Participaties. Indien een Participant slechts een gedeelte van de door hem gehouden Participaties ter inkoop aanbiedt, dan dient de Participant ten minste twee (2) Participaties na inkoop te behouden.

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

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.

Inkoop van Participaties geschiedt door de Beheerder als gevolmachtigde van Stichting Juridisch Eigenaar door ondertekening van een Inkoopverklaring. De inkoop van Participaties vindt plaats per de dag als vermeld in de betreffende Inkoopverklaring.

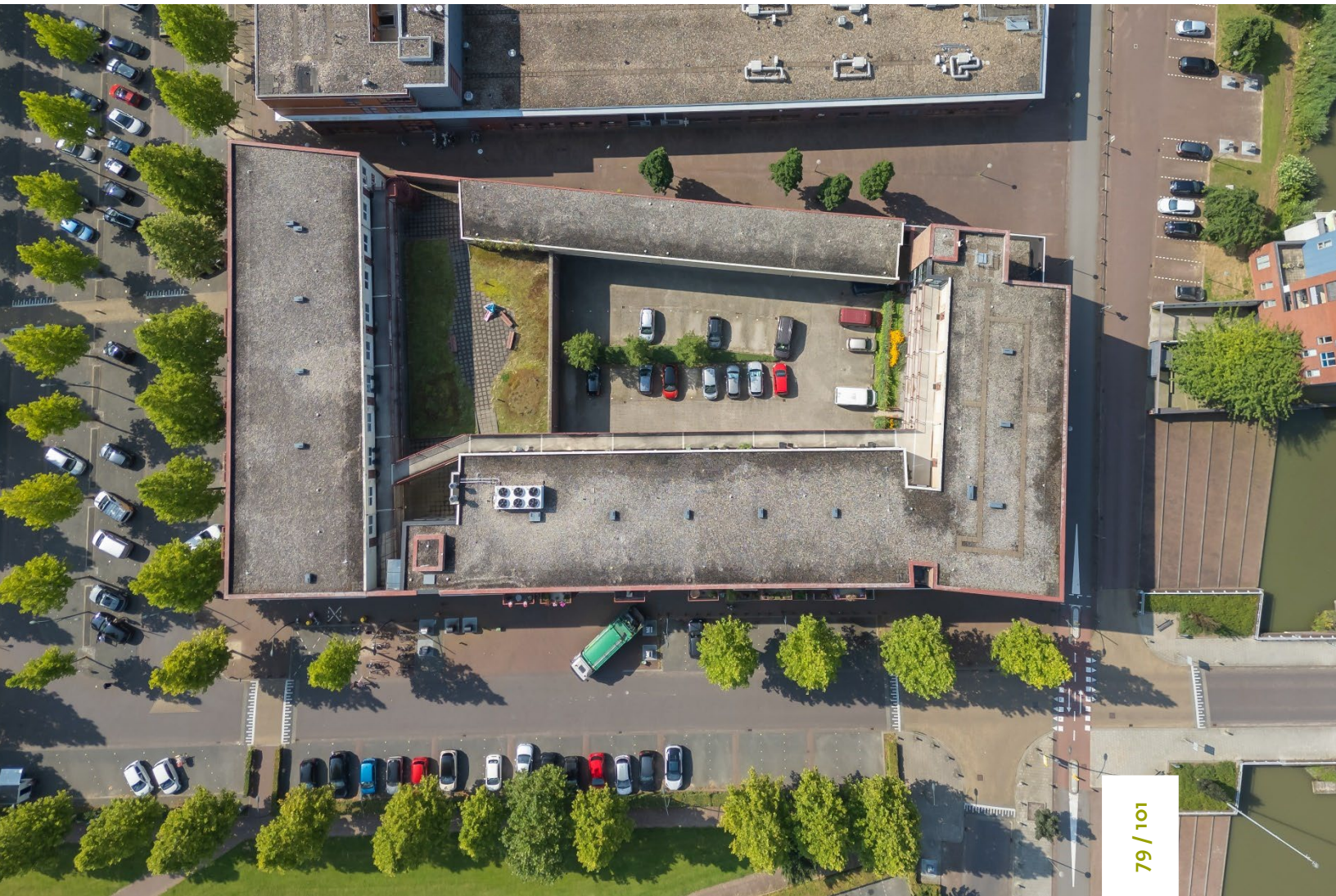
Voorzover een gelijk aantal Participaties door de Beheerder als gevolmachtigde van Stichting Juridisch Eigenaar als wordt uitgegeven, zorgt de Beheerder door ondertekening van de Verklaring gelijktijdige inkoop en uitgifte dat de inkoop en uitgifte van die Participaties gelijktijdig geschiedt.

Voor de werkzaamheden die verricht worden door de Beheerder bij een inkoop van Participaties, brengt de Beheerder bij de Participant die (een deel van) zijn Participatie wenst te laten inkopen een vergoeding van vierhonderdvijftig euro (EUR 450,00), exclusief btw, in rekening. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd.

## 8.5 ESSENTIEEL INFORMATIE DOCUMENT (EID)

De PRIIPs-Verordening ((EU) nr. 1286/2014) is van toepassing op ontwikkelaars van zogenaamde 'PRIIPs'; Package Retail and Insurance-based Investment Products. Het gaat hierbij kort gezegd om verpakte retailbeleggingsproducten. Deze verordening is ook van toepassing op aanbieders (veelal beheerders) van deelnemingsrechten in een beleggingsfonds. Op grond van de PRIIPs-Verordening zijn deze aanbieders verplicht een Eid op te stellen dat aan potentiële beleggers bij de aanbieding ervan beschikbaar dient te worden gesteld. Deze Eid-verplichting staat los van eventuele andere aanbiedingsdocumentatie zoals een Informatiememorandum.

Dit Eid wordt samen met het Informatiememorandum aan iedere potentiële belegger beschikbaar gesteld en is op de Website beschikbaar gesteld.



## 9 WAARDERINGSGRONDSLAGEN

### 9.1 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De Jaarrekening wordt opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving.

De balans en winst-en-verliesrekening zijn opgesteld uitgaande van het Besluit modellen jaarrekening (BMJ) model R, respectievelijk model S. Aan de winst- en verliesrekening is, op grond van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving hoofdstuk 615 artikel 305, de rubriek exploitatiekosten toegevoegd en zijn de bedrijfslasten verder uitgesplitst.

#### *ALGEMEEN*

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar het Fonds zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa. Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar alle waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen en niet op basis van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich zullen voordoen.

Een actief of verplichting 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 het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie. Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.



## 9.2 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN FONDSACTIVA EN FONDSPASSIVA

### *ALGEMEEN*

De Jaarrekening is opgemaakt op basis van historische kostprijs. De waardering van Fondsactiva en Fondspassiva geschiedt, voor zover niet anders is vermeld, tegen verkrijgingsprijs. Winsten worden toegerekend aan de periode waarin ze zijn gerealiseerd. Verliezen worden verantwoord in het jaar waarin ze zich hebben voorgedaan of voorzienbaar zijn.

### *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. Het Object wordt op het moment van aankoop opgenomen tegen de 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 verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De waarde van het Object wordt vermeerderd met de gedane investeringen ten behoeve van het 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 het Object wordt niet afgeschreven, aangezien zij zijn opgenomen tegen reële waarde.

De reële waarde wordt gebaseerd op de marktwaarde (K.K.), dat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor het Object op de betreffende waarderingsdatum 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 waarderingsmodel op basis van de DCF (Discounted Cash Flow) methode. De reële waarde van het Object wordt ieder halfjaar op basis van de hiervoor vermelde interne waarderingmethode (DCF methode) bepaald.

Daarnaast wordt het Object minimaal eens per drie jaar geïjkt middels een taxatie door een externe taxateur, of vaker indien- en voor zover dit door regelgeving wordt verlangd.

Wijzigingen in de reële waarde van het Object 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 woning worden bepaald als het verschil tussen de netto verkoopopbrengst en de laatst gehanteerde boekwaarde van de betreffende woning.

#### *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 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 Participaties 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 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.

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

### *HUROPBRENGSTEN*

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 het Fonds 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 waardeverandering en van de vastgoedbeleggingen. Eventuele (verschuldigde) verkoopvergoedingen en performance fee's worden als last verwerkt in de gerealiseerde waardeverandering.

#### *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.

### **9.4 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. Uitgaven uit hoofde van betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

## 10 BETROKKEN PARTIJEN

### 10.1.1 BEHEERDER

Duinweide Investerings N.V.  
Aarkade 7  
2406 BV Alphen aan den Rijn  
Telefoon: 088 222 02 22

### 10.1.2 BEWAARDER

CSC Depositary BV  
Woudenbergseweg 13  
3953 ME Maarsbergen  
Telefoon: 0343 430 303

### 10.1.3 FISCAAL ADVISEUR

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs B.V.  
De Cuserstraat 93 1081 CN Amsterdam  
Telefoon: 020-573 0360

### 10.1.4 ACCOUNTANT

Forvis Mazars Accountants N.V.  
Watermanweg 80  
3067 GG Rotterdam  
Telefoon: 088 – 277 1500

### 10.1.5 JURIDISCHE ADVISEURS EN NOTARIS TEN BEHOEVE VAN DE BEHEERDER

Zuidbroek Notarissen  
Grote Bickersstraat 74  
1013 KS Amsterdam  
Telefoon: 020 – 21 82 888

HVG Law  
Boompjes 258  
3011 XZ Rotterdam  
Telefoon: 088– 407 04 44

### 10.1.6 TECHNISCH- EN BOUWKUNDIG ADVISEUR

Hofstede Milieuvadvis CS  
Maliëbaan 48A  
3581 CS Utrecht  
Telefoon: 030 274 80 40

### 10.1.7 VASTGOEDMANAGEMENT

Beauvastgoed Beheer  
Aarkade 7  
2406 BV Alphen aan den Rijn  
Telefoon: 0172 – 74 26 55

#### **10.1.8 TAXATEUR**

Savills Consultancy BV  
Claude Debussylaan 48  
1082 MD Amsterdam  
Telefoon: 020 – 301 2000

#### **10.1.9 PLAATSINGSKANTOOR**

First Table Asset Consultants BV  
Tielweg 16  
2803 PK Gouda  
Telefoon: 088 778 84 00

#### **10.1.10 ADVISEUR BEREKENINGEN ESSENTIEEL INFORMATIE-DOCUMENT**

Zanders Solutions B.V.  
Stadsplateau 33  
3521 AZ Utrecht  
Telefoon: 088 99 10 200

## 11 DEFINITIES

In onderstaande lijst staan op alfabetische volgorde de definities vermeld van begrippen die in het Informatiememorandum worden gebruikt. De begrippen beginnen met een hoofdletter en hebben, tenzij uit de context uitdrukkelijk anders blijkt, de betekenis zoals die hieronder is weergegeven. Definities in het enkelvoud hebben dezelfde betekenis in het meervoud en vice versa.

### 11.1 AANKOOPKOSTEN

De aan de verwerving van het Object gerelateerde kosten, zijnde de overdrachtsbelasting, de aankoopbegeleiding, de notariskosten en niet verrekenbare btw.

### 11.2 AANKOOPPRIJS

De prijs die het Fonds heeft betaald voor de aankoop van het Object, exclusief kosten koper (k.k.).

### 11.3 ADMINISTRATEUR

IQ EQ Financial Services BV, statutair gevestigd te Amsterdam, zal zorgdragen voor de administratie en de registratie van nieuwe Participanten en de inkoop en uitgifte van Participaties.

### 11.4 AFM

De Stichting Autoriteit Financiële Markten, belast met het toezicht op het Fonds overeenkomstig de Wft.

### 11.5 BEAUVASTGOED BEHEER

Beauvastgoed Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, en kantoorhoudende aan de Aarkade 7, 2406 BV Alphen aan den Rijn, handelsregisternummer: 84734876.

### 11.6 AIFM RICHTLIJN

De richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad 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.

### 11.7 BEHEERDER

Duinweide Investerings N.V., gevestigd aan de Aarkade 7, 2406 BV, Alphen aan den Rijn is de beheerder in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht (Wft) en belast met het beheer van het vermogen van het Fonds. De Beheerder is in ieder geval verantwoordelijk voor (i) het portefeuillebeheer en het risicobeheer van het Fonds en (ii) de taken als bepaald in en met inachtneming van het daaromtrent in de Fondsvoorwaarden bepaalde. De Beheerder heeft een vergunning in de zin van artikel 2:65 van de Wft om beleggingsinstellingen te beheren.

### 11.8 BELEGGINGSKADER

Het kader waarbinnen het Fonds moet opereren om de beleggingsdoelstellingen van het Fonds te kunnen realiseren en waarbinnen het doel van het Fonds nader wordt ingevuld.

### **11.9 BEWAARDER**

De bewaarder in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht (Wft), belast met de bewaring van de Fondsactiva. CSC Depositary BV, statutair gevestigd te Utrecht, zal optreden als bewaarder van het Fonds. De Bewaarder handelt onafhankelijk en in het belang van het Fonds en de Participanten.

### **11.10 BIJEENGEBRACHT KAPITAAL**

Het door de Participanten bijeengebracht kapitaal.

### **11.11 BIJLAGE**

Een bijlage bij het Informatiememorandum.

### **11.12 BRUGFINANCIERING**

De door meerdere leningsgevers verstrekte brugfinanciering aan Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Woningen 3 ten behoeve van de aankoop van het Object, met een totale hoofdsom van EUR 5.000.000.

### **11.13 BRUTO HUUROPBRENGSTEN**

Alle gefactureerde opbrengsten voor het gebruik van het Object, exclusief servicekosten die aan huurders worden doorbelast.

### **11.14 CASHFLOW**

De kasstroom die de beweging in de liquiditeit van het Fonds weergeeft.

### **11.15 DEBT YIELD**

Een financiële maatstaf die de verhouding tussen de netto huuropbrengst van het Object en de totale schuld uitdrukt. De debt yield wordt berekend door de netto huuropbrengst (huuropbrengst minus 10% Exploitatiekosten) te delen door de hoofdsom van de Financiering.

### **11.16 DNB**

De Nederlandsche Bank N.V.

### **11.17 DUINWEIDE INVESTERINGEN**

Duinweide Investerings N.V., gevestigd aan de Aarkade 7, 2406 BV, Alphen aan den Rijn, zijnde de Beheerder van het Fonds.

### **11.18 DUINWEIDE PARTICIPATIES**

Duinweide Participaties B.V., gevestigd aan de Aarkade 7, 2406 BV, Alphen aan den Rijn, zijnde de eerste participant van het Fonds.

### **11.19 EMISSIEDATUM**

De datum waarop de Participaties zullen worden toegekend aan de Participanten. Naar verwachting zullen de Participaties worden toegekend op of omstreeks 31 oktober 2024 of zoveel eerder als op alle Participaties is ingeschreven.



### **11.20 EMISSIEPRIJS**

Het bedrag (exclusief Emissievergoeding) dat door een Participant dient te worden voldaan bij toekenning van Participaties, zijnde EUR 50.000 per Participatie.

### **11.21 EMISSIEVERGOEDING**

De vergoeding die de Participant aan de Beheerder dient te betalen als bijdrage in de emissiekosten. De Emissievergoeding bedraagt 1,5% van de Emissieprijs.

### **11.22 ESG**

Milieu, maatschappij en corporate governance (ecological, social and governance).

### **11.23 EURIBOR**

Euribor (Euro Interbank Offered Rate) is het gemiddelde rentetarief waartegen banken binnen de Eurozone elkaar kortlopende leningen verstrekken.

### **11.24 EXPLOITATIEKOSTEN**

De kosten die direct zijn verbonden met en toe te rekenen zijn aan de verkrijging van Bruto huuropbrengsten uit het Object. Hieronder vallen onder andere het onderhoud, eigenaarslasten (verzekeringen, lokale belastingen), revitaliseringkosten, adviseurskosten, bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering, niet verrekenbare btw en vastgoedbeheervergoeding.

### **11.25 EXPLOITATIERESULTAAT**

Het resultaat dat wordt behaald met de exploitatie van het Object. Dit wordt bepaald door de totale opbrengsten (waaronder huuropbrengsten, rentebaten en reservering leegstand of huurfrictie) te verminderen met de exploitatiekosten (waaronder eigenaarslasten, onderhoud en beheervergoeding) afschrijvingen en financieringslasten (waaronder financieringsrente en aflossing).

### **11.26 EXPLOITATIERENDEMENT**

Het Exploitatieresultaat van het Object gedeeld door het Bijengebracht kapitaal het Fonds, uitgedrukt in een percentage.

### **11.27 FINANCIER**

De bank waarvan vreemd vermogen ten behoeve van het Fonds wordt aangetrokken, zijnde een grote Nederlandse of Duitse bank.

### **11.28 FINANCIERING**

De door de Financier aan het Fonds verstrekte hypothecaire lening(en) ter financiering van het Object.

### **11.29 FONDS**

Het vermogen onder de naam Duinweide Woningen 3, 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.

### **11.30 FONDSACTIVA**

De goederen die door Stichting Juridisch Eigenaar voor het Fonds worden gehouden.

### **11.31 FONDSBEHEER**

De door de Beheerder te verrichten werkzaamheden ten behoeve van het Fonds waaronder begrepen 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, het opstellen van de jaarlijkse Begroting, de benoeming van de externe taxateur voor de periodieke waardering van het Object, de communicatie aan de Participanten over de gang van zaken bij het Fonds, het jaarlijks opstellen van een (half)jaarverslag voor het Fonds en het verzorgen van alle overige rapportages en het verstrekken van inlichtingen over het Fonds aan derden, zijnde onder meer de toezichthouders de AFM en/of DNB.

### **11.32 FONDSBEHEERVERGOEDING**

De vergoeding aan de Beheerder voor het Fondsbeheer, zoals gedefinieerd in paragraaf 5.8.3.

### **11.33 FONDSINVESTERING**

Het totale bedrag van de investeringen door het Fonds bestaande uit de Verkrijgingsprijs, de Liquiditeiten en de Initiatiekosten die toe te rekenen zijn aan het Object.

### **11.34 FONDSKOSTEN**

De kosten die ten laste van het Fonds komen en die betrekking hebben op het Fondsbeheer, bestaande uit (i) de Fondsbeheervergoeding aan de Beheerder, (ii) de kostenvergoeding aan Stichting Juridisch Eigenaar en (iii) alle externe kosten die worden gemaakt ten behoeve van het Fonds en die worden doorberekend aan het Fonds, zoals nader omschreven in paragraaf 5.8.3.

### **11.35 FONDSPASSIVA**

De verplichtingen en schulden die door of namens het Fonds worden aangegaan.

### **11.36 FONDSVOORWAARDEN**

De voorwaarden van het Fonds, zijnde de overeenkomst tot wijziging en vaststelling voorwaarden van beheer en bewaring Duinweide Woningen 3 zoals deze in concept als bijlage A aan het Informatiememorandum is gehecht en zoals deze Fondsvoorwaarden te eniger tijd zullen gelden.

### **11.37 INDIRECT RENDEMENT**

De begrote ongerealiseerde waardeverandering van de Resterende woningenna afschrijving van de Aankoopkosten en Initiatiekosten, rekening houdend met de Verkoopkosten en de Performance fee, gedeeld door de Emissieprijs, uitgedrukt in een percentage. Deze maatstaf houdt geen rekening met de tijdswaarde van geld. Het gemiddeld Indirect rendement wordt berekend over een periode van tien jaar.

### **11.38 INFORMATIEMEMORANDUM**

Het onderhavige document dat beschikbaar is gesteld voor potentiële beleggers in het Fonds en de daarvan integraal en onlosmakelijk deel uitmakende Bijlagen. Dit document heeft onder meer ten doel het verstrekken van de op grond van de AIFM Richtlijn openbaar te maken en te verstrekken informatie.

### **11.39 INITIATIEKOSTEN**

De kosten gemaakt door het Fonds bij aanvang van het Fonds. Dit zijn: advieskosten, taxatiekosten, de Selectie- en structureringsvergoeding, marketingkosten en kosten in verband met het opstellen van dit Informatiememorandum, vergoeding voor het Plaatsingskantoor, juridische- en toezichtrechtelijke advieskosten, financieringskosten en niet verrekenbare btw/BTW compensatie. Deze kosten houden verband met de toekenning van Participaties om de aankoop van het Object te financieren.

### **11.40 INKOOPVERKLARING**

het standaard document opgenomen als [bijlage 3](#) bij de Fondsvoorwaarden, waarmee de Beheerder verzoeken tot inkoop accepteert.

### **11.41 INTRINSIEKE WAARDE**

Het verschil tussen de Fondsactiva en de Fondspassiva, van tijd tot tijd vastgesteld door of namens de Beheerder op basis van waarderingsgrondslagen en methoden als vermeld in Hoofdstuk 9.

### **11.42 INTERNAL RATE OF RETURN, IRR**

Het jaarlijks rendementspercentage dat een maatstaf is voor het effectieve rendement, waarbij rekening wordt gehouden met de hoogte en het tijdstip van toekenning van Participaties en de betaling van rente en aflossingen van de Financiering(en). Bij deze methode is de contante waarde van de uitkeringen aan de Participanten gedurende de (beoogde) looptijd van het Fonds precies gelijk aan de Emissieprijs die is ingelegd door de Participant.

### **11.43 JAARREKENING**

De jaarrekening als bedoeld in artikel 2:361 BW.

### **11.44 JAARSTUKKEN**

De Jaarrekening en, indien van toepassing, het Jaarverslag alsmede de overige gegevens als bedoeld in artikel 2:392 lid 1 BW.

### **11.45 JAARVERSLAG**

Het jaarverslag als bedoeld in artikel 2:391 BW.

### **11.46 LEEGWAARDE**

De marktwaarde van het Object in een leegstaande toestand, zonder dat er sprake is van lopende huurcontracten. De leegwaarde wordt bij aanvang van het Fonds vastgesteld door een Taxateur en periodiek middels een (interne) waardering bijgewerkt.

### **11.47 LIQUIDITEITEN**

Het bedrag aan dat wordt opgehaald door het Fonds ten behoeve van (i) de kosten voor het voorbereiden van de Uitponding en (ii) de onderhoudsreserve, welk bedrag zal worden toegevoegd aan de kasgeldreserve

### **11.48 LOAN-TO-VALUE (LTV)**

De verhouding tussen de omvang van de Financiering en de getaxeerde waarde van het Object.

#### **11.49 MIJN DUINWEIDE**

Het persoonlijke webportaal van iedere Participant op de Website, 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.

#### **11.50 NETTO-VERKOOPRESULTAAT**

Het resultaat dat wordt gerealiseerd bij:

- (i) Uitponding, welk resultaat wordt berekend door de verkoopprijs van de betreffende individuele woning(en) te verminderen met de Fondsinvestering die is gedaan voor de betreffende individuele woning(en) en de Verkoopkosten, exclusief (a) eventuele verbonden investeringen die gedurende de looptijd van het Fonds zijn geactiveerd, en (b) eventuele afschrijvingen en herwaarderingen die gedurende de looptijd van het Fonds hebben plaatsgevonden met betrekking tot de betreffende individuele woning(en); en
- (ii) verkoop van de Resterende woningen, welk resultaat wordt berekend door de verkoopprijs van de Resterende woningen te verminderen met de Fondsinvestering die is gedaan voor de Resterende woningen en de Verkoopkosten, exclusief (a) eventuele verbonden investeringen die gedurende de looptijd van het Fonds zijn geactiveerd, en (b) eventuele afschrijvingen en herwaarderingen die gedurende de looptijd van het Fonds hebben plaatsgevonden met betrekking tot de Resterende woningen.

#### **11.51 OBJECT**

De 74 woningen en 74 parkeerplaatsen gelegen te Elst, Gelderland. Het Object bestaat uit 3 afzonderlijke complexen.

#### **11.52 PARTICIPANT**

Een (natuurlijk of rechts)persoon die deelneemt in het Fonds door het houden van 2 of meer Participaties.

#### **11.53 PARTICIPATIE**

Een participatie op naam in het Fonds vertegenwoordigend de economische gerechtigdheid tot het Fonds.

#### **11.54 PERFORMANCE FEE**

De door het Fonds aan de Beheerder te betalen vergoeding bij (i) Uitponding, (ii) verkoop van de Resterende woningen, danwel (iii) wanneer het Fonds zodanig wordt geherstructureerd dat de samenstelling van de belegging(en) wordt gewijzigd en de Participanten de mogelijkheid krijgen hun Participaties te verkopen. De Performance fee is in geval van Uitponding gelijk aan twintig procent (20%), vrijgesteld van btw, van het Netto-verkoopresultaat, mits het Netto-verkoopresultaat van de betreffende woning positief is. De Performance fee is in geval van verkoop van de Resterende woningen of herstructurering gelijk aan vijfentwintig procent (25%), vrijgesteld van btw, van het (fictieve) Netto-verkoopresultaat mits het (fictieve) Netto-Verkoopresultaat positief is.

### **11.55 PLAATSINGSKANTOOR**

Een plaatsingskantoor, zijnde voor dit Fonds alleen First Table Asset Consultants BV, met adres: Tielweg 16, 2803 PK Gouda, die de plaatsing van de Participaties begeleidt. FTAC heeft een vergunning volgens 2:96 Wft om op te treden als beleggingsonderneming voor beleggingsdiensten waarbij inbegrepen het plaatsen van financiële instrumenten zonder plaatsingsgarantie.

### **11.56 RESTERENDE WONINGEN**

De resterende woningen van het Object welke in verhuurde staat worden verkocht aan het einde van de looptijd van het Fonds.

### **11.57 SELECTIE- EN STRUCTURERINGSVERGOEDING**

Een door de Beheerder aan het Fonds in rekening te brengen vergoeding, gelijk aan 3,10 % van de Aankoopprijs (exclusief btw). Deze vergoeding ziet toe op haar selectie- en initiatiewerkzaamheden en het structureren van het Fonds en het risico dat de Beheerder loopt gedurende het aankoopproces van het Object en het risico dat zij loopt in het geval deze niet worden verkocht aan Participanten.

### **11.58 STICHTING JURIDISCH EIGENAAR**

Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Woningen 3, een stichting, statutair gevestigd te gemeente Alphen aan den Rijn, met adres: de Aarkade 7, 2406 BV Alphen aan den Rijn, handelsregisternummer: 94706611, zijnde degene die namens het Fonds juridisch eigenaar is van of juridisch gerechtigd is tot het Object en alle overige goederen die tot het Fonds behoren.

### **11.59 TOTAAL RENDEMENT**

De som van het Uitgekeerd rendement en het Indirect rendement. Het gemiddeld Totaal rendement wordt berekend over een periode van 10 jaar.

### **11.60 UITGEKEERD RENDEMENT**

Het geprognosticeerde Exploitatieresultaat en Uitpondresultaat minus de terugbetaling van het Bijengebracht kapitaal gedeeld door het Bijengebracht kapitaal, uitgedrukt in een percentage. Deze maatstaf houdt geen rekening met de tijdswaarde van geld. Het gemiddeld Uitgekeerd rendement wordt berekend over een periode van 10 jaar.

### **11.61 UITPONDING**

De verkoop van een individuele woning van het Object gedurende de looptijd van het Fonds wanneer de lopende huurovereenkomst met betrekking tot de betreffende woning wordt opgezegd, ook wel passief uitponden geheten

### **11.62 UITPONDRESULTAAT**

Het resultaat dat wordt behaald met de Uitponding. Dit wordt bepaald door de totale verkoopopbrengst te verminderen met de Verkoopkosten, Performance fee en aflossing.

### **11.63 UITPONDRENDEMENT**

Het Uitpondresultaat van het Object gedeeld door het uitstaand Bijengebracht kapitaal het Fonds, uitgedrukt in een percentage.

#### **11.64 VASTGOEDBEHEER**

Het dagelijks beheer van het Object, bestaande uit het administratief, commercieel en technisch beheer van het Object. Dit beheer betreft onder andere het incasseren van de huuropbrengst, het toezien op tijdige betaling van de huurpenningen en het plannen en (laten) uitvoeren van dagelijks en groot onderhoud.

#### **11.65 VERGADERING VAN PARTICIPANTEN**

Een vergadering van Participanten zoals bedoeld in artikel 19 van de Fondsvoorwaarden.

#### **11.66 VERKLARING VAN DEELNAME IN DUINWEIDE WONINGEN 3**

De (digitale) verklaring in de vorm zoals bepaald door de Beheerder, te gebruiken voor de inschrijving op Participaties en waarin de voorwaarden voor en de wijze van toetreding tot het Fonds worden vastgelegd.

#### **11.67 VERKLARING GELIJKTijdIGE INKOOP EN UITGIFTE**

Het standaard document opgenomen als bijlage 2 bij de Fondsvoorwaarden, waarmee de Beheerder verzoeken tot inkoop en verzoeken tot uitgifte van Participaties accepteert en op hetzelfde moment laat uitvoeren.

#### **11.68 VERKOPER**

Het door Amvest beheerde vastgoedfonds van wie het Fonds Object Elst aankoopt.

#### **11.69 VERKOOPKOSTEN**

De kosten bij de verkoop van een woning, bestaande uit:

- I. een begeleidingsvergoeding voor de Beheerder van 1,5% (exclusief btw) over de verkoopprijs van de betreffende woning; en
- II. eventuele bijkomende advieskosten en/of boetes bij vervroegde aflossing ter zake van de Financiering, welke kosten worden begroot op 0,25% (exclusief btw) van de verkoopprijs van de betreffende woning.

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 woning een makelaar in de arm moet nemen, zullen die kosten uit de hiervoor onder (I) vermelde begeleidingsvergoeding worden betaald. Indien de kosten van een ingeschakelde makelaar meer bedragen dan 1,5% van de verkoopprijs, komt het meerdere ten laste van het Fondsvermogen. De begeleidingsvergoeding wordt verhoogd met omzetbelasting (btw) dan wel met compensatie voor niet-aftrekbare btw.

#### **11.70 VERKRIJGINGSPRIJS**

De Aankoopprijs verhoogd met Aankoopkosten betreffende de verkrijging van het Object.

#### **11.71 VREEMD VERMOGEN**

Het totaal van de door het Fonds geleende bedragen, waaronder in ieder geval wordt verstaan de Financiering.

#### **11.72 VvE**

Een Vereniging van Eigenaars (VvE) is een organisatie die bestaat uit alle eigenaren van appartementsrechten binnen een gebouw. De VvE is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw en houdt zich bezig met de financiële administratie en het vaststellen en innen van bijdragen.

#### **11.73 WAARDE IN VERHUURDE STAAT**

De marktwaarde van het Object op basis van de bestaande huurcontracten en de huuropbrengsten die daarmee gepaard gaan. De waarde in verhuurde staat wordt bij aanvang van het Fonds vastgesteld door een Taxateur en periodiek middels een (interne) waardering bijgewerkt.

#### **11.74 WEBSITE**

De website van de Beheerder [www.duinweide.nl](http://www.duinweide.nl).

#### **11.75 WERKDAG**

Een dag van de week van maandag tot en met vrijdag waarop zowel in Nederland gevestigde banken als de Beheerder geopend zijn.

#### **11.76 WFT**

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 het Informatiememorandum, alsmede eventuele toekomstige wijzigingen.

#### **11.77 Wwft**

De Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme, zoals deze luidt op de datum van het Informatiememorandum, alsmede eventuele toekomstige wijzigingen.

## 12 INFORMATIEVERSTREKKING

### 12.1 OPGENOMEN BIJLAGE

De Fondsvoorwaarden zijn gepubliceerd op de Website en zijn onderdeel van het Informatiememorandum (Bijlage A).

### 12.2 ALGEMEEN

Het Fonds verschafft ieder kwartaal in Mijn Duinweide en op de Website informatie aan de Participanten over de financiële en operationele voortgang van het Fonds. Daarin zal, uitsluitend voor zover relevant en van toepassing in onderhavig geval, ook de volgende informatie worden opgenomen:

- a. het percentage Fondsactiva waarvoor bijzondere regelingen gelden vanwege de illiquide aard ervan;
- b. eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van het Fonds;
- c. het huidige risicoprofiel van het Fonds voor zover dit afwijkt van de informatie die hierover in het Informatiememorandum is opgenomen, en de risicobeheersystemen waarmee de Beheerder deze risico's beheert;
- d. alle eventuele wijzigingen in de maximale hefboomfinanciering die voor het Fonds mogen worden gebruikt, evenals alle eventuele rechten op hergebruik van zekerheden of alle eventuele garanties die in het kader van de hefboomfinancieringsregeling zijn verleend; en
- e. het totaalbedrag van de door het Fonds gebruikte hefboomfinanciering.

Potentiële Participanten kunnen op de Website relevante informatie vinden die behoort tot dit Informatiememorandum.

De investeerder draagt een verantwoordelijkheid voor onder andere het beheer van de toegangscodes voor "Mijn Duinweide". Om Participanten zo veilig mogelijk gebruik te laten maken van dit platform, wordt Participanten geadviseerd om de meest actuele versie van beveiligings-software en de meest actuele versie van de populaire internetbrowsers te installeren en te gebruiken.

Bij de Beheerder, op de Website of in "Mijn Duinweide" liggen de meest recente versies van de volgende documenten ter inzage:

- a. Statuten en jaarverslagen van de Beheerder;
- b. Statuten van Stichting Juridisch Eigenaar;
- c. (half-)jaarverslagen van het Fonds;
- d. Fondsvoorwaarden;
- e. Essentiële Informatie Document (EID) Duinweide Woningen 3.

Een (potentiële) Participant kan kopieën van deze documenten op verzoek kosteloos ontvangen. De Beheerder verstrekt op verzoek van eenieder de gegevens omtrent de Beheerder, het Fonds, Stichting Juridisch Eigenaar en de Bewaarder, die ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen. Participanten worden via Mijn Duinweide op de hoogte gebracht van de uitkeringen.

De informatie op de Website vormt geen deel van de Informatiememorandum, tenzij die informatie via verwijzingen in het Informatiememorandum is opgenomen.



### 12.3 DOOR MIDDEL VAN VERWIJZING OPGENOMEN DOCUMENTEN

De volgende documenten worden geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van dit Informatiememorandum en zijn beschikbaar als download op de Website:

1. Uittreksel handelsregister Beheerder;
2. Uittreksel handelsregister Stichting Juridisch Eigenaar;
3. Jaarverslagen 2021, 2022 en 2023 en halfjaarverslag 2024 van de Beheerder;
4. Uittreksel taxatierapport Savills de dato 19 augustus 2024;
5. Verslag van de accountant.

### 12.4 ANDERE MATERIËLE WIJZIGINGEN IN VERSTREKTE INFORMATIE

Indien zich gedurende de looptijd van het Fonds materiële wijzigingen voordoen ten aanzien van de informatie opgenomen in dit Informatiememorandum en/of de Bijlage, zal de Beheerder de Participanten daarvan op de hoogte stellen via het toesturen van deze informatie aan de e-mailadressen van deze Participanten.

Daarnaast zullen materiële wijzigingen met betrekking tot dit Informatiememorandum en/of de Bijlage op de Website worden gepubliceerd, al dan niet enkel op het beveiligde gedeelte van Website van de Beheerder "Mijn Duinweide", onder vermelding van de datum van inwerkingtreding van de betreffende wijziging.



## 12.5 OVERZICHT VERSTREKTE INFORMATIE AAN BELEGGER ALS BEDOELD IN ARTIKEL 23 AIFM RICHTLIJN

Artikel 23 AIFM-Richtlijn schrijft voor welke informatie vergunninghoudende beheerders aan beleggers dienen te verstrekken van alternatieve beleggingsinstellingen (ABI's) die zij beheren of aanbieden ter belegging. In verband met de onderhavige aanbieding van de Participaties is hieronder checklist opgesteld waarin de informatievereisten van artikel 23 AIFM-Richtlijn zijn opgenomen. Daarin wordt vermeld of het betreffende informatie-item terug te vinden is in dit Informatiememorandum en, zo ja, waar precies.

Artikel 23, eerste lid, sub (AIFM Richtlijn):	Vindplaats Informatiememorandum (Hoofdstuk/Paragraaf)
<b>a.</b>	
- Beleggingsstrategie en -doelstellingen	- Paragraaf 4.7
- Vestigingsplaats eventuele master-beleggingsinstellingen	- N.v.t.
- Vestigingsplaats onderliggende fondsen bij fonds van fondsen	- N.v.t.
- Soorten activa waarin instelling mag beleggen, technieken die instelling daarbij mag toepassen en bijbehorende risico's	- Paragraaf 4.1 en paragraaf 4.7
- Eventuele beleggingsbeperkingen	- Paragraaf 4.7
- Omstandigheden waaronder hefboomfinanciering mag worden gebruikt	- Paragraaf 4.7
- Soorten en bronnen hefboomfinanciering en bijbehorende risico's	- Paragraaf 5.3 en hoofdstuk 2
- Beperkingen gebruik hefboomfinanciering	- Paragraaf 4.7
- Regelingen zekerheden en hergebruik activa	- N.v.t.
- Maximale hefboomfinanciering	- Paragraaf 4.7
<b>b.</b> Procedures wijziging beleggingsbeleid en/of –strategie	- Paragraaf 4.7 - Paragraaf 7.4
<b>c.</b> Juridische implicaties contractuele verhoudingen	- Paragraaf 7.5
<b>d.</b> Identiteit en taken van o.a. de beheerder en bewaarder en rechten belegger	- Hoofdstuk 7
<b>e.</b> Bijkomend aangehouden eigen vermogen of afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering ter dekking van beroepsaansprakelijkheidsrisico's	- Paragraaf 7.2.9
<b>f.</b> Delegatie beheerder en bewaarder en identificatie belangenconflicten daarbij	- Paragraaf 7.2.7 - Paragraaf 7.3 - Paragraaf 7.2.8
<b>g.</b> Procedure waardering en prijsstellingsmethodiek waardering activa	- Hoofdstuk 9
<b>h.</b> Beheer liquiditeitsrisico's en terugbetalingsregelingen	- Paragraaf 2.1.1 en paragraaf 2.1.2 - Paragraaf 5.5
<b>i.</b> Vergoedingen, kosten en uitgaven en maximumbedragen die ten laste komen van de beleggers	- Paragraaf 5.13
<b>j.</b> Waarborg billijke behandeling beleggers, beschrijving eventuele voorkeursbehandelingen, het type beleggers waar deze op zien en de juridische of economische banden die zij hebben met de beheerder of de instelling	- Paragraaf 7.6
<b>k.</b> Indien de instelling al actief is: verstrek het meest recente jaarverslag van de instelling voorzien van een controleverklaring door een accountant (Zie de toelichting.)	- N.v.t.
<b>l.</b> Procedure en voorwaarden uitgifte en verkoop van rechten van deelneming of aandelen	- Paragraaf 8.2 - Paragraaf 8.4

Artikel 23, eerste lid, sub (AIFM Richtlijn):	Vindplaats Informatiememorandum (Hoofdstuk/Paragraaf)
m. Indien de instelling al actief is: Meest recente intrinsieke waarde van de beleggingsinstelling of de recente marktprijs van het recht van deelneming of het aandeel in de beleggingsinstelling	- N.v.t.
n. Indien de instelling al actief is: In het verleden behaalde rendementen	- N.v.t.
o. Indien sprake is van een prime broker: Identiteit prime broker, beschrijving materiële regelingen tussen de instelling en de prime broker en beheersing belangenconflicten daarbij, contract bewaarder overdracht en hergebruik van de activa en informatie over overdracht van aansprakelijkheid aan de prime broker	- N.v.t.
p. Beschrijving van de wijze en het tijdstip waarop de informatie in de zin van <u>artikel 23, vierde en vijfde lid, AIFM Richtlijn</u> door de beheerder wordt verstrekt:	
<u>Vierde lid:</u> periodieke informatieverschaffing over:	
a. Percentage activa van de instelling waarvoor bijzondere regelingen gelden vanwege de illiquide aard ervan.	- Paragraaf 12.1
b. Eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van de instelling.	
c. Huidig risicoprofiel van de instelling en de risicobeheersystemen waarmee de instelling deze risico's beheert.	
<u>Vijfde lid:</u> Voor een Europese instelling die gebruik maakt van hefboomfinanciering of die binnen de EU wordt verhandeld, wordt met regelmaat informatie verschaft over:	
a. Wijzigingen in de maximale hefboomfinanciering, alsook alle eventuele rechten op hergebruik van zekerheden of garanties die in het kader van de hefboomfinanciering zijn verleend	- Paragraaf 12.1
b. Het totale bedrag van de door beleggingsinstelling gebruikte hefboomfinanciering	
<u>Artikel 23, tweede lid AIFM Richtlijn:</u> Eventueel door bewaarder getroffen regeling kwijting contractuele aansprakelijkheid in de zin van artikel 21, dertiende lid, AIFM-richtlijn en wijzigingen aansprakelijkheid bewaarder	- Paragraaf 7.3.2

# BIJLAGE A – FONDSVOORWAARDEN

## Fondsvoorwaarden

*met betrekking tot*

**Duinweide Woningen 3**

*vastgelegd door*

**Duinweide Investerings N.V.**

**Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Woningen 3**

*Datum 5 november 2024*

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

## Overeenkomst tot wijziging voorwaarden van beheer en bewaring Duinweide Woningen 3

### 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) **Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Woningen 3**, een stichting, statutair gevestigd te gemeente Alphen aan den Rijn, met adres: 2406 BV Alphen aan den Rijn, Aarkade 7, handelsregisternummer: 94706611 ("**Stichting Juridisch Eigenaar**"),

### OVERWEGENDE:

- (A) Op 29 oktober 2024 heeft Stichting Juridisch Eigenaar in hoedanigheid van beheerder en juridisch eigenaar de voorwaarden van beheer en bewaring waaronder het vermogen onder de naam: Duinweide Woningen 3 wordt gehouden (de "**Voorwaarden**") vastgesteld;
- (B) Op grond van artikel 19.2 van de Voorwaarden kunnen de Voorwaarden worden gewijzigd door de beheerder na voorafgaande goedkeuring van vergadering van Participanten;
- (C) Op 5 november 2024 is Duinweide Investerings N.V. benoemd tot beheerder van Duinweide Woningen 3. Per die datum is Stichting Juridisch Eigenaar als beheerder gedefungeerd. Zij houdt thans slechts de juridische gerechtigdheid tot de goederen van het Fonds;
- (D) Op 5 november 2024 heeft Duinweide Participaties B.V., zijnde de enige participant van Duinweide Woningen 3 haar goedkeuring verleend aan onderhavige wijziging van de Voorwaarden,

### VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

De Voorwaarden per 5 november 2024 zodanig te wijzigen dat zij in hun geheel komen te luiden als volgt:

#### 1 DEFINITIES

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

<b>Aankoopkosten</b>	de aan de verwerving van het Object gerelateerde kosten, zijnde de overdrachtsbelasting, de aankoopbegeleiding, de notariskosten en niet verrekenbare btw
<b>Aankoopprijs</b>	de prijs die het Fonds heeft betaald voor de aankoop van het Object, exclusief kosten koper (k.k.)
<b>Accountant</b>	de in artikel 16.4 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>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>Bewaarder</b>	degene die belast is met de bewaring van de Fondsactiva, te weten CSC Depositary B.V., statutair gevestigd te Utrecht, of diens rechtsopvolger, alsmede elke entiteit die nadien belast wordt met de bewaring van de Fondsactiva



<b>BTW</b>	de omzetbelasting als bedoeld in de wet op de omzetbelasting 1968
<b>Bijengebracht kapitaal</b>	het door de Participanten bijengebracht kapitaal
<b>Emissieprijs</b>	het bedrag (exclusief Emissievergoeding) dat door een Participant dient te worden voldaan bij uitgifte van Participaties, zijnde EUR 50.000 per Participatie
<b>Emissievergoeding</b>	de vergoeding die de Participant aan de Beheerder dient te betalen als bijdrage in de emissiekosten. 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 het Object. Hieronder vallen onder andere het onderhoud, eigenaarslasten (verzekeringen, lokale belastingen), revitaliseringkosten, adviseurskosten, bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering, niet verrekenbare btw en vastgoedbeheervergoeding
<b>Exploitatieresultaat</b>	het resultaat dat wordt behaald met de exploitatie van het Object. Dit wordt bepaald door de totale opbrengsten (waaronder huuropbrengsten, rentebaten minus reservering leegstand of huurfrictie) te verminderen met de Exploitatiekosten, fondskosten (waaronder de vergoeding aan de Bewaarder en voor het Fondsbeheer) en financieringslasten (waaronder financieringsrente en aflossing)
<b>Financiering</b>	de door de financier aan het Fonds verstrekte hypothecaire lening(en) ter financiering van het Object

<b>Fonds</b>	het vermogen onder de naam Duinweide Woningen 3 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
<b>Fondsactiva</b>	de goederen die door Stichting Juridisch Eigenaar voor het Fonds worden gehouden
<b>Fondsbeheer</b>	de fondsbeheerwerkzaamheden die de Beheerder voor het Fonds verricht als vermeld in <u>bijlage 1</u>
<b>Fondsinvestering</b>	het totale bedrag van de investeringen door het Fonds bestaande uit de Verkrijgingsprijs, de Liquiditeiten en de Initiatiekosten die toe te rekenen zijn aan het 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>Informatiememorandum</b>	het informatiememorandum houdende informatie betreffende het Fonds en de Participaties
<b>Initiatiekosten</b>	de kosten gemaakt door het Fonds bij aanvang van het Fonds. Dit zijn: adviseurskosten, taxatiekosten, de selectie- en structureringsvergoeding, marketingkosten en kosten in verband met het opstellen van het informatiememorandum, vergoeding voor het plaatsingskantoor, juridische- en toezichtrechtelijke advieskosten, financieringskosten en niet verrekenbare btw dan wel btw compensatie. Deze kosten

	houden verband met het aantrekken van de externe Financiering en met de toekenning van Participaties om de aankoop van het Object te financieren
<b>Inkoopverklaring</b>	het standaard document opgenomen als <u>bijlage 3</u> bij deze Fondsvoorwaarden, waarmee de Beheerder verzoeken tot inkoop accepteert
<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 11.2 wordt vastgesteld
<b>Jaarverslag</b>	Het jaarverslag van het Fonds, zoals bedoeld in artikel 16.1 van deze Fondsvoorwaarden
<b>Liquiditeiten</b>	het bedrag dat wordt opgehaald door het Fonds ten behoeve van (i) de kosten voor het voorbereiden van de Uitponding en (ii) de onderhoudsreserve, welk bedrag zal worden toegevoegd aan de kasgeldreserve
<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: (i) Uitponding welk resultaat wordt berekend door de verkoopprijs van de betreffende individuele woning(en) <u>te verminderen met de</u> Fondsinvestering die is gedaan

	<p>voor de betreffende individuele woning(en) en de Verkoopkosten, <u>exclusief</u> (a) eventuele verbonden investeringen die gedurende de looptijd van het Fonds zijn geactiveerd, en (b) eventuele afschrijvingen en herwaarderingen die gedurende de looptijd van het Fonds hebben plaatsgevonden met betrekking tot de betreffende individuele woning(en); en</p> <p>(ii) verkoop van de Resterende woningen, welk resultaat wordt berekend door de verkoopprijs van de Resterende woningen <u>te verminderen met</u> de Fonds-investering die is gedaan voor de Resterende woningen en de Verkoopkosten, <u>exclusief</u> (a) eventuele verbonden investeringen die gedurende de looptijd van het Fonds zijn geactiveerd, en (b) eventuele afschrijvingen en herwaarderingen die gedurende de looptijd van het Fonds hebben plaatsgevonden met betrekking tot de Resterende woningen</p>
<b>Object</b>	vierenzeventig (74) woningen en vierenzeventig (74) parkeerplaatsen gelegen te Elst, Gelderland, zoals nader omschreven in het Informatiememorandum
<b>Participant</b>	een (natuurlijk of rechts)persoon die deelneemt in het Fonds door het houden van twee (2) of meer Participaties
<b>Participatie</b>	een participatie op naam in het Fonds vertegenwoordigend de economische gerechtigheid tot het Fonds
<b>Performance fee</b>	de door het Fonds aan de Beheerder te betalen vergoeding bij (i) Uitponding, (ii)

	<p>verkoop van de Resterende woningen, danwel (iii) wanneer het Fonds zodanig wordt geherstructureerd dat de samenstelling van de belegging(en) wordt gewijzigd en de Participanten de mogelijkheid krijgen hun Participaties te verkopen, welke vergoeding gelijk is aan (i) in geval van Uitponding: twintig procent (20%), vrijgesteld van btw, van het Netto-verkoopresultaat, mits het Netto-verkoopresultaat van de betreffende woning positief is en (ii) in geval van verkoop van de Resterende woningen of herstructurering: vijftwintig procent (25%), vrijgesteld van btw, van het (fictieve) Netto-verkoopresultaat 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 Stichting Juridisch Eigenaar wordt gehouden</p>
<b>Resterende woningen</b>	<p>De resterende woningen van het Object welke in verhuurde staat worden verkocht aan het einde van de looptijd van het Fonds</p>
<b>Stichting Juridisch Eigenaar</b>	<p>Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Woningen 3, een stichting, statutair gevestigd te gemeente Alphen aan den Rijn, met adres: 2406 BV Alphen aan den Rijn, Aarkade 7, handelsregisternummer: 94706611, zijnde degene die namens het Fonds juridisch eigenaar is van of juridisch gerechtigd is tot het Object en alle overige goederen die tot het Fonds behoren</p>
<b>Uitponding</b>	<p>de verkoop van een individuele woning van het Object gedurende de looptijd van het Fonds wanneer de lopende huurovereenkomst met betrekking tot de betreffende woning wordt opgezegd en de Beheerder besluit de specifieke woning niet te wederverhuren maar te verkopen</p>

<b>Vastgoedbeheer</b>	de vastgoedbeheerwerkzaamheden die de Beheerder voor het Fonds verricht als vermeld in <u>bijlage 1</u>
<b>Vergadering van Participanten</b>	de vergadering van participanten zoals bedoeld in artikel 19 van deze Fondsvoorwaarden
<b>Verklaring gelijktijdige inkoop en uitgifte</b>	het standaard document opgenomen als <u>bijlage 2</u> bij deze Fondsvoorwaarden, waarmee de Beheerder verzoeken tot inkoop en verzoeken tot uitgifte van Participaties accepteert en op hetzelfde moment laat uitvoeren
<b>Verklaring van deelname in Duinweide Woningen 3</b>	de (digitale) verklaring in de vorm zoals bepaald door de Beheerder, te gebruiken voor de inschrijving op Participaties en waarin de voorwaarden voor en de wijze van toetreding tot het Fonds worden vastgelegd
<b>Verkoopkosten</b>	de kosten bij de verkoop van een woning, bestaande uit (i) een begeleidingsvergoeding voor de Beheerder van 1,5% (exclusief btw) over de verkoopprijs van de betreffende woning en (ii) eventuele bijkomende advieskosten en/of boetes bij vervroegde aflossing ter zake van de Financiering, welke kosten worden begroot op 0,25% (exclusief btw) van de verkoopprijs van de betreffende woning. 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 woning een makelaar in de arm moet nemen, zullen die kosten uit de hiervoor onder (i) vermelde begeleidingsvergoeding worden betaald. Indien de kosten van een ingeschakelde

	makelaar meer bedragen dan 1,5% van de verkoopprijs, komt het meerdere ten laste van het Fondsvermogen. De begeleidingsvergoeding wordt verhoogd met omzetbelasting (btw) dan wel met compensatie voor niet-afrekbare btw
<b>Verkrijgingsprijs</b>	de Aankoopprijs verhoogd met de Aankoopkosten betreffende de verkrijging van het 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 3**.
- 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, Stichting 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 vennootschapsbelasting. Het Fonds beoogt in andere jurisdicties eveneens aangemerkt te worden als een fiscaal transparante entiteit.

## **3 DOEL**

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

## **4 BEHEERDER**

- 4.1** De Beheerder is belast met het beheer van het Fonds en is bevoegd 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 1 bij deze Fondsvoorwaarden.

- 4.2** De Beheerder is bevoegd om bij het beheer te handelen in eigen naam voor rekening van Stichting Juridisch Eigenaar in haar hoedanigheid van juridisch gerechtigde tot de goederen van het Fonds. Stichting 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 Stichting 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** Stichting 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 Stichting Juridisch Eigenaar ten behoeve van de Participanten. Rekeningen en rechten op naam zullen staan ten name van Stichting Juridisch Eigenaar. Over de goederen die tot het Fonds behoren, zal Stichting 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 Stichting Juridisch Eigenaar. Stichting Juridisch Eigenaar kan de Participanten niet vertegenwoordigen.
- 6.4** Stichting 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 STICHTING JURIDISCH EIGENAAR**

- 7.1** De Beheerder respectievelijk Stichting 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 Stichting Juridisch Eigenaar zijn/haar functie als Beheerder respectievelijk houder van de juridische gerechtigheid 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 Stichting Juridisch Eigenaar. Van de vervanging wordt aan alle Participanten mededeling gedaan.
- 7.3** Stichting 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 Stichting Juridisch Eigenaar die haar functie als houder van de juridische gerechtigheid tot de goederen van het Fonds beëindigt.

- 7.4** Indien niet binnen tien weken nadat is gebleken dat de Beheerder of Stichting Juridisch Eigenaar zijn/haar functie wil of moet beëindigen een opvolgende Beheerder of Stichting Juridisch Eigenaar is benoemd, is het Fonds ontbonden en wordt het vereffend overeenkomstig artikel 21, 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 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 Stichting 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 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 waartoe hij gerechtigd is. Een Participant is niet aansprakelijk voor de verplichtingen van de Beheerder en Stichting 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 die hij houdt.
- 9.3** Iedere Participant is na verkrijging van een of meer Participaties 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.

## **10 PARTICIPATIES**

- 10.1** De Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven.

- 10.2** De Beheerder houdt op verzoek van Stichting Juridisch Eigenaar een register bij, waarin de namen en adressen van alle Participanten zijn opgenomen. In het Register wordt tevens vermeld op welke bankrekening een Participant betalingen wenst te ontvangen. 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 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 VASTSTELLING VAN DE INTRINSIEKE WAARDE**
- 11.1** Halfjaarlijks stelt de Beheerder de Intrinsieke waarde vast. Een opgave van de Intrinsieke waarde wordt opgenomen in het (half)jaarlijkse verslag van het Fonds als vermeld in artikel 16.
- 11.2** De Intrinsieke waarde wordt berekend op basis van de waarderinggrondslagen van het Fonds, als vermeld in de bijlage 4 bij deze Fondsvoorwaarden.

## **12 UITGIFTE VAN PARTICIPATIES**

- 12.1** De Beheerder is bevoegd te besluiten tot uitgifte van Participaties. Er worden geen fracties van Participaties uitgegeven.
- 12.2** Toetreding tot het Fonds is uitsluitend mogelijk indien een Participant ten minste twee (2) Participaties verkrijgt met een gezamenlijke tegenwaarde van EUR 100.000,00. De uitgifteprijs van een Participatie is gelijk aan de Emissieprijs, vermeerderd met de Emissievergoeding.
- 12.3** Uitgifte 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.
- 12.4** Potentiële beleggers die wensen in te schrijven op Participaties kunnen zich via [www.duinweide.nl](http://www.duinweide.nl) een account aanmaken voor Mijn Duinweide. Bij het aanmaken van een account zal de Participant (i) zijn eigen inlogcombinatie aanmaken, (ii) zijn persoonsgegevens dienen op te geven en (iii) diverse benodigde documenten dienen te uploaden ten behoeve van het clientacceptatieproces (Customer Due Dilligence) voor de beleggingsrekening conform de wettelijke verplichtingen welke voortvloeien uit de Wwft, de Wft en de Sanctiewet.
- 12.5** Zodra het clientacceptatieproces voor de beleggingsrekening conform het CDD-beleid is afgerond en het account door de Administrateur is geactiveerd, kan inschrijving voor het Fonds plaatsvinden via de door de Beheerder aangeleverde schriftelijke Verklaring van deelname in Duinweide Woningen 3. Bij het ondertekenen van deze verklaring dient de Participant akkoord te geven op de van toepassing zijnde Fondsvoorwaarden en de Gebruikersvoorwaarden Mijn Duinweide en dient de belegger de herkomst van het deelnamebedrag op te geven. De Verklaring van deelname in Duinweide Woningen 3 omvat een onvoorwaardelijk en onherroepelijk aanbod tot inschrijving voor de Participaties als omschreven in de verklaring, en kan door de Beheerder worden aanvaard.
- 12.6** De Verklaring van deelname in Duinweide Woningen 3 omvat tevens een verzoek tot betaling, waarin is opgenomen het door de belegger opgegeven bedrag van deelname in het Fonds, zijnde de Emissieprijs en de Emissievergoeding. Dit bedrag dient te worden voldaan middels een bancaire overboeking conform de betaal instructie die is opgenomen in de Verklaring van deelname in Duinweide Woningen 3. De bankrekening betreft de bankrekening van Stichting Juridisch Eigenaar. In verband met de identificatie eisen dient de betaling van de Emissieprijs en de Emissievergoeding te geschieden vanaf het bankrekeningnummer welke gekoppeld is aan het Mijn Duinweide account van de Participant. Dit dient een betaalrekening te zijn op naam gesteld van de Participant.

- 12.7** Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van (i) de ontvangst door de Administrateur van de ondertekende Verklaring van deelname in Duinweide Woningen 3 en (ii) de ontvangst door Stichting Juridisch Eigenaar van de Emissieprijs en Emissievergoeding. Meerdere inschrijvingen zijn toegestaan, maar worden eveneens op volgorde van binnenkomst behandeld.
- 12.8** 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) indien de Beheerder geen, of niet tijdig, door de Participant ondertekende Verklaring van deelname in Duinweide Woningen 3 retour heeft ontvangen;
  - (b) indien betaling van de Emissieprijs en de Emissievergoeding niet tijdig of volledig heeft plaatsgevonden of afkomstig is van een voor de Beheerder onbekende tegenrekening welke niet op naam staat van de betreffende Participant;
  - (c) de Beheerder van mening is dat uitgifte strijdig is met het Nederlands Recht;
  - (d) 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);
  - (e) de Beheerder van mening is dat in redelijkheid kan worden verwacht dat uitgifte van Participaties tot gevolg zal hebben dat de belangen van de bestaande Participanten onevenredig worden geschaad;
  - (f) bij overinschrijving.
- 12.9** Nadat de uitgifte op de eerste dag van de aankomende maand onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden zal de ondertekende Verklaring van deelname in Duinweide Woningen 3 en het mutatieoverzicht van de beleggingsportefeuille in het Mijn Duinweide account van de Participant onder “Documenten” worden geplaatst. De Participant ontvangt hierover een geautomatiseerd bericht vanuit Mijn Duinweide.
- 12.10** Elke uitgifte van Participaties wordt verwerkt in het register als vermeld in artikel 10.2.
- 12.11** Indien in een individueel geval de Emissieprijs en/of de Emissievergoeding zijn voldaan maar geen Participaties of minder Participaties zijn toegekend, zullen reeds (teveel) betaalde Emissieprijs en Emissievergoeding per omgaande worden

geretourneerd door middel van een bancaire overboeking door Stichting Juridisch Eigenaar aan de potentiële belegger respectievelijk Participant.

## **13 OVERDRACHT VAN PARTICIPATIES**

- 13.1** Participaties kunnen niet worden overgedragen, tenzij door middel van inkoop door Stichting Juridisch Eigenaar overeenkomstig het in artikel 14 bepaalde.
- 13.2** In geval van overgang onder algemene titel krachtens juridische fusie, juridische splitsing of erfrecht, vervallen de desbetreffende Participaties en verkrijgt de rechtsopvolger het recht eenzelfde aantal Participaties door uitgifte te verkrijgen, mits deze rechtsopvolger binnen een jaar na de overgang onder algemene titel aan de Beheerder een schriftelijk verzoek daartoe heeft gedaan. Indien en zolang Participaties niet zijn uitgegeven aan de rechtsopvolger, heeft de rechtsopvolger een vordering op Stichting Juridisch Eigenaar ter hoogte van de Intrinsieke waarde van de desbetreffende Participaties op de dag van het vervallen van die Participaties, welke vordering opeisbaar wordt op de dag van uitkering van het liquidatie-overschot in overeenstemming met artikel 21.3. In geval van uitgifte van Participaties op grond van dit lid is geen Emissievergoeding verschuldigd.
- 13.3** Participaties kunnen niet met enig beperkt recht worden bezwaard.
- 13.4** Iedere overdracht of bezwaring van Participaties in strijd met het hiervoor in artikel 13.1 en 13.3 is nietig.

## **14 INKOOP VAN PARTICIPATIES**

- 14.1** De Beheerder heeft de discretionaire bevoegdheid te besluiten tot inkoop van Participaties. Er worden geen fracties van Participaties ingekocht.
- 14.2** Verzoeken tot inkoop worden uitsluitend door de Beheerder ingewilligd indien het Fonds over voldoende liquide middelen beschikt.
- 14.3** Een verzoek tot inkoop van Participaties geschiedt door het toezenden door de Participant van een ondertekend inkoopverzoek aan de Beheerder. Het inkoopverzoek vermeldt het aantal Participaties dat de Participant wenst in te laten kopen.
- 14.4** De inkoopprijs van een Participatie is in beginsel gelijk aan de Intrinsieke waarde van de desbetreffende Participatie, tenzij de Beheerder met de Participant van de in te kopen Participaties een andere inkoopprijs overeenkomt.
- 14.5** Stichting Juridisch Eigenaar zal de inkoopprijs van de ingekochte Participaties uiterlijk binnen vier (4) Werkdagen na de dag waarop de Participaties zijn ingekocht aan de Participant voldoen.

- 14.6** Inkoop kan plaatsvinden van alle of van een door de Beheerder te bepalen gedeelte van de aangeboden Participaties. Indien een Participant slechts een gedeelte van de door hem gehouden Participaties ter inkoop aanbiedt, dan dient de Participant ten minste twee (2) Participaties na inkoop te behouden.
- 14.7** Indien Participaties op verschillende tijdstippen ter inkoop zijn aangeboden, vindt inkoop plaats in de volgorde van die tijdstippen, tenzij de Beheerder anders bepaalt. Indien Participaties door meerdere Participanten gelijktijdig ter inkoop zijn aangeboden en inkoop van alle aangeboden Participaties niet kan plaatsvinden, vindt inkoop plaats naar rato van het aantal aangeboden Participaties van de desbetreffende Participanten, tenzij de Beheerder anders bepaalt.
- 14.8** 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.
- 14.9** Inkoop van Participaties geschiedt door de Beheerder als gevolmachtigde van Stichting Juridisch Eigenaar door ondertekening van een Inkoopverklaring. De inkoop van Participaties vindt plaats per de dag als vermeld in de betreffende Inkoopverklaring.
- 14.10** De Participaties vervallen door verkrijging door Stichting Juridisch Eigenaar als gevolg van de inkoop.
- 14.11** Voorzover een gelijk aantal Participaties door de Beheerder als gevolmachtigde van Stichting Juridisch Eigenaar wordt ingekocht krachtens dit artikel 14 als wordt uitgegeven krachtens artikel 12, zorgt de Beheerder door ondertekening van de Verklaring gelijktijdige inkoop en uitgifte dat de inkoop en uitgifte van die Participaties gelijktijdig geschiedt.

## **15 OPROEPINGEN EN MEDEDELINGEN**

- 15.1** 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.
- 15.2** Als datum van een oproeping of mededeling geldt de datum van verzending aan het (e-mail)adres van iedere Participant.

## **16 BOEKJAAR; VERSLAGLEGGING**

- 16.1** Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar van het Fonds eindigt op 31 december 2025.



- 16.2** 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.
- 16.3** Het Jaarverslag wordt ondertekend door de Beheerder. Het Jaarverslag wordt door de Beheerder kosteloos beschikbaar gesteld aan de Participanten.
- 16.4** 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.

## **17 VERGOEDINGEN EN KOSTEN**

- 17.1** Als vergoeding voor door de Beheerder gemaakte kosten en voor zijn werkzaamheden en risico's met betrekking de selectie van het Object en de structurering van het Fonds, zal het Fonds eenmalig aan de Beheerder als initiatiefnemer voldoen een bedrag gelijk aan 3,1%, exclusief btw, van de Aankoopprijs. Deze vergoeding bestaat uit: (i) 2,1% voor door de Beheerder gemaakte kosten en voor zijn werkzaamheden met betrekking tot het marktonderzoek en de selectie van het Object, onderhandelingen over de verwerving, begeleiding van het due diligence proces, aanvragen en beoordelen van financieringen en verzekeringen en het begeleiden van de structurering van het Fonds en (ii) 1,0% voor het risico dat de Beheerder loopt gedurende het aankoopproces van het Object en het risico dat hij loopt voor het geval de Participaties niet (geheel) worden verkocht, bijvoorbeeld door moeilijke marktomstandigheden.

De Aankoopkosten en Initiatiekosten zijn direct voor rekening van het Fonds.

- 17.2** Als vergoeding voor het te voeren beheer, zal het Fonds aan de Beheerder een beheervergoeding voldoen. Als jaarlijkse beheervergoeding krijgt de Beheerder 7,5% van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom van het Object, bestaande uit 4,0% voor het Vastgoedbeheer en 3,5% voor het Fondsbeheer, laatstgenoemd met een minimum van EUR 17.500 per jaar. De beheervergoeding zal telkens aan de Beheerder vooraf worden betaald op de eerste dag van elk kwartaal. Algehele afrekening van de aan de Beheerder over een bepaald boekjaar toekomende vergoeding zal plaatsvinden uiterlijk binnen dertig dagen na

het opmaken van het Jaarverslag. De vergoeding voor Vastgoedbeheer zal worden verhoogd met btw. De vergoeding voor Fondsbeheer is vrijgesteld van btw. Deze vergoeding zal echter worden verhoogd met een compensatie voor btw die (in eerdere schakels) niet in aftrek kan worden gebracht.

- 17.3** Als vergoeding voor het begeleiden van de verkoop en vervreemding van een woning, zal het Fonds aan de Beheerder de Verkoopkosten vergoeden.
- 17.4** Wanneer Uitponing plaatsvindt ontvangt de Beheerder een Performance fee van 20% (vrijgesteld van btw) over het Netto-verkoopresultaat, mits het Netto-verkoopresultaat van de betreffende woning positief is. Deze Performance fee wordt na de juridische levering van de woning die in vervolg op de Uitponing plaatsvindt, uitbetaald.
- 17.5** Wanneer de Resterende Woningen worden verkocht, ontvangt de Beheerder een Performance fee van 25% (vrijgesteld van btw) over het Netto-verkoopresultaat, mits het Netto-verkoopresultaat positief is. Daarnaast ontvangt de Beheerder een vergoeding als het Fonds zodanig wordt geherstructureerd dat de samenstelling van de belegging(en) wordt gewijzigd en de Participanten de mogelijkheid krijgen hun Participaties te verkopen. Deze vergoeding is gelijk aan 25% van het (fictieve) Netto-verkoopresultaat, mits het cumulatieve (fictieve) Netto-verkoopresultaat positief is.
- 17.6** 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 het Object, 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 het Object;
  - het sluiten van (nieuwe) huurovereenkomsten, alsmede hiermee samenhangende overeenkomsten;
  - het verzorgen van een marktonderzoek;
  - handelingen die nodig zijn om dreigende ontwikkelingen tegen te gaan of te voorkomen dat er een risico bestaat dat de (toekomstige) huurstream in

gevaar komt en er meer dan 3 werkdagen benodigd zijn om dit tegen te gaan;

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

De kosten die de Beheerder voor de extra werkzaamheden als bedoeld in dit artikel 17.6 aan het Fonds in rekening brengt, worden verhoogd met het daarvoor geldende btw-tarief. Tarieven op de tarievenkaart kunnen door de Beheerder van tijd tot tijd worden gewijzigd. Deze tarievenkaart wordt door de Beheerder gepubliceerd en is terug te vinden op de website van de Beheerder, bereikbaar via <https://www.duinweide.nl/downloads/>.

**17.7** Het Fonds zal aan Stichting Juridisch Eigenaar een jaarlijkse kostenvergoeding betalen van in totaal EUR 1.000, exclusief BTW.,

**17.8** Ter zake van de verschuldigde vergoedingen kan geen beroep worden gedaan op (enige vorm van) verrekening of korting.

## **18 UITKERINGEN | TERUGBETALING KAPITAAL**

**18.1** De voor uitkering beschikbare inkomsten en winsten zoals ontvangen door Stichting Juridisch Eigenaar ten behoeve van de Participanten zullen per kwartaal deels worden aangewend voor terugbetaling van het Bijgebrecht kapitaal en deels worden uitgekeerd aan de Participanten naar evenredigheid van de door hen gehouden Participatie(s).

**18.2** 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 Participatie(s) geschiedt.

**18.3** 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 15.

**18.4** 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.

## **19 VERGADERING VAN PARTICIPANTEN**

- 19.1** Elke Participatie geeft recht op het uitbrengen van één stem in een vergadering van Participanten. Jaarlijks wordt uiterlijk binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een vergadering van Participanten gehouden.
- 19.2** Daarin wordt ten minste:
- (a) door de Beheerder verslag uitgebracht omtrent de gang van zaken van het Fonds gedurende het afgelopen boekjaar en het daarin gevoerde beheer;
  - (b) de begroting en het uitkeringsbeleid van het lopend boekjaar besproken en gevraagd in te stemmen met voorgaande stukken;
  - (c) het Jaarverslag besproken;
  - (d) verlening van décharge van de Beheerder tijdens het afgelopen boekjaar geagendeerd, voor zover het beheer uit het Jaarverslag over het afgelopen boekjaar blijkt;
  - (e) ieder onderwerp behandeld, dat op de oproepingsbrief van de desbetreffende vergadering staat vermeld.
- 19.3** Buitengewone vergaderingen van Participanten worden gehouden als de Beheerder het wenselijk acht.
- 19.4** Bij aftreden, ontbinding of anderszins defungeren van de Beheerder of Stichting 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. Voorts kunnen vergaderingen van Participanten worden gehouden zo dikwijls als de Beheerder het wenselijk acht. Tot slot kunnen ook vergaderingen van Participanten worden gehouden op verzoek van één of meer Participanten die gezamenlijk ten minste twintig procent (20%) van het aantal uitgegeven Participaties vertegenwoordigen, welk verzoek wordt gericht aan de Beheerder.
- 19.5** De oproeping tot de vergadering geschiedt door de Beheerder door middel van oproepingsbrieven gericht aan de (e-mail) adressen van de Participanten, zoals opgenomen in het in artikel 10.2 van deze Fondsvoorwaarden bedoelde register. De oproepingsbrieven vermelden de te behandelen onderwerpen. De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende dag voor die van de vergadering.

- 19.6** Besluiten worden door de Vergadering van Participanten genomen bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Elke Participatie geeft recht op één (1) stem in de vergadering van Participanten.
- 19.7** Omtrent onderwerpen waarvan de behandeling niet bij de oproeping is aangekondigd, of in een aanvullende oproepingsbrief met inachtneming van de voor de oproeping gestelde termijn is aangekondigd, kan niet worden besloten, tenzij het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
- 19.8** De vergaderingen worden gehouden in de plaats waar het Fonds kantoor houdt, of in een andere door de Beheerder vast te stellen gemeente in Nederland.
- 19.9** De Beheerder kan besluiten dat iedere Participant bevoegd is om door middel van een elektronisch communicatiemiddel rechtstreeks kennis te nemen van de verhandelingen ter vergadering.
- 19.10** De vergadering van Participanten wordt voorgezeten door de Beheerder.
- 19.11** Tenzij van het verhandelde notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden door of namens de Beheerder notulen bijgehouden, welke door de voorzitter van de vergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan ondertekend. De kosten van een notarieel proces verbaal opgemaakt op verzoek van de Beheerder komen voor rekening van het Fonds. Indien het verzoek wordt gedaan door (één van) de Participanten komen de kosten voor rekening van de betreffende Participant(en).
- 19.12** Indien ter vergadering een voorstel zal worden voorgelegd ter wijziging van onderhavige Fondsvoorwaarden dan zal dat voorstel worden meegestuurd tezamen met de oproepingsbrief.
- 19.13** Wanneer een transactie of verplichtingen door het Fonds wordt/worden aangegaan en er is sprake van een tegenstrijdig belang bij (i) de Beheerder, (ii) aan de Beheerder gelieerde partijen of (iii) de bestuurders van de Beheerder, zal de betreffende transactie respectievelijk zullen de betreffende verplichtingen vooraf ter goedkeuring worden voorgelegd aan de vergadering van Participanten. Het betreffende besluit tot goedkeuring kan door de vergadering worden genomen met gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen.
- 19.14** De Participanten kunnen besluiten van de vergadering van Participanten in plaats van in een vergadering schriftelijk nemen, mits geen van de Participanten tegen deze wijze van besluitvorming bezwaar maakt en de Beheerder van dergelijke besluitvorming in kennis is gesteld en in de gelegenheid is gesteld omtrent het voorstel te adviseren en het besluit met algemene stemmen wordt genomen.

## **20 TOEPASSELIJKHEID EN WIJZIGING FONDSVOORWAARDEN**

- 20.1** 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.
- 20.2** Deze Fondsvoorwaarden kunnen op voorstel van de Beheerder worden gewijzigd door de Beheerder en Stichting Juridisch Eigenaar na voorafgaande goedkeuring van de vergadering van Participanten.

## **21 VERKOOP RESTERENDE WONINGEN | ONTBINDING**

- 21.1** Op voorstel van de Beheerder is de vergadering van Participanten bevoegd te besluiten tot verkoop van de Resterende woningen, gevolgd door ontbinding van het Fonds.
- 21.2** Bij ontbinding van het Fonds geschiedt de vereffening door de Beheerder. De Fondsvoorwaarden blijven tijdens de vereffening voor zover mogelijk van kracht. De Beheerder is tijdens de vereffening bevoegd alle tot het vermogen van het Fonds behorende objecten te vervreemden en alle schulden van het Fonds te voldoen.
- 21.3** Bij een ontbinding van het Fonds wordt een eventueel resterend liquidatieoverschot als volgt uitgekeerd:
- (a) aan de Beheerder de Performance fee van 25% over het Netto-verkoopresultaat bij de verkoop van de Resterende woningen, mits het Netto-verkoopresultaat van de Resterende woningen positief is; en
  - (b) het restant aan de Participanten in verhouding van het aantal Participaties dat door een Participant wordt gehouden.
- 21.4** De Beheerder maakt een rekening en verantwoording op. Eerst na het afleggen van de rekening en verantwoording kan tot uitkering aan Participanten worden overgegaan.

## **22 TOEPASSELIJK RECHT | BEVOEGDE RECHTER**

- 22.1** Deze Fondsvoorwaarden zijn uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht.
- 22.2** Alle geschillen, geschillen over het bestaan en de geldigheid daaronder begrepen, die ontstaan in verband met deze Fondsvoorwaarden, zullen worden beslecht door arbitrage overeenkomstig het reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.
- 22.3** 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

*[ondertekeningpagina volgt]*

**TEN BEWIJZE WAARVAN:**

deze overeenkomst overeenkomstig het hieronder bepaalde is ondertekend op 5 november 2024.

**Duinweide Investerings N.V.**

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

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

**Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Woningen 3**

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

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



## **Bijlage 1** **Vastgoedbeheer en Fondsbeheer**

### Vastgoedbeheer

1. het dagelijks beheer over en een verantwoorde exploitatie van het Object
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 het Object, het verzorgen van het dagelijks technisch beheer van het Object 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 het Object 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 het Object met een toelichting opstellen. In de begroting is onder meer opgenomen:
  - de te verwachten huuropbrengst, alsmede de te verwachten exploitatiekosten, waarbij zal worden nagestreefd dat de gelduitstroom aan exploitatiekosten niet hoger zal zijn dan de geldinstroom aan huur
  - indien van toepassing, de te verwachten verkoopopbrengst
  - een liquiditeitsprognose
  - indien zulks nodig wordt geacht door de Beheerder een onderhoud- en reparatieplan met een raming van de aan de uitvoering daarvan verbonden kosten
  - een toe- of afname van de reserves

3. het aangaan van een of meer leningen (al dan niet in hypothecair verband) in verband met de verkrijging of herfinanciering van het Object, 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 het Object
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 verstrekken van de informatie aan de Participanten, het bijhouden van “Mijn Duinweide” en de website van de Beheerder
14. het verstrekken van inlichtingen over het Fonds aan derden. Hieronder worden begrepen inlichtingen die op grond van enige wettelijke verplichting dienen te worden verstrekt aan de toezichthouders, AFM of DNB
15. taxatie van het Object door de Beheerder op basis van een intern DCF-model (discounted cashflow), dat wordt gereflecteerd aan de externe taxaties van de taxateur(s)
16. het instellen van, en het voeren van het beheer in, gerechtelijke procedures en het treffen van schikkingen in verband met het Fonds, en
17. al hetgeen de Beheerder noodzakelijk of wenselijk acht met het oog op de beleggingsdoelstelling van het Fonds

\*\*\*

**Bijlage 2**  
**Verklaring gelijktijdige inkoop en uitgifte**

**Duinweide Woningen 3**

Duinweide Investerings N.V., te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Woningen 3 in haar hoedanigheid van juridisch gerechtigde tot de activa en passiva van het fonds voor gemene rekening: Duinweide Woningen 3, verklaart hierbij de volgende verzoeken tot inkoop en verzoeken tot uitgifte de dato [●] te accepteren en daarmee op hetzelfde moment te laten uitvoeren.

<b>Verzoek tot inkoop</b>		
Naam investeerder	Aantal Participaties	Inkoopprijs

<b>Verzoek tot uitgifte</b>		
Naam investeerder	Aantal Participaties	Uitgifteprijs

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

**Duinweide Investerings N.V.**

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

Titel:

Datum:

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

Titel:

Datum:

## Bijlage 3 Inkoopverklaring

### Duinweide Woningen 3

Duinweide Investerings N.V., te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Woningen 3 in haar hoedanigheid van juridisch gerechtigde tot de activa en passiva van het fonds voor gemene rekening: Duinweide Woningen 3, verklaart hierbij de volgende verzoeken tot inkoop de dato [●] te accepteren.

Verzoek tot inkoop		
Naam investeerder	Aantal Participaties	Inkoopprijs

Door ondertekening van deze verklaring zal de inkoop van de participaties 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 vervolgwaaarding 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. Het Object worden op het moment van aankoop opgenomen tegen de 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 verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De waarde van het Object wordt vermeerderd met de gedane investeringen ten behoeve van het 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 het Object wordt niet afgeschreven, aangezien zij zijn opgenomen tegen reële waarde.

De reële waarde wordt gebaseerd op de marktwaarde (K.K.), dat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor het Object op de betreffende waarderingsdatum 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

geïnfomeerd en tot een transactie bereid waren. De reële waarde wordt benaderd volgens een intern waarderingsmodel op basis van de DCF (Discounted Cash Flow) methode. De reële waarde van het Object wordt ieder halfjaar op basis van de hiervoor vermelde interne waarderingsmethode (DCF methode) bepaald. Daarnaast wordt het Object minimaal eens per drie jaar geïkt middels een taxatie door een externe taxateur, of vaker indien- en voor zover dit door regelgeving wordt verlangd.

Wijzigingen in de reële waarde van het Object 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 woning worden bepaald als het verschil tussen de netto verkoopopbrengst en de laatst gehanteerde boekwaarde van de betreffende woning.

#### *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 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 Participaties 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 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 worden verantwoord in het jaar waarin de goederen worden geleverd c.q. de diensten worden verricht. Verliezen welke hun oorsprong vinden in het boekjaar worden 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 het Fonds 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 waardeverandering en van de vastgoedbeleggingen. Eventuele (verschuldigde) verkoopvergoedingen en performance fees worden als last verwerkt in de gerealiseerde waardeverandering.

## *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. Uitgaven uit hoofde van betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

**BIJLAGE B – VERSLAG VAN DE ACCOUNTANT**

## Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant

Aan: de beheerder van Duinweide Woningen 3 (*Fonds voor Gemene Rekening*)

### Onze conclusie en oordeel

Wij hebben de geprognoseerde rendementscijfers voor de periode van 1 november 2024 tot 31 oktober 2033 van Duinweide Woningen 3 te Alphen aan den Rijn onderzocht. De geprognoseerde rendementscijfers, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd, zijn opgenomen onder Hoofdstuk 5 – “Financiële kenmerken” van het informatiememorandum Duinweide Woningen 3 d.d. 31 oktober 2024.

Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd hebben wij geen reden om te veronderstellen dat deze veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de geprognoseerde rendementscijfers.

Naar ons oordeel zijn de geprognoseerde rendementscijfers opgesteld en gepresenteerd op basis van de als uitgangspunt gekozen veronderstellingen en grondslagen in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Duinweide Woningen 3

De geprognoseerde rendementscijfers bestaan uit de onder Hoofdstuk 5 – “Financiële kenmerken” van het informatiememorandum Duinweide Woningen 3 d.d. 31 oktober 2024 opgenomen rendementscijfers en onderliggende veronderstellingen.

### De basis van onze conclusie en oordeel

Wij hebben ons onderzoek uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 3400, ‘Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie’ met betrekking tot de geprognoseerde rendementscijfers. Deze opdracht is gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid over de veronderstellingen voor de geprognoseerde rendementscijfers en een redelijke mate van zekerheid over de opstelling en de toelichting van de geprognoseerde rendementscijfers. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoek van de geprognoseerde rendementscijfers.’

Wij zijn onafhankelijk van Duinweide Woningen 3 zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen assurance-informatie voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie en oordeel.

## **Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten van de geprognosticeerde rendementscijfers**

De geprognosticeerde rendementscijfers omvatten toekomstgerichte financiële informatie welke is gebaseerd op verwachtingen over toekomstige gebeurtenissen en mogelijke acties van een entiteit. Deze informatie is naar haar aard uiterst subjectief waarbij het maken van afwegingen een belangrijke rol speelt.

De werkelijke uitkomsten zullen naar alle waarschijnlijkheid afwijken van de geprognosticeerde rendementscijfers, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen zoals in de geprognosticeerde rendementscijfers is aangenomen. De hieruit voortvloeiende afwijkingen tussen toekomstige uitkomsten en de geprognosticeerde rendementscijfers kunnen van materieel belang zijn.

## **Benadrukking van het doel van de geprognosticeerde rendementscijfers en de beperking in verspreidingskring**

De geprognosticeerde rendementscijfers zijn opgenomen in het informatiememorandum van Duinweide Woningen 3. Dit informatiememorandum is opgesteld voor het informeren van potentiële beleggers. Hierdoor is het informatiememorandum mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Ons onderzoeksrapport is derhalve uitsluitend bestemd voor Duinweide Woningen 3. Ons onderzoeksrapport bij de geprognosticeerde rendementscijfers is opgesteld voor opname in het informatiememorandum en is uitsluitend bestemd voor het informeren van potentiële beleggers en de toezichtstaken van de Autoriteit Financiële Markten zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht en kan derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt en dient niet aan anderen te worden verspreid. Onze conclusie en ons oordeel zijn niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

## **Verantwoordelijkheid van het bestuur voor het opstellen van de geprognosticeerde rendementscijfers**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de geprognosticeerde rendementscijfers, gebaseerd op de uitgangspunten voor waardering en resultaatbepaling in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Duinweide Woningen 3, met inbegrip van de beschrijving en toelichting van de grondslagen en de aan de geprognosticeerde rendementscijfers ten grondslag liggende veronderstellingen. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opstellen van de geprognosticeerde rendementscijfers mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

## **Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoeken van de geprognosticeerde rendementcijfers**

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van ons onderzoek dat wij daarmee voldoende en geschikte assurance-informatie verkrijgen voor de door ons af te geven conclusie en het door ons af te geven oordeel.

De mate van zekerheid die wordt verkregen bij het onderzoek van de veronderstellingen is aanzienlijk lager dan de zekerheid die wordt verkregen bij ons onderzoek naar het opstellen en presenteren van de geprognosticeerde rendementcijfers op dezelfde basis als de jaarrekening. Derhalve brengen wij over de veronderstellingen geen oordeel tot uitdrukking.

Wij passen de 'Nadere voorschriften kwaliteitssystemen' (NVKS) toe. Op grond daarvan beschikken wij over een samenhangend stelsel van kwaliteitsbeheersing inclusief vastgelegde richtlijnen en procedures inzake de naleving van ethische voorschriften, professionele standaarden en andere relevante wet- en regelgeving.

Wij hebben dit onderzoek professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse Standaard 3400.

Onze werkzaamheden bestond onder andere uit:

- het verkrijgen van inzicht in de activiteiten met inbegrip van de interne beheersing van de entiteit en in het van toepassing zijnde stelsel inzake financiële verslaggeving, om te onderzoeken of rekening is gehouden met alle relevante omstandigheden die voor het opstellen van de geprognosticeerde rendementcijfers van belang zijn en om gebieden in de geprognosticeerde rendementcijfers te kunnen identificeren waar het waarschijnlijk is dat zich risico's op afwijkingen van materieel belang voor zullen doen als gevolg van fouten of fraude, het in reactie hierop opzetten en uitvoeren van assurance-werkzaamheden om op die gebieden in te spelen en het verkrijgen van assurance-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie en ons oordeel;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing met betrekking tot het opstellen van de geprognosticeerde rendementcijfers met als doel assurance-werkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- het inwinnen van inlichtingen bij het bestuur en andere functionarissen van de entiteit en het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de toereikendheid en betrouwbaarheid van onderliggende gegevens en onderlinge samenhang teneinde de periode waarop de geprognosticeerde rendementcijfers betrekking heeft te beoordelen en te evalueren of de aan de geprognosticeerde rendementcijfers ten grondslag liggende veronderstellingen van het bestuur niet onredelijk zijn;

- het vaststellen dat de geprognoseerde rendementcijfers is opgesteld op basis van de aan de geprognoseerde rendementcijfers ten grondslag liggende veronderstellingen; en
- het evalueren of de geprognoseerde rendementcijfers is opgesteld en gepresenteerd in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Duinweide Woningen 3, waarbij de grondslagen en veronderstellingen van materieel belang toereikend zijn toegelicht.

Amsterdam, 5 november 2024

Forvis Mazars Accountants N.V.

Origineel was getekend door drs. P.A.B. Schutjens RA