



DUINWEIDE

Investerings NV

INFORMATIEMEMORANDUM

DUINWEIDE
WONINGEN 4

19 december 2025

A ALGEMENE GEGEVENS FONDS

Dit Informatiememorandum wordt gepubliceerd in verband met de aanbidding van Participaties in het closed-end Fonds voor Gemene Rekening (FGR): Duinweide Woningen 4 ("Fonds") door Duinweide Investerings N.V. Een Participatie geeft recht op een evenredig aandeel in het kapitaal van het Fonds. Het Fonds biedt maximaal 2.515 Participaties in het Fonds aan, met een waarde van EUR 10.000 per stuk. De minimale afname bedraagt 10 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 1 januari 2026.

De in dit Informatiememorandum opgenomen definities zijn geschreven met een hoofdletter en worden in hoofdstuk 10, "Definities" nader omschreven.

B BELANGRIJKE INFORMATIE

De definities zoals opgenomen in Hoofdstuk 10 "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 sub a van de Wft.

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

Alphen aan den Rijn, 19 december 2025

Duinweide Investerings N.V.

C KENMERKEN

GEGEVENS VASTGOEDFONDS

Het Fonds is een closed-end Fonds voor Gemene Rekening, welke belegt in de Objecten Zwijndrecht, Hoorn, Dordrecht, Woerden en Gouderak. Mogelijk zal het Fonds ook Object Den Bosch afnemen. Indien het Fonds het Object Den Bosch niet afneemt (zoals nader toegelicht in paragraaf 3.9), zal het Fonds mogelijk een ander Object aankopen waarvan de parameters passen binnen het Beleggingskader zoals beschreven in paragraaf 3.2.

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

DOEL FONDS

Het beleggen in de Objecten, bestaande uit verhuurde woningen, parkeerplaatsen en twee commerciële ruimtes waarbij, wanneer een woning leegkomt, deze woning individueel wordt verkocht (passief uitponden).

OBJECT ZWIJNDRECHT

24 woningen te Zwijndrecht gebouwd in 1972 met een gemiddelde oppervlakte van 54 m².

OBJECT HOORN

46 woningen te Hoorn gebouwd in 1987 met een gemiddelde oppervlakte van 74 m².

OBJECT DORDRECHT

18 woningen te Dordrecht gebouwd in 1987 met een gemiddelde oppervlakte van 54 m².

OBJECT WOERDEN

27 woningen te Woerden gebouwd in 1992 met een gemiddelde oppervlakte van 60 m², alsmede twee verhuurde commerciële ruimtes.

OBJECT GOUDERAK

23 woningen te Gouderak gebouwd in 2011 met een gemiddelde oppervlakte van 79 m².

OBJECT DEN BOSCH

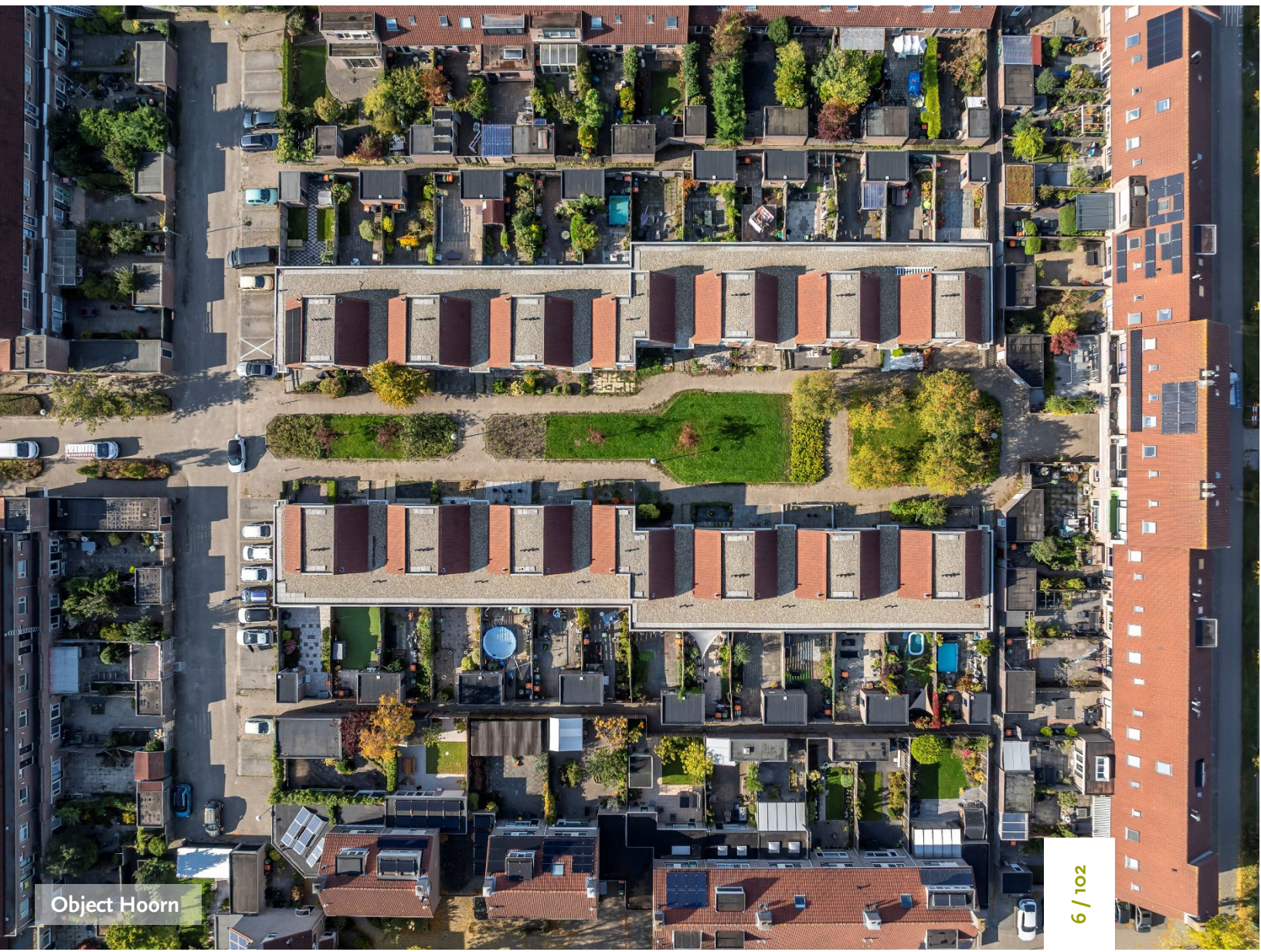
61 woningen te Den Bosch gebouwd in 1962 en grootschalig gerenoveerd in 2016 met een gemiddelde oppervlakte van 70 m².

FINANCIEEL OVERZICHT

- Aankoopprijs onroerende zaken: EUR 49.350.000
- Kapitalisatiefactor: 20,1
- Fondsomvang: EUR 56.650.000
- Bijengebracht kapitaal: EUR 25.150.000
- 2.515 Participaties van EUR 10.000 (minimale afname 10)
- Externe Financiering: EUR 31.500.000
- Rekenrente Financiering: 4,3%

RENDEMENTEN GEDURENDE DE BEOOGDE LOOPTIJD

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



INHOUDSOPGAVE

A	Algemene gegevens Fonds	2
B	Belangrijke Informatie.....	3
C	Kenmerken	5
1	Samenvatting	8
2	Risico's	11
3	Portefeuille	19
4	Financiële kenmerken	27
5	Fiscale aspecten	50
6	Fondsstructuur, beheer en governance	57
7	Participaties en deelname.....	77
8	Waarderingsgrondslagen.....	83
9	Betrokken partijen	88
10	Definities	90
11	Informatieverstrekking.....	99
	Bijlage A – Fondsvoorwaarden.....	101
	Bijlage B – Verslag van de accountant.....	102

1 SAMENVATTING

1.1 DUINWEIDE INVESTERINGEN N.V.

De Beheerder, Duinweide Investerings N.V., biedt u aan om te investeren in Duinweide Woningen 4 ("Fonds"). Het Fonds belegt in de Objecten Zwijndrecht, Hoorn, Dordrecht, Woerden en Gouderak. Mogelijk zal het Fonds ook Object Den Bosch afnemen. Indien het Fonds het Object Den Bosch niet afneemt (zoals nader toegelicht in paragraaf 3.9), zal het Fonds mogelijk een ander Object aankopen waarvan de parameters passen binnen het Beleggingskader zoals beschreven in paragraaf 3.2.

Het Fonds is voornemens leegkomende woningen individueel te verkopen (c.q. passief uitponden) gedurende een periode van 10 jaar, dan wel afhankelijk van de markt deze opnieuw voor de verhuur aan te bieden. Naast Duinweide Woningen 4 beheert Duinweide Investerings N.V. acht beleggingsinstellingen en heeft Duinweide Investerings N.V. reeds 13 beleggingsinstellingen met succes weten af te ronden.

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 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 verwachte gemiddeld Uitgekeerd rendement van het Fonds 7,0% per jaar is. Na afloop van elk kwartaal vindt de uitkering alsmede een eventuele terugbetaling van het Bijengebracht kapitaal per Participatie plaats. In jaar één is het verwachte Uitgekeerd rendement 6,0%. Het verwachte gemiddeld Totaal rendement (de som van het verwachte gemiddeld Uitgekeerd rendement en het verwachte gemiddeld Indirect rendement over de gehele looptijd van het Fonds) bedraagt 8,5% en de verwachte IRR bedraagt 7,5%.

1.4 FISCALE ASPECTEN

In hoofdstuk 5 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.

1.5 BIJEENGEBRACHT KAPITAAL

Het Bijengebracht kapitaal is EUR 25.150.000 verdeeld over 2.515 Participaties van EUR 10.000 elk. De totale Fondsinvestering bedraagt EUR 56.650.000.

1.6 FINANCIERINGSINFORMATIE

Door middel van het aangaan van een eerste hypotheek zal het Fonds met EUR 31.500.000 aan Vreemd vermogen (de "Financiering") worden gefinancierd. Als zekerheid voor de Financiering wordt ten behoeve van de Financier een recht van hypotheek op de Objecten 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 Bijengebracht kapitaal.

Het Fonds lost een gedeelte van de Financiering gedurende de looptijd van het Fonds af middels het Uitpondresultaat. De Financiering bedraagt (na aankoop van Object Den Bosch zoals nader toegelicht in paragraaf 3.9) bij aanvang van het Fonds circa 55,6% van de Fondsinvestering en 62,5% van de door Financier getaxeerde waarde van de Objecten Zwijndrecht, Hoorn, Dordrecht, Woerden en Gouderak en de door de Beheerder vastgestelde marktwaarde van Object Den Bosch. In paragraaf 4.3.2 worden de convenanten van de Financiering nader toegelicht.

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 maar de Participaties zijn (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 de Objecten 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 6, 'Fondsstructuur, beheer en governance'.

1.8 PROCEDURE INSCHRIJVING

Wanneer u belangstelling heeft voor deelname in het Fonds, dan kunt u zich aanmelden bij de Beheerder. Dit is mogelijk via het e-mailadres: info@duinweide.nl of via het kantoornummer: 088 – 222 0 222.

Om deel te kunnen nemen dient men in het bezit te zijn van een account in het beleggingsportaal 'Mijn Duinweide' en dient de Customer Due Diligence (het Clientacceptatieproces) succesvol te zijn afgerond. Aansluitend ontvangt men van de Beheerder een schriftelijke 'Verklaring van deelname' inclusief een betaalinstructie. Toewijzing van Participaties verloopt op basis van beschikbaarheid en op volgorde van binnenkomst (ondertekende verklaring inclusief de betaling van het deelnamebedrag).

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 de Objecten 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 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 rente- en herfinancieringsrisico, het marktrisico en het leegstandsrisico. 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 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 (ofwel de belangrijkste) risico's beschreven die verbonden zijn aan het beleggen in het Fonds. Onderstaande risicofactoren zijn omstandigheden die zich zouden kunnen voordoen. De risico's zijn per categorie opgenomen in de paragrafen 2.1 tot en met 2.4, en binnen de categorieën 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 telkens het in de paragrafen 2.1 tot en met 2.4 eerstgenoemde risico het meest materiële risico in de betreffende categorie.

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 RENTERISICO

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

Het Fonds heeft de Financiering met vier leningdelen afgesloten, een deel van EUR 3.150.000 met een variabele rente en een korte looptijd tot 1 juli 2026, een deel van EUR 11.000.000 met een variabele rente en een looptijd van drie jaar, een deel van EUR 9.000.000 met een rentevast periode en een looptijd van drie jaar en een leningdeel van EUR 8.350.000 met een rentevast periode en looptijd van vijf jaar. De variabele rente dan wel rentevast perioden en de looptijden van de leningdelen zijn in samenhang met het verwachte tempo in de Uitponding bepaald. Na de rentevast 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 hoger uitvallen dan de rente 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 de rendementsprognose zal dit een negatieve invloed hebben op het Uitgekeerd rendement.

Een stijgende marktrente zal dus een negatief effect hebben op het Uitgekeerd en/of Indirect rendement van het Fonds.

2.1.2 HERFINANCIERINGSRISICO

Het risico dat de Financier na afloop van de rentevast periode de Financiering niet wenst te verlengen.

Het Fonds heeft de Financiering met vier leningdelen afgesloten, een deel van EUR 3.150.000 met een korte looptijd tot 1 juli 2026, een deel van EUR 11.000.000 en een deel van EUR 9.000.000 met beide een looptijd van drie jaar en een leningdeel van EUR 8.350.000 met een looptijd van vijf jaar. Indien de Financier na afloop van de leningsduur besluit de lening - of een leningdeel - niet te verlengen, en vervanging door een alternatieve Financier niet mogelijk is, dient de Financiering - of het betreffende leningdeel - mogelijk te worden afgelost door verkoop van (een of meer van) de Objecten. Bij een dergelijke gedwongen verkoop is het risico aanwezig dat het Fonds een lagere verkoopopbrengst realiseert, omdat (i) de marktomstandigheden mogelijk suboptimaal zijn, (ii) er minder tijd is om de meest gunstige voorwaarden te realiseren en (iii) in het geval van een executieveiling de opbrengst onder de marktwaarde kan liggen. Dit kan een negatief effect hebben op het Indirect rendement, in geval de verkoopopbrengst lager is dan de waarde welke is opgenomen in de rendementsprognose.

2.1.3 AFLOSSINGSRISICO

Het risico dat het Fonds de convenanten van de Financiering schendt en derhalve aanvullend op de Financiering dient af te lossen, dan wel de gehele Financiering dient af te lossen.

De Financier stelt bepaalde voorwaarden aan de Financiering die betrekking hebben op de waarde de Objecten (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 4.3 “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 Uitgekeerd rendement. Indien de Financier algehele aflossing verlangt (al dan niet middels een gedwongen verkoop), zal dit mogelijk leiden tot een lagere verkoopopbrengst wat een negatief effect op het Indirect rendement zal hebben.

2.1.4 KOSTENRISICO

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

De 10-jaars prognoses zoals opgenomen in hoofdstuk 4 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 4.6) 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.

2.1.5 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 een fiscaal transparant fonds wordt aangemerkt. Aan de Belastingdienst wordt gevraagd dit te bevestigen. Door de gekozen structuur is de fiscale positie van de Participanten en de fiscale behandeling van de Participatie(s) van grote invloed op het uiteindelijke rendement na belastingen. Door het meerjarig karakter van de belegging is de invloed van de belastingheffing op het Fonds en op het rendement van de Participaties onzeker. Het Fonds kan geconfronteerd worden met een wetswijziging, nieuwe regelgeving of politieke besluitvorming die financieel ongunstig voor de Participanten kan uitvallen. 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 en/of Indirect rendement.

Aandachtspunt in dit verband is het Belastingplan 2026, waarin is aangekondigd dat de voorwaarden voor fiscale transparantie mogelijk per 1 januari 2028 (dan wel eerder op 1 januari 2027) zullen worden gewijzigd. Momenteel wordt niet verwacht dat de wijziging invloed hebben op de fiscale transparantie van het Fonds.

Een tweede aandachtspunt in dit verband betreft de voorgenomen wijziging in de methodiek van de heffing van inkomstenbelasting over de Box 3 vermogensbestanddelen (inkomen uit sparen en beleggen). De Hoge Raad heeft in 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. 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 of Indirect rendement.

In 2024 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 waardeinstijgingen en -dalingen in enig jaar mee voor het daadwerkelijke rendement. Compensatie tussen verschillende jaren mag volgens de Hoge Raad niet plaatsvinden. Inmiddels zijn deze regels ook gecodificeerd in de Wet tegenbewijsregeling box 3 en is dit gewijzigd in de Wet Inkomstenbelasting 2001.

Een belangrijk verschil tussen de arresten van de Hoge Raad en de Wet tegenbewijsregeling box 3 enerzijds en het concept wetsvoorstel om tot heffing van het werkelijke rendement te komen anderzijds, is dat de Hoge Raad/de Wet tegenbewijsregeling box 3 geen kostenafrek toestaat en ook voor vastgoed uitgaat van vermogensaanwas in plaats van vermogenswinst.

Het risico bestaat dat dit verschil een negatief effect zal hebben op de toekomstige Box 3 wetgeving en derhalve op het Uitgekeerd en/of Indirect rendement.

2.1.6 LIQUIDITEITSRISICO

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

Indien de financiële korte termijnverplichtingen de liquiditeitsreserve van het Fonds overstijgen, kan het Fonds (tijdelijk) geen rendement uitkeren aan Participanten. Een oorzaak van een tekort aan liquiditeit kan onder andere bestaan uit: minder of geen Uitponning, aanvullende aflossing van de Financiering (door bijvoorbeeld het schenden van convenanten zoals beschreven in paragraaf 4.3, 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 Uitponning 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 Exploatielasten te voldoen kan dit leiden tot een gedwongen verkoop van (een van) de Objecten tegen ongunstige voorwaarden, mogelijk in het kader van een faillissement van het Fonds. Een gedwongen verkoop kan ertoe leiden dat Participanten een deel of zelfs hun volledige inleg verliezen.

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

2.2.1 RISICO OP MAATREGELEN VAN DE OVERHEID TEGEN 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 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 aan betaalbare huurwoningen. Dit heeft onder andere geleid tot een daling van de rendabiliteit van woningvastgoed.

Het risico 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 of 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 die eventuele 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 RISICO OP UITBLIJVEN VERLAGING OVERDRACHTSBELASTING

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

In de rendementsprognose is rekening gehouden met de voorgenomen verlaging van de overdrachtsbelasting van 10,4% naar 8,0% voor woningen die niet als hoofdverblijf worden gebruikt. Het voorstel dient nog definitief te worden goedgekeurd door de Tweede en Eerste kamer. Indien de voorgenomen verlaging niet wordt aangenomen of wordt uitgesteld zal de Fondsinvestering hoger liggen dan opgenomen in de rendementsprognose. Dit heeft een negatief effect op het Uitgekeerd en Indirect rendement omdat het Fonds meer Bijgebracht kapitaal dient op te halen. Tevens kan een hogere overdrachtsbelasting leiden tot een lagere verkoopprijs van de Resterende woningen doordat potentiële kopers de hogere belasting zullen meewegen in hun bieding wat kan leiden tot een lagere verkoopprijs voor de woningen en derhalve een lager Indirect rendement.

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, en de verwachting van de Nederlandse Bank is dat de inflatie de aankomende jaren nog relatief hoog blijft.¹ Onderzoek van het CPB² toont aan dat instabiele energieprijzen (mede veroorzaakt door geopolitieke spanningen) hier een substantiële invloed op hebben gehad.

Onderliggende oorzaken zijn de gevolgen van Corona, de oorlog in Oekraïne, de oorlog in de Gazastrook en de onzekerheid over de internationale handel voortkomend uit de tarieven die door de Verenigde Staten zijn opgelegd.³

De inflatie heeft invloed op de rente, de kosten, de huuropbrengsten en de (leeg)waarde van de Objecten en daarmee op het Uitgekeerd rendement en het Indirect rendement van het Fonds. De 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 renterisico en het kostenrisico.

IMPACT INFLATIE OP RENTERISICO

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

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

¹ [De stand van onze economie | De Nederlandsche Bank](#) (geraadpleegd op 22 september 2025).

² [Op zoek naar de bronnen van de inflatie in Nederland](#) (geraadpleegd op 22 september 2025).

³ [Economische effecten van importheffingen | CPB Website](#) (geraadpleegd op 22 september 2025).

IMPACT INFLATIE OP KOSTENRISICO

Een hogere inflatie kan leiden tot een stijging van de Exploitatiekosten van het Fonds, wat een negatieve invloed heeft op het Exploitatieresultaat. Dit kan onder andere veroorzaakt worden door stijgende prijzen van adviseurs of andere dienstverleners. 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 DE OBJECTEN WAARIN HET FONDS BELEGT

2.3.1 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 (passieve) Uitponding. In de rendementsprognose wordt rekening gehouden met een mutatiegraad van 15% per jaar. Indien de mutatiegraad lager ligt dan voornoemd percentage en derhalve 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 rentekosten hoger liggen dan opgenomen in de rendementsprognose - en een mogelijke lagere terugbetaling van het Bijengebracht kapitaal. Een lagere terugbetaling van het Bijengebracht kapitaal kan ook in opvolgende jaren leiden tot een lager Uitgekeerd rendement, omdat – ook bij een gelijkblijvend Exploitatieresultaat en Uitpondresultaat – de uitkering wordt berekend over het uitstaand Bijengebracht kapitaal en derhalve percentueel gezien lager kan uitvallen.

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 eveneens af van de rendementsprognose.

2.3.2 MARKT- EN VERKOOPWAARDERISICO

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

Het Fonds is actief op de Nederlandse markt en belegt in de Objecten zoals beschreven in hoofdstuk 3. 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 van invloed op de vraag naar en het aanbod van woningen. In het geval van verminderde vraag naar woningen bij een minimaal gelijkblijvend aanbod zal de waarde onder druk komen te staan wat tot een lager resultaat bij Uitponding, met als gevolg een lager Uitgekeerd rendement kan leiden.

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.

2.3.3 MILIEU- EN DUURZAAMHEIDSRISICO'S

Het risico dat het Fonds geconfronteerd wordt met gewijzigde regelgeving omtrent milieu en duurzaamheid, dan wel risico's verbonden aan extreme weersomstandigheden of de gevolgen van klimaatverandering

De Objecten zijn gebouwd in de periode 1972 tot 2011, en voldoen derhalve niet aan de meest recente duurzaamheidseisen. Het is mogelijk dat in de toekomst de vastgoedmarkt 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. Ook bestaat de mogelijkheid dat extreme weersomstandigheden, veroorzaakt door klimaatverandering kunnen leiden tot schade aan de Objecten. Een voorbeeld hiervan is overstroming; de Objecten Hoorn, Dordrecht, Woerden en Gouderak liggen in een risicogebied met een middelgrote kans op overstroming.⁴

In het geval van woningen is het meest concrete voorbeeld hiervan 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. Het vroegtijdig verplicht vervangen van cv-ketels door milieuvriendelijkere alternatieven, zal mogelijk tot hogere kosten dan opgenomen in de rendementsprognose leiden, wat zal leiden tot een lager Uitgekeerd rendement.

2.3.4 DEBITEURENRISICO

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

De inkomsten van het Fonds zullen voor een deel bestaan uit de Bruto huuropbrengsten. Hoewel de kredietwaardigheid van een huurder vooraf wordt onderzocht, sluit dit echter niet uit dat een huurder op een bepaald moment de huurtermijnen niet (tijdig) kan voldoen. Bij langdurige niet-nakoming (na 3 maanden) zal het Fonds bij de rechter om ontbinding vragen van het huurcontract zodat tot ontruiming van de woning kan worden overgegaan. Dit zal extra kosten voor het Fonds met zich meebrengen, zoals griffierechten en kosten voor een advocaat alsook mogelijk huurdering voor een paar maanden van de betreffende woning.

Niet juiste, tijdige of volledige nakoming door huurders van hun financiële verplichtingen aan het Fonds, zal vermoedelijk een negatieve invloed hebben op het Exploitatieresultaat en daarmee op het Uitgekeerd rendement.

⁴ [Overstroming - Risicokaart](#) (geraadpleegd op 22 september 2025).

2.4 RISICO'S VERBONDEN AAN DE PARTICIPATIES

2.4.1 RISICO VAN BEPERKTE VERHANDELBAARHEID

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

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

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

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

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 juridisch 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 kan tot gevolg hebben dat de Participant zijn Participaties langer moet blijven aanhouden dan verwacht of die Participant wenst.

3 PORTEFEUILLE

3.1 MARKTINFORMATIE

Na een aantal volatiele jaren, een forse stijging in 2022 en 2023 en een daling in 2024, is in 2025 de rente relatief stabiel gebleven. De rente is een belangrijke graadmeter voor de financieringskosten in de commerciële vastgoedmarkt en beïnvloedt daarmee direct de investeringsbereidheid van beleggers. De in 2024 gedaalde rente biedt perspectief op de vastgoedtransactiemarkt en een mogelijke groei van vastgoedwaardes, echter, 2025 kenmerkt zich door toegenomen volatiliteit op de internationale markt, door aanhoudende geopolitieke spanning en de invoer van handelstarieven door de Verenigde Staten.⁵

De vastgoedsector kijkt in 2025 met meer vertrouwen naar de toekomst dan in de periode tussen 2021 en 2023. Ondanks de toegenomen geopolitieke spanningen en het wisselende handelsbeleid, blijft de directe impact van handelstarieven op de vastgoedmarkt vooralsnog beperkt. De sector ervaart deze onzekerheden als minder ingrijpend dan eerdere schokken, zoals de coronapandemie en de abrupte rentestijgingen in 2022 en 2023. De huidige markt lijkt beter bestand tegen externe verstoringen, mede dankzij een meer stabiele renteomgeving en een geleidelijke aanpassing aan nieuwe gebruikspatronen.⁶

WONINGMARKT

In 2025 heeft de Nederlandse woningmarkt te maken gehad met een aanzienlijke uitpondgolf, waarbij particuliere en institutionele beleggers hun huurwoningen massaal verkochten. Deze beweging werd vooral aangejaagd door het verslechterde investeringsklimaat, waaronder strengere fiscale behandeling van huurinkomsten en de invoering van de Wet betaalbare huur, die aanvangshuren in het middenhuursegment aan banden legt.⁷ Hoewel dit tijdelijk leidde tot een groter aanbod van koopwoningen en een piek in het aantal transacties (naar verwachting 238.000 in 2025), heeft het structureel geleid tot een daling van het beschikbare huurwoningaanbod.⁸ Hierdoor is de druk op de woningmarkt verder toegenomen, vooral in stedelijke gebieden waar de vraag naar betaalbare huurwoningen al hoog was. De uitponding heeft de doorstroming in de huursector beperkt en de krapte op de woningmarkt vergroot, ondanks een tijdelijke demping van de prijsstijgingen bij koopwoningen.⁹

SOCIALE- EN MIDDENHUUR WONINGEN

De sociale woningmarkt in Nederland is gebonden aan regels van de overheid. Een woning kwalificeert als sociale huurwoning indien de huurprijs lager ligt dan circa EUR 900 per maand.¹⁰

⁵ [Trump's handelstarieven dienen twee doelen: dreigen en deals sluiten](#) (geraadpleegd op 1 september 2025).

⁶ [ING Research](#) (geraadpleegd op 1 september 2025).

⁷ [Kwartaalbericht Woningmarkt: veel woningverkoppen en aanhoudende stijging huizenprijzen - Rabobank](#) (geraadpleegd op 1 september 2025).

⁸ [NVM: Flink meer verkopen in 1e kwartaal 2025 met prijsdemping door veel 'uitpondwoningen' | NVM](#) (geraadpleegd op 1 september 2025).

⁹ [NVM: Sterke stijging woningaanbod zorgt voor gematigde prijsstijging in 2e kwartaal 2025 | NVM](#) (geraadpleegd op 1 september 2025).

¹⁰ www.huurcommissie.nl/actueel/nieuws/2024/12/19/wettelijke-wijzigingen-per-1-januari-2025-om-rekening-mee-te-houden (geraadpleegd op 1 september 2025).

Met de ingang van de Wet betaalbare huur is het gereguleerde segment uitgebreid naar circa EUR 1.185 per maand. Dit segment valt tussen de sociale huur en de vrije sector woningen (bij vrije sector woningen mogen verhuurders zelf een huurprijs vaststellen). Ook is de jaarlijkse huurindexering beperkt in alle segmenten.

3.2 BELEGGINGSKADER

Het Fonds is een besloten fonds dat belegt in residentieel vastgoed (woningen), met het uitgangspunt dat woningen die leegkomen individueel worden verkocht, alsmede eventuele kleinschalige verbonden commerciële ruimten of parkeerplaatsen. De vastgoedportefeuille van het Fonds zal bestaan uit de Objecten zoals nader omschreven in dit hoofdstuk. Indien het Fonds het Object Den Bosch niet aankoopt (zoals nader toegelicht in paragraaf 3.9), zal het Fonds mogelijk een ander Object aankopen waarvan de parameters passen binnen dit Beleggingskader.

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 de Objecten zoals beschreven in hoofdstuk 3;
- Het Fonds belegt uitsluitend in woningen waarbij de Leegwaarde boven de marktwaarde (Waarde in verhuurde staat) ligt;
- Het aan te kopen Object dient te zijn voorzien van een onafhankelijke taxatie;
- Het Fonds belegt niet in woningen die zijn gelegen in de door de rijksoverheid aangegeven krimpgebieden en anticipeergebieden. Dit zijn regio's die kampen met bevolkingsdaling;
- Het Fonds mag voor maximaal 60% (exclusief kosten koper, op basis van de getaxeerde waarde van de Objecten) gefinancierd worden met vreemd vermogen, met uitzondering van het eerste jaar waarvoor het maximum geldt van 65%;
- Uitponding vindt plaats wanneer een huurovereenkomst van een woning wordt beëindigd, tenzij het in het belang van het Fonds is om de specifieke woning te wederverhuren en/of er specifieke (markt)omstandigheden zijn die Uitponding (tijdelijk) niet mogelijk of niet rendabel maken.

De specifiek beoogde doelstelling ten aanzien van de Uitponding is als volgt:

- Uitponding 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 en niet opnieuw voor de verhuur wordt aangeboden;
- Het Uitpondresultaat zal worden aangewend voor (i) terugbetaling van het Bijgebrecht kapitaal aan de Participanten en (ii) uitkering aan de Participanten gedurende de looptijd van het Fonds;
- Uitponding vindt enkel plaats wanneer de Leegwaarde hoger ligt dan de Fondsinvestering.

Het Beleggingskader kan op gelijke wijze als de Fondsvoorwaarden worden gewijzigd. Zie paragraaf 6.4 voor de procedure die daarvoor zal worden gevolgd.

3.3 PORTEFEUILLEOVERZICHT

Het Fonds belegt in de Objecten Zwijndrecht, Hoorn, Dordrecht, Woerden, Gouderak en Den Bosch. De Objecten Zwijndrecht, Hoorn, Dordrecht, Woerden en Gouderak zijn aangekocht van één verkoper. Bij een positieve afsluiting van de onderhandeling en due diligence van Object Den Bosch zoals nader toegelicht in paragraaf 3.9 zal het Fonds het Object toevoegen aan het Fonds.

Voorafgaand aan de aankoop heeft de Beheerder een uitgebreid technisch, commercieel, juridisch en marktonderzoek uitgevoerd om de kenmerken en risico's van de Objecten in kaart te brengen. Eventuele uitkomsten zijn door de Beheerder nader onderzocht en onderstaand toegelicht per Object, vanaf paragraaf 3.4.

De Objecten zullen per 12 januari 2026, of zoveel eerder of later partijen overeenkomen, door het Fonds worden verworven. Met de verkoper is overeengekomen dat woningen welke in de periode tussen het moment van aankoop (medio 2025) en het moment van verwerving leegkomen niet meer verhuurd zullen worden. Op de datum van dit Informatiememorandum staan 5 woningen leeg. Derhalve zal het Fonds op het moment van verwerving reeds een aantal woningen leeg hebben ten behoeve van de Uitponning.

Onderstaand is een schematisch overzicht van de Objecten weergegeven (inclusief Object Den Bosch) waarin per Object de kenmerken zijn opgenomen. Vervolgens volgt een korte tekstuele omschrijving van de verschillende Objecten.

Complex	Bouwjaar	Aantal	Gemiddelde oppervlakte (m ²)	Energie label				Gemiddelde huur per maand
				A+	A	B	C	
Zwijndrecht	1972	24	54	-	-	23	1	761
Hoorn	1987	46	74	-	12	26	8	891
Dordrecht	1987	18	54	-	-	9	9	735
Woerden	1992	27	60	-	27	-	-	905
Gouderak	2011	23	79	13	10	-	-	1.156
Den Bosch	1962 (2016)	61	70	-	29	18	14	1.187
Totaal gemiddeld		199	67	13	78	76	32	984

Tabel overzicht kenmerken (bedragen in EUR)

3.4 OBJECT ZWIJNDRECHT

OMSCHRIJVING EN TECHNISCHE STAAT

Object Zwijndrecht betreft 24 appartementen gelegen aan het Idenburgplein. Het Object is in 1972 opgeleverd en de appartementen hebben een gemiddeld gebruiksoppervlak van 54 m². Aan de noordwestzijde is een openbaar parkeerterrein gevestigd. In 2020 heeft er grootschalig onderhoud aan het Object plaatsgevonden en op basis van het technische onderzoek kan worden geconcludeerd dat het Object zich in een goede staat bevindt. Wel zijn herstelmaatregelen noodzakelijk voor onder andere de vloercoating in de bergingsgangen, het verouderde loodwerk en het schilderwerk in de verkeersruimten van de bergingen.

Daarnaast is in de cv-ruimte nog 2 m² asbesthoudende golfplaat aanwezig en is er in twee appartementen sprake van asbest saneringswerkzaamheden geweest. Bij de andere appartementen is hier geen onderzoek naar gedaan.

De appartementen zijn functioneel gedateerd, maar verkeren overwegend in goede staat. De meterkasten zijn in goede conditie en alle woningen zijn voorzien van rookmelders. Energielabel B is van toepassing op 23 van de 24 appartementen; één woning heeft label C. De oorspronkelijke beglazing is vervangen door HR++ glas, wat de thermische isolatie ten goede komt.

LOCATIE

Zwijndrecht is een gemeente in de provincie Zuid-Holland, gelegen in het zuiden van Nederland. De stad ligt strategisch aan de rivier de Oude Maas, tegenover Dordrecht, en maakt deel uit van de regio Drechtsteden. De dichtstbijzijnde grote stad is Rotterdam, op circa 20 minuten rijden afstand. Zwijndrecht telt in 2025 44.669 inwoners.¹¹ De ligging aan het water en nabij belangrijke snelwegen en spoorlijnen maakt de stad aantrekkelijk voor transport, logistiek en industrie.

3.5 OBJECT HOORN

OMSCHRIJVING EN TECHNISCHE STAAT

Object Hoorn betreft 14 appartementen en 32 grondgebonden woningen gelegen aan de Moerbalk. Het Object is in 1987 opgeleverd, de appartementen hebben een gemiddeld gebruiksoppervlak van 77 m², de grondgebonden woningen hebben een gemiddeld gebruiksoppervlak van 73 m². Rondom het Object is openbaar parkeren beschikbaar. Op basis van het technische onderzoek kan worden geconcludeerd dat het Object zich in een goede staat bevindt.

Recent zijn diverse onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd, waaronder schilderwerk aan kozijnen, dakvervanging en vernieuwing van verwarmingsinstallaties, wat duidt op een actief onderhoudsbeleid. De bergingen en het trappenhuis zijn voorzien van platte daken met bitumenafwerking, die op korte termijn vervangen dienen te worden. Daarnaast is het voegwerk op diverse onverwarmde geveldelen (zoals trapopgangen, balustrades en schoorstenen) aan vervanging toe. Bij een aantal woningen zijn asbesthoudende vloerluiken geconstateerd cq. verwijderd; bij 24 adressen ontbreekt documentatie over de aanwezigheid van asbest, waardoor wordt aangenomen dat asbesthoudende vloerluiken nog aanwezig zijn.

LOCATIE

Hoorn is een gemeente in de provincie Noord-Holland, gelegen aan het Markermeer in het westen van Nederland. De stad ligt circa 35 kilometer ten noorden van Amsterdam en telt 76.036 inwoners.¹² De historische binnenstad en de haven trekken jaarlijks veel bezoekers door de ligging aan het water en een goede spoorverbinding.

¹¹ allecijfers.nl/gemeente/zwijndrecht/.

¹² allecijfers.nl/gemeente/hoorn/.

3.6 OBJECT DORDRECHT

OMSCHRIJVING EN TECHNISCHE STAAT

Object Dordrecht betreft 18 appartementen gelegen aan de Gorterplaats. Elke woning beschikt over een eigen parkeerplaats op een afgesloten parkeerterrein. Het Object is in 1987 opgeleverd en de appartementen hebben een gemiddeld gebruiksoppervlak van 54 m². In 2020 heeft er grootschalig onderhoud aan het Object plaatsgevonden waaronder schilderwerk, dakrenovaties en vernieuwingen aan de centrale verwarmingsinstallaties. Deze ingrepen bevestigen een actief onderhoudsbeleid en dragen bij aan de duurzame instandhouding van het Object. Op basis van het technische onderzoek kan worden geconcludeerd dat het Object zich in een redelijk tot goede staat bevindt. Er is geconstateerd dat het houtwerk van de bergingen in verouderde staat verkeert. Ook dient de meterkast voor de buitenverlichting op korte termijn vervangen te worden.

LOCATIE

Dordrecht is een gemeente in de provincie Zuid-Holland, gelegen daar waar de Merwede zich splitst in de Noord en de Oude Maas. De stad ligt op ongeveer 20 minuten van Rotterdam en telt 122.796 inwoners.¹³ Door haar ligging aan belangrijke waterwegen en de aansluiting op het havenindustriële complex van Rotterdam speelt Dordrecht een centrale rol in de regionale economie van de Drechtsteden.

3.7 OBJECT WOERDEN

OMSCHRIJVING EN TECHNISCHE STAAT

Object Woerden betreft 27 appartementen en 2 commerciële ruimtes gelegen aan de Molenvlietbrink. Het Object is in 1992 opgeleverd en de appartementen hebben een gemiddeld gebruiksoppervlak van 60 m². De commerciële ruimtes zijn verhuurd aan Kruidvat (327 m²) en een zorgonderneming welke dagbesteding aanbiedt (123 m²). Op basis van het technische onderzoek kan worden geconcludeerd dat het Object zich in een redelijk tot goede staat bevindt. In het recente verleden zijn diverse onderhoudsingenrepen uitgevoerd, waaronder schilderwerk aan kozijnen, vernieuwingen aan de binnenaafwerking van algemene ruimten en het aanbrengen van brandwerende voorzieningen. Deze werkzaamheden duiden op een actief en periodiek onderhoudsbeleid, gericht op het behoud van de technische kwaliteit en veiligheid van het Object. De appartementen verkeren in redelijke tot goede staat, mede dankzij recent onderhoud aan schilderwerk, binnenaafwerking en brandwerende voorzieningen. De badkamers en sanitaire voorzieningen zijn functioneel gedateerd. Aanvullend onderzoek naar scheurvorming heeft geen constructieve gebreken aan het licht gebracht.

In de akte van levering van Object Woerden zijn bijzondere lasten en bepalingen aangehaald die in het verleden door de Gemeente Woerden zijn opgelegd aan de toenmalige verkrijger. In deze bepaling is onder andere opgenomen dat wederverhuur aan woningzoekenden met een leeftijd van ten minste 55 jaar dient te geschieden. De Beheerder zal na de verkrijging van dit Object onderzoeken welke mogelijkheden bestaan tot Uitponing van het Object Woerden te komen. In de rendementsprognose is veiligheidshalve geen Uitponing van het Object Woerden opgenomen.

¹³ allecijfers.nl/gemeente/dordrecht/.

LOCATIE

Woerden is een gemeente in de provincie Utrecht, gelegen in het westen van de provincie en in het hart van het Groene Hart. De stad ligt tussen Utrecht en Gouda, met goede spoorverbindingen naar beide steden. In 2025 telt Woerden 53.976 inwoners.¹⁴ De stad staat bekend om haar historische vestingwerken, kaasmarkt en levendige centrum.

3.8 OBJECT GOUDERAK

OMSCHRIJVING EN TECHNISCHE STAAT

Object Gouderak betreft 23 appartementen gelegen aan het Havenhoofd. Het Object is in 2011 opgeleverd en de appartementen hebben een gemiddeld gebruiksoppervlak van 79 m². Aan de oostzijde is een openbaar parkeerterrein gevestigd. In de afgelopen jaren heeft er divers regulier onderhoud aan het Object plaatsgevonden en op basis van het technische onderzoek kan worden geconcludeerd dat het Object zich in een goede staat bevindt. De appartementen zijn technisch verzorgd en verkeren overwegend in nette en functionele staat. De gevels en overige zichtbare onderdelen vertonen geen structurele gebreken die direct aanleiding geven tot zorgen over de integriteit van het gebouw.

De cv-ketels naderen het einde van hun technische levensduur en vervanging wordt binnen vijf jaar verwacht. De mechanische ventilatie-units op het dak zijn recent vernieuwd en de meterkasten in de woningen verkeren in een goede staat en voldoen aan de huidige geldende veiligheids- en installatienormen.

LOCATIE

Gouderak is een dorp in de gemeente Krimpenerwaard, provincie Zuid-Holland, gelegen aan de Hollandse IJssel. Het ligt vlakbij Gouda en Moordrecht en telt in 2024 2.610 inwoners.¹⁵ Gouderak heeft een uitgesproken dorps karakter, met een sterke verbondenheid met het omliggende polderlandschap.

3.9 OBJECT DEN BOSCH

OMSCHRIJVING

Object Den Bosch betreft 61 in 2016 getransformeerde appartementen gelegen in het centrum van Den Bosch. Het Object is aangemerkt als gemeentelijk complex.

AANKOOPTRAJECT

Ten tijde van het schrijven van het Informatiememorandum is de Beheerder in de afrondende fase van het aankooptraject en de due diligence fase, wat onder andere een grondig onderzoek naar de technische staat van het Object omvat. Op dit moment is nog niet zeker of het Fonds tot aankoop van het Object over kan gaan en zijn er nog geen formele schriftelijke afspraken met verkoper. Aansluitend zal de Beheerder een uitgebreide technische en commerciële due diligence naar het Object uitvoeren.

¹⁴ allecijfers.nl/gemeente/woerden/.

¹⁵ allecijfers.nl/woonplaats/gouderak/.

Indien de Beheerder geen overeenstemming kan bereiken met verkoper en/of er zwaarwegende negatieve uitkomsten uit de uitgebreide due diligence blijken, zal het Fonds niet overgaan tot aankoop van dit Object. Het Fonds zal dan een vergelijkbaar object aankopen met een vergelijkbaar aanvangsrendement, zodat de rendementsprognose zoals opgenomen in paragraaf 4.6 zoveel als mogelijk gelijk zal blijven.

LOCATIE

Den Bosch is de hoofdstad van de provincie Noord-Brabant, gelegen in het zuiden van Nederland. De stad ligt centraal tussen Eindhoven, Tilburg en Utrecht. In 2025 telt Den Bosch 161.530 inwoners.¹⁶ De stad is beroemd om haar middeleeuwse binnenstad, de Sint-Janskathedraal en het jaarlijkse carnaval.

3.10 TAXATIE EN RELIANCE LETTER

Capital Value heeft de Objecten Zwijndrecht, Hoorn, Dordrecht, Woerden en Gouderak getaxeerd en heeft met betrekking tot deze taxaties een reliance letter afgegeven aan het Fonds. De reliance letter van deze Objecten maken door middel van verwijzing onderdeel uit van dit Informatiememorandum en zijn als download beschikbaar op de Website.

Complex	Jaarhuur	Markthuur	Aankoopprijs (excl. k.k.)	Taxatiewaarde	Leegwaarde	Leegwaarde- ratio	Taxatiedatum	Rapportage datum
Zwijndrecht	219.069	260.154	5.023.671	4.320.000	5.720.000	88%	29-7-2025	12-8-2025
Hoorn	491.805	593.295	10.340.389	10.390.000	14.125.000	73%	8-8-2025	12-8-2025
Dordrecht	158.804	204.405	3.907.299	3.320.000	4.570.000	85%	29-7-2025	12-8-2025
Woerden woningen	293.236	399.664	5.536.271	6.750.000	9.365.000	59%	5-8-2025	12-8-2025
Woerden commerciële ruimtes	98.217	85.095	780.000	780.000	-	-	5-8-2025	12-8-2025
Gouderak	319.029	358.800	6.162.369	7.220.000	9.660.000	64%	5-8-2025	12-8-2025
Den Bosch	869.040	869.040	17.600.000	18.600.000	21.972.990	80%	n.v.t.	n.v.t.
Totaal	2.449.201	2.770.453	49.350.000	51.380.000	65.412.990	74%		

Tabel financiële kenmerken (bedragen in EUR)

In bovenstaand overzicht zijn de jaarhuur, de aankooprijzen, de taxatiewaarden en de Leegwaarde van de Objecten weergegeven. Daarnaast wordt de markthuurwaarde per Object in bovenstaand overzicht vermeld.

Vanwege de onzekerheden met betrekking tot Object Den Bosch, zie ook paragraaf 3.9 hierboven, is nog geen taxatie van dit Object verricht en geen reliance letter beschikbaar. De in het bovenstaande overzicht weergegeven taxatiewaarde voor het Object Den Bosch is derhalve gelijk aan de Aankoopprijs en de weergegeven markthuur is gelijk aan de huidige jaarhuur. De Beheerder heeft een lokale makelaar ingeschakeld voor een benadering van de Leegwaarde.

De Beheerder bevestigt dat er zich sinds de data waarop de Objecten zijn getaxeerd geen wijzigingen van betekenis hebben voorgedaan betreffende de Objecten, zoals bijvoorbeeld wijziging van de bouwkundige staat ervan.

¹⁶ allecijfers.nl/gemeente/den-bosch/.



4 FINANCIËLE KENMERKEN

4.1 ALGEMEEN

Het Fonds zal beleggen in de Objecten, waarbij woningen die leegkomen individueel worden verkocht dan wel opnieuw ter verhuur worden aangeboden (hetgeen afhankelijk is van de markt op dat moment). 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 de Resterende woningen met als aanvangsdatum 1 januari 2026. Het Fonds zal de Objecten afnemen per 12 januari 2026.

Voor de rendementsprognose is uitgegaan van het doorgaan van de aankoop van Object Den Bosch op 12 januari 2026 (zie echter ook paragraaf 3.9 voor de onzekerheid over deze aankoop). Indien het Fonds een ander vergelijkbaar object aankoopt kan de Fondsinvestering en de rendementsprognose afwijken van hetgeen hieronder opgenomen is door een hogere of lagere Aankoopprijs, eigenaars- of onderhoudslasten en/of mutatiegraad. De Beheerder tracht ernaar een vergelijkbaar object aan te kopen met het uitgangspunt dat het Uitgekeerd rendement gelijk blijft aan de prognose zoals opgenomen in paragraaf 4.6.

4.2 DE FONDSINVESTERING

De Fondsinvestering die het Fonds doet, bedraagt EUR 56.650.000 en bestaat uit de Verkrijgingsprijs, de Liquiditeiten en de Initiatiekosten, die in dit hoofdstuk nader worden toegelicht.

Verkrijgingsprijs	
Aankoopprijs	49.350.000
Overdrachtsbelasting	3.966.800
Aankoopbegeleiding	500.000
Notariskosten	39.000
Niet-verrekenbare BTW Verkrijgingsprijs	113.000
totaal Verkrijgingsprijs	53.968.800
Liquiditeiten	
Onderhoudsreserve	305.200
totaal Liquiditeiten	305.200
Initiatiekosten	
Adviseurskosten	90.000
Taxatiekosten	30.000
Selectie- en structureringsvergoeding	1.050.000
Marketing- en Informatiememorandumkosten	90.000
Vergoeding Plaatsing	505.000
Juridische- en toezichtrechtelijke kosten	70.000
Niet-verrekenbare BTW / BTW compensatie	131.000
Financieringskosten	410.000
Totaal Initiatiekosten	2.376.000
totaal Fondsinvestering	56.650.000

Tabel fondsinvestering (Bedragen in EUR)

Hierna vindt een toelichting per post in bovenstaande tabel plaats.

4.2.1 VERKRIJGINGSPRIJS OBJECTEN

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

AANKOOPPRIJS

De Aankooprijs van een Object is de kooprijs die door het Fonds is of wordt betaald aan de verkoper. Er is over de aankoop overdrachtsbelasting verschuldigd. De Aankooprijs die is weergegeven is kosten koper (k.k.) en derhalve exclusief overdrachtsbelasting en bijkomende kosten.

OVERDRACHTSBELASTING

Over de Aankooprijs van een Object is in beginsel 10,4% overdrachtsbelasting verschuldigd. In het aangenomen Belastingplan 2025 is voorgesteld om dit tarief per 1 januari 2026 te verlagen naar 8% voor woningen die niet als hoofdverblijf worden gebruikt, derhalve is voor de Objecten (met uitzondering van de commerciële ruimtes van Object Woerden) rekening gehouden met 8% overdrachtsbelasting. Voor alle Objecten, met uitzondering van Object Den Bosch, is met de Verkoper overeengekomen dat indien de overdrachtsbelasting lager ligt dan 8% dit verschil voor 50% toekomt aan Verkoper.

AANKOOPBEGELEIDING

De Beheerder heeft de verwerving van de Objecten begeleid. Voor deze aankoopbegeleiding wordt 1,0% (exclusief btw) over de Aankooprijs 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 de Objecten.

NIET VERREKENBARE BTW

Bij de Objecten 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.

4.2.2 LIQUIDITEITEN

ONDERHOUDSRESERVE

De Beheerder heeft tijdens de due diligence periode achterstallig onderhoud geconstateerd, zoals beschreven in hoofdstuk 3. Hiervoor is een onderhoudsreserve opgenomen, welke zal worden aangewend om op korte termijn het achterstallig onderhoud uit te voeren.

4.2.3 INITIATIEKOSTEN

De Initiatiekosten betreffen de kosten gemaakt door het Fonds bij een uitgifte van Participaties waarmee vermogen van beleggers wordt bijeengebracht dat wordt aangewend conform het Beleggingskader. De Initiatiekosten houden verband met (i) de uitgifte van Participaties om de aankoop van de Objecten te financieren, (ii) de notariële, juridische- en advieskosten aangaande de structureren van het Fonds en (iii) vergoedingen voor de Beheerder.

ADVISEURSKOSTEN

Gedurende de aanlooperperiode van het Fonds zijn er diverse adviseurs ingeschakeld die geadviseerd hebben tijdens de due diligence periode. Ook brengt de Vastgoedbeheerder een vergoeding in rekening voor het in beheer nemen van de Objecten. De totale adviseurskosten zijn begroot op EUR 90.000 (exclusief btw).

SELECTIE- EN STRUCTURERINGSVERGOEDING

De Beheerder brengt een Selectie- en structureringsvergoeding van 2,1% over de Aankoopprijs (vrijgesteld van btw) in rekening bij het Fonds. Deze vergoeding ziet toe op (i) door de Beheerder gemaakte kosten en voor zijn werkzaamheden met betrekking tot het marktonderzoek en de selectie, onderhandelingen over de verwerving van de Objecten, begeleiding van het due diligence proces, aanvragen en beoordelen van Financieringen en verzekeringen, het begeleiden van de structurering van het Fonds en het risico dat de Beheerder loopt gedurende het structureringsproces van het Fonds 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 EUR 90.000 (exclusief btw) in rekening.

VERGOEDING PLAATSING

Het Fonds betaalt een vergoeding voor het plaatsen van Participaties bij Participanten. Deze vergoeding bedraagt 2% (vrijgesteld van btw) over de Emissieprijs.

JURIDISCHE- EN TOEZICHTRECHTELIJKE KOSTEN

Dit zijn juridische en notariële kosten voor het aangaan van het Fonds en de oprichting van 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. Deze kosten zijn begroot op EUR 70.000 (exclusief btw).

FMLaw 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 de Objecten 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 2025) over de Initiatiekosten die met btw belast zijn.

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 betaalt een additionele afsluitprovisie van 1,0% over de initiële hoofdsom van de Overbruggingsfinanciering. Nadere details van de Overbruggingsfinanciering zijn beschreven in paragraaf 4.3.3.
- Rentevergoeding waarborgsom: de Beheerder heeft op het moment van ondertekenen van de koopovereenkomst van de Objecten een waarborgsom gestort van EUR 3.000.000 en dient mogelijk ook voor Object Den Bosch een waarborgsom te storten. De Beheerder ontvangt over de periode van de storting tot aan de levering van de betreffende Objecten een rentevergoeding van 6%. Deze kosten zijn begroot op EUR 80.000;
- Rentevergoeding Brugfinanciering: het Fonds heeft een tijdelijke Brugfinanciering aangetrokken voor de aankoop van de Objecten. Het Fonds zal tussen de 6 en 7% rentevergoeding voldoen aan de verstrekkers van deze Brugfinanciering gedurende de periode dat de Brugfinanciering uitstaat. Deze kosten zijn begroot op EUR 90.000;
- Vergoeding leegstand: de Beheerder heeft de verkoper van de Objecten verzocht om woningen van de Objecten niet weder te verhuren ten behoeve van de Uitponning door het Fonds. Het Fonds zal de misgelopen huurinkomsten van de verkoper vergoeden. Deze kosten zijn begroot op EUR 50.000.

4.3 EXTERNE FINANCIERING

Naast het Bijgebrecht kapitaal zal het Fonds door middel van het aangaan van een eerste bankhypotheek van EUR 31.500.000 aan Vreemd vermogen (de "Financiering") de Fondsinvestering financieren. Na de aankoop van Object Den Bosch (zie ook paragraaf 3.9) bedraagt de Financiering van het Fonds 62,5% van de taxatiewaarde van de Objecten Zwijndrecht, Hoorn, Dordrecht, Woerden en Gouderak en de door de Beheerder vastgestelde marktwaarde van Object Den Bosch.

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

De Financiering is onderverdeeld in verschillende leningdelen. Onderstaand toont de kerngegevens van de individuele leningdelen. Op het moment van publicatie van het Informatiememorandum is de Financiering nog niet afgesloten, derhalve kan de informatie in deze tabel afwijken van de werkelijkheid. Het Fonds heeft tevens een tijdelijke Overbruggingsfinanciering van EUR 3.150.000 afgesloten, welke verder wordt beschreven in paragraaf 4.3.3.

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 bij Uitponding tegen lage kosten af te lossen op het betreffende leningdeel.

	Hoofdsom	Rente ¹	Rentevast periode
Leningdeel I	11.000.000	1-Maands Euribor + 2,08%	3 jaar
Leningdeel II	9.000.000		3,99% 3 jaar
Leningdeel III	8.350.000		4,50% 5 jaar
Overbruggingsfinanciering	3.150.000	1-Maands Euribor + 2,08%	tot 1-7-2026
Totaal	31.500.000		

Tabel overzicht Financiering (bedragen in EUR)

1. Rentetarieven gebaseerd op aanbieding Financier d.d. 23 september 2025

Afhankelijk van het verloop van de Uitponding zal de Beheerder na de rentevast 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 Uitponding kan aflossen op leningdeel II en het eventuele restant van leningdeel I.

4.3.1 RENTE

De rente op de leningdelen II en III wordt voor verschillende periodes vastgezet door het aangaan van een rentevast lening. Op de datum van dit informatiememorandum is de Financiering nog niet afgesloten en derhalve de rente nog niet definitief. In de rendementsprognoses is gerekend met een gemiddeld gewogen rentetarief van 4,3% per jaar. Wanneer de rentevast 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 4,3% 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 rendementsprognoses. De rente van leningdeel II en leningdeel III is vastgelegd voor de genoemde periodes.

4.3.2 AFLOSSING

Bij Uitponding dient het Fonds af te lossen op de Financiering, waarbij initieel de Overbruggingsfinanciering wordt afgelost en opvolgend op leningdeel I. In de rendementsprognose is voor die aflossing rekening gehouden met 120% van het toegewezen leningbedrag van de individuele woning (Allocated Loan Amount of "ALA") die wordt verkocht bij Uitponding. Het Fonds dient bij de eerste verkopen 90% van de bruto verkoopopbrengst af te lossen ten behoeve van de Overbruggingsfinanciering. Bij vervroegde aflossing is enkel de rente tot het einde van de lopende 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 verhouding tussen de actuele hoofdsom van de Financiering en de waarde van de Objecten (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. De eerste toetsing zal plaatsvinden een jaar na de datum van afname van de Financiering.

Op basis van de door de externe taxateur vastgestelde marktwaarde van de Objecten Zwijndrecht, Hoorn, Dordrecht, Woerden en Gouderak en de door de Beheerder vastgestelde marktwaarde van Object Den Bosch, bedraagt de LTV bij aanvang van het Fonds circa 62,5%. Omdat het Fonds uit de verkoopopbrengst van de Uitponding meer aflost dan de LTV bij aanvang van het Fonds, zal een schending van de LTV convenant zich enkel voordoen wanneer de Objecten in waarde dalen.

NET YIELD TO DEBT CONVENANT

In het Net Yield to Debt (NYD) convenant met de Financier dient de Net Yield (huuropbrengsten minus 20% theoretische exploitatielasten) uitgedrukt te worden in percentage van de actuele hoofdsom van de Financieringen. De uitkomst dient hoger te zijn dan 6,5%. Bij een NYD 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 NYD circa 6,7%.

BOETE BIJ AFLOSSING

Het Fonds zal (een gedeelte van) de verkoopopbrengst bij Uitponding aanwenden om de Financiering af te lossen. Initieel zal op de Overbruggingsfinanciering worden afgelost en aansluitend op leningdeel I. 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)jaarverslag 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.

4.3.3 OVERBRUGGINGSFINANCIERING

Een gedeelte van de Financiering verstrekt door de Financier betreft een Overbruggingsfinanciering van EUR 3.150.000. Deze Overbruggingsfinanciering fungeert als tijdelijke faciliteit gedurende de emissieperiode. Het Fonds dient 90% van de bruto verkoopopbrengst van de Uitponding af te lossen op deze faciliteit. De Overbruggingsfinanciering dient uiterlijk op 1 juli 2026 te zijn afgelost.

4.4 VERMOGENSSTRUCTUUR

De totale opbrengst van EUR 25.150.000 uit deze emissie wordt, tezamen met de Financiering van EUR 31.500.000 aangewend voor:

- (i) de aankoop van de Objecten;
- (ii) de terugbetaling van de waarborgsom welke is voldaan door de Beheerder;
- (iii) de aflossing van de Brugfinanciering;
- (iv) het opbouwen van liquiditeiten welke zullen worden aangewend voor het vormen van een onderhoudsreserve;
- (v) de Initiatiekosten.

Na toekenning van 2.515 Participaties van EUR 10.000 elk, met een minimale deelname van EUR 100.000 per belegger, bedraagt het door de Participanten Bijgeenbracht kapitaal in het Fonds EUR 25.150.000.

De vermogensstructuur van het Fonds ziet er als volgt uit:

Verkrijgingsprijs Object	53.968.800	
Liquiditeiten	305.200	
Initiatiekosten	2.376.000	
Fondsinvestering	56.650.000	
Financiering (vreemd vermogen)	31.500.000	55,6%
Bijgeenbracht kapitaal (eigen vermogen)	25.150.000	44,4%

Tabel Vermogensstructuur (Bedragen in EUR)

De Beheerder zal de Liquiditeiten in eerste instantie aanwenden ten behoeve van voor het noodzakelijk onderhoud aan de Objecten. 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.

4.5 LIQUIDITEITSBEHEER

Het liquiditeitsprofiel van het Fonds houdt rekening met de liquiditeit van het Fonds, de inkomsten die voortvloeien uit de exploitatie van de Objecten alsook de verplichtingen die voortvloeien uit de Financiering.

De Objecten betreffen enerzijds een illiquide belegging, maar de huurstream zorgt voor de liquiditeit. (Financiële) leegstand en betalingsonmacht van debiteuren (huurders) beïnvloedt de liquiditeit van het

Fonds en wordt dan ook gemonitord door de financiële afdeling van de Beheerder. Anderzijds bestaan er rente en aflossingsverplichtingen uit hoofde van de Financiering.

Er kunnen liquiditeitsproblemen ontstaan als gevolg van bijvoorbeeld verminderende huurinkomsten of kostenstijgingen. Dit kan van invloed zijn op de betalingsverplichtingen van het Fonds.

Aan de Financier is een eerste recht van hypotheek op de Objecten en een eerste recht van pand op de huurvorderingen verleend. Achterstand in de betalingsverplichting aan de Financier kan leiden tot invorderingsmaatregelen, zoals: opeising, executie, verhoging van de risico-opslag op de rente, een cash sweep (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 waarna alle (huur)inkomsten rechtstreeks worden doorgestort aan de Financier.

Indien het Fonds in liquiditeitsproblemen komt, zal de Beheerder afhankelijk van de situatie bepalen welke maatregelen moeten worden genomen om die 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.

4.6 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 tijdswaarde 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 tijdswaarde 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 tijdswaarde van geld niet in acht genomen wordt. Daarom is in paragraaf 4.11.3 de IRR opgenomen. De IRR is een rekenmethode waarbij wel rekening wordt gehouden met de tijdswaarde 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 wordt 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 onderstaande tabel 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 nog niet terugbetaalde deel van) het 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	2.355.845	2.130.938	1.933.055	1.751.621	1.580.089	1.422.486	1.288.296	1.176.039	1.087.373	1.009.737
Mutatieleegstand	-61.349	-52.608	-48.219	-44.037	-42.522	-36.694	-31.451	-26.440	-20.703	-21.158
Totale opbrengsten	2.294.496	2.078.330	1.884.836	1.707.584	1.537.566	1.385.792	1.256.845	1.149.599	1.066.670	988.579
Eigenaarslasten	6,0%	-137.670	-124.700	-113.090	-102.455	-92.254	-83.148	-75.411	-68.976	-64.000
Vastgoedbeheer	4,0%	-91.780	-83.133	-75.393	-68.303	-61.503	-55.432	-50.274	-45.984	-42.667
Onderhoud	6,0%	-137.670	-124.700	-113.090	-102.455	-92.254	-83.148	-75.411	-68.976	-64.000
Adviseurs		-35.000	-35.770	-36.557	-37.361	-38.183	-39.023	-39.882	-40.759	-41.656
Fondskosten		-30.000	-30.660	-31.335	-32.024	-32.728	-33.448	-34.184	-34.936	-35.705
Fondsbeheer	3,5%	-80.307	-72.742	-65.969	-59.765	-53.815	-48.503	-43.990	-40.236	-37.333
Niet verrekenbare BTW / BTW compensatie		-65.850	-61.232	-57.137	-53.418	-49.871	-46.746	-44.147	-42.049	-40.513
Financieringsrente		-1.212.819	-988.586	-831.820	-691.602	-563.384	-448.052	-350.153	-268.643	-203.523
Totale Exploitatiekosten	-1.791.095	-1.521.522	-1.324.392	-1.147.384	-983.992	-837.499	-713.450	-610.559	-529.397	-457.670
Exploitatieresultaat	503.401	556.808	560.445	560.200	553.574	548.293	543.395	539.039	537.274	530.908
Exploitatierendement	2,0%	2,3%	2,5%	2,7%	2,9%	3,1%	3,4%	3,6%	3,8%	3,9%
Gemiddeld exploitatierendement	3,0%									
Uitpondresultaat na aflossing	1.143.647	2.740.208	2.570.057	2.420.058	2.376.271	2.117.369	1.856.918	1.570.513	1.256.554	1.306.407
Uitpondrendement	4,6%	11,4%	11,5%	11,7%	12,5%	12,1%	11,5%	10,4%	8,8%	9,7%
Gemiddeld uitpondrendement	10,4%									
Totaal Exploitatieresultaat en Uitpondresultaat na aflossing	1.647.048	3.297.016	3.130.502	2.980.258	2.929.845	2.665.662	2.400.313	2.109.553	1.793.828	1.837.316
Terugbetaling Bijengebracht kapitaal	-150.000	-1.800.000	-1.750.000	-1.700.000	-1.600.000	-1.400.000	-1.200.000	-1.000.000	-700.000	-700.000
Voor uitkering beschikbaar	1.497.048	1.497.016	1.380.502	1.280.258	1.329.845	1.265.662	1.200.313	1.109.553	1.093.828	1.137.316
Uitgekeerd rendement	6,0%	6,2%	6,2%	6,2%	7,0%	7,3%	7,4%	7,4%	7,7%	8,4%
Gemiddeld Uitgekeerd rendement	7,0%									

Tabel Gepronosticeerd Exploitatieresultaat en Uitgekeerd rendement (Bedragen in EUR)

4.7 HUROPBRENGST

De huuropbrengsten van de Objecten zijn de huursommen die de huurders aan het Fonds betalen. Gedurende de looptijd van het Fonds nemen de opbrengsten uit de verhuur in relatieve zin toe door indexatie, maar zullen de totale huuropbrengsten afnemen als gevolg van Uitponding. De huuropbrengsten van de Objecten voor het eerste jaar in het overzicht als vermeld in de vorige paragraaf 4.6 zijn bepaald rekening houdend met een indexatie die per 1 juli 2025 heeft plaatsgevonden

op basis van de in de huurovereenkomsten opgenomen indexatiebepalingen. Voor jaar 2 tot en met 10 worden deze huuropbrengsten jaarlijks geïndexeerd met 2,2%, als omschreven in paragraaf 4.9.5.

MUTATIELEEGSTAND

Gedurende de periode dat een huurovereenkomst van een individuele woning is beëindigd, voor de opzegging waarvan een opzegtermijn van (minimaal) een maand geldt, en het moment van de individuele verkoop van een woning dan wel het moment waarop deze opnieuw is verhuurd, bestaat de kans dat er sprake is van een korte, tijdelijke mutatieleegstand. In de rendementsprognose wordt uitgegaan van een periode van 2,5 maand mutatieleegstand per verkoop of wederverhuur van een individuele woning.

4.8 UITPONDING

Tenzij een woning opnieuw voor de verhuur wordt aangeboden kan Uitponning plaatsvinden wanneer een huidige huurder zijn huurovereenkomst opzegt, de huur om een andere reden is beëindigd en/of bij een rechtstreekse verkoop aan de huidige huurder. Het Uitpondresultaat is afhankelijk van (i) het aantal uitgeponde woningen, (ii) de verkoopopbrengst (Leegwaarde), (iii) de Verkoopkosten en (iv) de aflossing op de Financiering. De Leegwaarde, zijnde de verwachte opbrengstwaarde bij Uitponning, wordt jaarlijks geïndexeerd met 2,2%, zoals verder toegelicht in paragraaf 4.9.5.

VERGOEDING OVERDRACHTSBELASTING

Indien de levering van een uitgeponde woning plaatsvindt binnen 6 maanden na het moment dat het Fonds de Objecten 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 Uitponning zoals opgenomen in de rendementsprognose. Het aantal verkopen van individuele woningen betreft een inschatting van de Beheerder die is gebaseerd op de ervaring van de Beheerder, en betreft een inschatting van de mutatiegraad, welke 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 Uitponning. In de rendementsprognose is geen Uitponning van het Object Woerden opgenomen, zoals nader omschreven in paragraaf 3.7.

In jaar 1 dient het Fonds de Overbruggingsfinanciering af te lossen, derhalve is de aflossing relatief hoog en het Uitpondresultaat en derhalve het Uitpondrendement relatief laag.

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Woningen uitgepond per jaar	24	20	18	16	15	13	11	9	7	7
Mutatiegraad	14%	14%	14%	15%	16%	16%	17%	16%	15%	18%
Gemiddelde mutatiegraad	15%									
Gemiddelde verkoopprijs	332.871	342.492	349.299	359.680	369.215	372.243	378.873	385.990	391.100	399.705
Opbrengst Verkoop individuele woningen										
verkoopopbrengst	7.988.893	6.849.848	6.287.383	5.754.887	5.538.227	4.839.160	4.167.600	3.473.908	2.737.702	2.797.932
Aflossing Financiering	-6.589.819	-3.839.641	-3.451.788	-3.069.991	-2.893.613	-2.470.662	-2.082.809	-1.708.345	-1.320.492	-1.320.492
Kosten Verkoop individuele woningen										
Verkoopkosten	-147.296	-127.315	-117.704	-108.773	-105.319	-92.819	-80.490	-67.335	-53.396	-54.897
Performance Fee	-142.621	-142.684	-147.834	-156.066	-163.024	-158.310	-147.383	-127.714	-107.260	-116.136
Vergoeding overdrachtsbelasting	34.490									
Uitpondresultaat	1.143.647	2.740.208	2.570.057	2.420.058	2.376.271	2.117.369	1.856.918	1.570.513	1.256.554	1.306.407

Tabel uitpondresultaat (Bedragen in EUR)

4.8.1 UITPONDKOSTEN EN AFLOSSING

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

VERKOOPKOSTEN

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

- I. een begeleidingsvergoeding voor de Beheerder van 1,0% (exclusief btw) over de verkoopprijs van de betreffende woning;
- II. in het geval een externe makelaar in de arm wordt genomen 0,2% (exclusief btw) over de verkoopprijs voor het verkoop klaarmaken van de woning en het coördineren met de vertrekkende huurders en ingeschakelde makelaar; en
- III. eventuele bijkomende advieskosten en/of boetes bij vervroegde aflossing ter zake van de Financiering, welke kosten worden begroot op 0,25% (exclusief btw) van de verkoopprijs van betreffende woning.

De Beheerder brengt de vergoeding onder (II) alleen in rekening als een externe makelaar betrokken is bij de Uitponding. Afhankelijk van de omstandigheden kunnen de onder (III) vermelde kosten hoger of lager uitvallen. De Beheerder zal de werkelijk gemaakte kosten onder (III) aan het Fonds in rekening brengen. Indien de Beheerder voor de verkoop van een woning een externe 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 1,0% van de verkoopprijs, komt het meerdere ten laste van het Fonds. De begeleidingsvergoeding wordt verhoogd met btw dan wel met compensatie voor niet-afrekbare btw.

De Verkoopkosten zijn ook verschuldigd indien een Object wordt vervreemd bij een zodanige herstructurering van het Fonds dat de samenstelling van de belegging(en) van het Fonds wordt (worden) gewijzigd én de Participanten de mogelijkheid krijgen hun Participaties te laten inkopen.

PERFORMANCE FEE

Wanneer Uitponding plaatsvindt ontvangt de Beheerder een Performance fee van 15% (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. In jaar 1 dient het Fonds 90% van de bruto verkoopopbrengst van de Uitponding af te lossen op de Overbruggingsfinanciering.

4.9 EXPLOITATIEKOSTEN EN FONDSKOSTEN

4.9.1 EXPLOITATIEKOSTEN

De Exploitatiekosten zijn de kosten die direct verbonden zijn aan de verkrijging van de Bruto huuropbrengsten van de Objecten. 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 de Objecten. De vergoeding voor Vastgoedbeheer zal worden verhoogd met btw.

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

De werkzaamheden waarvoor de Beheerder voormelde beheervergoeding ontvangt staan omschreven in paragraaf 6.2.4. 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 de Objecten, zoals begeleiding van onderhouds-, renovatie-, verbouwings- en investeringsprojecten, die niet zijn begrepen in het planmatige, mutatie of gebudgetteerd onderhoud;
- begeleiding van gerechtelijke procedures, waarbij uitgesloten incasso's en kleine huurgeschillen;
- het opstellen van een uitgebreide meerjarenonderhoudsbegroting voor de Objecten;
- 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 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 www.duinweide.nl/downloads/.

EIGENAARSLASTEN

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

De Objecten worden 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 via de vereniging van eigenaars (VvE) van de Objecten 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" in paragraaf 4.6 is rekening gehouden met een jaarlijkse procentuele dotatie van de huuropbrengsten van 6%.

ADVISEURS

De advieskosten betreffen de controle van de Jaarrekening en het Jaarverslag door de externe accountant en eventuele advieskosten die aan de Objecten 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 35.000 per jaar (exclusief btw) en worden jaarlijks geïndexeerd met 2,2%.

ONDERHOUD

De jaarlijkse onderhoudskosten van de Objecten worden berekend op basis van een gedetailleerde meerjarige onderhoudsbegroting, opgesteld door Beauvastgoed Beheer. Het Fonds zal achterstallig onderhoud wat geconstateerd is gedurende het aankoopproces op korte termijn uitvoeren middels de opgehaalde Liquiditeiten. 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" in paragraaf 4.6 is op basis van een verwachte meerjarige onderhoudsbegroting rekening gehouden met een jaarlijkse procentuele dotatie van de huuropbrengsten van 6%. De onderhoudsvoorziening komt niet tot uitdrukking in de Jaarrekening omdat de vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen actuele waarde.

4.9.2 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 de 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. 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 Vergaderingen van Participanten, het overleg met de Bewaarder en de onderhandelingen met Financiers.

De werkzaamheden waarvoor de Beheerder de Fondsbeheervergoeding ontvangt staan omschreven in paragraaf 6.2.4.

KOSTENVERGOEDING STICHTING JURIDISCH EIGENAAR

Het Fonds zal de Stichting Juridisch Eigenaar een jaarlijkse kostenvergoeding betalen van in totaal EUR 1.000 (exclusief btw). Deze vergoeding kan worden geïndexeerd indien de werkelijke kosten hoger liggen.

EXTERNE FONDSKOSTEN

De externe jaarlijkse fondskosten worden begroot op EUR 30.000 (exclusief btw) en worden jaarlijks geïndexeerd met 2,2%. 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.

4.9.3 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 Fiscale Eenheid X).¹⁷ 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.

¹⁷ Hoge Raad 4 december 2020, ECLI:NL:HR:2020:1914.

Dit percentage wordt jaarlijks vastgesteld. In de rendementsprognoses van het Fonds is rekening gehouden met een percentage van 5% over de Fondsbeheervergoeding, zijnde het door de Beheerder gehanteerde percentage voor kalenderjaar 2025.

4.9.4 FINANCIERINGSRENTE

Over de Financiering moet rente worden betaald. In het rendementsmodel als opgenomen in de tabel “geprognosticeerd Exploitatieresultaat en Uitgekeerd rendement” in paragraaf 4.6 is rekening gehouden met een gemiddelde rente van 4,3% over de verschillende leningdelen gedurende de gehele looptijd van het Fonds. Door de aflossing bij Uitponing van de Objecten neemt de Financiering gedurende de looptijd van het Fonds af. De parameters van de Financieringen zijn opgenomen in paragraaf 4.3.

4.9.5 INDEXATIE VAN OPBRENGSTEN, KOSTEN EN WAARDES

De jaarlijkse indexering van de huren en de kosten van het Fonds (Exploitatiekosten en Fondskosten) volgt de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De indexatie van de Leegwaarde en Waarde in verhuurde staat van de Objecten is onder andere afhankelijk van de inflatie, marktomstandigheden en overheidsmaatregelen. In de rendementsprognose wordt gerekend met een gemiddelde jaarlijkse indexatie van 2,2% voor de huren, Leegwaarde en Waarde in verhuurde staat.

De streefnorm van de Europese Centrale Bank (ECB) betreft 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.¹⁸ Derhalve acht de Beheerder het inflatiebeleid van de ECB een goede indicator voor de toekomstige indexering.

De inflatie heeft de afgelopen jaren op een hoger niveau gelegen dan de 2,0% streefnorm van de ECB op de middellange termijn en ligt op dit moment nog steeds hoger. De in de rendementsprognose gemiddelde indexatie van 2,2% ligt tussen het inflatiescenario wat twee keer per jaar door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (“NRVT”) wordt gepubliceerd en onder andere door taxateurs wordt aangewend voor prognoses¹⁹ en de gemiddelde jaarlijkse inflatie van 2,3% over de afgelopen 30 jaar.²⁰

Een hogere indexatie leidt tot hogere huren, kosten en Netto-verkoopresultaat 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.

4.10 VERKOOP

De beleggingsperiode voor de Objecten is afhankelijk van (i) het verloop van de Uitponing en (ii) het optimale moment van verkoop van de Resterende woningen. Het Fonds heeft juridisch gezien een onbepaalde looptijd, maar de verwachte looptijd is circa tien jaar. Om een indruk te verschaffen wordt in deze paragraaf een verkoopprognose gegeven. In deze prognose is het scenario weergegeven dat de

¹⁸ www.dnb.nl/de-euro-en-europa/inflatie/ (geraadpleegd op 10 september 2025).

¹⁹ [Inflatiescenario Vastgoedindex september 2025 | NRVT](#) (geraadpleegd op 10 oktober 2025).

²⁰ BRON: CBS.nl consumentenprijsindex 1994 - 2023.

Resterende woningen van de Objecten bestaan uit 59 woningen en twee commerciële ruimtes en na 10 jaar worden verkocht.

De verkoopprijs betreft de getaxeerde Waarde in verhuurde staat, jaarlijks geïndexeerd met 2,2% zoals beschreven in paragraaf 4.9.5. De kostprijs (Fondsinvestering) is afgeleid uit de tabel “Fondsinvestering” (opgenomen in paragraaf 4.2).

Aantal woningen	59
Gemiddelde waarde in verhuurde staat	312.907
Subtotaal verkoopprijs	18.461.529
Commerciële ruimtes	969.624
Verkoopprijs	19.431.154

Tabel Overzicht verkoop Resterende woningen
(Bedragen in EUR)

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

Verkoopprijs	19.431.154
Kostprijs (Fondsinvestering)	-16.492.898
Bruto-verkoopresultaat	2.938.256
Verkoopkosten	-281.752
Niet verrekenbare Btw	-59.168
Netto-verkoopresultaat	2.597.336
Performance fee	-389.600
Btw compensatie	-19.480
Verkoopresultaat na Performance fee	2.188.256

Tabel Geprognosticeerd verkoopresultaat Resterende woningen (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

Bij verkoop van de Resterende woningen betaalt het Fonds de Beheerder een fee bestaande uit:

- I. een begeleidingsvergoeding voor de Beheerder van 1,2% (exclusief btw) over de verkoopprijs van 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 1,2% van de verkoopprijs, komt het meerdere ten laste van het Fonds. De begeleidingsvergoeding wordt verhoogd met btw dan wel met compensatie voor niet-aftrekbare btw.

De Verkoopkosten zijn ook verschuldigd indien een Object wordt vervreemd bij een zodanige herstructurering van het Fonds dat de samenstelling van de belegging(en) van het Fonds wordt (worden) gewijzigd én de Participanten de mogelijkheid krijgen hun Participaties te laten inkopen.

PERFORMANCE FEE

Wanneer de Resterende woningen worden verkocht, ontvangt de Beheerder een Performance fee van 15% (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 15% van het (fictieve) Netto-verkoopresultaat, mits het cumulatieve (fictieve) Netto-verkoopresultaat positief is.

4.10.1 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 Bijgebrecht kapitaal, zijnde het Bijgebrecht kapitaal bij aanvang van het Fonds minus de het Bijgebrecht kapitaal dat gedurende de looptijd van het Fonds is terugbetaald aan de Participanten.

Verkoopprijs	19.431.154
Performance fee	-389.600
Verkoopkosten	-281.752
Niet verrekenbare Btw / Btw compensatie	-78.648
Restschuld Financiering	-2.752.349
rusterend uitstaand Bijgebrecht kapitaal	-13.150.000
Netto kasstroom uit verkoop	2.778.805

Tabel geprognosticeerde einduitkering (Bedragen in EUR)

4.11 TOTAAL BELEGGERSENDEMENT

4.11.1 VERLOOP BIJEENGEBRACHT KAPITAAL

Het rendement wordt berekend over het nog niet terugbetaalde deel van het Bijengebracht kapitaal. In de rendementsprognose wordt ervan uitgegaan dat gedurende de looptijd van het Fonds het Exploitatieresultaat en het Uitpondresultaat 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 nog niet terugbetaalde deel van het Bijengebracht kapitaal van dat specifieke jaar wordt berekend. De Beheerder heeft getracht een optimaal 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 6.1.5 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	25.150.000	25.000.000	23.200.000	21.450.000	19.750.000	18.150.000	16.750.000	15.550.000	14.550.000	13.850.000
Terugbetaling Bijengebracht kapitaal	-150.000	-1.800.000	-1.750.000	-1.700.000	-1.600.000	-1.400.000	-1.200.000	-1.000.000	-700.000	-700.000
Resterend Bijengebracht kapitaal einduitkering										-13.150.000
Bijengebracht kapitaal einde periode	25.000.000	23.200.000	21.450.000	19.750.000	18.150.000	16.750.000	15.550.000	14.550.000	13.850.000	-

Tabel Verloop Bijengebracht kapitaal (Bedragen in EUR)

4.11.2 RENDEMENT

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

Het Totaal rendement bestaat uit het Uitgekeerd rendement en het Indirect rendement wat voortkomt uit de waardeverandering van de Objecten.

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Uitgekeerd rendement	1.497.048	1.497.016	1.380.502	1.280.258	1.329.845	1.265.662	1.200.313	1.109.553	1.093.828	1.137.316
	6,0%	6,2%	6,2%	6,2%	7,0%	7,3%	7,4%	7,4%	7,7%	8,4%
Netto kasstroom uit verkoop										2.778.805
Indirect rendement per Participatie										14,8%
Gemiddeld uitgekeerd rendement	7,0%									
Gemiddeld indirect rendement	1,5%									
Gemiddeld totaal rendement	8,5%									

Tabel geprognosticeerd gemiddeld Totaal Rendement (Bedragen in EUR) - exclusief belastingheffing bij de Participant

4.11.3 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 paragraaf 4.11.1, en is derhalve een goede maatstaf voor vergelijking met andere beleggingen.

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Beschikbaar voor uitkering	1.497.048	1.497.016	1.380.502	1.280.258	1.329.845	1.265.662	1.200.313	1.109.553	1.093.828	1.137.316
Terugbetaling Bijengebracht kapitaal	150.000	1.800.000	1.750.000	1.700.000	1.600.000	1.400.000	1.200.000	1.000.000	700.000	13.850.000
Netto kasstroom uit verkoop										2.778.805
Kasstroom Fonds	-25.150.000	1.647.048	3.297.016	3.130.502	2.980.258	2.929.845	2.665.662	2.400.313	2.109.553	1.793.828
IRR	7,5%									

Tabel geprognosticeerde kasstroom (Bedragen in EUR)

In bovenstaande 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: in paragraaf 4.6.

4.11.4 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
Uitgekeerd rendement	595	595	549	509	529	503	477	441	435	452
Terugbetaling Bijengebracht kapitaal	60	716	696	676	636	557	477	398	278	5.507
Totale kasstroom per participatie	655	1.311	1.245	1.185	1.165	1.060	954	839	713	7.064
Cumulatieve kasstroom per participatie	16.191									

Tabel geprognosticeerde kasstroom per Participatie van EUR 10.000 (Bedragen in EUR)

4.12 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 Verkrijgingsprijs van de Objecten: 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 de Objecten*: 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 rente op de Financiering(en);
- (iv) *het verloop van het Bijgeenbracht kapitaal*: de verdeling van de jaarlijkse uitkering in Uitgekeerd rendement en terugbetaling Bijgeenbracht kapitaal;
- (v) *de Uitponding*: de verkoopprijs, de hoogte van de aflossing, de Verkoopkosten en de Performance fee;
- (vi) *de verkoop van de Resterende woningen*: 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 huurderving of zelfs leegstand kan leiden);
- (iii) ontwikkelingen op de financiële markten (die gevolgen kunnen hebben voor de hoogte van de rente op Financiering(en) 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 de Objecten 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 de Objecten: de overdrachtsbelasting); en
- (vii) met betrekking tot de exploitatie van de Objecten: 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.

4.12.1 FINANCIERINGSRENTE

In de prognose van het Fonds wordt een gemiddelde rente op de Financiering van 4,3% aangehouden voor de gehele looptijd van het Fonds. Door de aflossing bij Uitponding 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 4.3. Tevens is een gedeelte van de Financiering gefinancierd met een variabele rente ten behoeve van een efficiënte aflossing van de Financiering bij de Uitponding.

Om de afhankelijkheid en gevoeligheid van het Uitgekeerd rendement van de rente op de Financiering tonen staat in onderstaande tabel een overzicht van het Uitgekeerd rendement indien de gemiddelde rente op de Financiering met 2,0% 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>
Financieringsrente hoger dan prognose	6,3%	5,7%
Financieringsrente in prognose	4,3%	7,0%
Financieringsrente lager dan prognose	2,3%	8,3%

Tabel financieringsrente

De financieringsrente is ook van invloed op het Indirect rendement, zoals beschreven in paragraaf 2.2.3. Een hogere financieringsrente kan namelijk leiden tot lagere opbrengst van de Resterende woningen, omdat een potentiële koper de hogere rentelast mee zal nemen in de waardebepaling.

4.12.2 MUTATIEGRAAD

Het Uitgekeerd rendement komt gedeeltelijk voort uit het Uitpondresultaat en derhalve de mutatiegraad van de Objecten. In het rekenmodel wordt rekening gehouden met een gemiddelde mutatiegraad van 15% per jaar. In de rendementsprognose is geen rekening gehouden met Uitponning van het Object Woerden, derhalve is de mutatiegraad berekend over 172 woningen, zijnde het totaal aantal woningen exclusief Object Woerden. Indien het Fonds geen woningen kan verkopen, doordat er geen huurovereenkomst wordt opgezegd of anderszins wordt beëindigd en/of de overheid maatregelen heeft geïntroduceerd tegen uitponnen zoals beschreven in paragraaf 2.2.1, zal het Uitgekeerd rendement volledig bestaan uit het Exploitatieresultaat. In dit geval lost het Fonds ook niet af op de Financiering en wordt er geen Bijengebracht kapitaal terugbetaald. Het Uitgekeerd rendement zal in dit geval 3,0% bedragen. Indien de mutatiegraad lager ligt dan 15%, maar er wel mutaties plaatsvinden zal het Uitgekeerd rendement tussen de 3,0% en 7,0% liggen en zal het Fonds minder Bijengebracht kapitaal terugbetalen, wat mogelijk ook in de opvolgende jaren leidt tot een lager Uitgekeerd rendement.

4.12.3 LEEGWAAARDE

Het Uitgekeerd rendement is afhankelijk van het Uitpondresultaat, welke in zekere mate afhankelijk is van de Leegwaarde van de Objecten. 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 2,2% zoals beschreven in paragraaf 4.9.5.

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

	<i>Geprognosticeerd gemiddelde Leegwaarde jaar 1-10</i>	<i>Geprognosticeerd gemiddeld Uitgekeerd rendement</i>
Leegwaarde 10% lager dan prognose	324.228	4,8%
Leegwaarde in prognose	360.254	7,0%
Leegwaarde 10% hoger dan prognose	396.279	9,2%
Leegwaarde stijgt niet	334.000	5,2%

Tabel Leegwaarde (bedragen in EUR)

4.12.4 VERKOOP

De onderstaande 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 de Objecten bestaan uit 59 woningen en twee commerciële ruimtes en na 10 jaar worden verkocht. De verkoopprijs in de prognose betreft de getaxeerde Waarde in verhuurde staat, jaarlijks geïndexeerd met 2,2%.

	<i>Verkoopprijs</i>	<i>Geprognosticeerd gemiddeld Uitgekeerd rendement</i>	<i>Geprognosticeerd gemiddeld Indirect rendement</i>	<i>Geprognosticeerd gemiddeld Totaal rendement</i>
Verkoopprijs 15% lager dan prognose	16.516.481	7,0%	0,2%	7,2%
Verkoopprijs in prognose	19.431.154	7,0%	1,5%	8,5%
Verkoopprijs 15% hoger dan prognose	22.345.827	7,0%	2,8%	9,7%

Tabel Verkoopprijs (bedragen in EUR)

4.13 UITKERINGSBELEID

Ieder kwartaal zal er - uitgaande van voldoende liquiditeiten - een rendementsuitkering aan de Participanten worden gedaan, naar evenredigheid van de door hen gehouden Participaties. De uitkering bestaat enerzijds uit het Uitgekeerd rendement en anderzijds uit de terugbetaling van het Bijengebracht kapitaal. Het Uitkeringsbeleid wordt jaarlijks voorgelegd tijdens de Vergadering van Participanten zoals beschreven in paragraaf 6.1.5.

In jaar één bedraagt het verwachte Uitgekeerde rendement 6,0%.

4.14 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	500.000									
Notariskosten	39.000									
Onderhoudsreserve	305.200									
Adviseurskosten	90.000									
Taxatiekosten	30.000									
Selectie- en structureringsvergoeding	1.050.000									
Marketing- en Informatiememorandumkosten	90.000									
Vergoeding Plaatsing	505.000									
Juridische- en toezichtrechtelijke kosten	70.000									
Financieringskosten	410.000									
Niet-verrekenbare BTW / BTW compensatie	341.307	89.224	83.674	78.745	74.886	69.397	64.207	59.013	54.212	132.068
Eigenaarslasten	137.670	124.700	113.090	102.455	92.254	83.148	75.411	68.976	64.000	59.315
Vastgoedbeheer	91.780	83.133	75.393	68.303	61.503	55.432	50.274	45.984	42.667	39.543
Onderhoud	137.670	124.700	113.090	102.455	92.254	83.148	75.411	68.976	64.000	59.315
Adviseurs	35.000	35.770	36.557	37.361	38.183	39.023	39.882	40.759	41.656	42.572
Fonds-kosten	30.000	30.660	31.335	32.024	32.728	33.448	34.184	34.936	35.705	36.490
Fondsbeheer	80.307	72.742	65.969	59.765	53.815	48.503	43.990	40.236	37.333	34.600
Verkoopkosten	115.839	99.323	91.167	83.446	80.304	70.168	60.430	50.372	39.697	322.322
Performance fee	142.621	142.684	147.834	156.066	163.024	158.310	147.383	127.714	107.260	505.737
Totaal kosten	4.201.393	802.935	758.110	720.621	688.951	640.575	591.170	536.966	486.530	1.231.962

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



5 FISCALE ASPECTEN

5.1 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.

5.2 FISCALE POSITIE VAN HET FONDS

5.2.1 FISCALE TRANSPARANTIE

Participanten wordt de mogelijkheid geboden om via het Fonds te beleggen in de verwerving van de Objecten, welke worden geëxploiteerd en uiteindelijk worden verkocht.

Participaties kunnen niet worden overgedragen, tenzij door middel van inkoop en uitgifte door de Stichting Juridisch Eigenaar overeenkomstig het in de artikelen 13 en 14 van de Fondsvoorwaarden bepaalde. Vanwege deze beperkte overdraagbaarheid van de Participaties kwalificeert het Fonds als een 'fiscaal transparant fonds' 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.

In het Belastingplan 2026 is aangekondigd dat de voorwaarden voor fiscale transparantie mogelijk per 1 januari 2028 (dan wel eerder op 1 januari 2027) zullen worden gewijzigd. Momenteel wordt niet verwacht dat de wijziging invloed hebben op de fiscale transparantie van het Fonds.

5.2.2 OMZETBELASTING

De verhuur van onroerende zaken is op grond van de hoofdregel vrijgesteld van btw. Echter, onder voorwaarden kan geopteerd worden voor een met btw belaste verhuur. Deze optie is uitsluitend mogelijk als zowel de verhuurder als de huurder daarmee instemmen én de huurder de onroerende zaak voor minimaal 90% (of in bepaalde sectoren 70%) gebruikt voor btw-belaste prestaties. Het Fonds zal derhalve alle woningen btw-vrijgesteld verhuren, aangezien niet wordt voldaan aan de voorwaarden om te opteren voor een met btw belaste verhuur. Dit betekent dat het Fonds (gedeeltelijk) geen recht heeft op aftrek van de aan haar in rekening gebrachte btw over kosten en investeringen die samenhangen met deze woningen. 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.

5.2.3 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% (2025) voor alle onroerende zaken en wordt berekend over de Aankoopprijs dan wel hogere waarde in het economische verkeer van het verkregen vastgoed. Het algemene tarief voor woningen wordt naar verwachting per 1 januari 2026 verlaagd naar 8%. Het 2% tarief geldt slechts bij verkrijging van een woning door een natuurlijk persoon die de woning als hoofdverblijf zal gaan gebruiken.

5.3 FISCALE POSITIE VAN PARTICULIERE PARTICIPANTEN

5.3.1 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 2025).

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.

5.3.2 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.

Het belastbare inkomen in Box 3 wordt bepaald op basis van een forfaitair rendement. Voor de bepaling van het forfaitaire rendement wordt de werkelijke samenstelling van het vermogen van de belastingplichtige gesplitst in drie categorieën, zijnde: banktegoeden, overige bezittingen en schulden.

Voor het jaar 2025 zijn de forfaitaire rendementen bepaald op:

- Banktegoeden: 1,44%
- Overige bezittingen: 5,88%
- Schulden: -/- 2,62%

Het percentage voor overige bezittingen staat daarbij vast. De overige percentages zijn nog voorlopig en zullen begin 2026 worden vastgesteld. In het Belastingplan 2026 is voorgesteld het forfaitaire rendement voor overige bezittingen per 1 januari 2026 te verhogen naar 7,78%.

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

Over het forfaitaire rendement wordt vervolgens 36% (2025) 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 57.684 per belastingplichtige ofwel voor partners EUR 115.368 (2025). In het Belastingplan 2026 is voorgesteld het heffingsvrije vermogen per 1 januari 2026 per belastingplichtige te verlagen naar EUR 51.396 (EUR 102.792 voor partners).

ONTWIKKELINGEN IN BOX 3

De Hoge Raad heeft op 24 december 2021 (Kerstarrest) geoordeeld dat de vermogensrendements-heffing 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.

Op 8 september 2023 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). Gestreefd wordt om het nieuwe Box 3-stelsel vanaf 2028 in werking te laten treden.

Op 6 juni 2024 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 waardeinstijgingen 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.

Naar aanleiding van de genoemde arresten van de Hoge Raad heeft de wetgever op 14 juli 2025 de Wet tegenbewijsregeling box 3 in werking doen treden. Op grond van deze wet is een tegenbewijsregeling in de wet opgenomen en is de Wet Inkomstenbelasting 2001 gewijzigd, op grond waarvan belastingplichtigen hun werkelijk rendement (zoals gedefinieerd in deze arresten) kunnen doorgeven aan de Belastingdienst. De Belastingdienst stelt hiertoe, vanaf de zomer van 2025 het formulier 'Opgaaf Werkelijk Rendement' beschikbaar. Met dit formulier kunnen belastingplichtigen hun werkelijke rendement berekenen en wanneer deze lager is dan het forfaitaire rendement deze versturen naar de Belastingdienst.

5.3.3 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 2025.

5.4 FISCALE POSITIE VAN VENNOOTSCHAPSBELASTINGPLICHTIGE PARTICIPANTEN

5.4.1 VENNOOTSCHAPSBELASTING

In Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen zijn naar het huidige recht in 2025 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 de Objecten 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, ook wel bekend als de earningstrippingmaatregel. Deze maatregel beperkt de aftrek van rente bij vennootschapsbelastingplichtigen indien het saldo van de verschuldigde en ontvangen rente meer bedraagt dan EUR 1.000.000, dan wel 24,5% (2025) van de fiscale EBITDA indien hoger.

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.

De participerende ondernemer/rechtspersoon, doch niet de participerende resultaatsgenieter, kan boekwinsten behaald bij de vervreemding van bedrijfsmiddelen onder voorwaarden doteren aan een herinvesteringsreserve en daarmee belastingheffing uitstellen. Voor winst bij de verkoop van voorraden kan geen herinvesteringsreserve worden gevormd.

De Hoge Raad besliste op 30 september 2005 voor een vastgoedbeleggingsvennootschap die voor de vennootschapsbelasting een herinvesteringsreserve had gevormd voor de behaalde boekwinst bij de verkoop van het voorheen door haar in volle eigendom gehouden en verhuurde bedrijfspand met ondergrond, dat zij deze herinvesteringsreserve mocht afboeken op een investering in een vastgoed-CV. Deze uitspraak ondersteunt de stelling dat een vastgoedbeleggingsvennootschap een herinvesteringsreserve kan aanwenden bij participatie in een fiscaal transparant fonds. Bovendien kan zij in beginsel een herinvesteringsreserve vormen voor haar aandeel in de eventuele toekomstige verkoopwinst bij verkoop van de onroerende zaken van het fonds, omdat verhuurd vastgoed in de regel als een bedrijfsmiddel wordt gezien.

Om een herinvesteringsreserve te kunnen vormen en aan te wenden, moet er aan bepaalde voorwaarden voldaan worden. Dit is uitdrukkelijk de verantwoordelijkheid van iedere Participant. Onderstaand worden deze voorwaarden summier besproken.

HERINVESTERINGSVOORNEMEN

De participerende ondernemer/rechtspersoon mag slechts een winst, gerealiseerd met de verkoop van een bedrijfsmiddel, reserveren indien het voornemen bestaat om binnen een termijn van drie jaren na het boekjaar van vervreemding te herinvesteren. Dit vervangingsvoornemen dient aantoonbaar te zijn. Komt het voornemen om te vervangen in enig jaar te vervallen, dan dient in dat jaar de reserve aan de fiscale winst te worden toegevoegd.

BOEKWAARDE-EIS

De afboeking van een herinvesteringsreserve mag er niet toe leiden dat de fiscale boekwaarde van het bedrijfsmiddel waarin is geherinvesteerd of de gezamenlijke boekwaarden van meerdere bedrijfsmiddelen waarin is geherinvesteerd lager wordt dan de fiscale boekwaarde van het vervreemde bedrijfsmiddel ter zake waarvan de reserve is gevormd.

VERVANGINGSEIS

Vastgoed is een duurzaam bedrijfsmiddel, hetgeen betekent dat er voor fiscale doeleinden een afschrijvingsperiode van langer dan tien jaar geldt of dat er in het geheel niet wordt afgeschreven (bijvoorbeeld grond). Bij de aanschaf van een vervangend duurzaam bedrijfsmiddel mag slechts een reserve worden afgeboekt die is gevormd bij de vervreemding van een bedrijfsmiddel met eenzelfde economische functie. In casu kan een bestaande herinvesteringsreserve bij het nemen van een Participatie in het Fonds alleen worden benut en worden afgeboekt op het aandeel in de kostprijs van het beleggingsvastgoed van het Fonds, indien de Participant die herinvesteringsreserve heeft gevormd uit de verkoopwinst van ander beleggingsvastgoed. Om te bepalen of het vervangend pand “eenzelfde economische functie” heeft als het te vervangen pand, is in beginsel het geheel van feitelijke omstandigheden bepalend. Het begrip vervanging wordt hierbij ruim uitgelegd.

TERMIJN

De herinvestering moet plaatsvinden in het boekjaar waarin de boekwinst op het oorspronkelijke bedrijfsmiddel werd gerealiseerd, of in een van de drie daaropvolgende boekjaren. Slechts in uitzonderingsgevallen kan deze termijn worden verlengd.

Participanten wordt geadviseerd contact op te nemen met hun fiscaal adviseur om te toetsen of zij voldoen aan alle voorwaarden voor toepassing van de HIR en om het optimale aantal Participaties te bepalen.

5.4.2 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.

5.5 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.



6 FONDSSTRUCTUUR, BEHEER EN GOVERNANCE

6.1 HET FONDS

6.1.1 FONDS VOOR GEMENE REKENING ("FGR")

Het Fonds is een closed-end fonds voor gemene rekening en wordt aangeduid met de naam: Duinweide Woningen 4. Het Fonds is gevormd voor onbepaalde tijd. Het Fonds is geen rechtspersoon en vormt geen maatschap, vennootschap onder firma of commanditaire vennootschap, openbare of stille vennootschap of enige (andere) vorm van personenvennootschap, 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 wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden die van toepassing zijn op de rechtsverhouding tussen de Beheerder, de Juridisch Eigenaar en iedere Participant afzonderlijk, waarbij de Participanten nadrukkelijk beogen geen onderlinge samenwerking, een of meer overeenkomsten tussen hen onderling of een gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek aan te gaan.

Het Fonds is niet beursgenoteerd; de Participaties zijn echter wel verhandelbaar - zij het beperkt, zie paragraaf 7.4 - 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 in de Objecten.

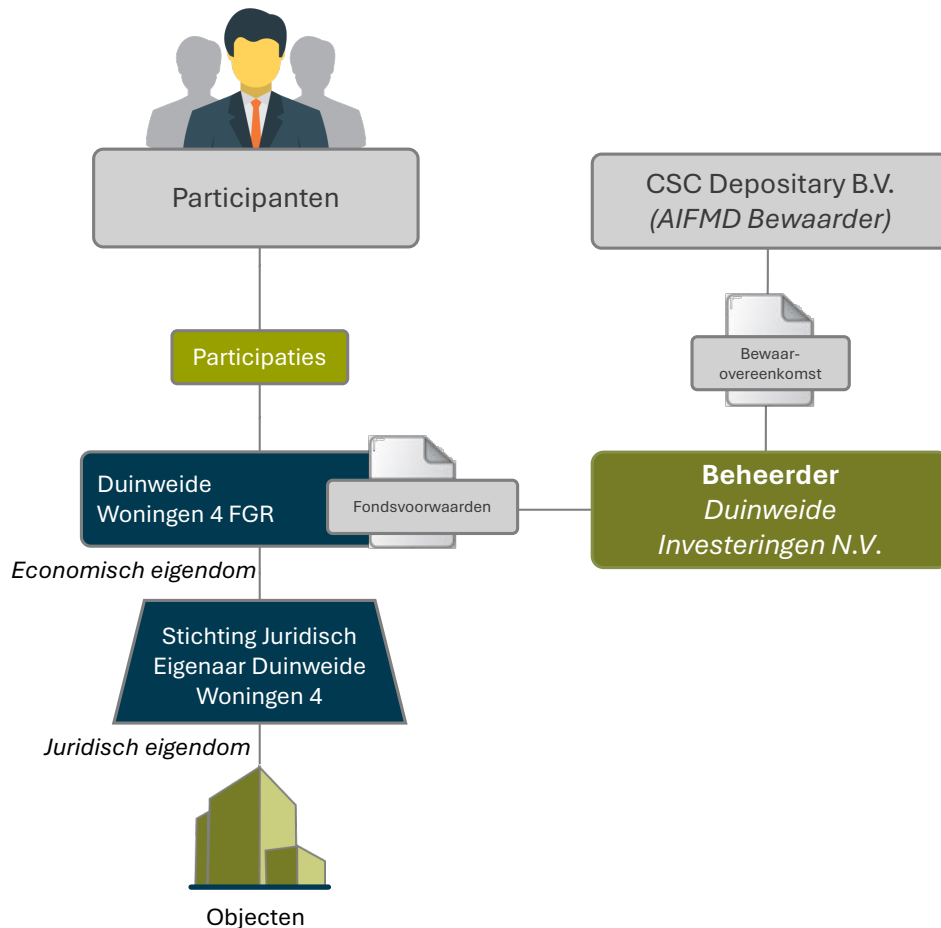
6.1.2 STICHTING JURIDISCH EIGENAAR

Aangezien het Fonds als een fonds voor gemene rekening geen rechtspersoon is, kan zij (juridisch) geen goederen in eigendom hebben. Om die reden worden de Objecten gehouden door Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Woningen 4. Deze stichting heeft als enig statutair doel: het houden van de juridische gerechtigdheid tot de activa en passiva van het Fonds. Het bestuur van de Stichting Juridisch Eigenaar wordt gevormd door de Beheerder.

Alle goederen die deel uitmaken of gaan uitmaken van het Fonds zijn respectievelijk worden ten titel van beheer verkregen door de Stichting Juridisch Eigenaar ten behoeve van de Participanten. Rekeningen en rechten op naam zullen ten naam staan van de Stichting Juridisch Eigenaar. Verplichtingen die deel uitmaken of deel gaan uitmaken van het Fonds zijn respectievelijk worden aangegaan op naam van de Stichting Juridisch Eigenaar.

6.1.3 JURIDISCH STRUCTUUROVERZICHT

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



6.1.4 PARTICIPANTEN EN PARTICIPATIES

Een Participatie vormt een (niet-nominale) vordering op de Stichting Juridisch Eigenaar ter grootte van de Fondsactiva minus de Fondspassiva, gedeeld door het totale aantal uitgegeven en uitstaande Participaties. Bedoelde (niet-nominale) vordering op de Stichting Juridisch Eigenaar wordt niet eerder opeisbaar dan op de dag van uitkering van het liquidatie-overschot zoals bepaald in artikel 21.3 van de Fondsvoorwaarden. Een Participatie luidt op naam en vertegenwoordigt, met inachtneming van de Fondsvoorwaarden, de facto de economische gerechtigdheid tot het Fonds. Daarnaast zijn aan de Participaties de zeggenschapsrechten verbonden als bepaald in de Fondsvoorwaarden.

Alle voor- en nadelen, die economisch aan het Fonds zijn verbonden, komen ten gunste respectievelijk ten laste van een Participant, naar verhouding van het aantal Participaties waartoe hij gerechtigd is. Een Participant is niet aansprakelijk voor de verplichtingen van de Beheerder en de Stichting Juridisch Eigenaar en draagt niet verder in de verliezen van het Fonds dan tot het bedrag dat voor de Participaties is of moet worden betaald als tegenprestatie voor de verkrijging van 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.

6.1.5 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 balans en de winst- en verliesrekening, voorzien van een toelichting, besproken en ter vaststelling voorgelegd aan de Vergadering van Participanten;
- c. verlening van décharge aan de Beheerder tijdens het afgelopen boekjaar geagendeerd, voor zover het beheer uit de Jaarrekening over het afgelopen boekjaar blijkt en waarover de Vergadering van Participanten besluit;
- d. de begroting en het uitkeringsbeleid van het lopend boekjaar besproken en ter goedkeuring voorgelegd aan de Vergadering van Participanten;
- e. ieder onderwerp behandeld, dat op de oproepingsbrief van de desbetreffende vergadering staat vermeld.

Over de vaststelling als bedoeld onder b, de verlening van décharge als bedoeld onder c en het goedkeuren van de begroting en het uitkeringsbeleid van het lopend boekjaar als bedoeld onder d, besluit de Vergadering van Participanten bij gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen.

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 de Stichting Juridisch Eigenaar, zal binnen vier weken een Vergadering van Participanten worden bijeengeroepen waarin een nieuwe beheerder of juridisch gerechtigde tot de Fondsactiva en Fondspassiva zal worden benoemd.

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

Op voorstel van de Beheerder kunnen besluiten van de Vergadering van Participanten schriftelijk worden genomen, in plaats van in een vergadering.

Buitengewone Vergaderingen van Participanten worden verder gehouden als de Beheerder het wenselijk acht of op verzoek van één of meer Participanten die (gezamenlijk) ten minste twintig procent (20%) van het aantal uitgegeven Participaties vertegenwoordigen (zie voor deze laatste regeling artikel 19.5 onder (b) van de Fondsvoorwaarden).

De volgende besluiten zijn afhankelijk van de goedkeuring door de Vergadering van Participanten, met een gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen:

- (i) goedkeuring van het jaarverslag en de balans en de winst- en verliesrekening (Jaarverslag) over het voorgaande boekjaar;
- (ii) verlening van décharge aan de Beheerder voor het beleid over het voorgaande boekjaar;
- (iii) goedkeuring van de begroting en het uitkeringsbeleid van het lopend boekjaar;
- (iv) verkoop van een of meerdere Objecten, tenzij het een Uitponding betreft;
- (v) vervreemding van een of meerdere Objecten (door middel van verkoop of in het kader van een herstructurering waarbij de samenstelling van de belegging(en) van het Fonds wordt (worden) gewijzigd én de Participanten de mogelijkheid krijgen hun Participaties te verkopen);
- (vi) wijziging van de Fondsvoorwaarden en wijzigingen van het Beleggingskader;
- (vii) het aangaan van een transactie door het Fonds waarbij er sprake is van een tegenstrijdig belang;
- (viii) ontbinding van het Fonds;
- (ix) een belangrijke wijziging in het maximale bedrag aan Financieringen; en
- (x) benoeming van een nieuwe beheerder of juridisch gerechtigde tot de Fondsactiva en Fondspassiva bij het aftreden, ontbinding of anderszins defungeren van de Beheerder of een Juridisch Eigenaar.

De besluiten (i) tot en met (ix) kunnen alleen worden genomen op voorstel van de Beheerder.

Voor wat betreft het wijzigen van de Fondsvoorwaarden als bedoeld onder punt (vi) hierboven is een wijziging van de waarderingsgrondslagen als bedoeld in hoofdstuk 8 van het Informatiememorandum (wat neerkomt op een wijziging van de strekking van artikel 11.3 van de Fondsvoorwaarden) een uitzondering. Voor deze wijzigingen is geen voorafgaande goedkeuring vereist van de Vergadering van Participanten. Een voorgenomen wijziging van de waarderingsgrondslagen komt aan de orde tijdens de jaarvergadering waarin het jaarverslag en jaarrekening van het Fonds ter goedkeuring aan de Participanten worden voorgelegd.

6.1.6 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.

Als Bijlage B is het onderzoeksrapport van de accountant opgenomen in dit Informatiememorandum, waarin de accountant verklaart dat naar zijn oordeel de geprognosticeerde rendementscijfers 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 4 en de gegevens waarop deze veronderstellingen zijn gebaseerd.

6.1.7 BOEKJAAR EN JAARREKENING

Het boekjaar van het Fonds loopt van 1 januari tot en met 31 december. Het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2026. 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 en in de jaarlijkse Vergadering van Participanten besproken en vastgesteld.

6.1.8 UITPONDING, VERKOOP VAN RESTERENDE WONINGEN EN ONTBINDING

De Beheerder is zelfstandig bevoegd tot Uitponing te besluiten en daartoe over te gaan. De Vergadering van Participanten heeft over dit onderwerp geen zeggenschap.

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. In de rendementsprognose is het scenario weergegeven dat de Resterende woningen van de Objecten bestaat uit 59 woningen en twee commerciële ruimtes en na 10 jaar worden verkocht. De Beheerder kan de Vergadering van Participanten ook voorstellen om tussentijds een of meer van de Objecten (als geheel) te verkopen.

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 Objecten te vervreemden en alle schulden van het Fonds te voldoen.

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

- a. aan de Beheerder een *Performance fee* van 15% (vrijgesteld van btw) over het Netto-verkoopresultaat bij de vervreemding 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.

6.2 DE BEHEERDER

6.2.1 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: 724500MBKW2Mo3O4J778. Op de Beheerder is Nederlands recht van toepassing.

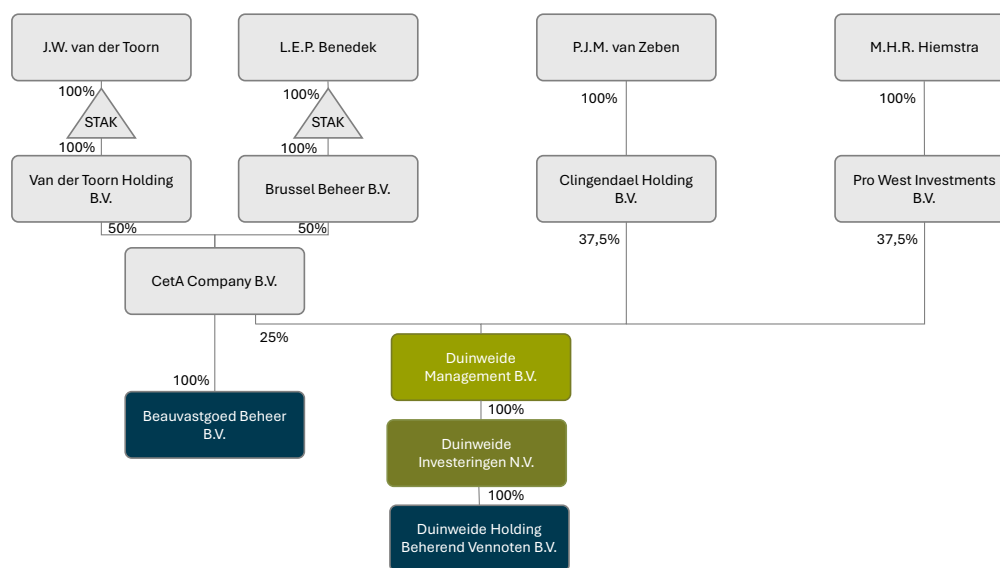
Uit hoofde van de Fondsvoorwaarden is de Beheerder belast met het beheer van de vermogensbestanddelen van het Fonds, in het bijzonder de Objecten en de Participaties.

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 sub a van de 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.

6.2.2 DE GROEP

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



De aandelen in de Beheerder worden gehouden door:

- CetA Company (25%), gevestigd te Alphen aan den Rijn, van welke vennootschap de aandelen worden gehouden door;
 - Brussel Beheer B.V. (50%), 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. (50%), 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;
- Clingendael Holding B.V. (37,5%), gevestigd te 's-Gravenhage, van welke vennootschap P.J.M. van Zeben de enig economische gerechtigde is;
- Pro-West Investments B.V. (37,5%), gevestigd te Amsterdam, van welke vennootschap M.H.R. Hiemstra de enig economische gerechtigde is.

De besluiten van de algemene vergadering van aandeelhouders van de Beheerder, zijnde Duinweide Management B.V., behalve in de gevallen waarin bij de statuten een grotere meerderheid is voorgeschreven, worden 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. Drie van de vier uiteindelijke aandeelhouders, te weten de heer Benedek, de heer van Zeven en de heer Hiemstra zijn tevens bestuurder en beleidsbepaler van de Beheerder.

6.2.3 HET BESTUUR

Het bestuur van de Beheerder bestaat uit de volgende vijf 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 risk management.

2. Pieter J.M. van Zeven

Pieter van Zeven 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, sinds 2021 als commercieel directeur en vanaf 2025 tevens als aandeelhouder. Derhalve heeft hij ruime ervaring in het behartigen en uitdragen van de commerciële belangen van de Beheerder, waar hij - mede met Marc Hiemstra - voor verantwoordelijk is binnen de Beheerder. Dit betekent dat hij in die rol verantwoordelijk is 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.

3. 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 binnen de Beheerder verantwoordelijk voor compliance.

4. Bas C. Francken

Bas Francken is geboren in Alphen aan den Rijn en begon in 2012, na het afronden van de opleiding HBO Accountancy, aan zijn loopbaan bij Heineken Nederland. Hier voerde hij twee jaar controlewerkzaamheden uit, specifiek gericht op klantafspraken en administratieve invoer. Vervolgens startte Bas in 2014 bij Deloitte Accountants als accountant in opleiding, terwijl hij dual de Master-opleiding Accounting & Control aan Nyenrode volgde. Gedurende deze periode maakte hij deel uit van diverse controleteams bij verschillende soorten ondernemingen, wat een zeer leerzame en dynamische tijd was. Na het behalen van zijn Master-opleiding werd Bas in 2017 benaderd door Duinweide Investerings voor de functie van controller. Sindsdien werkt hij bij Duinweide Investerings, waar hij tussen 2019 en 2022 de post-Master Executive Master Finance & Control aan Nyenrode volgde. In 2022 is hij ingeschreven als Register Controller (RC) bij de Vereniging van Register Controllers. Bas is als CFO verantwoordelijk voor de financiële huishouding en de bijbehorende interne en externe rapportages, zowel voor de Beheerder als de beheerde fondsen. Door zijn lange betrokkenheid bij de organisatie kent hij de administraties, participanten, objecten en historie wat bijdraagt aan het dagelijks financieel beheer. Verder heeft hij, mede te danken aan zijn vooropleidingen, affiniteit met de administratieve organisatie en interne beheersing, inclusief de participantenadministratie en IT.

5. Marc H.R. Hiemstra

Marc Hiemstra is geboren te Amstelveen en heeft ruim 25 jaar werkervaring in de commerciële vastgoedsector. Na het behalen van zijn titel Nederlands Recht aan de Universiteit van Amsterdam, specialisatie Vastgoed, is hij in 1998 gestart als vastgoed jurist bij DAS Rechtsbijstand, waarna hij is overgestapt naar Healey & Baker, de voorganger van Cushman & Wakefield. Marc is begonnen op afdeling taxaties en heeft vervolgens de overstap gemaakt naar de Capital Markets. Binnen Capital Markets was hij verantwoordelijk voor retail beleggingen. Na de afronding van Master of Real Estate opleiding aan de Universiteit van Amsterdam in 2006 heeft Marc de overstap gemaakt naar de eigenaarszijde van het commerciële vastgoed. In zijn functie als Director Real Estate was hij verantwoordelijk voor Ronstreet Properties. Deze portfolio, met 400 miljoen assets under management, bestond uit winkelpanden in de Benelux en Zwitserland. Naast deze functie was Marc, in de functie van Director Real Estate WE International, ook verantwoordelijk voor het contractmanagement van Logo International. Hieronder vielen o.a. de merken WE Fashion, O'Neill en Van Gils.

In 2009 is Marc begonnen als zelfstandig vastgoed adviseur. Hij hield zich bezig met de aan- en verkoop van winkels en winkelcentra in Nederland. In 2013 voelde Marc aan dat er binnen winkelbeleggingen, behoefte was aan een niche vastgoed advieskantoor voor supermarkten en winkelcentra. Samen met Tjerk van Leusden is hij SuperVastgoed gestart, waar hij verantwoordelijk was voor het beleggingsteam. Sinds januari 2025 is Marc CEO van Duinweide en verantwoordelijk voor de algemene bedrijfsvoering en de Convenience portefeuille.

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.

6.2.4 TAKEN EN BEVOEGDHEDEN BEHEERDER

De Beheerder is belast met de aan- en verkoop en het beheer van de Objecten. De Beheerder zal bij het beheren 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 de 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 de Objecten
- (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 de Objecten, het verzorgen van het dagelijks technisch beheer van de Objecten 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 de Objecten en andere goederen van het Fonds

De Beheerder heeft deze werkzaamheden ondergebracht bij Beauvastgoed Beheer, welke een 100% dochteronderneming betreft van CetA Company B.V., welke tevens (indirect) aandelen houdt in de Beheerder.

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 de Objecten;
- (iii) het aangaan van een of meer Financieringen in verband met de verkrijging of herfinanciering van de Objecten en de vestiging van zekerheidsrechten die hiermee verband houden;
- (iv) het openen van één of meer bankrekeningen ten name van de Stichting Juridisch Eigenaar 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 periodieke waardering van de Objecten;
- (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) uitkeringen 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 Vergadering van Participanten;
- (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, en de belastingdienst;
- (xiv) taxatie van de Objecten door de Beheerder op basis van een intern DCF-model (discounted cashflow), dat wordt gereflecteerd aan de externe taxaties van de taxateur(s);
- (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.

6.2.5 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 6.2.6;

- het Vastgoedbeheer op een wijze zoals nader omschreven in paragraaf 6.2.7 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.

6.2.6 ADMINISTRATEUR

Overeenkomstig het bepaalde in de overeenkomst met de Administrateur zorgt de Administrateur onder toezicht van de Beheerder 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 register van Participanten;
- cliëntenonderzoek (CDD) 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.

6.2.7 VASTGOEDBEHEER

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 betreft 100% dochteronderneming van CetA Company B.V., welke tevens (indirect) aandelen houdt in de Beheerder.

Beauvastgoed Beheer beheert de Objecten 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 de Objecten 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 residentieel en commercieel vastgoed.

De Beheerder betaalt Beauvastgoed Beheer voor het Vastgoedbeheer een markconforme, vooraf vastgestelde, vergoeding van 4,0% (exclusief btw) over de gefactureerde huursom (exclusief servicekosten). Deze kosten zullen worden voldaan uit de vastgoedbeheervergoeding zoals beschreven in paragraaf 4.9.1 van dit Informatiememorandum. Indien bij de Uitponding een externe makelaar wordt ingeschakeld zal de Beheerder 0,2% (exclusief btw) over de verkoopprijs in rekening brengen aan het Fonds en deze betalen aan Beauvastgoed Beheer voor het verkoop klaarmaken van de woning en het coördineren met de vertrekkende huurders en ingeschakelde makelaar.

6.2.8 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 Vastgoedbeheer ingeschakeld, zoals omschreven in paragraaf 4.9.1 van dit Informatiememorandum. Beauvastgoed Beheer heeft belang bij het in beheer houden van de Objecten 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 Performance fee te verdienen. De Beheerder betaalt Beauvastgoed Beheer voor het Vastgoedbeheer een markconform, vooraf vastgestelde, vergoeding van 4,0% (exclusief btw) over de facturerde huursom (exclusief servicekosten). Ook ontvangt zij een vergoeding voor de verhuur van woningen, het opstellen van MJOB's en voor overige zaken die zijn beschreven in paragraaf 4.9.1 en waarvan de tarieven zijn te vinden in de tarievenkaart. Over het beleid ten aanzien van het Vastgoedbeheer 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 de Objecten. 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 welslagen van deze uitgifte van Participaties. De Beheerder heeft echter ook een belang bij verkoop van de Objecten omdat daardoor een goed Totaal rendement voor de Participanten en een hoge Performance fee voor de Beheerder kan worden gerealiseerd.
- **Overige beleggingsinstellingen** die door de Beheerder worden beheerd, zijnde Duinweide Woningen FGR, Duinweide Woningen 3 FGR, Duinweide Supermarkten FGR, Duinweide Supermarkten 2 FGR, Uniewijk Vastgoed CV, Westland Vastgoed CV, Rivierburcht Vastgoed FGR en Burgwijk Vastgoed FGR. 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, aan de Beheerder gelieerde partijen, of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen 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 zulk een tegenstrijdig belang voordoet is in dat verband de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist.

6.2.9 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.

6.2.10 OVERIGE DUINWEIDE FONDSEN

De Beheerder heeft - naast dit Fonds - acht fondsen, genaamd Duinweide Woningen FGR, Duinweide Supermarkten FGR, Duinweide Supermarkten 2 FGR, Uniewijck Vastgoed CV, Westland Vastgoed CV, Rivierburcht Vastgoed FGR, Burgwijck Vastgoed FGR en Duinweide Woningen 3 FGR die thans nog beheerd worden, met succes geplaatst. In onderstaande tabel zijn de gerealiseerde gemiddelde rendementen op jaarbasis 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>
Groenewijck Vastgoed	2011	2018	7,2%	7,2%	8,1%	8,5%	8,3%	8,3%
Boschwijck Vastgoed	2012	2020	7,4%	7,3%	8,3%	9,7%	7,9%	8,5%
Hoogwijck Vastgoed	2012	2018	7,7%	7,9%	8,7%	11,0%	8,6%	10,2%
Parkwijck Vastgoed	2014	2019	7,0%	6,7%	7,7%	7,6%	7,4%	7,3%
Haaghoeve Woningen	2015	2020	5,3%	5,5%	6,9%	16,2%	6,2%	11,6%
Borghwijck Vastgoed	2013	2021	7,2%	9,3%	8,0%	11,2%	7,7%	10,4%
Elswijck Vastgoed	2015	2020	7,0%	7,1%	7,1%	11,0%	7,9%	10,1%
Sonnewijck Vastgoed	2014	2022	7,2%	7,3%	7,9%	10,6%	7,7%	8,5%
Rietwijck Vastgoed	2015	2023	7,5%	7,6%	8,9%	14,5%	8,9%	14,5%
Leidsewijck Vastgoed	2017	2025	7,6%	7,8%	8,6%	10,8%	8,4%	9,6%
Oostwijck Vastgoed	2019	2025	5,9%	6,4%	6,8%	8,8%	6,7%	8,9%

Tabel Gerealiseerde rendementen en IRR

6.2.11 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 van de Beheerder. Deze controleverklaring zal aan het Jaarverslag worden gehecht, en het Jaarverslag wordt op de Website geplaatst. Daarnaast speelt Forvis Mazars Accountants N.V. een rol bij het beoordelen van de rendementsprognose van dit Informatiememorandum.

6.3 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 11, 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 een honderd procent en rechtstreekse dochtermaatschappij van Intertrust Group 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.

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

6.3.1 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;
- Erop toezien dat de berekening van de Intrinsieke waarde van het Fonds correct is;
- Het erop toezien dat na verkoop van (een gedeelte van) de Objecten betaling aan het Fonds geschiedt binnen de gestelde termijn;
- Het bewaken van de cash flows van het Fonds en het identificeren van onregelmatigheden.

6.3.2 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 is het voorzienbaar dat geen bewaarnemingstaken van dit type uitgevoerd zullen worden.

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.

6.4 WIJZIGINGEN IN DE FONDSVOORWAARDEN EN HET BELEGGINGSKADER

De Fondsvoorwaarden alsook het Beleggingskader kunnen op voorstel van de Beheerder worden gewijzigd door de Beheerder en de 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 of het Beleggingskader bekend aan het (e-mail) adres van iedere Participant alsmede op zijn Website. De Beheerder licht (het voorstel tot) de wijziging toe in de e-mail en op zijn Website. Indien de uiteindelijke wijziging 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.

Zoals beschreven in paragraaf 6.1.5 is voor een wijziging van de waarderingsgrondslagen zoals opgenomen in de Fondsvoorwaarden en als bedoeld in hoofdstuk 8 van het Informatiememorandum, geen goedkeuring van de Vergadering van Participanten vereist. Een wijziging van de Fondsvoorwaarden als hier bedoeld wordt onverwijld bekendgemaakt op de Website en aan het (e-mail) adres van de Participanten.

Een wijziging in de Fondsvoorwaarden of het Beleggingskader treedt niet eerder in werking dan na de bekendmaking daarvan op de wijze als hiervoor bedoeld.

6.5 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 zijn niet aansprakelijk voor een bedrag hoger dan de door hen gedane inleg in het Fonds. Participanten zijn daarnaast niet aansprakelijk voor verplichtingen van de Beheerder, de Stichting Juridisch Eigenaar, de Bewaarder of het Fonds. Op de verhouding tussen elke Participant afzonderlijk 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 ontstaan in verband met de Fondsvoorwaarden, zullen worden beslecht door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening te Den Haag of, indien het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening niet bevoegd is, door arbitrage overeenkomstig het reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.

Alle geschillen die voortvloeien uit het aanbieden van Participaties zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam.

6.6 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:
 - 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 ondubbelzinnig toelichten in dit Informatiememorandum;
 - 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 11.
- c. De Beheerder heeft een beleid inzake privé beleggingstransacties voor werknemers, bestuurders en nauw verboden personen, met als doel vermenging van zakelijke en privébelangen te vermijden. Dit is nader toegelicht in paragraaf 7.1.
- d. De Beheerder heeft een externe compliance officer aangesteld, welke toeziet op o.a. het naleven van de AIFM-richtlijn, alsmede op het vornoemde interne beleid.

6.7 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 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.

6.8 OVERIGE GOVERNANCE

6.8.1 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.

6.8.2 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.

6.9 DUURZAAMHEID

6.9.1 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.

6.9.2 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, CO₂-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. Extreme weersomstandigheden zoals overstromingen, hittegolven of storm kunnen leiden tot schade aan de Objecten. De Objecten Hoorn, Dordrecht, Woerden en Gouderak liggen in een risicogebied met een middelgrote kans op overstroming.²¹
2. Wijzigingen in (toekomstige) wet- en regelgeving: De Objecten zijn gebouwd in de periode 1972 tot 2011, en voldoen derhalve niet aan de meest recente duurzaamheidseisen. De mogelijkheid bestaat dat in de toekomst de vastgoedmarkt 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.

6.9.3 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 de Objecten te voorkomen en/of te mitigeren, doet de Beheerder vooraf gedegen onderzoek naar de duurzaamheidsaspecten van een Object. De Beheerder heeft in paragraaf 2.3.3 de mogelijke duurzaamheidsrisico's in kaart gebracht.

²¹ [Overstroming - Risicokaart](#) (geraadpleegd op 15 september 2025).

DE BEHEERDER EN SOCIAL

De Beheerder hanteert voor haar medewerkers een gedragscode waarin integriteit, transparantie, betrouwbaarheid, gelijkgerechtigdheid en verantwoordelijkheid voorop staan als het gaat om het beheren van vastgoedfondsen. Ook tracht de Beheerder bij de Uitponding en/of wederverhuur van woningen een zorgvuldig en integere werkwijze te hanteren. De Beheerder streeft naar toegankelijke Objecten voor alle mogelijke huurders en/of kopers.

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 erop 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 2.3.3 een risicofactor ten aanzien van duurzaamheidsrisico's opgenomen.

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

6.9.4 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 erop 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'.

6.9.5 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, 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.

6.9.6 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 is 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.



7 PARTICIPATIES EN DEELNAME

7.1 EMISSIE VAN PARTICIPATIES

De onderhavige emissie bedraagt in totaal 2.515 Participaties voor een totaal Bijgebrachkt kapitaal van EUR 25.150.000. De Emissieprijs van een Participatie bedraagt EUR 10.000. Er geldt een minimum afname van 10 Participaties per Participant, zijnde een bedrag van EUR 100.000.

Indien het Fonds Object Den Bosch niet koopt (zie ook paragraaf 3.9) heeft het Fonds de mogelijkheid om met dit Informatiememorandum minder Participaties aan te bieden, namelijk 1.591 voor de verwerving van de overige Objecten. Indien het Fonds voor Object Den Bosch een vervangend Object aankoopt kan het Fonds met dit Informatiememorandum meer of minder Participaties aanbieden, al naar gelang de Aankoopprijs van dat vervangend Object.

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 bewijzen voor Participaties 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. Op 1 januari 2026 worden er minimaal 1.591 Participaties aangeboden voor de verwerving van de Objecten Zwijndrecht, Hoorn, Dordrecht, Woerden en Gouderak. Indien het Fonds het Object Den Bosch aankoopt worden er aanvullend 924 Participaties aangeboden. Indien het Fonds Object Den Bosch niet maar een vervangend Object aankoopt heeft het Fonds de mogelijkheid om meer Participaties aan te bieden, maar het totaal aantal Participaties ná die aankoop zal nooit meer dan 3.500 Participaties bedragen. Met dit Informatiememorandum wordt dan ook minimaal 1.591 en maximaal 3.500 Participaties aangeboden. De inschrijving sluit wanneer alle aangeboden Participaties zijn uitgegeven. De sluiting van de inschrijving zal worden vermeld op de Website.

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 heeft de Beheerder de regeling privébeleggingstransacties en de regeling beheersing belangenconflicten vastgesteld. 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, waarbij aan de koper een verzoek tot betaling van de Emissieprijs wordt gedaan.

De Participant deelt in de opbrengsten van het Fonds vanaf het moment dat de (onderhandse) uitgifte van Participaties heeft plaatsgevonden. Uitgifte zal plaatsvinden op de Emissiedatum.

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

7.2 INSCHRIJFPROCEDURE

7.2.1 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 (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 ten behoeve van ons clientacceptatieproces (Customer Due Diligence) 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 4”. Bij het ondertekenen van deze verklaring dient de Participant akkoord te geven op de van toepassing zijnde Fondsvoorwaarden en de Gebruikersvoorwaarden Mijn Duinweide en dient de Participant de herkomst van het deelnamebedrag op te geven. De Verklaring van deelname in Duinweide Woningen 4 omvat een onvoorwaardelijk en onherroepelijk aanbod tot inschrijving voor de Participaties als omschreven in de Verklaring van deelname in Duinweide Woningen 4, en kan door de Beheerder worden aanvaard.

De Verklaring van deelname in Duinweide Woningen 4 omvat tevens een verzoek tot betaling, waarin is opgenomen het door de Participant opgegeven bedrag van deelname in het Fonds, zijnde de Emissieprijs. 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 4.

De bankrekening betreft de bankrekening van de Stichting Juridisch Eigenaar. In verband met de identificatie eisen dient de betaling van de Emissieprijs 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.

7.2.2 UITGIFTE

De formele uitgifte van Participaties vindt op de eerste Werkdag van elke kalendermaand plaats (Emissiedatum). De definitieve verwerking in het Mijn Duinweide account van de Participant vindt doorgaans rond de 2^e Werkdag van die kalendermaand plaats.

Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van (i) de ontvangst door de Administrateur van de ondertekende Verklaring van deelname in Duinweide Woningen 4 en (ii) de ontvangst door de Stichting Juridisch Eigenaar van de Emissieprijs. 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 in het geval:

- a. de Beheerder geen, of niet tijdig, door de Participant ondertekende Verklaring van deelname in Duinweide Woningen 4 heeft ontvangen;
- b. betaling van de Emissieprijs 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 overige beleggers onevenredig worden geschaad;
- f. van overinschrijving.

Nadat de uitgifte op de eerste Werkdag van een kalendermaand onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden zal de ondertekende Verklaring van deelname in Duinweide Woningen 4 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 is voldaan maar geen Participaties of minder Participaties zijn toegekend, zal reeds (te veel) betaalde Emissieprijs per omgaande worden geretourneerd door middel van een bancaire overboeking door de Stichting Juridisch Eigenaar aan de potentiële belegger respectievelijk Participant.

7.2.3 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
Website: www.duinweide.nl

7.3 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 8. De Intrinsieke waarde van het Fonds gedeeld door het aantal uitstaande 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 waarde 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.

7.4 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.

Participaties kunnen niet worden overgedragen, tenzij door middel van inkoop door het Fonds tegen gelijktijdige uitgifte van een gelijk aantal Participaties aan een andere belegger overeenkomstig het daarover in de artikelen 13 en 14 van de Fondsvoorwaarden bepaalde.

Een inkoop van Participaties tegen gelijktijdige uitgifte van Participaties aan een andere belegger is niet mogelijk indien:

- a. het aantal in te kopen en tegelijkertijd uit te geven Participaties niet aan elkaar gelijk zou zijn;
- b. de (kandidaat) Participant aan wie Participaties worden uitgegeven voor een tegenwaarde van minder dan EUR 100.000 aan Participaties zou afnemen;
- c. de Participant van wie Participaties worden ingekocht direct na die inkoop voor een tegenwaarde van minder dan EUR 100.000 aan Participaties zou houden, tenzij alle Participaties van die Participant worden ingekocht.

Een verzoek tot inkoop van Participaties dient per email te worden ingediend bij de Beheerder. De Beheerder zal dit verzoek in behandeling nemen en indien er een andere (potentiële) Participant beschikbaar is, of door de Participant wordt aangedragen, en daarnaast aan alle vereisten voor de inkoop en uitgifte van Participaties wordt voldaan en voor de belegger die Participaties uitgegeven wenst te zien de inschrijfprocedure is afgerond (zie paragraaf 7.2), het verzoek accepteren en een Verklaring omtrent overdracht afgeven. De Participant ontvangt vervolgens van de Beheerder voor ondertekening een Inkoopakte.

De inkoop- en uitgifteprijs van een Participatie is in beginsel gelijk aan de (op de Intrinsieke waarde gebaseerde) Indicatieve handelskoers van de desbetreffende Participatie, tenzij de Beheerder met de Participant van de in te kopen en met de (kandidaat) Participant aan wie de Participaties worden uitgegeven een andere inkoopprijs overeenkomen. De inkoop- en uitgifteprijs van een Participatie in het kader van een verhandeling van Participaties (door middel van inkoop en uitgifte) zijn altijd gelijk aan elkaar. Fracties van Participaties kunnen niet worden ingekocht.

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

Verzoeken tot inkoop die op de Werkdag na de indiening van het verzoek 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.

Bij een verhandeling van Participaties draagt de Beheerder er zorg voor dat een gelijk aantal Participaties, door de Beheerder als gevolmachtigde van de Juridisch Eigenaar, wordt ingekocht als wordt uitgegeven, en dat door ondertekening van de documentatie de inkoop en uitgifte van die Participaties gelijktijdig geschiedt. Participanten hebben geen recht van voorkeur op Participaties die bij tegelijkertijd met een inkoop worden uitgegeven.

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 Participaties wenst te laten inkopen een vergoeding van vierhonderdvijftig euro (EUR 450,00), exclusief btw, in rekening. Deze vergoeding wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

7.5 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 aanbidding 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.



8 WAARDERINGSGRONDSLAGEN

8.1 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.

8.2 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 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 waardeinstijgingen te realiseren, en niet voor eigen gebruik. De Objecten 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 de Objecten zijn aangeschaft, vanaf welke datum de reële waarde van de Objecten wordt toegepast. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De waarde van de Objecten wordt vermeerderd met de gedane investeringen ten behoeve van de Objecten, gevolgd door aanpassing aan reële waarde van de Objecten 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 de Objecten 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 de Objecten op de betreffende waarderingsdatum kunnen 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 de Objecten wordt ieder halfjaar op basis van de hiervoor vermelde interne waarderingsmethode (DCF methode) bepaald.

Daarnaast worden de Objecten minimaal eens per drie jaar geijkt middels een taxatie door een externe taxateur, of vaker indien en voor zover dit door regelgeving wordt verlangd.

Wijzigingen in de reële waarde van de Objecten worden in de winst- en-verliesrekening opgenomen in de ongerealiseerde resultaten in de periode waarin zij zich voordoen. Winsten of verliezen die voortvloeien uit de verkoop van een 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 de Objecten.

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.

8.3 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. 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 betreffen de gerealiseerde of ongerealiseerde waardeveranderingen 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.

8.4 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Uitgaven uit hoofde van betaalde uitkeringen zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

9 BETROKKEN PARTIJEN

9.1.1 BEHEERDER

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

9.1.2 BEWAARDER

IQ-EQ Depositary BV
Hoogoorddreef 15
1101 BA Amsterdam
Telefoon: 020 - 522 2555

9.1.3 FISCAAL ADVISEUR

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

9.1.4 ACCOUNTANT

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

9.1.5 JURIDISCHE ADVISEURS EN NOTARIS TEN BEHOEVE VAN DE BEHEERDER

FMLaw (toezichtrechtelijke aspecten)
Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Telefoon: 0343-41 56 22

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

9.1.6 TECHNISCH- EN BOUWKUNDIG ADVISEUR

Bremen Bouwadviseurs
Parallelweg 2 B
6411 ND Heerlen
Telefoon: 045 - 57 13 939

9.1.7 VASTGOEDBEHEER

Beauvastgoed Beheer

Aarkade 7

2406 BV Alphen aan den Rijn

Telefoon: 0172 – 74 26 55

9.1.8 TAXATEUR

Capital Value

Maliebaan 85

3581 CG Utrecht

Telefoon: 030 – 72 71 700



10 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.

10.1 AANKOOPKOSTEN

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

10.2 AANKOOPPRIJS

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

10.3 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.

10.4 AFM

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

10.5 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.

10.6 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.

10.7 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 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 sub a van de Wft om beleggingsinstellingen te beheren.

10.8 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.

10.9 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.

10.10 BIJEENGEBRACHT KAPITAAL

Het door de Participanten bijeengebracht (of bijeen te brengen) kapitaal.

10.11 BIJLAGE

Een bijlage bij het Informatiememorandum.

10.12 BRUGFINANCIERING

Een door particulieren verstrekte voorfinanciering ten behoeve van de afname van de Objecten. Het Fonds zal deze financiering gebruiken om de initiële financieringsbehoefte te waarborgen.

10.13 BRUTO HUUROPBRENGSTEN

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

10.14 DNB

De Nederlandsche Bank N.V.

10.15 DUINWEIDE INVESTERINGEN

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

10.16 EMISSIEDATUM

Elke datum waarop Participaties worden uitgegeven aan de Participanten. Naar verwachting zal de eerste datum waarop Participaties worden uitgegeven op of omstreeks 1 januari 2026 zijn of zoveel eerder als op alle Participaties is ingeschreven. Daarna worden, zo lang als niet op alle aangeboden Participaties is ingeschreven, elke eerste Werkdag van elke kalendermaand Participaties uitgegeven.

10.17 EMISSIEPRIJS

Het bedrag dat door een Participant dient te worden voldaan bij toekenning van Participaties op de eerste Emissiedatum, zijnde EUR 10.000 per Participatie en op elke volgende Emissiedatum het bedrag van de Indicatieve handelskoers.

10.18 ESG

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

10.19 EURIBOR

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

10.20 EXPLOITATIEKOSTEN

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

10.21 EXPLOITATIERESULTAAT

Het resultaat dat wordt behaald met de exploitatie van de Objecten. Dit wordt bepaald door de totale opbrengsten (waaronder huuropbrengsten, rentebaten minus reservering leegstand of huurfrictie) te verminderen met de Exploitatiekosten, Fondskosten (waaronder de vergoeding aan de Bewaarder en voor het Fondsbeheer) en rente op Financieringen.

10.22 EXPLOITATIERENDEMENT

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

10.23 FINANCIER

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

10.24 FINANCIERING

De door de Financier aan het Fonds verstrekte hypothecaire lening(en) ter financiering van de Objecten, inclusief de Overbruggingsfinanciering.

10.25 FONDS

Het vermogen onder de naam Duinweide Woningen 4, 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.

10.26 FONDSACTIVA

De goederen die door de Stichting Juridisch Eigenaar voor rekening en risico van het Fonds worden gehouden.

10.27 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 de Objecten, de communicatie aan de Participanten over de gang van zaken bij het Fonds, het jaarlijks opstellen van een (half)jaarsverslag 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.

10.28 FONDSBEHEERVERGOEDING

De vergoeding aan de Beheerder voor het Fondsbeheer, zoals gedefinieerd in paragraaf 4.9.2.

10.29 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 de Objecten.

10.30 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 de 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 4.9.2.

10.31 FONDSPASSIVA

De verplichtingen en schulden die door de Stichting Juridisch Eigenaar voor rekening en risico van het Fonds worden aangegaan.

10.32 FONDSVOORWAARDEN

De voorwaarden van het Fonds, zijnde de overeenkomst tot vaststelling voorwaarden van beheer en bewaring Duinweide Woningen 4 zoals deze in concept als Bijlage A aan het Informatiememorandum is gehecht en zoals deze te eniger tijd zullen gelden.

10.33 INDICATIEVE HANDELSKOERS

De periodiek door de Beheerder bepaalde Intrinsieke waarde, gecorrigeerd door opgebouwd Exploitatieresultaat en betaalde (interim) uitkeringen, Aankoopkosten, Initiatiekosten, eventuele waardeveranderingen van Fondsactiva en Fondspassiva, verwachte Verkoopkosten en verwachte Performance fee en te delen door het aantal uitgegeven Participaties. Het doel van de Indicatieve handelskoers is om een indicatie van de waarde van een Participatie te geven ten behoeve van de berekening van de Emissieprijs bij toekenning of uitgifte van Participaties.

10.34 INDIRECT RENDEMENT

De waardeverandering van de Resterende woningen na 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.

10.35 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 krachtens de AIFM Richtlijn openbaar te maken en te verstrekken informatie.

10.36 INITIATIEKOSTEN

De kosten gemaakt door het Fonds bij een emissie. Dit zijn: adviseurskosten, taxatiekosten, de Selectie- en Structureringsvergoeding, marketingkosten en kosten in verband met het opstellen van het Informatiememorandum, de Vergoeding Plaatsing, juridische- en toezichtrechtelijke (advies)kosten, financieringskosten en niet verrekenbare btw dan wel btw compensatie. Deze kosten houden verband met het aantrekken van de externe Financiering(en) en met de uitgifte van Participaties om de aankoop van de Objecten te financieren.

10.37 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.

10.38 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 8.

10.39 JAARREKENING

De jaarrekening als bedoeld in artikel 2:361 BW.

10.40 JAARSTUKKEN

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

10.41 JAARVERSLAG

Het jaarverslag als bedoeld in artikel 2:391 BW.

10.42 LEEGWAARDE

De marktwaarde van een 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.

10.43 LEEGWAARDERATIO

Een ratio die de verhouding weergeeft tussen de Aankoopprijs en de Leegwaarde. Hoe lager de Leegwaardratio, hoe hoger de potentie voor Uitponding.

10.44 LIQUIDITEITEN

Het bedrag aan dat wordt opgehaald door het Fonds ten behoeve van de onderhoudsreserve, welk bedrag zal worden toegevoegd aan de kasgeldreserve.

10.45 LOAN-TO-VALUE (LTV)

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

10.46 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.

10.47 NET YIELD TO DEBT (NYD)

Een financiële maatstaf die de verhouding tussen de netto huuropbrengst van de Objecten en de hoofdsom van de Financieringen uitdrukt in een percentage. De Net Yield to Debt (NYD) wordt berekend door de netto huuropbrengst (huuropbrengst minus 20% theoretische exploitatielasten) te delen door de hoofdsom van de Financiering en te vermenigvuldigen met 100%.

10.48 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.

10.49 OBJECT(EN)

De Objecten Zwijndrecht, Hoorn, Dordrecht, Woerden, Gouderak en Den Bosch tezamen of afzonderlijk.

10.50 OVERBRUGGINGSFINANCIERING

Het leningdeel van de Financiering van EUR 3.150.000 met een looptijd tot 1 juli 2026.

10.51 PARTICIPANT

Een (natuurlijk of rechts)persoon die deelneemt in het Fonds door het houden van 10 of meer Participaties.

10.52 PARTICIPATIE

Het recht van deelname aan het Fonds, dat een (niet-nominale) vordering op de Juridisch Eigenaar vormt ter grootte van de Fondsactiva minus de Fondspassiva, gedeeld door het totale aantal uitgegeven en uitstaande Participaties en waaraan de zeggenschapsrechten als bepaald in de Fondsvoorwaarden zijn verbonden. Bedoelde (niet-nominale) vordering op de Juridisch Eigenaar wordt niet eerder opeisbaar dan op de dag van uitkering van het liquidatie-overschot zoals bepaald in artikel 21.3 van de Fondsvoorwaarden. Een Participatie luidt op naam en vertegenwoordigt, met inachtneming van de Fondsvoorwaarden, de facto de economische gerechtigdheid tot het Fonds.

10.53 PERFORMANCE FEE

De door het Fonds aan de Beheerder te betalen vergoeding bij (i) Uitpanding, (ii) verkoop van de Resterende woningen, dan wel (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 laten inkopen. De Performance fee is gelijk aan vijftien procent (15%), vrijgesteld van btw, van het (fictieve) Netto-verkoopresultaat mits het (fictieve) Netto-Verkoopresultaat positief is.

10.54 RESTERENDE WONINGEN

De resterende woningen van de Objecten tezamen met de twee commerciële ruimtes welke in verhuur staat worden verkocht aan het einde van de looptijd van het Fonds.

10.55 SELECTIE- EN STRUCTURERINGSVERGOEDING

Een door de Beheerder aan het Fonds in rekening te brengen vergoeding, welke toeziet op de selectie- en initiatiewerkzaamheden en het structureren van het Fonds en het risico dat de Beheerder loopt gedurende het aankoopproces van de Objecten en het risico dat zij loopt in het geval deze niet worden verkocht aan Participanten.

10.56 STICHTING JURIDISCH EIGENAAR

Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Woningen 4, een stichting, statutair gevestigd te gemeente Alphen aan den Rijn, met adres: de Arkade 7, 2406 BV Alphen aan den Rijn, handelsregisternummer: 97724440, zijnde degene die voor rekening en risico van het Fonds juridisch eigenaar is van of juridisch gerechtigde is tot de Objecten.

10.57 TOTAAL RENDEMENT

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

10.58 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.

10.59 UITPANDING

De verkoop van een individuele woning van de Objecten gedurende de looptijd van het Fonds wanneer de lopende huurovereenkomst met betrekking tot de betreffende woning wordt beëindigd en deze niet opnieuw voor de verhuur wordt aangeboden, ook wel passief uitpanden geheten.

10.60 UITPONDRESULTAAT

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

10.61 UITPONDRENDEMENT

Het Uitpondresultaat van de Objecten gedeeld door het nog niet terugbetaalde deel van het Bijengebracht kapitaal van het Fonds, uitgedrukt in een percentage.

10.62 VASTGOEDBEHEER

Het dagelijks beheer van de Objecten, bestaande uit het administratief, commercieel en technisch beheer van de Objecten. 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.

10.63 VERGADERING VAN PARTICIPANTEN

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

10.64 VERGOEDING PLAATSING

Het Fonds betaalt een vergoeding voor het plaatsen van Participaties bij Participanten. Deze vergoeding bedraagt EUR 393.000 (vrijgesteld van btw).

10.65 VERKLARING OMTRENT OVERDRACHT

Het standaard document opgenomen als bijlage 3 bij de Fondsvoorwaarden, waarmee de Beheerder verzoeken tot inkoop tegen gelijktijdige uitgifte van Participaties accepteert.

10.66 VERKLARING VAN DEELNAME IN DUINWEIDE WONINGEN 4

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.

10.67 VERKOOPKOSTEN

De kosten bij de Uitponding of de verkoop van de Resterende woningen.

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

- I. een begeleidingsvergoeding voor de Beheerder van 1,0% (exclusief btw) over de verkoopprijs van de betreffende woning;
- II. in het geval een externe makelaar in de arm wordt genomen 0,2% (exclusief btw) over de verkoopprijs voor het verkoop klaarmaken van de woning en het coördineren met de vertrekkende huurders en ingeschakelde makelaar; en
- III. eventuele bijkomende advieskosten en/of boetes bij vervroegde aflossing ter zake van de Financiering, welke kosten worden begroot op 0,25% (exclusief btw) van de verkoopprijs van betreffende woning.

Bij verkoop van de Resterende woningen betaalt het Fonds de Beheerder een fee bestaande uit

- I. een begeleidingsvergoeding voor de Beheerder van 1,2% (exclusief btw) over de verkoopprijs van het betreffende (deel van het) Object; en
- II. eventuele bijkomende advieskosten en/of boetes bij vervroegde aflossing ter zake van de Financiering, welke kosten worden begroot op 0,25% (exclusief btw) van de verkoopprijs van het betreffende (deel van het) Object.

Afhankelijk van de omstandigheden kunnen de eventuele bijkomende advieskosten en/of boetes bij vervroegde aflossing hoger of lager uitvallen. De Beheerder zal de werkelijk gemaakte bijkomende advieskosten aan het Fonds in rekening brengen.

Indien de Beheerder voor de verkoop van een Object een makelaar in de arm moet nemen, zullen die kosten uit de hiervoor onder de punten (I) vermelde begeleidingsvergoeding worden betaald. Indien de kosten van een ingeschakelde makelaar meer bedragen dan de begeleidingsvergoeding, komt het meerdere ten laste van het Fonds. De begeleidingsvergoeding wordt verhoogd met omzetbelasting (btw) dan wel met compensatie voor niet-aftrekbare btw. Deze kosten zijn ook verschuldigd indien een Object wordt vervreemd bij een zodanige herstructurering van het Fonds dat de samenstelling van de belegging(en) van het Fonds wordt (worden) gewijzigd én de Participanten de mogelijkheid krijgen hun Participaties te laten inkopen.

10.68 VERKRIJGINGSPRIJS

De Aankoopprijs verhoogd met Aankoopkosten betreffende de verkrijging van de Objecten.

10.69 VREEMD VERMOGEN

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

10.70 VvE

Een Vereniging van Eigenaren (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.

10.71 WAARDE IN VERHUURDE STAAT

De marktwaarde van de Objecten 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.

10.72 WEBSITE

De website van de Beheerder www.duinweide.nl.

10.73 WERKDAG

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

10.74 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.

10.75 WWFT

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

11 INFORMATIEVERSTREKKING

11.1 OPGENOMEN BIJLAGEN

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

Het onderzoeksrapport van de accountant inzake de geprognosticeerde rendementscijfers is eveneens onderdeel van het Informatiememorandum (Bijlage B).

11.2 ALGEMEEN

Het Fonds verschaft 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 toegangscode 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 de Stichting Juridisch Eigenaar;
- c. (half-)jaarverslagen van het Fonds;
- d. Fondsvoorwaarden;
- e. Essentiële Informatie Document (EID) Duinweide Woningen 4.

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, de 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 verwijzing in het Informatiememorandum is opgenomen.

11.3 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 de Stichting Juridisch Eigenaar;
3. Jaarverslagen 2022, 2023 en 2024 van de Beheerder;
4. Reliance letter taxatierapporten Objecten van Capital Value de dato 6 november 2025.

11.4 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 hun e-mailadressen.

Daarnaast zullen materiële wijzigingen met betrekking tot dit Informatiememorandum en/of de Bijlagen 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.

BIJLAGE A – FONDSVOORWAARDEN

Fondsvoorwaarden

met betrekking tot

Duinweide Woningen 4 FGR

vastgelegd door

Duinweide Investerings N.V.

Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Woningen 4

Datum 19 december 2026

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

Overeenkomst tot vaststelling van de fondsvoorwaarden van Duinweide Woningen 4 FGR

DE ONDERGETEKENDEN:

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

OVERWEGENDE:

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

STELLEN HET VOLGENDE VAST:

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

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

1 DEFINITIES

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

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

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

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

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

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

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

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

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

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

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

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

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

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

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

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

2 NAAM, AARD, DUUR EN FISCALE STATUS

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

3 DOEL

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

4 BEHEERDER

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

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

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

5 UITBESTEDING

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

6 JURIDISCH EIGENDOM EN BEWAARDER

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

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

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

7 DEFUNGEREN EN VERVANGING VAN DE BEHEERDER OF DE JURIDISCH EIGENAAR

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

8 HET FONDS

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

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

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

9 RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN PARTICIPANTEN

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

10 PARTICIPATIES

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

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

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

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

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

12 BEPERKING OP DE OVERDRACHT EN BEZWARING VAN PARTICIPATIES

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

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

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

13 OVERDRACHT VAN PARTICIPATIES

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

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

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

14 OPROEPINGEN EN MEDEDELINGEN

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

15 BOEKJAAR; VERSLAGLEGGING

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

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

16 VERGOEDINGEN EN KOSTEN

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

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

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

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

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

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

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

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

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

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

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

17 UITKERINGEN

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

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

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

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

17.6 De Performance fee wordt bij:

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

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

18 VERGADERING VAN PARTICIPANTEN

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

18.2 Daarin wordt ten minste:

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

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

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

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

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

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

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

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

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

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

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

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

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

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

19 TOEPASSELIJKHEID EN WIJZIGING FONDSVOORWAARDEN, WIJZIGING BELEGGINGSKADER

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

20 VERVREEMDING OBJECTEN

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

21 ONTBINDING

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

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

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

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

22 TOEPASSELIJK RECHT | BEVOEGDE RECHTER

22.1 Deze Fondsvoorwaarden zijn uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht.

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

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

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

23 OVERGANGSBEPALING

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

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

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

Bijlage 1 **Vastgoedbeheer en Fondsbeheer**

Vastgoedbeheer

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

Fondsbeheer

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

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

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

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

Bijlage 2 Verklaring omtrent Overdracht Duinweide Woningen 4 FGR

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

Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Woningen 4,

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

Verzoek tot inkoop		
Naam investeerder	Aantal Participaties	Juridisch Eigenaar

Verzoek tot uitgifte		
Naam investeerder	Aantal Participaties	Juridisch Eigenaar

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

Duinweide Investerings N.V.

Door:

Titel:

Datum:

Door:

Titel:

Datum:

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

Bijlage A

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

[illegible]

Fondsvoorwaarden Duinweide Woningen 4 FGR

[illegible]

TEN BEWIJZE WAARVAN:

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

Duinweide Investerings N.V.

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

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

Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Woningen 4

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

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

BIJLAGE B – VERSLAG VAN DE ACCOUNTANT

Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur van Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Woningen 4

Onze conclusie en oordeel

Wij hebben de bijgevoegde, door ons gewaarmerkte geprognosticeerde rendementscijfers voor de periode van 1 januari 2026 tot 31 december 2035 van Duinweide Woningen 4 ('Fonds voor Gemene Rekening') te Alphen aan den Rijn onderzocht. De geprognosticeerde rendementscijfers, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd, zijn opgenomen onder Hoofdstuk 4 – "Financiële kenmerken" van het informatiememorandum van Duinweide Woningen 4 d.d. 19 december 2025.

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 geprognosticeerde rendementscijfers.

Naar ons oordeel zijn de geprognosticeerde 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 4.

De geprognosticeerde rendementscijfers bestaan uit de onder Hoofdstuk 4 – "Financiële kenmerken" van het informatiememorandum van Duinweide Woningen 4 d.d. 19 december 2025 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 geprognosticeerde rendementscijfers. Deze opdracht is gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid over de veronderstellingen voor de geprognosticeerde rendementscijfers en een redelijke mate van zekerheid over de opstelling en de toelichting van de geprognosticeerde rendementscijfers. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoek van de geprognosticeerde rendementscijfers.'

Wij zijn onafhankelijk van Duinweide Woningen 4 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 4 d.d. 19 december 2025. Dit informatiememorandum is opgesteld voor het informeren van potentiële beleggers. Hierdoor is het informatiememorandum van Duinweide Woningen 4 mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Ons onderzoeksrapport is derhalve uitsluitend bestemd voor Duinweide Woningen 4. 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 toezichttaken 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 4, 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 rendementscijfers

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 rendementscijfers 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.

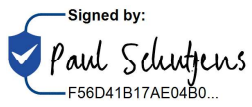
Onze werkzaamheden bestond onder andere uit:

- 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 rendementscijfers van belang zijn en om gebieden in de geprognosticeerde rendementscijfers 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 rendementscijfers 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 rendementscijfers betrekking heeft te beoordelen en te evalueren of de aan de geprognosticeerde rendementscijfers ten grondslag liggende veronderstellingen van het bestuur niet onredelijk zijn;
- het vaststellen dat de geprognosticeerde rendementscijfers is opgesteld op basis van de aan de geprognosticeerde rendementscijfers ten grondslag liggende veronderstellingen; en

- het evalueren of de geprognosticeerde rendementscijfers is opgesteld en gepresenteerd in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Duinweide Woningen 4, waarbij de grondslagen en veronderstellingen van materieel belang toereikend zijn toegelicht.

Amsterdam, 19 december 2025

Forvis Mazars N.V.

Signed by:
 Paul Schutjens
F56D41B17AE04B0...

drs. P.A.B. Schutjens RA