



PROSPECTUS 4^E EMISSIE

DUINWEIDE WONINGEN B.V.

25 april 2024

Waarschuwing

Dit Prospectus is geldig tot maximaal één jaar na de datum van goedkeuring van dit Prospectus door de AFM, zijnde 25 april 2025 of indien eerder, de datum waarop alle Certificaten van de Aanbieding zijn toegewezen.

De verplichting het Prospectus aan te vullen in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden is niet van toepassing wanneer het Prospectus niet langer geldig is.



Inhoudsopgave

1	SAMENVATTING	9
1.1	Inleiding	9
1.2	Essentiële informatie over het Fonds	9
1.2.1	Welke instelling geeft de effecten uit?	9
1.2.2	Wat is de essentiële financiële informatie over de uitgevende instelling?	11
1.2.3	Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de uitgevende instelling?	12
1.3	Inhoud Essentiële informatie-document	12
1.3.1	Wat is dit voor een effect?	12
1.3.2	Wat zijn de risico's en wat kan een Certificaathouder ervoor terugkrijgen?	13
1.3.3	Wat gebeurt er als Duinweide Woningen B.V. niet kan uitbetalen?	14
1.3.4	Wat zijn de kosten?	15
1.3.5	Hoe lang moet een Certificaathouder de Certificaten houden en kan een Certificaathouder er eerder geld uit halen?	17
1.3.6	Hoe kan een Certificaathouder een klacht indienen?	17
1.3.7	Andere nuttige informatie	17
1.4	Essentiële informatie over de Aanbieding	17
1.4.1	Volgens welke voorwaarden en welk tijdschema kan ik in dit effect beleggen?	17
1.4.2	Wie is de aanbieder?	18
1.4.3	Waarom wordt dit prospectus opgesteld?	18
2	RISICOFACTOREN	19
2.1	Risico's verbonden aan de (financierings-)structuur van het Fonds	19
2.1.1	Rente- en herfinancieringsrisico	19
2.1.2	Aflossingsrisico	20
2.1.3	Kostenrisico	20
2.1.4	Fiscaal risico	21
2.1.5	Governance risico	21
2.2	Risico's verbonden aan de markt waarin het Fonds opereert	22
2.2.1	Marktrisico economisch klimaat	22
2.2.2	Overheidsrisico	22
2.2.3	Inflatierisico	23
2.2.4	Risico civielrechtelijke uitspraak beperking indexatie	24
2.3	Risico's verbonden aan de Objecten waarin het Fonds belegt	24
2.3.1	Debiteuren- en huurdervingsrisico	24
2.3.2	Verkoopwaarderisico	25
2.4	Risico's verbonden aan de Certificaten	25
2.4.1	Risico beperkte verhandelbaarheid	25
2.4.2	Fiscaal risico	26
2.4.3	Risico platform Administrateur	26
3	DEFINITIES	28
4	HET FONDS, BEHEER EN GOVERNANCE	38
4.1	Het Fonds	38
4.1.1	Algemeen	38
4.1.2	Doel	38
4.1.3	Geen voornemen tot verdere uitbreiding Fonds	38

4.1.4	Bestuur en vertegenwoordiging	38
4.1.5	Algemene vergadering	38
4.1.6	Certificaathoudersvergadering Vergadering van houders met ten minste 20 Certificaten	39
4.1.7	Accountant	40
4.1.8	Boekjaar en Jaarrekening	40
4.1.9	Historische ontwikkeling aandelenkapitaal	40
4.1.10	Ontbinding en vereffening	40
4.2	Het Administratiekantoor	41
4.2.1	Algemeen	41
4.2.2	Doel	41
4.2.3	Bestuur	41
4.2.4	De Administratievoorwaarden	41
4.3	De Beheerder	41
4.3.1	Algemeen	41
4.3.2	De groep	42
4.3.3	Het bestuur	44
4.3.4	Taken en bevoegdheden Beheerder	45
4.3.5	Uitbesteding van taken van de Beheerder	46
4.3.6	Administrateur	46
4.3.7	Vastgoedmanagement	47
4.3.8	Belangenconflicten	47
4.3.9	Ontslag en schorsing Beheerder	49
4.3.10	Aansprakelijkheid van de Beheerder	49
4.3.11	Overige Duinweide fondsen	49
4.3.12	Accountant	51
4.4	De Bewaarder	51
4.4.1	Algemeen	51
4.4.2	Taken Bewaarder	51
4.4.3	Aansprakelijkheid Bewaarder	52
4.5	De Beleggingscommissie	52
4.5.1	Algemeen	52
4.5.2	Taken	53
4.6	Juridisch structuuroverzicht	54
4.7	Overige governance	55
4.7.1	Corporate Governance Code	55
4.7.2	Klachtenregeling	55
4.8	Duurzaamheid	55
4.8.1	Introductie SFDR	55
4.8.2	Hoe gaat de Beheerder om met duurzaamheidsrisico's?	55
4.8.3	Beheersing van duurzaamheidsrisico's	56
4.8.4	Wijze waarop het beloningsbeleid van de Beheerder spoort met de integratie van duurzaamheidsrisico's	57
4.8.5	Hoe gaat de Beheerder om met negatieve effecten op duurzaamheid?	57
4.8.6	Taxonomie-verklaring	57
5	DE AANBIEDING	59
5.1	Algemeen	59
5.1.1	Aanbieding van Certificaten	59
5.1.2	Bestemming opbrengst	60
5.1.3	Vreemd vermogen en lening Fonds	60
5.1.4	Overzicht bestemming opbrengst, vreemd vermogen en verkrijgingsprijs	60

5.1.5	Particuliere beleggers langjarige beleggershorizon	61
5.1.6	Emissieprijs	61
5.1.7	Risico-indicator	61
5.2	Inschrijfprocedure	62
5.2.1	Start inschrijving	62
5.2.2	Digitale inschrijving via Mijn Duinweide	62
5.2.3	Einde inschrijving	62
5.3	Toewijzingsprocedure	62
5.3.1	Algemeen	62
5.3.2	Mijn Duinweide en volgorde van inschrijving	62
5.3.3	Deelname en betaling van het bruto deelnamebedrag (Emissieprijs en Emissievergoeding)	63
5.3.4	Bevestiging voorwaardelijke toekenning of levering	63
5.3.5	Toewijzing door Beheerder	64
5.3.6	Onvoorwaardelijke toekenning of levering	64
5.3.7	Mogelijkheid herroepen inschrijving	64
5.3.8	Overinschrijving	65
5.3.9	Onderinschrijving	65
5.3.10	Beëindiging aanbiedingsperiode mogelijke wijzigingen	65
5.3.11	Inschrijving door (bestuurders van de) Beheerder en familieleden of gelieerde vennootschappen	66
5.3.12	Aanbevolen duur bezit Certificaten inkoopfaciliteit uitstappen Fonds	66
5.4	Contact informatie	67
5.5	Aanbieding onder de Wft	67
5.5.1	Prospectus	67
5.5.2	Essentieel informatie document (Eid)	67
6	DE CERTIFICATEN	68
6.1	Algemeen	68
6.1.1	Certificaten	68
6.1.2	Deelcertificaten	68
6.2	Verhandelbaarheid	68
6.2.1	Vereiste goedkeuring Beheerder	68
6.2.2	Overdracht via Mijn Duinweide	69
6.2.3	Afname door Duinweide Certificaten	69
6.3	Geen recht op inkoop	70
6.4	Handelskoers	70
6.5	Gevolgen emissie verwatering	70
6.6	Intrinsieke waarde	71
6.6.1	Berekening van de Intrinsieke waarde	71
6.6.2	Intrinsieke waarde	71
6.7	Waarderingsgrondslagen	71
6.7.1	Algemene grondslagen voor de opstelling van de Jaarrekening	71
6.7.2	Grondslagen voor de waardering van Fondsactiva en Fondspassiva	72
6.7.3	Grondslagen voor resultaatbepaling	74
6.7.4	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	75
6.8	Gelijke en billijke behandeling	75
6.9	Register	76

6.10	Wijziging Fondsvoorwaarden	76
6.10.1	De Fondsvoorwaarden	76
6.10.2	Bekendmaking wijziging	76
6.10.3	Beëindiging administratie Administratiekantoor (decertificering)	76
6.11	Toepasselijk recht en forumkeuze	77
7	MARKT EN BELEGGINGSPORTEFEUILLE	78
7.1	Marktinformatie	78
7.1.1	Beleggersmarkt	78
7.1.2	Nieuwbouw woningen	79
7.1.3	Middenhuur woningen	79
7.1.4	Huurprijzen	79
7.2	Beleggingskader	79
7.3	Uitpondbeleid	80
7.4	Portefeuille	82
7.4.1	Object Alphen aan den Rijn	83
7.4.2	Object Beek en Donk	83
7.4.3	Object Bergen op Zoom	83
7.4.4	Object Bodegraven	84
7.4.5	Object Den Bosch	84
7.4.6	Object Den Haag	84
7.4.7	Object Goes	85
7.4.8	Object Helmond	85
7.4.9	Object Leiden	86
7.4.10	Object Nijmegen I	86
7.4.11	Object Nijmegen II	86
7.4.12	Object Noordwijkerhout	86
7.4.13	Object Purmerend	87
7.4.14	Object Rotterdam I	87
7.4.15	Object Rotterdam II	88
7.4.16	Object Teteringen	88
7.4.17	Object Uden	89
7.4.18	Object Zaltbommel I	89
7.4.19	Object Zaltbommel II	89
7.4.20	Ontwikkeling in eigen beheer	90
7.4.21	Aankooprijzen en taxaties	90
8	FINANCIËLE KENMERKEN	92
8.1	Algemeen	92
8.2	De investering in de Objecten	93
8.2.1	Verkrijgingsprijs Objecten	94
8.2.2	Initiatiekosten	95
8.3	Externe Financiering	97
8.3.1	Rente	98
8.3.2	Aflossing	98
8.4	Liquiditeitsbeheer	99
8.5	Vermogensstructuur	100
8.6	Exploitatieprognose	101

8.6.1	Exploitatieresultaat en uitgekeerd rendement	103
8.6.2	Uitpondresultaat	104
8.7	Huuropbrengsten	104
8.8	Exploitatiekosten en fondskosten	105
8.8.1	Exploitatiekosten	105
8.8.2	Kosten fondsbeheer en overige fondskosten	106
8.8.3	BTW	106
8.8.4	Financieringsrente	107
8.8.5	Indexatie van opbrengsten, kosten en waardes	107
8.9	Verkoop	107
8.10	Totaal beleggersrendement	109
8.10.1	Rendement	109
8.10.2	IRR	110
8.11	Scenario-analyses	111
8.11.1	Financieringsrente	112
8.11.2	Inflatie	113
8.11.3	Verkoop	113
8.11.4	Prestatiescenario's	114
8.12	Uitkeringsbeleid	114
8.12.1	Periodieke rendementsuitkering	114
8.12.2	Slotdividend	114
8.13	Kosten- en vergoedingenstructuur	116
8.13.1	Overzicht kosten- en vergoedingenstructuur	116
8.13.2	Kosten per belegger	116
8.14	Historische financiële informatie	118
8.14.1	Balans	118
8.14.2	Winst- en verliesrekening	119
8.14.3	Kaastroomoverzicht	119
9	FISCALE ASPECTEN	120
9.1	Algemeen	120
9.2	Fiscale positie van het Fonds	120
9.2.1	Vennootschapsbelasting	120
9.2.2	Dividendbelasting	122
9.2.3	Overdrachtsbelasting	122
9.2.4	Omzetbelasting	122
9.2.5	Verhuurderheffing	122
9.3	Fiscale positie van particuliere Certificaathouders	122
9.3.1	Inkomstenbelasting: Box 1 inkomen	122
9.3.2	Inkomstenbelasting: Box 2 inkomen	123
9.3.3	Inkomstenbelasting: Box 3 inkomen	123
9.3.4	Dividendbelasting	123
9.3.5	Schenk- en erfbelasting	123
9.3.6	Overdrachtsbelasting	124
9.4	Fiscale positie van vennootschapsbelastingplichtige Certificaathouders	124
9.4.1	Vennootschapsbelasting	124
9.4.2	Dividendbelasting	124

9.4.3	Overdrachtsbelasting	124
10	GEGEVENS BETROKKEN PARTIJEN	126
11	INFORMATIEVERSTREKKING	127
11.1	Algemeen	127
11.2	Door middel van verwijzing opgenomen documenten	128
11.3	Aanvullende informatie	128
11.4	Andere materiële wijzigingen in verstrekte informatie waarschuwing	128
12	BELANGRIJKE INFORMATIE	129
12.1	Algemeen waarschuwing	129
12.2	Beheerder verantwoordelijk voor inhoud prospectus	129
12.3	Informatie van derden	129
12.4	Toekomstgerichte opmerkingen	129
12.5	Plaatsingskantoor	130
12.6	Juridische beperkingen bij aanbieding	130
12.7	Betrokken toezichthouders	130
BIJLAGE A	STATUTEN FONDS	131
BIJLAGE B	ADMINISTRATIEVOORWAARDEN	132
BIJLAGE C	STATUTEN ADMINISTRATIEKANTOOR	133
BIJLAGE D	MANAGEMENT- EN BEHEEROVEREENKOMST	134
BIJLAGE E	VERSLAG VAN DE ACCOUNTANT	135

I SAMENVATTING

Begrippen in dit Prospectus beginnend met hoofdletters hebben de betekenis die daaraan is gegeven in het hoofdstuk "Definities".

1.1 Inleiding

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. In dit Prospectus is een aanbod van certificaten van aandelen ("Certificaten") in Duinweide Woningen B.V. ("Fonds") opgenomen. Dit prospectus is goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten ("AFM") op 25 april 2024.

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

Het Fonds houdt kantoor aan de Aarkade 7, 2406 BV te Alphen aan den Rijn en heeft het volgende LEI nummer: 7245000TU9VoJ93QEW77. Het Fonds geeft aandelen uit aan Stichting Administratiekantoor Duinweide Woningen (het "Administratiekantoor"). Het Administratiekantoor kent vervolgens de Certificaten toe aan de beleggers. De ISIN van de Certificaten is NL0014260093.

Het Fonds en het Administratiekantoor worden bestuurd door Duinweide Investerings N.V. (de Beheerder). De Beheerder houdt kantoor aan de Aarkade 7, 2406 BV te Alphen aan den Rijn en heeft het volgende LEI nummer: 724500MBKW2M03O4J778.

De Beheerder staat onder gedragstoezicht van de AFM en prudentieel toezicht van De Nederlandsche Bank ("DNB"). De AFM heeft de Beheerder een vergunning verstrekt als bedoeld in artikel 2:65 Wft.

Iedere beslissing om in Certificaten van het Fonds te beleggen moet zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Prospectus door de belegger. Iedere belegger is zelf verantwoordelijk voor zijn beleggingsbeslissing. Een belegger dient te begrijpen dat door in dit product te investeren, zij een deel of het geheel van hun investering kunnen verliezen.

De belegger die als eiser een vordering bij een rechterlijke instantie aanhangig maakt met betrekking tot de informatie in het Prospectus dient, volgens de nationale wetgeving van de betreffende lidstaat van de Europese Unie, eventueel de kosten voor vertaling van het Prospectus te dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld.

Alleen de Beheerder die deze samenvatting heeft ingediend, kan wettelijk aansprakelijk worden gesteld indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de essentiële informatie bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in de Certificaten te investeren.

De Beheerder verleent een concrete toestemming aan het Plaatsingskantoor voor het gebruik van het Prospectus bij zijn activiteiten in de plaatsing van de Certificaten. Plaatsing van Certificaten door het Plaatsingskantoor kan geschieden gedurende de geldigheid van het Prospectus. Aan de toestemming zijn geen andere voorwaarden verbonden die relevant zijn voor het gebruik van het Prospectus. Het Plaatsingskantoor dat het Prospectus gebruikt, is verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de Aanbieding te verstrekken.

Beleggers met klachten kunnen contact opnemen met de Beheerder op 088-2220222 en met de AFM via het Meldpunt Financiële markten voor consumenten op 0800-5400540.

1.2 Essentiële informatie over het Fonds

1.2.1 Welke instelling geeft de effecten uit?

Het Fonds is een beleggingsinstelling naar Nederlands recht en heeft de volgende rechtsvorm: besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Het Fonds werkt onder Nederlands recht. Het Fonds is statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn en heeft het volgende LEI nummer: 7245000TU9VoJ93QEW77. Het Fonds geeft slechts aandelen uit aan het Administratiekantoor. Het Administratiekantoor is daarom de enig aandeelhouder van het Fonds. Per de datum van dit Prospectus zijn er 9.157 aandelen uitgegeven aan het Administratiekantoor.

Voormelde aandelen heeft het Administratiekantoor in eerdere emissies verkregen. Bij deze vierde Emissie zal het Fonds ongeveer 2.034 aandelen uitgeven aan het Administratiekantoor. Het definitieve aantal is afhankelijk van de Handelskoers bij de uitgifte.

Alle aandelen die tot op heden zijn uitgegeven aan het Administratiekantoor zijn vervolgens gecertificeerd, hetgeen betekent dat het Administratiekantoor Certificaten heeft toegekend aan de beleggers. Bij deze Emissie zal het Administratiekantoor een gelijk aantal certificaten toekennen aan de beleggers als het aantal aandelen dat het Administratiekantoor bij deze Emissie heeft verkregen.

Het Fonds en het Administratiekantoor worden bestuurd door de Beheerder. Het bestuur van de Beheerder wordt per de datum van het Prospectus gevormd door de heren L.E.P. Benedek, J.C.J. Mondt, P.J.M. van Zeven en J. Vissinga.

De hoofdactiviteit van het Fonds is het beleggen in onroerende zaken in Nederland. De onroerende zaken betreffen voornamelijk woningen, maar ook bijbehorende parkeerplaatsen en eventueel een bedrijfsruimte of winkelunit op de begane grond van een complex.

De jaarrekening van het Fonds en de Beheerder worden gecontroleerd door Mazars Accountants N.V.



1.2.2 Wat is de essentiële financiële informatie over de uitgevende instelling?

Onderstaand is een vereenvoudigd overzicht opgenomen van de historische essentiële financiële informatie voor de afgelopen drie boekjaren die verstrekt zijn. Deze informatie is afkomstig van (i) de door de accountant gecontroleerde jaarrekeningen, waarbij hij een goedkeurende controleverklaring heeft verstrekt, en (ii) de halfjaarverslagen, die niet door een accountant zijn gecontroleerd.

DWW per juli	Totale NAV	Aantal aandelen	NAV/aandeel
'23	54.529.643	9.157	5.955

Tabel Overzicht certificaten en Net Asset Value (Bedragen in EUR)

	Boekjaar 5	Boekjaar 4	Boekjaar 3	Halfjaarcijfers dec '23*	Halfjaarcijfers dec '22*
	2022-2023	2021-2022	2020-2021	2023-2024	2022-2023
Netto-inkomsten	4.997	4.344	3.371	2.681	2.430
Nettowinst	1.967	6.942	4.564	1.477	1.120
Performance fee en verkoopkosten	-	-162	-	-	-
Vastgoedbeheervergoeding	-122	-109	-85	-95	-58
Fondsbeheervergoeding	-122	-114	-89	-95	-54
Fondsinitiatiekosten	-350	-718	-1.272	-	-679
Winst per aandeel	0,21	0,80	0,59	0,16	0,12

Tabel winst en verliesrekening Fonds (Bedragen in EUR x1.000)

(*) op de halfjaarcijfers heeft geen accountantscontrole plaatsgevonden

	Boekjaar 5	Boekjaar 4	Boekjaar 3	Halfjaarcijfers dec '23*	Halfjaarcijfers dec '22*
	2022-2023	2021-2022	2020-2021	2023-2024	2022-2023
Totaal activa	116.769	111.741	89.511	116.932	117.771
Hefboomratio (Activa / Langlopende schulden aan banken)	51%	50%	52%	51%	51%

Tabel activa en hefboomratio (Bedragen in EUR x1.000) (*) op de halfjaarcijfers heeft geen accountantscontrole plaatsgevonden



1.2.3 *Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de uitgevende instelling?*

Renterisico

Het risico bestaat dat de marktrente op het moment van herfinanciering van de leningen met een rentevaste periode die korter is dan het einde van de looptijd van het Fonds, hoger is dan de begrote rente.

Overheidsrisico – Huurprijsbeleid- en Huurverhogingsrisico

Het risico dat de huren middels overheidsingrijpen, zoals bijvoorbeeld de in voorbereiding zijnde “Wet betaalbare huur”, minder kunnen stijgen of bij mutaties lager zijn dan begroot.

Fiscaal risico

Het risico dat fiscale maatregelen het resultaat van het Fonds en/of de fiscale behandeling van beleggingen bij certificaathouders negatief beïnvloeden, zoals een fiscale wetswijziging met betrekking tot de mogelijkheid om te opteren voor de FBI-status, nieuwe regelgeving en/of politieke besluitvorming, zoals dit bijvoorbeeld te verwachten is in de inkomstenbelasting (Box 3).

Inflatierisico

Het risico dat door inflatie, en de daaropvolgende maatregelen van bijvoorbeeld de ECB, de kosten harder stijgen dan begroot en/of de opbrengsten minder hard stijgen dan begroot.

Aflossing- en herfinancieringsrisico

Het risico dat een Financiering aan het einde van de looptijd niet verlengd kan worden en/of tussentijds afgelost dient te worden, waardoor het Fonds noodgedwongen een Object dient te verkopen in suboptimale marktomstandigheden.

Marktrisico

Het risico dat een verslechterd economisch klimaat een negatieve invloed heeft op de huurinkomsten, de rentelasten en/of waarde van de Objecten.

Financieel en debiteurenrisico

Het risico op leegstand en niet juiste, tijdige of volledige nakoming door huurders van hun financiële verplichtingen aan het Fonds.

1.3 Inhoud Essentiële informatie-document

1.3.1 *Wat is dit voor een effect?*

Soort

Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds naar Nederlands recht. Het Fonds kwalificeert als alternatieve beleggingsinstelling (abi) in de zin van de AIFM-richtlijn (Richtlijn inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen (EU/2011/61)).

Doelstellingen

Het Fonds heeft ten doel te beleggen in gespreid door Nederland gelegen jonge en nieuwbouw huurwoningen voornamelijk in de vrije sector, maar ook bijbehorende parkeerplaatsen en eventueel een bedrijfsruimte of winkelunit op de begane grond van een complex. Het rendement van het Fonds wordt bepaald door (i) de huuropbrengst van de Objecten minus de exploitatiekosten die verband houden met het beheer en de instandhouding van de woningen, de financieringslasten en de overige kosten van beheer van het Fonds en (ii) de waardeverandering van de Objecten. Deze waardeverandering wordt door het Uitponden gedeeltelijk contant gemaakt tijdens de looptijd van het Fonds.

Per de datum van het prospectus bestaat de portefeuille uit 373 woningen en 50 reeds aangekochte maar nog te leveren woningen. De getaxeerde marktwaarde van de 423 woningen bedraagt afgerond 134 miljoen euro. Met de huidige emissie en de nog op te leveren woningen zal het Fonds haar beoogde omvang bereiken. De Beheerder zal daarom geen verdere groei van de portefeuille initiëren.

Retailbelegger op wie het beleggingsfonds wordt gericht

Deze belegging is bedoeld voor beleggers die:

- Minimaal EUR 10.000 kunnen inleggen en een beleggingshorizon hebben van minimaal 5 jaar;
- Begrijpen dat door in dit Fonds te investeren, zij een deel of het geheel van hun investering kunnen verliezen en dit verlies kunnen dragen;
- Begrijpen dat een belegging in een besloten vastgoedfonds beperkt liquide is en dat zij in principe niet over de geïnvesteerde gelden kunnen beschikken tijdens de looptijd van de belegging;
- Begrijpen dat het Fonds voor onbepaalde tijd is aangegaan, en dat de Certificaathouders slechts gezamenlijk kunnen besluiten over de beëindiging van het Fonds, op voorstel hiertoe van de Beheerder;
- Begrijpen dat de inkomsten van de belegging verbonden zijn aan ontvangst van huurinkomsten uit de Objecten. Eventuele daling van huurinkomsten, zal direct negatieve gevolgen hebben voor de beoogde uitkeringen.



1.3.2 Wat zijn de risico's en wat kan een Certificaathouder ervoor terugkrijgen?

Voor de risico-indicator wordt ervan uitgegaan dat een Certificaathouder in het effect investeert gedurende de volledige beoogde beleggingsperiode van het Fonds. Indien een Certificaathouder eerder verkoopt kan het rendement aanzienlijk afwijken. Mogelijk kan een Certificaathouder belemmeringen ondervinden om zijn Certificaten te verkopen of moet hij verkopen tegen een prijs die een grote afwijking kent ten opzichte van de geïnvesteerde som.



De samenvattende risico-indicator is een richtsnoer voor het risiconiveau van dit effect ten opzichte van andere effecten. De indicator laat zien hoe groot de kans is dat Certificaathouders verliezen op de investering in het Fonds wegens marktontwikkelingen of doordat er geen geld voor betaling is.

Dit effect is geclassificeerd in klasse 3 uit 7; Dat betekent dat de potentiële verliezen op toekomstige prestaties worden geschat als vrij klein. Nadelige marktomstandigheden, zoals leegstand of andere tegenvallers in de exploitatie, kunnen van invloed zijn op de capaciteit van het Fonds om het beoogde rendement te kunnen blijven uitkeren.

Het Fonds kent meerdere risico's, zoals renterisico, overheidsrisico, fiscaal risico, inflatierisico, aflossings- en herfinancieringsrisico, marktrisico en financieel en debiteurenrisico. Raadpleeg het Prospectus voor meer informatie.

Prestatiescenario's

Scenario's bij een inleg van EUR 10.000		1 jaar	5 jaar	10 jaar
Stress scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	8.818	8.236	7.597
	Gemiddeld rendement per jaar	-11,8%	-3,8%	-2,7%
Ongunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	8.870	7.906	10.111
	Gemiddeld rendement per jaar	-11,3%	-4,6%	0,1%
Gematigd scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	10.292	13.024	13.995
	Gemiddeld rendement per jaar	2,9%	5,4%	3,4%
Gunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	11.569	16.128	19.641
	Gemiddeld rendement per jaar	15,7%	10,0%	7,0%

Tabel Prestatiescenario's (Bedragen in EUR)

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

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

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

De prestatiescenario's zijn gebaseerd op een schatting van de toekomstige prestatie op basis van gegevens uit het verleden, waaronder mede de ontwikkeling van de gekozen benchmark CBS-index verkoopprijs bestaande koopwoningen. De desbetreffende scenario's zijn gebaseerd op verschillende periodes uit de gekozen benchmark, over een beschouwingsperiode van 15 jaar. Omdat de ontwikkeling van deze index over de beschouwingsperiode fluctueert, kunnen de verschillende scenario's andere bewegingen over de gekozen periodes laten zien. Deze scenario's wijken daardoor af van de prognoses zoals opgenomen in paragraaf 8.6.1 van het Prospectus.

1.3.3 *Wat gebeurt er als Duinweide Woningen B.V. niet kan uitbetalen?*

Het Fonds heeft geen verplichting om uitbetalingen te doen aan de Certificaathouders. Het is een beleggingsmaatschappij. Het maximale risico welke een Certificaathouder loopt is het verliezen van de investering die hij heeft gedaan in het Fonds. Beleggers in het Fonds kunnen geen gebruik maken van een garantiestelsel of een compensatieregeling.

1.3.4 Wat zijn de kosten?

Kosten in de loop van de tijd

De verlaging van de opbrengst laat zien welk effect de totale door de Certificaathouder te betalen kosten hebben op het mogelijke beleggingsrendement. De totale kosten omvatten eenmalige en vaste kosten. De bedragen die hier zijn weergegeven zijn de cumulatieve kosten van het effect zelf voor drie verschillende perioden van bezit. Potentiële sancties (Overnamevergoeding) wegens vroegtijdige uitstap (na 1 jaar of 5 jaar) indien Duinweide Certificaten Certificaten overneemt van een Certificaathouder, zijn inbegrepen. De bedragen zijn gebaseerd op de veronderstelling dat de Certificaathouder EUR 10.000 inlegt. Dit is een rekenvoorbeeld zodat effecten kunnen worden vergeleken. De getallen zijn schattingen en kunnen in de toekomst veranderen.

De persoon die een Certificaat verkoopt of die de Certificaathouder adviseert, brengt mogelijk andere kosten in rekening. In dat geval geeft die persoon informatie over die kosten en laat hij of zij zien welk effect alle kosten in de loop van de tijd op de Certificaten zullen hebben.

Bij een inleg van EUR 10.000 Scenario's	Indien u verkoopt na		
	1 jaar	5 jaar	10 jaar
Totale kosten	1.313	3.776	6.686
Effect op rendement (RIY) per jaar	13,13%	7,45%	6,19%

Tabel Kosten over tijd (Bedragen in EUR)

In bovenstaande tabel wordt uitgegaan van een toerekening van de eenmalige oprichtingskosten (initiatiekosten) over een periode van 10 jaar. Daarnaast is gerekend met een Overnamevergoeding indien de Certificaathouder vroegtijdig uitstapt door zijn Certificaten te verkopen na 1 jaar of na 5 jaar aan Duinweide Certificaten.

In het scenario waarin de Certificaathouder verkoopt na 10 jaar is rekening gehouden met verkoop van de Objecten c.q. beëindiging van het Fonds. Bij beëindiging van het Fonds komen de Certificaten te vervallen.



Samenstelling van de kosten

Onderstaande tabel toont:

- het effect dat de verschillende soorten kosten elk jaar hebben op het mogelijke beleggingsrendement aan het eind van de aanbevolen periode van bezit;
- de betekenis van de verschillende kostencategorieën.

Deze tabel toont het effect op het rendement per jaar bij een inleg van EUR 10.000		RIY	
Enmalige kosten		%	€
Instapkosten	<i>Het effect van de kosten wanneer u uw inleg doet</i>	0,15%	150
Uitstapkosten	<i>Het effect van de uitstapkosten wanneer uw belegging vervalt</i>	0,40%	400
Oprichtingskosten	<i>Impact van de eenmalige kosten voor de structurering van het product/Fonds</i>	1,18%	1.183
Lopende kosten			
Verkoopkosten	<i>Het effect van de kosten bij verkoop van onderliggende investering in het product</i>	0,39%	39
Rentekosten hypothecaire financiering	<i>Impact van de kosten voor de hypothecaire financiering</i>	3,58%	358
Vastgoedbeheerkosten	<i>Impact van de kosten van het beheer van uw investering</i>	0,43%	43
Fondsbeheerkosten	<i>Impact van de kosten van het beheer van het Fonds</i>	0,40%	40
Andere lopende kosten	<i>Impact van de andere jaarlijkse kosten van de investering</i>	2,25%	225
Incidentele kosten			
Prestatievergoedingen	<i>Het effect van de prestatievergoedingen. Wij nemen deze kosten af van uw belegging indien het product conform de prognose presteert (Performance fee)</i>	1,07%	1.074

Tabel samenstelling kosten Fonds



1.3.5 *Hoe lang moet een Certificaathouder de Certificaten houden en kan een Certificaathouder er eerder geld uit halen?*

Het Fonds kent geen vaste looptijd. Gelet op het risico- en rendementsprofiel van het Fonds is de aanbevolen periode van bezit van de Certificaten 10 jaar. Het is niet zeker dat een Certificaathouder geld eerder uit het Fonds kan halen. Eerder uitstappen kan als er een andere belegger is die de Certificaten in het Fonds wilt overnemen. Indien de Certificaathouder geen andere belegger kan vinden, is Duinweide Certificaten bereid om maximaal zoveel Certificaten en Deelcertificaten over te nemen die tezamen een waarde vertegenwoordigen van EUR 1 miljoen.

Indien een Certificaathouder de Certificaten verkoopt aan een andere belegger zijn er geen kosten of vergoedingen van toepassing als een Certificaathouder eerder uitstapt. Indien de Certificaten worden overgenomen door Duinweide Certificaten zal de Certificaathouder een Overnamevergoeding aan Duinweide Certificaten moeten betalen.

1.3.6 *Hoe kan een Certificaathouder een klacht indienen?*

Bij klachten over het Fonds kan er contact worden opgenomen met de Beheerder: Duinweide Investerings N.V., telefoon 088-222 0 222, e-mail info@duinweide.nl.

Duinweide Investerings N.V. is aangesloten bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFid).

1.3.7 *Andere nuttige informatie*

Voor meer informatie over het Fonds en over de Beheerder kan de website www.duinweide.nl worden geraadpleegd.

¹ Indien (i) Duinweide Certificaten Certificaten verkrijgt door onderinschrijving bij deze Emissie en/of (ii) Duinweide Certificaten Certificaten verkrijgt doordat een of meerdere Certificaathouders gebruik hebben gemaakt van de inkoopfaciliteit, worden deze Certificaten tijdens de aanbiedingsperiode door de Beheerder aangeboden.

1.4 Essentiële informatie over de Aanbieding

1.4.1 *Volgens welke voorwaarden en welk tijdschema kan ik in dit effect beleggen?*

Inschrijving voor deelname in het Fonds staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen en personenvennootschappen. De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus. Naar alle waarschijnlijkheid zal de toekenning van Certificaten voor de eerste keer plaatsvinden op 1 juni 2024.

De doorlooptijd van de Emissie bedraagt maximaal 12 maanden, maar zal eerder eindigen als de voor deze Emissie beoogde opbrengst van maximaal EUR 12.531.213 is opgehaald en, voor zover van toepassing, de door Duinweide Certificaten verkregen Certificaten zijn verkocht.¹ De Certificaten worden uitgegeven tegen de actuele Handelskoers. De Handelskoers per de laatste Werkdag van de maand voorafgaand aan de datum van de goedkeuring van dit Prospectus door de AFM (25 april 2024) bedraagt EUR 6.161. Bij een Handelskoers van EUR 6.161 worden er bij deze Emissie ongeveer 2.034 Certificaten toegekend. Het exacte aantal toe te kennen Certificaten zal afhankelijk zijn van de Handelskoers bij de betreffende toekenning.

Inschrijving voor deze Emissie is mogelijk via Mijn Duinweide. De Emissieprijs wordt vermeerderd met een Emissievergoeding, die 1,50% van de Emissieprijs bedraagt. De Beheerder heeft het recht inschrijvingen zonder opgave van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen of te honoreren.

Het relatieve belang van een Certificaathouder, die zijn belang bij deze Emissie niet uitbreidt, zal als gevolg van deze Emissie verwateren. Deze verwatering bedraagt maximaal 26%². De waarde van een eerder verkregen Certificaat zal echter niet

² De verwatering is berekend door het kapitaal dat wordt bijeengebracht in deze vierde emissie (EUR 12.531.213) te delen door het kapitaal dat per de datum van dit Prospectus, sinds de oprichting van het Fonds, reeds is bijeengebracht (EUR 49.023.392).

verwateren, omdat de Certificaten worden toegekend tegen de actuele Handelskoers.

De totale kosten van de Emissie zijn begroot op EUR 1.332.253. De totale kosten van de Emissie bestaan onder andere uit de Selectie- en structureringsvergoeding, marketing- en prospectuskosten, Vergoeding Plaatsing en juridische en toezichtrechtelijke kosten.

1.4.2 *Wie is de aanbieder?*

De aanbieder van de effecten in het Fonds is de Beheerder, Duinweide Investerings N.V., een naamloze vennootschap opgericht naar Nederlands recht. Zij houdt kantoor aan de Aarkade 7, 2406 BV Alphen aan den Rijn en werkt onder Nederlands recht.

1.4.3 *Waarom wordt dit prospectus opgesteld?*

De onderhavige aanbieding bedraagt maximaal 2.034 Certificaten. De totale opbrengst bij toekenning en levering van alle Certificaten bedraagt derhalve EUR 12.531.213. De opbrengst van deze Emissie wordt aangewend voor de verwerving van Object Rotterdam II en de met deze aankoop gepaard gaande Aankoopkosten en Initiatiekosten. De Aanbieding is niet onderworpen aan een overeenkomst tot overneming met plaatsingsgarantie van een beleggingsonderneming in de zin van artikel 1:1 van de Wft. Indien echter niet alle aangeboden Certificaten kunnen worden geplaatst, zal Duinweide Certificaten zoveel Certificaten verwerven die nodig zijn om Object Rotterdam II op de overeengekomen leveringsdatum af te kunnen nemen.

De meest materiële belangenconflicten van deze Aanbieding zijn de belangenconflicten tussen (i) Beauvastgoed Beheer en de Beheerder en (ii) de Beheerder en het Fonds.

De indirecte aandeelhouders van de Beheerder zijn tevens de indirecte aandeelhouders van Beauvastgoed Beheer. Beauvastgoed Beheer heeft belang bij het in beheer houden van de Objecten, omdat daarmee een regelmatige inkomstenstroom wordt gecreëerd. De Beheerder heeft er echter belang bij de verkoop van een Object tegen een hoge opbrengst om daarmee de Performancevergoeding te verdienen.

De Beheerder ontvangt een vergoeding voor het beheer van het Fonds, welke vergoeding afhankelijk is van de totale jaarlijkse netto huursom van de Objecten. De Beheerder heeft belang bij het welslagen van deze Emissie en het doen groeien van de beleggingsportefeuille van het Fonds. De Beheerder heeft echter ook belang bij verkoop van de Objecten, omdat daarmee een Performancevergoeding van 25% (vrijgesteld van BTW) over het Netto-verkoopresultaat voor de Beheerder kan worden gerealiseerd.



2 RISICOFACTOREN

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

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

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

2.1 Risico's verbonden aan de (financierings-)structuur van het Fonds

2.1.1 Rente- en herfinancieringsrisico

Het Fonds heeft ten behoeve van de aankoop van nieuwe objecten Financieringen afgesloten met een gefixeerde rente voor een periode van 5 tot 10 jaar. Na de rentevaste periode moet er een nieuwe Financiering worden overeengekomen. Dit geldt ook voor alle reeds afgesloten Financieringen tijdens eerdere emissies van het Fonds. De rente voor deze nieuwe financiering zal dan afhankelijk zijn van de op dat moment geldende marktcondities.

De nieuwe rente kan hierdoor hoger uitvallen dan de rentebedragen waar de prognose van het Fonds als weergegeven in paragraaf 8.II.I nu van uitgaat.

De looptijd van het Fonds overschrijdt de looptijd van de Financieringen waardoor een herfinancieringsrisico ontstaat. De leningsduur van de Financieringen is overeenkomend met de rentevaste periode van de Financieringen. Het risico bestaat dat een Financier na afloop van de leningsduur besluit de lening niet te verlengen dan wel de lening alleen te willen verlengen tegen minder gunstige voorwaarden.

Over de gehele portefeuille bedraagt de gewogen gemiddelde financieringsrente 2,5% en de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de Financieringen 5 jaar. De herzieningsrente welke de Beheerder in de prognose heeft opgenomen betreft 4,25%. Dit ligt onder de huidige rentestand³ van circa 5%. Indien de rente ten tijde van het aflopen van een Financiering hoger ligt dan de herzieningsrente zoals opgenomen in de prognose, daalt het Exploitatie rendement en daardoor tevens het Uitgekeerd rendement.

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 vermoedelijk zal leiden tot dalende onroerendgoedprijzen.

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

Voorbeeld:

Uit de tabel "Financieringsrente", zie paragraaf 8.II.I, blijkt dat het gemiddeld Totaal rendement over een periode van 10 jaar daalt met 0,3% bij een rente stijging met 0,5% (van 4,25% naar 4,75%).

³ Stand per 23 februari 2024.

2.1.2 Aflossingsrisico

De Financier stelt bepaalde voorwaarden ten aanzien van de reeds afgesloten Financieringen en de nieuw af te sluiten Financieringen die betrekking hebben op de waarde van de Objecten (Loan to Value (LTV) convenant) en de hoogte van de huuropbrengsten (Debt Yield (DY) convenant). Voor de nieuw af te sluiten Financieringen gelden dezelfde voorwaarden als voor de reeds afgesloten Financieringen.

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 (hoger dan 60%) of (ii) het Debt Yield (DY) convenant (zie ook paragraaf 8.3.2) wordt geschonden (lager dan 6,5%) door lagere netto huuropbrengsten, heeft de Financier het recht een additionele aflossing, of zelfs algehele aflossing van de Financiering te verlangen.

Op basis van de meest recente taxatiewaarde van de 19 Objecten (zoals weergegeven in de tabel in paragraaf 7.4.20), bedraagt de LTV van het Fonds circa 52%⁴. Per 1 juni 2024 zal de DY van het Fonds circa 8,2%⁵ bedragen. Dit betekent dat de waarde van de Objecten met 13% en/of de huurinkomsten het Fonds met 21% moeten dalen, alvorens voornoemde convenanten geschonden worden.

Voorbeeld:

Uit de tabel "Debt yield convenant", zie paragraaf 8.3.2., blijkt dat het Uitgekeerd rendement als gevolg van een cash sweep, direct daalt naar 0,0%. Er is dan (tijdelijk) geen uitkering op de Certificaten mogelijk.

Uit de tabel "Loan-To-Value Convenant", zie paragraaf 8.3.2., blijkt dat het Uitgekeerd rendement als gevolg van een periodieke aflossing van 1%, daalt met 3,3%.

Periodieke aflossing zal leiden tot een lager rendement, dan wel in geval van algehele aflossing tot verkoop van één of meerdere Object(en) in opdracht van de Financier.

Ingeval een Object door de Financier wordt verkocht, betekent dit dat het Fonds met betrekking tot het betreffende Object geen huuropbrengsten meer zal ontvangen, waardoor het Exploitatie rendement en daardoor tevens het Uitgekeerd rendement lager zal zijn dan verwacht of zelfs geheel ontbreekt. Ingeval een Object door de Financier wordt verkocht tegen een prijs die lager ligt dan de boekwaarde dan heeft dit een negatieve invloed op de Intrinsieke waarde van een Certificaat (zie verkoopwaarderisico in paragraaf 2.3.2). De waarde van een Certificaat kan hierdoor dalen tot beneden de oorspronkelijke inleg van een Certificaathouder.

2.1.3 Kostenrisico

De 10-jaars prognoses zoals opgenomen in paragraaf 8.6 zijn gebaseerd op de veronderstellingen zoals weergegeven in die paragraaf. 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 het Fonds onvoorziene kosten (zoals gerechtelijke kosten, niet-begrote of sneller stijgende onderhoudskosten, kosten in verband met onvoorziene bouwtechnische problemen of kosten als gevolg van onverzekerde schade) moet maken die de begrote kosten (zie tabel "Geprognosticeerd Exploitatieresultaat en Uitgekeerd rendement" in paragraaf 8.6) overstijgen. Als de kosten stijgen, zal het Uitgekeerd rendement lager zijn dan de rendementsprognoses.

Voorbeeld

De Exploitatiekosten en kosten Fondsbeheer in jaar 1 stijgen met 10,0% van 1.865.454 naar 2.051.999. Het Gemiddeld Uitgekeerd rendement daalt dan met 0,3% per jaar (van 5,6% naar 5,3%).

⁴ LTV = vreemd vermogen / huidige taxatiewaarde = 70.350.000 / 134.000.000.

⁵ DY = (huuropbrengst - 10 % exploitatiekosten) / vreemd vermogen = (6.450.000 - 645.000) / 70.350.000.

2.1.4 Fiscaal risico

Het Fonds heeft de status van Fiscale Beleggingsinstelling (FBI), hetgeen inhoudt dat er effectief geen vennootschapsbelasting wordt geheven. Voor het verwerven en behouden van de FBI-status moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan, waaronder een maximale externe Financiering van 60% van de fiscale boekwaarde van de Objecten.

Het risico bestaat dat niet langer aan deze voorwaarde kan worden voldaan, omdat een waardevermindering van een Object onder de fiscale boekwaarde zal leiden tot een lagere fiscale boekwaarde, waardoor met terugwerkende kracht alsnog een belastingclaim kan ontstaan op het Fonds.

Op Prinsjesdag 2023 is een definitief wetsvoorstel gepresenteerd waarin het opteren voor de FBI-status met ingang van 1 januari 2025 niet meer mogelijk is voor entiteiten die Nederlands vastgoed houden, waaronder het Fonds. Dit wetsvoorstel is door de Tweede Kamer en de Eerste Kamer aangenomen. Zodoende komt de FBI-status van het Fonds per 1 januari 2025 te vervallen. Het gevolg hiervan is dat het Fonds vanaf 1 januari 2025 vennootschapsbelasting verschuldigd is over haar fiscale resultaten, zoals nader aangeven in het voorbeeld hieronder. Als onderdeel van deze nieuwe wet bestaat een tijdelijke faciliteit voor de overdrachtsbelasting, waarbij het mogelijk is dat een FBI kan worden geherstructureerd naar een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening zonder heffing van overdrachtsbelasting. Als gevolg van een dergelijke omzetting zal het Fonds evenmin onderworpen zijn aan de heffing van vennootschapsbelasting, doch zal fiscale heffing plaatsvinden op het niveau van de Certificaathouder (hetgeen in principe gelijk is aan de huidige situatie, zoals beschreven in paragraaf 9.3 voor particuliere Certificaathouders en paragraaf 9.4 voor Vennootschapsbelastingplichtige Certificaathouders). Op welke wijze het Fonds wordt geherstructureerd, wordt nader onderzocht. Hierover zal in het derde kwartaal van 2024 een voorstel worden gedaan en een besluit worden genomen, waarna de omzetting naar verwachting in het vierde kwartaal van 2024 zal kunnen plaatsvinden.

Indien het Fonds niet langer aan de voorwaarden van de FBI-status voldoet, of wanneer het Fonds niet tijdig geherstructureerd kan worden, wordt er vennootschapsbelasting geheven over het fiscale resultaat van het Fonds, hetgeen een negatief effect heeft op het Exploitatieresultaat en daarmee op het gemiddeld Uitgekeerd rendement.

Voorbeeld

Indien het Fonds vennootschapsbelastingplichtig wordt, zal het maximaal 25,8% vennootschapsbelasting (tarief 2023) verschuldigd zijn over het fiscale resultaat. Het Exploitatieresultaat daalt hierdoor dan ook met maximaal 25,8%. Het gemiddeld Uitgekeerd rendement daalt hiermee met 1,4% (van 5,6% naar 4,2%).

2.1.5 Governance risico

De Beheerder is zowel enig bestuurder van het Fonds, als enig bestuurder van het Administratiekantoor, zijnde de enig aandeelhouder van het Fonds en neemt derhalve in die laatstgenoemde hoedanigheid ook de aandeelhoudersbesluiten van het Fonds. De volgende belangrijke besluiten: (i) gehele decertificering, (ii) wijziging statuten Administratiekantoor, (iii) ontbinding Administratiekantoor, (iv) ontbinding Fonds, (v) wijziging statuten Fonds, en (vii) fusie of splitsing van het Fonds, kan de Beheerder alleen nemen nadat zij over het voorgenomen besluit een toelichting heeft gegeven aan de Certificaathoudersvergadering. Deze belangrijke besluiten worden echter niet ter goedkeuring voorgelegd aan de Certificaathoudersvergadering, hetgeen ook geldt voor het besluit tot wijziging van de Management- en beheerovereenkomst, zodat de Beheerder uiteindelijk eenzijdig deze belangrijke besluiten kan nemen. Deze besluiten kunnen mogelijk leiden tot verminderde rechten van Certificaathouders en/of hogere kosten ten laste van het Fonds. Dit levert een risico voor de Certificaathouder op bij wijziging van (i) de statuten van het Administratiekantoor of (ii) de Management- en beheerovereenkomst. De Certificaathouder kan in deze gevallen tegen de voorwaarden als vermeld in paragraaf 6.10.2

uittreden. De Certificaathouder loopt het risico dat hij bij wijziging van (i) de statuten van het Administratiekantoor of (ii) de Management- en beheerovereenkomst, waarop hijzelf geen invloed heeft, niet kan uittreden omdat (i) er geen koper beschikbaar is of (ii) van de door Duinweide Certificaten beschikbaar gestelde inkoopfaciliteit als omschreven in paragraaf 6.2.3 al volledig gebruik is gemaakt..

2.2 Risico's verbonden aan de markt waarin het Fonds opereert

2.2.1 Marktrisico economisch klimaat

Het Fonds is actief op de Nederlandse markt en koopt uitsluitend (woning)vastgoed (met bijbehorende parkeerplaatsen en eventueel een bedrijfsruimte of winkelunit op de begane grond van een complex) aan in Nederland.

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

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

Voorbeeld

Bij een waardedaling van 1,0% daalt de waarde van de huidige portefeuille van EUR 134.050.000 naar

EUR 132.700.000. Deze daling van 1,0% resulteert in een lagere Intrinsieke Waarde van 2,2% en een lager gemiddeld Indirect rendement van 0,2% (van 2,3% naar 2,1%).

2.2.2 Overheidsrisico

Van oudsher speelt de overheid een dominante en sturende rol binnen de woningmarkt. Een dergelijke rol brengt voor beleggers risico's met zich mee. Maatregelen zoals het versneld afbouwen van de hypotheekrenteaftrek of aanscherping van de leennormen voor particuliere huizenkopers, kunnen de prijs van koopwoningen onder druk zetten. Dit heeft een drukkend effect op toekomstige resultaten bij de verkoop van woningen door het Fonds. Daarnaast kan de overheid invloed uitoefenen op de verhuur van woningen, zoals met het voornemen middels de wet betaalbare huur huurders te beschermen tegen te hoge huurprijzen. Ook kan het wijzigen van de belastingheffing, zoals de wijzigingen in box 3 inkomstenbelasting, leiden tot een lagere verkoopopbrengst.

Overheidsrisico – Huurprijsbeleid risico

Met de 'Wet betaalbare huur' tracht de overheid huurders te beschermen tegen te hoge huurprijzen in de middenhuursector. Met het invoeren van deze wet zal het woningwaarderingssysteem (WWS) ook van toepassing worden op woningen tot en met 186 punten, waarbij de maximale huurprijs wordt gemaximaliseerd op EUR 1.123,13 (prijspeil juli 2023). De mogelijk nieuwe huurwetgeving ten aanzien van de huurprijsbepaling op basis van het WWS stelsel is enkel van toepassing als de woningen opnieuw worden verhuurd en op dat moment minder dan 187 WWS punten hebben. Het Fonds heeft momenteel 54 woningen (13%) die minder dan 187 en meer dan 141 punten hebben. Het Fonds hanteert de WWS punten als basis voor de bepaling van de huur van woningen, maar kan hiervan afwijken indien het woningen in de vrije sector betreft. Lopende huurcontracten in de vrije sector, ofwel geliberaliseerde huurcontracten, worden niet geraakt. Het voornemen is dat de wet vanaf juli 2024 ingaat⁶. Of deze wet doorgang vindt per 1 juli 2024 is nog niet duidelijk. Indien de wet betaalbare huur inwerking treedt, zal dit een

⁶ Betaalbare huur mogelijk maken | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl (geraadpleegd op 27 november 2023).

negatieve invloed hebben op het Exploitatieresultaat, omdat een woning met minder dan 187 WWS punten bij een nieuwe verhuur op basis van de WWS punten moet worden verhuurd in plaats van in de vrije sector tegen een door de verhuurder bepaalde huurprijs. De WWS punten variëren per jaar, want zijn o.a. afhankelijk van de hoogte van de WOZ waarden en de energielabels.

Voorbeeld

Wanneer de huurprijs wordt aangepast van alle 54 woningen die (i) meer dan 141 en minder dan 187 WWS punten hebben en (ii) een hogere huurprijs hebben dan op basis van de WWS punten en de Wet betaalbare huur is bepaald, dalen de huurinkomsten met EUR 12.000 (0,2% van de totale huurstream). Dit is een gemiddelde daling van EUR 20 euro per woning per maand.

Overheidsrisico – Huurverhogingsrisico

Op 1 mei 2021 is de ‘Wet maximalisering huurprijzverhogingen liberaliseerde huurovereenkomsten’ in werking getreden. Deze nieuwe wet bepaalt dat gedurende drie jaren na inwerkingtreding van de wet (tot 1 mei 2024) de jaarlijkse huurverhoging met betrekking tot huurwoningen in de vrije sector wordt gemaximeerd op de inflatie plus 1 procentpunt. Eind 2022 heeft de Eerste Kamer nog aanvullend hierop een wetwijziging aangenomen die tot gevolg heeft dat de jaarlijkse verhoging of (i) op basis van de inflatie of (ii) op basis van de loonwikkeling wordt berekend. Het laagste stijgingspercentage wordt als uitgangspunt genomen plus 1 procentpunt. Het wetsvoorstel dat nu in consultatie wordt gebracht verlengt de wet tot 1 mei 2027 en bepaalt dat de maximale huurverhoging die is toegestaan gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling plus 1%.⁷

In tegenstelling tot de huidige situatie wordt dan jaarlijks de CAO-loonontwikkeling toegepast. De afgelopen 30 jaar bedroeg het verschil tussen de CAO-loonontwikkeling en de inflatie gemiddeld 1%.

⁷ <https://www.internetconsultatie.nl/wmhgh/b1> (geraadpleegd op 18 december 2023).

⁸ <https://www.dnb.nl/algemeen-nieuws/dnbulletin-2023/hoede-inflatie-in-twee-jaar-historisch-hoog-werd/> (geraadpleegd op 18 december 2023).

Derhalve zal de indexering gemiddeld 1% lager liggen dan voorheen. De huur voor de Objecten kan daardoor minder stijgen dan voorheen, hetgeen een negatief invloed heeft op het Exploitatie rendement.

Overheidsrisico – Afbouw hypotheekrenteaftrek

Maatregelen zoals het versneld afbouwen van de hypotheekrenteaftrek of aanscherping van de leennormen voor particuliere huizenkopers, kunnen de prijs van koopwoningen onder druk zetten. Dit heeft een drukkend effect op toekomstige resultaten bij de verkoop van woningen door het Fonds.

2.2.3 Inflatierisico

De inflatie ligt op dit moment op een aanzienlijk hoger niveau dan de afgelopen jaren. De redenen voor de hoge inflatie zijn onder meer (i) een sterk toegenomen vraag naar goederen en diensten na opheffing van de Corona maatregelen en (ii) een achterblijvend aanbod van energie en andere producten als gevolg van de Coronapandemie en de oorlog in Oekraïne⁸. De inflatie heeft daarom invloed op het Uitgekeerd rendement en het Indirect rendement van het Fonds. Deze inflatieontwikkeling en de aanpak van de oplopende inflatie hebben naar verwachting ook invloed op het renterisico en het kostenrisico. De inflatie, rente, kosten en huuropbrengsten zijn namelijk factoren die een onderling verband hebben. Hieronder is vermeld hoe de inflatie verband houdt met het renterisico en het kostenrisico.

Impact inflatie op renterisico

Om de inflatie omlaag te brengen heeft de ECB sinds juli 2022 de deposito rente verhoogd van -0,5 procent naar 4 procent⁹. De ECB heeft in oktober 2023 en aansluitend in januari 2024 besloten de rente onveranderd te houden¹⁰, om te kijken of de verhoogde rente het gewenste effect heeft. Een hogere marktrente kan op meerdere manieren een negatief effect hebben op de beleggingsresultaten van het Fonds, omdat:

⁹ [ECB-rentetarieven \(dnb.nl\)](https://www.ecb.europa.eu/press/pr/20221127/rentetarieven/dnb.nl) (geraadpleegd op 27 november 2023).

¹⁰ [ECB drukt pauzeknop in, rente blijft 4% \(fd.nl\)](https://www.ecb.europa.eu/press/pr/20231027/renteblijft4/fd.nl) (geraadpleegd op 27 november 2023); [Aan het einde van de persconferentie valt Lagarde uit haar rol \(fd.nl\)](https://www.ecb.europa.eu/press/pr/20240125/lagarde-rol/fd.nl) (geraadpleegd op 25 januari 2024).

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

Impact inflatie op kostenrisico

In de prognose wordt een inflatiepercentage gehanteerd van gemiddeld 2,37%, hetgeen aansluit bij de middellange termijn doelstelling van de ECB. Een hogere inflatie kan leiden tot een stijging van de Exploitatiekosten van het Fonds, wat invloed heeft op het Exploitatie rendement. Dit kan onder andere veroorzaakt worden door stijgende prijzen van bouwmaterialen en/of adviseurs.

Tevens bestaat het risico dat het Fonds de inflatie niet volledig kan doorberekenen aan de huurders van het Fonds door wijzigende marktomstandigheden en door wijzigingen in het door de overheid vastgestelde huurverhogingsbeleid als beschreven in paragraaf 2.2.2. Indien de kosten door de inflatie harder stijgen dan de huuropbrengsten zal het Uitgekeerd rendement dalen.

Indirect rendement

De huidige inflatie, alsmede de renteverhoging van de ECB, kan leiden tot wijzigende marktomstandigheden, zoals een stijging van de commerciële hypotheekrente of liquiditeitsopslag van banken. Hierdoor kan de waarde van het vastgoed dalen, waardoor de verkoopprijs mogelijk niet leidt tot het geprognosticeerde verkoopresultaat. Indien er sprake is van een waardeontwikkeling die lager ligt dan de prognose, zal het Indirect rendement dalen.

2.2.4 Risico civielrechtelijke uitspraak beperking indexatie

Recente uitspraken van rechtbanken in onder andere Amsterdam en Rotterdam hebben geconcludeerd dat een opslag op de indexatieclausule die in huurovereenkomsten is opgenomen mogelijk in strijd is met (Europese) wetgeving. Dit vraagstuk ligt momenteel ter behandeling voor bij de Hoge Raad. Het Fonds heeft geen huurcontracten waarbij een opslag (al dan niet met een bandbreedte) bovenop de reguliere index wordt berekend. In een deel van de huurcontracten van het Fonds is een indexatie clausule met een

minimum van 2% opgenomen. De mogelijkheid bestaat dat het opgenomen minimum ook in strijd is met wetgeving.

Hierdoor kan mogelijk de indexatieclausule nietig worden verklaard en/of de indexering over de voorgaande jaren worden teruggevorderd, waardoor de huren niet kunnen stijgen.

Voorbeeld geen indexatie

Indien de toekomstige huren niet kunnen stijgen (maar er geen indexatie terugbetaald dient te worden) bedraagt het gemiddeld Uitgekeerd rendement 4,4%. Dit is 1,2% lager dan het geprognosticeerd gemiddeld Uitgekeerd rendement.

Voorbeeld terugvordering

De indexatie in jaar 1 bedraagt EUR 270.000, de gemiddelde looptijd van huurcontracten bedraagt circa 3,5 jaar. Indien de indexatieclausule van 50% van de huurcontracten nietig wordt verklaard en derhalve de indexatie teruggevorderd wordt, heeft het Fonds in jaar 1 een extra last van EUR 472.000. Dit resulteert in een lager Exploitatie rendement en daarmee tevens een lager Uitgekeerd rendement van 0,8 % in dat jaar (van 5,5% naar 4,7%).

2.3 Risico's verbonden aan de Objecten waarin het Fonds belegt

2.3.1 Debiteuren- en huurderingsrisico

De inkomsten van het Fonds zullen 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 kan extra kosten voor het Fonds met zich meebrengen. Deze additionele kosten kunnen ontstaan doordat de verhuurder het vastgoed op bepaalde aspecten moet aanpassen, voor juridische ondersteuning of dat een adviseur moet worden ingeschakeld bij het zoeken van een nieuwe huurder.

Bovendien kan het voorkomen dat op dat moment geen nieuwe huurder voor een woning gevonden kan worden, waardoor (tijdelijk) een woning leeg kan staan en voor een beperkt deel de opbrengsten voor het Fonds wegvallen. Niet juiste, tijdige of volledige nakoming door huurders van hun financiële verplichtingen aan het Fonds, kan een (beperkt) negatieve invloed hebben op het Exploitatieresultaat.

Voorbeeld

Bij betalingsonmacht van 5% van de wooneenheden kunnen de huuropbrengsten gedeeltelijk niet worden geïncasseerd. Wanneer zich dit gedurende een periode van 1 maand voordoet zijn de gerealiseerde huuropbrengsten in (bijvoorbeeld) Jaar 1 van het Fonds EUR 80.535 lager. Dit resulteert in een lager Exploitatie rendement en daarmee tevens een lager Uitgekeerd rendement van 0,1% in dat jaar (van 5,5 % naar 5,4%).

2.3.2 Verkoopwaarderisico

Wanneer een Object wordt verkocht, kan, in verband met een verslechterde economische situatie op de Nederlandse vastgoedmarkt, de verkoopwaarde lager zijn dan de geprognoseerde verkoopprijs als vermeld in tabel "Verkoopprijs" in paragraaf 8.11.3. In het bijzonder kan de verkoopwaarde dalen door (i) stijging van de rente of (ii) dat het voor het Fonds danwel voor een potentiële koper van een Object, lastiger wordt om financieringen aan te gaan. Het verkoopwaarderisico kan zich voordoen wanneer het Fonds noodgedwongen een Object moet verkopen wanneer de Financier na afloop van de leningsduur besluit een lening niet te verlengen. In dat geval kan er reeds sprake zijn van een verslechterde economische situatie, waardoor de Verkoopprijs lager ligt dan beoogd.

Het is mogelijk dat een of meerdere Object(en) worden verkocht tegen een lagere prijs dan de Aankoopprijs. Dit zal een negatieve invloed hebben op het Indirect rendement.

Voorbeeld

In de tabel "Verkoopprijs" in paragraaf 8.11.3 is opgenomen wat het effect is van een lagere of

hogere verkoopwaarde op het gemiddeld Indirect rendement (en hiermee het Totaal rendement). Hieruit blijkt dat een 10% lagere Verkoopprijs resulteert in een 1,7% lager gemiddeld Indirect rendement (van 2,3% naar 0,6%).

2.4 Risico's verbonden aan de Certificaten

2.4.1 Risico beperkte verhandelbaarheid

Het Fonds is closed-end, dat betekent dat het Fonds niet verplicht is tot het inkopen van Certificaten en/of Deelcertificaten. Het Fonds is ook niet beursgenoteerd. De Certificaten en de Deelcertificaten zijn echter wel verhandelbaar. De mogelijkheid tot verhandelen van de Certificaten en Deelcertificaten is echter sterk afhankelijk van vraag en aanbod. Het ontbreken van vraag zal leiden tot (zeer) beperkte verhandelbaarheid van Certificaten en Deelcertificaten. Overdracht van Certificaten en Deelcertificaten is ook slechts mogelijk na goedkeuring van de Beheerder.

De inkoopfaciliteit zoals beschreven in paragraaf 6.2.3. is beperkt tot EUR 1.000.000, derhalve bestaat het risico dat een Certificaathouder geen gebruik kan maken van deze faciliteit wanneer er een grote vraag is naar inkoop, bijvoorbeeld in het geval dat de Beheerder een besluit neemt tot wijziging van de Management- en beheerovereenkomst, waardoor de rechten of zekerheden van de Certificaathouders worden verminderd of lasten aan de Certificaathouders worden opgelegd, zoals beschreven in paragraaf 2.1.5.

Daarnaast heeft het Fonds een onbepaalde looptijd. Het is nu niet voorzien wanneer een of meerdere Objecten worden verkocht. Het is ook de discretionaire bevoegdheid van de Beheerder of de verkoopopbrengst van een Object wordt uitgekeerd aan de Certificaathouders of dat met de verkoopopbrengst een nieuw object door het Fonds wordt aangekocht. Het is dus nu niet te voorzien wanneer een Certificaathouder zijn inleg terugkrijgt.

De illiquiditeit van de Certificaten kan een drukkend effect hebben op de waarde daarvan.

2.4.2 Fiscaal risico

De Certificaathouder kan worden geconfronteerd met een fiscale wetswijziging, nieuwe regelgeving en/of politieke besluitvorming, zoals dit bijvoorbeeld te verwachten is in de inkomstenbelasting (Box 3). Dit als gevolg van een uitgebracht wetsvoorstel met betrekking tot Box 3 (internetconsultatie) op 8 september 2023. Hierin wordt voorgesteld om per 1 januari 2027 de Box 3 heffing te laten plaatsvinden over het werkelijke rendement, bestaande uit het directe rendement, zoals dividend met aftrek van kosten, en het indirecte rendement, de gerealiseerd of ongerealiseerde waardeontwikkeling van certificaten van aandelen minus kosten. Opgemerkt wordt hierbij dat het slechts een voorstel betreft, waarbij het onzeker is of het nieuw te vormen kabinet dit overneemt of dat zij met een ander voorstel komt. Dit kan financieel en/of fiscaal ongunstig voor de Certificaathouder uitvallen. Bijvoorbeeld omdat het houden van Certificaten alsdan hoger belast kan gaan worden, waardoor de Certificaathouder een lager rendement na belastingen realiseert.

2.4.3 Risico platform Administrateur

De administratie en de registratie van nieuwe Certificaathouders en de overdracht van Certificaten en Deelcertificaten vindt plaats via een digitaal platform dat wordt afgenomen van de Administrateur.

Onderdeel van dit platform is het online portaal 'Mijn Duinweide'. In de praktijk is ieder online portaal kwetsbaar voor digitale aanvallen, waardoor misbruik van data kan ontstaan. Misbruik zou onder andere kunnen resulteren dat persoonsgegevens van Certificaathouders ongewenst in handen kunnen komen van derden of dat derden ongewenste opdrachten namens de Certificaathouder kunnen opgeven.

Voor het gebruik van online platformen draagt ook de Certificaathouder een verantwoordelijkheid voor onder andere het beheer van de toegangscode voor zijn "Mijn Duinweide". Om Certificaathouders zo veilig mogelijk gebruik te laten maken van dit platform, wordt Certificaathouders geadviseerd om de meest actuele versie van beveiligingssoftware en de meest actuele versie van de populaire internetbrowsers te installeren en te gebruiken. Bij onveilig gebruik door de Certificaathouder van het platform loopt de Certificaathouder het risico dat onbevoegde derden zich toegang verschaffen tot het persoonlijke account van de Certificaathouder. Deze onbevoegde derden hebben dan inzicht in de persoonsgegevens van de Certificaathouder en kunnen namens de Certificaathouder opdrachten tot aan- en verkoop van Certificaten opgeven.





3 DEFINITIES

In onderstaande lijst staan op alfabetische volgorde de definities vermeld van begrippen die in het Prospectus 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.

Aanbieding

De onderhavige aanbieding van 2.034 Certificaten en, voor zover van toepassing, (i) de door Duinweide Certificaten verkregen Certificaten door onderinschrijving bij deze Emissie, en/of (ii) de door de door Duinweide Certificaten verkregen Certificaten doordat een of meerdere Certificaathouders gebruik hebben gemaakt van de inkoopfaciliteit.

Aankoopkosten

De aan een aankoop van een Object gerelateerde kosten, zoals makelaarskosten.

Aankoopprijs

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

Administrateur

IQ EQ Financial Services BV, statutair gevestigd te Amsterdam, zal zorgdragen voor de administratie en de registratie van nieuwe Certificaathouders en de overdracht van Certificaten en Deelcertificaten.

Administratiekantoor

Stichting Administratiekantoor Duinweide Woningen, gevestigd aan de Aarkade 7, 2406 BV, Alphen aan den Rijn. De houder van alle aandelen in het Fonds. Voor elk aandeel in het Fonds kent zij één Certificaat toe.

Administratievoorwaarden

De voorwaarden waaronder het Administratiekantoor Certificaten toekent aan Certificaathouders, zoals van tijd tot tijd aangevuld en/of gewijzigd.

AFM

De Stichting Autoriteit Financiële Markten, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Vijzelgracht 50, 1017 HS Amsterdam.

Agioreserve

De vrij uitkeerbare reserve die deel uitmaakt van het Eigen Vermogen. Een agiostorting bij toekenning van Certificaten betreft het verschil tussen de Emissieprijs en de nominale waarde van een Certificaat.

AIFM Richtlijn

De richtlijn 2011/65/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.

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.

Begroting

Een jaarlijks door de Beheerder op te stellen inschatting van het Exploitatieresultaat bestaande uit de Bruto huuropbrengsten en Exploitatiekosten en het uitkeringsbeleid in de vorm van een Dividend. Onderdeel van de begroting is een uitgebreide meerjaren onderhoudsbegroting voor de Objecten. De begroting wordt elk jaar tezamen met het Uitpondplan voorgelegd en besproken met de Beleggingscommissie.

Beheerder

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

Beleggingscommissie

De commissie als bedoeld in artikel 14 van de Administratievoorwaarden. Deze commissie heeft als primaire taak de Beheerder te adviseren bij de samenstelling en het beheer van de beleggingsportefeuille en erop toe zien dat het Fonds handelt in overeenstemming met het Beleggingskader. Deze commissie bestaat uit de heer M.C. de Ruiter, de heer M.H.H. Goris en de heer I. Mattheeuws.

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. Het Fonds is een groeifonds. Dit betekent dat gedurende de looptijd van het Fonds meerdere vastgoedobjecten zijn aangekocht. Elke aankoop van een vastgoedobject moest voldoen aan de kenmerken van het Beleggingskader.

BENG-eisen

De BENG-eisen (eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen) zijn de opvolger van de EPC-waarde. Per 1 januari 2021 dient de energieprestatie van nieuwe gebouwen te voldoen aan deze eisen. De BENG-eisen worden bepaald door de NTA 8800 bepalingmethode, zoals aangewezen in de regelgeving. De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van drie individueel te behalen eisen: (i) de maximale energiebehoefte, (ii) het maximale primair fossiel energiegebruik en (iii) het minimale aandeel hernieuwbare energie.¹¹

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. IQ EQ Depositary BV, statutair gevestigd te Amsterdam, zal optreden als bewaarder van het Fonds. De Bewaarder handelt onafhankelijk en in het belang van het Fonds en de Certificaathouders.

Bijeengebracht kapitaal

Het geplaatst kapitaal en de Agioreserve van het Fonds.

Bijlage

Een bijlage bij het Prospectus.

BTW

De omzetbelasting als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.

Bruto aanvangsrendement (BAR)

Het bruto aanvangsrendement dat wordt uitgedrukt in procenten en bij de aankoop van Objecten wordt berekend door de Bruto huurinkomsten van het betreffende Object van het eerste exploitatiejaar te delen door de Aankoopprijs plus Kosten koper (k.k.) c.q. Aankoopprijs vrij op naam x 100.

¹¹ Bron:
[https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/12/18/beng-](https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/12/18/beng-eisen-treden-van-1-januari-2021-in-werking)

[eisen-treden-van-1-januari-2021-in-werking](https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/12/18/beng-eisen-treden-van-1-januari-2021-in-werking) (geraadpleegd op 28 november 2023).

Bruto huuropbrengsten

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

Cashflow

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

Certificaat

Een certificaat van een aandeel in het kapitaal van het Fonds, zijnde een vorderingsrecht van een certificaathouder ("Certificaathouder") jegens het Administratiekantoor en in overeenstemming met de Administratievoorwaarden.

Certificaathouder

Een persoon of entiteit die deelneemt in het Fonds door het houden van een of meerdere door het Administratiekantoor toegekende Certificaten.

Certificaathoudersvergadering

Een vergadering van Certificaathouders zoals bedoeld in artikel 12 van de Administratievoorwaarden.

Deelcertificaat

Een/vijfentwintigduizendste (1/25.000) onverdeeld aandeel in een door de gezamenlijke deelgenoten in gemeenschap gehouden Certificaat.

Debt Yield

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

Dividend

De contante uitkering van het Exploitatieresultaat en het Uitpondresultaat aan de Certificaathouders. Interimdividend betreft de tussentijdse uitkering op basis van een vooraf vastgesteld percentage. Slotdividend betreft de definitieve uitkering minus interim-dividend op basis van het daadwerkelijke Exploitatieresultaat en Uitpondresultaat, zoals verantwoord in het Jaarverslag.

DNB

De Nederlandsche Bank N.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Westeinde 1, 1017 ZN Amsterdam.

Duinweide Certificaten

Duinweide Certificaten BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, en kantoorhoudende aan de Aarkade 7, 2406 BV te Alphen aan den Rijn, handelsregisternummer: 85567868.

Duinweide Ontwikkelingen IV

Duinweide Ontwikkelingen IV B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn en kantoorhoudende aan de Aarkade 7, 2406 BV te Alphen aan den Rijn.

Duinweide Investerings

Duinweide Investerings N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, en kantoorhoudende aan de Aarkade 7, 2406 BV te Alphen aan den Rijn, zijnde de Beheerder van het Fonds.

Duurzaamheidsfactoren

Ecologische, sociale en werkgelegenheidszaken (ESG), eerbiediging van de mensenrechten, en bestrijding van corruptie en van omkoping.

Duurzaamheidsrisico

Een gebeurtenis of omstandigheid op ecologisch, sociaal of governancegebied (ESG) die, indien ze zich voordoet, een werkelijk of mogelijk wezenlijk negatief effect op de waarde van de belegging kan veroorzaken.

Duurzaamheidsverklaring

De verklaring van de Beheerder waarin zij inzicht geeft in de wijze waarop zij duurzaamheidsrisico's (ecologisch, sociaal en/of governancegebied (ESG)) betreft bij haar beleggingsbeslissingen en beloningsbeleid.

ECB

De Europese Centrale Bank, de centrale bank van de Economische en Monetaire Unie.

Eigen vermogen

Het geplaatst kapitaal en de reserves (zijnde Agioreserve, wettelijke reserves en overige reserves) van het Fonds.

Emissie

De uitbreiding van het Fonds door uitgifte van aandelen in het kapitaal van het Fonds en gelijktijdige toekenning van Certificaten en Deelcertificaten, danwel de verkoop van Certificaten en Deelcertificaten door Duinweide Certificaten.

Emissiedatum

De datum waarop de Certificaten onvoorwaardelijk worden toegekend aan de Certificaathouder.

Emissieprijs

Het bedrag (exclusief Emissievergoeding) dat door een Certificaathouder dient te worden voldaan bij (i) toekenning van Certificaten en Deelcertificaten door het Administratiekantoor of (ii) bij verkoop van Certificaten en Deelcertificaten door Duinweide Certificaten.

Emissievergoeding

De vergoeding die de Certificaathouder ten tijde van de Emissie aan het Fonds dient te betalen als bijdrage in de kosten die de Beheerder bij het Fonds in rekening brengt. De Emissievergoeding bedraagt 1,5% van de Emissieprijs, zijnde bij een Emissieprijs van EUR 6.150 per Certificaat EUR 92,25 per Certificaat.

EPC-waarde

De energieprestatiecoëfficiënt (EPC) was tot 1 januari 2021 de maat voor energiezuinigheid, en is per die datum overgegaan in de BENG-eisen.¹²

ESG

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

Exploitatiekosten

De kosten die direct zijn verbonden met en toewijsbaar zijn aan de verkrijging van Bruto huuropbrengsten uit het Object. Hieronder vallen onder andere de mutatiekosten (huurfrictie na mutatie, mutatieonderhoud en makelaarskosten), eigenaarslasten (onroerendezaakbelasting, rioolheffing, waterschapsbelasting, verhuurderheffing, VvE bijdrages, verzekeringen en canon erfpacht), vergoeding voor het Vastgoedbeheer, onderhoud, adviseurskosten, Fondsbeheer en fondskosten en niet verrekenbare BTW.

Exploitatie rendement

Het Exploitatieresultaat van alle Objecten gedeeld door het Bijgebracht kapitaal het Fonds, uitgedrukt in een percentage.

Exploitatieresultaat

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

FBI

Fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de wet op de vennootschapsbelasting 1969.

¹² Bron: www.rvo.nl (geraadpleegd op 21 oktober 2021).

Financier

Een bank waarvan vreemd vermogen ten behoeve van het Fonds wordt aangetrokken, of een derde partij die tegen concurrerende voorwaarden een lening ter vreemd vermogen kan verstrekken.

Financiering

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

Fonds

Duinweide Woningen BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn en kantoorhoudende aan de Aarkade 7, 2406 BV te Alphen aan den Rijn.

Fondsactiva

De goederen die door het Fonds worden gehouden.

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 jaarlijkse waardering van de Objecten, de communicatie aan de Certificaathouders over de gang van zaken bij het Fonds, het jaarlijks opstellen van een (half)jaarverslag voor het Fonds en het verzorgen van alle overige rapportages, het begeleiden van een Emissie en het verstrekken van inlichtingen over het Fonds aan derden, zijnde onder meer de toezichthouders de AFM en/of DNB.

Fondsinvesting

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

Fondspassiva

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

Fondsvoorwaarden

De Statuten samen met de Administratievoorwaarden en de Management- en beheerovereenkomst. De Fondsvoorwaarden zijn als Bijlagen A, B en D bij dit Prospectus toegevoegd.

Geprognosticeerde Einduitkering

De netto-kasstroom uit verkoop van de Objecten na aftrek van kosten en terugbetaling van de Financiering en de oorspronkelijke inleg van de Certificaathouders.

Handelskoers

De aan het einde van ieder halfjaar door de Beheerder bepaalde Intrinsieke waarde, gecorrigeerd door opgebouwd Exploitatieresultaat, Uitpondresultaat en uitgekeerde (interim) Dividenden, Aankoopkosten, Initiatiekosten, eventuele waardeveranderingen van Fondsactiva en Fondspassiva, verwachte Verkoopkosten en verwachte Performance fee en te delen door het aantal uitgegeven Certificaten. Het doel van de Handelskoers per Certificaat is om een indicatie van de waarde van een Certificaat te geven ten behoeve van (i) de berekening van de Emissieprijs bij toekenning of levering van Certificaten en (ii) de handel op de secundaire markt van de Certificaten.

ICR

Interest Coverage Ratio. De Bruto huuropbrengsten (over de voorgaande drie maanden) die het Fonds daadwerkelijk heeft ontvangen met betrekking tot de Objecten, gedeeld door de rente die het Fonds (in de voorgaande drie maanden) was verschuldigd uit hoofde van de Financiering.

Initiatiekosten

De kosten gemaakt door het Fonds bij aanvang van het Fonds en bij iedere opvolgende Emissie. Daarnaast betreft het de kosten bij aankoop van een nieuw Object, zoals adviseurskosten, taxatiekosten, de Selectie- en structureringsvergoeding, marketing en prospectuskosten, Vergoeding Plaatsing, juridische- en toezichtrechtelijke kosten, financieringskosten en niet verrekenbare BTW.

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 Bijlage 1 bij de Administratievoorwaarden en in dit Prospectus.

Indirect rendement

De begrote ongerealiseerde waardeverandering van de resterende Objecten na afschrijving van de Aankoopkosten en Initiatiekosten, rekening houdend met de Verkoopkosten en de Performance fee, gedeeld door de Emissieprijs van het Fonds, uitgedrukt in een percentage. Deze maatstaf houdt geen rekening met de tijds waarde van geld. Het gemiddeld Indirect rendement wordt berekend over een periode van 10 jaar, waarbij uit wordt gegaan van een gelijktijdige verkoop van alle resterende Objecten in verhuurde staat.

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 Certificaten en de betaling van rente en aflossingen van de Financiering(en). Bij deze methode is de contante waarde van de uitkeringen aan de Certificaathouders gedurende de (beoogde) looptijd van het Fonds precies gelijk aan de oorspronkelijke inleg van de Certificaathouders.

Jaarrekening

De jaarrekening van het Fonds als bedoeld in artikel 2:361 BW.

Jaarstukken

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

Jaarverslag

Het bestuursverslag van het Fonds als bedoeld in artikel 2:391 BW.

Kapitalisatiefactor

De Aankoopprijs exclusief Kosten koper (k.k.) gedeeld door de Bruto huurinkomsten van een Object.

Door de Kapitalisatiefactor te berekenen, wordt het mogelijk om de Aankoopprijs en de verkoopopbrengst van een Object met elkaar te vergelijken. De Kosten koper (k.k.) maken bij verkoop immers geen onderdeel uit van de opbrengst.

Kasgeldreserve

Het vrije beschikbare kasgeld dat gebruikt wordt voor aanvullingen of inhoudingen op de rendementsuitkeringen.

Kosten koper (k.k.)

Overdrachtsbelasting en notariskosten, kosten die bij bestaand vastgoed bovenop de Aankoopprijs komen.

Loan-to-value (LTV)

De verhouding tussen de omvang van de Financiering(en) en de getaxeerde waarde van de Objecten.

Management- en beheerovereenkomst

De overeenkomst tussen het Fonds en de Beheerder, waarin is vastgelegd welke werkzaamheden de Beheerder voor het Fonds gaat verrichten en onder welke voorwaarden. Deze overeenkomst kan van tijd tot tijd door partijen worden aangevuld en/of gewijzigd.

Mijn Duinweide

Het persoonlijke webportaal van iedere Certificaathouder op de Website, waarmee iedere Certificaathouder inzicht heeft in zijn of haar belegging in het Fonds en de informatie die de Beheerder over het Fonds heeft gepubliceerd. Denk hierbij aan belangrijke mededelingen, Begrotingen, (half)jaarverslagen, notulen en kwartaalrapportages.

Daarnaast kan iedere (potentiële) Certificaathouder via dit webportaal aangeven of hij of zij Certificaten of Deelcertificaten wenst te verkrijgen dan wel wenst te verkopen.

Netto-verkoopresultaat

Het resultaat dat wordt gerealiseerd bij de verkoop van (een deel van) het Object en wordt berekend door de verkoopprijs van (het betreffende deel van) het Object te verminderen met (het betreffende deel van) de Fondsinvestering en de Verkoopkosten, exclusief (i) eventuele investeringen die gedurende de looptijd van het Fonds zijn geactiveerd en (ii) eventuele afschrijvingen en herwaarderingen die gedurende de looptijd van het Fonds hebben plaatsgevonden.

Object Alphen aan den Rijn

De 25 woningen die onderdeel uitmaken van het complex Lupinehof gelegen aan de Lupinesingel te Alphen aan den Rijn.

Object Beek en Donk

De 31 grondgebonden woningen gelegen in de wijk De Hoge Regt aan De Hoeve te Beek en Donk.

Object Bergen op Zoom

De 14 grondgebonden woningen gelegen aan de Onder de Jefkes te Bergen op Zoom.

Object Bodegraven

De 12 grondgebonden woningen gelegen aan de Baas en Domburgstraat te Bodegraven.

Object Den Bosch

De 15 woningen die onderdeel uitmaken van een wooncomplex genaamd "Beeckendael" in de wijk De Haverleij te Den Bosch.

Object Den Haag

De 30 appartementen gelegen aan de Ambachtsgaarde te Den Haag.

Object Goes

De 17 grondgebonden woningen gelegen aan de Houtkade en Ketelkade te Goes.

Object Helmond

De 13 grondgebonden woningen gelegen aan de Schoolstraat te Helmond.

Object Leiden

De 25 woningen gelegen aan de Bernhardstraat en Drakensteynplaats in de nabijheid van het Plein van Leiden (Kooilaan) te Leiden.

Object Nijmegen I

De 13 grondgebonden woningen behorend tot het project 'Wonen op de set' te Nijmegen.

Object Nijmegen II

De 42 grondgebonden woningen behorend tot het project 'Hof van Nijmegen' te Nijmegen.

Object Noordwijkerhout

De 17 appartementen behorend tot het project 'In den Houde' te Noordwijkerhout.

Object Purmerend

De 14 grondgebonden woningen gelegen aan de Toon Dupuisstraat, Plateelstraat en Huisengastraat te Purmerend.

Object Rotterdam I

De 28 grondgebonden woningen gelegen in het deelgebied Hoogvliet te Rotterdam.

Object Rotterdam II

Het vrijstaande complex bestaande uit 50 appartementen, een commerciële ruimte van 370 m² VVO en ondergelegen parkeergarage behorend tot het project 'Nieuw-Kralingen' te Rotterdam.

Object Teteringen

De 11 grondgebonden woningen behorend tot het project 'De Bouverijen' te Teteringen.

Object Uden

De 15 grondgebonden woningen gelegen te Uden.

Object Zaltbommel I

De 37 woningen die onderdeel uitmaken van een wooncomplex gelegen aan het Fiep Westendorpplein te Zaltbommel.

Object Zaltbommel II

De 14 grondgebonden woningen gelegen aan het Buys Ballothof te Zaltbommel.

Object(en)

Alle objecten die deel uitmaken van de beleggingsportefeuille van het Fonds, zijnde: Object Alphen aan den Rijn, Object Beek en Donk, Object Bergen op Zoom, Object Bodegraven, Object Den Bosch, Object Den Haag, Object Goes, Object Helmond, Object Leiden, Object Nijmegen I, Object Nijmegen II, Object Noordwijkerhout, Object Purmerend, Object Rotterdam I, Object Rotterdam II, Object Teteringen, Object Uden, Object Zaltbommel I en Object Zaltbommel II.

Overeenkomst "Verklaring van deelname in Duinweide Woningen"

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

Overnamevergoeding

De vergoeding die de Certificaathouder betaalt indien Duinweide Certificaten de Certificaten van de Certificaathouder overneemt, welke vergoeding gelijk is aan 4% van de dan geldende Handelskoers indien de Certificaathouder binnen drie jaar na verwerving zijn Certificaten overdraagt. De vergoeding is gelijk aan 1,5% van de dan geldende Handelskoers voor de Certificaten die de Certificaathouder langer dan 3 jaar houdt.

Prospectus

Het onderhavige document, de daarvan integraal en onlosmakelijk deel uitmakende Bijlagen en de daarin door middel van verwijzing opgenomen documenten (zoals geplaatst op de Website). Dit is een Prospectus als bedoeld in artikel 5:3 Wft jo artikel 3 lid 1 jo. artikel 20 lid 1 Verordening (EU) 2017/1129 en is derhalve goedgekeurd door de AFM.

Performance fee

De vergoeding van het Fonds aan de Beheerder bij verkoop van (een deel van) een Object, gelijk aan vijftientig procent (25%) van het Netto-verkoopresultaat (vrijgesteld van BTW), mits het Netto-verkoopresultaat positief is.

Plaatsingskantoor

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

Selectie- en structureringsvergoeding

Een vergoeding door het Fonds aan de Beheerder, gelijk aan 2,75% van een Aankoopprijs (vrijgesteld van BTW). Dit bedrag brengt de Beheerder in rekening en bestaat uit 1,75% voor de door haar verrichte selectie- en initiatiewerkzaamheden en het structureren van het Fonds. Verder wordt 1,0% bij het Fonds in rekening gebracht voor het risico dat de Beheerder loopt gedurende het aankoopproces van de Objecten en het risico dat zij loopt voor het geval de Certificaten niet (geheel) worden verkocht, bijvoorbeeld door moeilijke marktomstandigheden.

SFDR

Verordening (EU) 2019/2088 van 27 november 2019 (Sustainable Finance Disclosure Regulation) betreffende informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector.

Statuten

De statuten van het Fonds, zoals deze van tijd tot tijd luiden.

Taxateur

De onafhankelijke taxateur welke de waarde van de Objecten periodiek vaststelt – in dit geval zijnde Capital Value Taxaties B.V.

Totaal rendement

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

Uitponden

Het verkopen van een woning in vrije staat, die eerder bestemd was voor de verhuur, om daarmee de maximale waarde van een woning (leegwaarde) te realiseren.

Uitpondplan

Het jaarlijks door de Beheerder op te stellen plan waarin wordt bepaald welke specifieke Objecten de Beheerder, zonder verder advies van de Beleggingscommissie, in delen kan verkopen. Dit plan is niet dwingend en beoogt een bandbreedte weer te geven wat eventueel verkocht mag worden. Dit Uitpondplan wordt elk jaar tezamen met de Begroting voorgelegd en besproken met de Beleggingscommissie.

Uitpondresultaat

Het financiële resultaat van het verkopen van individuele woningen minus de kosten en eventuele aflossingen.

Uitgekeerd rendement

Het totale Exploitatieresultaat en Uitpondresultaat 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.

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 huuropbrengsten, het toezien op tijdige betaling van de huurpenningen, het wederverhuren van bedrijfsruimten bij leegstand, en het plannen en (laten) uitvoeren van dagelijks en groot onderhoud.

Vergoeding Plaatsing

Het Fonds betaalt een vergoeding voor het plaatsen van Certificaten bij Certificaathouders. Deze vergoeding bedraagt 3% (vrijgesteld van BTW) over de Emissieprijs. Deze vergoeding wordt aan het betreffende Plaatsingskantoor betaald dan wel aan de Beheerder indien de Certificaten niet via een Plaatsingskantoor zijn geplaatst.

Verkoopkosten

De kosten bij verkoop van een (deel van het) Object, bestaande uit (i) een begeleidingsfee voor de Beheerder van 1,25% 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% van de verkoopprijs van het betreffende (deel van het) Object. Afhankelijk van de omstandigheden kunnen de onder (ii) vermelde kosten hoger of lager uitvallen. De Beheerder zal de werkelijk gemaakte kosten onder (ii) aan het Fonds in rekening brengen. Indien de Beheerder voor de verkoop van een (deel van het) Object een makelaar in de arm moet nemen, zullen die kosten uit de hiervoor onder (i) vermelde begeleidingsfee worden betaald.

Verkrijgingsprijs

De Aankoopprijs verhoogd met de Aankoopkosten van een Object.

VON

V.O.N. staat voor vrij op naam. De wettelijk te maken kosten zijn inbegrepen in de Aankoopprijs, zoals de BTW, overdrachtsbelasting, kadastrale kosten en notariële kosten voor de transportakte.

Vreemd vermogen

Het totaal van de door het Fonds geleende bedragen, waaronder in ieder geval worden verstaan de Financiering(en).

Website

De website van de Beheerder: www.duinweide.nl.

Werkdag

Elke dag waarop de banken in Nederland gewoonlijk open zijn.

Wft

Wet op het financieel toezicht.

Wwft

Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.



4 HET FONDS, BEHEER EN GOVERNANCE

4.1 Het Fonds

4.1.1 Algemeen

Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds naar Nederlands recht. Het Fonds kwalificeert als alternatieve beleggingsinstelling (abi) in de zin van de AIFM-richtlijn (Richtlijn inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen (EU/2011/61)).

Het Fonds is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. De naam van het Fonds is Duinweide Woningen B.V. De statutaire vestigingsplaats is Alphen aan den Rijn. Het Fonds is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 69682852 en heeft het volgende LEI nummer: 7245000TU9V0J93QEW77. Het Fonds is door de Beheerder opgericht op 26 september 2017. Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd en is niet beursgenoteerd.

Conform de Statuten is de Beheerder in haar hoedanigheid van enig bestuurder van het Fonds bevoegd om zelfstandig te besluiten tot uitgifte van aandelen in het Fonds. In de statuten is geen maatschappelijk kapitaal opgenomen. Op deze manier kan de Beheerder de fondsomvang tot een bepaald niveau laten groeien, zonder dat de Statuten tussentijds aangepast behoeven te worden.

Alle aandelen in het kapitaal van het Fonds zijn volgestort en worden gehouden door het Administratiekantoor. Het Fonds geeft alleen gewone aandelen uit. Het Administratiekantoor kent niet royeerbare certificaten van aandelen ("Certificaten") toe aan de beleggers. Beleggers kunnen dan ook deelnemen in het Fonds door het verkrijgen van Certificaten. De ISIN van de Certificaten is NL0014260093. Het Fonds houdt zelf geen aandelen in haar kapitaal. De aandelen zullen uitsluitend op naam luiden en er worden geen aandeelbewijzen uitgegeven.

Op het Fonds is Nederlands recht van toepassing en de aandelen worden derhalve onder Nederlands recht uitgegeven.

4.1.2 Doel

Het Fonds heeft overeenkomstig artikel 2.2 van de Statuten ten doel te beleggen in onroerende zaken in Nederland om de beleggers in de opbrengst van de beleggingen te doen delen. Hieronder is begrepen het verkrijgen, vervreemden en bezwaren van de onroerende zaken en andere goederen van het Fonds, alsmede het aangaan en voortzetten van geldleningsovereenkomsten en het verstrekken van garanties en zekerheden (hypotheekrecht).

De onroerende zaken betreffen voornamelijk woningen, maar ook bijbehorende parkeerplaatsen en eventueel een bedrijfsruimte of winkelunit op de begane grond van een complex.

4.1.3 Geen voornemen tot verdere uitbreiding Fonds

Het Fonds heeft tot aan deze Emissie een groei doelstelling gehad. Dit betekent dat het Fonds gedurende de afgelopen jaren nieuwe Objecten heeft toegevoegd aan haar vastgoedportefeuille. Met de aankoop van Object Rotterdam II zal het Fonds haar beoogde omvang behalen. De Beheerder zal geen verdere groei van de portefeuille initiëren.

4.1.4 Bestuur en vertegenwoordiging

Het Fonds heeft één bestuurder, zijnde de Beheerder (Duinweide Investerings). De Beheerder is derhalve bevoegd het Fonds te vertegenwoordigen.

4.1.5 Algemene vergadering

Alle aandelen in het kapitaal van het Fonds zijn en worden uitgegeven aan het Administratiekantoor. Het Fonds heeft daarom maar één aandeelhouder. Om deze reden wordt de jaarlijkse algemene vergadering in beginsel buiten vergadering gehouden.

De agenda voor de jaarlijkse algemene vergadering bevat in ieder geval de volgende onderwerpen:

1. De behandeling van het jaarverslag van het Fonds
2. De vaststelling van de jaarrekening van het Fonds
3. De bepaling van de bestemming van de winst van het Fonds
4. De verlening van décharge aan de bestuurder (de Beheerder) voor het bestuur over het afgelopen boekjaar.

Welke besluiten worden genomen door de algemene vergadering?

- wijziging statuten van het Fonds
- vaststelling van de jaarrekening
- benoeming en ontslag bestuurders
- vaststellen beloning bestuurders
- juridische fusie of juridische splitsing van het Fonds
- besluit tot ontbinding van het Fonds

Het Administratiekantoor oefent als enig aandeelhouder alle aan de aandelen verbonden rechten uit in de algemene vergadering. Het op de geadministreerde aandelen verbonden stemrecht wordt door het administratiekantoor naar eigen inzicht uitgeoefend, met inachtneming van de Administratievoorwaarden en de statuten van het Administratiekantoor.

Er zijn geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het kapitaal of de stemrechten van het Fonds en/of de Beheerder bezitten die krachtens nationaal recht moeten worden gemeld bij de toezichthouder.

4.1.6 *Certificaathoudersvergadering | Vergadering van houders met ten minste 20 Certificaten*

Certificaathoudersvergadering

Op initiatief van de Beheerder kan een Certificaathoudersvergadering bijeengeroepen worden. De wijze van bijeenroeping van een Certificaathoudersvergadering staat nauwkeurig vermeld in de Administratievoorwaarden. Een Certificaathoudersvergadering wordt ook bijeengeroepen, zodra een of meer Certificaathouders, gerechtigd tot het uitbrengen van ten minste 10% van het totaal aantal stemmen dat kan worden uitgebracht, dit schriftelijk onder mededeling van de te behandelen onderwerpen, aan de Beheerder verzoeken.

De Administratievoorwaarden kunnen uitsluitend worden gewijzigd door een besluit van de Certificaathoudersvergadering op voorstel van het Bestuur. Besluiten van de Certificaathoudersvergadering worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen. Elk Certificaat geeft recht op één (1) stem in de Certificaathoudersvergadering.

De navolgende belangrijke besluiten kan de Beheerder in haar hoedanigheid van bestuurder van het Administratiekantoor slechts geldig nemen nadat de Certificaathoudersvergadering is bijeengeroepen en het bestuur in deze vergadering een toelichting heeft gegeven op het voorgenomen besluit:

- a. tot gehele decertificering van de door het Administratiekantoor geadministreerde aandelen;
- b. tot wijziging van de statuten van het Administratiekantoor;
- c. tot ontbinding van het Administratiekantoor;
- d. omtrent het uitbrengen van stem in een algemene vergadering van het Fonds betreffende een voorstel, strekkende tot ontbinding van het Fonds, tot wijziging van de statuten van het Fonds, tot juridische fusie of juridische splitsing van het Fonds.

De Beheerder in haar hoedanigheid van bestuurder van het Administratiekantoor geeft enkel een toelichting op voormelde voorgenomen besluiten. Het bestuur behoeft voordat zij een besluit neemt niet de goedkeuring te krijgen van de Certificaathoudersvergadering.

Vergadering van houders met ten minste 20 Certificaten

De Beheerder zal binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een jaarvergadering voor het Fonds bijeengeroepen. Hiervoor worden echter alleen de Certificaathouders opgeroepen die ten minste 20 Certificaten houden. Tijdens deze jaarvergadering wordt onder andere de voortgang binnen het Fonds, de Jaarstukken en de Begroting besproken. De besluitvorming over deze onderwerpen ligt echter niet bij de Certificaathouders, maar bij het Administratiekantoor. Van hetgeen tijdens de jaarvergadering wordt besproken, stelt de Beheerder een verslag op dat aan alle Certificaathouders wordt toegezonden. De Beheerder kan niet voorkomen dat Certificaathouders die minder dan 20 Certificaten houden en daarom (i) niet voor de jaarvergadering worden uitgenodigd en (ii) ook niet bij de discussies op de jaarvergadering aanwezig zijn, eventueel minder informatie over het Fonds ontvangen dan de Certificaathouders met ten minste 20 Certificaten die wel bij de jaarvergadering aanwezig waren.

4.1.7 Accountant

Mazars Accountants N.V. is aangesteld als accountant van het Fonds. Mazars Accountants N.V. is lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA). De accountant is verantwoordelijk voor het afgeven van een verklaring omtrent de getrouwheid van de Jaarrekening en het Jaarverslag. Deze controleverklaring zal aan het Jaarverslag worden gehecht, welk verslag aan de Certificaathouders zal worden verstrekt. Daarnaast speelt Mazars Accountants N.V. een rol bij het beoordelen van prognoses bij prospectussen.

Als Bijlage E bij dit Prospectus is het onderzoeksrapport van de accountant opgenomen, 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 8 en de gegevens waarop deze veronderstellingen zijn gebaseerd.

4.1.8 Boekjaar en Jaarrekening

Het boekjaar van het Fonds loopt van 1 juli tot en met 30 juni. Het afgelopen boekjaar is geëindigd op 30 juni 2023. De Jaarrekening over het afgelopen boekjaar, dat liep van 1 juli 2022 tot en met 30 juni 2023, is beschikbaar als download op de Website en wordt geacht door verwijzing onderdeel uit te maken van dit Prospectus.

Het Jaarverslag, waarin begrepen de Jaarrekening wordt jaarlijks door de accountant gecontroleerd en uiterlijk vijf maanden na sluiting van het boekjaar van het Fonds op de Website opgenomen.

Na de goedkeuring en vaststelling van de Jaarrekening wordt het slotdividend over het afgelopen boekjaar vastgesteld. De betaalbaarstelling, de samenstelling en de wijze van betaling van het Dividend worden bekendgemaakt in Mijn Duinweide.

Na het einde van het vorige boekjaar van het Fonds (30 juni 2023) respectievelijk na het einde van het vorige boekjaar van de Beheerder (31 december 2023) tot de datum van dit Prospectus heeft er zich geen wijziging van betekenis plaatsgevonden in de financiële prestaties of de financiële positie van het Fonds en de Beheerder.

Over de periode van de afgelopen twaalf maanden is er geen sprake van een overheidsingrijpen, een rechtszaak of arbitrageprocedure (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van het Fonds en de Beheerder hangende zijn of kunnen worden ingeleid) die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van het Fonds en de Beheerder.

4.1.9 Historische ontwikkeling aandelenkapitaal

Onderstaand is een tabel opgenomen van de historische ontwikkeling van het aandelenkapitaal gedurende de afgesloten boekjaren van het Fonds.

	Boekjaar 5 2022-2023	Boekjaar 4 2021-2022	Boekjaar 3 2020-2021
Aantal uitgegeven aandelen per einde boekjaar	9.157	8.687	7.746
Geplaatst aandelenkapitaal	2.289.250	2.171.750	1.936.500

Tabel Historische ontwikkeling aandelenkapitaal (Bedragen in EUR)

4.1.10 Ontbinding en vereffening

Het Fonds kan worden ontbonden door een besluit van de algemene vergadering van het Fonds.

Dit besluit kan de Beheerder op grond van de Administratievoorwaarden slechts geldig nemen nadat de Certificaathoudersvergadering is bijeengeroepen en de Beheerder in deze vergadering een toelichting heeft gegeven op het voorgenomen besluit tot ontbinding van het Fonds.

Indien het Fonds wordt ontbonden, wordt de Beheerder de vereffenaar van het vermogen van het Fonds. Tijdens de vereffening blijven de statuten van het Fonds zoveel mogelijk van kracht.

Nadat alle verplichtingen aan derden, waaronder kosten en vergoedingen (inclusief de Performancevergoeding) zijn voldaan, zal het eventueel resterend saldo aan de Certificaathouders

worden uitgekeerd naar rato van het aantal door hun gehouden Certificaten.

4.2 Het Administratiekantoor

4.2.1 Algemeen

Het Administratiekantoor is Stichting Administratiekantoor Duinweide Woningen, een stichting gevestigd te Alphen aan den Rijn. Het Administratiekantoor is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 71838406 en heeft het volgende LEI nummer:

724500G8CJZRC78D4H16. Het Administratiekantoor is opgericht op 7 juni 2018. Op het Administratiekantoor is Nederlands recht van toepassing.

4.2.2 Doel

Het Administratiekantoor heeft ten doel het voor rekening van de beleggers houden van de aandelen in het Fonds en daarvoor in de plaats Certificaten toekennen aan de beleggers. Het Administratiekantoor kan deze aandelen niet vervreemden, tenzij de aandelen worden geleverd aan de Certificaathouders tegen intrekking van de Certificaten.

4.2.3 Bestuur

De Beheerder is enig bestuurder van het Administratiekantoor. Het Administratiekantoor en het Fonds hebben dus beiden de Beheerder als enig bestuurder.

4.2.4 De Administratievoorwaarden

De Administratievoorwaarden zijn de voorwaarden waaronder het Administratiekantoor de aandelen in het kapitaal van het Fonds in beheer houdt voor de Certificaathouders, tegen toekenning van Certificaten (economische rechten tot die aandelen) aan de Certificaathouders. Voor de Certificaathouders is dit een belangrijk document. Hierin wordt namelijk vastgelegd welke rechten en verplichtingen er zijn voor de Certificaathouders en voor het Administratiekantoor.

De Administratievoorwaarden zijn door het Administratiekantoor voor het eerst vastgelegd op 27 juni 2018 en laatstelijk gewijzigd per 31 oktober 2022. De Administratievoorwaarden zijn als Bijlage

B opgenomen in dit Prospectus.

Het Administratiekantoor oefent als enig aandeelhouder alle aan de aandelen in het Fonds verbonden rechten uit, zoals:

- (i) het uitoefenen van stemrecht op de aandelen in de algemene vergadering van het Fonds; en
- (ii) het ontvangen van dividenden en alle andere uitkeringen op de aandelen, onder de verplichting van het Administratiekantoor deze ontvangen uitkeringen op de aandelen onverwijld aan de Certificaathouders van die met de aandelen corresponderende Certificaten te betalen.

Certificaathouders hebben geen vergaderrecht en geen stemrecht in de algemene vergadering. Als vermeld in paragraaf 4.1.6 hebben alleen de houders met ten minste 20 Certificaten het recht om de jaarvergadering bij te wonen.

De Administratievoorwaarden kunnen uitsluitend worden gewijzigd door een besluit van de Certificaathoudersvergadering op voorstel van de Beheerder.

4.3 De Beheerder

4.3.1 Algemeen

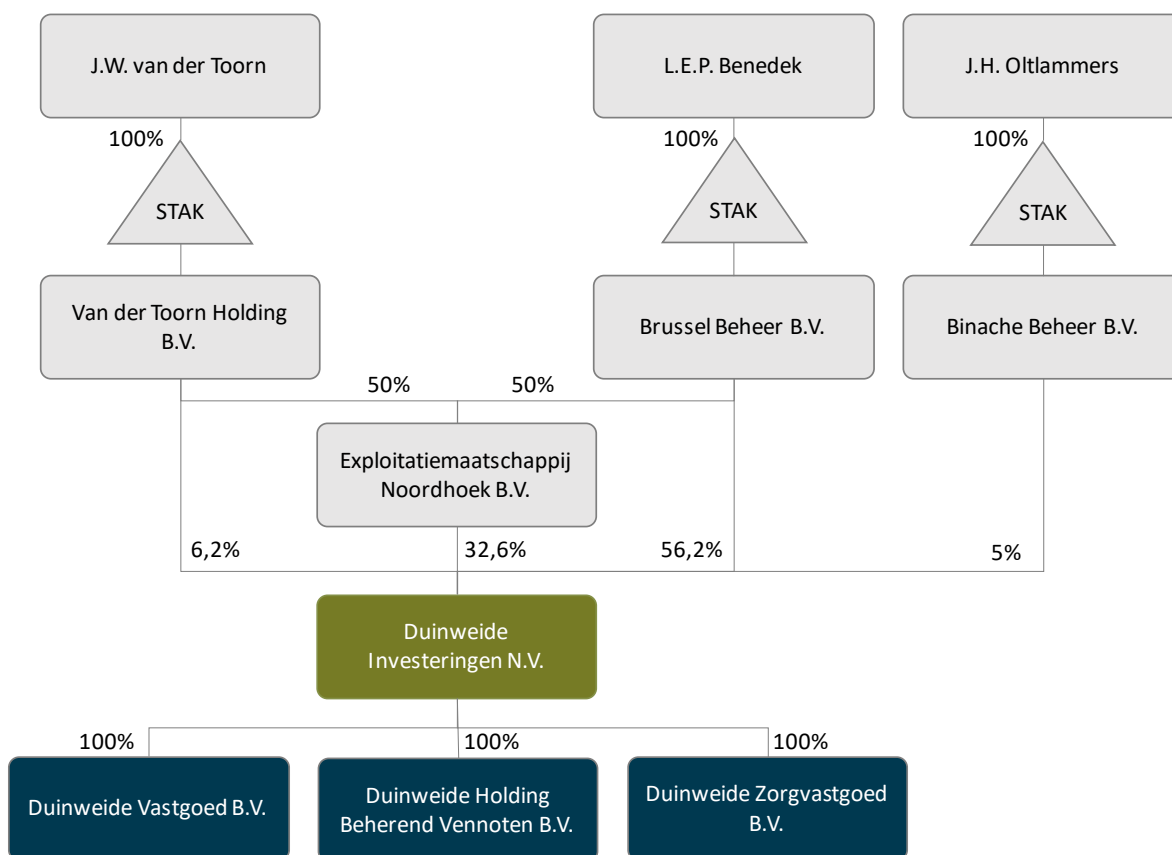
De Beheerder is Duinweide Investerings NV, een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn. De Beheerder is opgericht naar Nederlands recht op 15 maart 2012, is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 54901723 en heeft het volgende LEI nummer: 724500MBKW2M03O4J778. Op de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

Uit hoofde van de Management- en beheerovereenkomst is de Beheerder belast met het beheer van de vermogensbestanddelen van het Fonds, in het bijzonder de Objecten en de Certificaten.

De statuten van de Beheerder zijn te verkrijgen op de Website en kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder. De Beheerder heeft een vergunning in de zin van artikel 2:65 Wft voor het beheren van beleggingsinstellingen. Het Fonds is ingeschreven in het register van de AFM als beleggingsinstelling. De Beheerder en het Fonds staan daarmee onder toezicht van de AFM en DNB.

4.3.2 De groep

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



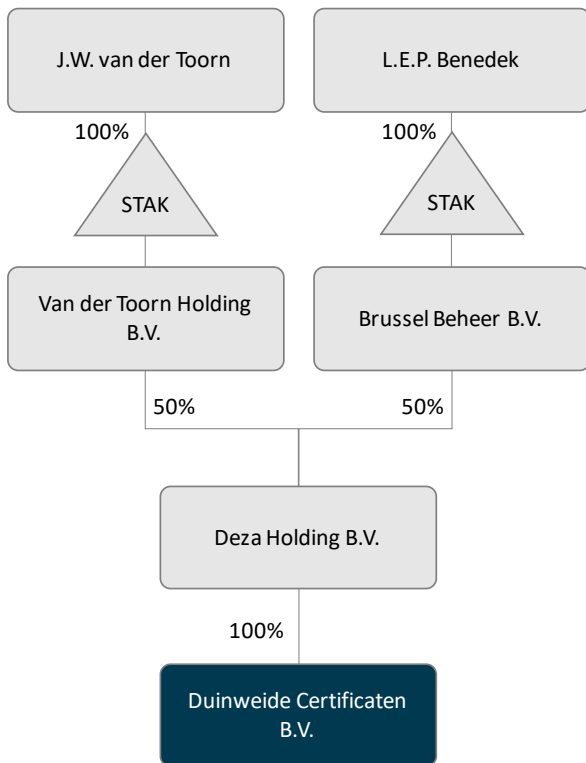
De aandelen in de Beheerder worden gehouden door:

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

De besluiten van de algemene vergadering van de Beheerder worden, behalve in de gevallen waarin bij de statuten een grotere meerderheid is voorgeschreven, genomen bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Er zijn geen bijzondere afwijkende stemrechten van de voornaamste aandeelhouders van het Fonds, met dien verstande dat een aantal bijzondere besluiten dienen te worden genomen met unanimitieit van stemmen, zoals het besluit tot uitgifte van aandelen en het besluit tot ontbinding van de Beheerder.

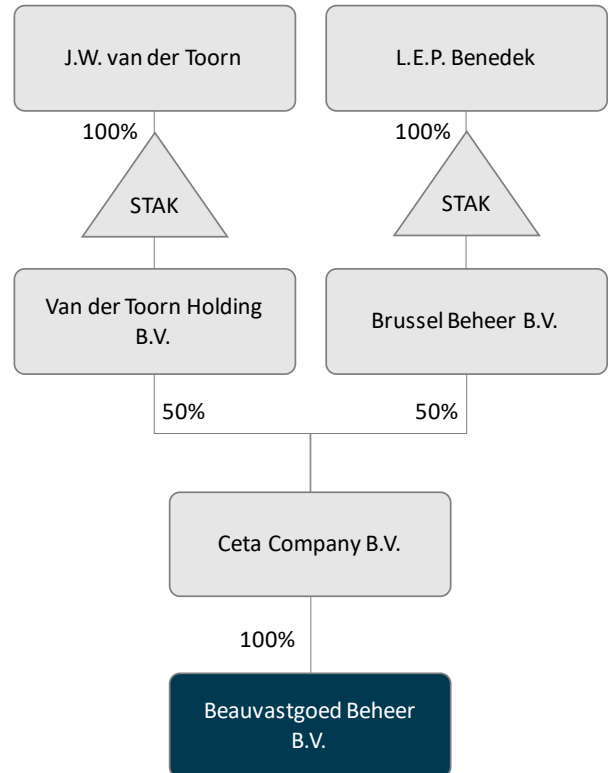
Duinweide Vastgoed B.V., Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V. en Duinweide Zorgvastgoed B.V. zijn naar Nederlands recht opgerichte besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid.

Duinweide Certificaten



Alle aandelen in Duinweide Certificaten worden gehouden door DEZA Holding B.V., gevestigd te Alphen aan den Rijn, van welke vennootschap Brussel Beheer B.V. en Van der Toorn Holding B.V. ieder 50% van de aandelen houden. L.E.P. Benedek is de enig economisch gerechtigde van Brussel Beheer B.V. en J.W. van der Toorn is de enig economisch gerechtigde van Van der Toorn Holding B.V.

Beauvastgoed Beheer



Alle aandelen in Beauvastgoed Beheer B.V. worden gehouden door Ceta Company B.V., gevestigd te Alphen aan den Rijn, van welke vennootschap Brussel Beheer B.V. en Van der Toorn Holding B.V. ieder 50% van de aandelen houden. L.E.P. Benedek is de enig economisch gerechtigde van Brussel Beheer B.V. en J.W. van der Toorn is de enig economisch gerechtigde van Van der Toorn Holding B.V.

4.3.3 *Het bestuur*

Het bestuur van de Beheerder bestaat per de datum van het Prospectus uit de volgende vier natuurlijke personen:

1 **László (Lacko) E.P. Benedek**

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

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

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

Jack is sinds mei 2021 aangetreden als CFO binnen de Beheerder en bekleedt sinds 1 juni 2023 de CFRO rol.

3 **Johannes (Hans) Vissinga**

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

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

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

Dit betekent dat hij in die rol verantwoordelijk wordt voor de selectie en acquisitie van de aan te kopen vastgoedobjecten, de eventuele desinvesteringen van vastgoedobjecten, en de waarde-optimalisatie van de betreffende fondsen, het aantrekken en verlengen van de bancaire financieringen en brugfinancieringen, en het commercieel vastgoedbeheer.

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

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

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

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

4.3.4 Taken en bevoegdheden Beheerder

De Beheerder is belast met de aan- en verkoop van de Objecten en het beheer van de Objecten. De Beheerder zal bij het beheren uitsluitend in het belang van de Certificaathouders 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 en de Beheerder is vastgelegd in de Management- en beheerovereenkomst, welke is opgenomen in dit Prospectus als Bijlage D.

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.

Fondsbeheer:

- (i) De benoeming van een bewaarder in de zin van de AIFM-Richtlijn en de uitwisseling van informatie met deze bewaarder.
- (ii) Het opstellen van de jaarlijkse Begroting voor de exploitatie van het Fonds en haar Objecten.
- (iii) Het aangaan van een of meer leningen in verband met de verkrijging of herfinanciering van de Objecten.
- (iv) De communicatie aan de Certificaathouders over de gang van zaken bij het Fonds.
- (v) Het jaarlijks opstellen van een halfjaarverslag en tussentijdse jaarrekening over de eerste helft van het boekjaar en het jaarverslag en de jaarrekening voor het Fonds.
- (vi) Het verzorgen van alle overige rapportages overeenkomstig de Wft en daaronder uitgevaardigde regelgeving.
- (vii) Het begeleiden van een toekenning van Certificaten en indien vereist het opstellen van een prospectus voor de betreffende toekenning.
- (viii) Het verstrekken van de informatie aan de Certificaathouders, het bijhouden van het E-room en de website van de Beheerder.
- (ix) Taxatie van de Objecten door de Beheerder op basis van een intern DFC-model (discounted cashflow), dat wordt gereflecteerd aan de externe taxaties van de Taxateur(s).

4.3.5 *Uitbesteding van taken van de Beheerder*

De Beheerder heeft de bevoegdheid de haar in het kader van de Management- en beheerovereenkomst 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 Certificaathouders. 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 4.3.6.
- Het vastgoedbeheer op een wijze zoals nader omschreven in paragraaf 4.3.7 van dit Prospectus. 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.

4.3.6 *Administrateur*

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

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

4.3.7 Vastgoedmanagement

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

Beauvastgoed Beheer is een aan de Beheerder gelieerde entiteit. 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 woningen en commercieel vastgoed.

De Beheerder betaalt aan Beauvastgoed Beheer een marktconforme, vooraf vastgestelde, jaarlijkse vergoeding voor haar werkzaamheden. Deze kosten zullen worden voldaan uit de vastgoedmanagementvergoeding zoals beschreven in paragraaf 4.3.8 van dit Prospectus.

4.3.8 Belangenconflicten

Belangenconflicten tussen het Fonds en (rechterpersonen in de groep van) de Beheerder

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

- **Beauvastgoed Beheer** is voor het vastgoedmanagement ingeschakeld, zoals omschreven in paragraaf 4.3.7 van dit Prospectus. 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 Performancevergoeding te verdienen. De Beheerder betaalt Beauvastgoed Beheer voor het vastgoedmanagement een marktconform, vooraf vastgestelde, vergoeding van 3,75% (exclusief BTW) over de factuurde huursom (exclusief servicekosten). Over het beleid ten aanzien van het vastgoedmanagement legt de Beheerder jaarlijks verantwoording af aan de Certificaathouders. 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 van 3,5% (vrijgesteld van BTW) over de gefactuurde huursom (exclusief servicekosten) 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 Emissie. De Beheerder heeft echter ook een belang bij verkoop van de Objecten omdat daardoor een goed totaalrendement voor de Certificaathouders en een hoge Performancevergoeding voor de Beheerder kan worden gerealiseerd.

- **Het Administratiekantoor** is enig aandeelhouder van het Fonds. De Beheerder is zowel enig bestuurder van het Fonds als enig bestuurder van het Administratiekantoor en kan derhalve rechten uitoefenen die toekomen aan de algemene vergadering van het Fonds, waaronder begrepen ontslag en schorsing van de Beheerder als enig bestuurder van het Fonds.
- **First Table Asset Consultants BV (FTAC)** is een Plaatsingskantoor en begeleidt de Beheerder in de plaatsing van de Certificaten. Het Fonds betaalt aan FTAC hiervoor een marktconforme, vooraf vastgestelde, vergoeding van 3% van het Bijengebracht kapitaal. De aandeelhouders van de Beheerder hebben tezamen een aandelenbelang van 25% in First Table Asset Consultants BV (FTAC) en profiteren derhalve mee van de vergoeding die FTAC van het Fonds ontvangt voor de plaatsing van de Certificaten.
- **Duinweide Certificaten** stelt de inkoopfaciliteit beschikbaar. Duinweide Certificaten heeft er belang bij dat de bij haar geplaatste Certificaten zo spoedig mogelijk worden doorverkocht tegen een zo hoog mogelijke Handelskoers. Als de Handelskoers bij herplaatsing lager is dan de Handelskoers bij verkrijging door Duinweide Certificaten, zal Duinweide Certificaten de bij haar geplaatste Certificaten minder snel willen doorverkopen. Zolang Duinweide Certificaten Certificaten houdt, is de beschikkingsruimte voor het verwerven van Certificaten van Certificaathouders die hun Certificaten wensen te verkopen en geen koper kunnen vinden, beperkt. Een aan Duinweide Certificaten gelieerde onderneming, zijnde de Beheerder, stelt de Handelskoers vast en heeft invloed op de herplaatsing van de door Duinweide Certificaten gehouden Certificaten. Daarnaast heeft de Beheerder er belang bij dat de inkoopruimte van Duinweide Certificaten zo groot mogelijk is (max. EUR 1 miljoen). De Beheerder dient te handelen in het belang van de Certificaathouders, terwijl Duinweide Certificaten zal handelen in haar eigen (aandeelhouders) belang. Omdat de (indirect) bestuurders en aandeelhouders van de Beheerder en Duinweide Certificaten deels gelijk zijn, kan er bij onderschrijving en bij de inkoop en verkoop in de hiervoor genoemde rollen van Duinweide Certificaten en de Beheerder een tegenstrijdig belang ontstaan. De nadelige gevolgen van het tegenstrijdig belang voor de Certificaathouders worden voorkomen doordat Duinweide Certificaten zich verplicht om de aangekochte Certificaten gedurende een Emissie bij voldoende inschrijvingen op de eerste Werkdag van de eerstvolgende maand te verkopen aan de beleggers die hebben ingeschreven, ongeacht de dan geldende Handelskoers.
- **Duinweide Ontwikkelingen IV** heeft Object Rotterdam II in eerste instantie aangekocht. Duinweide Ontwikkelingen IV is een aan de Beheerder gelieerde onderneming. Object Rotterdam II bestaat uit 50 appartementen, een commerciële ruimte en 46 parkeerplaatsen. Duinweide Ontwikkelingen IV heeft derhalve voor dit object een koop-aanneemovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar, zijnde Ontwikkel Combinatie Nieuw-Kralingen BV, een samenwerking van Era Contour B.V. en Heijmans Vastgoed B.V. Tevens heeft Duinweide Ontwikkelingen IV een koopovereenkomst gesloten met het Fonds. Duinweide Ontwikkelingen IV heeft er belang bij dat Object Rotterdam II daadwerkelijk wordt afgenomen door het Fonds, omdat het alleen een voorfinanciering betreft en zij derhalve nooit beoogd heeft het Object voor eigen rekening en risico te houden. Derhalve kan dit leiden tot een belangenconflict bij de Beheerder, omdat deze enerzijds altijd in het belang van de Certificaathouders dient te handelen bij haar keuze om Object Rotterdam II al dan niet af te nemen maar er anderzijds ook belang bij heeft dat de aan haar gelieerde onderneming Duinweide Ontwikkelingen IV het Object kan verkopen en leveren aan het Fonds. De huurinkomsten die Object Rotterdam II genereert, bedragen 15% van de totale huurinkomsten van het Fonds.

- **Overige beleggingsinstellingen** die door de Beheerder worden beheerd, zijnde Duinweide Supermarkten B.V., Leidsewijkstra Vastgoed FGR, Uniewijkstra Vastgoed CV, Oostwijkstra Vastgoed B.V., Westland Vastgoed CV, Rivierburcht Vastgoed FGR en Burgwijkstra Vastgoed FGR. Het fonds Rietwijkstra Vastgoed FGR heeft haar objecten verkocht en is momenteel in liquidatie. 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 beleggingsbeleid van het Fonds ook in aanmerking komt voor verwerving door andere door de Beheerder beheerde of te beheren beleggingsinstellingen. De Beheerder heeft dan de discretionaire bevoegdheid om te bepalen welke door haar beheerde beleggingsinstelling het betreffende aangeboden vastgoedobject zal verwerven.

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

Belangenconflict tussen de Bewaarder en de Administrateur

De Bewaarder en de Administrateur zijn twee gescheiden dochterondernemingen van IQ EQ Netherlands N.V. De Bewaarder heeft onder andere als taak de belangen van de Certificaathouders te behartigen. De Administrateur is een gedelegeerde van de Beheerder en voert opdrachten van de Beheerder uit. Hierdoor kan er een belangenverstremming (conflict of interest) ontstaan tussen de taken van de Administrateur en de taken van de Bewaarder.

Tot de taak van de Bewaarder behoort het toezicht uit te oefenen op de administratie van het Fonds. Omdat de Beheerder een deel van de administratie heeft uitbesteed aan de Administrateur, kan de Bewaarder er belang bij hebben niet adequaat te handelen richting het Fonds in het geval zij fouten in de administratie van het Fonds constateert die zijn veroorzaakt door de Administrateur, zijnde een groepsmaatschappij van de Bewaarder.

4.3.9 Ontslag en schorsing Beheerder

De algemene vergadering van het Fonds is bevoegd tot ontslag en schorsing van de bestuurder. Het Administratiekantoor is enig aandeelhouder van het Fonds en kan derhalve rechten uitoefenen die toekomen aan de algemene vergadering, waaronder begrepen ontslag en schorsing van de Beheerder als enig bestuurder van het Fonds.

4.3.10 Aansprakelijkheid van de Beheerder

Op grond van de Management- en beheerovereenkomst is de Beheerder jegens de Certificaathouders 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 deze Management- en beheerovereenkomst 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.

4.3.11 Overige Duinweide fondsen

De Beheerder heeft - naast dit Fonds - 7 fondsen, genaamd Duinweide Supermarkten B.V., Leidsewijkstra Vastgoed FGR, Uniewijkstra Vastgoed CV, Oostwijkstra Vastgoed B.V., Westland Vastgoed CV, Rivierburcht Vastgoed FGR en Burgwijkstra Vastgoed FGR, die thans nog beheerd worden, met succes geplaatst.

Onderstaand is een tabel opgenomen van de gerealiseerde rendementen van de overige door de Beheerder beheerde fondsen. Het weergegeven rendement betreft het gerealiseerde directe rendement vanaf de aanvangsdatum van het betreffende fonds tot en met het 4e kwartaal van 2023.

	<i>initiatie</i>	<i>begroot</i>	<i>werkelijk</i>
Duinweide Supermarkten	2015	6,4%	7,5%
Leidsewijk Vastgoed	2017	7,7%	7,8%
Uniewijk Vastgoed	2018	8,1%	7,8%
Oostwijk Vastgoed	2019	5,9%	6,1%
Westland Vastgoed CV	2020	5,3%	5,5%
Burgwijk Vastgoed FGR	2021	5,3%	5,5%
Rivierburcht Vastgoed	2021	4,6%	4,6%

Tabel Gerealiseerd direct rendement

De fondsen Groenewijk Vastgoed CV en Hoogwijk Vastgoed CV zijn per 1 februari 2018 samengevoegd tot Uniewijk Vastgoed CV en voortgezet voor investeerders die wilden blijven participeren.

De fondsen Boschwijk Vastgoed CV, Parkwijk Vastgoed CV, Haaghoeve Woningen FGR, Borghwijk Vastgoed CV, Elswijk Vastgoed BV en Sonnewijk Vastgoed CV zijn beëindigd en afgerond en derhalve ontbonden per respectievelijk 14 mei 2020, 15 mei 2020, 31 december 2020, 30 april 2021, 24 augustus 2021 en 11 november 2022. Rietwijk Vastgoed FGR heeft per 15 december 2023 haar laatste objecten verkocht en geleverd en is momenteel in liquidatie. In onderstaande tabel zijn de gerealiseerde rendementen opgenomen van de door de Beheerder in het verleden beheerde fondsen die reeds zijn ontbonden en vereffend:

	<i>initiatie</i>	<i>direct rendement</i>		<i>indirect rendement</i>		<i>IRR</i>	
		<i>begroot</i>	<i>werkelijk</i>	<i>begroot</i>	<i>werkelijk</i>	<i>begroot</i>	<i>werkelijk</i>
Groenewijk Vastgoed	2011	7,2%	7,2%	0,9%	1,3%	8,3%	8,3%
Boschwijk Vastgoed	2012	7,4%	7,3%	0,9%	2,4%	7,9%	8,5%
Hoogwijk Vastgoed	2012	7,7%	7,6%	1,0%	3,1%	8,6%	10,2%
Parkwijk Vastgoed	2014	7,0%	6,7%	0,7%	0,9%	7,4%	7,3%
Haaghoeve Woningen	2015	5,3%	5,5%	1,6%	10,7%	6,2%	11,6%
Borghwijk Vastgoed	2013	7,2%	9,3%	0,8%	1,9%	7,7%	10,4%
Elswijk Vastgoed	2015	7,0%	7,1%	0,1%	3,9%	7,9%	10,1%
Sonnewijk Vastgoed	2014	7,2%	7,3%	0,7%	3,3%	7,7%	8,5%
Rietwijk Vastgoed	2015	7,5%	7,6%	1,4%	6,6%	8,4%	11,4%

Tabel Gerealiseerde rendementen en IRR



4.3.12 Accountant

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

4.4 De Bewaarder

4.4.1 Algemeen

De Beheerder heeft IQ EQ 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 Certificaathouders in) het Fonds.

IQ EQ Depositary B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht en is statutair gevestigd te Amsterdam en met adres aan Hoogoorddreef, 1101 BA Amsterdam. De Bewaarder is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 59062576 en heeft het volgende LEI nummer: 7245007U907VGVANON58.

IQ EQ Depositary B.V. is direct een honderd procent dochtermaatschappij van IQ EQ Netherlands N.V. De Bewaarder beschikt over een vergunning van de AFM om het bedrijf van bewaarder te mogen uitoefenen bij beleggingsinstellingen zoals 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, afgezien van een mogelijk belangenverstremgeling (conflict of interest) met de Administrateur. In paragraaf 4.3.8 van dit Prospectus staat een verdere omschrijving van een dergelijk conflict.

4.4.2 Taken Bewaarder

De Beheerder heeft met de Bewaarder een schriftelijke bewaarovereenkomst gesloten waarin de uitvoering van de bewaarderstaken is omschreven. Op hoofdlijnen bevat deze overeenkomst de volgende bewaarderstaken:

1 Controle van kasstromen

- Controleren en reconciliëren of de kasstromen van het Fonds verlopen volgens de (1) bewaarder regelgeving: de AIFM Richtlijn, de uitvoeringsverordening, daarop gebaseerde Europese en Nederlandse wetgeving en de daarop betrekking hebbende richtsnoeren van de ESMA en beleidsregels van de AFM, waarbij deze regelgeving van tijd tot tijd kan worden gewijzigd en door andere regelgeving kan worden vervangen, (2) dit Prospectus en (3) eventuele andere documenten van het Fonds.

2 Bewaring

- Bewaarneming van financiële instrumenten van het Fonds zoals bedoeld in artikel 21 lid 8 a van de AIFM Richtlijn en in de uitvoeringsverordening;
- Nagaan of het Fonds eigenaar is van alternatieve investeringen en het bijhouden van het register van die alternatieve investeringen als bedoeld in artikel 21 lid 8 b van de AIFM Richtlijn en in de uitvoeringsverordening.
- Het bijhouden van een register van activa die eigendom zijn van het Fonds.

3 Toezichhoudende taken

- Controle of de berekening van de Intrinsieke waarde van de Certificaathouders geschiedt volgens de bewaarder regelgeving zoals hierboven omschreven, dit Prospectus en eventuele andere documenten van het Fonds.
- Controle of Certificaathouders bij toekenning het juiste aantal Certificaten ontvangen en of er bij inkoop en toekenning wordt afgerekend tegen de juiste Intrinsieke waarde volgens bewaarder regelgeving zoals hierboven omschreven, het Prospectus, eventuele

andere documenten van het Fonds en de geldende wet- en regelgeving.

- Controle of de Beheerder zich houdt aan het in het Prospectus en eventuele andere documenten van het Fonds verwoorde Beleggingskader.
- Controle of de opbrengsten van het Fonds een bestemming krijgt overeenkomstig bewaarder regelgeving zoals hierboven omschreven, het Prospectus en eventuele andere documenten van het Fonds.
- Controle of bij transacties met betrekking tot activa van het Fonds de tegenprestatie binnen de gebruikelijk termijnen wordt voldaan.

4.4.3 Aansprakelijkheid Bewaarder

De Bewaarder is aansprakelijk voor door het Fonds en Certificaathouders geleden verliezen voor zover zij die ondervinden doordat de Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de AIFM Richtlijn met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt, ook indien de Bewaarder de bewaring geheel of gedeeltelijk aan een derde heeft uitbesteed.

De Bewaarder is tevens aansprakelijk tegenover het Fonds voor verlies van in bewaarneming genomen financiële instrumenten van het Fonds zoals omschreven in de AIFM Richtlijn. De Bewaarder restitueert bij een dergelijk verlies onverwijld een financieel instrument van hetzelfde type of een overeenstemmend bedrag aan het Fonds. Op dit moment bezit het Fonds geen financiële instrumenten zoals omschreven in de AIFM Richtlijn, waardoor dit type aansprakelijkheid niet geldt.

In geval van aansprakelijkheid van de Bewaarder dient deze het Fonds te compenseren voor de geleden schade. Als dat niet gebeurt, zijn de Certificaathouders 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 Certificaathouders daarvan schriftelijk op de hoogte stellen.

Certificaathouders 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 Certificaathouders gerechtigd die maatregelen zelf te treffen. Mocht er een wijziging optreden in de aansprakelijkheid van de Bewaarder zoals vermeld in dit Prospectus, dan zullen de Certificaathouders daarover worden geïnformeerd.

4.5 De Beleggingscommissie

4.5.1 Algemeen

De Beleggingscommissie bestaat uit drie leden. Eén lid van de Beleggingscommissie is door de Beheerder benoemd. De overige twee leden van de Beleggingscommissie zijn gekozen met gewone meerderheid door de vergadering van Certificaathouders die minimaal 20 Certificaten houden.

Het lid van de Beleggingscommissie dat door de Beheerder is benoemd, kan door de Beheerder te allen tijde worden geschorst of ontslagen. De overige twee leden van de Beleggingscommissie die door de vergadering van Certificaathouders die minimaal 20 Certificaten houden zijn benoemd, kunnen te allen tijde worden geschorst of ontslagen door deze vergadering. Op basis van hetgeen hiervoor is beschreven, heeft er in november 2019 een bijzondere vergadering van Certificaathouders met minimaal 20 Certificaten plaatsgevonden. In die vergadering zijn de volgende drie personen benoemd:

- **De heer ing. M.C. de Ruiter MRE RT MRICS CIS HypZert (1964):** De heer de Ruiter is 30 jaar actief geweest als taxateur bij de FGH/Rabobank, waarvan 14 jaar als directeur taxaties. Inmiddels is hij als zelfstandig adviseur actief voor professionele vastgoedpartijen op het gebied van waarderings- en investeringsvraagstukken. Daarnaast is hij commissielid van diverse belangenorganisaties en toezichhoudende organen, waaronder de NvB, het NRVt en de EMF, en is hij docent bij diverse vastgoedopleidingen.

- **De heer drs. M.H.H. Goris RA (1967):** De heer Goris is werkzaam als zelfstandig adviseur van verschillende bedrijven in de financiële dienstverlening waaronder Viisi hypotheek. Voorheen werkte hij ruim 20 jaar voor ING Groep, waarvan de laatste 7 jaar als CEO van Interhyp in München, de grootste onafhankelijke hypotheekverstrekker van Europa en onderdeel van ING.
- **De heer I. Mattheeuws (1975):** De heer Mattheeuws is reeds 20-jaar actief als AH-supermarkt ondernemer en is daarnaast als actief als woningbelegger. Als woningbelegger heeft hij ervaring met herontwikkeling c.q. transformatie van bedrijfsgebouwen naar woningen, de ontwikkeling van tiny-houses en reguliere woningbouw ten behoeve van de verhuur.

4.5.2 Taken

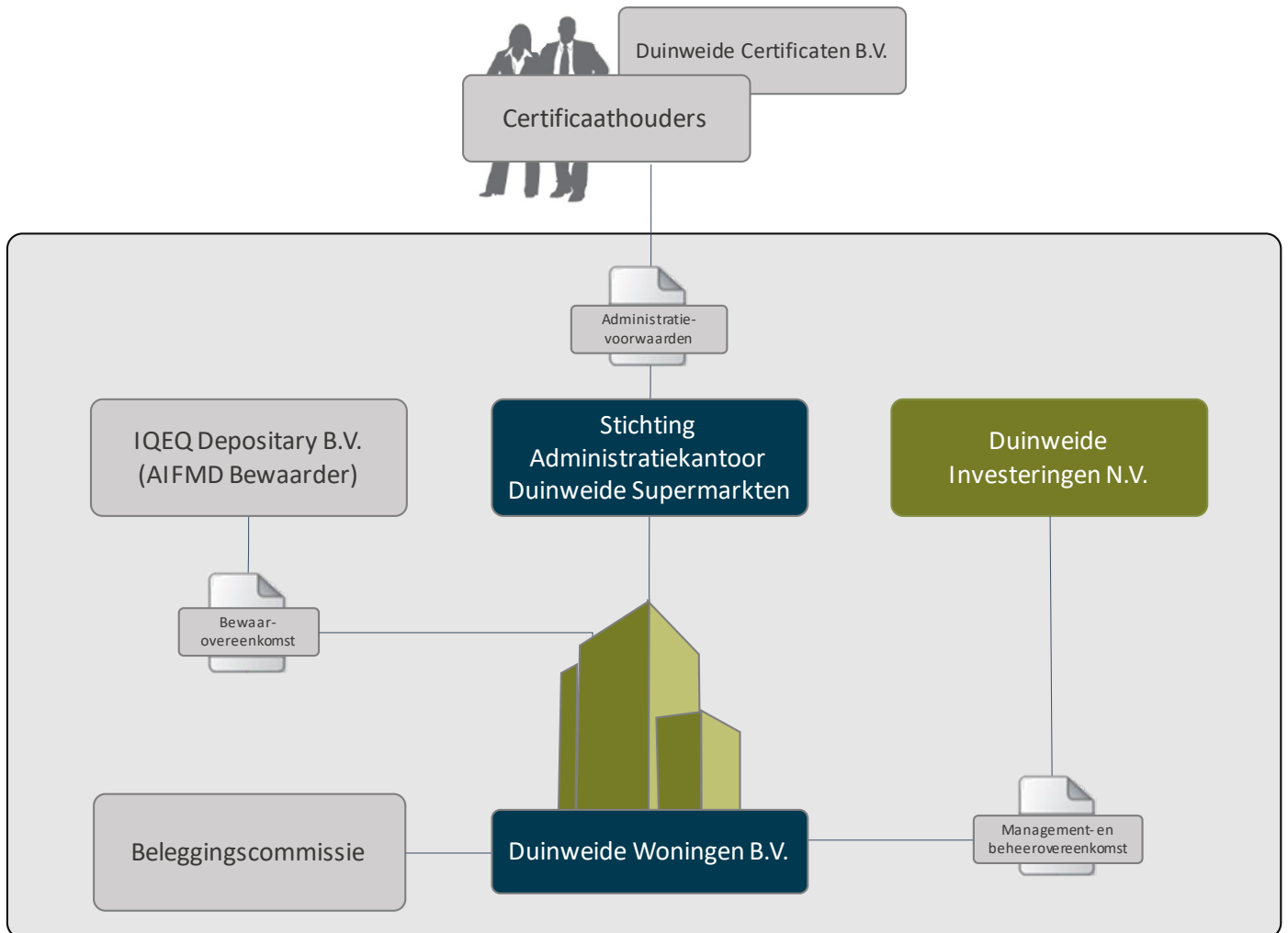
De Beleggingscommissie heeft als primaire taak de Beheerder te adviseren bij de samenstelling en het beheer van de beleggingsportefeuille van het Fonds en erop toe te zien dat het Fonds handelt binnen het Beleggingskader en heeft verder als taken en verantwoordelijkheden:

- a. de advisering van de Beheerder bij de aankoop en verkoop van Objecten;
- b. de beoordeling van de jaarlijkse Begroting van het Fonds;
- c. het met de Beheerder bespreken van het jaarlijkse Uitpondplan;
- d. de advisering van de Beheerder bij investeringen door het Fonds die niet zijn opgenomen in de jaarlijkse Begroting van het Fonds en die meer dan EUR 50.000 bedragen;
- e. de beoordeling van het dividendbeleid van het Fonds;
- f. de advisering van de Beheerder bij het wijzigen van het Beleggingskader;
- g. het beoordelen of een transactie of verplichtingen door het Fonds aangegaan kan worden, indien in de betreffende situatie sprake is van een tegenstrijdig belang bij de (i) Beheerder, (ii) aan de Beheerder gelieerde partijen of (iii) haar bestuurders.



4.6 Juridisch structuuroverzicht

De juridische structuur van het fonds, de daarbij betrokken partijen (zoals die in de vorige paragrafen zijn besproken), kan als volgt schematisch worden weergegeven:



4.7 Overige governance

4.7.1 Corporate Governance Code

Het Fonds en de Beheerder vallen niet onder de reikwijdte van de Nederlandse corporate governance code, omdat die betrekking heeft op beursgenoteerde ondernemingen. Het Fonds en de Beheerder passen de Nederlands corporate governance code dan ook niet toe.

4.7.2 Klachtenregeling

De Beheerder heeft een klachtenregeling met betrekking tot 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.

4.8 Duurzaamheid

4.8.1 Introductie SFDR

Uitgangspunt bij de Duurzaamheidsverklaring is de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR). De SFDR is van toepassing op Duinweide Investerings NV 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 de Beheerder 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.

4.8.2 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. De Beheerder acht deze duurzaamheidsrisico's voor het Fonds echter niet materieel, derhalve worden deze niet benoemd in hoofdstuk 2.

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.
- 2 **Wijzigingen (toekomstige) wet- en regelgeving:** De woningportefeuille van het Fonds betreft thans voornamelijk nieuwe of recent gebouwde woningen die aan huidige en nu bekende toekomstige normen van duurzaamheid voldoen. Het is echter mogelijk dat in de toekomst de woningmarkt en daarmee het Fonds wordt geconfronteerd met (nu nog onbekende) gewijzigde regelgeving omtrent milieu c.q. duurzaamheid. Het Fonds kan hierdoor met hogere onderhoudskosten geconfronteerd worden, die een nadelig effect hebben op het Exploitatie resultaat. De overheid heeft aangekondigd dat woningen met een energielabel E of lager per 2030 niet meer verhuurd mogen worden en derhalve verduurzaamd dienen te worden¹³. Hoewel het Fonds geen woningen in eigendom heeft waarop deze regeling van toepassing is, bestaat de mogelijkheid dat deze regeling wordt uitgebreid of verbreed.

4.8.3 *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 de Objecten. De Beheerder streeft ernaar alleen in woningen met een energielabel A in het Fonds te beleggen. Momenteel bestaat 97% van de woningen van het Fonds uit energielabel A of beter (januari 2024). Object Purmerend betreft het enige Object met een energielabel B of lager. De Beheerder is voornemens dit Object gedurende de looptijd van het Fonds uit te ponden, waarmee het percentage woningen met energielabel A in het Fonds zal stijgen.

De Beheerder en Social

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

De Beheerder en Governance

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

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

¹³ [Duurzaam wonen voor iedereen | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl](#) (geraadpleegd op 28 november 2023).

4.8.4 *Wijze waarop het beloningsbeleid van de Beheerder spoort met de integratie van duurzaamheidsrisico's*

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

4.8.5 *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 beleggingsbeleid, (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. Aangezien de regels ten aanzien van die duurzaamheidsverklaring nog niet definitief zijn, is het voor de Beheerder in dit stadium niet opportuun om een dergelijke duurzaamheidsverklaring op fondsniveau af te geven, gezien het feit dat geen van de fondsen ESG-kenmerken promoot of duurzame beleggingen als doel heeft.

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.

4.8.6 *Taxonomie-verklaring*

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



5 DE AANBIEDING

5.1 Algemeen

5.1.1 Aanbieding van Certificaten

De beoogde maximale opbrengst van deze Emissie bedraagt EUR 12.531.213. De Certificaten en Deelcertificaten worden toegekend tegen de laatst gepubliceerde Handelskoers. De Handelskoers per de laatste Werkdag van de maand voorafgaand aan de datum van goedkeuring van dit Prospectus door de AFM (25 april 2024) voor één Certificaat bedraagt EUR 6.161. Bij een Handelskoers van EUR 6.161 worden er bij deze Emissie ongeveer 2.034 Certificaten toegekend. Het exacte aantal toe te kennen Certificaten en Deelcertificaten zal afhankelijk zijn van de Handelskoers bij de betreffende toekenning. De aanbiedingsperiode van deze vierde Emissie loopt vanaf de goedkeuringsdatum van het prospectus totdat alle 2.034 Certificaten zijn geplaatst en, voor zover van toepassing, de door Duinweide Certificaten verkregen Certificaten zijn verkocht¹⁴, met een maximum van 12 maanden na goedkeuring van dit Prospectus door de AFM, zijnde 25 april 2024. De verwachte datum van de eerste uitgifte van de aandelen en de toekenning van Certificaten is 1 juni 2024.

Naast het moment van toekenning zoals hierboven beschreven zal de Beheerder Certificaten en Deelcertificaten aanbieden als:

- Duinweide Certificaten op 1 juni 2024 Certificaten heeft afgenomen omdat er sprake was van onderinschrijving zoals omschreven in paragraaf 5.3.9. De Beheerder zal in dat geval in juni 2024 de inschrijving openstellen. Indien op 1 juli 2024 niet alle Certificaten worden afgenomen die Duinweide Certificaten op 1 juni 2024 heeft verkregen door de onderinschrijving, zal de inschrijving pas worden beëindigd als alle door Duinweide Certificaten gehouden Certificaten zijn verkocht.

- Duinweide Certificaten tijdelijk Certificaten heeft verkregen van Certificaathouders die gebruik hebben gemaakt van de inkoopfaciliteit zoals omschreven in paragraaf 6.2.3. De Beheerder zal in dat geval elke maand de inschrijving openstellen totdat alle door Duinweide Certificaten verkregen Certificaten zijn verkocht en geleverd aan nieuwe investeerders of andere Certificaathouders.

De beleggers kunnen zich inschrijven voor een bepaald bedrag in plaats van voor een aantal Certificaten. De minimale inleg betreft bij een eerste deelname EUR 10.000 inclusief Emissievergoeding. Indien een Certificaathouder zijn belang in het Fonds wenst uit te breiden, is een uitbreiding van het belang bij een volgende deelname mogelijk vanaf EUR 1.000 inclusief Emissievergoeding.

Het bruto deelnamebedrag per Certificaat betreft de Emissieprijs en de Emissievergoeding.

De Emissievergoeding betreft 1,5% van de Emissieprijs.

Het aantal toe te kennen (Deel)Certificaten aan een belegger wordt berekend door (i) het bedrag waarvoor de belegger heeft ingeschreven te delen door (ii) de Emissieprijs plus Emissievergoeding per Certificaat.

Inschrijving voor deelname in het Fonds staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen of personenvennootschappen.

De administratie en registratie van nieuwe Certificaathouders is door de Beheerder uitbesteed aan de Administrateur.

Het relatieve belang van een Certificaathouder, die zijn belang bij deze Emissie niet uitbreidt, zal als gevolg van deze Emissie verwateren. Deze verwatering bedraagt maximaal 26%. De waarde van een Certificaat zal echter niet verwateren, omdat de Certificaten worden toegekend tegen de actuele Handelskoers.

¹⁴ Indien (i) Duinweide Certificaten Certificaten verkrijgt door onderinschrijving bij deze Emissie zoals omschreven in paragraaf 5.3.9 en/of (ii) Duinweide Certificaten Certificaten verkrijgt doordat een of meerdere Certificaathouders gebruik hebben gemaakt van de inkoopfaciliteit zoals omschreven in

paragraaf 6.2.3, worden deze certificaten tijdens de aanbiedingsperiode door de Beheerder aangeboden overeenkomstig de procedure zoals omschreven in paragraaf 5.2 en 5.3.

5.1.2 Bestemming opbrengst

De beoogde maximale opbrengst van deze Emissie bedraagt EUR 12.531.213 en zal worden aangewend voor (i) de aankoop van Object Rotterdam II, (ii) de met deze aankoop gepaard gaande kosten en vergoedingen aan de Beheerder, zoals omschreven in paragraaf 8.2 en (iii) het aanvullen van de onderhoudsvoorziening.

5.1.3 Vreemd vermogen en lening Fonds

Het Fonds heeft op 19 december 2021 een koopovereenkomst gesloten met Duinweide Ontwikkelingen IV voor de verwerving van Object Rotterdam II. Duinweide Ontwikkelingen IV heeft voor de verwerving van de grond van Object Rotterdam II een projectfinanciering van de ING bank aangetrokken. Deze projectfinanciering ad EUR 10.400.000 zal na de oplevering van het Object worden overgenomen door het Fonds, en zal derhalve in mindering worden gebracht op de Verkrijgingsprijs welke het Fonds aan Duinweide Ontwikkelingen IV dient te voldoen.

Het Fonds heeft middels een verhoging van EUR 3.600.000 van de Financiering op de bestaande Objecten additioneel vreemd vermogen opgehaald. Het Fonds heeft met deze Financiering, een lening ad EUR 3.600.000 verstrekt aan Duinweide Ontwikkelingen IV. Over deze lening ontvangt het Fonds een rente ad 3,5% van Duinweide Ontwikkelingen IV. De rente die het Fonds ontvangt dekt de rente die het Fonds over de betreffende Financiering moet voldoen. Deze lening zal in mindering worden gebracht op de Verkrijgingsprijs van het Object.

Projectfinanciering	10.400.000
Vreemd vermogen	3.600.000
Lening Fonds	2.230.000
Totaal	16.230.000

Tabel Vreemd vermogen en lening

Lening Fonds

Het Fonds heeft (i) uit haar overtollige liquide middelen ad EUR 1.750.000 en (ii) een gedeelte van de liquiditeiten die worden aangehouden voor de onderhoudsvoorziening ad EUR 480.000 een tweede lening ad EUR 2.230.000 verstrekt aan Duinweide Ontwikkelingen IV. Over deze lening ontvangt het Fonds een rente ad 5% van Duinweide Ontwikkelingen IV, overeenkomend met de andere brugfinanciering die Duinweide Ontwikkelingen IV zijn aangetrokken.

5.1.4 Overzicht bestemming opbrengst, vreemd vermogen en verkrijgingsprijs

Bij oplevering van Object Rotterdam II zal het Fonds de projectfinanciering ad EUR 10.400.000 overnemen van Duinweide Ontwikkelingen IV. Het Fonds dient de aankoopprijs ad EUR 27.655.000 minus (i) de twee verstrekte leningen ad EUR 3.600.000 en EUR 2.230.000, tezamen EUR 5.830.000 en (ii) de projectfinanciering van EUR 10.400.000, zijnde een resterend bedrag van EUR 10.714.960 nog te voldoen aan Duinweide Ontwikkelingen IV. De opbrengst van deze Emissie zal derhalve worden aangewend conform onderstaande tabel. Het Fonds kan de BTW over de aankoop van de parkeergarage en commerciële ruimte ad EUR 710.040 terugvorderen.

Verkrijgingsprijs Objecten	
Aankoopprijs Object Rotterdam II	27.655.000
Notariskosten	4.000
Terug te vorderen BTW	-710.040
subtotaal	26.948.960
<i>initiatiekosten</i>	<i>1.332.253</i>
totaal	28.281.213

Financiering en lening	
Financiering (vreemd vermogen)	10.400.000
	3.600.000
Lening Fonds	2.230.000
<i>Resterende Aankoopprijs</i>	<i>12.051.213</i>

Opbrengst uit Emissie (Bijeengebracht kapitaal)	
Resterende Aankoopprijs	12.051.213
Aanvullen onderhoudsvoorziening	480.000
totaal	12.531.213

Tabel uitsplitsing financieringsbehoefte

5.1.5 Particuliere beleggers | langjarige beleggershorizon

Dit aanbod tot deelname in het Fonds is in het bijzonder gericht op particuliere beleggers in Nederland, maar staat ook open voor professionele beleggers.

Deze belegging is geschikt voor particuliere beleggers die verdere diversificatie zoeken in de asset categorie vastgoed, in het bijzonder woning gerelateerd vastgoed. Het Fonds heeft een onbepaalde looptijd. Een belegging in vastgoed, en zeker een Fonds met een onbepaalde looptijd, vereist een langjarige beleggingshorizon. Een belegging in de Certificaten is daarom minder geschikt voor personen met een kortere beleggingshorizon of beleggers die hun belegging op korte termijn wensen te kunnen verkopen. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.

Deze belegging is derhalve bedoeld voor beleggers die:

- Minimaal EUR 10.000 kunnen inleggen en een beleggingshorizon hebben van minimaal 5 jaar;
- Begrijpen dat door in dit Fonds te investeren, zij een deel of het geheel van hun investering kunnen verliezen en dit verlies kunnen dragen;
- Begrijpen dat een belegging in een besloten vastgoedfonds beperkt liquide is en dat zij in principe niet over de geïnvesteerde gelden kunnen beschikken tijdens de looptijd van de belegging;
- Begrijpen dat het Fonds voor onbepaalde tijd is aangegaan, en dat de Certificaathouders slechts gezamenlijk kunnen besluiten over de beëindiging van het Fonds, op voorstel hiertoe van de Beheerder;
- Begrijpen dat de inkomsten van de belegging verbonden zijn aan ontvangst van huurinkomsten uit de Objecten. Eventuele daling van huurinkomsten, zal direct negatieve gevolgen hebben voor de beoogde uitkeringen.

5.1.6 Emissieprijs

De Emissieprijs van een Certificaat is gelijk aan de Handelskoers van een Certificaat van de laatste Werkdag van de maand voorafgaand aan de maand waarin een belegger Certificaten verkrijgt. Dus voor de beleggers die in juni 2024 Certificaten verkrijgen, wordt voor de vaststelling van de Emissieprijs de Handelskoers per Certificaat van 1 juni 2024 genomen. De Handelskoers per de laatste Werkdag van iedere maand wordt door de Beheerder binnen 5 Werkdagen voor het einde van de maand op de Website vermeld. De hoogte van de Emissieprijs is niet gecontroleerd door een accountant.

De Emissieprijs wordt verhoogd met de Emissievergoeding. De Emissievergoeding bedraagt 1,5% van de Emissieprijs, zijnde bij een Emissieprijs van EUR 6.150 per Certificaat EUR 92,25 per Certificaat.

5.1.7 Risico-indicator

Voor de risico-indicator wordt ervan uitgegaan dat een Certificaathouder in het effect investeert gedurende de volledige beoogde beleggingsperiode van het Fonds. Indien een Certificaathouder eerder verkoopt kan het rendement aanzienlijk afwijken. Mogelijk kan een Certificaathouder belemmeringen ondervinden om zijn Certificaten te verkopen of moet hij verkopen tegen een prijs die een grote afwijking kent ten opzichte van de geïnvesteerde som.

De samenvattende risico-indicator is een richtsnoer voor het risiconiveau van dit effect ten opzichte van andere effecten. De indicator laat zien hoe groot de kans is dat Certificaathouders verliezen op de investering in het Fonds wegens marktontwikkelingen of doordat er geen geld voor betaling is.

Dit effect is geclassificeerd in klasse 3 uit 7; Dat betekent dat de potentiële verliezen op toekomstige prestaties worden geschat als vrij klein. Nadelige marktomstandigheden, zoals leegstand of andere



tegenvallers in de exploitatie, kunnen van invloed zijn op de capaciteit van het Fonds om het beoogde rendement te kunnen blijven uitkeren.

5.2 Inschrijfprocedure

5.2.1 Start inschrijving

De inschrijving start op het moment dat de goedkeuring van het Prospectus van de AFM is verkregen, zijnde 25 april 2024.

5.2.2 Digitale inschrijving via Mijn Duinweide

De inschrijving voor het Fonds vindt digitaal plaats op de Website via Mijn Duinweide (<https://mijn.duinweide.nl>).

Om Mijn Duinweide te kunnen gebruiken heeft de belegger een account nodig met een gebruikersnaam en wachtwoord. Bestaande beleggers in een van de fondsen die worden beheerd door Duinweide Investerings beschikken reeds over een inlogcombinatie. Nieuwe beleggers kunnen zich in Mijn Duinweide registreren om een account aan te maken.

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

Zodra het account geactiveerd is, kan inschrijving voor het Fonds plaatsvinden via de pagina "Fondsen". Bij het aanmaken van een aankooporder dient de belegger akkoord te geven op de van toepassing zijnde Fondsvoorwaarden van het Fonds en de Gebruikersvoorwaarden Mijn Duinweide.

5.2.3 Einde inschrijving

De inschrijving voor het Fonds wordt (tijdelijk) beëindigd als:

- de benodigde liquiditeiten door het Fonds zijn verkregen voor de bestemming zoals uiteengezet in paragraaf 5.1.2;
- alle Certificaten die Duinweide Certificaten heeft verkregen door onderinschrijving zoals omschreven in paragraaf 5.3.9, zijn verkocht

en geleverd aan nieuwe investeerders of andere Certificaathouders; en/of

- alle Certificaten die Duinweide Certificaten heeft verkregen doordat een of meerdere Certificaathouders gebruik hebben gemaakt van de inkoopfaciliteit zoals omschreven in paragraaf 6.2.3., zijn verkocht en geleverd aan nieuwe investeerders of andere Certificaathouders.

De Beheerder zal steeds als de inschrijving (tijdelijk) wordt beëindigd de webpagina voor inschrijving sluiten. Op de Website wordt expliciet vermeld of de inschrijving (tijdelijk) is beëindigd dan wel dat de inschrijving nog open staat.

5.3 Toewijzingsprocedure

5.3.1 Algemeen

Toekenning van Certificaten en Deelcertificaten door het Administratiekantoor en/of levering door Duinweide Certificaten vindt in beginsel alleen op de eerste Werkdag van een maand plaats.

Bij deze vierde Emissie zal de toekenning respectievelijk levering derhalve plaatsvinden op:

- 1 juni 2024;
- elke eerste Werkdag van de maand, indien:
 - Duinweide Certificaten Certificaten heeft verkregen door onderinschrijving zoals omschreven in paragraaf 5.3.9; en/of
 - Duinweide Certificaten Certificaten heeft verkregen doordat een of meerdere Certificaathouders gebruik hebben gemaakt van de inkoopfaciliteit zoals omschreven in paragraaf 6.2.3; en
- uiterlijk 25 april 2025.

De administratie en registratie van nieuwe Certificaathouders is door de Beheerder uitbesteed aan de Administrateur.

5.3.2 Mijn Duinweide en volgorde van inschrijving

Om te kunnen deelnemen dient de belegger te beschikken over een Mijn Duinweide account. Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van inschrijving ((dit betreft de aankooporder inclusief de storting van het bruto deelnamebedrag (Emissieprijs en Emissievergoeding)) door de Administrateur. Meerdere inschrijvingen zijn

toegestaan, maar worden eveneens op volgorde van binnenkomst behandeld.

5.3.3 Deelname en betaling van het bruto deelnamebedrag (Emissieprijs en Emissievergoeding)

De minimale inleg betreft bij een eerste deelname EUR 10.000 inclusief Emissievergoeding. Indien een Certificaathouder zijn belang in het Fonds wenst uit te breiden is dat bij een volgende deelname mogelijk vanaf EUR 1.000 inclusief Emissievergoeding. Het bruto deelnamebedrag betreft de Emissieprijs en de Emissievergoeding. De Emissievergoeding betreft 1,5% van de Emissieprijs.

De belegger maakt via Mijn Duinweide een aankooporder aan. Nadat de belegger de aankooporder en de fonds- en gebruikersvoorwaarden heeft geaccordeerd, volgt er email met een bevestiging en wordt er een PDF bevestiging “Verklaring van deelname in Duinweide Woningen” geplaatst onder ‘Documenten’ in het account van de belegger.

Betaling van het bruto deelnamebedrag is mogelijk via iDeal (tot een bedrag van EUR 50.000) of via een bancaire overboeking.

De belegger krijgt via Mijn Duinweide, na het accorderen van de aankooporder, de mogelijkheid om aan te geven hoe men de betaling wenst te voldoen en zal aansluitend via Mijn Duinweide de verdere betaalinstructie ontvangen.

Betaling dient te geschieden volgens de aangegeven betaalinstructie vanuit Mijn Duinweide, uiterlijk 2 Werkdagen voor het einde van de maand, voorafgaand aan de maand van toekenning of levering van de Certificaten en/of Deelcertificaten.

In verband met de identificatie eisen dient de betaling van de Emissieprijs en de Emissievergoeding te geschieden vanaf de bankrekening die op naam is gesteld van de Certificaathouder en welke gekoppeld staat aan het Mijn Duinweide account van de Certificaathouder.

Na ontvangst van de Emissieprijs en de Emissievergoeding zal dit door de Administrateur worden verwerkt in het Mijn Duinweide van de belegger als ‘Liquide Middelen’. De belegger

ontvangt hierover een geautomatiseerd bericht vanuit Mijn Duinweide.

Onvoorwaardelijke toekenning of levering van de Certificaten en Deelcertificaten vindt plaats op de eerste Werkdag van de maand volgend op de inschrijving, tenzij de Beheerder ingevolge paragraaf 5.3.5 besluit de Certificaten niet onvoorwaardelijk toe te kennen of door Duinweide Certificaten te laten leveren. In geval van overinschrijving geldt de procedure als omschreven in paragraaf 5.3.8.

Indien in een individueel geval de Emissieprijs en de Emissievergoeding zijn voldaan maar geen Certificaten of minder Certificaten zijn toegekend of geleverd, zullen reeds (teveel) betaalde Emissieprijs en Emissievergoeding per omgaande worden geretourneerd door middel van een bancaire overboeking door de Administrateur aan de potentiële belegger respectievelijk Certificaathouder.

Rond de tweede Werkdag van de maand zal de onvoorwaardelijke toekenning of levering verwerkt worden in de beleggingsportefeuille van het Mijn Duinweide account van de belegger.

5.3.4 Bevestiging voorwaardelijke toekenning of levering

Zodra de Administrateur:

- a. de geaccordeerde Overeenkomst “Verklaring van deelname in Duinweide Woningen” heeft ontvangen;
- b. het benodigde cliëntenonderzoek heeft verricht, waarbij de Wwft en de Sanctiewet 1977 uitgangspunt zijn; en
- c. de Emissieprijs en Emissievergoeding op de bankrekening van het Administratiekantoor respectievelijk Duinweide Certificaten zijn bijgeschreven;

zullen de betreffende Certificaten voorwaardelijk worden toegekend of geleverd en ontvangt de belegger hiervan een bevestiging.

5.3.5 Toewijzing door Beheerder

Nadat de Administrateur het cliëntenonderzoek heeft afgerond, stuurt de Administrateur alle gegevens door aan de Beheerder. De Beheerder behoudt zich het recht voor om aanvragen om welke reden dan ook, of zonder opgave van reden, geheel of gedeeltelijk te weigeren. De aanvraag zal in ieder geval worden geweigerd, indien:

- a. storting van de Emissieprijs en Emissievergoeding niet tijdig of volledig heeft plaatsgevonden of afkomstig is van een niet toegelaten bankinstelling of niet met Certificaathouder identificeerbare bankrekening;
- b. de Beheerder van mening is dat de toekenning strijdig is met het Nederlands Recht;
- c. de vaststelling van de identiteit van de aspirant Certificaathouder naar het oordeel van de Beheerder onvoldoende en/of onvolledig is (hierbij is de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) uitgangspunt), dan wel de herkomst van de gelden onduidelijk is;
- d. de Beheerder van mening is dat in redelijkheid kan worden verwacht dat toekenning of levering van Certificaten tot gevolg zal hebben dat de belangen van de bestaande Certificaathouders onevenredig worden geschaad;
- e. dat de aan een FBI gestelde eisen niet meer wordt voldaan in verband met de eigendomsverhoudingen;
- f. bij overinschrijving.

5.3.6 Onvoorwaardelijke toekenning of levering

Zodra:

- a. de toekenning van Certificaten en Deelcertificaten onvoorwaardelijk is, hetgeen betekent dat aandelen worden uitgegeven aan het Administratiekantoor tegen gelijktijdige toekenning van Certificaten en Deelcertificaten; of
- b. de levering Certificaten en Deelcertificaten onvoorwaardelijk is, hetgeen betekent dat Duinweide Certificaten de Certificaten en Deelcertificaten heeft verkocht en geleverd aan de belegger;

ontvangt de belegger via Mijn Duinweide een geautomatiseerde notificatie mail met daarin de vermelding dat er een "Document" in het Mijn Duinweide account klaar staat. Dit betreft het mutatieoverzicht van de beleggingsportefeuille van de belegger.

Het aantal definitief toegekende of geleverde Certificaten en Deelcertificaten is bepaald aan de hand van de Handelskoers per de laatste Werkdag direct voorafgaand aan de dag van toekenning respectievelijk de dag van levering.

De Certificaathouder deelt in de opbrengsten van het Fonds vanaf het moment dat onvoorwaardelijke toekenning respectievelijk levering van Certificaten en Deelcertificaten heeft plaatsgevonden.

Indien in een individueel geval de Emissieprijs en de Emissievergoeding zijn voldaan maar geen Certificaten of minder Certificaten zijn toegekend of geleverd, zullen reeds (teveel) betaalde Emissieprijs en Emissievergoeding per omgaande worden geretourneerd door middel van een bancaire overboeking door de Administrateur aan de potentiële belegger respectievelijk Certificaathouder.

5.3.7 Mogelijkheid herroepen inschrijving

Tot veertien kalenderdagen na accordering van de Overeenkomst "Verklaring van deelname in Duinweide Woningen" doch uiterlijk

- (i) twee Werkdagen na publicatie van de Handelskoers; danwel
- (ii) indien het moment van betaling na het moment als hiervoor onder sub (i) vermeld is, op het moment van betaling;

kan de inschrijving door de belegger worden herroepen.

Aan het einde van iedere maand publiceert de Beheerder de Handelskoers voor een Certificaat. Indien een belegger minder dan twaalf dagen voor de publicatie van de Handelskoers zich heeft ingeschreven, dan is de periode voor herroeping van de inschrijving korter dan veertien kalenderdagen. Herroeping is dan mogelijk uiterlijk twee Werkdagen na publicatie van de Handelskoers.

5.3.8 Overinschrijving

Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van inschrijving, Indien sprake is van overinschrijving bij deze Emissie, omdat er meer beleggers zich hebben ingeschreven voor de Certificaten dan er toegekend of geleverd kunnen worden, zal de Beheerder de verzoeken die te laat zijn ingediend (lees: nadat de inschrijving achteraf gezien voltekend was) niet accorderen en dit aan de inschrijver mededelen, en de reeds (teveel) betaalde Emissieprijs en Emissievergoeding per omgaande retourneren door middel van een bancaire overboeking door de Administrateur aan de potentiële belegger respectievelijk Certificaathouder. Onvoorwaardelijke toekenning of levering van de Certificaten en Deelcertificaten vindt plaats op de eerste Werkdag van de maand volgend op de inschrijving. De (teveel) betaalde Emissieprijs en Emissievergoeding door de inschrijvers die hun verzoek te laat hebben ingediend bij een overinschrijving, zullen op deze datum worden geretourneerd. Het rendementsverlies van deze inschrijvers zal dus maximaal zien op een periode van één maand.

5.3.9 Onderinschrijving

Indien sprake is van onderinschrijving bij deze Emissie en derhalve niet alle aangeboden Certificaten kunnen worden geplaatst, verplicht Duinweide Certificaten zich onherroepelijk tot het verwerven van een zodanig aantal Certificaten dat nodig is om Object Rotterdam II op de overeengekomen leveringsdatum af te kunnen nemen. De totale onherroepelijke verplichting van Duinweide Certificaten ziet derhalve op een opbrengst van EUR 10.718.960.

Duinweide Certificaten heeft naast de inkoopfaciliteit als omschreven in paragraaf 6.2.3, maximaal EUR 1 miljoen beschikbaar voor verwerving van Certificaten van het Fonds in de vorm van een rekening-courant verhouding met haar enig aandeelhouder DEZA Holding B.V. Dit kortlopend krediet is verstrekt tegen een rente van 5%. Deze rente is ongeveer gelijk aan het geprognosticeerd rendement. Derhalve heeft Duinweide Certificaten geen belang bij het vasthouden van de Certificaten.

Indien voormelde rekening-courant verhouding niet voldoende blijkt te zijn, zal de aandeelhouder van Duinweide Certificaten, DEZA Holding B.V. aanvullend kortlopend krediet verstrekken aan Duinweide Certificaten. De rente van dit krediet zal boven het geprognosticeerd rendement liggen, waardoor Duinweide Certificaten er belang bij heeft de Certificaten zo spoedig mogelijk te herplaatsen. Er zijn geen beperkingen of voorwaarden verbonden aan (het opnemen van) het aanvullend kortlopend krediet. Momenteel heeft DEZA Holding B.V. géén aanvullend kortlopend krediet verstrekt aan Duinweide Certificaten.

Bij onderinschrijving is het derhalve mogelijk dat Duinweide Certificaten (tijdelijk) een belang verwerft van meer dan 5% in het Fonds.

Wel zullen deze door Duinweide Certificaten verkregen Certificaten gedurende de aanbiedingsperiode van deze vierde Emissie, welke periode uiterlijk eindigt 12 maanden na goedkeuring van dit Prospectus door de AFM, zijnde 25 april 2025, indien mogelijk door de Beheerder bij (nieuwe) beleggers worden herplaatst. Deze herplaatsing zal alsdan plaatsvinden overeenkomstig de procedure als omschreven in paragraaf 5.2 en 5.3 en derhalve tegen de dan geldende Emissieprijs. Het door Duinweide Certificaten te ontvangen bedrag voor een Certificaat kan in dat geval dus ook lager zijn dan het bedrag dat Duinweide Certificaten voor het Certificaat heeft betaald. Wel zal er ook bij herplaatsing een Emissievergoeding verschuldigd zijn aan de Beheerder.

5.3.10 Beëindiging aanbiedingsperiode | mogelijke wijzigingen

Zodra de beoogde opbrengst van deze Emissie, zijnde EUR 12.531.213, is opgehaald en, voor zover van toepassing, de door Duinweide Certificaten verkregen Certificaten zijn verkocht, is deze aanbiedingsperiode beëindigd en maakt de Beheerder de resultaten van de Aanbieding via de Website openbaar.

Elke met de informatie in dit Prospectus verband houdende belangrijke nieuwe factor, materiële vergissing of materiële onnauwkeurigheid die op de beoordeling van de effecten van invloed kan zijn en zich voordoet of geconstateerd wordt tussen het tijdstip van goedkeuring van het Prospectus en het tijdstip van de afsluiting van de aanbiedingsperiode, wordt zonder onnodige vertraging vermeld in een aanvulling van dit Prospectus.

5.3.11 *Inschrijving door (bestuurders van de) Beheerder en familieleden of gelieerde vennootschappen*

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 wel voornemens in te schrijven. Per 1 januari 2024 houden de bestuurders van de Beheerder middels hun vennootschappen een belang van 1,15%. Familieleden van de bestuurders van de Beheerder, alsmede aan de bestuurders van de Beheerder gelieerde personen en hun eventuele vennootschappen houden per 1 januari 2024 een belang van 0,94%.

De voorwaarden waaronder voormelde (rechts) personen de Certificaten verwerven, zijn gelijk aan die van de overige investeerders. Het is echter mogelijk dat voormelde (rechts) personen over voorwetenschap beschikken. Hiervoor is door de Beheerder een regeling privébeleggingstransacties en voorwetenschap getroffen. Een informatievoorsprong waarover voormelde (rechts) personen uit hoofde van hun functie of anderszins beschikt, 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.

Een onderhandse aankooptransactie (buiten een periode van emissie) door voormelde (rechts) personen dient in een verzoek voorzien van argumenten ter beoordeling te worden voorgelegd aan het bestuur van de Beheerder. Het (bij voormelde (rechts) persoon) betrokken lid van het bestuur van de Beheerder neemt niet deel aan de

besluitvorming. Aanvullend op de fondsvoorwaarden van het Fonds geldt een transactieverbod voor voormelde (rechts) personen in de maanden januari, februari, juli en augustus. Dit verbod op onderhandse transacties geldt niet indien er op dat moment een emissie plaatsvindt van het Fonds.

Daarnaast worden alle beleggers, in principe uiterlijk de laatste dag van de maand volgend op het betreffende kwartaal, geïnformeerd over de prestatie van het Fonds middels de kwartaalrapportage en jaarlijks middels het jaarverslag en de begroting.

Een beknopt overzicht van de resultaten van het Fonds wordt openbaar gepubliceerd op de Website, op de fondsen pagina onder het tabblad resultaten. De jaarverslagen van het Fonds worden tevens openbaar gepubliceerd op de Website, op de fondsen pagina onder het tabblad downloads. De volledige kwartaalrapportage en de begroting worden in de afgeschermdede omgeving van Mijn Duinweide gepubliceerd welke alleen te raadplegen is door bestaande beleggers in het Fonds. Alle beleggers in het Fonds ontvangen ieder kwartaal een e-mail met een notificatie en verwijzing naar de kwartaalrapportage.

Indien er sprake is van tussentijdse belangrijke informatie voor de beleggers, zal deze informatie uiterlijk vijf (5) Werkdagen nadat de betreffende informatie bekend is met hen worden gedeeld per e-mail en via Mijn Duinweide.

5.3.12 *Aanbevolen duur bezit Certificaten | inkoopfaciliteit | uitstappen Fonds*

Het Fonds kent geen vaste looptijd. Gelet op het risico- en rendementsprofiel van het Fonds is de aanbevolen periode van bezit van de Certificaten 10 jaar. Het is niet zeker dat een Certificaathouder geld eerder uit het Fonds kan halen. Eerder uitstappen kan als er een andere belegger is die de Certificaten in het Fonds wilt overnemen. Indien de Certificaathouder geen andere belegger kan vinden, is Duinweide Certificaten bereid om maximaal zoveel Certificaten en Deelcertificaten over te nemen die tezamen een waarde vertegenwoordigen van EUR 1 miljoen.

Indien een Certificaathouder de Certificaten verkoopt aan een andere belegger zijn er geen kosten of vergoedingen van toepassing als een Certificaathouder eerder uitstapt. Indien de Certificaten worden overgenomen door Duinweide Certificaten zal de Certificaathouder een Overnamevergoeding aan Duinweide Certificaten moeten betalen.

5.4 Contact informatie

Duinweide Investerings N.V.
Aarkade 7
2406 BV Alphen aan den Rijn
Telefoon: 088 – 222 0 222
E-mail: info@duinweide.nl
Website: www.duinweide.nl

5.5 Aanbieding onder de Wft

5.5.1 Prospectus

Ingevolge artikel 3 lid 1 jo. artikel 20 lid 1 Verordening (EU) 2017/1129 is het in beginsel niet toegestaan om in Nederland effecten, waaronder nadrukkelijk ook zijn begrepen de Certificaten, aan het publiek aan te bieden, tenzij een hiertoe door de AFM goedgekeurd prospectus algemeen verkrijgbaar is gesteld.

Dit Prospectus is goedgekeurd door de AFM op 25 april 2024, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129. De AFM keurt dit Prospectus enkel goed wanneer is voldaan aan de in de Verordening (EU) 2017/1129 neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie.

Deze goedkeuring mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van (i) het Fonds en (ii) de kwaliteit van de effecten, waarop dit Prospectus betrekking heeft.

Beleggers dienen zelf te beoordelen of het aangewezen is in de Certificaten te beleggen.

5.5.2 Essentieel informatie document (Eid)

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

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



6 DE CERTIFICATEN

6.1 Algemeen

6.1.1 Certificaten

Beleggers kunnen deelnemen in het Fonds door het verkrijgen van Certificaten. Een Certificaat is een certificaat van een aandeel in het kapitaal van het Fonds. Voor een (1) aandeel in het kapitaal van het Fonds wordt een (1) Certificaat toegekend.

Het kapitaal van het Fonds is verdeeld in aandelen, met elk een nominale waarde van EUR 250,00. Een Certificaat wordt eveneens uitgegeven in euro en heeft eveneens een nominale waarde van EUR 250,00.

De Certificaten worden gecreëerd onder Nederlands recht. De Certificaten zullen uitsluitend op naam luiden en er worden geen Certificaatbewijzen uitgegeven. Het register van Certificaathouders wordt, op verzoek van de Beheerder, opgesteld en bijgehouden door de Administrateur.

6.1.2 Deelcertificaten

De beleggers kunnen zich inschrijven voor een bepaald bedrag in plaats van voor een aantal Certificaten. Hierbij geldt - bij eerste deelname - een minimale inleg per belegger van EUR 10.000, inclusief Emissievergoeding. Bij een (eventuele) uitbreiding van het belang door een Certificaathouder is de minimale inleg EUR 1.000. De nominale waarde van het onderliggende aandeel waarvoor een Certificaat wordt uitgegeven is EUR 250.

Om het mogelijk te maken dat een belegger zich inschrijft voor een bepaald bedrag, zijn er Deelcertificaten gecreëerd. Eén Deelcertificaat vertegenwoordigt een/vijfentwintigduizendste (1/25.000) deel van een Certificaat. De nominale waarde van een Deelcertificaat is derhalve één eurocent. Beleggers kunnen derhalve meer variëren in de bedragen waarvoor zij inleggen en de administratie is eenvoudiger, omdat de Handelskoers is gaan afwijken van de oorspronkelijke prijs van EUR 5.000 per Certificaat bij de eerste Emissie.

Voorbeeld:

Bij een Emissieprijs van EUR 6.150,00 per Certificaat (exclusief 92,25 Emissievergoeding) en een gewenste inleg van EUR 15.000 (exclusief Emissievergoeding) worden er 2 Certificaten en 10.976 Deelcertificaten uitgegeven aan de betreffende belegger, voor de belegger in Mijn Duinweide weergegeven als 2,4390 Certificaten (want $10.976 / 25.000 = 0,4390$).

Iedere deelgenoot is gerechtigd tot het gemeenschappelijk gehouden Certificaat naar rato van het aan hem toegekende aantal Deelcertificaten. De gerechtigden tot de gemeenschappelijk gehouden Certificaten worden ingeschreven in het door de Administrateur bijgehouden register.

6.2 Verhandelbaarheid

De Certificaten en Deelcertificaten zijn overdraagbaar. Levering van Certificaten en Deelcertificaten geschiedt in beginsel via het administratieportaal van de Administrateur, zie paragraaf 6.2.2.

6.2.1 Vereiste goedkeuring Beheerder

Een Certificaathouder heeft voor de overdracht van Certificaten en Deelcertificaten de goedkeuring van de Beheerder nodig. De Beheerder zal geen goedkeuring verlenen indien:

- indien storting van de koopprijs niet tijdig of volledig heeft plaatsgevonden of de koopprijs afkomstig is van een niet toegelaten bankinstelling of van een bankrekening die niet op naam staat van de verkrijger van de over te dragen Certificaten en/of Deelcertificaten;
- de Beheerder van mening is dat de levering van Certificaten of Deelcertificaten strijdig is met het Nederlands Recht;
- de vaststelling van de identiteit van de aspirant Certificaathouder onvoldoende en/of onvolledig is (hierbij is de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) uitgangspunt);
- de herkomst van het vermogen van de Certificaathouder onduidelijk, onvoldoende en/of onvolledig is toegelicht;

- e. de Beheerder van mening is dat in redelijkheid kan worden verwacht dat levering van Certificaten en/of Deelcertificaten tot gevolg zal hebben dat de belangen van de bestaande Certificaathouders onevenredig worden geschaad; en
- f. dat aan een of meer FBI gestelde eis(en) niet meer wordt voldaan in verband met de eigendomsverhoudingen.

De Beheerder zal toestemming geven aan de beoogde overdracht tenzij, naar het oordeel van de Beheerder, de overdracht in strijd zou komen met de belangen van het Fonds of de (overige) Certificaathouders.

6.2.2 Overdracht via Mijn Duinweide

Een belegger die Certificaten en/of Deelcertificaten wil verkopen kan dit in haar/zijn Mijn Duinweide account regelen door middel van het aanmaken van een Verkooporder. De certificaten worden dan ingekocht door Duinweide Certificaten. Indien de belegger een verkoop wenst aan een derde partij kan hij hiervoor contact opnemen met de Beheerder.

Zodra de Administrateur van:

- (i) Duinweide Certificaten schriftelijk bevestigt heeft gekregen dat Duinweide Certificaten de Certificaten kan overnemen; danwel
- (ii) de verkopend Certificaathouder en de derde partij, zijnde de wederpartij (koper) van de verkopend Certificaathouder een door beide partijen ondertekende "Akte van levering certificaten Duinweide Woningen" heeft ontvangen;

draagt de Administrateur zorg voor de overdracht van de Certificaten en/of Deelcertificaten. Vervolgens registreert de Administrateur de betreffende koop en levering in het Certificaathoudersregister.

6.2.3 Afname door Duinweide Certificaten

Indien een of meer Certificaathouders hun Certificaten en Deelcertificaten wensen te verkopen en geen koper kunnen vinden is Duinweide Certificaten bereid maximaal zoveel Certificaten en Deelcertificaten te verwerven die tezamen een waarde vertegenwoordigen van EUR 1 miljoen.

De inkoopfaciliteit bedraagt derhalve maximaal EUR 1 miljoen in totaal. Per de datum van dit Prospectus is de volledige inkoopfaciliteit ad EUR 1 miljoen beschikbaar.

Indien Duinweide Certificaten Certificaten overneemt van een Certificaathouder betaalt zij daarvoor de dan geldende Handelskoers met een afslag van 4% gedurende de eerste drie jaar van deelname door de betreffende Certificaathouder. Na drie jaar van deelname betreft dit afslagpercentage 1,5% voor de Certificaten die de Certificaathouder langer dan 3 jaar houdt. Voornoemde vergoeding wordt gedefinieerd als Overnamevergoeding. Duinweide Certificaten zal vervolgens de door haar gehouden Certificaten en Deelcertificaten in beginsel weer doorverkopen tegen de dan geldende Handelskoers.

Indien er meer Certificaathouders zijn die hun Certificaten wensen te verkopen aan Duinweide Certificaten dan dat mogelijk is binnen de dan beschikbare ruimte van de inkoopfaciliteit, worden de Certificaten ingekocht door Duinweide Certificaten op volgorde van binnenkomst van de verkooporders zoals beschreven in paragraaf 6.2.2.

Indien Duinweide Certificaten Certificaten en/of Deelcertificaten heeft gekocht, zal zij gedurende een Emissie bij voldoende inschrijvingen deze op de eerste Werkdag van de eerstvolgende maand verkopen aan de beleggers die hebben ingeschreven. Als op diezelfde dag nieuwe Certificaten en Deelcertificaten worden toegekend, omdat het Fonds een of meerdere objecten moet afnemen, zullen eerst die nieuwe Certificaten en Deelcertificaten voor de aankoop van de objecten worden toegekend voordat Duinweide Certificaten haar Certificaten en Deelcertificaten verkoopt.

Duinweide Certificaten verplicht zich om gedurende een Emissie, bij voldoende inschrijvingen, deze aangekochte Certificaten en Deelcertificaten op de eerste Werkdag van de eerstvolgende maand te verkopen aan de beleggers die hebben ingeschreven. Duinweide Certificaten heeft derhalve niet de mogelijkheid om aangekochte Certificaten of Deelcertificaten als eigen belegging aan te houden.

6.3 Geen recht op inkoop

Het Fonds heeft een closed-end karakter. Dat betekent dat het Fonds geen verplichting heeft om Certificaten of Deelcertificaten op verzoek van een Certificaathouder in te kopen.

6.4 Handelskoers

Aan het einde van iedere maand publiceert de Beheerder de Handelskoers voor een Certificaat. De Beheerder doet dit om een indicatie van de waarde van een Certificaat te geven ten behoeve van de handel op de secundaire markt van de Certificaten.

De Handelskoers per Certificaat wordt als volgt vastgesteld:

Aan het einde van iedere maand wordt de door de Beheerder bepaalde halfjaarlijks vastgestelde Intrinsieke waarde van het Fonds gecorrigeerd door (i) opgebouwd Exploitatieresultaat, Uitpondresultaat en uitgekeerde (interim) Dividenden, (ii) Aankoopkosten, (iii) Initiatiekosten en (iv) eventuele waardeveranderingen van Fondspassiva en Fondspassiva. Vervolgens wordt dit bedrag gedeeld door het aantal uitgegeven Certificaten.

De Aankoopkosten en Initiatiekosten worden progressief afgeschreven binnen een periode van 10 jaar (de jaarlijkse afschrijvingslast groeit over een periode van 10 jaar, waarbij de exponent gelijk is aan 2%). Deze afschrijvingsmethodiek heeft tot gevolg dat de jaarlijkse afschrijvingslast op de Aankoopkosten en Initiatiekosten in het begin relatief laag is en naarmate de tijd vordert steeds hoger wordt. Dit heeft als doel om het verloop van de afschrijvingslast in lijn te brengen met de beoogde waardeontwikkeling van de Objecten, die ook een exponentieel karakter heeft. Het aanvangsmoment van voormelde afschrijving is het moment dat alle Certificaten in een Emissie ten behoeve van de aankoop van de Objecten, die het Fonds thans in portefeuille heeft, zijn uitgegeven.

¹⁵ De verwatering is berekend door het kapitaal dat wordt bijeengebracht in deze vierde emissie (EUR 12.531.213) te delen door het kapitaal dat per de datum van dit Prospectus, sinds de

Voorbeeld berekening Handelskoers:

Onderstaand is een voorbeeld opgenomen van de berekening van de Handelskoers, zoals deze gold op 1 april 2024. Hierbij diende de door de Beheerder vastgestelde, en door de accountant gecontroleerde, intrinsieke waarde per 30 juni 2023 als basis.

Handelskoers per 1 april 2024		
(vastgesteld op 4 maart 2024)		
		<i>Aantal certificaten</i>
Intrinsieke waarde per 30 juni 2023	54.529.643	9.157
Herwaardering OG	25.000	
Verkoopkosten en performance fee	-2.201.267	
Emissie van aandelen	-	-
Opgebouwd resultaat	1.966.401	
(Interim)dividend	-1.785.615	
Slotdividend	-	
Correctie afschrijving aankoopkosten	678.477	
Correctie afschrijving initiatiekosten	3.200.072	
	56.412.711	9.157

Handelskoers per 1 april 2024 **6.161**

Tabel handelskoers (Bedragen in EUR)

6.5 Gevolgen emissie | verwatering

Het Fonds heeft tot aan deze emissie een groei doelstelling gehad. Dit betekent dat het Fonds gedurende de afgelopen jaren nieuwe objecten heeft toegevoegd aan haar vastgoedportefeuille. Met de aankoop van Object Rotterdam II zal het Fonds haar beoogde omvang behalen. De Beheerder zal geen verdere groei van de portefeuille initiëren.

De Beheerder is in haar hoedanigheid van enig bestuurder van het Fonds bevoegd om zelfstandig te besluiten tot uitgifte van aandelen in het Fonds. Bij uitgifte van nieuwe Certificaten heeft een Certificaathouder geen voorkeursrecht.

Het relatieve belang van een Certificaathouder, die zijn belang bij deze emissie niet uitbreidt, zal als gevolg van deze emissie verwateren. Deze verwatering bedraagt maximaal 26%¹⁵. De waarde van een Certificaat zal echter niet verwateren, omdat de Certificaten worden toegekend tegen de actuele Handelskoers.

oprichting van het Fonds, reeds is bijeengebracht (EUR 49.023.392).

6.6 Intrinsieke waarde

6.6.1 Berekening van de Intrinsieke waarde

De Intrinsieke waarde wordt tweemaal per jaar bepaald en gepubliceerd in het (half)Jaarverslag van het Fonds en op de Website. De Intrinsieke waarde wordt bepaald door de Beheerder. 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 waardebepaling jaarlijks toetsen in haar controle van de Jaarrekening, welke tevens wordt gecontroleerd door de Bewaarder.

De Intrinsieke waarde is het verschil tussen de Fondsactiva en de Fondspassiva, vastgesteld op basis van waarderingsgrondslagen en methoden als vermeld in de hierna volgende paragraaf 6.7.

6.6.2 Intrinsieke waarde

De aldus berekende Intrinsieke waarde gedeeld door het aantal uitstaande Certificaten levert de Intrinsieke waarde per Certificaat op. De Intrinsieke waarde per 30 juni 2023 en zoals vermeld in het door de accountant gecontroleerde Jaarverslag bedraagt EUR 54.529.642 (30 juni 2022: 52.043.540), zijnde EUR 5.955 (30 juni 2022: EUR 5.991) per Certificaat. Rekening houdend met de voorwaardelijk verschuldigde Performance Fee bedraagt de Intrinsieke waarde per 30 juni 2023 EUR 52.976.964 ofwel EUR 5.785 per Certificaat.

6.7 Waarderingsgrondslagen

In deze paragraaf zijn de waarderingsgrondslagen opgenomen die bij het opstellen van de Jaarrekening in acht worden genomen. Deze waarderingsgrondslagen zijn derhalve tevens van invloed op de bepaling van de Intrinsieke waarde, als omschreven in paragraaf 6.6.

6.7.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de Jaarrekening

De Jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek 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. Daarnaast is de post overige bedrijfsopbrengsten omschreven als renteopbrengsten.

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.

6.7.2 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 nominale waarde. 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 vervolgwaaardering 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 waardeverhogingen te realiseren, en niet voor eigen gebruik. De Objecten worden op het moment van aankoop opgenomen tegen de Aankoopsom (jaarrekening: verkrijgingsprijs) vermeerderd met aankoopkosten, zijnde de reële waarde op moment van aankoop, tot aan de eerste rapporteringsdatum nadat het Object is aangeschaft, vanaf welke datum de reële waarde van het Object wordt toegepast. De Aankoopsom omvat de koopsom en alle direct toe rekenen uitgaven zoals juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

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

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

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

De reële waarde wordt gebaseerd op de marktwaarde (Kosten koper (k.k.)), dat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een Object op de betreffende waarderingsdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid waren. De reële waarde wordt benaderd volgens een intern waarderingsmodel op basis van de DCF (Discounted Cash Flow) methode. De reële waarde van de Objecten wordt ieder halfjaar op basis van de hiervoor vermelde interne waarderingsmethode (DCF methode) bepaald. Daarnaast wordt ten minste een deel van de portefeuille in het boekjaar ter toetsing extern getaxeerd op basis van een roulatie-schema.

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

Verstrekke leningen, vorderingen en overlopende activa

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

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

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

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

Herwaarderingsreserve

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

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

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

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

Schulden

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

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

Huuropbrengsten

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

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

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

Hierbij is rekening gehouden met de mate waarin de prestatie, in dit geval de dienstverlening, in de vorm van verhuur van de vastgoedbeleggingen, op balansdatum verricht is en de reeds gemaakte kosten en de kosten die (mogelijk) nog moeten worden gemaakt om de dienstverlening te voltooien op betrouwbare wijze kunnen worden bepaald.

Exploitatiekosten

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

Waardeveranderingen van beleggingen

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

Bedrijfslasten

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

Financieringslasten

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

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

6.7.4 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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

6.8 Gelijke en billijke behandeling

Certificaathouders in het Fonds kunnen geen (recht op een) voorkeursbehandeling verwerven. Het Fonds zal Certificaathouders die zich in gelijke omstandigheden bevinden, billijk en gelijk behandelen. De billijke en gelijke behandeling van Certificaathouders wordt verder gewaarborgd door de Statuten, de Administratievoorwaarden en het juridische en toezicht rechtelijke kader waarbinnen het Fonds haar activiteiten uitoefent. De Beheerder zal toezien op de naleving van de regels die een billijke en gelijke behandeling van beleggers waarborgen.

De houders van Certificaten hebben op grond van de Administratievoorwaarden wel een voorkeurspositie. Houders met ten minste 20 Certificaten hebben immers de bevoegdheid om leden voor de Beleggingscommissie voor te dragen. Deze twee leden van de Beleggingscommissie worden gekozen met gewone meerderheid in een vergadering van Certificaathouders die minimaal 20 Certificaten houden. Bij deze verkiezing heeft iedere Certificaathouder die minimaal 20 Certificaten houdt één stem. De Certificaathouders met minder dan 20 Certificaten worden voor deze vergadering niet opgeroepen en hebben ook geen stem in deze vergadering. Daarnaast worden ook alleen de Certificaathouders die minimaal 20 Certificaten houden opgeroepen voor de jaarvergadering van het Fonds.

6.9 Register

De Administrateur zal in opdracht van de Beheerder zorgdragen voor het bijhouden van een register waarin de namen en adressen van de Certificaathouders, alsmede het aantal door hen gehouden Certificaten en Deelcertificaten en hun bankrekeninggegevens worden ingeschreven. Iedere Certificaathouder is verantwoordelijk voor een juiste, tijdige en volledige verstrekking van zijn gegevens en van de wijzingen daarin aan de Administrateur via Mijn Duinweide. Voor zover hieraan niet wordt voldaan, zal onjuiste of onvolledige vermelding in het register van zijn gegevens voor rekening en risico komen van de desbetreffende Certificaathouder.

6.10 Wijziging Fondsvoorwaarden

6.10.1 De Fondsvoorwaarden

De Fondsvoorwaarden bestaan uit:

- (i) de Administratievoorwaarden;
- (ii) de Statuten;
- (iii) de Management- en beheerovereenkomst.

Ad (i) Wijziging van de Administratievoorwaarden geschiedt door een besluit van de Certificaathoudersvergadering op voorstel van de Beheerder.

Ad (ii) Wijziging van de Statuten geschiedt door een besluit van de algemene vergadering van het Fonds waarin alleen het Administratiekantoor als enig aandeelhouder van het Fonds stemrecht heeft. Het op de geadministreerde aandelen verbonden stemrecht wordt door het Administratiekantoor naar eigen inzicht uitgeoefend, met dien verstande dat zij op grond van de Administratievoorwaarden bij het uitbrengen van stem in een algemene vergadering van het Fonds betreffende een voorstel tot wijziging van de statuten van het Fonds wel eerst de Certificaathoudersvergadering moet bijeenroepen en een toelichting moet geven op het voorgenomen besluit.

Ad (iii) Duinweide Investerings in hoedanigheid van (i) enig bestuurder van het Fonds en (ii) Beheerder kan besluiten tot het aanpassen en wijzigen van de Management- en beheerovereenkomst, voor zover de wijziging niet in strijd is met de Statuten en de Administratievoorwaarden.

6.10.2 Bekendmaking wijziging

De Beheerder maakt een voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden bekend aan het emailadres van iedere Certificaathouder alsmede op de Website.

De Beheerder licht het voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden toe op de Website. Indien de uiteindelijke wijziging van de Fondsvoorwaarden afwijkt van het voorstel zoals dat was vermeld op de Website, maakt de Beheerder de wijziging eveneens bekend aan het (e-mail) adres van iedere Certificaathouder alsmede op de Website.

Eventuele wijzigingen van de voorwaarden, waardoor de rechten en zekerheden van de Certificaathouders worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, dan wel waardoor het beleggingsbeleid van het Fonds wordt gewijzigd, kunnen pas van kracht worden een maand nadat de wijziging conform de bovenstaande procedure bekend is gemaakt. Gedurende deze periode kunnen de Certificaathouders tegen de in de Fondsvoorwaarden omschreven voorwaarden uittreden. Aangezien het Fonds een “closed end” karakter heeft zal een Certificaathouder gedurende voornoemde periode in beginsel slechts kunnen uittreden indien een koper voor de Certificaten beschikbaar is. Duinweide Certificaten is echter bereid om de Certificaten van de Certificaathouders die wenst uit te treden, maar geen koper heeft kunnen vinden, te verwerven (zie paragraaf 6.2.3). Deze faciliteit is tot EUR 1 miljoen beschikbaar.

6.10.3 Beëindiging administratie Administratiekantoor (decertificering)

Bij beëindiging van de administratie door het Administratiekantoor worden de aandelen door het Administratiekantoor aan de houders van de daartegenover uitgegeven Certificaten overgedragen tegen intrekking van de Certificaten. Een Certificaathouder heeft niet het recht beëindiging van de administratie te vorderen.

6.11 Toepasselijk recht en forumkeuze

Op de verhouding tussen Certificaten en het Fonds zijn de Fondsvoorwaarden en relevante Nederlandse wet- en regelgeving van toepassing.

Certificaathouders kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor een bedrag hoger dan de door hen gedane inleg in het Fonds. Certificaathouders zijn daarnaast niet aansprakelijk voor verplichtingen van de Beheerder, de Bewaarder of het Fonds.

Op de verhouding tussen Certificaathouders en het Fonds, alsmede enige andere juridische verhoudingen die voortvloeien uit het deelnemen in het Fonds, is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen die voortvloeien uit het aanbieden van aandelen zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam.



7 MARKT EN BELEGGINGSPORTEFEUILLE

7.1 Marktinformatie

De woningmarkt is in 2023 een complex en strategisch terrein voor beleggers, gedreven door een samenspel van diverse factoren. Een opmerkelijk aspect is de voortdurende disbalans tussen de vraag naar en het aanbod van huurwoningen, wat een substantiële invloed heeft op de rendementsverwachtingen voor vastgoedbeleggers. De vraag blijft groot en het aanbod kan zich door verscherpte eisen voor stikstof, PFAS en geluid niet snel aanpassen aan de vraag. Door de groeiende schaarste is het leegstandsrisico laag. De aankondiging van middenhuurmaatregelen heeft aanzienlijke onzekerheid teweeggebracht in de beleggersmarkt. Buitenlandse beleggers hebben aangekondigd zich terug te trekken¹⁶, en particuliere beleggers overwegen hun bezit te verkopen gezien de wijzigingen in box 3 inkomstenbelasting¹⁷.

De ontwikkeling van het aantal huishoudens is van cruciaal belang voor de woningmarkt. Deze ontwikkeling wordt sterk beïnvloed door factoren zoals bevolkingsgroei, vergrijzing en individualisering. In 2022 kende Nederland met 225.000 extra inwoners een exceptionele bevolkingsgroei. De demografische ontwikkeling voor de komende jaren blijft echter uitermate onzeker. Volgens de Primos-prognose 2023 wordt voor de periode 2023-2031 een verwachte toename van 861.000 huishoudens (4,8%) voorspeld. De regio's Amsterdam, Den Haag en Flevoland worden geacht de sterkste groei in het aantal huishoudens te ervaren. Daarnaast laten ook Utrecht, de Betuwe en de regio rond Eindhoven een bovengemiddeld snelle groei van het aantal huishoudens zien tot aan het jaar 2026¹⁸.

Ondanks de bruto-toename van de woningvoorraad met 90.200 woningen in 2022, is het woningtekort aanzienlijk gegroeid. Op nationaal niveau wordt het tekort in 2023 geschat op 390.000 woningen, wat overeenkomt met 4,8% van de totale voorraad. Dit betekent een stijging van het statistisch woningtekort met 75.000 woningen binnen slechts één jaar. Naast de aanzienlijke bevolkingsgroei speelt een verbeterde meting van langdurige leegstand een rol bij deze toename. Als gevolg daarvan wordt het aantal beschikbare woningen nu ongeveer 40.000 woningen lager ingeschat. Om de woningmarktspanning terug te brengen naar een normaal niveau (2%), zijn er 223.000 woningen nodig, voornamelijk in regio's waar de druk hoog is¹⁹.

7.1.1 Beleggersmarkt

Het verminderde aantal transacties op de woningbeleggingsmarkt heeft diverse oorzaken, maar een cruciale factor hierin is de gestegen kapitaalmarktrente. Deze is vooral van invloed op internationale beleggers en anderen die gebruikmaken van externe financiering. In contrast tot de relatief hoge kapitaalmarktrente blijven bruto aanvangsrendementen op woningbeleggingen op veel locaties in Nederland (nog) onder de 5,5%. Dit leidt tot uitdagingen voor partijen die gebruikmaken van vreemd vermogen bij het opstellen van een financieel haalbare businesscase. Beleggers met eigen vermogen krijgen daardoor een grotere rol op de woningbeleggingsmarkt toebedeeld.

Bovendien blijven Nederlandse institutionele beleggers met pensioenvermogen actief op de Nederlandse markt voor nieuwgebouwde huurwoningen. Dit kan deels worden verklaard door de moeilijkheden waarmee beleggers die afhankelijk zijn van vreemd vermogen momenteel worden geconfronteerd.

¹⁶ [De Nederlandse huurwoning verliest zijn glans voor beleggers \(fd.nl\)](#) (geraadpleegd op 30 november 2023).

¹⁷ [Particuliere beleggers verkopen hun huizen vanwege plan huurplafond \(fd.nl\)](#) (geraadpleegd op 30 november 2023).

¹⁸ [Primos-prognose 2023 | Rapport | Rijksoverheid.nl](#) (geraadpleegd op 30 november 2023).

¹⁹ [Transformaties in de woningvoorraad, eerste en tweede kwartaal 2023 \(cbs.nl\)](#) (geraadpleegd op 30 november 2023).

7.1.2 Nieuwbouw woningen

De regelgeving met betrekking tot stikstof en de regulering van het middenhuursegment spelen een belangrijke rol in investeringsbeslissingen voor nieuw gebouwde huurwoningen. De langdurige onzekerheid omtrent stikstofregulering heeft een remmend effect gehad op het verkrijgen van bouwvergunningen, waardoor de mogelijkheden voor investeringen in nieuwbouw beperkt werden. In het tweede kwartaal van 2023 werd het 'wetsvoorstel betaalbare huur' naar de Raad van State gestuurd, wat resulteerde in meer duidelijkheid en gedetailleerde informatie op de markt. Deze ontwikkeling bracht een zekere stabiliteit en herstel van vertrouwen teweeg onder institutionele beleggers, die zich opnieuw op de acquisitie van nieuw te bouwen huurwoningen richtten. Dit manifesteerde zich in concretere biedingen op (duurzame) nieuwbouwprojecten, met de verwachting dat deze in het derde kwartaal daadwerkelijk tot stand zullen komen. Hoewel de kabinetsdoelstelling een jaarlijkse bouw voorziet van 100.000 nieuwbouwwoningen, is de verwachting dat in 2023 het totaal uitkomt op circa 90.000 woningen²⁰ en verwacht de demissionair minister de Jonge een dip in de woningbouw voor 2024²¹.

7.1.3 Middenhuur woningen

Op 9 december 2022 heeft de toenmalig minister De Jonge de Tweede Kamer geïnformeerd over de definitieve kaders voor de regulering van huurprijzen in het middensegment. Het doel van de regulering van de middenhuur is het vergroten van de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen. De puntentelling zal worden aangepast, waardoor veel woningen niet langer in de vrije sector zullen vallen.

Het Woningwaarderingssysteem (WWS) wordt gebruikt om de maximale huurprijs van sociale huurwoningen te bepalen op basis van de woningkwaliteit. Dit systeem bepaalt tevens welke woningen in het gereguleerde segment vallen en welke in de vrije sector.

Momenteel hebben woningen met meer dan 141 punten de vrijheid voor verhuurders om zelf de huurprijs vast te stellen. De voorgestelde wijzigingen omvatten het verhogen van de grens naar 187 punten. Dat leidt tot verschuivingen van woningen vanuit de vrije sector naar het nieuwe middenhuursegment. Woningen tot 187 punten zullen dan een maximale huurprijs hebben van EUR 1.123,13 per maand.

7.1.4 Huurprijzen

Na een initiële stabilisatie van de huurprijzen, waarbij in sommige delen van het land zelfs sprake was van een daling, vertoonden de gemiddelde huurprijzen per vierkante meter voor huurwoningen in het tweede kwartaal van 2023 over het algemeen opnieuw een stijgende trend. Gedurende deze periode bedroeg de gemiddelde huurprijs in Nederland EUR 19,84 per vierkante meter per maand.

De eerdergenoemde marktomstandigheden dragen bij aan een verdere afname van het aanbod van huurwoningen in de vrije sector, terwijl de vraag hoog blijft. Derhalve is de verwachting dat de huurprijzen, afhankelijk van de wetgeving, zullen stijgen.

7.2 Beleggingskader

Het Fonds is een groeifonds dat voor circa 95% belegt in residentieel vastgoed (woningen). Het Fonds heeft tot aan deze emissie een groeidoelstelling gehad. Dit betekent dat het Fonds gedurende de afgelopen jaren nieuwe objecten heeft toegevoegd aan haar vastgoedportefeuille. Met de huidige Emissie heeft het Fonds haar beoogde omvang behaald. De Beheerder zal geen verdere groei van de portefeuille initiëren.

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

²⁰ [Kabinet verwacht dit jaar 90.000 nieuwe huizen, doel voor 2030 wordt moeilijk \(nos.nl\)](#) (geraadpleegd op 8 december 2023).

²¹ [Minister De Jonge waarschuwt voor 'forse dip' in woningbouw \(nos.nl\)](#) (geraadpleegd op 8 december 2023).

De kenmerken van dit Beleggingskader zijn als volgt:

- Het Fonds belegt in nieuw te verhuren of verhuurde, juridisch gesplitste of splitsbare, woningen (inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen);
- Het Fonds belegt uitsluitend in woningen die in Nederland zijn gelegen;
- Het Fonds belegt niet in woningen die zijn gelegen in de door de rijksoverheid aangegeven krimpgebieden en anticipatiegebieden. Dit zijn regio's die kampen met bevolkingsdaling;
- De woningen zijn bij aankoop door het Fonds gemiddeld niet ouder dan 15 jaar;
- Het aantal gereguleerde woningen mag niet meer dan 20% van het totaal aantal woningen in het Fonds bedragen²²;
- Het Fonds beoogt voor bestaande woningen door middel van verduurzaming een zo laag mogelijke (0,8 of lager) EPC-waarde (energieprestatiecoëfficiënt) te realiseren;
- De aan te kopen woningen dienen bij te dragen aan het gemiddeld Exploitatie rendement en daarmee tevens Uitgekeerd rendement met een minimum van 4,0%, geprognoseerd over een periode van 10 jaar;
- Het Fonds mag voor maximaal 60% exclusief de Kosten koper (k.k.) (op basis van getaxeerde waarde) gefinancierd worden met vreemd vermogen;
- Verkopen van individuele woningen (uitponden) kan zonder advies van de Beleggingscommissie plaatsvinden, mits dit valt binnen het Uitponddplan;
- Verkoop van een Object kan alleen na advies van de Beleggingscommissie. Dit advies van de Beleggingscommissie is een niet-bindend advies. De Beheerder mag derhalve afwijken van het advies van de Beleggingscommissie;
- Maximaal 5% van de totale brutohuuropbrengst van het Fonds mag voortkomen uit huuropbrengsten van niet-residentieel vastgoed, uitgezonderd separate parkeerplaatsen;

- Voor maximaal 10% van het aantal verhuurbare eenheden kan worden afgeweken van dit Beleggingskader indien de investeringspropositie van de woningen naar mening van de Beheerder zodanig kansrijk is, dat het een goede aanvulling vormt op de bestaande portefeuille. De Beheerder kan hiervoor advies inwinnen bij de Beleggingscommissie.

Het Beleggingskader kan worden gewijzigd indien dit in het belang van het Fonds is. Alvorens de Beheerder een besluit neemt over een wijziging in het Beleggingskader, wint zij advies in bij de beleggingscommissie.

Het gewijzigde Beleggingskader zal pas in werking treden één maand nadat de Certificaathouders over het besluit zijn geïnformeerd middels een bekendmaking aan het (e-mail) adres van iedere Certificaathouder en op de Website.

7.3 Uitpondbeleid

De Beheerder is voornemens om Object Den Bosch en Object Purmerend gedurende de looptijd van het Fonds uit te ponden, ten behoeve van de optimalisatie van de vastgoedportefeuille van het Fonds. De keuze voor deze twee Objecten zal onderstaand worden toegelicht. Beide Objecten hebben relatief oude -en derhalve minder duurzame – woningen. Met het uitponden van deze woningen zal de gemiddelde leeftijd van de vastgoedportefeuille afnemen.

Met de opbrengst van de verkoop zal een deel van de op het Object rustende Financiering worden afgelost conform de geldende aflossingsconvenant. De resterende opbrengst zal worden uitgekeerd aan de Certificaathouders.

Mogelijke verkopen dienen te passen binnen het door de Beheerder opgestelde Uitponddplan dat jaarlijks tezamen met de Begroting wordt besproken met de Beleggingscommissie. Het Uitponddplan is niet dwingend en beoogt een bandbreedte weer te geven in het aantal woningen dat eventueel verkocht mag worden.

²² De term 'gereguleerd' ziet op sociale huurwoningen.

Object Den Bosch betreft woningen en appartementen met een relatief hoge leegwaarde, en een relatief lage huur. De Beheerder heeft in de afgelopen jaren reeds 5 woningen uit dit Object verkocht en geleverd. Object Purmerend zijn woningen die oorspronkelijk ten behoeve van een woningbouwcorporatie zijn gebouwd en verhuurd. Deze woningen liggen verspreid door dezelfde buurt. Beide Objecten hebben geen meerwaarde voor een verkoop aan een belegger, waardoor de leegwaarde-ratio hoger ligt dan de andere (onaangebroke)n Objecten.

In de prognose is rekening gehouden met gemiddeld 3 verkopen per jaar. Indien de mutaties bij genoemde Objecten hoger ligt dan 3 leegkomende woningen, zal de Beheerder afhankelijk van het Exploitatieresultaat en de prognose besluiten voor verkoop of wederverhuur.



7.4 Portefeuille

Per de datum van dit Prospectus, 25 april 2024, heeft het Fonds Object Alphen aan den Rijn, Object Beek en Donk, Object Bergen op Zoom, Object Bodegraven, Object Den Bosch, Object Den Haag, Object Goes, Object Helmond, Object Leiden, Object Nijmegen I, Object Nijmegen II, Object Noordwijkerhout, Object Purmerend, Object Rotterdam I, Object Teteringen, Object Uden, Object Zaltbommel I en Object Zaltbommel II reeds in portefeuille. In deze Emissie zal Object Rotterdam II worden verkregen, waarna de totale getaxeerde waarde van de beleggingsportefeuille van het Fonds circa EUR 134 miljoen bedraagt.

De reeds in portefeuille zijnde Objecten en het nog te verwerven Object Rotterdam II worden in dit hoofdstuk beschreven. Onderstaand is een uitgebreid schematisch overzicht van de Objecten waarin per Object gegevens opgenomen zijn van de technische aard van het Object en de financiële kenmerken van het Object. Vervolgens volgt een korte tekstuele omschrijving van de verschillende Objecten.

Object/plaats	Aantal	Bouwjaar (ca.)	Type	Parkeren	Energielabel	EPC	Gasloos	Gem. oppervlakte m ² GBO	Gem. huurprijs s	Gem. huurprijs per m ²	Jaarlijkse huuropbrengst (in € excl. BTW)
Alphen a/d Rijn	25	2019	Appartement	Wijkvoorziening	A	0,40	Nee	56	909	16,2	272.688
Beek en Donk	31	2019	Woning	Wijkvoorziening	A	0,26	Nee	109	1.090	10,0	405.625
Bergen op Zoom	14	2020	Woning	Wijkvoorziening	A	0,26	Ja	100	1.110	11,1	186.524
Bodegraven	12	2020	Woning	Wijkvoorziening	A	0,26	Ja	119	1.335	11,2	192.175
Den Bosch	15	2010	Appartement (4) en woning (12)	Parkeergarage eigen plek	A	0,80	Nee	167	1.488	8,9	267.893
Den Haag	30	2015	Appartement	Wijkvoorziening	A	0,40	Nee	50	777	15,5	279.633
Goes	17	2019	Woning	Wijkvoorziening	A	0,26	Nee	120	1.235	10,3	252.009
Helmond	13	2018	Woning	Eigen parkeerplaats	A	0,40	Nee	104	1.184	11,4	184.646
Leiden	25	2018	Woning (22) en appartement (3)	Wijkvoorziening e/o eigen parkeerplaats	A	0,40	Nee	126	1.690	13,4	506.900
Nijmegen I	13	2020	Woning	Wijkvoorziening	A	0,26	Ja	103	1.100	10,7	171.654
Nijmegen II	42	2021	Woning	Wijkvoorziening	A	0,26	Ja	115	1.265	11,0	637.726
Noordwijkerhout	17	2022	Appartement	Wijkvoorziening	A	-	Ja	85	1.408	16,6	287.317
Purmerend	14	2010	Woning	Wijkvoorziening	B	0,80	Nee	145	1.323	9,1	222.189
Rotterdam I	28	2020	Woning	Eigen parkeerplaats	A	0,26	Ja	138	1.426	10,3	479.245
Rotterdam II	50	2024	Appartement (50) en commerciële ruimte	Parkeergarage	A	-	Ja	71	1.581	22,3	948.398
Teteringen	11	2021	Woning	Wijkvoorziening	A	0,26	Ja	115	1.213	10,5	160.090
Uden	15	2020	Woning	Wijkvoorziening	A	0,26	Ja	130	1.271	9,8	228.791
Zaltbommel I	37	2012	Appartement	Wijkvoorziening	A	0,89	Nee	80	977	12,2	433.912
Zaltbommel II	14	2019	Woning	Wijkvoorziening	A	0,00	Ja	119	1.222	10,3	205.258
Totaal Objecten	423										6.322.671

Tabel Object en huuroverzicht (Bedragen in EUR)

7.4.1 Object Alphen aan den Rijn

Omschrijving

Object Alphen aan den Rijn bestaat uit 25 appartementen gelegen aan de Lupinesingel te Alphen aan den Rijn. De appartementen zijn opgeleverd in het tweede kwartaal van 2019. De woningen worden ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en wand- en vloerafwerking. Daarnaast beschikken de woningen over een separate berging in het appartementencomplex. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 56 m². De woningen hebben een EPC-waarde van 0,4 en hebben een gasaansluiting.

Van de 25 woningen zijn er 16 in de sociale huursector - op basis van een puntentelling - verhuurd²³. Dit betekent dat de maximale huurprijs bij nieuwe verhuur EUR 879,66 bedraagt (prijspeil 1 januari 2024). De overige 9 woningen zullen na inwerkingtreding van de 'Wet Betaalbare Huur' onder de nieuwe regelgeving vallen. Deze woningen worden reeds verhuurd op basis van de huur gebaseerd op de WWS-punten. Derhalve zal de impact op dit Object beperkt zijn.

Locatie en lokale woningmarkt

De appartementen zijn gelegen in een wijk met voornamelijk hoogbouw en veel voorzieningen. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft op dit moment circa 114.000 inwoners. In de gemeente Alphen aan den Rijn zijn 50.000 woningen. 37% van het totaal aantal woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Alphen aan den Rijn betreft EUR 360.000,-²⁴.

7.4.2 Object Beek en Donk

Omschrijving

Object Beek en Donk bestaat uit 31 grondgebonden woningen gelegen in de nieuwbouwwijk De Hoge Regt te Beek en Donk. De woningen zijn opgeleverd in januari 2020. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens en badkamers.

Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De woningen zijn voorzien van een veluxraam op de zolder. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 109 m².

Locatie en lokale woningmarkt

Beek en Donk heeft op dit moment circa 11.000 inwoners en is onderdeel van de gemeente Laarbeek, met in totaal 23.250 inwoners. In de gemeente Laarbeek zijn er 9.900 woningen. 30% van het totaal aantal woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Laarbeek betreft EUR 395.000,-.

7.4.3 Object Bergen op Zoom

Omschrijving

Object Bergen op Zoom bestaat uit 14 grondgebonden woningen gelegen aan de rand van de nieuwbouwwijk 'De Markiezaten'. De woningen zijn opgeleverd in april 2020. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 100 m². De woningen zijn voorzien van een luchtwarmtepomp waardoor de woningen gasloos zijn.

Locatie en lokale woningmarkt

In de directe omgeving van deze woningen zijn voldoende wijkvoorzieningen, zoals een supermarkt en sportvelden, aanwezig. De gemeente Bergen op Zoom heeft op dit moment circa 69.000 inwoners. In de gemeente Bergen op Zoom zijn 31.500 woningen. 41% van het totaal aantal woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Bergen op Zoom betreft EUR 304.000,-.

²³ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurprijs-en-puntentelling/vraag-en-antwoord/maximale-huurprijs-zelfstandige-woning> (geraadpleegd op 30 november 2023).

²⁴ Bron: CBS.nl (geraadpleegd op 1 december 2023). Peildatum 1 januari 2023.

7.4.4 Object Bodegraven

Omschrijving

Object Bodegraven bestaat uit 12 grondgebonden woningen gelegen in de kleine nieuwbouwwijk Hart van Bodegraven bestaande uit in totaal 55 woningen. De woningen zijn opgeleverd in april 2020. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 119 m². De woningen zijn voorzien van een luchtwarmtepomp waardoor de woningen gasloos zijn.

Locatie en lokale woningmarkt

Alle 55 woningen zijn tegelijkertijd gebouwd. Hierdoor is in één keer een woonomgeving gerealiseerd. Daarnaast is deze nieuwe locatie gelegen nabij bestaande woningbouw, voorzieningen en openbaar vervoer zoals het NS-station.

Bodegraven heeft op dit moment circa 19.500 inwoners en is onderdeel van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, met in totaal 36.300 inwoners. In de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zijn 15.000 woningen. 28% van het totaal aantal woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Bodegraven-Reeuwijk betreft EUR 432.000,-.

7.4.5 Object Den Bosch

Omschrijving

Object Den Bosch omvat 15 woningen behorend tot het wooncomplex “Kasteel Beeckendael” gelegen in de nieuwbouwwijk Haverleij te Den Bosch. Voor dit Object is besloten het uit te ponden, zoals beschreven in paragraaf 7.3. Het wooncomplex is opgeleverd in 2010 en bestaat in totaal uit 62 eengezinswoningen, 16 appartementen en 2 penthouses. Het Fonds heeft 15 eengezinswoningen gekocht en 5 appartementen, waarvan reeds 4 eengezinswoningen en 1 appartement zijn verkocht. Alle woningen zijn voorzien van minimaal 2 eigen parkeerplaatsen. De 15 woningen zijn voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en beschikken over vloer- en wandafwerking.

Het groot onderhoud van het Object verloopt via de Vereniging van Eigenaren waar de woningen, samen met de overige woningen in het “kasteel”, onderdeel van uitmaken. Deze vereniging heeft een gezonde financiële positie.

Locatie en lokale woningmarkt

“Kasteel Beeckendael” maakt onderdeel uit van een nieuwbouwproject bestaande uit negen wooncomplexen, “kastelen”, gelegen op een gebied met een omvang van 225 hectare aan de rand van de gemeente Den Bosch.

De gemeente ‘s-Hertogenbosch heeft op dit moment circa 158.750 inwoners. In de gemeente ‘s-Hertogenbosch zijn 75.250 woningen. 47% van het totaal aantal woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in ‘s-Hertogenbosch betreft EUR 398.000,-.

7.4.6 Object Den Haag

Omschrijving

Object Den Haag betreft een appartementencomplex bestaande uit 30 woningen gelegen aan de Ambachtsgaarde in de volkswijk Bouwlust en Vrederust. De woningen zijn te onderscheiden in twee typen, de 2-kamervariant van 43 m² en de 3-kamervariant van 60 m². De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van een keuken met fornuis, badkamer en wand- en vloerafwerking. De woningen zijn in 2015 opgeleverd. De woningen geven invulling aan de grote vraag naar betaalbare doch kwalitatieve huisvesting in een grote stad als Den Haag.

In tegenstelling tot alle andere Objecten in de portefeuille van het Fonds zijn deze woningen door de gemeente uitgegeven in erfpacht en dient er jaarlijks erfpachtcanon te worden voldaan, hetgeen gebruikelijk is in Den Haag. De grond van Object Den Haag is in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven op 20 december 2013. De grondwaarde is door de gemeente Den Haag vastgesteld op EUR 319.000, waarvan EUR 300.000 is toe te rekenen aan de 30 woningen.

De canon wordt iedere 5 jaar door de gemeente opnieuw vastgesteld op basis van de bepalingen die daartoe gelden²⁵. Bij de uitgifte bedroeg het canonpercentage 3,3%. Thans bedraagt het canonpercentage 1,6% en bedragen de beheerkosten EUR 13,25 per halfjaar, wat neerkomt op een totale jaarlijkse last van circa EUR 4.825. Het canonpercentage kan voor het eerst op 1 januari 2024 worden gewijzigd. De grondwaarde kan slechts worden gewijzigd als het gebruik van de grond in haar aard wijzigt.

Het canonpercentage wordt jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld en gepubliceerd door de Gemeente Den Haag. Het percentage is afhankelijk van de 10-jaars financieringsrente van de Bank Nederlandse Gemeenten en de 5-jaars financieringsrente van andere Nederlandse banken. Een eventuele stijging van de rente is reeds uitgewerkt in paragraaf 2.1.1. van het Prospectus, maar zal gezien de hoogte van de grondwaarde in dit geval geen noemenswaardig effect op het rendement hebben.

Van de 30 woningen zijn er 20 in de sociale huursector - op basis van de WWS puntentelling - verhuurd²⁶. Dit betekent dat de maximale huurprijs bij nieuwe verhuur EUR 879,66 bedraagt (prijsspeil 1 januari 2024).

De overige 10 woningen zullen na inwerkingtreding van de 'Wet Betaalbare Huur' onder de nieuwe regelgeving vallen. Deze woningen worden reeds verhuurd op basis van de huur gebaseerd op de WWS-punten. Derhalve zal de impact op dit Object beperkt zijn.

Locatie en lokale woningmarkt

Het appartementencomplex bevindt zich naast het wijkwinkelcentrum Ambachtsgaarde met o.a. een Albert Heijn-supermarkt en Action, en dichtbij uitvalswegen naar het centrum en de rijksweg. In de buurt van het complex kan gratis worden geparkeerd.

²⁵ Algemene bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986, herziening 1993/2008 (beschikbaar in Mijn Duinweide).

De gemeente Den Haag heeft op dit moment circa 563.000 inwoners, waarvan er circa 29.000 in de wijk Vrederust wonen. In de wijk Vrederust zijn er 12.800 woningen. 75% van het totaal aantal woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Den Haag betreft EUR 213.000,-.

7.4.7 Object Goes

Omschrijving

Object Goes bestaat uit 17 grondgebonden woningen gelegen aan de Ketelkade en Houtkade te Goes. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur en zijn voorzien van compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle woningen over een eigen tuin met berging. De woningen zijn derhalve relatief eenvoudig te betrekken door een huurder. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 120 m².

Locatie en lokale woningmarkt

Bij aankoop van dit Object werd in de nabijheid van deze eengezinswoningen veel nieuwbouw gerealiseerd, omdat de woningen liggen in de nieuwbouwwijk "Goese Diep". Inmiddels betreft het een volwaardige gerealiseerde nieuwbouwwijk met diverse voorzieningen.

De gemeente Goes heeft op dit moment circa 39.500 inwoners. In de gemeente Goes zijn 19.100 woningen. 39% van het totaal aantal woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Goes betreft EUR 302.000,-.

7.4.8 Object Helmond

Omschrijving

Object Helmond bestaat uit 13 grondgebonden woningen gelegen aan de Schoolstraat te Helmond. De woningen zijn opgeleverd in april 2018. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en beschikken over wandafwerking.

De huizen zijn derhalve relatief eenvoudig te betrekken door een huurder. De 13 woningen

²⁶ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurprijs-en-puntentelling/vraag-en-antwoord/maximale-huurprijs-zelfstandige-woning> (geraadpleegd op 30 november 2023).

bestaan uit twee hoekwoningen van 110 m² en 11 tussenwoningen van 102 m².

Locatie en lokale woningmarkt

De gemeente Helmond heeft op dit moment circa 95.000 inwoners. In de gemeente Helmond zijn 42.300 woningen. 47% van het totaal aantal woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Helmond betreft EUR 312.000,-.

7.4.9 Object Leiden

Omschrijving

Object Leiden bestaat uit 25 woningen, welke onderdeel uitmaken van de herontwikkeling van het Kooiplein te Leiden (“Het Plein van Leiden”).

De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en beschikken over vloer- en wandafwerking. De huizen zijn dus direct te betrekken door een huurder. De woningen verkeren in goede staat en zullen de komende jaren derhalve weinig onderhoud behoeven. De woningen zijn voorzien van vloerverwarming op alle etages en van zonnepanelen.

Locatie en lokale woningmarkt

De woningen zijn net buiten het stadscentrum van Leiden gelegen. De gemeente Leiden heeft op dit moment circa 127.000 inwoners. In de gemeente Leiden zijn er 62.600 woningen. 58% van het totaal aantal woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Leiden betreft EUR 390.000,-.

7.4.10 Object Nijmegen I

Omschrijving

Object Nijmegen I bestaat uit 13 grondgebonden woningen gelegen in de nieuwbouwwijk Zuiderveld gelegen in Nijmegen-Noord. De woningen zijn opgeleverd in december 2020. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van een compleet ingerichte keuken en badkamer.

Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De woningen met een beukmaat van 4,8 meter hebben een gemiddeld

woonoppervlakte van ca. 103 m². De woningen hebben een EPC van 0,26 en zijn gasloos.

Locatie en lokale woningmarkt

De gemeente Nijmegen heeft op dit moment circa 183.000 inwoners. In de gemeente Nijmegen zijn er 84.600 woningen. 56% van het totaal aantal woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Nijmegen betreft EUR 362.000,-.

7.4.11 Object Nijmegen II

Omschrijving

Object Nijmegen II bestaat uit 42 grondgebonden woningen gelegen aan Van Schuylenburgweg te Nijmegen. Deze woningen maken onderdeel uit van het nieuwbouwproject ‘Hof van Nijmegen’ in de wijk Dukenburg. Het project behelst in totaal 150 woningen. De woningen zijn opgeleverd in Q1 2022. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van een compleet ingerichte keuken en badkamer. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 115 m². De woningen met een beukmaat van 5,7 meter hebben een EPC van 0,26 en zijn gasloos. Van de 42 woningen zijn er 12 hoekwoningen en 30 rijwoningen.

7.4.12 Object Noordwijkerhout

Omschrijving

Object Noordwijkerhout betreft een appartementencomplex met 17 appartementen verdeeld over 4 bouwlagen. De ruime appartementen hebben 2 of 3 slaapkamers en een gemiddelde oppervlakte van 85 m². Het Object is gerealiseerd op ‘het Landgoed in den Houte’ op het voormalig Sint Bavo terrein en is gelegen aan de rand van het centrum van Noordwijkerhout, in de nabijheid van diverse voorzieningen. Parkeren is gesitueerd op maaiveldniveau en gelegen op eigen grond behorende bij het gebouw.

Het Object wordt verwarmd via een bodemwarmte systeem hetgeen overeenkomt met een stadswarmte-systeem, waarbij het systeem wordt geëxploiteerd door een externe partij. Deze partij onderhoudt het

systeem en levert de warmte direct aan de huurders, waarbij de verwarmingskosten zijn gereguleerd middels de Warmtewet. De woningen zijn voorzien van een compleet ingerichte keuken en badkamer.

De woningen zijn opgeleverd in december 2023. Voorafgaand aan de oplevering is een technische keuring van de woningen uitgevoerd. Eventuele oplevergebreken worden afgehandeld door de aannemer.

Locatie en lokale woningmarkt

Noordwijkerhout heeft op dit moment circa 15.500 inwoners en is onderdeel van de gemeente Noordwijk. De ontwikkeling is tegen het centrum van Noordwijkerhout gelegen, in de nabijheid van diverse voorzieningen. Het landgoed is ruim opgezet. Op het landgoed worden in verschillende fasen circa 700 breed gedifferentieerde woningen en appartementen gerealiseerd. Naast de centrale ligging van Noordwijkerhout nabij diverse grote steden, is de locatie gewild door de nabijheid van de zee en de rustige omgeving. De gemeente Noordwijk heeft op dit moment circa 45.000 inwoners. In de gemeente Noordwijk zijn er 20.750 woningen. 37% van het totaal aantal woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Noordwijk betreft EUR 489.000,-.

7.4.13 Object Purmerend

Omschrijving

Object Purmerend bestaat uit 14 grondgebonden woningen gelegen in de relatief jonge wijk 'Het Plateel' nabij het centrum van Purmerend. Deze woningen zijn opgeleverd in 2010. De woningen zijn oorspronkelijk ten behoeve van een lokale woningbouwcorporatie gebouwd en verhuurd. Hierdoor lag de kwaliteit van de woning onder het door het Fonds gewenste niveau. De afgelopen jaren er bij iedere mutatie een kwaliteitsslag gemaakt door de woningen te verbeteren. Twaalf woningen beschikken over een eigen tuin met berging en 2 woningen beschikken over een terras. De woningen zijn relatief groot met een woonoppervlakte van ca. 127 tot 178 m² en daarmee geschikt voor gezinnen.

Locatie en lokale woningmarkt

Purmerend heeft zich de afgelopen jaren positief ontwikkeld als woongebied, mede als gevolg van

grote krapte in het nabij gelegen Amsterdam. De woningen zijn goed gelegen ten opzichte van het centrum. De gemeente Purmerend heeft op dit moment circa 94.000 inwoners. In de gemeente Purmerend zijn 42.900 woningen. 40% van het totaal aantal woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Purmerend betreft EUR 383.000,-.

7.4.14 Object Rotterdam I

Omschrijving

Object Rotterdam I bestaat uit 28 grondgebonden woningen gelegen in het Rotterdamse stadsdeel Hoogvliet in de nieuwbouwwijk 'Parkbuurt 010'. Iedere woning heeft een eigen parkeerplaats op een gezamenlijke binnenplaats. De woningen zijn tussen april en mei 2021 opgeleverd.

Er zijn vier typen woningen aangekocht; een tussenwoning van 132 m², een hoekwoning van 132 m², een hoekwoning met volwaardige 2e verdieping van 154 m² en een twee-onder-één-kap woning van 154 m². De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De woningen zijn gasloos.

Locatie en lokale woningmarkt

De directe omgeving van deze woningen is volledig bebouwd en bewoond. Het Rotterdamse stadsdeel Hoogvliet telt op dit moment ca. 35.900 inwoners. Deze regio kent een groeiend aantal inwoners. De gemeente Rotterdam heeft op dit moment circa 663.900 inwoners. In de gemeente Rotterdam zijn er 321.250 woningen. 65% van het totaal aantal woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Rotterdam betreft EUR 320.000,-.

7.4.15 Object Rotterdam II

Omschrijving

Object Rotterdam II betreft een vrijstaand complex, bestaande uit 50 appartementen, een commerciële ruimte op de begane grond en een ondergrondse parkeergarage met 47 parkeerplaatsen. Het Object is onderdeel van de gebiedsontwikkeling 'Nieuw-Kralingen', gelegen nabij de Kralingse plas, binnen de ring van Rotterdam. De oplevering van het Object staat gepland voor het derde kwartaal van 2024 en is onderdeel van de eerste fase, gelegen aan het water. Het Object zal gasloos zijn en zal middels een WKO-installatie (Warmte Koude Opslag) worden verwarmd.

Verhuurrestrictie

40 van de 50 appartementen zijn onderworpen aan een verhuurrestrictie welke is opgelegd door de Gemeente Rotterdam. Deze woningen dienen voor een periode van 15 jaar in het middenhuur segment verhuurd te worden. Deze huur mag jaarlijks stijgen met een indexatie van CPI + 1,25 %. Gedurende deze periode mag het Fonds deze woningen niet individueel verkopen ten behoeve van zelfbewoning. Deze woningen zullen na inwerkingtreding van de 'Wet Betaalbare Huur' onder de nieuwe regelgeving vallen.

De overige 10 appartementen, met een gemiddelde oppervlakte van 86 m² kunnen in de vrije sector verhuurd worden. Alle woningen zijn voorzien van een buitenruimte, en worden voorzien van een compleet ingerichte keuken en badkamer. Het Object wordt op een hoogwaardig niveau afgewerkt, en is gelegen op een goede locatie. De commerciële ruimte heeft een oppervlakte van circa 370 m² en leent zich voor een horecazaak. Tevens is er ruimte voor een terras ten behoeve van de commerciële ruimte.

De woningen worden in opdracht van Duinweide Ontwikkelingen IV ontwikkeld door Ontwikkelcombinatie Nieuw-Kralingen B.V. Eventueel meerwerk na het aangaan van de koopovereenkomst zal ten laste komen van het Fonds. De Beheerder zal namens het Fonds dit meerwerk vooraf dienen te accorderen. Het Fonds heeft een koopovereenkomst gesloten met Duinweide Ontwikkelingen IV ten behoeve van de afname van het Object.

De Aankoopprijs van het Object ligt boven de getaxeerde waarde. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de bouwrente over de termijnbetalingen die Duinweide Ontwikkelingen IV dient te voldoen aan Ontwikkelcombinatie Nieuw-Kralingen B.V. Door de verhuurrestrictie kan de huurpotentie van het Object (nog) niet volledig benut worden. Echter, er is door de middeldure huur een zeer laag verhuurrisico, wat zich onder andere vertaalt in de lage BAR. Tijdens de exploitatieperiode van 10 jaar zal de verhuurrestrictie afnemen, wat zich zal vertalen in een hogere waarde.

Voorafgaand aan de levering wordt er een technische keuring van de woningen uitgevoerd. Eventuele oplevergebreken zullen worden afgehandeld door de aannemer. Toekomstige gebreken worden afhankelijk van het type gebrek binnen de garantietermijnen van de aannemer kosteloos verholpen.

Locatie en lokale woningmarkt

Het Object is gelegen in de nieuwbouwwijk Nieuw-Kralingen, waar een groene en hoogwaardige woonwijk wordt gerealiseerd met voornamelijk eengezinswoningen. De aankomende jaren zal de wijk groeien tot circa 800 woningen, waarbij de nadruk ligt op koopwoningen in het hogere segment.

7.4.16 Object Teteringen

Omschrijving

Object Teteringen bestaat uit 11 grondgebonden woningen gelegen in de nieuwbouwwijk "De Bouverijen" gelegen in Teteringen, wat direct grenst aan Breda. De woningen zijn in april 2021 opgeleverd. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van een compleet ingerichte keuken en badkamer. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. Vijf woningen hebben een beukmaat van 5,4 meter en zes woningen hebben een beukmaat van 5,1 meter. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 115 m². De woningen hebben een EPC van 0,26 en zijn gasloos. De woningen vallen in het middenhuursegment.

Locatie en lokale woningmarkt

Er is in de nabijheid van deze eengezinswoningen veel nieuwbouw gerealiseerd. Dit zijn zowel hoogwaardige twee-onder-één kappers als sociale huurwoningen. Doordat dit deel van Teteringen direct grenst aan Breda, is het een gewilde buurt voor personen die een ruime eengezinswoning wensen maar toch nabij Breda met al haar voorzieningen en werkgelegenheid willen wonen.

Teteringen heeft op dit moment circa 8.850 inwoners en is onderdeel van de gemeente Breda, met in totaal 186.500 inwoners. In de gemeente Breda zijn er 86.750 woningen. 44% van het totaal aantal woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Breda betreft EUR 382.000,-.

7.4.17 Object Uden

Omschrijving

Object Uden bestaat uit 15 grondgebonden woningen gelegen in de nieuwbouwwijk Het Land van Dico in het centrum van Uden. De woningen zijn opgeleverd in maart 2020. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 130 m². De woningen zijn voorzien van een luchtwarmtepomp waardoor de woning gasloos zijn.

Locatie en lokale woningmarkt

Het Land van Dico is een nieuwe woonwijk te Uden. Deze wijk is volledig ontworpen en gebouwd door Heijmans. De wijk is gunstig gelegen ten opzichte van het centrum.

Uden heeft op dit moment circa 37.300 inwoners en is onderdeel van de gemeente Maashorst, met in totaal 59.000 inwoners. In de gemeente Maashorst zijn 26.000 woningen. 35% van het totaal aantal woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Maashorst betreft EUR 385.000,-.

7.4.18 Object Zaltbommel I

Omschrijving

Object Zaltbommel I bestaat uit 37 appartementen behorend tot het woon-winkelcomplex “De Portage” gelegen in de nieuwbouwwijk De Waluwe te Zaltbommel. De woningen zijn opgeleverd in 2012. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en beschikken over vloer- en wandafwerking.

Voorafgaand aan de koop is er een technische keuring van de woningen uitgevoerd. Hieruit bleek dat de woningen in goede staat van onderhoud verkeren. Het groot onderhoud verloopt via de Vereniging van Eigenaren. Deze vereniging heeft een gezonde financiële positie. 35 van de 37 woningen zullen na inwerkingtreding van de ‘Wet Betaalbare Huur’ onder de nieuwe regelgeving vallen. Deze woningen worden reeds verhuurd op basis van de huur gebaseerd op de WWS-punten. Derhalve zal de impact op dit Object beperkt zijn.

Locatie en lokale woningmarkt

In de nabijheid van de appartementen wordt veel nieuwbouw gerealiseerd. De bewoners van deze wijk zijn voornamelijk gezinnen met (jonge) kinderen met bovengemiddelde gezinsinkomens. De gemeente Zaltbommel heeft op dit moment circa 30.350 inwoners. In de gemeente Zaltbommel zijn 12.100 woningen. 32% van het totaal aantal woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Zaltbommel betreft EUR 363.000,-.

7.4.19 Object Zaltbommel II

Omschrijving

Object Zaltbommel II bestaat uit 14 grondgebonden woningen gelegen in de nieuwbouwwijk De Waluwe te Zaltbommel. Aan de rand van deze woonwijk heeft het Fonds reeds Object Zaltbommel I in bezit. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur en zijn voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en wand- en vloerafwerking. Daarnaast beschikken alle woningen over een eigen tuin met berging. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 135m². De woningen zijn energieneutraal en gasloos.

7.4.20 Ontwikkeling in eigen beheer

Object Rotterdam II is in eerste instantie aangekocht door Duinweide Ontwikkelingen IV. Deze aan de Beheerder gelieerde onderneming heeft voor een koop-aanneemovereenkomst gesloten met Ontwikkelcombinatie Nieuw-Kralingen B.V.

Tijdens de bouw- en verhuurfase zijn de woningen gerealiseerd binnen Duinweide Ontwikkelingen IV. Na de bouwkundige oplevering door de betreffende ontwikkelaar en volledige verhuur zijn respectievelijk worden de woningen geleverd aan het Fonds.

De Aankoopprijs is gebaseerd de koop-aanneemsom, bijkomende kosten, financieringskosten, en overige kosten. De bijkomende betreffen (i) de Aankoopkosten, (ii) de kosten voor de juridisch adviseur voor de controle van de koop-aanneemovereenkomst en overige juridische vraagstukken, (iii) de kosten voor de verhuurmakelaar en (iii) notariskosten en de kosten voor de bouwkundige controle gedurende het bouwproject. De overige kosten bestaan uit; (i) een risico-opslag van EUR 200.000 (exclusief BTW) en dient ter dekking van het risico dat Duinweide Ontwikkelingen IV loopt gedurende de bouwfase, en (ii) een borgstellingsvergoeding welke de borgstelling die de UBO van Duinweide Ontwikkelingen IV heeft getekend ten behoeve van de financiering van Duinweide Ontwikkelingen IV. Naast de risico-opslag en de vergoeding voor de borgstelling maakt Duinweide Ontwikkelingen IV geen ontwikkelwinst. Eventueel meerwerk na het aangaan van de koopovereenkomst zal ten laste komen van het Fonds.

Verkrijgingsprijs Object	
Koopsom	24.400.000
Meerwerk (kan altijd doorbelast worden aan DWW)	93.733
Bijkomende kosten	
Aankoopkosten	296.374
Juridisch advies	2.420
Verhuurkosten	90.149
Overige bijkomende kosten	43.923
Financieringskosten	
Afsluitprovisie	86.818
Totaal rente en vergoedingskosten	2.369.620
Overige kosten	
Risico opslag	242.000
Borgstellingsvergoeding	30.250
Totale stichtingskosten	27.655.000

Tabel Stichtingskostenoverzicht Rotterdam II (bedragen in EUR incl. BTW)

7.4.21 Aankoopprijs en taxaties

Capital Value Taxaties B.V. ("Capital Value") heeft in opdracht van de Financier de Objecten getaxeerd. Capital Value heeft ten behoeve van dit Prospectus voor de Objecten reliance letters afgegeven. Alle reliance letters van de Objecten maken door middel van verwijzing onderdeel uit van dit Prospectus en zijn als download beschikbaar op de Website. Capital Value heeft ingestemd met opname van de reliance letters in de huidige vorm in het Prospectus.

Capital Value is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, die is opgericht op 14 oktober 2015 en het volgende adres heeft: Maliebaan 85, 2581 CG, Utrecht. Capital Value is ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 33220695. Capital Value bewaakt de kwaliteit, objectiviteit en onafhankelijkheid van haar taxateurs door de bij haar organisatie geïmplementeerde regelgeving van het Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT). De taxaties worden uitgevoerd conform de taxatiestandaarden van de NRVT, International Valuation Standards (IVS) en RICS (The Red Book).

In onderstaand overzicht zijn de datum van aankoop, de aankopprijzen en de taxatiewaarden van de Objecten weergegeven. Daarnaast wordt de huurmarktwaarde per Object in onderstaand overzicht vermeld.

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

Object	Aankoop- datum	Aankopprijs (excl. k.k.)	Taxatie- waarde	Markt- huurwaarde	Taxateur	Taxatiedatum	Rapportage- datum
Den Bosch ¹	22-12-2017	6.200.000	5.350.000	272.580	Capital Value	19-9-2023	21-9-2023
Zaltbommel I	29-3-2018	6.325.000	8.610.000	454.860	Capital Value	12-1-2024	25-1-2024
Leiden	30-5-2018	7.381.500	10.850.000	518.100	Capital Value	9-1-2024	24-1-2024
Helmond	30-5-2018	2.865.000	3.430.000	199.800	Capital Value	3-1-2024	25-1-2024
Zaltbommel II	1-8-2019	3.735.000	4.290.000	220.620	Capital Value	12-1-2024	26-1-2024
Goes	3-6-2019	4.235.000	4.940.000	262.680	Capital Value	3-1-2024	25-1-2024
Alphen a/d Rijn	29-5-2019	4.410.850	5.370.000	280.833	Capital Value	9-1-2024	25-1-2024
Beek en Donk	30-1-2020	6.850.731	8.840.000	455.880	Capital Value	3-1-2024	25-1-2024
Bodegraven	1-4-2020	3.745.000	4.000.000	196.560	Capital Value	9-1-2024	25-1-2024
Bergen op Zoom	1-4-2020	3.510.000	3.660.000	191.460	Capital Value	3-1-2024	25-1-2024
Uden	1-4-2020	4.575.000	4.510.000	248.700	Capital Value	3-1-2024	25-1-2024
Rotterdam I	1-6-2021	10.230.000	10.810.000	530.580	Capital Value	27-7-2023	9-8-2023
Nijmegen I	15-12-2020	4.123.461	3.870.000	192.300	Capital Value	1-6-2023	30-6-2023
Den Haag	7-10-2020	4.330.000	5.370.000	271.958	Capital Value	30-5-2023	26-6-2023
Purmerend	7-10-2020	4.450.000	5.020.000	262.680	Capital Value	26-5-2023	28-6-2023
Teteringen	30-4-2021	3.585.000	3.540.000	165.564	Capital Value	3-1-2024	25-1-2024
Nijmegen II	31-5-2021	12.700.000	14.000.000	701.880	Capital Value	27-7-2023	9-8-2023
Rotterdam II	19-12-2021	27.655.000	21.370.000	1.042.340	Capital Value	9-1-2024	1-2-2024
Noordwijkerhout	20-12-2021	6.150.000	6.410.000	305.340	Capital Value	2-8-2023	8-8-2023
Totaal Objecten		127.056.542	134.240.000	6.774.715			

Tabel Aankopprijs en Taxatiewaarde (Bedragen in EUR)

(1) Bij Object Den Bosch zijn reeds 5 woningen verkocht, waardoor de huidige taxatiewaarde van de resterende woningen onder de Aankopprijs van het gehele Object ligt.

8 FINANCIËLE KENMERKEN

8.1 Algemeen

Het Fonds is een groeifonds dat voor circa 95% belegt in residentieel vastgoed (woningen). Het Fonds heeft tot aan deze Emissie een groeidoelstelling gehad. Dit betekent dat het Fonds gedurende de afgelopen jaren nieuwe Objecten heeft toegevoegd aan haar vastgoedportefeuille. Met de aankoop Object Rotterdam II zal het Fonds haar beoogde omvang behalen. De Beheerder zal geen verdere groei van de portefeuille initiëren

Om een indicatie te geven van het beoogde rendement is een rendementsprognose opgesteld op basis van de achttien (18) Objecten die het Fonds per de datum van dit Prospectus in portefeuille heeft, zijnde Object Alphen aan den Rijn, Object Beek en Donk, Object Bergen op Zoom, Object Bodegraven, Object Den Bosch, Object Den Haag, Object Goes, Object Helmond, Object Leiden, Object Nijmegen I, Object Nijmegen II, Object Noordwijkerhout, Object Purmerend, Object Rotterdam I, Object Teteringen, Object Uden, Object Zaltbommel I, Object Zaltbommel II, alsmede het Object die het Fonds na afloop van deze Emissie in portefeuille heeft, zijnde Object Rotterdam II, uitgaande van een fictieve exploitatiefase door het Fonds van tien jaar nadat alle Objecten in exploitatie zijn, het uitponden van de Object Den Bosch en Object Purmerend gedurende deze periode en vervolgens verkoop van de resterende Objecten.

Afgegeven prognoses bij het prospectus van de derde emissie worden na de uitgifte van dit Prospectus ingetrokken omdat die niet meer actueel zijn en vervangen door onderstaande geactualiseerde prognoses. In onderstaande prognoses is Object Rotterdam II meegenomen.



8.2 De investering in de Objecten

In onderstaand overzicht wordt een uitsplitsing gegeven van de investering in de Objecten (uitgesplitst per Object) door het Fonds.

Object	Aankoopprijs	Overdrachtsbelasting	Revitalisering, verbouwing, inrichting	Aankoop-begeleiding	Notariskosten	Totaal Verrijgingsprijs
Den Bosch	6.200.000	123.467	-	62.000	10.646	6.396.113
Zaltbommel I	6.325.000	125.996	-	60.500	5.292	6.516.788
Leiden	7.381.500	-	-	-	-	7.381.500
Helmond	2.865.000	-	-	28.650	-	2.893.650
Zaltbommel II	3.735.000	-	-	-	3.620	3.738.620
Goes	4.235.000	-	-	-	3.411	4.238.411
Alphen a/d Rijn	4.410.850	-	186.085	53.408	2.534	4.652.877
Beek en Donk	6.850.731	-	-	68.507	2.251	6.921.489
Bodegraven	3.745.000	-	-	-	998	3.745.998
Bergen op Zoom	3.510.000	-	-	-	998	3.510.998
Uden	4.575.000	-	-	-	998	4.575.998
Rotterdam I	10.230.000	-	53.724	-	2.736	10.286.460
Nijmegen I	4.123.461	-	-	41.235	2.700	4.167.396
Den Haag	4.330.000	86.580	-	21.650	4.864	4.443.094
Purmerend	4.450.000	89.000	-	22.250	4.864	4.566.114
Teteringen	3.585.000	-	-	-	3.318	3.588.318
Nijmegen II	12.700.000	-	-	127.000	7.554	12.834.554
Rotterdam II	26.944.960	-	-	-	4.000	26.948.960
Noordwijkerhout	6.185.311	-	109.064	61.500	8.874	6.364.749
Totaal Objecten	126.381.813	425.043	348.873	546.700	69.658	127.772.087

Tabel Verrijgingsprijs Objecten (Bedragen in EUR)

Object	Adviseurs-kosten	Taxatie-kosten	Selectie- en structurerings-vergoeding	Marketing- en Prospectus-kosten	Vergoeding Plaatsing	Juridische- en toezichtrechtelijke kosten	Niet-verrekenbare Btw / Btw compensatie	Financierings-kosten	Totaal
Den Bosch	8.941	1.875	170.500	9.300	63.000	10.651	37.881	23.250	325.398
Zaltbommel I	9.230	1.875	173.938	9.488	95.250	10.651	35.361	18.750	354.543
Leiden	9.131	1.875	202.991	11.072	134.550	10.651	24.861	15.250	410.381
Helmond	7.201	1.875	78.788	4.298	41.250	10.651	30.877	10.250	185.190
Zaltbommel II	-	650	102.713	5.603	74.727	-	19.007	-	202.700
Goes	-	1.000	116.463	6.206	56.710	5.501	17.938	-	203.818
Alphen a/d Rijn	15.920	1.000	121.381	6.468	59.105	5.501	18.695	13.125	241.195
Beek en Donk	2.855	2.911	188.395	10.276	103.379	11.888	34.872	19.400	373.976
Bodegraven	2.855	727	102.988	5.618	55.679	11.888	10.606	-	190.361
Bergen op Zoom	2.855	731	96.525	5.265	52.829	11.888	10.606	-	180.699
Uden	2.855	905	125.813	6.863	66.779	11.888	10.643	-	225.746
Rotterdam I	1.344	1.596	281.325	15.345	149.996	3.035	23.483	-	476.124
Nijmegen I	1.344	2.250	113.300	6.180	24.539	2.734	17.084	19.400	186.831
Den Haag	1.344	2.250	119.075	6.495	83.310	2.734	16.214	1.250	232.672
Purmerend	1.344	2.250	122.375	6.675	86.160	2.734	16.657	1.250	239.445
Teteringen	1.344	575	98.588	5.378	62.978	3.035	9.283	-	181.181
Nijmegen II	62.309	1.062	349.250	19.050	172.090	22.907	69.439	54.598	750.705
Rotterdam II	15.000	5.000	760.513	41.483	377.500	60.000	72.758	-	1.332.253
Noordwijkerhout	32.173	1.813	169.125	9.225	88.263	22.907	35.481	14.400	373.387
Totaal	178.045	32.220	3.494.046	190.288	1.848.094	221.244	511.746	190.923	6.666.605

Tabel Initiatiekosten Objecten (Bedragen in EUR)

Object	Totaal verkrijgingsprijs	Totaal Initiatiekosten	Totaal Fonds- investering	Kasgeldreserve	Totaal Financierings- behoefte
Den Bosch	6.396.113	325.398	6.721.511	28.489	6.750.000
Zaltbommel I	6.516.788	354.543	6.871.331	53.669	6.925.000
Leiden	7.381.500	410.381	7.791.881	73.119	7.865.000
Helmond	2.893.650	185.190	3.078.840	16.160	3.095.000
Zaltbommel II	3.738.620	202.700	3.941.320	23.682	3.965.002
Goes	4.238.411	203.818	4.442.229	47.772	4.490.001
Alphen a/d Rijn	4.652.877	241.195	4.894.072	70.929	4.965.001
Beek en Donk	6.921.489	373.976	7.295.465	30.495	7.325.960
Bodegraven	3.745.998	190.361	3.936.359	19.601	3.955.960
Bergen op Zoom	3.510.998	180.699	3.691.697	19.263	3.710.960
Uden	4.575.998	225.746	4.801.744	24.216	4.825.960
Rotterdam I	10.286.460	476.124	10.762.584	81.424	10.844.008
Nijmegen I	4.167.396	186.831	4.354.227	324.340	4.678.567
Den Haag	4.443.094	232.672	4.675.766	-131.266	4.544.500
Purmerend	4.566.114	239.445	4.805.559	-166.059	4.639.500
Teteringen	3.588.318	181.181	3.769.499	211.649	3.981.148
Nijmegen II	12.834.554	750.705	13.585.259	-1.333.020	12.252.239
Rotterdam II	26.948.960	1.332.253	28.281.213	-1.750.000	26.531.213
Noordwijkerhout	6.364.749	373.387	6.738.136	-196.043	6.542.093
Totaal Objecten	127.772.087	6.666.605	134.438.692	-2.551.580	131.887.112

Tabel Totaal fondsinvestering per Object (Bedragen in EUR)

Hieronder vindt een toelichting per post in bovenstaande tabel plaats.

8.2.1 Verkrijgingsprijs Objecten

De Verkrijgingsprijs van een Object bestaat uit (i) de Aankoopprijs, (ii) overdrachtsbelasting, (iii) revitalisering, verbouwing, inrichting, (iv) aankoopbegeleiding en (v) notariskosten.

Aankoopprijs

De Aankoopprijs van een Object is de koopprijs die door het Fonds is of wordt betaald aan de verkoper.

Overdrachtsbelasting

Over de Aankoopprijs van residentieel vastgoed is 10,4% overdrachtsbelasting verschuldigd, tenzij het nieuw vervaardigd onroerend goed betreft. Object Nijmegen II, Object Noordwijkerhout en Object Rotterdam II betreffen allen nieuw vervaardigde onroerende goederen en vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Derhalve is het Fonds over de aankoop BTW verschuldigd. De Aankooprijzen die hier zijn weergegeven zijn inclusief BTW.

Revitalisering, verbouwing en inrichting

Kosten die gemaakt zijn betreffende eventuele afbouwwerkzaamheden die hebben plaatsgevonden na oplevering door de ontwikkelaar, zoals de plaatsing van keukens, schilderwerk en het leggen van vloeren.

Aankoopbegeleiding

Er kunnen verschillende interne of externe makelaars ingeschakeld zijn bij de verwerving van de Objecten. Voor deze aankoopbegeleiding wordt 1% van de aankoopprijs (inclusief BTW) vergoeding in rekening gebracht tenzij de daadwerkelijke kosten van een externe makelaar hoger liggen.

Notariskosten

Onder de notariskosten vallen de kosten voor het opstellen van de koopovereenkomst en het opstellen en laten passeren van de hypotheek- en leveringsakte. Indien een Object vrij op naam wordt geleverd, zijn deze kosten, met uitzondering van de hypotheekakte, voor rekening van de verkoper. Wel worden er in dat geval juridische kosten door het Fonds gemaakt voor de controle van deze documenten.

8.2.2 *Initiatiekosten*

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

Adviseurskosten

Bij het opzetten van het Fonds en aankoop van een Object worden diverse adviseurs ingeschakeld. Zo wordt bij de prognoses een onderzoeksrapport verstrekt door een externe accountant. Bij acquisities van nieuwe Objecten wordt altijd een markt- en vestigingsplaatsonderzoek verricht, een technische due diligence uitgevoerd en een meerjarige onderhoudsbegroting opgesteld.

Adviseurskosten worden enkel aan het Fonds in rekening gebracht in het geval een Object ook daadwerkelijk door het Fonds wordt aangekocht. Indien een potentieel te verwerven object niet door het Fonds wordt aangeschaft, zal de Beheerder deze adviseurskosten voor haar rekening nemen.

De volgende partijen zijn door de Beheerder ingeschakeld voor de aankoop van de Objecten en structurering van het Fonds:

- **Rechtstaete BV** adviseert op het gebied van fiscaliteit;
- **Mazars Accountants N.V.** verstrekt een onderzoeksrapport bij de prognoses;
- **HVG Law** adviseert op het gebied van de notariële transporten van het vastgoed;
- **Zuidbroek Notarissen** adviseert op het gebied van juridische en notariële aspecten van het Fonds;
- **Beuvestgoed Beheer** stelt een meerjarige onderhoudsbegroting op voor de Objecten en verzorgt de projectbegeleiding voor Object Rotterdam II.

Taxatiekosten

Ieder aan te kopen Object wordt getaxeerd door een externe Taxateur. Deze externe Taxateur brengt hiervoor circa EUR 1.250 tot EUR 2.500 per object in rekening, exclusief BTW. Indien een Object in opdracht van de Financier getaxeerd wordt, draagt de Financier deze taxatiekosten. Tevens dient een Object getaxeerd te worden ten behoeve van de verzekering.

Selectie- en structureringsvergoeding

De Beheerder brengt een selectie- en structureringsvergoeding in rekening voor haar werkzaamheden bij de verwerving van een nieuw Object voor het Fonds. De vergoeding bedraagt 2,75% over de Aankoopprijs, exclusief BTW. De vergoeding is opgebouwd uit 1,75% voor de verrichte selectie- en initiatiewerkzaamheden en het structureren binnen het Fonds en 1,0% voor het risico dat de Beheerder loopt gedurende het aankoopproces van het te verwerven Object.

Marketing- en Prospectuskosten

Marketing- en Prospectuskosten hebben betrekking op het schrijven, ontwerpen, produceren en distribueren van het Prospectus, 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 in rekening 0,15% van de Aankoopprijs (inclusief BTW) van ieder Object dat nu of in de toekomst tot het vermogen van het Fonds behoort, omdat bij de verwerving van een Object een Emissie zal plaatsvinden.

Vergoeding Plaatsing

Het Fonds betaalt een vergoeding voor het plaatsen van Certificaten bij Certificaathouders. Deze vergoeding bedraagt 3% (vrijgesteld van BTW) over de Emissieprijs. Deze vergoeding wordt aan het betreffende Plaatsingskantoor betaald dan wel aan de Beheerder indien de Certificaten niet via een Plaatsingskantoor zijn geplaatst.

Juridische- en toezichtrechtelijke kosten

Dit zijn juridische en notariële kosten voor de oprichting van het Fonds, Stichting Administratiekantoor, het uitgeven van Certificaten en het opstellen en eventuele wijzigen van de Fondsvoorwaarden. Daarnaast zal de AFM bij iedere Emissie kosten in rekening brengen voor de goedkeuring van het prospectus voor de betreffende Emissie.

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

HVG Law adviseert de Beheerder op het gebied van de notariële aktes die dienen te worden opgesteld voor de overdracht van de Objecten.

Niet verrekenbare BTW e/o BTW compensatie

Bij de Objecten is sprake van niet verrekenbare BTW over de Initiatiekosten, omdat de huuropbrengsten van woningen vrijgesteld van BTW zijn. De BTW compensatie betreft een vergoeding voor de BTW die door de Beheerder in eerdere schakels niet kan worden afgetrokken, omdat zij grotendeels vrijgestelde prestaties levert. Niet verrekenbare BTW is niet van toepassing bij de commerciële ruimte en parkeerplaatsen van Object Rotterdam II.

Financieringskosten

Dit betreft de door de Financier eenmalig in rekening gebrachte afsluitkosten bij het aangaan van een Financiering en herfinancieringen. Deze kosten bedragen 0,50% van de initiële hoofdsom van de Financiering. Ook betreft het hier eventuele voorfinancieringskosten. Dit zijn de rentekosten die het Fonds betaald over leningen ten behoeve van aanbatalingen tijdens de bouw en ontwikkeling van een Object, wanneer een Object turn-key wordt opgeleverd.



8.3 Externe Financiering

De investering, inclusief bijkomende kosten, verbonden aan de Objecten bedraagt ca EUR 131,7 miljoen. Het Fonds financiert deze investering voor ongeveer 47% met Eigen vermogen en 53% langlopend Vreemd vermogen van circa EUR 70,3 miljoen (de Financiering).

Omdat het Fonds kwalificeert als een FBI (zie paragraaf 2.1.5), mag het Fonds voor maximaal 60% gefinancierd worden door langlopend Vreemd vermogen, waarbij de laagste van de Verkrijgingsprijs en de reële waarde van de Objecten de maatstaf is.

De Beheerder streeft ernaar dat de Financieringen zullen worden afgesloten voor een 5 tot 10-jarige periode. Na deze periodes wordt een Financiering opnieuw aangegaan tegen de dan geldende marktcondities, eventueel bij een andere Financier. Het totaal aan Financieringen dient voor minimaal 75% vastrentend te zijn en derhalve maximaal 25% tegen een variabele rente.

Door ING Real Estate Finance zijn financieringen verstrekt ten behoeve van de aankoop van Object Alphen aan den Rijn, Object Beek en Donk, Object Bergen op Zoom, Object Bodegraven, Object Den Bosch, Object Den Haag, Object Goes, Object Helmond, Object Leiden, Object Nijmegen I, Object Purmerend, Object Rotterdam I, Object Rotterdam II, Object Teteringen, Object Uden, Object Zaltbommel I, Object Zaltbommel II, Object Nijmegen II en Object Noordwijkerhout. Onderstaand is een overzicht opgenomen van de parameters van de Financieringen.

Per 1 januari 2022 zijn alle financieringen die (i) een looptijd korter dan 5 jaar hebben en (ii) niet kwalificeren als groenfinanciering, samengevoegd en verlengd met een looptijd van 10 jaar. Het betreft een totaalbedrag van EUR 19.435.000. Hiermee heeft de Beheerder getracht het renterisico van aflopende Financieringen van het Fonds te mitigeren.

Door de Financier wordt het eerste recht van hypotheek verkregen op de gezamenlijke door haar gefinancierde Objecten.

() Deze Financieringen kwalificeren als groenfinanciering. Dit betekent dat gedurende de contractlooptijd van de financiering een rentekorting wordt verkregen van 0,50%. Indien deze groenverklaring komt te vervallen, stijgt de rente met 0,50%.*

Financiering	Hoofdsom	Pro resto	Rente	Contractlooptijd	Resterend in jaren vanaf 01-06-2024
ING 10022050	5.100.000	5.100.000	2,530%	1-4-2025	0,8
ING 10023328	2.625.000	2.625.000	2,620%	1-4-2029	4,8
ING 10023786 (*)	2.100.000	2.100.000	1,926%	1-1-2026	1,6
ING 10024398 (*)	3.100.000	3.100.000	1,470%	1-1-2027	2,6
ING 10024664 (*)	1.200.000	1.200.000	1,510%	1-4-2026	1,8
ING 10024665	2.250.000	2.250.000	1,190%	1-7-2026	2,1
ING 10024669 (*)	1.400.000	1.400.000	1,280%	1-10-2026	2,3
ING 10025393	1.300.000	1.300.000	2,310%	1-10-2030	6,3
ING 10025807	231.869	231.869	2,230%	1-7-2030	6,1
ING 10025808	1.650.000	1.650.000	2,230%	1-7-2030	6,1
ING 10025882 (*)	4.200.000	4.200.000	2,393%	1-4-2030	5,8
ING 10025883	1.644.131	1.644.131	2,393%	1-4-2030	5,8
ING 10026682	6.515.904	6.515.904	2,410%	1-1-2032	7,6
ING 10026779	19.435.000	19.435.000	2,430%	1-1-2032	7,6
ING 10026957	3.600.000	3.600.000	3,190%	1-4-2029	4,8
ING 10027217	3.600.000	3.600.000	3,790%	1-10-2029	5,3
ING 10026960	10.400.000	10.400.000	3,190%	1-4-2029	4,8
Totaal	70.351.904	70.351.904			

Tabel Financieringen, Bedragen in EUR

8.3.1 Rente

Nadat de contractlooptijd van een Financiering als vermeld in de tabel van de vorige paragraaf is afgelopen, wordt de betreffende Financiering opnieuw aangegaan tegen de dan geldende marktcondities, eventueel bij een andere financier. De rente op de langlopende lening wordt dan weer voor vijf tot tien jaar vastgezet door het aangaan van een rentevaste lening.

De hypotheekrente is de afgelopen jaren hard gestegen. Dit werd voornamelijk veroorzaakt door de Europese Centrale Bank (ECB) die haar rentetarieven fors verhoogde om de inflatie te beteugelen. Het zogenaamde depositotarief waartegen commerciële banken geld kunnen stallen bij de ECB stond in juli 2022 nog op -0,5%. Inmiddels is dat opgeschroefd tot 4% en is deze sinds september 2023 niet meer verhoogd. De verwachting is dat de ECB de rente niet verder zal verhogen^{27,28}. Het laatste kwartaal van 2023 heeft een dalende rente laten zien, maar het is onzeker of deze dalende trend zich voortzet.²⁹

Het langdurig verhogen en constant houden van de beleidsrente kan leiden tot een recessie. Derhalve heeft de ECB een belang bij het (tijdig) verlagen van de rente, mits de periode van hoge inflatie enigszins is afgekoeld³⁰.

Voor deze resterende jaren wordt in de hierna vermelde prognose voor het Fonds een rekenrente van 4,25% gehanteerd. Deze rekenrente ligt lager dan de rentestand per 1 december 2023. De verwachting is dat de ECB in 2024 zal beginnen met het verlagen van de rente³¹. Hoewel de verwachting is dat de rente op de korte termijn rond het huidige niveau (circa 5%) zal blijven bewegen, verwacht men dat de rente op de lange termijn zal dalen³². Derhalve acht de Beheerder deze rente van 4,25% reëel over de prognoseperiode van 10 jaar.

Het risico bestaat dat de rente hoger ligt dan de geprognosticeerde 4,25% ten tijde van het vervallen van een Financiering, waarbij het Fonds de rente op dat moment tegen een hoger tarief dient vast te zetten.

De kapitaalmarktrente staat in relatie tot de inflatie³³. De Beheerder houdt rekening met een inflatie van 2,37%, welke is afgeleid van de middellange streefdoelstelling van de ECB. Wanneer er sprake is van een hoge rentestand zal er ook sprake zijn van een hogere inflatie, en derhalve zal (een gedeelte van) de hogere rente gemitigeerd worden door hogere huuropbrengsten.

8.3.2 Aflossing

De Beheerder streeft ernaar de Financiering geheel aflossingsvrij af te sluiten en pas in het geheel af te lossen aan het einde van de looptijd van de Financiering. Tussentijds zal derhalve in principe niet op de Financiering worden afgelost. 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 aflossing alsnog verplicht te stellen. Dit recht treedt eveneens in werking wanneer de Debt yield (DY) van het Fonds lager wordt dan overeengekomen. Eventuele verplicht gestelde aflossingen zullen plaatsvinden ten laste van het Exploitatieresultaat tijdens de looptijd van het Fonds, waardoor het Exploitatieresultaat, en derhalve het Uitgekeerd rendement in die aflossingsperiode lager zal uitvallen dan in de hierna vermelde rendementsprognose opgenomen. Deze beide convenanten (LTV en DY) worden op fondsniveau door de Financier getoetst en niet op het niveau van een specifiek Object. Wanneer het Fonds een individuele woning verkoopt zal het Fonds in overleg met de Financier een gedeelte van de verkoopopbrengst aflossen. In de prognose wordt uitgegaan van een aflossing van gemiddeld 60% van de verkoopopbrengst van de betreffende woning.

²⁷ [Hypotheekrente verwachting - ABN AMRO](#) (geraadpleegd op 30 november 2023).

²⁸ [Dalende inflatie maakt november tot feestmaand voor obligatiebeleggers \(fd.nl\)](#) (geraadpleegd op 30 november 2023).

²⁹ ['Duidelijke omslag' op hypotheekmarkt door dalende rente \(fd.nl\)](#) (geraadpleegd op 19 januari 2023).

³⁰ [Hoe de ECB ook zonder renteverhoging de inflatie afremt \(dnb.nl\)](#) (geraadpleegd op 26 februari 2024).

³¹ [Eurozone - Door een gematigde recessie - ABN AMRO Bank; Binnen twee maanden hebben centrale bankiers de markten getemd \(fd.nl\)](#) (geraadpleegd op 26 februari 2024).

³² [Visie op rente en euro - Gemengde signalen van de ECB - ABN AMRO Bank](#) (geraadpleegd op 26 februari 2024).

³³ [Inflatie | De Nederlandsche Bank \(dnb.nl\)](#) (geraadpleegd op 30 november 2023).

LTV Convenant

In het LTV convenant met de Financier is overeengekomen dat bij een LTV tot 60% geen aflossing verschuldigd is. Bij een LTV van 60% tot 65% is 1% aflossing per jaar verschuldigd over de gezamenlijke Financieringen. 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 Certificaten kan doen. Wanneer de LTV meer dan 70% bedraagt, is het Fonds in gebreke ten opzichte van de Financier. Op basis van de meest recente taxatiewaarde van de 19 Objecten (zoals weergegeven in de tabel in paragraaf 7.4.20), bedraagt de LTV na deze vierde Emissie circa 55%. Onderstaand is weergegeven in welke mate de LTV moet stijgen voordat er sprake is van een schending van dit convenant en wat alsdan het effect op het Uitgekeerd rendement is.

	Taxatiewaarde Objecten	LTV	Uitgekeerd rendement
Waarde in prognose	134.045.000	52%	5,5%
Waarde 13% lager dan prognose	117.220.840	60%	4,4%
Waarde 19% lager dan prognose	108.203.852	65%	0,0%

Tabel Loan-To-Value Convenant (Bedragen in EUR)

Debt yield

In het Debt yield (DY) convenant met de Financier dienen de netto huuropbrengsten (huuropbrengsten minus 10% Exploitatiekosten) uitgedrukt te worden in percentage van de hoofdsom van de Financieringen. De uitkomst dient hoger te zijn dan 6,5%. Bij een DY van 6 tot 6,5% is 2% aflossing per jaar verschuldigd. Bij een DY lager dan 6% dient het Fonds haar beschikbare liquiditeiten te gebruiken ter aflossing van de Financieringen. Per 1 januari 2022 bedraagt de DY circa 8,1%. Dit betekent dat de bruto huurinkomsten met circa 20% zouden moeten afnemen voordat er sprake is van een schending van dit convenant.

Onderstaand is weergegeven wanneer er sprake is van een schending van dit convenant en wat alsdan het effect op het Exploitatie rendement en daarmee tevens het Uitgekeerd rendement is.

	Huur opbrengst	DY	Uitgekeerd rendement
Huuropbrengst in prognose	6.442.790	8,2%	5,5%
Huuropbrengst 21% lager dan prognose	5.080.971	6,5%	2,2%
Huuropbrengst 27% lager dan prognose	4.690.127	6,0%	0,0%

Tabel Debt-Yield Convenant (Bedragen in EUR)

8.4 Liquiditeitsbeheer

Het liquiditeitsprofiel van het Fonds houdt rekening met de liquiditeit van de Objecten en de inkomsten die daaruit vloeien alsook de eventuele verplichtingen als gevolg van de Financieringen. Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds.

De Objecten zijn enerzijds illiquide beleggingen, maar de huurstromen zorgen voor de liquiditeit. (Financiële) leegstand en betalingsonmacht van debiteuren (huurders) beïnvloedt de liquiditeit van het Fonds en wordt dan ook als onderdeel van het leegstandsrisico en het debiteurenrisico gemonitord door de asset manager en de risk manager van de Beheerder. Anderzijds bestaan er rente en aflossingsverplichtingen uit hoofde van de Financieringen.

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

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

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

problemen op te lossen dan wel verdere escalatie te voorkomen.

10.400.000 van de projectfinanciering overnemen van Duinweide Ontwikkelingen IV.

8.5 Vermogensstructuur

De vermogensstructuur van het Fonds ziet er per 31 maart 2024 als volgt uit:

KAPITALISATIE		NETTO SCHULDEN	
Kortlopende schulden	2.231.907	A. Geld	1.555.704
Schulden met garanties	-	B. Geld gelijkwaardig	-
Schulden met zekerheden	362.195	C. Overige kortlopende vorderingen	-
Schulden zonder garanties en zekerheden	1.869.712	D. Liquiditeiten (A + B + C)	1.555.704
Langlopende schulden	59.887.861	E. Kortlopende vorderingen	506.902
Schulden met garanties	-	F. Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	362.195
Schulden met zekerheden (*)	59.887.861	G. Kortlopend deel van de langlopende schulden	-
Schulden zonder garanties en zekerheden	-	H. Overige kortlopende schulden	1.869.712
		I. Kortlopende schulden (F + G + H)	2.231.907
		J. Saldo vlottende activa minus kortlopende schulden (D + E - I)	-169.302
Eigen vermogen	54.745.563	K. Langlopende schulden aan kredietinstellingen	59.887.861
a. Aandelenkapitaal	2.289.250	L. Obligatieleningen	-
b. Agioreserve	46.730.523	M. Overige langlopende schulden	-
c. Wettelijke reserves	10.652.631	N. Langlopende schulden (K + L + M)	59.887.861
d. Overige reserves	-4.926.841		
TOTAAL	116.865.331	O. NETTO SCHULD	-60.057.163

Tabel Vermogensstructuur (Bedragen in EUR) (**)

(*) Aan de Financiers is een eerste hypotheekrecht op de Objecten verleend.

(**) Deze cijfers zijn ontleend aan de halfjaarcijfers 2023 van het Fonds en zijn derhalve niet door een accountant gecontroleerd.

Per 31 maart 2024 heeft het Fonds 9.157 aandelen in haar kapitaal uitgegeven en heeft het Administratiekantoor derhalve 9.157 Certificaten, met elk een nominale waarde van EUR 250 uitgegeven.

Het nominaal geplaatst aandelenkapitaal van het Fonds bedraagt per 31 maart 2024 EUR 2.289.250 (9.157 x EUR 250) en de Agioreserve EUR 46.730.523. De omvang van de wettelijke en overige reserves van het Fonds bedragen EUR 5.725.790 zodat het totaal Eigen vermogen van het Fonds per de datum van dit Prospectus EUR 54.745.563 bedraagt.

De opbrengst van EUR 12.531.213 uit deze Emissie wordt aangewend voor (i) de aankoop van Object Rotterdam II met de daarbij komende Aankoopkosten en Initiatiekosten en (ii) het aanzuiveren van de onderhoudsreserve met een bedrag van EUR 480.000. Het Fonds zal EUR

Bij de Emissie zijn eenmalige Initiatiekosten begrepen zoals hiervoor beschreven. De Initiatiekosten zijn begroot op EUR 1.332.253.

Indirecte/ onvoorwaardelijke schuldenlast

Ten aanzien van Object Rotterdam II is het Fonds verplichtingen jegens derden aangegaan om de Aankoopprijs van dit Object te voldoen. De omvang van deze verplichtingen is als volgt:

- Object Rotterdam II EUR 27.655.000 (V.O.N.)

Het Object Rotterdam II betreft nieuw gerealiseerd vastgoed, derhalve is de aankoopprijs inclusief BTW. Omdat een gedeelte van het Object, zijnde de commerciële ruimte en de parkeerplaatsen, inclusief BTW kunnen worden verhuurd, bestaat voor het Fonds de mogelijkheid een gedeelte van de BTW op de aankoopprijs terug te vorderen.

De Beheerder is voornemens ten behoeve van het Fonds direct na aankoop van het Object de BTW over de aankoopprijs met betrekking tot de commerciële ruimte en parkeerplaatsen terug te vorderen. Derhalve wijkt de opgenomen Aankoopprijs zoals opgenomen in de prognose af van de Aankoopprijs die het Fonds aan Duinweide Ontwikkelingen IV voldoet.

Verkrijgingsprijs Objecten	
Aankoopprijs Object Rotterdam II	27.655.000
Notariskosten	4.000
Terug te vorderen BTW	-710.040
subtotaal	26.948.960
<i>initiatiekosten</i>	<i>1.332.253</i>
totaal	28.281.213
Financiering en lening	
Financiering (vreemd vermogen)	10.400.000
	3.600.000
Lening Fonds	2.230.000
Resterende Aankoopprijs	12.051.213
Opbrengst uit Emissie (Bijeengebracht kapitaal)	
Resterende Aankoopprijs	12.051.213
Aanvullen onderhoudsvoorziening	480.000
totaal	12.531.213

Tabel uitsplitsing financieringsbehoefte

De vermogensstructuur van het Fonds ziet er na deze vierde Emissie als volgt uit:

	Bestaande Objecten	4e Emissie	
		Object Rotterdam II	Totaal
Verkrijgingsprijs Objecten ¹	100.823.127	26.948.960	127.772.087
Initiatiekosten ²	5.334.352	1.332.253	6.666.605
Fondsinvestering	106.157.479	28.281.213	134.438.692
Kasgeld	-801.580	-1.750.000	-2.551.580
Financieringsbehoefte	105.355.899	26.531.213	131.887.112
Financiering (vreemd vermogen)	56.332.504	14.000.000	70.332.504
Bijeengebracht kapitaal (eigen vermogen)	49.023.392	12.531.213	61.554.605

Tabel Vermogensstructuur na 6e emissie (Bedragen in EUR)

(1) Bestaande uit: aankoopprijs, overdrachtsbelasting, revitaliseringskosten, aankoopbegeleiding en notariskosten

(2) Bestaande uit: adviseurskosten, taxatiekosten, de selectie- en structureringsvergoeding, marketing en prospectuskosten, vergoeding plaatsing, juridische- en toezichtrechtelijke kosten, financieringskosten en niet verrekenbare Btw

In voormelde tabel wordt onder de definitie "Bestaande Objecten" verstaan: alle bestaande Objecten die zijn verkregen voordat deze vierde Emissie was aangevangen.

De Beheerder verklaart dat het werkkapitaal van het Fonds naar haar oordeel voor de komende 12 maanden toereikend is om aan haar huidige behoeften te voldoen. Bij de berekening van het werkkapitaal is het deel van de opbrengsten van de Aanbieding dat is bestemd voor de verwerving van Object Rotterdam II, zijnde een bedrag van EUR 10.718.960, meegenomen.

8.6 Exploitatieprognose

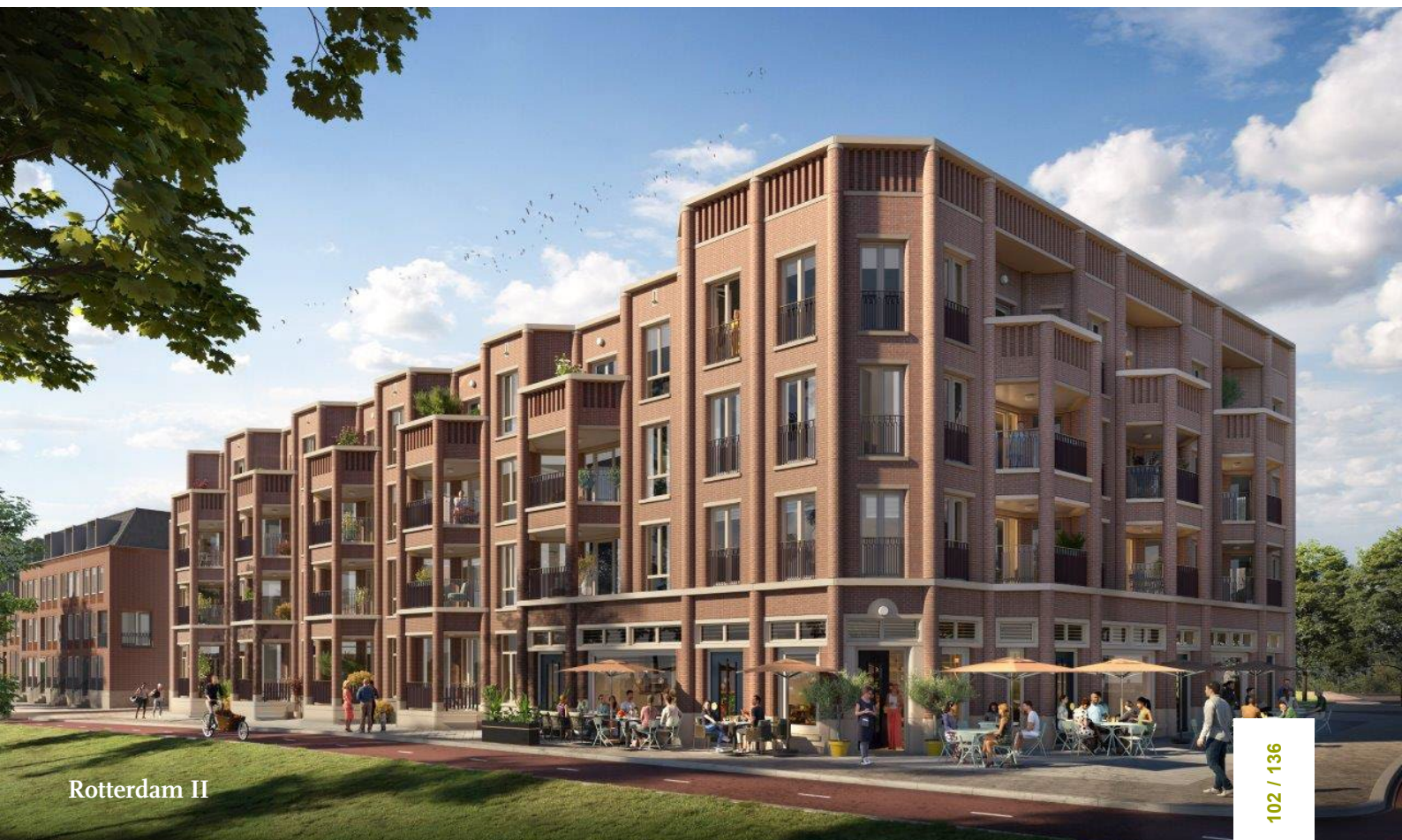
De rendementsprognoses van het Fonds worden onderscheiden in een Uitgekeerd rendement en een Indirect rendement. Het totaal van beide rendementen geeft het Totaal rendement.

Daarnaast wordt een IRR gehanteerd, een rekenmethode waarbij het geprognosticeerde rendement wordt berekend, rekening houdend met de tijdswaarde van geld (de hoogte en het tijdstip van alle uitgaven en opbrengsten van de belegging). 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 Prospectus 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 Prospectus 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 Aanbieding en de ontwikkeling van financieringsstrategieën van het Fonds kunnen materieel verschillen van de indruk die gewekt is door de toekomstgerichte opmerkingen in dit Prospectus. 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 Prospectus.

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



8.6.1 Exploitatieresultaat en uitgekeerd rendement

In de onderstaande tabel is het geprognosticeerd Exploitatieresultaat, Exploitatierendement en het Uitgekeerd rendement weergegeven voor de komende 10 jaar in de situatie dat het Fonds Object Alphen aan den Rijn, Object Beek en Donk, Object Bergen op Zoom, Object Bodegraven, Object Den Bosch, Object Den Haag, Object Goes, Object Helmond, Object Leiden, Object Nijmegen I, Object Nijmegen II, Object Noordwijkerhout, Object Purmerend, Object Rotterdam I, Object Rotterdam II, Object Teteringen, Object Uden, Object Zaltbommel I en Object Zaltbommel II in portefeuille heeft per 1 juni 2024.

Het Uitgekeerd rendement is de opbrengst uit de reguliere exploitatie van de Objecten, alsmede de het resultaat van het uitponden van woningen na kosten en aflossing.

Het Uitgekeerd rendement dat is weergegeven is berekend op basis van het voor uitkering beschikbare bedrag gedeeld door het Bijgebracht kapitaal van het Fonds. Het Uitgekeerd rendement wordt berekend over de gemiddelde waarde van een Certificaat, zijnde het totaal opgehaalde kapitaal gedeeld door het totaal aantal toegekende Certificaten na deze vierde Emissie (zoals weergegeven

De Emissieprijs van een Certificaat is afhankelijk van de dan geldende Handelskoers. Indien de Emissieprijs die een belegger heeft betaald voor een Certificaat boven de gemiddelde waarde van een Certificaat ligt, kan het rendement afwijken van bovenstaande prognose. Dit houdt in dat de hoogte van het rendement afhankelijk is van de Emissieprijs van het betreffende Certificaat. De geprognosticeerde Emissieprijs van deze Emissie ligt hoger dan de gemiddelde waarde per Certificaat. Onderstaande tabel toont het geprognosticeerde gemiddeld Uitgekeerd rendement voor een belegger die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf deze vierde Emissie.

Gemiddelde waarde van een Certificaat	€	5.499
Gemiddeld Uitgekeerd rendement		5,6%
Gemiddeld Indirect rendement		2,3%
VOORBEELD: Potentiële emissieprijs 4e emissie¹	€	6.150
Gemiddeld Uitgekeerd rendement		5,0%
Gemiddeld Indirect rendement		2,0%

Tabel rendement bij verschillende certificaatwaarden

1. De Emissieprijs betreft een inschatting

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	
Huuroopbrengst	6.552.790	6.660.574	6.774.332	6.883.239	6.993.361	7.093.830	7.193.138	7.315.697	7.438.696	7.541.396	
Huurkorting	-110.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Totale opbrengsten (a)	6.442.790	6.660.574	6.774.332	6.883.239	6.993.361	7.093.830	7.193.138	7.315.697	7.438.696	7.541.396	
Mutatiekosten	2,4%	-156.441	-159.673	-162.973	-166.342	-169.782	-173.295	-176.882	-180.544	-184.284	-167.863
Huurfrictie na mutatie		-23.988	-24.484	-24.989	-25.506	-26.033	-26.571	-27.121	-27.682	-28.256	-25.630
Mutatieonderhoud		-36.500	-37.255	-38.026	-38.813	-39.617	-40.438	-41.276	-42.132	-43.005	-39.715
Makelaarskosten		-95.953	-97.934	-99.957	-102.023	-104.132	-106.286	-108.485	-110.730	-113.023	-102.519
Eigenaarslasten	6,2%	-407.591	-413.407	-419.870	-425.722	-431.567	-437.031	-442.327	-449.130	-456.033	-461.537
Vastgoedbeheer	3,8%	-245.730	-249.772	-254.037	-258.121	-262.251	-266.019	-269.743	-274.339	-278.951	-282.802
Onderhoud	7,1%	-463.543	-465.996	-470.806	-473.266	-475.568	-479.231	-482.736	-488.162	-493.499	-496.866
Adviseurs	1,5%	-97.910	-99.927	-101.985	-104.087	-106.233	-108.424	-110.661	-112.945	-115.277	-117.657
Fondsbeheer	3,5%	-229.348	-233.120	-237.102	-240.913	-244.768	-248.284	-251.760	-256.049	-260.354	-263.949
Overige Fondskosten	0,8%	-53.000	-54.092	-55.206	-56.344	-57.505	-58.691	-59.902	-61.138	-62.401	-63.689
Niet verrekenbare Btw	3,2%	-211.892	-214.565	-217.796	-220.531	-223.270	-226.223	-229.159	-232.729	-236.314	-235.886
Totale Exploitatiekosten (b)	-1.865.454	-1.890.550	-1.919.775	-1.945.327	-1.970.944	-1.997.198	-2.023.169	-2.055.036	-2.087.112	-2.090.250	
Financieringsrente		-1.763.052	-1.824.192	-1.995.364	-2.060.138	-2.038.350	-2.223.873	-2.372.917	-2.358.168	-2.708.551	-2.694.321
Jaarlijkse aflossing		-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Totale Financieringslasten (c)	-1.763.052	-1.824.192	-1.995.364	-2.060.138	-2.038.350	-2.223.873	-2.372.917	-2.358.168	-2.708.551	-2.694.321	
Exploitatieresultaat (a+b+c)	2.814.285	2.945.832	2.859.193	2.877.774	2.984.067	2.872.759	2.797.053	2.902.492	2.643.034	2.756.825	
Exploitatierendement	4,6%	4,8%	4,6%	4,7%	4,8%	4,7%	4,5%	4,7%	4,3%	4,5%	
Kosten uitponden		-157.390	-136.803	-143.309	-153.057	-161.429	-168.480	-177.208	-124.558	-130.605	-204.454
Uitpondresultaat na kosten en aflossing	584.024	447.362	453.768	454.708	458.491	465.143	821.432	644.760	654.099	1.168.667	
Voor uitkering beschikbaar		3.398.309	3.393.194	3.312.962	3.332.482	3.442.558	3.337.902	3.618.485	3.547.253	3.297.133	3.925.492
Uitgekeerd rendement		5,5%	5,5%	5,4%	5,4%	5,6%	5,4%	5,9%	5,8%	5,4%	6,4%
Gemiddeld Uitgekeerd rendement 5,6%											

Tabel Geprognosticeerd exploitatieresultaat en uitgekeerd rendement alle objecten (Bedragen in EUR)

8.6.2 Uitpondresultaat

De Beheerder is voornemens een aantal relatief oudere en minder duurzame woningen, zijnde de woningen van Object Den Bosch en Object Purmerend, gedurende de komende 10 jaar uit te ponden.

Voor de berekening van het uitpondresultaat wordt rekening gehouden met een 60% aflossing aan de Financier van de Objecten, alsmede de gebruikelijke verkoopkosten en Performance fee. De opbrengst van de woningen is gebaseerd op de leegwaarde zoals vastgesteld door de Taxateur.

Onderstaand toont een prognose van de verwachte uitpondstrategie gedurende de komende 10 jaar.



Den Bosch

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Woningen uitgepond per jaar	4	3	3	3	3	3	3	2	2	3
Verkoopopbrengst	1.853.536	1.460.413	1.492.694	1.519.413	1.549.801	1.584.058	1.615.739	1.097.572	1.119.523	1.714.636
Aflossing uitponden	-1.112.121	-876.248	-895.616	-911.648	-929.881	-950.435	-617.099	-328.254	-334.819	-341.515
Kosten Uitponden										
Verkoopkosten	-27.803	-21.906	-22.390	-22.791	-23.247	-23.761	-24.236	-16.464	-16.793	-25.720
Performance fee	-118.783	-105.774	-111.429	-120.264	-127.728	-133.867	-141.648	-100.203	-105.594	-165.936
Niet verrekenbare BTW en BTW compensatie	-10.805	-9.122	-9.490	-10.002	-10.455	-10.852	-11.324	-7.891	-8.218	-12.798
Uitpondresultaat	584.024	447.362	453.768	454.708	458.491	465.143	821.432	644.760	654.099	1.168.667

Tabel uitpondresultaat (Bedragen in EUR)

8.7 Huuropbrengsten

De huuropbrengsten van de Objecten voor het eerste jaar in het overzicht als vermeld in de vorige paragraaf 8.6 zijn bepaald naar de stand van 1 november 2023, rekening houdend met een indexatie van 5% van de huren die per 1 juli 2024 plaatsvindt op basis van de in de huurovereenkomsten opgenomen indexatiebepalingen. Voor jaar 2 tot en met 10 worden deze huuropbrengsten jaarlijks geïndexeerd met 2,00%, als omschreven in paragraaf 8.8.5. Voor de nog in ontwikkeling zijnde vrije sector woningen van Object Rotterdam II is een inschatting gemaakt van de te realiseren huuropbrengsten op basis van de door de Taxateur vastgestelde markthuur. Voor de nog in ontwikkeling zijnde middenhuur woningen van Object Rotterdam II is aansluiting gezocht met de door de gemeente Rotterdam vastgestelde huurprijs, welke jaarlijks met 3,25 % (2,00% indexatie + 1,25% opslag) geïndexeerd wordt.

Een huurprijsherziening betekent dat de huurprijs, na afloop van de in de huurovereenkomst overeengekomen duur, op verzoek van de huurder wordt aangepast.

Huurkorting

Het Fonds heeft een eenmalige huurkorting van 1 jaar huur verstrekt aan de huurder van de commerciële ruimte van Object Rotterdam II. Een dergelijke incentive is marktconform en passend gezien de casco staat van het gehuurde wat vervolgens door en voor rekening huurder dient te worden ingericht als restaurant en rekening houdend met de huurperiode die is overeengekomen.

8.8 Exploitatiekosten en fondskosten

8.8.1 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.

Mutatiekosten

Tot de mutatiekosten behoren diverse kostenposten, zoals leegstand of huurfrictie na mutatie, mutatieonderhoud en makelaarskosten.

Een woning kan na opzegging enige tijd leeg staan. Ook kan een woning direct na opzegging opnieuw verhuurd zijn, echter met een tussenliggende periode van leegstand, de zogenaamde huurfrictie. Een woning kan daarnaast na opzegging in een zodanige staat verkeren dat mutatieonderhoud nodig is. Voor de nieuwe verhuur wordt intern of extern een makelaar ingeschakeld.

Vastgoedbeheervergoeding

Als vergoeding voor het te voeren vastgoedbeheer, zal het Fonds aan de Beheerder een vastgoedbeheervergoeding voldoen. Als jaarlijkse beheervergoeding krijgt de Beheerder 3,75% van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom van de Objecten voor het Vastgoedbeheer. Deze vergoeding 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. Dit Vastgoedbeheer is door de Beheerder uitbesteed aan Beauvastgoed Beheer.

De werkzaamheden waarvoor de Beheerder voormelde beheervergoeding ontvangt staan omschreven in paragraaf 4.3.4.

Daarnaast verricht de Beheerder extra werkzaamheden die niet tot voormelde beheertaken van de Beheerder behoren. Hiervoor ontvangt de Beheerder, bovenop de Vastgoedbeheervergoeding, een vergoeding 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 die onderhouds-, renovatie-, en verbouwings- en investeringsprojecten, die niet zijn begrepen in het planmatige, mutatie of gebudgetteerd onderhoud;
- begeleiding van gerechtelijke procedures, waarbij uitgesloten incasso's en kleine huurgeschillen;
- het opstellen van een uitgebreide meerjaren onderhoudsbegroting voor de Objecten;
- het sluiten van (nieuwe) huurovereenkomsten, alsmede hiermee samenhangende overeenkomsten;
- 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 verzorgen van een marktonderzoek;
- het opstellen van een huishoudelijk reglement ten behoeve van de appartementencomplexen die in eigendom zijn van het Fonds.

De kosten die de Beheerder voor deze extra werkzaamheden 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, bereikbaar via <https://duinweide.nl/downloads/>.

Eigenaarslasten

Tot de eigenaarslasten behoren diverse kostenposten, zoals de onroerendezaakbelasting, precario, bijdragen aan een vereniging van eigenaren, 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 ook via de vereniging van eigenaars (VvE) van het Object 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.

Onderhoud

De jaarlijkse onderhoudskosten van de Objecten worden berekend op basis van een gedetailleerde meerjarige onderhoudsbegroting, opgesteld door een extern bouw- en adviesbureau dan wel Beauvastgoed Beheer. De verwachte onderhoudsbedragen komen als een dotatie “onderhoudsvoorziening” ten laste van het exploitatieresultaat van het Fonds of worden via een VvE-bijdrage voldaan. Hieruit worden de feitelijke onderhoudskosten voldaan. Overschotten van de onderhoudsvoorziening worden, indien deze aanwezig zijn, verrekend bij de uitkering. In het rendementsmodel als opgenomen in de tabel “Geprognosticeerd exploitatieresultaat en uitgekeerd rendement” is op basis van ervaringscijfers rekening gehouden met een procentuele dotatie van de huuropbrengsten (gemiddeld 7,1%).

Adviseurs

De advieskosten betreft de controle van de Jaarrekening door de externe accountant en eventuele advieskosten die aan een Object of haar huurder te relateren zijn, bijvoorbeeld juridische advieskosten. Deze kosten worden separaat onder adviseurskosten ten laste van het Fonds gebracht.

8.8.2 Kosten fondsbeheer en overige fondskosten

De kosten die ten laste van het Fonds komen en die betrekking hebben op het beheer van het Fonds bestaan uit (i) de Fondsbeheervergoeding voor de Beheerder en (ii) alle externe kosten die worden gemaakt ten behoeve van het Fonds en die worden doorberekend aan het Fonds. Tot deze externe kosten worden bijvoorbeeld gerekend de jaarlijkse kosten van de Bewaarder, Beleggingscommissie, kosten voor het doorlopend toezicht van de AFM, bankkosten en kosten voor de Kamer van Koophandel.

Fondsbeheervergoeding

De Fondsbeheervergoeding bedraagt 3,5% van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom van de Objecten. 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 het Administratiekantoor, het bepalen en doen van Dividenduitkeringen, het opstellen van een Begroting en de Jaarrekening, het opstellen van een Uitpondplan, het doen van aangiften, de periodieke rapportage aan en communicatie met de Certificaathouders, het organiseren en begeleiden van Certificaathoudersvergaderingen, het overleg met de Bewaarder en de onderhandelingen met Financiers.

De werkzaamheden waarvoor de Beheerder de Fondsbeheervergoeding ontvangt staan omschreven in paragraaf 4.3.4.

8.8.3 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 slechts minimale met BTW belaste omzet zal hebben, vervalt het recht de BTW te kunnen verrekenen. Een uitzondering op het voorgaande betreft de commerciële ruimte en parkeerplaatsen van Object Rotterdam II. Deze worden BTW belast verhuurd, waardoor de betaalde BTW ten tijde van de aankoop, alsmede de BTW over de lasten teruggevorderd kan worden.

Het beheer van beleggingsfondsen is vrijgesteld van BTW indien de beheerder over een vergunning beschikt (arrest HR Fiscale Eenheid X). Derhalve is de Fondsbeheervergoeding vrijgesteld van BTW. De Beheerder kan de BTW op de kosten die verband houden met de vrijgestelde omzet niet in aftrek brengen.

Het Fonds zal de Beheerder hiervoor compenseren, hetgeen betekent dat de Fondsbeheervergoeding wordt verhoogd met een BTW compensatie. De totale BTW compensatie die de Beheerder in rekening brengt aan de door haar beheerde fondsen, bedraagt maximaal de BTW op de door haar gemaakte kosten die zij niet in aftrek heeft kunnen brengen. Dit percentage wordt jaarlijks vastgesteld. In de rendementsprognoses van het Fonds is rekening gehouden met een percentage van 5%, zijnde het door de Beheerder gehanteerde percentage voor kalenderjaar 2024.

8.8.4 Financieringsrente

Over de Financieringen moet rente worden betaald. In het rendementsmodel als opgenomen in de tabel “Geprognosticeerd exploitatieresultaat en uitgekeerd rendement” is rekening gehouden met de in kredietofferte overeengekomen rente van de betreffende financiering tot het einde van de rentevastperiode. Na het einde van de rentevastperiode is rekening gehouden met een rekenrente van 4,25%. De parameters van de Financieringen zijn opgenomen in paragraaf 8.3.

8.8.5 Indexatie van opbrengsten, kosten en waardes

De jaarlijkse indexering van de huren en de kosten van het Fonds (Exploitatiekosten en kosten fondsbeheer) gebeurt volgens de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

De inflatie ligt op dit moment op een aanzienlijk hoger niveau dan de afgelopen jaren. In het Prospectus wordt gerekend met gemiddelde indexatie van 2,0% voor jaar 2 tot en met 10. Dit ligt in lijn met de streefnorm van de Europese Centrale Bank (ECB) van 2,0% per jaar. Volgens de ECB heerst er prijsstabiliteit als de inflatie in de eurozone in de buurt van de 2% ligt. De ECB heeft instrumenten om de inflatie te beïnvloeden, waarvan het belangrijkste instrument de beleidsrente is³⁴. Derhalve acht de Beheerder het inflatiebeleid van de ECB een goede indicator voor de toekomstige indexering.

De inflatie over de afgelopen 30 jaar betrof gemiddeld 2,3%³⁵ en ligt nabij het streefpercentage voor de middellange termijn van 2% van de ECB. De index in jaar 1 betreft 5%³⁶.

Conform de verhuurrestrictie (zie 7.4.14) wordt voor de middenhuur woningen van Object Rotterdam II een opslag van 1,25% bovenop de jaarlijkse indexatie gerekend.

Een hogere indexatie leidt tot hogere huren, en derhalve ook tot een hoger Uitgekeerd rendement. De Beheerder zoekt voor de prognoses over de periode van 10 jaar echter aansluiting met de streefnorm van de ECB³⁷, om zodoende een reëel beeld van de huurgroei en waardeontwikkeling van de Objecten te prognosticeren. De verkoopprijs in jaar 10 betreft de Aankoopprijs geïndexeerd met de inflatie. De waarde van de Objecten stijgt derhalve mee met de inflatie, gelijk aan de huren. Omdat de verkoopprijs gekoppeld is aan de huur, is de BAR bij aankoop gelijk aan de BAR bij verkoop.

De inflatie staat voor de algemene stijging van goederen en diensten, welke door het CBS wordt weergegeven in de CPI. In de prognose wordt de indexatie van opbrengsten, kosten en waardes gekoppeld aan deze inflatie, wat inhoudt dat deze meestijgen met de algemene stijging van goederen en diensten, en derhalve niet sneller of minder snel in waarde stijgen.

8.9 Verkoop

Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd. De beleggingsperiode voor een Object is afhankelijk van het optimale moment van verkoop van een Object, maar zal naar verwachting na circa tien jaar liggen. Conform de uitponding van Object Den Bosch en Object Purmerend zoals omschreven in 8.6.2. zijn het aantal resterende woningen in jaar 10 394. Om een indruk te kunnen verschaffen wordt in deze paragraaf een verkoopprognose gegeven. In deze prognose is het scenario weergegeven dat alle Objecten (minus 29 reeds uitgeponde woningen) na 10 jaar worden verkocht.

³⁴ <https://www.dnb.nl/de-euro-en-europa/inflatie/> (geraadpleegd op 9 april 2024).

³⁵ BRON: CBS.nl consumentenprijsindex 1994 – 2023.

³⁶ [Wat is de maximale huurverhoging in 2024? | Rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningmarkt/verhuur/wat-is-de-maximale-huurverhoging-in-2024) (geraadpleegd op 23 april 2024).

³⁷ [PERSCONFERENCE \(europa.eu\)](https://www.persconferentie.europa.eu/) (Geraadpleegd op 1 december 2023).

De verkoopprijs is gebaseerd op dezelfde BAR als de Aankoopprijs, waarbij de huur is verhoogd met 10 jaar indexatie (zie ook paragraaf 8.8.5). Het Fonds heeft in principe een onbepaalde looptijd. Derhalve is het nu niet te voorzien wanneer het Fonds de Objecten verkoopt en het Fonds wordt beëindigd en bestaat de mogelijkheid dat het Fonds (delen van Objecten) eerder of later zal verkopen, afhankelijk van het economische klimaat en het te realiseren rendement. De kostprijs (Fondsinvestering) is afgeleid uit de tabel “Fondsinvestering” (opgenomen in paragraaf 8.2).

Onderstaand overzicht geeft het geprognosticeerd verkoopresultaat weer van Object Alphen aan den Rijn, Object Beek en Donk, Object Bergen op Zoom, Object Bodegraven, Object Den Haag, Object Goes, Object Helmond, Object Leiden, Object Nijmegen I, Object Nijmegen II, Object Noordwijkerhout, Object Rotterdam I, Object Rotterdam II, Object Teteringen, Object Uden, Object Zaltbommel I, Object Zaltbommel II, uitgaande van een fictieve exploitatie door het Fonds van 10 jaar en vervolgens verkoop van de hiervoor vermelde Objecten. Het Object Den Bosch en Object Purmerend worden gedurende deze periode uitgepand en zijn derhalve niet opgenomen in het verkoopresultaat.

Verkoopprijs	146.173.739
Kostprijs (Fondsinvestering)	-124.620.720
Bruto-verkoopresultaat	21.553.020
Verkoopkosten	-2.192.606
Niet verrekenbare Btw	-383.706
Netto-verkoopresultaat	18.976.707
Performance fee	-4.744.177
Btw compensatie	-237.209
Verkoopresultaat na Performance fee	13.995.322

Tabel Geprognosticeerd Verkoopresultaat alle objecten (Bedragen in EUR)

Hierna vindt een toelichting per post plaats.

Verkoopprijs

De verkoopprijs van een Object 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 het Object een grote rol. Het is niet eenvoudig om het toekomstige

verloop van deze factoren in te schatten en een betrouwbare verkooppraming te maken.

Verkoopkosten

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

- (i) een begeleidingsfee voor de Beheerder van 1,25% (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 onder (ii) vermelde kosten hoger of lager uitvallen. De Beheerder zal de werkelijk gemaakte kosten aan het Fonds in rekening brengen. Indien de Beheerder voor de verkoop van een (deel van het) Object een makelaar in de arm moet nemen, zullen die kosten uit de hiervoor onder (i) vermelde begeleidingsfee worden betaald.

Performance fee

Wanneer (een deel van) een Object wordt verkocht, ontvangt de Beheerder een Performance fee van 25% (vrijgesteld van BTW) over het Netto-verkoopresultaat, mits het Netto-verkoopresultaat positief is.

Het Fonds zal ook bij verkoop van één of meerdere delen (wooneenheden) van een Object de gerealiseerde Performance fee direct uitkeren.

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

8.10 Totaal beleggersrendement

8.10.1 Rendement

Het Uitgekeerd rendement van het Fonds wordt enerzijds bepaald door (i) de huuropbrengst van de Objecten minus de Exploitatiekosten, de financieringslasten en de overige kosten van beheer van het Fonds, (ii) de verkoopopbrengst van het uitponden minus de Aflossing op de Financiering, Verkoopkosten, Performance fee en niet verrekenbare BTW.

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

De getoonde rendementen zijn gebaseerd op een fictieve exploitatie van de Objecten door het Fonds van 10 jaar en vervolgens verkoop van de resterende Objecten. Het Fonds heeft in principe een onbepaalde looptijd en het werkelijke moment van verkoop is niet te voorzien, zoals beschreven in paragraaf 8.9.



	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Exploitatieresultaat	2.814.285	2.945.832	2.859.193	2.877.774	2.984.067	2.872.759	2.797.053	2.902.492	2.643.034	2.756.825
Uitpondresultaat	584.024	447.362	453.768	454.708	458.491	465.143	821.432	644.760	654.099	1.168.667
Uitgekeerd rendement per Participatie	5,5%	5,5%	5,4%	5,4%	5,6%	5,4%	5,9%	5,8%	5,4%	6,4%
Verkoopresultaat na Performance fee										14.007.168
Indirect rendement per Participatie									1.251	22,8%
Gemiddeld uitgekeerd rendement	5,6%									
Gemiddeld indirect rendement	2,3%									
Gemiddeld totaal rendement	7,9%									

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

Verwacht jaarlijks Gemiddeld Exploitatie rendement	4,6%
Verwacht jaarlijks Gemiddeld Uitgekeerd rendement	5,6%
Verwacht jaarlijks Gemiddeld Totaal rendement	7,9%
Verwachte Internal Rate of Return (IRR)	7,2%

Tabel Uitgekeerd rendement, Totaal rendement en IRR

8.10.2 IRR

In onderstaande tabel is de verkoopprognose op uitkeringsbasis weergegeven. In deze prognose zijn dezelfde aannames gemaakt als bij de andere rendementsberekeningen in dit hoofdstuk.

Verkoopprijs	146.173.739
Performance fee	-4.744.177
Verkoopkosten	-2.192.606
Niet verrekenbare Btw / Btw compensatie	-620.915
Restschuld Financiering	-63.054.268
Oorspronkelijke inleg Certificaathouders	-61.554.605
Netto kasstroom uit verkoop	14.007.168

Tabel Geprognosticeerde Einduitkering (Bedragen in EUR)

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

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Exploitatieresultaat	2.814.285	2.945.832	2.859.193	2.877.774	2.984.067	2.872.759	2.797.053	2.902.492	2.643.034	2.756.825
Uitpondresultaat	584.024	447.362	453.768	454.708	458.491	465.143	821.432	644.760	654.099	1.168.667
Terugbetaling gestort kapitaal										61.554.605
Netto kasstroom uit verkoop										14.007.168
Beschikbaar voor uitkering	3.398.309	3.393.194	3.312.962	3.332.482	3.442.558	3.337.902	3.618.485	3.547.253	3.297.133	79.487.265
Kasstroom Fonds	-61.554.605	3.398.309	3.393.194	3.312.962	3.332.482	3.442.558	3.337.902	3.618.485	3.547.253	3.297.133
Cumulatieve kasstroom Fonds	-61.554.605	-58.156.296	-54.763.102	-51.450.140	-48.117.658	-44.675.100	-41.337.198	-37.718.713	-34.171.460	-30.874.328
IRR	7,2%									

Tabel Geprognosticeerde Kasstroom (Bedragen in EUR)



8.11 Scenario-analyses

De rendementsprognose voor het Fonds is met de grootste zorgvuldigheid vastgesteld op basis van aannames die per de datum van dit Prospectus reëel worden verondersteld.

De Beheerder verklaart dat de winstprognose is opgesteld en voorbereid op een basis die zowel:

- a. vergelijkbaar is met die van de historische financiële informatie;
- b. in overeenstemming is met het boekhoudbeleid van het Fonds.

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. Voor de Financieringsrente en Inflatie is een bandbreedte van 1% gekozen. 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. Mede gezien het lange termijnbeleid van de ECB van stabiliteit van prijzen en inflatie, acht de Beheerder 1% een goede bandbreedte op de middellange termijn om daarmee deze gevoeligheid te kunnen weergeven.

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, de aankoopbegeleiding en de notariskosten;
- (ii) de Initiatiekosten: de adviseurskosten, de taxatiekosten, de Selectie- en structureringsvergoeding, de marketing- en prospectuskosten, de Vergoeding Plaatsing, de juridische- en toezichtrechtelijke kosten en de Financieringskosten;
- (iii) de exploitatie van de Objecten: de Bruto huuropbrengsten, de Vastgoedbeheervergoeding, de

eigenaarslasten (voor zover dat betreft de bijdragen aan de vereniging van eigenaren en de verzekeringspremies), de kosten van onderhoud, de adviseurskosten, de Fondsbeheervergoeding, de fondskosten en de financieringsrente;

- (iv) de verkoop van de Objecten: 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 huurdering of zelfs leegstand kan leiden);
- (iii) ontwikkelingen op de financiële markten (die gevolgen kunnen hebben voor de hoogte van de hypothecaire financieringsrente en/of de commerciële opslag die de Financier bovenop de hypothecaire rente in rekening kan brengen);
- (iv) economische ontwikkelingen;
- (v) inflatie (waarop de indexering van de huurprijzen is gebaseerd en derhalve in belangrijke mate bepalend is voor de huur- en verkoopopbrengsten van 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 riolrechten).

Om inzage te geven in de wijze waarop het Uitgekeerd rendement en het Indirect rendement afhankelijk zijn van enkele belangrijke aannames, worden de aannames en de invloed van veranderende omstandigheden met betrekking tot de financieringsrente (paragraaf 8.11.1), de inflatie (paragraaf 0) en de verkoopprijzen (paragraaf 8.11.3) hieronder weergegeven.

8.11.1 Financieringsrente

In de prognose van het Fonds wordt een financieringsrente van 2,46% aangehouden (gewogen gemiddelde over alle Objecten) voor de eerste vijf jaar. Er wordt hierbij uitgegaan van een periode van vijf jaar omdat dit de gemiddelde looptijd is van de financieringen die het Fonds op dit moment heeft.

Voor de overige vijf jaar wordt in de prognose een financieringsrente van 4,25% aangehouden. In onderstaande tabel "Financieringsrente" staat een overzicht van de geprognoseerde rendementen bij verschillende financieringsrentes voor de resterende jaren, waarbij er in de berekening van wordt uitgegaan dat de overige condities van de Financiering gelijk blijven over de beleggingsperiode van tien jaar.

	<i>Financieringsrente (jaar 1-5)</i>	<i>Financieringsrente (jaar 6-10)</i>	<i>Geprognoseerd Gemiddeld uitgekeerd rendement</i>	<i>Geprognoseerd Gemiddeld indirect rendement</i>	<i>Geprognoseerd Gemiddeld totaal rendement</i>
Financieringsrente lager dan prognose	2,46%	3,75%	5,9%	2,3%	8,2%
Financieringsrente in prognose	2,46%	4,25%	5,6%	2,3%	7,9%
Financieringsrente hoger dan prognose	2,46%	4,75%	5,3%	2,3%	7,6%

Tabel Financieringsrente



8.11.2 Inflatie

In onderstaande tabel “Inflatie” staat een overzicht van de geprognoseerde rendementen bij verschillende inflatiepercentages. Volgens het CBS bedroeg het dertigjarig gemiddelde van 1994-2023 2,3% per jaar. Dit percentage ligt nabij het streefpercentage voor de middellange termijn van 2% van de ECB.³⁸ De Beheerder heeft gekozen voor een benadering van de inflatieontwikkeling in lijn met de streefnorm van de ECB van 2,0% per jaar. Voor de ECB is de hoogte van de inflatie in de eurozone een belangrijk richtsnoer bij het bepalen van het rentepeil. Volgens de ECB heerst er prijsstabiliteit als de inflatie in de eurozone in de buurt van de 2% ligt. In de prognose wordt daarom gerekend met een inflatie van 2%, met uitzondering van de 40 middenhuur woningen van Object Rotterdam II, waarbij een opslag van 1,25% op de indexatie van de huur wordt gerekend. De huurinkomsten in jaar 1 worden met 5% geïndexeerd³⁹. Dit resulteert in het gemiddelde inflatiepercentage van 2,4%.



Nijmegen I

	Gemiddeld inflatiepercentage	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaal rendement
Inflatie lager dan prognose	1,9%	5,4%	1,5%	6,8%
Inflatie in prognose (zie tabel Indexering)	2,4%	5,6%	2,3%	7,9%
Inflatie hoger dan prognose	2,9%	5,9%	3,1%	9,0%
Inflatie nihil	0,0%	4,4%	-1,3%	3,1%

Tabel Inflatie

8.11.3 Verkoop

De tabel “Verkoop” toont een overzicht van de geprognoseerde rendementen na tien jaar vanaf deze vierde Emissie. Hierbij zijn we uitgegaan van het feit dat de theoretische bruto huuropbrengsten jaarlijks geïndexeerd worden, zoals dit ook contractueel met de huurders is overeengekomen.

	Verkoopprijs	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaal rendement
Verkoopprijs 10% lager dan prognose	€ 131.600.000	5,6%	0,6%	6,2%
Verkoopprijs in prognose	€ 146.200.000	5,6%	2,3%	7,9%
Verkoopprijs 10% hoger dan prognose	€ 160.800.000	5,6%	4,0%	9,6%
Verkoopprijs waarbij nihil Netto-kasstroom	€ 126.800.000	5,6%	0,0%	5,6%
Verkoopprijs is gelijk aan Aankoopprijs	€ 111.400.000	5,6%	-2,5%	3,2%

Tabel Verkoopprijs

³⁸ Bron: <https://www.ecb.europa.eu/ecb/tasks/monpol/html/index.nl.html> (geraadpleegd op 9 december 2021).

³⁹ [Wat is de maximale huurverhoging in 2024? | Rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/wat-is-de-maximale-huurverhoging-in-2024) (geraadpleegd op 23 april 2024).

8.11.4 Prestatiescenario's

Bij een inleg van EUR 10.000		1 jaar	5 jaar	10 jaar
Scenario's				
Stress scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	8.818	8.236	7.597
	Gemiddeld rendement per jaar	-11,8%	-3,8%	-2,7%
Ongunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	8.870	7.906	10.111
	Gemiddeld rendement per jaar	-11,3%	-4,6%	0,1%
Gematigd scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	10.292	13.024	13.995
	Gemiddeld rendement per jaar	2,9%	5,4%	3,4%
Gunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	11.569	16.128	19.641
	Gemiddeld rendement per jaar	15,7%	10,0%	7,0%

Tabel Prestatiescenario's (Bedragen in EUR)

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

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

Deze belegging kan niet eenvoudig worden verkocht. Dat betekent dat het lastig is in te schatten hoeveel een Certificaathouder terug zou krijgen als hij besluit tot verkoop vóór het einde van de aanbevolen periode van bezit. Eerder verkopen kan afhankelijk van de markt en de persoonlijke omstandigheden van de Certificaathouder - niet of alleen met verlies mogelijk zijn. Het Fonds heeft geen verplichting om uitbetalingen te doen aan de Certificaathouders. Het is een beleggingsmaatschappij. Het maximale risico welke een Certificaathouder loopt is het verliezen van de investering die hij heeft gedaan in het Fonds.

Beleggers in het Fonds kunnen geen gebruik maken van een garantiestelsel of een compensatieregeling.

De prestatiescenario's zijn gebaseerd op een schatting van de toekomstige prestatie op basis van gegevens uit het verleden, waaronder mede de ontwikkeling van de gekozen benchmark CBS-index verkoopprijs bestaande koopwoningen. De desbetreffende scenario's zijn gebaseerd op verschillende periodes uit de gekozen benchmark, over een beschouwingsperiode van 15 jaar. Omdat de ontwikkeling van deze index over de beschouwingsperiode fluctueert, kunnen de verschillende scenario's andere bewegingen over de gekozen periodes laten zien. Deze scenario's wijken daardoor af van de prognoses zoals opgenomen in paragraaf 8.6.1 van het Prospectus.

8.12 Uitkeringsbeleid

8.12.1 Periodieke rendementsuitkering

Ieder kwartaal zal er - uitgaande van voldoende liquiditeiten - een interim-Dividend worden uitgekeerd aan de Certificaathouders. Voorafgaand aan ieder jaar wordt het dividendbeleid voor het komende jaar vastgesteld door de Beheerder. Het dividendbeleid dient jaarlijks te worden beoordeeld door de Beleggingscommissie.

In de voorgaande drie boekjaren bedroeg het cumulatieve dividend als volgt. Over boekjaar 2020-2021: EUR 274 per Certificaat, over boekjaar 2021-2022: EUR 279 en over boekjaar 2022-2023 EUR 266. Voor boekjaar 2023-2024 is een dividend van EUR 274 begroot.

8.12.2 Slotdividend

Na het vaststellen van de Jaarrekening door de Beheerder en goedkeuring door de controlerende accountant, zal het Administratiekantoor als enig aandeelhouder van het Fonds het slotdividend vaststellen, in principe uiterlijk vijf maanden na afloop van het boekjaar van het Fonds (30 november). Het slotdividend wordt uitgekeerd aan de Certificaathouders die op de datum van vaststelling slotdividend houder zijn van Certificaten.

Het Dividend wordt uitgekeerd aan de aandeelhouder van het Fonds, zijnde het Administratiekantoor, op de dag welke de Beheerder bepaalt. Het Administratiekantoor zal elk Dividend na ontvangst onverwijld beschikbaar stellen aan de houders van Certificaten en Deelcertificaten. Bij een overdracht van een Certificaat vóór de datum van dividenuitkering, zal het reeds opgelopen Dividend zijn verdisconteerd in de Handelskoers.

Een houder van Deelcertificaten heeft recht op het evenredige aandeel van het Dividend op het onderliggende aandeel, bijvoorbeeld een houder van 100 Deelcertificaten heeft recht op $100/25.000$ Dividend op een aandeel.

De rechten die een Certificaathouder jegens het Administratiekantoor heeft ter zake van een dividenuitkering uit hoofde van het bezit aan Certificaten of een andere uitkering vervallen vijf jaar nadat het Dividend of die andere uitkering betaalbaar is geworden. Het Dividend of die andere uitkering wordt alsdan aan het Fonds terugbetaald.



8.13 Kosten- en vergoedingenstructuur

8.13.1 Overzicht kosten- en vergoedingenstructuur

Onderstaand is een totaal overzicht 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	546.700									
Notariskosten	69.658									
Adviseurskosten	178.045									
Taxatiekosten	32.220									
Selectie- en structureringsvergoeding	3.494.046									
Marketing- en Prospectuskosten	190.288									
Vergoeding Plaatsing	1.848.094									
Juridische- en toezichtrechtelijke kosten	221.244									
Niet-verrekenbare Btw / Btw compensatie	511.746									
Financieringskosten	190.923									
Mutatiekosten	156.441	159.673	162.973	166.342	169.782	173.295	176.882	180.544	184.284	167.863
Eigenaarslasten	407.591	413.407	419.870	425.722	431.567	437.031	442.327	449.130	456.033	461.537
Vastgoedbeheer	245.730	249.772	254.037	258.121	262.251	266.019	269.743	274.339	278.951	282.802
Onderhoud	463.543	465.996	470.806	473.266	475.568	479.231	482.736	488.162	493.499	496.866
Adviseurs	97.910	99.927	101.985	104.087	106.233	108.424	110.661	112.945	115.277	117.657
Fondsbeheer	229.348	233.120	237.102	240.913	244.768	248.284	251.760	256.049	260.354	263.949
Overige Fondskosten	53.000	54.092	55.206	56.344	57.505	58.691	59.902	61.138	62.401	63.689
Niet verrekenbare Btw	216.757	218.398	221.714	224.519	227.338	230.381	233.400	235.610	239.252	235.886
Verkoopkosten	27.803	21.906	22.390	22.791	23.247	23.761	24.236	16.464	16.793	2.218.326
Performance fee	118.783	105.774	111.429	120.264	127.728	133.867	141.648	100.203	105.594	4.910.113
Btw compensatie	5.939	5.289	5.571	6.013	6.386	6.693	7.082	5.010	5.280	245.506
Totaal kosten	9.305.807	2.027.353	2.063.084	2.098.384	2.132.373	2.165.678	2.200.377	2.179.594	2.217.717	9.464.194

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

8.13.2 Kosten per belegger

Kosten in de loop van de tijd

De verlaging van de opbrengst laat zien welk effect de totale door de Certificaathouder te betalen kosten hebben op het mogelijke beleggingsrendement. De totale kosten omvatten eenmalige en vaste kosten. De bedragen die hier zijn weergegeven zijn de cumulatieve kosten van het effect zelf voor drie verschillende perioden van bezit. Potentiële sancties (Overnamevergoeding) wegens vroegtijdige uitstap (na 1 jaar of 5 jaar) indien Duinweide Certificaten Certificaten overneemt van een Certificaathouder, zijn inbegrepen. De bedragen zijn gebaseerd op de veronderstelling dat de Certificaathouder EUR 10.000 inlegt. Dit is een rekenvoorbeeld zodat effecten kunnen worden vergeleken. De getallen zijn schattingen en kunnen in de toekomst veranderen.

De persoon die een Certificaat verkoopt of die de Certificaathouder adviseert, brengt mogelijk andere

kosten in rekening. In dat geval geeft die persoon informatie over die kosten en laat hij of zij zien welk effect alle kosten in de loop van de tijd op de Certificaten zullen hebben.

Bij een inleg van EUR 10.000	Indien u verkoopt na		
	1 jaar	5 jaar	10 jaar
Scenario's			
Totale kosten	1.313	3.776	6.686
Effect op rendement (RIY) per jaar	13,13%	7,45%	6,19%

Tabel Kosten over tijd (Bedragen in EUR)

In bovenstaande tabel wordt uitgegaan van een toerekening van de eenmalige oprichtingskosten (initiatiekosten) over een periode van 10 jaar. Daarnaast is gerekend met een Overnamevergoeding indien de Certificaathouder vroegtijdig uitstapt door zijn Certificaten te verkopen na 1 jaar of na 5 jaar aan Duinweide Certificaten. In het scenario waarin de Certificaathouder verkoopt na 10 jaar is rekening gehouden met verkoop van de Objecten c.q. beëindiging van het Fonds. Bij beëindiging van het Fonds komen de Certificaten te vervallen.

Samenstelling van de kosten

Onderstaande tabel toont:

- het effect dat de verschillende soorten kosten elk jaar hebben op het mogelijke beleggingsrendement aan het eind van de aanbevolen periode van bezit;
- de betekenis van de verschillende kostencategorieën.

De andere lopende kosten in onderstaande tabel betreffen de Exploitatiekosten als toegelicht in paragraaf 8.8.1 met uitzondering van de Fondsbeheervergoeding, die in onderstaande tabel is omschreven als Beheerkosten.

Deze tabel toont het effect op het rendement per jaar op basis van EUR 10.000 inleg		RIY	
Eenmalige kosten		%	€
Instapkosten	<i>Het effect van de kosten wanneer u uw inleg doet</i>	0,15%	150
Uitstapkosten	<i>Het effect van de uitstapkosten wanneer uw belegging vervalt</i>	0,40%	400
Oprichtingskosten	<i>Impact van de eenmalige kosten voor de structurering van het product/Fonds</i>	1,18%	1.183
Lopende kosten			
Verkoopkosten	<i>Het effect van de kosten bij verkoop van onderliggende investering in het product</i>	0,39%	39
Rentekosten hypothecaire financiering	<i>Impact van de kosten voor de hypothecaire financiering</i>	3,58%	358
Vastgoedbeheerkosten	<i>Impact van de kosten van het beheer van uw investering</i>	0,43%	43
Fondsbeheerkosten	<i>Impact van de kosten van het beheer van het Fonds</i>	0,40%	40
Andere lopende kosten	<i>Impact van de andere jaarlijkse kosten van de investering</i>	2,25%	225
Incidentele kosten			
Prestatievergoedingen	<i>Het effect van de prestatievergoedingen. Wij nemen deze kosten af van uw belegging indien het product conform de prognose presteert (Performance fee)</i>	1,07%	1.074

Tabel samenstelling kosten Fonds



8.14 Historische financiële informatie

Deze paragraaf bevat financiële informatie (in Euro's), welke is overgenomen uit de door de accountant gecontroleerde jaarrekening over het vierde boekjaar van het Fonds, betreffende de periode van 1 juli 2022 tot en met 30 juni 2023. Voormelde jaarrekening is beschikbaar als download op de Website en wordt geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van het Prospectus.



8.14.1 Balans

Activa	30 juni 2023	30 juni 2022
<i>Beleggingen</i>		
Beleggingen in terreinen en gebouwen	108.879.000	105.357.366
Verstrekte leningen	5.830.000	3.600.000
	114.709.000	108.957.366
<i>Vorderingen</i>		
Overige vorderingen	36.062	37.771
Overlopende activa	571.219	510.281
	607.281	548.052
Liquide middelen	1.452.414	2.235.504
Totaal activa	116.768.695	111.740.922
Passiva		
<i>Eigen vermogen</i>		
Geplaatst kapitaal	2.289.250	2.171.750
Agioreserve	46.730.523	43.905.930
Overige reserves	-5.432.761	-5.077.316
Herwaarderingsreserve	10.942.631	11.043.176
	54.529.643	52.043.540
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden aan banken	59.881.483	56.283.126
	59.881.483	56.283.126
<i>Kortlopende schulden</i>		
Overige schulden	20.419	20.762
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
Kortlopend deel schulden aan banken	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	104.390	114.668
Overlopende passiva	2.232.760	3.278.826
	2.357.569	3.414.256
Totaal passiva	116.768.695	111.740.922

Tabel Balans Fonds (Bedragen in EUR)

8.14.2 Winst- en verliesrekening

	Boekjaar 5 2022-2023	Boekjaar 4 2021-2022	Boekjaar 3 2020-2021	Halfjaarcijfers dec '23* 2023-2024	Halfjaarcijfers dec '22* 2022-2023
Exploitatieresultaat					
Huuropbrengsten	4.996.880	4.343.531	3.371.394	2.681.181	2.430.498
Vastgoedbeheervergoeding	-121.922	-108.569	-84.554	-95.100	-58.160
Overige Exploitatiekosten	-685.575	-716.502	-550.678	-408.940	-338.709
	4.189.383	3.518.460	2.736.162	2.177.141	2.033.629
Waardeveranderingen van beleggingen					
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-	514.806	-	-	-
Performance fee en verkoopkosten	-	-161.653	-	-	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-511.678	5.128.717	4.023.133	25.000	422.000
<i>Rente- en overige bedrijfsopbrengsten</i>	<i>221.477</i>	<i>24.429</i>	<i>-</i>	<i>118.639</i>	<i>104.773</i>
Som der bedrijfsopbrengsten	3.899.182	9.024.759	6.759.295	2.320.780	2.560.402
Fondsbeheervergoeding	-121.826	-113.998	-88.782	-95.469	-54.414
Vergoeding AIFMD-bewaarder	-33.073	-28.779	-21.902	-17.153	-16.499
Fondsinitiatiekosten	-350.324	-718.126	-1.272.285	-	-679.180
Financieringslasten	-1.426.549	-1.221.880	-812.049	-730.770	-690.781
Som der bedrijfslasten	-1.931.772	-2.082.783	-2.195.018	-843.392	-1.440.874
Resultaat voor belastingen	1.967.410	6.941.976	4.564.277	1.477.388	1.119.528
Belastingen	-	-	-	-	-
Resultaat na belastingen	1.967.410	6.941.976	4.564.277	1.477.388	1.119.528
Winst per aandeel	215	799	589	161	122

Tabel winst en verliesrekening Fonds (Bedragen in EUR)

(*) op de halfjaarcijfers heeft geen accountantscontrole plaatsgevonden

8.14.3 Kasstroomoverzicht

	Boekjaar 5 2022-2023	Boekjaar 4 2021-2022	Boekjaar 3 2020-2021	Halfjaarcijfers dec '23* 2023-2024	Halfjaarcijfers dec '22* 2022-2023
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten					
Bedrijfsresultaat	1.967.410	6.941.976	4.564.277	1.452.388	1.119.531
Aan- en verkopen van beleggingen	-4.033.312	-12.216.649	-28.413.015	-27.000	-4.011.385
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	511.678	-5.128.717	-4.023.133	25.000	-422.000
Mutaties van vorderingen	-2.289.230	-3.726.240	-341.867	100.379	-1.908.479
Mutaties van kortlopende schulden	-988.162	1.481.417	334.047	-129.560	-488.005
Resultaat kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-4.831.616	-12.648.213	-27.879.691	1.421.207	-5.710.338
Kasstroom uit financieringsactiviteiten					
Ontvangsten uit kapitaalstorting	2.942.093	5.736.336	13.566.124	-	2.942.093
Amortisatie geactiveerde financieringskosten	12.757	39.180	17.212	-	-
Ontvangsten uit of aflossingen op langlopende schulden	3.585.600	10.083.324	15.121.600	6.378	3.589.249
Uitkeringen aan certificaathouders	-2.491.924	-2.052.690	-1.554.896	-1.190.409	-1.132.948
Resultaat kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.048.526	13.806.150	27.150.040	-1.184.030	5.398.394
Netto kasstroom	-783.090	1.157.937	-729.651	237.176	-311.944
Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode	2.235.504	1.077.567	1.807.191	1.452.414	2.235.504
Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode	1.452.414	2.235.504	1.077.567	1.664.589	1.923.560
Mutatie in geldmiddelen	-783.090	1.157.937	-729.624	212.175	-311.944

Tabel Kasstroomoverzicht Fonds (Bedragen in EUR)

(*) op de halfjaarcijfers heeft geen accountantscontrole plaatsgevonden

9 FISCALE ASPECTEN

9.1 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 ten tijde van de goedkeuring van het Prospectus met uitzondering van latere wijzigingen en maatregelen die met terugwerkende kracht worden ingevoerd. Het overzicht bevat algemene informatie over de fiscale gevolgen van het houden van Certificaten, waarbij dit hoofdstuk uitsluitend van toepassing is op (fiscaal) in Nederland woonachtige Certificaathouders. Het 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 Certificaten wordt beleggers aangeraden contact op te nemen met de eigen belastingadviseur.

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

De Certificaathouders beleggen in het Fonds middels het houden van Certificaten. Uitgangspunt is dat deze Certificaten vanuit fiscaal oogpunt volledig vereenzelvigbaar zijn met de onderliggende aandelen in het Fonds. Deze aandelen worden juridisch gehouden door het Administratiekantoor voor rekening en risico van de Certificaathouders. Het Administratiekantoor is niet onderworpen aan vennootschapsbelasting en dividendbelasting.

Hieronder worden de belangrijkste fiscale aspecten van het Fonds alsook van de Certificaathouders beschreven. Voor een overzicht van alle belastingtarieven verwijzen wij naar de tabel aan het einde van dit hoofdstuk.

9.2 Fiscale positie van het Fonds

9.2.1 Vennootschapsbelasting

Het Fonds opteert voor de status van fiscale beleggingsinstelling ("FBI") in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, zoals nader uitgewerkt in het Besluit Beleggingsinstellingen. Een FBI is vennootschapsbelastingplichtig tegen een tarief van 0% en betaalt derhalve feitelijk geen vennootschapsbelasting. Teneinde deze status te verkrijgen en te behouden dient het Fonds te allen tijde aan onder meer de volgende voorwaarden te voldoen:

- a. **Beleggen van vermogen:**
Het statutaire doel en de feitelijke werkzaamheden van het Fonds dienen te bestaan in het beleggen van vermogen.
- b. **Financieringslimiet:**
Maximaal 60% van de fiscale boekwaarde van de Objecten en maximaal 20% van de fiscale boekwaarde van de overige beleggingen mogen door het aangaan van schulden zijn gefinancierd. De fiscale boekwaarde is over het algemeen gelijk aan de verkrijgingsprijs minus afschrijvingen tot de WOZ-waarde van de Objecten. De 60%-limiet dient op continue basis te worden getoetst, zij het dat bij een scherpe waardedaling van de Objecten een tijdelijke afwijking niet direct zal leiden tot verlies van de FBI-status.
- c. **Aandeelhouderseisen:**
De Beheerder beschikt over een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft. Zodoende gelden onderstaande aandeelhouderseisen. Indien er geen vergunning is, gelden er andere (zwaardere) aandeelhouderseisen.
 - 1 De Certificaten mogen niet voor 25% of meer gehouden worden door een enkele natuurlijke persoon;
 - 2 De Certificaten mogen niet voor 45% of meer gehouden worden door een lichaam waarvan de winst is onderworpen aan een belasting naar de winst, dan wel bij twee of meer verbonden of samenwerkende lichamen die aan een dergelijke heffing zijn onderworpen;

- 3 De Certificaten mogen niet voor 25% of meer door tussenkomst van niet in Nederland gevestigde fondsen voor gemene rekening, dan wel niet in Nederland gevestigde vennootschappen berusten bij in Nederland gevestigde lichamen;
- 4 De bestuurders van het Fonds mogen niet tevens bestuurders of commissaris zijn van een ander lichaam dat, al dan niet tezamen met zijn verbonden lichamen, houder is van 25% of meer van de Certificaten.

d. Uitdelingsverplichting:

Voorts geldt als voorwaarde dat jaarlijks binnen 8 maanden na het einde van het boekjaar wordt voldaan aan de zogenoemde uitdelingsverplichting. Deze houdt in dat het Fonds haar inkomsten, onder aftrek van kosten, uitkeert aan de Certificaathouders. Het Fonds heeft in beginsel de mogelijkheid het saldo van de ongerealiseerde en gerealiseerde vermogenswinsten en verliezen op effecten alsmede het saldo van gerealiseerde vermogenswinsten en -verliezen op overige beleggingen te reserveren in een herbeleggingsreserve, waardoor deze resultaten niet uitgekeerd hoeven worden. Teneinde de uitdelingsverplichting af te ronden bestaat de mogelijkheid om een zogenoemde afrondingsreserve te vormen die maximaal 1% van het gestorte kapitaal bedraagt.

Indien het Fonds op enig moment niet meer aan één of meerdere van de hierboven vermelde eisen voldoet, verliest het Fonds met terugwerkende kracht tot het begin van het betreffende boekjaar de FBI-status. Indien niet (tijdig) wordt voldaan aan de uitdelingsverplichting, verliest het Fonds reeds met ingang van het jaar waarop de uitdelingsverplichting betrekking heeft de FBI-status. Het verlies van de FBI-status heeft tot gevolg dat het Fonds met ingang van het betreffende jaar normaal belastingplichtig wordt, zodat eventuele resultaten die gerealiseerd worden bij verkoop van de beleggingen en alle overige (huur- en dividend)inkomsten in de heffing van de vennootschapsbelasting zullen worden betrokken tegen een tarief van 19% over de eerste EUR 200.000,- en 25,8% over het meerdere

(tarieven 2023). Voorgesteld is om de tarieven in 2024 gelijk te houden aan 2023. Voorts dient in beginsel over de eventuele afrondingsreserve te worden afgerekend voor de vennootschapsbelasting, tenzij deze aan de uitdelingsverplichting over het voorafgaande jaar wordt toegevoegd. Een eventuele herbeleggingsreserve hoeft daarentegen niet ten gunste van de winst vrij te vallen.

Eventuele dochtervennootschappen van het Fonds zullen in beginsel opteren voor de FBI-status en zullen derhalve eveneens onderworpen zijn aan het vennootschapsbelastingtarief van 0%.

Op Prinsjesdag 2023 is een definitief wetsvoorstel gepresenteerd waarin het opteren voor de FBI-status met ingang van 1 januari 2025 niet meer mogelijk is voor entiteiten die Nederlands vastgoed houden, waaronder het Fonds. Dit wetsvoorstel is door de Tweede Kamer en de Eerste Kamer aangenomen. Zodoende komt de FBI-status van het Fonds per 1 januari 2025 te vervallen. Het gevolg hiervan is dat het Fonds vanaf 1 januari 2025 vennootschapsbelasting verschuldigd is over haar fiscale resultaten. Als onderdeel van deze nieuwe wet bestaat een tijdelijke faciliteit voor de overdrachtsbelasting, waarbij het mogelijk is dat een FBI kan worden geherstructureerd naar een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening zonder heffing van overdrachtsbelasting. Als gevolg van een dergelijke omzetting zal het Fonds evenmin onderworpen zijn aan de heffing van vennootschapsbelasting, doch zal fiscale heffing plaatsvinden op het niveau van de Certificaathouder (hetgeen in principe gelijk is aan de huidige situatie, zoals beschreven in paragraaf 9.3 voor particuliere Certificaathouders en paragraaf 9.4 voor Vennootschapsbelastingplichtige Certificaathouders). Op welke wijze het Fonds wordt geherstructureerd, wordt nader onderzocht. Hierover zal in het derde kwartaal van 2024 een voorstel worden gedaan en een besluit worden genomen, waarna de omzetting naar verwachting in het vierde kwartaal van 2024 zal kunnen plaatsvinden.

9.2.2 Dividendbelasting

Het Fonds dient in beginsel 15% dividendbelasting in te houden op de Dividenden die aan de Certificaathouders worden uitgekeerd. Er kan een lager percentage van toepassing zijn indien Dividend aan een buitenlandse Certificaathouder wordt uitgekeerd en op grond van een verdrag ter voorkoming van dubbele belastingheffing een lager tarief kan worden geclaimd.

Een inkoop van Certificaten wordt in beginsel aangemerkt als een Dividenuitkering voor zover de inkoopprijs meer bedraagt dan het gemiddelde op de Certificaten gestorte kapitaal. De eventuele herbeleggingsreserve geldt in dat kader als gestort kapitaal. Een uitkering uit de herbeleggingsreserve kan vrij van dividendbelasting plaatsvinden, mits deze als zodanig verwerkt wordt in de boekhouding en Jaarrekening. Over stockdividend uitgekeerd uit de (fiscaal erkende) agioreserve en/of de herbeleggingsreserve is geen dividendbelasting verschuldigd. Een inkoop ter tijdelijke belegging kan onder voorwaarden vrij van dividendbelasting plaatsvinden.

9.2.3 Overdrachtsbelasting

Bij een belegging in Nederlands vastgoed zal het Fonds in beginsel overdrachtsbelasting ter zake van de verkrijging van de onroerende zaken verschuldigd zijn. De overdrachtsbelasting bedraagt 10,4% voor de verkrijging van onroerende zaken. Een verlaagd tarief van 2% geldt enkel voor de verkrijging van een 'eigen woning' door een koper, waarvan bij het Fonds geen sprake is. De verschuldigde overdrachtsbelasting wordt berekend over de waarde in het economische verkeer van het verkregen vastgoed of de hogere aankoopprijs.

Het Fonds is in beginsel tevens overdrachtsbelasting verschuldigd indien het (tezamen met verbonden natuurlijke personen en/of verbonden lichamen) een belang van een/derde of meer in zogenoemde "onroerende zaaklichamen" verkrijgt (inclusief aandelen in zichzelf).

Van een onroerende zaaklichaam is in het algemeen sprake indien de bezittingen van een rechtspersoon (bijvoorbeeld een besloten vennootschap) op het tijdstip van de verkrijging of op enig tijdstip in het daaraan voorafgaande jaar grotendeels (dat wil zeggen: 50% of meer) bestaan of hebben bestaan uit

(fictieve) onroerende zaken en tegelijkertijd ten minste 30% van de bezittingen bestaan of hebben bestaan uit in Nederland gelegen (fictieve) onroerende zaken (inclusief rechten waaraan deze zijn onderworpen) en deze onroerende zaken hoofdzakelijk (70%) dienstbaar zijn of waren aan het verkrijgen, vervreemden of exploiteren van deze onroerende zaken.

Onder omstandigheden kan het Fonds een beroep doen op een vrijstelling of vermindering van overdrachtsbelasting, dit laatste bijvoorbeeld bij verkrijging binnen zes maanden na een eerdere belaste verkrijging.

9.2.4 Omzetbelasting

De verhuur van de Objecten door het Fonds zal gezien de aard van de te verwerven onroerende zaken nagenoeg geheel vrijgesteld van BTW zijn. Daardoor kan het Fonds de aan haar in rekening te brengen BTW zeer beperkt in aftrek brengen. Deze BTW betreft met name de BTW op de aanschaf van de te verhuren onroerende zaken (voor zover het Fonds "nieuwe" onroerende zaken zal aanschaffen) BTW en de BTW op aan het Fonds verleende diensten.

9.2.5 Verhuurderheffing

De verhuurderheffing is per 1 januari 2023 afgeschaft.

9.3 Fiscale positie van particuliere Certificaathouders

9.3.1 Inkomstenbelasting: Box 1 inkomen

Voor particuliere Certificaathouders die de Certificaten tot hun ondernemingsvermogen (dienen te) rekenen, alsmede particulieren die met betrekking tot de Certificaten resultaat uit overige werkzaamheden genieten, geldt dat het resultaat op de Certificaten (zowel Dividendinkomsten (behoudens indien en voor zover sprake is van meegekocht Dividend) als resultaten behaald bij verkoop van de Certificaten) onderdeel vormt van de in Box 1 aan te geven inkomsten uit werk en woning. Deze inkomsten zijn belast tegen het normale progressieve tarief van maximaal 49,50% (2024).

9.3.2 *Inkomstenbelasting: Box 2 inkomen*

Voor particuliere Certificaathouders die een zogenoemd aanmerkelijk belang in het Fonds hebben geldt dat de reguliere voordelen (de Dividendinkomsten) en verkoopresultaten onderdeel vormen van de in Box 2 aan te geven inkomsten uit aanmerkelijk belang. Deze voordelen zijn belast tegen 26,90% in 2023. Per 1 januari 2024 gelden er twee schijven. Voor de eerste schijf van EUR 67.000,- geldt een tarief van 24,5% en voor de tweede schijf (het meerdere) geldt een tarief van 33%. Van een aanmerkelijk belang is globaal gesteld sprake indien een Certificaathouder al dan niet tezamen met zijn/haar partner 5% of meer van het geplaatste kapitaal in een vennootschap bezit, dan wel rechten heeft om 5% of meer van het geplaatste kapitaal in een vennootschap te verwerven.

9.3.3 *Inkomstenbelasting: Box 3 inkomen*

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

Voor het jaar 2024 wordt, algemeen gesteld, het inkomen uit 'sparen en beleggen' (Box 3) bepaald op basis van een forfaitair rendement over uw bezittingen en schulden aan het begin van een kalenderjaar en belast tegen een tarief van 36%. Voor de vaststelling van het forfaitaire rendement wordt de werkelijke samenstelling van uw vermogen gebruikt. Hierbij wordt gewerkt met drie categorieën, namelijk i) banktegoeden, ii) beleggingen en overige bezittingen, en iii) schulden. Voor deze drie categorieën gelden afzonderlijke forfaitaire rendementen, respectievelijk forfaitaire rentelasten. Voor banktegoeden in beginsel 1,03%, voor beleggingen en overige bezittingen 6,04% en de rente op schulden bedraagt in beginsel 2,47%. Het percentage voor beleggingen en overige bezittingen staat vast. De overige percentages zijn voorlopig en worden begin 2025 vastgesteld.

Op 8 september jl. is het demissionaire kabinet gestart met een internetconsultatie van een voorgesteld nieuw Box 3-stelsel op basis van het werkelijke rendement. Het werkelijke rendement bestaat uit (i) het directe rendement (zoals dividend,

huur, rente 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 (aldus bij verkoop). Onbekend is in welke vorm en/of het wetsvoorstel zal worden gevolgd.

9.3.4 *Dividendbelasting*

Particuliere Certificaathouders kunnen de dividendbelasting die door het Fonds is ingehouden over Dividenduitkeringen in beginsel verrekenen met de verschuldigde inkomstenbelasting, dan wel terugvragen.

9.3.5 *Schenk- en erfbelasting*

Er is schenk- en erfbelasting verschuldigd ter zake van een schenking respectievelijk nalatenschap van Certificaten indien de schenker respectievelijk de overledene die de Certificaten 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 verdere afstammelingen en tussen de 30% en 40% in alle overige gevallen, behoudens de toepassing van vrijstellingen.

9.3.6 Overdrachtsbelasting

Voor overdrachtsbelastingdoeleinden wordt het Fonds aangemerkt als een onroerende zaaklichaam.

Van een onroerende zaaklichaam is in het algemeen sprake indien de bezittingen van een rechtspersoon (bijvoorbeeld een besloten vennootschap) op het tijdstip van de verkrijging of op enig tijdstip in het daaraan voorafgaande jaar grotendeels (dat wil zeggen: 50% of meer) bestaan of hebben bestaan uit (fictieve) onroerende zaken en tegelijkertijd ten minste 30% van de bezittingen bestaan of hebben bestaan uit in Nederland gelegen (fictieve) onroerende zaken (inclusief rechten waaraan deze zijn onderworpen) en deze onroerende zaken hoofdzakelijk dienstbaar zijn of waren aan het verkrijgen, vervreemden of exploiteren van deze onroerende zaken.

Onder voorwaarden is ook over de verkrijging van een belang in een onroerende zaaklichaam overdrachtsbelasting verschuldigd. Indien een belegger, al dan niet tezamen met verbonden natuurlijke personen en/of verbonden lichamen, een derde of meer van de Certificaten in het Fonds verwerft, zal deze ter zake van deze verkrijging in beginsel overdrachtsbelasting over de waarde van het verkregen belang bij het Object verschuldigd zijn.

9.4 Fiscale positie van vennootschapsbelastingplichtige Certificaathouders

9.4.1 Vennootschapsbelasting

Voor vennootschapsbelastingplichtige Certificaathouders die de Certificaten tot hun ondernemingsvermogen dienen te rekenen, geldt dat het resultaat op de Certificaten onderdeel vormt van de belastbare winst. Het aanhouden van een belang in het Fonds kwalificeert niet voor de zogenoemde deelnemingsvrijstelling. Dit betekent dat ontvangen Dividenden, behoudens indien en voor zover sprake is van meegekocht Dividend, en winst behaald bij verkoop van de Certificaten belastbaar zijn en dat verliezen ten laste van de fiscale winst kunnen worden gebracht.

9.4.2 Dividendbelasting

De dividendbelasting die door het Fonds is ingehouden over dividenduitkeringen kan in beginsel worden verrekend met de verschuldigde Vennootschapsbelasting.

9.4.3 Overdrachtsbelasting

Indien een Certificaathouder, al dan niet tezamen met verbonden natuurlijke personen en/of verbonden lichamen, een derde of meer van de Certificaten in het Fonds verwerft, zal deze ter zake van deze verkrijging in beginsel overdrachtsbelasting over de waarde van het verkregen belang bij het Object verschuldigd zijn.

Belastingsoort	Tarieven 2024
Inkomstenbelasting box 1	Progressief tarief van maximaal 49,50%
Inkomstenbelasting box 2	24,5% over de eerste EUR 67.000,- en 33% over het meerdere
Inkomstenbelasting box 3	36% over het forfaitair rendement
Vennootschapsbelasting	19% over de eerste EUR 200.000,- en 25,8% over het meerdere
Dividendbelasting	15%
Overdrachtsbelasting	10,4% voor onroerende zaken en 2% voor 'eigen woningen' door een koper
Verhuurdersheffing	Afgeschaft per 1 januari 2023
Schenk- en Erfbelasting	10% en 20% voor partners en kinderen, tussen de 18% en 36% voor kleinkinderen en verdere afstammelingen en tussen de 30% en 40% in alle overige gevallen



10 GEGEVENS BETROKKEN PARTIJEN

Beheerder

Duinweide Investerings N.V.
Aarkade 7
2406 BV Alphen aan den Rijn
Telefoon: 088 – 222 0 222

Duinweide Certificaten

Aarkade 7
2406 BV Alphen aan den Rijn
Telefoon: 088 – 222 0 222

Bewaarder

IQ EQ Depositary B.V.
De Entrée 143
1101 HE Amsterdam
Telefoon: 020 – 522 2555

Fiscaal adviseur

RechtStaete vastgoedadvocaten &
belastingadviseurs B.V.
Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam
Telefoon: 020-573 0360

Accountant

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

Financier

ING Bank N.V. (Real Estate Finance)
De entree 201
1101 HG Amsterdam

Juridisch Adviseurs van de Beheerder

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

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

Vastgoedmanagement

Beuvestgoed Beheer B.V.
Aarkade 7
2406 BV Alphen aan den Rijn
Telefoon: 0172 – 74 26 55

Taxateur

Capital Value Taxaties B.V.
Maliebaan 85
2581 CG, Utrecht
Telefoon: 030 - 727 1700

Plaatsingskantoor

First Table Asset Consultants B.V.
Tielweg 16
2803 PK Gouda
Telefoon: 088 – 77 88 400

II INFORMATIEVERSTREKKING

11.1 Algemeen

Het Fonds verschaft ieder kwartaal in Mijn Duinweide (middels de kwartaalrapportages) en op de Website informatie aan de Certificaathouders 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:

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

Materiële wijzigingen in het liquiditeitsbeheer en risicoprofiel van het Fonds zullen vooraf door de Beheerder worden toegelicht in de certificaathoudersvergadering.

Potentiële Certificaathouders kunnen op de Website relevante informatie vinden die behoort tot dit Prospectus.

De investeerder draagt een verantwoordelijkheid voor onder andere het beheer van de toegangscode voor zijn "Mijn Duinweide". Om Certificaathouders zo veilig mogelijk gebruik te laten maken van dit platform, wordt Certificaathouders 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:

- Jaarverslagen, halfjaarverslagen en kwartaalrapportages van het Fonds;
- Statuten en jaarverslagen van de Beheerder;
- Statuten van het Fonds en van het Administratiekantoor;
- Administratievoorwaarden;
- Management- en beheerovereenkomst;
- Essentiële Informatie Document (EID) Duinweide Woningen.

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

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

De informatie op de in de bronvermelding genoemde websites, alsmede alle overige hyperlinks naar websites in het Prospectus (met uitzondering van de hyperlinks als vermeld in paragraaf 11.2) maken geen onderdeel uit van het Prospectus en zijn niet door de AFM gecontroleerd of goedgekeurd.

11.2 Door middel van verwijzing opgenomen documenten

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

- Uittreksel handelsregister Duinweide Woningen BV ([hyperlink](#));
- Uittreksel handelsregister Stichting Administratiekantoor Duinweide Woningen ([hyperlink](#));
- Jaarverslag 2020/2021 van het Fonds ([hyperlink](#));
- Jaarverslag 2021/2022 van het Fonds ([hyperlink](#));
- Jaarverslag 2022/2023 van het Fonds ([hyperlink](#));
- Halfjaarverslag 2023 van het Fonds ([hyperlink](#));
- Jaarverslag 2020 van de Beheerder ([hyperlink](#));
- Jaarverslag 2021 van de Beheerder ([hyperlink](#));
- Jaarverslag 2022 van de Beheerder ([hyperlink](#));
- Halfjaarverslag 2023 van de Beheerder ([hyperlink](#));
- Reliance letter Capital Value ten aanzien van de Objecten de dato 6 februari 2024 ([hyperlink](#)).

Met uitzondering van de informatie die via verwijzing is opgenomen in het Prospectus ingevolge deze paragraaf 11.2 vormt de informatie op de websites waarnaar in het Prospectus wordt verwezen geen onderdeel van het Prospectus. De informatie op die websites is niet door de AFM gecontroleerd of goedgekeurd.

11.3 Aanvullende informatie

Op het beveiligde gedeelte van Website van de Beheerder “Mijn Duinweide” zijn de volgende documenten als download beschikbaar:

- Bouwkundige inspecties van de Objecten;
- Meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB) van de Objecten;
- NEN 2580 meetstaten van de Objecten;
- Puntentelling volgens de Wet woningwaarderingstelsel;
- Energielabels Objecten;
- Uittreksels kadastrale kaarten.

11.4 Andere materiële wijzigingen in verstrekte informatie | waarschuwing

Elke met de informatie in het Prospectus en/of de Bijlagen verband houdende belangrijke nieuwe factor, materiële vergissing of materiële onnauwkeurigheid die op de beoordeling van de effecten van invloed kan zijn en zich voordoet of geconstateerd wordt tussen het tijdstip van goedkeuring van het Prospectus en het tijdstip van de afsluiting van de aanbiedingsperiode, wordt zonder onnodige vertraging vermeld in een aanvulling van het Prospectus. De aanvulling van het Prospectus wordt gepubliceerd op de Website. Daarnaast zal de Beheerder de Certificaathouders daarvan op de hoogte stellen door middel van het toesturen van deze informatie aan de e-mailadressen van de Certificaathouders.

Dit Prospectus is geldig tot maximaal één jaar na de datum van goedkeuring van dit Prospectus door de AFM, zijnde 25 april 2025 of indien eerder, de datum waarop alle Certificaten van de Aanbieding zijn toegewezen. De verplichting het Prospectus aan te vullen in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden is niet van toepassing wanneer het Prospectus niet langer geldig is.

12 BELANGRIJKE INFORMATIE

12.1 Algemeen | waarschuwing

Geïnteresseerden in de verwerving van Certificaten worden nadrukkelijk gewezen op het feit dat aan iedere vorm van beleggen financiële risico's zijn verbonden. Mogelijke kopers van Certificaten wordt geadviseerd de volledige inhoud van het Prospectus te lezen en zich te wenden tot de eigen adviseur, zodat een afgewogen oordeel kan worden gevormd over de inhoud en betekenis van het Prospectus. In het bijzonder dienen zij het hoofdstuk "Risicofactoren" te lezen waarin de elementen van het aanbod en daarmee gepaard gaande risicofactoren staan beschreven die zorgvuldig overwogen dienen te worden alvorens het besluit te nemen om te beleggen in de Certificaten.

12.2 Beheerder verantwoordelijk voor inhoud prospectus

Uitsluitend de Beheerder is als Aanbieder verantwoordelijk voor de juistheid en de volledigheid van informatie in het Prospectus. De Beheerder verklaart dat voor zover haar bekend is, de informatie in het Prospectus in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat in het Prospectus geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

12.3 Informatie van derden

De Beheerder heeft in dit Prospectus informatie opgenomen die van derden afkomstig is. De Beheerder verklaart dat deze informatie correct is weergegeven, en dat, voor zover zij weet en heeft kunnen opmaken uit de door de derde opgestelde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Indien informatie afkomstig is van derden zijn daartoe bronvermeldingen opgenomen.

12.4 Toekomstgerichte opmerkingen

Dit Prospectus 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 Prospectus 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 Aanbieding en de ontwikkeling van financieringsstrategieën van het Fonds kunnen materieel verschillen van de indruk die gewekt is door de toekomstgerichte opmerkingen in dit Prospectus. 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 Prospectus. Beleggers wordt aangeraden om dit document in zijn geheel te lezen. In het bijzonder wordt aangeraden het wordt aangeraden het hoofdstuk "Risicofactoren", te lezen voor een verdere behandeling van factoren die het toekomstige resultaat van het Fonds kunnen beïnvloeden. Elke referentie in dit Prospectus aan prestaties en resultaten uit het verleden zijn geen garantie voor toekomstige prestaties en resultaten. De waarde van Certificaten kan fluctueren.

12.5 Plaatsingskantoor

De Beheerder verleent toestemming aan het Plaatsingskantoor voor het gebruik van het Prospectus bij zijn activiteiten in de verkoop van de Certificaten in Nederland. Deze toestemming geldt voor de periode die start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en beoogt te eindigen op het moment dat Beheerder alle Certificaten heeft verkocht. Het Plaatsingskantoor dat het Prospectus gebruikt, is verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de Aanbieding te verstrekken. Het Plaatsingskantoor dient op haar website te vermelden dat het Prospectus wordt gebruikt overeenkomstig de toestemming tot gebruik van de Beheerder en de daaraan verbonden voorwaarden. Indien nieuwe, bij de goedkeuring van het Prospectus onbekende informatie met betrekking tot het Plaatsingskantoor bekend wordt, zal dat worden gepubliceerd op de Website.

12.6 Juridische beperkingen bij aanbidding

De verstrekking en verspreiding van het Prospectus en de uitgifte en/of het aanbod van Certificaten 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 Certificaten evenzo onderworpen kan zijn aan (wettelijke) beperkingen voortvloeiende uit de Wft. 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 Certificaathouder is.

12.7 Betrokken toezichthouders

In dit Prospectus is een aanbod van rechten van deelneming in het Fonds opgenomen. De Beheerder staat onder gedragstoezicht van de Autoriteit Financiële Markten (“AFM”) en prudentieel toezicht van De Nederlandsche Bank (“DNB”). De AFM heeft de Beheerder een vergunning verstrekt als bedoeld in artikel 2:65 Wft.

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

Alphen aan den Rijn, 25 april 2024

Duinweide Investerings N.V.

BIJLAGE A STATUTEN FONDS

BIJLAGE A – STATUTEN DUINWEIDE WONINGEN B.V.

Hoofdstuk 1

Definities.

Artikel 1.

In deze statuten zullen de navolgende termen de navolgende betekenis hebben:

aandeel	:	een aandeel in het kapitaal van de vennootschap;
aandeelhouder	:	een houder van een aandeel;
algemene vergadering	:	het orgaan dat bestaat uit de stemgerechtigde aandeelhouders en de overige stemgerechtigden / de bijeenkomst waarin de aandeelhouders en de overige vergadergerechtigden vergaderen;
bestuur	:	het orgaan dat is belast met het bestuur van de vennootschap;
bestuurder	:	een lid van het bestuur;
BW	:	het Burgerlijk Wetboek;
certificaat van aandeel	:	een certificaat van een aandeel;
certificaathouder	:	een houder van een certificaat van aandeel;
dochtermaatschappij	:	een dochtermaatschappij als bedoeld in artikel 2:24a BW;
jaarrekening	:	de jaarrekening als bedoeld in artikel 2:361 BW;
jaarstukken	:	de jaarrekening en, indien van toepassing, het jaarverslag alsmede de overige gegevens als bedoeld in artikel 2:392 BW;
jaarverslag	:	het jaarverslag als bedoeld in artikel 2:391 BW;
stemgerechtigden	:	aandeelhouders met stemrecht alsmede vruchtgebruikers met stemrecht;
vennootschap	:	de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid waarvan de organisatie wordt geregeld in deze statuten;
vergadergerechtigden	:	aandeelhouders alsmede vruchtgebruikers met vergaderrecht;
vergaderrecht	:	het recht om, in persoon of bij schriftelijk gevolmachtigde, de algemene vergadering bij te wonen en daar het woord te voeren.

Hoofdstuk 2

Naam. Statutaire zetel.

Artikel 2.1.

De vennootschap draagt de naam: **Duinweide Woningen B.V.**

Zij is statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn.

Doel.

Artikel 2.2.

De vennootschap heeft ten doel:

- a. Het beleggen van vermogen in registergoederen, effecten en andere vermogensbestanddelen met toepassing van het begrip van risicospreiding teneinde de aandeelhouders in de opbrengst van de beleggingen te doen delen.
- b. Het houden van aandelen in, alsmede het besturen van andere lichamen als bedoeld in artikel 28, derde lid letters a en e van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969.
- c. Het, in het kader van de financiering van de onder sub a. bedoelde beleggingen van vermogen, verstrekken van zekerheden, waaronder garanties en hypotheeken, alsmede het aangaan van geldleningsovereenkomsten.
- d. Het verrichten van al hetgeen overigens ter bevordering van de doelstelling van de vennootschap nuttig en/of noodzakelijk is.

Mits hierbij niet in strijd wordt gehandeld met het bepaalde bij en krachtens artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

Hoofdstuk 3

Aandelenstructuur.

Artikel 3.1.

- 3.1.1. Het kapitaal van de vennootschap bestaat uit een of meer aandelen van tweehonderdvijftig euro (EUR 250,00) elk.
- 3.1.2. De aandelen luiden op naam en zijn genummerd van 1 af.
- 3.1.3. Er worden geen aandeelbewijzen uitgegeven.

Uitgifte van aandelen.

Artikel 3.2.

- 3.2.1. Het bestuur besluit tot uitgifte van aandelen en stelt de uitgifteprijs en de verdere voorwaarden van uitgifte vast.
- 3.2.2. Uitgifte van aandelen geschiedt niet tegen een uitgifteprijs lager dan de nominale waarde van de uit te geven aandelen.
- 3.2.3. Uitgifte van aandelen geschiedt bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in artikel 2:196 BW.

Storting op aandelen.

Artikel 3.3.

- 3.3.1. Storting moet in geld geschieden voor zover niet een andere inbreng is overeengekomen.
- 3.3.2. Storting in een andere geldeenheid dan die waarin de nominale waarde luidt, kan slechts geschieden indien de vennootschap daarin toestemt.

Voorkeursrecht.

Artikel 3.4.

Bij uitgifte van aandelen en het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen heeft een aandeelhouder geen voorkeursrecht.

Hoofdstuk 4

Winst en verlies. Uitkeringen op aandelen.

Artikel 4.1.

- 4.1.1. De algemene vergadering is bevoegd tot bestemming van de winst die door de vaststelling van de jaarrekening is bepaald. Indien de algemene vergadering niet voorafgaand aan of uiterlijk direct na het besluit tot vaststelling van de jaarrekening een besluit neemt tot vaststelling van de winst, zal de winst met inachtneming van artikel 4.1.2 worden gereserveerd.
- 4.1.2. De algemene vergadering kan van de winst die in enig boekjaar is behaald, zoveel reserveren als zij wenselijk acht, maar ten hoogste een zodanig gedeelte als op grond van het fiscale regime voor beleggingsinstellingen in de zin van de wet op de vennootschapsbelasting 1969 of een daarvoor in de plaats getreden regeling is toegestaan.
- 4.1.3. De algemene vergadering is bevoegd tot vaststelling van uitkeringen. Indien de vennootschap reserves krachtens de wet moet aanhouden, geldt deze bevoegdheid uitsluitend voorzover het eigen vermogen groter is dan die reserves. Een besluit van de algemene vergadering dat strekt tot uitkering heeft geen gevolgen zolang het bestuur geen goedkeuring heeft verleend. Het bestuur weigert slechts de goedkeuring indien het weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.
- 4.1.4. Bij de berekening van de verdeling van een uitkering tellen de aandelen of certificaten van aandelen die de vennootschap houdt niet mee, tenzij op zodanige aandelen of certificaten van aandelen een recht van vruchtgebruik rust ten behoeve van een ander dan de vennootschap ten gevolge waarvan het winstrecht toekomt aan de vruchtgebruiker.
- 4.1.5. Uitkeringen zijn opeisbaar op de dag welke het bestuur bepaalt.
- 4.1.6. Uitkeringen welke niet binnen vijf jaren en een dag waarop zij opeisbaar zijn geworden, in ontvangst zijn genomen, vervallen aan de vennootschap.
- 4.1.7. De algemene vergadering kan besluiten tot tussentijdse uitkeringen en/of tot uitkeringen ten laste van een reserve van de vennootschap.
- 4.1.8. De algemene vergadering kan besluiten dat uitkeringen geheel of gedeeltelijk in een andere vorm dan in geld zullen worden uitgekeerd.

Verkrijging van eigen aandelen.

Artikel 4.2.

- 4.2.1. Het bestuur beslist met inachtneming van de daarvoor geldende wettelijke bepalingen, over de verkrijging door de vennootschap van volgestorte aandelen of certificaten van aandelen. Verrijking door de vennootschap van (certificaten van) niet volgestorte aandelen is nietig.
- 4.2.2. Ingeval van een verkrijging onder algemene titel door de vennootschap van stemgerechtigde aandelen als gevolg waarvan de vennootschap samen met haar dochtermaatschappijen alle stemgerechtigde aandelen houdt, is het bepaalde in artikel 2:207a lid 2 BW van toepassing.

Rechten verbonden aan eigen aandelen en vervreemding van eigen aandelen.

Artikel 4.3.

- 4.3.1. Ten aanzien van vervreemding door de vennootschap van door haar verkregen aandelen is het bepaalde in de artikelen 3.2 en 3.4 van overeenkomstige toepassing, met deze uitzondering dat zodanige vervreemding ook voor een lager bedrag dan de nominale waarde zal kunnen geschieden.
- 4.3.2. De vennootschap ontleent aan aandelen in haar kapitaal noch recht op enige uitkering, noch enig voorkeursrecht, uit welken hoofde ook. De in de vorige zin bedoelde rechten kunnen evenmin worden ontleend aan aandelen waarvoor certificaten van aandelen zijn uitgegeven, die door de vennootschap worden gehouden, tenzij, voor wat betreft de hiervoor bedoelde uitkeringen, op de certificaten van aandelen een recht van vruchtgebruik rust ten behoeve van een ander dan de vennootschap of haar dochtermaatschappijen.

Hoofdstuk 5

Blokkeringsregeling.

Artikel 5.1.

- 5.1.1. Een aandeelhouder kan een of meer van zijn aandelen overdragen met inachtneming van de artikelen 5.1.2 tot en met 5.4.6. Indien de vennootschap door haar verkregen aandelen in haar eigen kapitaal wil overdragen, zijn de artikelen 5.1.2 tot en met 5.4.6 niet van toepassing.
- 5.1.2. Een aandeelhouder heeft voor de overdracht van aandelen de goedkeuring van de het bestuur nodig.

Procedure.

Artikel 5.2.

- 5.2.1. Het bestuur neemt binnen zes weken nadat de aandeelhouder het verzoek om goedkeuring heeft gedaan, een besluit op dat verzoek. Indien zij dat niet doet, wordt de goedkeuring geacht te zijn verleend.
- 5.2.2. De goedkeuring wordt eveneens geacht te zijn verleend, indien het bestuur niet gelijktijdig met de weigering van de goedkeuring aan de aandeelhouder opgave doet van een of meer door haar aangewezen gegadigden die bereid zijn de over te dragen aandelen tegen contante betaling te kopen, voor de prijs die wordt vastgesteld met inachtneming van artikel 5.3.1.
De vennootschap zelf kan slechts met instemming van de aandeelhouder gegadigde zijn.
- 5.2.3. De overdracht moet plaatsvinden binnen drie maanden nadat de goedkeuring is verleend of wordt geacht te zijn verleend.

Prijsbepaling.

Artikel 5.3.

- 5.3.1. De aandeelhouder en de aangewezen gegadigde(n) stellen in onderling overleg de prijs van de aandelen vast. Indien zij geen overeenstemming bereiken over de prijs, wordt deze vastgesteld door een onafhankelijke deskundige die in onderling overleg wordt aangewezen door het bestuur en de aandeelhouder. Indien het bestuur en de aandeelhouder geen overeenstemming bereiken over deze aanwijzing, wordt de onafhankelijke deskundige aangewezen door de voorzitter van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.

- 5.3.2. Vanaf het moment dat de door de onafhankelijke deskundige vastgestelde prijs is meegedeeld aan de aandeelhouder, is hij gedurende een maand vrij te beslissen of hij zijn aandelen aan de gegadigde(n) zal overdragen.

Overdrachtsbeperking - FBI grenzen.

Artikel 5.4.

- 5.4.1. Overdracht van aandelen is niet mogelijk indien ten gevolge van een dergelijk overdracht, een persoon, alleen dan wel op grond van een onderlinge regeling tot samenwerking tezamen met één of meer anderen, natuurlijke personen of rechtspersonen, rechtstreeks of middellijk een zodanig aantal aandelen in het kapitaal van de vennootschap houdt of verkrijgt, dat niet langer aan de eisen voor een fiscale beleggingsinstelling als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, wordt voldaan.
- 5.4.2. Verkrijging van aandelen door middel van een uitgifte - al dan niet in de vorm van stockdividend of bonusaandelen - of krachtens een recht tot het nemen van aandelen wordt voor de toepassing van het bepaalde in artikel 5.4.1 met overdracht gelijk gesteld. Daarbij wordt voor de vaststelling van de grootte van het geplaatst kapitaal de uit te geven casu quo de te nemen aandelen meegerekend.
- 5.4.3. Indien ten gevolge van eigendomsovergang onder algemene titel of ten gevolge van fusie of splitsing of anderszins een persoon rechtstreeks of middellijk aandelen verkrijgt of houdt op de wijze als in artikel 5.4.1 is omschreven, is de persoon die – ten gevolge van een dergelijke eigendomsovergang - aandelen verkregen heeft, verplicht een zodanig aantal aandelen in het kapitaal van de vennootschap te vervreemden, dat de in artikel 5.4.1 bedoelde grens niet langer overschreden wordt en wel binnen een maand na de verkrijging.
- 5.4.4. Indien een persoon middellijk aandelen in het kapitaal van de vennootschap verkrijgt - waardoor de grenzen zoals genoemd in artikel 5.4.1 worden overschreden - door:
- a. het verkrijgen van aandelen in een rechtspersoon die op haar beurt aandelen in het kapitaal van de vennootschap houdt; of
 - b. de verkrijging van aandelen in een rechtspersoon (die op haar beurt aandelen in het kapitaal van de vennootschap houdt) door een andere rechtspersoon,
- is de hiervoor respectievelijk sub a. en sub b. bedoelde rechtspersoon (die op haar beurt aandelen in het kapitaal van de vennootschap houdt) verplicht binnen een maand na de middellijke verkrijging een zodanig aantal van de door haar gehouden aandelen in het kapitaal van de vennootschap te vervreemden dat niet langer de grenzen zoals genoemd in artikel 5.4.1 worden overschreden.
- 5.4.5. Indien na afloop van de in artikel 5.4.3 en 5.4.4 gestelde termijn van een maand geen vervreemding van de aandelen heeft plaatsgevonden door degene die tot vervreemding verplicht is, kunnen tot dat de vervreemding heeft plaatsgevonden, door die aandeelhouder geen vergader- en/of stemrechten op zijn aandelen worden uitgeoefend. Voorts worden totdat vervreemding heeft plaatsgehad, de hem toegekende rechten op dividend op die aandelen opgeschort.
- 5.4.6. Indien een natuurlijke persoon of rechtspersoon, die op grond van het bepaalde in artikel 5.4.3, of een rechtspersoon, die op grond van het bepaalde in artikel 5.4.4, tot

vervreemding verplicht is - hierna te noemen: de aanbieder - niet aan zijn verplichting voldoet, binnen drie maanden nadat het bestuur hem bij aangetekende brief op zijn verplichting heeft gewezen, is de vennootschap onherroepelijk gemachtigd over te gaan tot deze vervreemding tegen een prijs vast te stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.3.1. Indien de aanbieder in gebreke blijft, binnen veertien dagen nadat het bestuur hem bij aangetekende brief heeft kennisgegeven van de hiervoor bedoelde vervreemding, mede te werken aan de levering van de vervreemde aandelen, is de vennootschap onherroepelijk gemachtigd namens hem de akte van levering te tekenen. De vennootschap zal ervoor zorgdragen dat de aanbieder de koopprijs van de vervreemde aandelen onverwijld ontvangt.

Hoofdstuk 6

Aandeelhoudersregister.

Artikel 6.1.

- 6.1.1. Het bestuur houdt een aandeelhoudersregister overeenkomstig de daartoe in artikel 2:194 BW gestelde eisen.
- 6.1.2. Het bestuur legt het register ten kantore van de vennootschap ter inzage van de vergadergerechtigden.

Oproepingen en mededelingen.

Artikel 6.2.

Oproepingen en mededelingen aan vergadergerechtigden geschieden schriftelijk aan de adressen vermeld in het aandeelhoudersregister. Indien een vergadergerechtigde hiermee instemt, kunnen oproepingen en mededelingen aan hem geschieden per e-mail. Mededelingen aan het bestuur of aan de persoon bedoeld in artikel 7.1.3 geschieden schriftelijk aan het adres van de vennootschap, dan wel per e-mail aan het adres dat voor dit doel bekend is gemaakt.

Certificering.

Artikel 6.3.

Aan certificaten van aandelen kunnen geen vergaderrechten worden toegekend.

Pandrecht.

Artikel 6.4.

Op aandelen kan geen pandrecht worden gevestigd.

Vruchtgebruik.

Artikel 6.5.

- 6.5.1. Op aandelen kan vruchtgebruik worden gevestigd.
- 6.5.2. Aan vruchtgebruikers kan het aan de aandelen verbonden stemrecht worden toegekend.
Vruchtgebruikers die stemrecht hebben, hebben vergaderrecht. Vruchtgebruikers die geen stemrecht hebben, hebben geen vergaderrecht.
- 6.5.3. Aandeelhouders die vanwege een vruchtgebruik geen stemrecht hebben, hebben vergaderrecht.

Wijze van levering van aandelen.

Artikel 6.6.

De levering van aandelen, van een recht van vruchtgebruik op aandelen dan wel de vestiging of afstand van een recht van vruchtgebruik op aandelen geschiedt bij notariële akte met inachtneming van artikel 2:196 BW.

Hoofdstuk 7

Bestuur.

Artikel 7.1.

7.1.1. De vennootschap wordt bestuurd door het bestuur. De algemene vergadering bepaalt het aantal bestuurders.

Een rechtspersoon kan tot bestuurder worden benoemd.

7.1.2. Bestuurders worden benoemd door de algemene vergadering. De algemene vergadering kan hen te allen tijde schorsen en ontslaan.

7.1.3. Ingeval van belet of ontstentenis van een of meer bestuurders zijn de overblijvende bestuurders of is de enig overblijvende bestuurder tijdelijk met het bestuur belast.

Ingeval van belet of ontstentenis van alle bestuurders of de enige bestuurder is de persoon die de algemene vergadering daartoe heeft aangewezen casu quo zal aanwijzen tijdelijk met het bestuur belast.

Ingeval van ontstentenis van alle bestuurders of de enige bestuurder neemt de in de vorige zin bedoelde persoon zo spoedig mogelijk de nodige maatregelen teneinde een definitieve voorziening te doen treffen.

Onder belet wordt ten deze verstaan:

(i) schorsing;

(ii) ziekte;

(iii) onbereikbaarheid,

in de gevallen bedoeld onder sub (ii) en (iii) zonder dat gedurende een termijn van vijf (5) dagen de mogelijkheid van contact tussen de bestuurder en de vennootschap heeft bestaan, tenzij de algemene vergadering in een voorkomend geval een andere termijn vaststelt.

Bezoldiging.

Artikel 7.2.

De algemene vergadering stelt de beloning en andere voorwaarden vast die op de bestuurders van toepassing zijn.

Bestuur. Besluitvorming.

Artikel 7.3.

7.3.1. Het bestuur kan, met inachtneming van deze statuten, een schriftelijk reglement vaststellen, waarin aangelegenheden, hem intern betreffende, worden geregeld. Voorts kunnen de bestuurders, al dan niet bij reglement, onder goedkeuring van de algemene vergadering hun werkzaamheden onderling verdelen.

7.3.2. Het bestuur vergadert zo dikwijls een bestuurder het verlangt. Het besluit bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen beslist de algemene vergadering.

7.3.3. Indien een bestuurder direct of indirect een persoonlijk tegenstrijdig belang heeft met de vennootschap neemt hij geen deel aan de beraadslaging en besluitvorming terzake

binnen het bestuur. Indien hierdoor geen bestuursbesluit kan worden genomen, kan het besluit desalniettemin worden genomen door het bestuur.

- 7.3.4. Het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits dit schriftelijk of op reproduceerbare wijze langs elektronische weg geschiedt en alle stemgerechtigde bestuurders met deze wijze van besluitvorming hebben ingestemd. Artikel 7.3.2 en 7.3.3 zijn van overeenkomstige toepassing op de besluitvorming van het bestuur buiten vergadering.
- 7.3.5. De algemene vergadering kan in haar daartoe strekkend en aan het bestuur mede te delen besluit duidelijk te omschrijven bestuursbesluiten aan haar goedkeuring onderwerpen.
- 7.3.6. Het bestuur is zonder opdracht van de algemene vergadering niet bevoegd tot het doen van aangifte tot faillietverklaring van de vennootschap.
- 7.3.7. Het bestuur is gehouden de aanwijzingen van de algemene vergadering op te volgen, tenzij de aanwijzingen in strijd zijn met het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.

Vertegenwoordiging.

Artikel 7.4.

- 7.4.1. Het bestuur, zomede iedere bestuurder afzonderlijk, is bevoegd de vennootschap te vertegenwoordigen.
- 7.4.2. Indien alle aandelen in het kapitaal van de vennootschap worden gehouden door één aandeelhouder, worden, indien deze aandeelhouder tevens de vennootschap vertegenwoordigt, rechtshandelingen van de vennootschap met deze enig aandeelhouder schriftelijk vastgelegd.
- 7.4.3. Het bestuur kan aan een of meer personen, al dan niet in dienst van de vennootschap, procuratie of anderszins doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid toekennen. Tevens kan het bestuur aan de personen als in de vorige zin bedoeld, alsook aan andere personen, mits in dienst van de vennootschap, zodanige titel toekennen als hij zal verkiezen.

Hoofdstuk 8

Algemene vergaderingen.

Artikel 8.1.

- 8.1.1. Tijdens het boekjaar van de vennootschap wordt ten minste een algemene vergadering gehouden, tenzij ter zake van de onderwerpen als bedoeld in artikel 8.1.2 is besloten overeenkomstig artikel 8.5.
- 8.1.2. De agenda voor de jaarlijkse algemene vergadering bevat in ieder geval de volgende onderwerpen:
 - a. indien artikel 2:391 BW voor de vennootschap geldt, de behandeling van het jaarverslag;
 - b. de vaststelling van de jaarrekening;
 - c. de bepaling van de winstbestemming;
 - d. de verlening van décharge aan bestuurders voor hun bestuur over het afgelopen boekjaar.

De hiervoor bedoelde onderwerpen behoeven op die agenda niet te worden opgenomen, indien de termijn voor het opmaken van de jaarrekening en, indien van toepassing, het overleggen van het jaarverslag is verlengd of een voorstel daartoe op die agenda is geplaatst; de sub a, b en d bedoelde onderwerpen behoeven niet op die agenda te worden opgenomen indien de jaarrekening wordt vastgesteld op de wijze als bepaald in artikel 8.1.3.

In de jaarlijkse algemene vergadering wordt voorts behandeld hetgeen met inachtneming van artikel 8.2 verder op de agenda is geplaatst.

- 8.1.3. Indien alle aandeelhouders tevens bestuurders van de vennootschap zijn geldt de ondertekening van de jaarrekening door alle bestuurders tevens als vaststelling van de jaarrekening mits alle overige vergadergerechtigden in de gelegenheid zijn geweest om kennis te nemen van de opgemaakte jaarrekening en met deze wijze van vaststelling hebben ingestemd. De vaststelling van de jaarrekening op de wijze als in de vorige zin bedoeld strekt tot décharge aan de bestuurders als bedoeld in artikel 8.1.2 sub d.
- 8.1.4. Een algemene vergadering wordt bijeengeroepen zo dikwijls het bestuur of een aandeelhouder het wenselijk acht.

Oproep.

Artikel 8.2.

- 8.2.1. De algemene vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vennootschap haar woonplaats heeft.
- 8.2.2. De oproeping geschiedt binnen de daartoe in artikel 2:225 BW gestelde termijn.
- 8.2.3. Indien aan een of meer van de in artikel 8.2.1 en/of 8.2.2 bedoelde vereisten niet is voldaan, kunnen in een algemene vergadering slechts geldige besluiten worden genomen indien alle vergadergerechtigden ermee hebben ingestemd dat besluitvorming plaatsvindt en de bestuurders voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid zijn gesteld om advies uit te brengen.
- 8.2.4. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen steeds vermeld alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Artikel 8.2.3 is van overeenkomstige toepassing op besluitvorming omtrent onderwerpen welke niet in de oproeping zijn opgenomen.

Vergaderorde.

Artikel 8.3.

- 8.3.1. De algemene vergadering benoemt zelf haar voorzitter. De voorzitter wijst de secretaris aan.
- 8.3.2. Van het ter vergadering verhandelde worden notulen gehouden.
- 8.3.3. De bestuurders zijn bevoegd de algemene vergaderingen bij te wonen en hebben als zodanig in de algemene vergaderingen een raadgevende stem.

Stemprocedure; volmacht.

Artikel 8.4.

- 8.4.1. In de algemene vergadering geeft ieder aandeel recht op het uitbrengen van een stem. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden als niet uitgebracht aangemerkt.

- 8.4.2. Besluiten worden genomen bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, tenzij bij de wet of bij de statuten uitdrukkelijk een grotere meerderheid wordt voorgeschreven.
- 8.4.3. Het bestuur kan besluiten dat iedere vergadergerechtigde bevoegd is om door middel van een elektronisch communicatiemiddel rechtstreeks kennis te nemen van en/of deel te nemen aan de vergadering.
- 8.4.4. Het bestuur kan besluiten dat iedere stemgerechtigde bevoegd is om door middel van een elektronisch communicatiemiddel hetzij in persoon, hetzij door een schriftelijk gevolmachtigde, het stemrecht uit te (doen) oefenen. Daartoe is vereist dat de stemgerechtigde vergadergerechtigde via het elektronische communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd en rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter vergadering.
- 8.4.5. Het bestuur kan voorwaarden verbinden aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel. In de oproeping worden deze voorwaarden genoemd of zal worden vermeld waar deze kunnen worden geraadpleegd.
- 8.4.6. Vergadergerechtigden kunnen zich ter vergadering door een schriftelijk gevolmachtigde doen vertegenwoordigen.
- 8.4.7. Voor de toepassing van de artikelen 8.4.4 en 8.4.6 is aan de eis van schriftelijkheid voldaan indien de volmacht elektronisch is vastgelegd.

Besluiten buiten vergadering.

Artikel 8.5.

Stemgerechtigden kunnen alle besluiten die zij in vergadering kunnen nemen buiten vergadering nemen. De bestuurders worden in de gelegenheid gesteld voorafgaand aan de besluitvorming over het voorstel advies uit te brengen.

Een besluit buiten vergadering is slechts geldig indien alle vergadergerechtigden met deze wijze van besluitvorming hebben ingestemd en voorts schriftelijk of op reproduceerbare wijze langs elektronische weg een zodanig aantal stemmen ten gunste van het desbetreffende voorstel is uitgebracht als wordt voorgeschreven door de wet en/of deze statuten. Aan het vereiste van schriftelijkheid van stemmen wordt tevens voldaan indien het besluit onder vermelding van de wijze waarop ieder der stemgerechtigden heeft gestemd schriftelijk of elektronisch is vastgelegd. Degenen die buiten vergadering een besluit hebben genomen, doen van het aldus genomen besluit onverwijld mededeling aan het bestuur.

Hoofdstuk 9

Boekjaar: jaarstukken.

Artikel 9.1.

- 9.1.1. Het boekjaar loopt van een juli tot en met dertig juni.
- 9.1.2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van elk boekjaar - behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden - maakt het bestuur een jaarrekening op en legt zij deze voor de vergadergerechtigden ter inzage ten kantore van de vennootschap.
- 9.1.3. De jaarrekening gaat vergezeld van de verklaring van de accountant bedoeld in artikel 9.2, zo de daar bedoelde opdracht is verstrekt, van het jaarverslag, tenzij artikel 2:391 BW niet voor de vennootschap geldt en van de in artikel 2:392 lid 1 BW bedoelde

overige gegevens, voor zover het in dat lid bepaalde op de vennootschap van toepassing is.

- 9.1.4. De jaarrekening wordt ondertekend door alle bestuurders; ontbreekt de ondertekening van een of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgaaf van de reden melding gemaakt.
- 9.1.5. De opgemaakte jaarrekening wordt vastgesteld door de algemene vergadering, tenzij de opgemaakte jaarrekening conform artikel 8.1.3 reeds is vastgesteld.

Accountant.

Artikel 9.2.

- 9.2.1. De vennootschap kan aan een accountant als bedoeld in artikel 2:393 BW de opdracht verlenen om de door het bestuur opgemaakte jaarrekening te onderzoeken overeenkomstig lid 3 van dat artikel, met dien verstande dat de vennootschap daartoe gehouden is indien de wet dat verlangt.
- 9.2.2. Tot het verlenen van de opdracht is de algemene vergadering bevoegd. Gaat deze daartoe niet over, dan is het bestuur bevoegd.
- 9.2.3. De aan de accountant verleende opdracht kan worden ingetrokken door de algemene vergadering en door degene die de opdracht heeft verleend. De opdracht kan enkel worden ingetrokken om gegronde redenen met inachtneming van lid 2 van artikel 2:393 BW.
- 9.2.4. De accountant brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan het bestuur en geeft de uitslag van zijn onderzoek in een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening weer.

Hoofdstuk 10

Statutenwijziging, juridische fusie, juridische splitsing en ontbinding.

Artikel 10.1.

De algemene vergadering besluit tot statutenwijziging, juridische fusie, juridische splitsing en ontbinding.

Vereffening.

Artikel 10.2.

- 10.2.1. Indien de vennootschap wordt ontbonden ingevolge een besluit van de algemene vergadering, worden de bestuurders vereffenaars van haar vermogen, indien en voor zover de algemene vergadering niet een of meer andere vereffenaars benoemt.
- 10.2.2. De algemene vergadering stelt de beloning van de vereffenaars vast.
- 10.2.3. De vereffening geschiedt met inachtneming van de wettelijke bepalingen. Tijdens de vereffening blijven deze statuten voor zover mogelijk van kracht.
- 10.2.4. Hetgeen na voldoening van alle schulden van het vermogen van de vennootschap is overgebleven, wordt verdeeld tussen de aandeelhouders naar verhouding van het nominale bedrag van hun aandelenbezit.
- 10.2.5. Nadat de vennootschap heeft opgehouden te bestaan, blijven haar boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaar berusten onder degene die daartoe door de vereffenaars is aangewezen.

BIJLAGE B ADMINISTRATIEVOORWAARDEN

Zuidbroek

Tekenversie

Administratievoorwaarden

van

Stichting Administratiekantoor Duinweide Woningen

Gedateerd 31 oktober 2022

ADMINISTRATIEVOORWAARDEN

De ondergetekende:

Stichting Administratiekantoor Duinweide Woningen, een stichting, statutair gevestigd in de gemeente Alphen aan den Rijn en met adres: 2402 NM Alphen aan den Rijn, Henry Dunantweg 15, nummer handelsregister: 71838406 (het "**Administratiekantoor**"),

neemt het volgende in overweging:

Het Administratiekantoor heeft op 27 juni 2018 de administratievoorwaarden vastgesteld waaronder zij de aandelen die zij in beheer houdt, administreert en certificaten toekent. Op voorstel van het bestuur van het Administratiekantoor is in de Certificaathoudersvergadering van 31 oktober 2022 besloten tot wijziging van de administratievoorwaarden. Ter uitvoering van voormeld besluit zullen de administratievoorwaarden zodanig worden gewijzigd, dat zij in hun geheel per 31 oktober 2022 komen te luiden als volgt:

ADMINISTRATIEVOORWAARDEN

Definities.

Artikel 1.

In deze Administratievoorwaarden zullen de navolgende termen de navolgende betekenis hebben:

- | | | |
|-----------------------------|---|---|
| Aankoopkosten | : | de aan een aankoop van een Object gerelateerde kosten, zoals overdrachtsbelasting, makelaarskosten en notariskosten |
| Administrateur | : | de te Amsterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: IQ EQ Financial Services B.V. (SGG Financial Services), die zal zorgdragen voor de administratie en de registratie van nieuwe Certificaathouders en de overdracht van Certificaten en Deelcertificaten |
| Administratiekantoor | : | de statutair te Alphen aan de Rijn gevestigde stichting: Stichting |

	Administratiekantoor	Duinweide Woningen, gevestigd aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM, Alphen aan den Rijn
Administratievoorwaarden	:	deze voorwaarden waaronder het Administratiekantoor Certificaten toekent
Beheerder	:	Duinweide Investerings N.V., een naamloze vennootschap met statutaire zetel te Alphen aan den Rijn en kantoorhoudende aan Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn, in de hoedanigheid van Beheerder van het Fonds, of een andere beheerder van het Fonds zoals op enig moment benoemd door het Fonds
Beleggingscommissie	:	de commissie als bedoeld in artikel 15, die als primaire taak heeft het erop toe zien dat de Beheerder bij de samenstelling en het beheer van de beleggingsportefeuille van het Fonds handelt in overeenstemming met het Beleggingskader
Beleggingskader	:	het kader waarin het Fonds moet opereren om de beleggingsdoelstellingen van het Fonds te kunnen realiseren en waarbinnen het doel van het Fonds nader wordt ingevuld, zoals vermeld in artikel 2.2 van de statuten van het Fonds en nader omschreven in het Prospectus
Bestuur	:	het orgaan dat is belast met het Bestuur van het Administratiekantoor
BW	:	het Burgerlijk Wetboek
Certificaat	:	een certificaat van een aandeel in het kapitaal van het Fonds
Certificaathouder	:	de houder van door het Administratiekantoor toegekende Certificaten en eventueel een of meerdere Deelcertificaten

Certificaathoudersvergadering	: een vergadering van Certificaathouders zoals bedoeld in artikel 13
Clearing	: het samenstel van (rechts-) handelingen dat de vervreemding, de betaling daarvoor en de verkrijging van Certificaten en Deelcertificaten vormt
Deelcertificaat	: een een/vijfentwintigduizendste (1/25.000) onverdeeld aandeel in een Gemeenschapscertificaat
Duinweide Certificaten	: Duinweide Certificaten B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Alpen aan den Rijn en kantoorhoudende aan Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn
Emissie	: de uitbreiding van het Fonds door uitgifte van aandelen in het kapitaal van het Fonds en gelijktijdige toekenning van Certificaten, danwel bij verkoop van Certificaten door Duinweide Certificaten
Emissieprijs	: het bedrag (exclusief Emissievergoeding) dat door een Certificaathouder dient te worden voldaan in verband met de toekenning van Certificaten, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3
Emissievergoeding	: de kosten in verband met de toekenning van de Certificaten als bedoeld in artikel 3 en zoals gespecificeerd in het Prospectus
Fonds	: de te Alphen aan de Rijn gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Duinweide Woningen B.V. en iedere vennootschap waarop krachtens algemene titel vermogen van het Fonds of een groepsmaatschappij is overgegaan tegen toekenning van aandelen aan het Administratiekantoor
Fondsactiva	: de goederen die door het Fonds worden gehouden

Fondsinvestering	: het totale bedrag van de investeringen door het Fonds bestaande uit de Verkrijgingsprijs en de Initiatiekosten die toe te rekenen zijn aan het betreffende Object
Fondspassiva	: de verplichtingen en schulden die door of namens het Fonds worden aangegaan
Fondsvoorwaarden	: de statuten van het Fonds samen met de onderhavige administratievoorwaarden en de Management- en beheerovereenkomst
Gemeenschapscertificaat	: een door de gezamenlijke deelgenoten in gemeenschap gehouden Certificaat
Gerechtigde	: de beheerder van de gemeenschap die wordt gevormd door het Gemeenschapscertificaat
Initiatiekosten	: de kosten gemaakt door de Fonds bij aanvang van het Fonds en bij iedere opvolgende Emissie. Daarnaast betreft het kosten bij aankoop van een nieuw Object, zoals adviseurskosten, taxatiekosten, de selectie- en structureringsvergoeding, marketing- en prospectuskosten, vergoeding plaatsing, juridische- en toezichtrechtelijke kosten, financieringskosten en niet verrekenbare Btw
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 bijlage 1
Jaarrekening	: de jaarrekening als bedoeld in artikel 2:361 BW
Jaarstukken	: de Jaarrekening en, indien van toepassing, het Jaarverslag alsmede de overige gegevens als bedoeld in artikel 2:392 BW
Jaarverslag	: het bestuursverslag als bedoeld in artikel 2:391 BW

- Management- en beheerovereenkomst** : de overeenkomst tussen het Fonds en de Beheerder, waarin is vastgelegd welke werkzaamheden de Beheerder voor het Fonds gaat verrichten en onder welke voorwaarden. Deze overeenkomst kan van tijd tot tijd door partijen worden aangevuld en/of gewijzigd
- "Mijn Duinweide"** : het persoonlijke webportaal van iedere Certificaathouders op de website van de Beheerder, waarmee iedere Certificaathouder inzicht heeft in zijn of haar belegging in het Fonds en de informatie die de Beheerder over het Fonds heeft gepubliceerd
- Netto-verkoopresultaat** : het resultaat dat wordt gerealiseerd bij de verkoop van het Object en wordt berekend door de verkoopprijs van het Object te verminderen met de Fondsinvestering en de Verkoopkosten, exclusief (i) eventuele investeringen die gedurende de looptijd van het Fonds zijn geactiveerd, en (ii) eventuele afschrijvingen en herwaarderingen die gedurende de looptijd van het Fonds hebben plaatsgevonden
- Objecten** : de onroerende zaken waarin het Fonds belegt
- Overeenkomst "Verklaring van deelname in Duinweide Woningen"** : de (digitale) verklaring in de vorm zoals bepaald door de Beheerder, te gebruiken voor de inschrijving op Certificaten en waarin de voorwaarden voor en de wijze van toetreding tot het Fonds wordt overeengekomen en bevestigd
- Performance fee** : de vergoeding van het Fonds aan de Beheerder bij verkoop van een object, gelijk aan vijfentwintig procent (25%) van het Netto-verkoopresultaat, mits het Netto-verkoopresultaat positief is. Indien verkoop van één of meerdere delen (wooneenheden) van een Object

plaatsvindt, is het Fonds de Performance fee pas verschuldigd op het moment dat het gehele Object vervreemd is, en slechts voor zover het cumulatieve Netto-verkoopresultaat van het Object positief is. Het Fonds zal in de tussenliggende periode echter wel een reservering vormen voor de Performance fee die te zijner tijd (mogelijk) verschuldigd is

Prospectus

: het Prospectus van het Fonds inzake de toekenning van de Certificaten, zoals van tijd tot tijd aangevuld en/of gewijzigd, en daarvan integraal en onlosmakelijk deel uitmakende bijlagen

Schriftelijk

: door middel van een deurwaardersexploot, al dan niet aangetekende brief, fax, per e-mail of anderszins op schriftelijk reproduceerbare wijze conform de door het Administratiekantoor gestelde vereisten

Verkoopkosten

: de kosten bij verkoop van een Object, bestaande uit (i) een begeleidingsfee voor de Beheerder van 1,25% over de verkoopprijs van het betreffende Object en (ii) eventuele bijkomende advieskosten en/of boetes bij vervroegde aflossing ter zake van de Financiering, welke kosten worden begroot op 0,25% van de verkoopprijs van het betreffende Object. Afhankelijk van de omstandigheden kunnen de onder (ii) vermelde kosten hoger of lager uitvallen. De Beheerder zal de werkelijk gemaakte kosten onder (ii) aan het Fonds in rekening brengen. Indien de Beheerder voor de verkoop van een (deel van het) Object een makelaar in de arm moet nemen, zullen die kosten uit de hiervoor onder

(i) vermelde begeleidingsfee worden betaald

Werkdag : elke dag waarop de banken in Nederland gewoonlijk open zijn

Certificering.

Artikel 2.

- 2.1. Het Administratiekantoor kent voor elk haar ten titel van beheer geleverd aandeel één Certificaat toe.
- 2.2. Certificaten luiden steeds op naam. Elk Certificaat heeft dezelfde aanduiding als het aandeel waarvoor het is toegekend.
Certificaatbewijzen worden niet uitgegeven.
- 2.3. Het Bestuur houdt een register, waarin de namen, (e-mail) adressen en bankrekeningnummers van de Certificaathouders worden ingeschreven.
- 2.4. Iedere Certificaathouder is verplicht zijn adres op te geven. Indien een Certificaathouder heeft nagelaten zijn adres op te geven of indien, ingeval van adreswijziging, het nieuwe adres niet is opgegeven, is het Administratiekantoor onherroepelijk gemachtigd namens die Certificaathouder kennisgevingen en oproepingen in ontvangst te nemen.
- 2.5. Het Administratiekantoor is verplicht de voorschriften uit geldende privacy wet- en regelgeving na te leven.
- 2.6. Het Bestuur verstrekt desgevraagd aan een Certificaathouder kosteloos een uittreksel uit het register met betrekking tot zijn recht op Certificaten.
- 2.7. Het Administratiekantoor mag informatie uit het in lid 3 bedoelde register verstrekken aan de belastingdienst en andere officiële instanties, indien dit naar de redelijke mening van het Bestuur vereist, noodzakelijk of bevorderlijk voor dan wel in het belang van het Fonds, het Administratiekantoor of een Certificaathouder is. Elke Certificaathouder zal op Schriftelijk verzoek van het Bestuur aan het Bestuur de informatie en documentatie verstrekken die het Bestuur in dit kader in alle redelijkheid van de Certificaathouder verlangt.
- 2.8. Onverminderd hetgeen in de statuten van het Administratiekantoor is bepaald, kan het Administratiekantoor de door haar geadmistreerde aandelen niet vervreemden, noch met een recht van pand of vruchtgebruik noch anderszins bezwaren, anders dan bij wijze van gehele of gedeeltelijke decertificering, dan wel bij overdracht van de door het Administratiekantoor gevoerde administratie aan een door het Bestuur aangewezen opvolger overeenkomstig het bepaalde in de Administratievoorwaarden.
- 2.9. De Certificaten, en in het algemeen, de rechten van Certificaathouders worden mede beheerst door de desbetreffende bepalingen in de statuten van het Administratiekantoor, laatstelijk gewijzigd in een akte van statutenwijziging op 22 juni 2018 ten overstaan van mr. A.M.G.C. Struycken-van Daalen, notaris te Amsterdam, verleden, en wel zoals die bepalingen thans luiden of later komen te luiden, ook voor zover bedoelde bepalingen hierna in deze akte niet zijn herhaald.

Toekenning van Certificaten.

Artikel 3.

- 3.1. Toekenning van Certificaten en Deelcertificaten vindt alleen op de eerste Werkdag van de maand plaats. De administratie en registratie van nieuwe Certificaathouders is door de Beheerder uitbesteed aan de Administrateur.
- 3.2. Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van registratie door de Administrateur. Meerdere inschrijvingen zijn toegestaan, maar worden eveneens op volgorde van binnenkomst behandeld.
- 3.3. Potentiële beleggers die wensen in te schrijven op Certificaten kunnen zich vanaf www.duinweide.nl registreren en "Mijn Duinweide" aanmaken. Om "Mijn Duinweide" te kunnen gebruiken zijn inlogcodes nodig, zoals een gebruikersnaam en een wachtwoord. In "Mijn Duinweide" kunnen potentiële beleggers zich inschrijven. Direct na de inschrijving ontvangt de potentiële belegger via "Mijn Duinweide" een automatisch gegenereerde Overeenkomst "Verklaring van deelname in Duinweide Woningen", waarin de door de potentiële belegger opgegeven gegevens zijn verwerkt en de voorwaarden van deelname in zijn vermeld. De potentiële belegger dient digitaal akkoord te geven op de in de Overeenkomst "Verklaring van deelname in Duinweide Woningen" vermelde gegevens en de van toepassing zijnde voorwaarden van deelname in het Fonds.
- 3.4. Nadat de potentiële investeerder zijn gegevens heeft geaccordeerd als hiervoor in artikel 3.3 omschreven, stuurt de Administrateur via "Mijn Duinweide" een notificatie mail met daarbij een bijlage waarin is opgenomen het door de potentiële belegger opgegeven bedrag van deelname in het Fonds (minimale inleg bedraagt EUR 10.000, inclusief Emissievergoeding), zijnde de Emissieprijs en de Emissievergoeding, is opgenomen. Dit bedrag kan worden voldaan (i) via het iDEAL betaalsysteem (tot het bedrag van EUR 50.000) of (ii) een bancaire overboeking. Voormeld bedrag dient op de rekening van het Administratiekantoor te staan in de periode gelegen tussen de vijftiende Werkdag voor de toekenning en de twee na laatste Werkdag van de maand voorafgaand aan de maand van toekenning van de Certificaten en Deelcertificaten. In verband met de identificatie eisen dient de betaling van de Emissieprijs en de Emissievergoeding te geschieden vanaf de bankrekening die op naam is gesteld van de Certificaathouder. Tot veertien kalenderdagen na accordering van de Overeenkomst "Verklaring van deelname in Duinweide Woningen" doch uiterlijk op het moment van betaling kan de inschrijving door de potentiële belegger worden herroepen.
- 3.5. Zodra de Administrateur de geaccordeerde Overeenkomst "Verklaring van deelname in Duinweide Woningen" heeft ontvangen van de potentiële belegger, het benodigde cliëntenonderzoek heeft verricht, waarbij de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (**Wwft**) en de Sanctiewet 1977 uitgangspunt zijn en de Emissieprijs en Emissievergoeding op de bankrekening van het Administratiekantoor respectievelijk Duinweide

Certificaten zijn bijgeschreven, zullen de betreffende Certificaten voorwaardelijk worden toegekend of geleverd en ontvangt de potentiële belegger hiervan een bevestiging.

- 3.6. Nadat de Administrateur het cliëntenonderzoek heeft afgerond, stuurt de Administrateur alle gegevens door aan de Beheerder. De Beheerder behoudt zich het recht voor om aanvragen om welke reden dan ook, of zonder opgave van reden, geheel of gedeeltelijk te weigeren. De aanvraag zal in ieder geval worden geweigerd, indien:
- a. indien storting van de Emissieprijs en Emissievergoeding niet tijdig of volledig heeft plaatsgevonden of afkomstig is van een niet toegelaten bankinstelling of niet met Certificaathouder identificeerbare bankrekening;
 - b. de Beheerder van mening is dat toekenning en/of levering strijdig is met het Nederlands Recht;
 - c. de vaststelling van de identiteit van de aspirant Certificaathouder naar het oordeel van de Beheerder onvoldoende en/of onvolledig is (hierbij is de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) uitgangspunt) dan wel de herkomst van de gelden onduidelijk is;
 - d. de Beheerder van mening is dat in redelijkheid kan worden verwacht dat toekenning of levering van Certificaten tot gevolg zal hebben dat de belangen van de bestaande Certificaathouders onevenredig worden geschaad;
 - e. dat aan een FBI gestelde eisen niet meer wordt voldaan in verband met de eigendomsverhoudingen;
 - f. bij overinschrijving.
- 3.7. Elke toekenning of overdracht van Certificaten en Deelcertificaten wordt verwerkt in het in artikel 2.3 bedoelde register.
- 3.8. De Certificaathouder krijgt van de Administrateur een notificatie mail met daarin de vermelding dat er een mutatie in "Mijn Duiweide" heeft plaatsgevonden, welke mutatie betreft de vermelding van het aantal definitief toegekende of geleverde Certificaten en Deelcertificaten. Het aantal definitief toegekende of geleverde Certificaten en Deelcertificaten is bepaald aan de hand van de Handelskoers per de laatste Werkdag direct voorafgaand aan de dag van toekenning respectievelijk de dag van levering. Pas nadat deze mutatie in "Mijn Duiweide" is verwerkt, kan de Certificaathouder rechten ontlenen aan het Prospectus.
- 3.9. Indien in een individueel geval de Emissieprijs en/of de Emissievergoeding zijn voldaan maar geen Certificaten en eventueel Deelcertificaten of minder Certificaten en Deelcertificaten zijn toegekend, zullen reeds (teveel) betaalde Emissieprijs en Emissievergoeding per omgaande worden geretourneerd door middel van een bancaire overboeking door de Administrateur aan de potentiële belegger respectievelijk Certificaathouder.

Overdracht van Certificaten.

Artikel 4.1.

- 4.1. Het Fonds is closed-end, dat betekent dat er geen verplichting voor het Administratiekantoor of het Fonds bestaat tot inkoop van Certificaten en/of Deelcertificaten over te gaan. Het Fonds is niet beursgenoteerd. De Certificaten en Deelcertificaten zijn wel verhandelbaar.
- 4.2. Certificaten en Deelcertificaten kunnen met goedkeuring van de Beheerder worden overgedragen overeenkomstig de blokkeringsregeling als vermeld in de Statuten. De Beheerder zal geen goedkeuring verlenen in de situaties als vermeld in artikel 3.6 b. tot en met e.
- 4.3. Een Certificaathouder kan via "Mijn Duinweide" aangeven hoeveel Certificaten en/of Deelcertificaten hij wenst te verkopen en of dat (i) een verkoop betreft aan Duinweide Certificaten of (ii) een verkoop aan een derde partij.
- 4.4. Zodra de Administrateur van (i) Duinweide Certificaten schriftelijk bevestigd heeft gekregen dat Duinweide Certificaten de Certificaten en/of Deelcertificaten kan overnemen, danwel (ii) van de verkopend Certificaathouder en de derde partij, zijnde de wederpartij (koper) van de verkopend Certificaathouder een door beide partijen ondertekende "Akte van levering certificaten Duinweide Woningen" heeft ontvangen, draagt zij zorg voor Clearing en de registratie van de betreffende koop en levering in het Certificaathoudersregister.

Blokkeringsregeling.

Artikel 4.2.

- 4.2.1 De in de statuten van het Fonds opgenomen blokkeringsregeling vindt ten aanzien van Certificaten en Deelcertificaten overeenkomstige toepassing.
- 4.2.2. Alle taken welke in bedoelde blokkeringsregeling aan organen van het Fonds worden opgedragen, worden ook te dezen door die organen uitgeoefend. Het Bestuur verleent aan deze organen alle verlangde medewerking.

Waardering.

Artikel 5.

- 5.1.1. De Beheerder stelt per de laatste Werkdag van de maand (i) de Intrinsieke Waarde van het Fonds, (ii) de Intrinsieke Waarde per Certificaat en (iii) de Handelskoers per Certificaat vast, welke waarden worden gepubliceerd op de Website. De Intrinsieke Waarde per Certificaat zal op elk moment gelijk zijn aan de Intrinsieke Waarde van het Fonds gedeeld door het aantal Certificaten dat op dat moment uitstaat. De Intrinsieke Waarde van het Fonds wordt in euro's uitgedrukt.
- 5.1.2. De Beheerder stelt de Intrinsieke Waarde van het Fonds vast overeenkomstig de waarderingsgrondslagen en methoden als vermeld in hoofdstuk 6 van het

Prospectus. De Intrinsieke Waarde van het Fonds wordt ten minste één maal per jaar gewaardeerd.

- 5.1.3. De Handelskoers wordt berekend door de Intrinsieke Waarde van het Fonds te corrigeren met (i) het opgebouwd Exploitatieresultaat en uitgekeerde (interim) Dividenden, (ii) Aankoopkosten, (iii) Initiatiekosten, (iv) eventuele waardeveranderingen van Fondsactiva en Fondspassiva, (v) verwachte Verkoopkosten en (vi) verwachte Performance Fee, en te delen door het aantal uitgegeven Certificaten. De Aankoopkosten en Initiatiekosten worden progressief afgeschreven over een periode van 10 jaar (de jaarlijkse afschrijvingslast groeit over een periode van 10 jaar, waarbij de exponent gelijk is aan het in de prognoses gehanteerde indexatiepercentage van 2,0%.

Gemeenschap.

Artikel 6.

Indien Certificaten tot een gemeenschap behoren, kunnen de gezamenlijke deelgenoten zich, op straffe van opschorting van hun rechten, tegenover het Administratiekantoor slechts doen vertegenwoordigen door één persoon, die zij gezamenlijk Schriftelijk daartoe hebben aangewezen.

De gezamenlijke deelgenoten kunnen ook meer dan één persoon aanwijzen. Bij die aanwijzing of later kunnen zij gezamenlijk bepalen, wie van de aangewezenen hen voor welke Certificaten zal vertegenwoordigen.

Een aanwijzing, als in dit artikel bedoeld, kan door de gezamenlijke deelgenoten te allen tijde, doch slechts Schriftelijk, worden ingetrokken of gewijzigd.

Gemeenschapsregeling.

Artikel 7.

- 7.1. Voor zover daarvan niet bij de onderhavige gemeenschapsregeling is afgeweken, is op de verhoudingen tussen de houders van Deelcertificaten ten aanzien van hun gezamenlijke gerechtigdheid tot het Gemeenschapscertificaat het bepaalde in Titel 7 Afdeling 1 (Gemeenschap) van Boek 3 BW van toepassing.
- 7.2. Iedere deelgenoot is gerechtigd tot een onverdeeld aandeel in het Gemeenschapscertificaat naar rato van het aantal aan hem toegekende Deelcertificaten.
- 7.3. Deze gemeenschapsregeling treedt in werking wanneer de gemeenschap van het Gemeenschapscertificaat tot stand komt. De toepassing van deze gemeenschapsregeling eindigt wanneer de gemeenschap van het Gemeenschapscertificaat eindigt. Voorts eindigt deze gemeenschapsregeling ten aanzien van de Certificaathouder die niet langer houder is van één of meer Deelcertificaten.
- 7.4. De Gerechtigde houdt in ieder Gemeenschapscertificaat één Deelcertificaat.
- 7.5. De deelgenoten wijzen de Gerechtigde aan als hun vertegenwoordiger in de betreffende gemeenschap.

- 7.6. Ieder van de deelgenoten kan beschikker over zijn Deelcertificaat tenzij anders is overeengekomen met de Gerechtigde.
- 7.7. Onverminderd de herschikking voortvloeiende uit de wisselende deelgerechtigdheden, is de gemeenschap naar haar aard niet voor verdeling vatbaar. Indien en voor zover in rechte anders wordt bepaald, zal in ieder geval gedurende een periode van vijf (5) jaar na inwerkingtreding van deze gemeenschapsregeling geen van de deelgenoten verdeling van de gemeenschap kunnen vorderen.
- 7.8. De Gerechtigde heeft de bevoegdheid om in het daartoe voorkomende geval Deelcertificaten van de houders van Deelcertificaten om te wisselen in elk zoveel Deelcertificaten van een ander Gemeenschapscertificaat, onder instandhouding van een *mutatis mutandis* gelijke gemeenschapsregeling als de onderhavige. De kosten voor deze omwisseling zullen worden gedragen voor de Gerechtigde. De nieuwe Deelcertificaten zullen in dat geval worden geboekstaafd in het daartoe gehouden deelcertificatenregister.
- 7.9. De Gerechtigde heeft bevoegdheid om in het daartoe voorkomende geval vijftienduizend (25.000) Deelcertificaten van een Certificaathouder in één Certificaat om te wisselen in een Certificaat. De Gerechtigde zal de omwisseling in het daartoe gehouden register als bedoeld in artikel 2.3 administreren.

Uitoefening van de aan de aandelen verbonden rechten.

Artikel 8.

- 8.1. Het Administratiekantoor oefent alle aan de geadministreerde aandelen verbonden rechten uit. Het op de geadministreerde aandelen verbonden stemrecht wordt door het Administratiekantoor naar eigen inzicht uitgeoefend, met inachtneming van deze Administratievoorwaarden en de statuten van het Administratiekantoor.
Het Administratiekantoor ontvangt dividenden en andere uitkeringen.
- 8.2. Het Administratiekantoor zal elk dividend en elke andere uitkering op de op haar naam gestelde aandelen innen en na ontvangst onverwijld een overeenkomstig dividend of overeenkomstige andere uitkering op de Certificaten en Deelcertificaten beschikbaar stellen.
Bij uitkering van bonusaandelen zal het Administratiekantoor deze ten titel van beheer behouden en aan de Certificaathouders met die bonusaandelen corresponderende Certificaten en Deelcertificaten toekennen. Op die Certificaten en Deelcertificaten is het in deze Administratievoorwaarden en in de statuten van het Administratiekantoor bepaalde toepasselijk.
- 8.3. De rechten die een Certificaathouder jegens het Administratiekantoor heeft ter zake van een dividenuitkering uit hoofde van het bezit aan Certificaten en Deelcertificaten of een andere uitkering vervallen na vijf jaar, nadat het dividend of die andere uitkering betaalbaar is geworden. Het dividend of die andere uitkering wordt alsdan aan het Fonds gerestitueerd.
- 8.4. Als het Fonds aan het Administratiekantoor voorkeursrechten toekent bij de

uitgifte van aandelen, dan deelt het Bestuur dit aan de Certificaathouders mee. Het Bestuur deelt tegelijkertijd mee welke bedragen de Certificaathouders bij het Administratiekantoor moeten storten en binnen welke termijn dat moet gebeuren. Zodra de Certificaathouder tijdig de bedragen heeft gestort en het Administratiekantoor nieuwe aandelen heeft verkregen door uitoefening van voorkeursrechten, dan kent het Administratiekantoor voor deze aandelen Certificaten aan de Certificaathouder toe. Deze Certificaten corresponderen met de nieuwe aandelen.

- 8.5. Artikel 8.4 is ook van toepassing op dividenduitkeringen aan het Administratiekantoor in de vorm van aandelen.

Nakoming van aan de aandelen verbonden verplichtingen.

Artikel 9.

- 9.1. Indien het Administratiekantoor in overeenstemming met de statuten van het Administratiekantoor besluit tot het instemmen met een voor het Administratiekantoor bindende verplichting of eis in de zin van artikel 2:192 BW of een voor het Administratiekantoor bindende prijsbepalingsregeling in de zin van artikel 2:195 lid 4 BW, wordt de houder van de Certificaten en/of Deelcertificaten die zijn toegekend voor de aandelen waarop de eis, verplichting of prijsbepalingsregeling betrekking hebben, geacht zich jegens het Administratiekantoor tot dezelfde verplichting, eis of prijsbepalingsregeling te verbinden.
- 9.2. De in lid 1 bedoelde Certificaathouder is hoofdelijk verbonden voor de in lid 1 bedoelde verplichtingen.

Restitutie van op Certificaten ontvangen uitkeringen.

Artikel 10.

- 10.1. Indien het Administratiekantoor uit hoofde van artikel 2:207 lid 3 BW, artikel 2:216 lid 3 BW of anderszins wordt aangesproken tot terugbetaling van een op de aandelen ontvangen uitkering kan het Administratiekantoor de met deze uitkering corresponderende uitkering op de Certificaten en Deelcertificaten herroepen. In dat geval, zal de Certificaathouder onverwijld het op zijn Certificaten en Deelcertificaten uitbetaalde deel van de betreffende uitkering aan het Administratiekantoor restitueren.
- 10.2. Indien de Certificaathouder binnen veertien (14) dagen na het in lid 1 bedoelde verzoek het door hem ontvangen bedrag niet heeft gerestitueerd, kan het Administratiekantoor besluiten de bij de door de statuten van het Administratiekantoor of bij deze Administratievoorwaarden aan de Certificaten en Deelcertificaten van de Certificaathouder verbonden rechten op te schorten.
- 10.3. Het Administratiekantoor heeft de bevoegdheid een aan de Certificaathouder te betalen uitkering te verrekenen met een door de Certificaathouder overeenkomstig lid 1 van dit artikel te restitueren bedrag.

- 10.4. De Certificaathouder is niet bevoegd een schuld op grond van lid 1 van dit artikel te verrekenen.

Decertificering.

Artikel 11.

Onverminderd hetgeen in de statuten van het Administratiekantoor omtrent decertificering en liquidatie van het Administratiekantoor is bepaald, zullen Certificaathouders niet gerechtigd zijn decertificering te verlangen van de aandelen, waarvoor aan hen Certificaten zijn toegekend.

Kennisgevingen.

Artikel 12.

12.1. Alle mededelingen, verzoeken, kennisgevingen of toezending van overige documentatie met betrekking tot het Fonds kunnen, ter keuze van de Beheerder plaatsvinden op de website van de Beheerder, op "Mijn Duinweide", op het door de Certificaathouder opgegeven e-mailadres, dan wel op een andere door de Beheerder te bepalen schriftelijke wijze. Voor zover in deze Administratievoorwaarden of in het Prospectus wordt bepaald dat een mededeling, verzoek, kennisgeving of toezending van overige documentatie zal geschieden aan het adres van een Certificaathouder worden de in dit artikellid genoemde wijzen van toezending daaronder begrepen.

12.2. Alle kennisgevingen aan het Administratiekantoor of de Beheerder moeten worden gericht:

aan het Administratiekantoor:

Stichting Administratiekantoor Duinweide Woningen
Henry Dunantweg 15
2402 NM Alphen aan den Rijn
info@duinweide.nl

aan de Beheerder:

Duinweide Investerings N.V.
Henry Dunantweg 15
2402 NM Alphen aan den Rijn
info@duinweide.nl

Vergadering van Certificaathouders.

Artikel 13.

13.1. Een Certificaathoudersvergadering wordt bijeengeroepen op initiatief van de Beheerder.

13.2. De Beheerder roept een Certificaathoudersvergadering bijeen door de Certificaathouders daartoe uit te nodigen niet later dan de vijftiende (15^e) dag voor de dag van de vergadering, waarbij wordt aangegeven op welke datum, tijdstip en plaats de Certificaathoudersvergadering zal worden gehouden en over welke agendapunten en voorstellen zal worden beraadslaagd.

- 13.3. Een Certificaathoudersvergadering wordt eveneens bijeengeroepen, zodra een of meer Certificaathouders, gerechtigd tot het uitbrengen van ten minste 10% van het totaal aantal stemmen dat kan worden uitgebracht, dit Schriftelijk onder mededeling van de te behandelen onderwerpen, aan het Bestuur verzoeken.
- Indien door of in opdracht van het Bestuur alsdan geen vergadering van Certificaathouders wordt bijeengeroepen, zodanig dat zij binnen vier weken na ontvangst van bedoeld verzoek wordt gehouden, is ieder van de verzoekers zelf tot de bijeenroeping bevoegd, met inachtneming van het daaromtrent in deze statuten bepaalde.
- Het Bestuur is verplicht een verzoeker die tot een bijeenroeping van een vergadering van Certificaathouders bevoegd is, de voor die bijeenroeping benodigde adressen onverwijld te verstrekken.
- Slechts besluiten van de vergadering van Certificaathouders omtrent onderwerpen, ten aanzien waarvan de vergadering van Certificaathouders op grond van deze statuten of de in de eerste zin van dit lid bedoelde voorwaarden bevoegd is, zijn voor het Bestuur verbindend.
- 13.4. De Certificaathoudersvergadering wordt voorgezeten door de Beheerder dan wel een door haar aangewezen derde.
- De voorzitter van de vergadering wijst de secretaris aan. Tenzij van het ter vergadering verhandelde een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden daarvan notulen gehouden. Notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende vergadering, dan wel vastgesteld op een volgende vergadering.
- 13.5. Besluiten van de Certificaathoudersvergadering worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen. Elk Certificaat geeft recht op één (1) stem in de Certificaathoudersvergadering. De Gerechtigde brengt stem uit op de Gemeenschapscertificaten.
- 13.6. Binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar wordt door de Beheerder een jaarvergadering bijeengeroepen voor Certificaathouders die ten minste 20 Certificaten houden. Tijdens deze jaarvergadering wordt onder andere de voortgang binnen het Fonds, de Jaarstukken en de begroting besproken. Deze jaarvergadering wordt bijeengeroepen op dezelfde wijze als hiervoor in artikel 13.2 vermeld. Deze jaarvergadering wordt eveneens voorgezeten door de Beheerder dan wel een door haar aangewezen derde.
- 13.7. De vergadering voor Certificaathouders die ten minste 20 Certificaten houden kunnen alle besluiten, welke zij in een vergadering kunnen nemen, ook buiten vergadering nemen, met inachtneming van de vereisten zoals deze voor dergelijke besluiten in vergadering gelden.
- 13.8. Het uitbrengen van stem buiten vergadering kan plaatsvinden per e-mail, of andere schriftelijke wijze. Van een dergelijk besluit wordt melding gemaakt in het notulenregister van de vergadering en bovendien worden de bescheiden, waaruit van het nemen van een zodanig besluit blijkt, bij het notulenregister

van de vergadering bewaard en wordt, zodra het besluit is genomen, daarvan aan alle Certificaathouders mededeling gedaan.

Wijziging Administratievoorwaarden. Bijzondere besluiten.

Artikel 14.

- 14.1. Deze Administratievoorwaarden kunnen uitsluitend worden gewijzigd door een besluit van de Certificaathoudersvergadering, op voorstel van het Bestuur.
- 14.2. De Beheerder maakt een voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden bekend aan het in artikel 2, lid 3, bedoelde (e-mail) adres van iedere Certificaathouder alsmede op zijn website en in "Mijn Duinweide" van de Certificaathouders. De Beheerder licht het voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden toe op zijn website. Indien de uiteindelijke wijziging van de Fondsvoorwaarden afwijkt van het voorstel zoals dat was vermeld op de website van de Beheerder, maakt de Beheerder de wijziging eveneens bekend aan het in artikel 2, lid 3, bedoelde adres van iedere Certificaathouder alsmede op zijn website.
- Indien door de wijziging rechten of zekerheden van de Certificaathouders worden verminderd of lasten aan de Certificaathouders worden opgelegd of, wordt de wijziging niet ingeroepen voordat een maand is verstreken na de bekendmaking van het voorstel.
- Een wijziging van het beleggingsbeleid van het Fonds kan eveneens niet worden ingeroepen voordat een maand is verstreken na bekendmaking van het voorstel tot wijziging door de Beheerder.
- 14.3. Het Bestuur kan een besluit:
- a. tot gehele decertificering van de door het Administratiekantoor geadmistreerde aandelen;
 - b. tot wijziging van de statuten van het Administratiekantoor;
 - c. tot ontbinding van het Administratiekantoor;
 - d. omtrent het uitbrengen van stem in een algemene vergadering van het Fonds betreffende een voorstel, strekkende tot ontbinding van het Fonds, tot wijziging van de statuten van het Fonds, tot juridische fusie of juridische splitsing van het Fonds,
- slechts geldig nemen nadat de Certificaathoudersvergadering is bijeengeroepen en het Bestuur in deze vergadering een toelichting heeft gegeven op het voorgenomen besluit.

Beleggingscommissie.

Artikel 15.

- 15.1. De Beheerder zal zorgdragen voor de benoeming van een Beleggingscommissie. De Beleggingscommissie zal bestaan uit drie leden.
- 15.2. De leden van de Beleggingscommissie worden telkens benoemd voor een periode van maximaal vier jaar vanaf het moment van benoeming. De leden van de Beleggingscommissie zijn tweemaal herkiesbaar.

- 15.3. Eén lid van de Beleggingscommissie wordt door de Beheerder benoemd. De overige twee leden van de Beleggingscommissie worden gekozen met gewone meerderheid in een vergadering van Certificaathouders die minimaal 20 Certificaten houden. Bij deze verkiezing heeft iedere Certificaathouder die minimaal 20 Certificaten houdt één stem. De Certificaathouders met minder dan 20 Certificaten worden voor deze vergadering niet opgeroepen en hebben ook geen stem in deze vergadering.
- 15.4. Het lid van de Beleggingscommissie dat is benoemd door de Beheerder kan door de Beheerder te allen tijde worden geschorst of ontslagen. De overige twee leden van de Beleggingscommissie die door vergadering van Certificaathouders die minimaal 20 Certificaten houden is benoemd, kan eveneens te allen tijde worden geschorst of ontslagen door deze vergadering.
- 15.5. Een Certificaathouder met minimaal 20 Certificaten kan zichzelf of een andere Certificaathouder, na goedkeuring door de Beheerder, voor benoeming als lid van de Beleggingscommissie voordragen. Indien de betreffende Certificaathouders geen voordracht doen voor de benoeming voor de overige twee leden van de Beleggingscommissie, zal de Beheerder een bindende voordracht doen.
- 15.6. De leden van de Beleggingscommissie ontvangen een door de Beheerder vast te stellen onkostenvergoeding voor hun werkzaamheden.
- 15.7. De Beleggingscommissie heeft als primaire taak om erop toe te zien dat de Beheerder bij de samenstelling en het beheer van de beleggingsportefeuille van het Fonds handelt binnen het Beleggingskader en heeft verder als taken en verantwoordelijkheden:
- a. de advisering van de Beheerder bij de aankoop en verkoop van Objecten;
 - b. het met de Beheerder bespreken van de jaarlijkse begroting van het Fonds;
 - c. het met de beheerder bespreken van het jaarlijkse uitpondplan van het Fonds;
 - d. de advisering van de Beheerder bij investeringen door het Fonds die niet zijn opgenomen in de jaarlijkse begroting van het Fonds en die meer dan EUR 50.000 bedragen;
 - e. de beoordeling en goedkeuring van het dividendbeleid van het Fonds;
 - f. de advisering van de Beheerder bij het wijzigen van het Beleggingskader;
 - g. het beoordelen of een transactie of verplichtingen door het Fonds aangegaan kan worden, indien in de betreffende situatie sprake is van een tegenstrijdig belang bij de (i) Beheerder, (ii) aan de Beheerder gelieerde partijen of (iii) haar bestuurders.

[ONDERTEKENING OP VOLGENDE PAGINA]

ONDERTEKEND OP 31 OKTOBER 2022 DOOR:

Stichting Administratiekantoor Duinweide Woningen

Duinweide Investerings N.V.

Door: P.J.M. van Zeben

Titel: bestuurder

Duinweide Investerings N.V.

Door: J.C.J. Mondt

Titel: bestuurder

BIJLAGE C STATUTEN ADMINISTRATIEKANTOOR

BIJLAGE C – STATUTEN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR DUINWEIDE WONINGEN

Definities.

Artikel 1.

In deze statuten wordt verstaan onder:

stichting	:	Stichting Administratiekantoor Duinweide Woningen, een stichting naar Nederlands recht, gevestigd in de gemeente Alphen aan den Rijn;
beheerder	:	Duinweide Investerings N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, met adres 2402 NM Alphen aan den Rijn, Henry Dunantweg 15;
bestuur	:	het bestuur van de stichting;
vennootschap	:	Duinweide Woningen B.V. , een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, handelsregisternummer: 69682852;
aandeel	:	een aandeel in het kapitaal van een vennootschap;
certificaat	:	een door de stichting uitgegeven certificaat van een aandeel;
certificaathouder	:	een houder van een of meer certificaten;
schriftelijk	:	bij brief, telefax of email, of bij boodschap die via een ander gangbaar communicatiemiddel wordt overgebracht en op schrift kan worden ontvangen;
administratievoorwaarden	:	de voorwaarden van de stichting voor het in administratie nemen en houden van aandelen, tegen uitgifte van certificaten, zoals die van tijd tot tijd zullen luiden en zullen worden vastgelegd overeenkomstig artikel 4.

Naam, zetel en duur.

Artikel 2.

- 2.1. De stichting draagt de naam: **Stichting Administratiekantoor Duinweide Woningen.**
- 2.2. De stichting is gevestigd in de gemeente Alphen aan den Rijn.
- 2.3. De stichting is opgericht voor onbepaalde tijd.

Doel.

Artikel 3.

- 3.1. De stichting heeft ten doel:
 - a. het tegen toekenning van certificaten in eigendom ten titel van beheer verkrijgen en beheren van aandelen;
 - b. het uitoefenen van alle aan de aandelen verbonden rechten zoals het uitoefenen van stemrecht en het ontvangen van dividend en alle andere uitkeringen op de aandelen, onder de verplichting van de stichting ontvangen uitkeringen op de aandelen onverwijld aan de

- aandeelhouders van de met die aandelen corresponderende certificaten te betalen;
 - c. het bevorderen van informatie uitwisseling tussen de vennootschap en certificaathouders;
 - d. het verrichten van alle verdere handelingen, welke met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn.
- 3.2. De stichting kan de door haar in eigendom ten titel van beheer verkregen aandelen niet verpanden, op andere wijze bezwaren en vervreemden, anders dan bij wijze van gehele of gedeeltelijke decertificering door middel van overdracht van de aandelen ten titel van beëindiging van beheer, tegen royerung van de voor die aandelen toegekende certificaten.

Administratievoorwaarden.

Artikel 4.

De bepalingen waaronder de stichting tegen toekenning van certificaten, aandelen in eigendom ten titel van beheer verkrijgt, houdt en beheert, alsmede de rechten en verplichtingen van de certificaathouders en de stichting worden vastgelegd in administratievoorwaarden, die bij afzonderlijke onderhandse akten door de stichting worden vastgesteld. Voor iedere vennootschap waarin de stichting aandelen ten titel van beheer houdt casu quo zal houden zijn casu quo zullen separate administratievoorwaarden worden vastgelegd.

Bestuur.

Artikel 5.

- 5.1. De stichting wordt bestuurd door een bestuur.
- 5.2. Het bestuur bestaat uit een of meer bestuurders, welk aantal zal worden bepaald door de beheerder.
- 5.3. Zowel natuurlijke personen als rechtspersonen kunnen bestuurder zijn.
- 5.4. De door het bestuur gemaakte redelijke kosten worden door de stichting vergoed.

Wijze benoeming bestuurders.

Artikel 6.

- 6.1. Bestuursleden worden benoemd door het bestuur, met voorafgaande goedkeuring van de beheerder. Indien het bestuur geheel ontbreekt wordt het bestuur benoemd door de beheerder.
- 6.2. Het bestuur en de beheerder zijn elk bevoegd een bestuurder te ontslaan of te schorsen.

Benoeming bestuurders door rechtbank.

Artikel 7.

Indien niet binnen drie maanden na het ontstaan van een vacature een opvolgende bestuurder is benoemd, zal de meest gereede bestuurder of andere belanghebbende, de rechtbank te 's-Gravenhage kunnen verzoeken in de vacature te voorzien.

Defungeren van een bestuurder, ontstentenis en belet.

Artikel 8.

- 8.1. Onverminderd het bepaalde in artikel 6.2, defungeert een bestuurder:
 - a. door zijn ontslag, verleend door de rechtbank in de gevallen in de wet voorzien;
 - b. ingeval de bestuurder een natuurlijk persoon is door overlijden, en in geval de bestuurder een rechtspersoon is: door ontbinding;
 - c. door vrijwillig aftreden;
 - d. doordat zijn faillissement onherroepelijk wordt of doordat hij het vrije beheer over zijn vermogen verliest, anders dan ten gevolge van aan hem verleende surseance van betaling.

- 8.2. In geval van ontstentenis of belet van één of meer bestuurders zijn de overblijvende bestuurders of is de overblijvende bestuurder met het bestuur belast, met dien verstande, dat in geval van ontstentenis van meer dan één bestuurder, het bestuur uitsluitend bevoegd is tot het verrichten van handelingen, als of het bestuur voltallig was. Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 14.3.

Taken en bevoegdheden bestuur.

Artikel 9.

- 9.1. Het bestuur is belast met het besturen van de stichting.
- 9.2. Het bestuur is bevoegd reglementen vast te stellen met betrekking tot door het bestuur te bepalen onderwerpen. Het bestuur is bevoegd zodanige reglementen te wijzigen. Bepalingen in reglementen in strijd met de statuten zijn nietig.
- 9.3. Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten als bedoeld in artikel 2:291 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek en ook tot vertegenwoordiging van de stichting ter zake van deze handelingen.

Organisatie bestuur.

Artikel 10.

- 10.1. Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter aan.
- 10.2. De vergaderingen van het bestuur worden geleid door de voorzitter. De voorzitter van het bestuur is bevoegd een andere bestuurder als voorzitter van een bepaalde vergadering aan te wijzen. Bij afwezigheid van de voorzitter van het bestuur zonder dat hij een andere bestuurder als voorzitter heeft aangewezen, benoemt het bestuur de voorzitter van de vergadering.
- 10.3. Het bestuur wijst al dan niet uit zijn midden een secretaris van het bestuur aan. Bij afwezigheid van de secretaris van het bestuur wijst de voorzitter van de vergadering de secretaris van die vergadering aan.
- 10.4. Bestuursvergaderingen worden gehouden wanneer een bestuurder zulks verlangt.
- 10.5. De bestuursvergadering wordt bijeengeroepen door de secretaris van het bestuur in opdracht van de voorzitter van het bestuur of door de bestuurder die het houden van de vergadering heeft verlangd, door middel van al dan niet tegen ontvangstbewijs verzonden oproepingsbrieven gericht aan iedere bestuurder.
De oproepingsbrieven vermelden plaats en tijdstip van de vergadering en de te behandelen onderwerpen.
- 10.6. De oproeping geschiedt niet later dan op de achtste dag voor de dag van de vergadering.
- 10.7. De secretaris houdt notulen van het verhandelde in de bestuursvergadering. De notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en secretaris van de desbetreffende vergadering dan wel vastgesteld door een volgende vergadering. In het laatste geval worden de notulen ten blijke van vaststelling door de voorzitter en de secretaris van die volgende vergadering getekend.

Besluitvorming bestuur.

Artikel 11.

- 11.1. Onverminderd het bepaalde in artikel 11.2, kunnen in een bestuursvergadering slechts geldige besluiten worden genomen, indien alle in functie zijnde bestuurders zijn opgeroepen met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.5 en 10.6.
- 11.2. Indien de voorschriften omtrent de oproeping niet in acht zijn genomen, kunnen niettemin

geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin alle in functie zijnde bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

- 11.3. Een bestuurder kan zich in een bestuursvergadering door een schriftelijk gevolmachtigde medebestuurder doen vertegenwoordigen.
- 11.4. Iedere bestuurder heeft recht op het uitbrengen van een stem.
- 11.5. Het bestuur besluit bij volstreekte meerderheid van stemmen, tenzij deze statuten een grotere meerderheid voorschrijven.
- 11.6. Bij staking van stemmen in een bestuursvergadering komt geen besluit tot stand.
- 11.7. Besluiten van het bestuur kunnen ook buiten vergadering worden genomen, schriftelijk of op andere wijze, mits het desbetreffende voorstel aan alle in functie zijnde bestuursleden is voorgelegd en geen van hen zich tegen de desbetreffende wijze van besluitvorming verzet. Van een besluit buiten vergadering dat niet schriftelijk is genomen, wordt door de secretaris van het bestuur een verslag gemaakt dat door de voorzitter en de secretaris van het bestuur wordt ondertekend. Schriftelijke besluitvorming geschiedt door middel van schriftelijke verklaringen van alle in functie zijnde bestuursleden.

Vertegenwoordiging.

Artikel 12.

- 12.1. De stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur of indien het bestuur uit meer dan één bestuurslid bestaat, door twee gezamenlijk handelende bestuurders.
- 12.2. Krachtens besluit van het bestuur kan de stichting aan een of meer van haar bestuurders en ook aan een of meer andere personen algemene of beperkte vertegenwoordigingsbevoegdheid verlenen. Deze gevolmachtigden kunnen de stichting vertegenwoordigen binnen de grenzen van hun bevoegdheid.

Boekjaar en jaarrekening.

Artikel 13.

- 13.1. Het boekjaar van de stichting loopt van een juli tot en met dertig juni.
- 13.2. Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een jaarrekening te maken en op papier te stellen.
- 13.3. De jaarrekening bestaat uit een balans en een staat van baten en lasten.
- 13.4. Het bestuur kan, alvorens tot vaststelling van de jaarrekening over te gaan, deze doen onderzoeken door een door het bestuur aan te wijzen accountant. Deze brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan het bestuur.

Administratie.

Artikel 14.

- 14.1. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de stichting naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de stichting kunnen worden gekend.
- 14.2. Het bestuur is verplicht de op papier gestelde jaarrekening, alsmede de hiervoor in dit artikel 14 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren, onverminderd het bepaalde in artikel 14.3 hierna.
- 14.3. De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, uitgezonderd de op papier gestelde

jaarrekening, kunnen op een andere gegevensdrager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging geschiedt met juiste en volledige weergave der gegevens en deze gegevens gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd leesbaar kunnen worden gemaakt.

Statutenwijziging, ontbinding, bijzondere besluiten.

Artikel 15.

15.1. Het bestuur is bevoegd, met inachtneming van het overigens in dit artikel bepaalde, de statuten van de stichting te wijzigen. Voor de totstandkoming van een statutenwijziging is een notariële akte vereist. Iedere bestuurder is bevoegd zodanige akte te verlijden.

15.2. Het bestuur is met inachtneming van dit artikel bevoegd tot ontbinding van de stichting te besluiten.

15.3. Het bestuur kan alleen besluiten tot:

- a. gehele of gedeeltelijke decertificering van door de stichting gehouden aandelen;
- b. wijziging van de statuten van de stichting;
- c. ontbinding van de stichting,

indien er binnen het bestuur geen vacature bestaat en met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering waarin alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

In aanvulling op het voorgaande, kan een besluit als bedoeld in dit artikel 15.3 slechts worden genomen met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de beheerder.

15.4. Zijn in een bestuursvergadering waarin een voorstel tot het nemen van een besluit als bedoeld in 15.3 aan de orde is gesteld, niet alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd, dan zal een tweede vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vijftien dagen na de eerste, waarin alsdan, indien ten minste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn, met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen een geldig zodanig besluit kan worden genomen.

Bij de oproeping tot de tweede vergadering moet worden vermeld dat en waarom in die tweede vergadering een besluit kan worden genomen overeenkomstig het hiervoor bepaalde, indien niet alle bestuurders ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

15.5. Een besluit, als bedoeld in artikel 15.3, kan slechts worden genomen, nadat de certificaathoudersvergadering als vermeld in de administratievoorwaarden is bijeengeroepen en het bestuur in deze vergadering een toelichting heeft gegeven op het voorgenomen besluit.

Vereffening.

Artikel 16.

16.1. Indien de stichting wordt ontbonden ingevolge een besluit van het bestuur overeenkomstig het bepaalde in artikel 15, treden ter vereffening van het vermogen van de stichting de bestuurders als vereffenaars op.

16.2. Tijdens de vereffening blijven deze statuten voor zover mogelijk van kracht.

16.3. De vereffening geschiedt doordat de door de stichting tegen toekenning van certificaten verkregen aandelen ten titel van beëindiging van beheer worden overgedragen aan de houders van de met die aandelen corresponderende certificaten, waarmee de certificaten zijn vervallen.

16.4. Hetgeen na voldoening van de schuldeisers van het vermogen van de stichting is overgebleven wordt door de vereffenaars bestemd voor een ideëel of sociaal doel.

16.5. Na afloop van de vereffening blijven de boeken bescheiden en andere gegevensdragers van de stichting gedurende zeven jaren berusten onder degene die daartoe door de vereffenaars is aangewezen.

BIJLAGE D MANAGEMENT- EN BEHEEROVEREENKOMST

aankoop van een Object, exclusief kosten koper (k.k.).

Administratiekantoor

de statutair te Alphen aan de Rijn gevestigde stichting: Stichting Administratiekantoor Duinweide Woningen, gevestigd aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM, Alphen aan den Rijn

Administratievoorwaarden

de voorwaarden waaronder het Administratiekantoor Certificaten toekent

AFM

Stichting Autoriteit Financiële Markten

Begroting

de jaarlijks door de Beheerder op te stellen begroting voor de exploitatie van de Objecten voor het komende jaar, met een toelichting

Beheerder

Duinweide Investerings N.V., een naamloze vennootschap met statutaire zetel te Alpen aan den Rijn en kantoorhoudende aan Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn, in de hoedanigheid van Beheerder van het Fonds, of een andere beheerder van het Fonds zoals op enig moment benoemd door het Fonds

Beleggingscommissie

de commissie als bedoeld in artikel 15 van de Administratievoorwaarden die als primaire taak heeft het erop toe zien dat de Beheerder bij de samenstelling en het beheer van de beleggingsportefeuille van het Fonds handelt in overeenstemming met het Beleggingskader

Beleggingskader

het kader waarin het Fonds moet opereren om de beleggingsdoelstellingen van het Fonds te kunnen realiseren en waarbinnen het doel van het Fonds nader wordt ingevuld, zoals vermeld in artikel 2.2 van de statuten van het Fonds en nader omschreven in het Prospectus

Bestuur	het orgaan dat is belast met het Bestuur van het Administratiekantoor
Certificaat	een certificaat van een aandeel in het kapitaal van het Fonds
Certificaathouder	de houder van een door het Administratiekantoor toegekend Certificaat
Deelcertificaat	een/vijfentwintigduizendste (1/25.000) onverdeeld aandeel in een door de gezamenlijke deelgenoten in gemeenschap gehouden Certificaat
DNB	De Nederlandsche Bank
Duinweide Deelnemingen	Duinweide Deelnemingen B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Alpen aan den Rijn en kantoorhoudende aan Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn
Emissie	de uitbreiding van het Fonds door uitgifte van aandelen in het kapitaal van het Fonds en gelijktijdige toekenning van Certificaten en Deelcertificaten, dan wel bij (i) verkoop van ingekochte Certificaten en Deelcertificaten door het Fonds en (ii) verkoop van Certificaten en Deelcertificaten door de Beheerder of Duinweide Deelnemingen
E-room	een afgeschermd deel van de website van de Beheerder, waar voor de Certificaathouder relevante documenten of kennisgevingen in elektronische vorm ter beschikking kunnen worden gesteld
Fonds	de te Alphen aan de Rijn gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Duinweide Woningen B.V. en iedere vennootschap waarop

krachtens algemene titel vermogen van het Fonds of een groepsmaatschappij is overgegaan tegen toekenning van aandelen aan het Administratiekantoor

Fondsactiva

de goederen die door het Fonds worden gehouden

Fondsbeheer

de beheerwerkzaamheden die de Beheerder voor het Fonds verricht als vermeld in artikel 3.2

Fondsinvestering

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

Fondspassiva

de verplichtingen en schulden die door of namens het Fonds worden aangegaan

Initiatiekosten

de aan een aankoop van Object gerelateerde kosten, zoals overdrachtsbelasting, makelaarskosten en notariskosten

Intrinsieke Waarde

het verschil tussen de Fondsactiva en de Fondspassiva, van tijd tot tijd vastgesteld door of namens de Beheerder op basis van waarderinggrondslagen en methoden als vermeld in bijlage 1 bij de Administratievoorwaarden en het Prospectus

Netto-verkoopresultaat

het resultaat dat wordt gerealiseerd bij de verkoop van (een deel van) het Object en wordt berekend door de verkoopprijs van (het betreffende deel van) het Object te verminderen met (het betreffende deel van) de Fondsinvestering en de Verkoopkosten, exclusief (i) eventuele investeringen die gedurende de looptijd van het Fonds zijn geactiveerd en (ii) eventuele afschrijvingen en herwaarderingen die gedurende de

looptijd van het Fonds hebben plaatsgevonden

Objecten

Alle objecten die deel uitmaken van de beleggingsportefeuille van het Fonds

Prospectus

het Prospectus van het Fonds inzake de toekenning van de Certificaten, zoals van tijd tot tijd aangevuld en/of gewijzigd, en daarvan integraal en onlosmakelijk deel uitmakende bijlagen

Vastgoedbeheer

de beheerwerkzaamheden die de Beheerder voor het Fonds verricht als vermeld in artikel 3.1

Verkrijgingsprijs

de Aankoopprijs verhoogd met Aankoopkosten van een Object

ARTIKEL 2 ALGEMEEN

- 2.1. De Beheerder is bij oprichting van het Fonds op 26 september 2017 benoemd tot enig statutair bestuurder van het Fonds en zal in deze hoedanigheid alle noodzakelijke bestuurstaken vervullen in overeenstemming met de eisen die daaraan in deze overeenkomst en in de van tijd tot tijd toepasselijke wet- en regelgeving worden gesteld.
- 2.2. De Beheerder is eveneens benoemd tot enig bestuurder van het Administratiekantoor, welk Administratiekantoor ten doel heeft het tegen toekenning van certificaten in eigendom ten titel van beheer verkrijgen en beheren van aandelen in (onder meer) het kapitaal van het Fonds.
- 2.3. De Beheerder zal zorgdragen dat de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur van het Fonds en het Administratiekantoor geschikt zijn om de beheertaken voor het Fonds te vervullen.
- 2.4. De Beheerder zal bij het uitoefenen van zijn werkzaamheden als (i) beheerder, (ii) enig bestuurder van het Fonds, alsmede (iii) enig bestuurder van het Administratiekantoor loyaal, billijk, professioneel en onafhankelijk handelen, in het belang van Certificaathouders en met inachtneming van:
 - de bepalingen in de statuten van het Fonds
 - de bepalingen in de statuten van het Administratiekantoor
 - de bepalingen in de Administratievoorwaarden
 - de bepalingen in het prospectus van het Fonds, en

- overige op het Fonds toepasselijke wet- en regelgeving

ARTIKEL 3 BEHEERTAKEN

Tot de werkzaamheden van de Beheerder behoren het portefeuillebeheer en het risicobeheer voor het Fonds, hetgeen onder meer zal inhouden (i) Vastgoedbeheer en (ii) Fondsbeheer:

3.1 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

3.2 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. De Beheerder zal jaarlijks een Begroting voor de exploitatie van de Objecten met een toelichting opstellen en uiterlijk in de maand juni voorafgaand aan het boekjaar waarop de Begroting betrekking heeft ter goedkeuring voorleggen aan Beleggingscommissie. In de Begroting is onder meer opgenomen:
 - de te verwachten huuropbrengst, alsmede de te verwachten exploitatiekosten, waarbij zal worden nagestreefd dat de gelduitstroom aan exploitatiekosten niet hoger zal zijn dan de geldinstroom aan huur
 - indien van toepassing, de te verwachten verkoopopbrengst
 - een liquiditeitsprognose

- indien zulks nodig wordt geacht door de Beheerder een onderhoud- en reparatieplan met een raming van de aan de uitvoering daarvan verbonden kosten
- een toe- of afname van de reserves

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

- (iii) 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
- (iv) het openen van één of meer bankrekeningen ten name van het Fonds en het ten laste van de betreffende bankrekeningen verrichten van betalingen die in het kader van het beheer van het Fonds noodzakelijk of gewenst zijn
- (v) de benoeming van de externe taxateurs voor de jaarlijkse waardering van de Objecten
- (vi) de communicatie aan de Certificaathouders over de gang van zaken bij het Fonds
- (vii) 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
- (viii) 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
- (ix) 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;
- (x) besluitvorming voorbereiden betreffende (i) dividenduitkeringen door het Fonds en (ii) eventuele wijziging van de statuten van het Fonds en de Administratievoorwaarden;
- (xi) de administratie van het Fonds en het Administratiekantoor

- (xii) investor relations, waaronder is begrepen het onderhouden van contacten met (potentiële) investeerders in het Fonds en het bijeenroepen en verzorgen van de certificaathoudersvergadering
- (xiii) het begeleiden van een Emissie en indien vereist het opstellen van een prospectus voor de betreffende Emissie
- (xiv) het verstrekken van de informatie aan de Certificaathouders, het bijhouden van het E-room en de website van de Beheerder
- (xv) 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
- (xvi) het instellen van, en het voeren van het beheer in, gerechtelijke procedures en het treffen van schikkingen in verband met het Fonds, en
- (xvii) al hetgeen de Beheerder noodzakelijk of wenselijk acht met het oog op de beleggingsdoelstelling van het Fonds

ARTIKEL 4 NON-EXCLUSIVITEIT

De Beheerder behoudt zich het recht voor om tijdens de duur van deze overeenkomst en daarna als bestuurder, beheerder of adviseur voor beleggingen in vastgoed op te treden voor anderen dan het Fonds.

ARTIKEL 5 UITBESTEDING

- 5.1. Het staat de Beheerder vrij de haar in het kader van deze overeenkomst opgedragen werkzaamheden uit te besteden aan derden. De Beheerder blijft in het geval van uitbesteding met inachtneming van het bepaalde in artikel 8 volledig aansprakelijk jegens het Fonds en de Certificaathouders.
- 5.2. Uitbesteding van portefeuillebeheer of risicobeheer kan alleen plaatsvinden in overeenstemming met de AIFM-richtlijn.
- 5.3. De Beheerder zal het Vastgoedbeheer uitbesteden aan Duinweide Vastgoedmanagement (Beauvastgoed Beheer en Onderhoud B.V.). Het Vastgoedbeheer kwalificeert niet als portefeuillebeheer of risicobeheer als bedoeld in de AIFM-richtlijn.

ARTIKEL 6 TEGENSTRIJDIG BELANG

De Beheerder mag transacties of verplichtingen aangaan voor rekening van het Fonds waarbij de Beheerder direct of indirect een tegenstrijdig belang heeft. Een dergelijke transactie mag echter niet tot resultaat hebben dat (i) de transactie op minder voordelige

voorwaarden voor het Fonds zal worden verricht en (ii) extra kosten ten laste van het Fonds komen. Echter, voor al dergelijke transacties waarbij (onderdelen van) de Objecten worden vervreemd, is de voorafgaande toestemming van de Beleggingscommissie vereist.

ARTIKEL 7 VERGOEDINGEN, KOSTEN EN HONORARIUM BEHEERDER

7.1. Selectie- en structureringsvergoeding

De Beheerder brengt een selectie- en structureringsvergoeding in rekening voor haar werkzaamheden bij de verwerving van een nieuw object voor het Fonds. De vergoeding bedraagt 2,75% over de Aankoopprijs (vrijgesteld van Btw). De vergoeding is opgebouwd uit 1,75% voor de verrichte selectie- en initiatiewerkzaamheden en het structureren binnen het Fonds en 1,0% voor het risico dat de Beheerder loopt gedurende het aankoopproces van het te verwerven object.

7.2. Beheervergoeding

Als vergoeding voor het te voeren beheer, zal het Fonds aan de Beheerder een beheervergoeding voldoen. Als jaarlijkse beheervergoeding krijgt de Beheerder 7,25% van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom van de Objecten, bestaande uit 3,75% voor het vastgoedbeheer en 3,5% voor het fondsbeheer. De vergoeding voor vastgoedbeheer zal worden verhoogd met Btw, 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.

7.3. Verkoopkosten

Als vergoeding voor het begeleiden van de verkoop en vervreemding van de Objecten, zal het Fonds aan de Beheerder (i) een begeleidingsfee voldoen van 1,25% over de verkoopprijs van de Objecten, alsmede (ii) de eventuele bijkomende advieskosten en/of boetes bij vervroegde aflossing ter zake van de Financiering aan de Beheerder vergoeden, welke kosten worden begroot op 0,25% van de verkoopprijs van het betreffende Object. Afhankelijk van de omstandigheden kunnen de onder (ii) vermelde kosten hoger of lager uitvallen. De Beheerder zal de werkelijk onder (ii) gemaakte 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 (i) vermelde begeleidingsfee worden betaald.

7.4. Performance fee

Uit de opbrengst van de verkoop van (een deel van) een Object, ontvangt de Beheerder een Performance fee van 25% (vrijgesteld van Btw) over het Netto-verkoopresultaat, mits het Netto-verkoopresultaat positief is. Indien verkoop van één of meerdere delen (wooneenheden) van een Object plaatsvindt, is het Fonds de Performance fee pas verschuldigd op het moment dat het gehele Object vervreemd is, en slechts voor zover het cumulatieve Netto-verkoopresultaat van het Object positief is.

7.5. Vergoeding extra werkzaamheden

De Beheerder zal voor inspanningen c.q. werkzaamheden die niet tot haar beheertaken behoren (zoals omschreven in artikel 3 van deze Overeenkomst), door haar worden uitgevoerd 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-, en verbouwings- en investeringsprojecten, die niet zijn begrepen in het planmatige, mutatie of gebudgetteerd onderhoud;
- begeleiding van gerechtelijke procedures, waarbij uitgesloten incasso's en kleine huurgeschillen;
- het opstellen van een uitgebreide meerjaren onderhoudsbegroting voor de Objecten;
- het sluiten van (nieuwe) huurovereenkomsten, alsmede hiermee samenhangende overeenkomsten;
- het verzorgen van een marktonderzoek;
- het opstellen van een huishoudelijk reglement ten behoeve van de appartementencomplexen die in eigendom zijn van het Fonds.

De kosten die de Beheerder voor de extra werkzaamheden als bedoeld in dit artikel 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, beschikbaar via <http://www.duinweide.nl/downloads/procedures.html>.

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

ARTIKEL 8 AANSPRAKELIJKHEID BEHEERDER

De Beheerder is jegens de Certificaathouders en het Fonds slechts aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover de schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de Beheerder.

ARTIKEL 9 DUUR EN BEËINDIGING

- 9.1. Deze overeenkomst is gesloten voor de duur van het Fonds en de daaronder begrepen duur van de eventuele vereffening van het vermogen van het Fonds na haar ontbinding.
- 9.2. Deze overeenkomst kan door ieder van de Partijen schriftelijk worden opgezegd tegen het einde van een kalenderjaar met inachtneming van een termijn van een jaar.

- 9.3. In het geval dat één (1) Partij ernstig of herhaaldelijk toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, is de andere Partij bevoegd deze overeenkomst tussentijds op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van een jaar.
- 9.4. In het geval dat deze overeenkomst door het Fonds wordt opgezegd om andere redenen dan onder artikel 9.3 genoemd, dan is Beheerder gerechtigd tot een performance fee van 25%, exclusief BTW, over op moment van beëindiging van deze overeenkomst vastgestelde Intrinsieke Waarde minus de Fondsinvestering.

ARTIKEL 10 FAILLISSEMENT, SURSEANCE VAN BETALING, ETC. VAN EEN PARTIJ

In geval van faillissement, surseance van betaling, stillegging of liquidatie van de Beheerder, heeft het Fonds het recht de onderhavige overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden, zonder dat zij deswege tot enige schadevergoeding gehouden zal zijn.

ARTIKEL 11 WIJZIGING

Partijen kunnen gezamenlijk besluiten tot het aanpassen en wijzigen van deze overeenkomst, voor zover deze wijziging niet in strijd is met de statuten van het Fonds en de Administratievoorwaarden. Deze overeenkomst maakt onderdeel uit van de Fondsvoorwaarden. De Beheerder maakt een voorstel tot wijziging van deze overeenkomst bekend aan het in artikel 2, lid 3 van de Administratievoorwaarden bedoelde adres van iedere Certificaathouder alsmede op zijn website. De Beheerder licht het voorstel tot wijziging van deze overeenkomst toe op zijn website. Indien de uiteindelijke wijziging van deze overeenkomst afwijkt van het voorstel zoals dat was vermeld op de website van de Beheerder, maakt de Beheerder de wijziging eveneens bekend aan het in artikel 2, lid 3 van de Administratievoorwaarden bedoelde adres van iedere Certificaathouder alsmede op zijn website. Indien door de wijziging rechten of zekerheden van de Certificaathouders worden verminderd of lasten aan de Certificaathouders worden opgelegd of, wordt de wijziging niet ingeroepen voordat een maand is verstreken na de bekendmaking van het voorstel.

ARTIKEL 12 GESCHILLEN

- 12.1. Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 12.2. Alle geschillen die in verband met deze overeenkomst ontstaan, geschillen over het bestaan en de geldigheid daarvan daaronder begrepen, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in Amsterdam.

ten bewijze waarvan:

deze overeenkomst zal worden ondertekend.

Duinweide Woningen B.V.

Duinweide investeringen N.V.

Door: J.C.J. Mondt

Titel: directeur

Duinweide Investerings N.V.

Door: J. Vissinga

Titel: directeur

Duinweide Investerings N.V.

Door: J.C.J. Mondt

Titel: directeur

Door: J. Vissinga

Titel: directeur

BIJLAGE E VERSLAG VAN DE ACCOUNTANT

Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant

Aan: de beheerder van Duinweide Woningen B.V.

Onze conclusie en oordeel

Wij hebben de bijgevoegde, door ons gewaarmerkte geprognoseerde rendementscijfers voor de periode van 1 juli 2024 tot 30 juni 2033 van Duinweide Woningen B.V. te Alphen aan den Rijn onderzocht. De geprognoseerde rendementscijfers, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd, zijn opgenomen onder Hoofdstuk 8 – “Financiële kenmerken” van het prospectus 4e emissie van Duinweide Woningen B.V. d.d. 25 april 2024.

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

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

De geprognoseerde rendementscijfers bestaan uit de onder Hoofdstuk 8 – “Financiële kenmerken” van het prospectus 4e emissie van Duinweide Woningen B.V. d.d. 25 april 2024 opgenomen rendementscijfers en onderliggende veronderstellingen.

De basis van onze conclusie en oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Duinweide Woningen B.V. 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 rendementcijfers

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

Benadrukking van het doel van de geprognosticeerde rendementcijfers en de beperking in verspreidingskring

De geprognosticeerde rendementcijfers zijn opgenomen in het prospectus 4e emissie van Duinweide Woningen B.V. Dit prospectus is opgesteld voor het informeren van potentiële beleggers. Hierdoor is het prospectus 4e emissie mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden.

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

Verantwoordelijkheid van het bestuur voor het opstellen van de geprognosticeerde rendementscijfers

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de geprognosticeerde rendementscijfers, gebaseerd op de uitgangspunten voor waardering en resultaatbepaling in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Duinweide Woningen B.V., 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 geprognoseerde rendementscijfers van belang zijn en om gebieden in de geprognoseerde 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 geprognoseerde 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 geprognoseerde rendementscijfers betrekking heeft te beoordelen en te evalueren of de aan de geprognoseerde rendementscijfers ten grondslag liggende veronderstellingen van het bestuur niet onredelijk zijn;
- bij het evalueren van de onderliggende gegevens hebben wij overwogen dat bij de jaarrekening over de periode van 1 juli 2022 tot en met 30 juni 2023 van Duinweide Woningen B.V. op 31 oktober 2023 een controleverklaring is verstrekt;
- het vaststellen dat de geprognoseerde rendementscijfers is opgesteld op basis van de aan de geprognoseerde rendementscijfers ten grondslag liggende veronderstellingen; en
- het evalueren of de geprognoseerde rendementscijfers is opgesteld en gepresenteerd in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Duinweide Woningen B.V., waarbij de grondslagen en veronderstellingen van materieel belang zijn toegelicht.

Amsterdam, 25 april 2024

Mazars Accountants N.V.

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



DUINWEIDE

Investerings NV

Aarkade 7 2406 BV Alphen aan den Rijn

tel. 088 – 222 0 222 info@duinweide.nl www.duinweide.nl