

RECLAME



DUINWEIDE

Investerings NV

VOORAANKONDIGING

Burgwijck Vastgoed FGR

Beleggen in een geografisch gespreide portefeuille van 4 supermarkten en winkelcentra

Deelname
vanaf
€ 100.000*



**Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.
Geen prospectusplicht voor deze activiteit.**



Burgwijck Vastgoed FGR (Fonds voor Gemene Rekening) betreft een close-end fonds met in portefeuille 4 supermarkten en winkelcentra ten behoeve van de verhuur, verspreid over diverse locaties in Nederland, zijnde Barendrecht, Groningen, Lossen en Maastricht.



Dit document is een vooraankondiging op de Emissie van het fonds Burgwijck Vastgoed FGR, met daarin de highlights van het fonds. Duinweide is voornemens het informatiememorandum eind september te gaan verstrekken.

Financiële Highlights Fonds

Koopsom onroerende zaken	€ 24.575.000 K.K.
Kale huur in jaar 1	€ 1.756.870 (exclusief BTW)
Kapitalisatiefactor	14,8 (inclusief revitaliseringskosten)
Fondsomvang	€ 29.225.000
Bijeengebracht kapitaal	€ 15.725.000
629 participaties, elk met een waarde van	€ 25.000 (minimale afname van 4 participaties)
Externe Financiering	€ 13.500.000
Financieringsrente	2,20% (jaar 1-6) en 4,50% (rekenrente jaar 7-10)

*Deelnamebedrag is exclusief emissievergoeding volgend uit de fondsvoorwaarden.

Rendementen gedurende de beoogde looptijd

De rendementsprognoses van Burgwijck Vastgoed FGR worden onderscheiden in een direct rendement en een indirect rendement. Het totaal van beide rendementen geeft het totaal rendement.

Verwacht jaarlijks direct rendement	5,7 % (na 2 % aflossing van de hypotheek)
Verwacht jaarlijks indirect rendement	0,4 %
Verwacht jaarlijks gemiddeld Totaal rendement	6,1 %
Verwachte Internal Rate of Return (IRR)	7,2 %

Rendementen zijn op basis van enkelvoudige rendementen over een periode van tien jaar gebaseerd op de veronderstellingen als weergegeven in het informatiememorandum van Burgwijck Vastgoed FGR. De prognoses vormen geen betrouwbare indicator voor toekomstige resultaten. **De beleggingsresultaten kunnen materieel verschillen van de indruk die gewekt is door de toekomstgerichte opmerkingen in deze vooraankondiging.**

Exploitatieprognose

De in het overzicht weergegeven huuropbrengsten en exploitatiekosten zijn exclusief btw. Het direct rendement dat is weergegeven is berekend op basis van het voor uitkering beschikbare bedrag gedeeld door het bijeengebracht kapitaal van Burgwijck Vastgoed FGR.

EXPLOITATIEPROGNOSE EN DIRECT RENDEMENT OBJECTEN (bedragen in € 1.000)										
	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Totale huuropbrengsten (a)	1.720	1.788	1.819	1.851	1.883	1.916	1.950	1.984	2.018	2.054
Vastgoedbeheer	-52	-54	-55	-56	-56	-57	-58	-60	-61	-62
Eigenaarslasten	-70	-73	-74	-75	-76	-78	-79	-81	-82	-83
Onderhoud	-86	-89	-91	-93	-94	-96	-97	-99	-101	-103
Overige kosten	-114	-116	-118	-120	-123	-125	-127	-129	-131	-134
Rente	-297	-291	-285	-279	-273	-267	-535	-522	-510	-498
Totale exploitatiekosten (b)	-619	-623	-623	-623	-623	-623	-897	-891	-885	-880
Exploitatieresultaat (a+b)	1.101	1.165	1.196	1.228	1.260	1.293	1.053	1.093	1.133	1.174
Aflossing (2%)	-270	-270	-270	-270	-270	-270	-270	-270	-270	-270
Mutatie kasgeldreserve	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Voor uitkering beschikbaar	834	897	929	961	993	1.026	786	826	866	907
Direct rendement (na 2% aflossing)	5,3%	5,7%	5,9%	6,1%	6,3%	6,5%	5,0%	5,3%	5,5%	5,8%
Gemiddeld direct rendement	5,7%									



Objecten

Object Barendrecht

Een winkelcentrum gelegen aan de Middenbaan te Barendrecht met een totale oppervlakte van circa 4.800 m² BVO, met daarin gelegen onder andere een Jumbo supermarkt, Blokker, Zeeman en Trekpleister gevestigd.

Object Groningen

Een Jumbo supermarkt gelegen aan de Wilhelminakade te Groningen met een totale oppervlakte van 2.190 m² BVO. De Jumbo supermarkt is recent volledig vernieuwd.

Object Losser

Een Albert Heijn supermarkt gelegen aan de Langekamp te Losser met een totale oppervlakte van 1.265 m² BVO.

Object Maastricht

Een winkelcentrum gelegen aan het Plein 1992 te Maastricht met een totale oppervlakte van circa 2.900 m² BVO, met daarin gelegen onder andere een Albert Heijn supermarkt.

OBJECT EN HUUROVERZICHT									
Object/plaats	Aantal inwoners (ca. in 2021)	Bouwjaar	Energie-label	Huurder	Expiratiedatum huurcontract	Optiejaren	Oppervlakte m ²	BVO	Jaarlijkse huuropbrengst (EUR excl. Btw)
Barendrecht	48.500	1996	A	Jumbo Supermarkten B.V. Diverse retail units (9)	31-10-2024 < 5 jaar	nx5 jaar	1.520 3.241		288.752 467.297
Groningen	233.000	1997	A	Jumbo Supermarkten B.V.	31-12-2027	nx5 jaar	2.190		352.978
Losser	23.000	1991	A	Ahold Europe Real Estate & Construct.	31-7-2023	nx5 jaar	1.265		155.069
Maastricht	121.500	2000	A	Ahold Europe Real Estate & Construct. Diverse retail units (7)	31-10-2027 < 5 jaar	1x10 jaar	1.438 1.420		226.218 247.641
Totaal Objecten							11.074		1.737.955



Investering

De Fondsinvestering bedraagt € 29.225.000 en bestaat uit de Verkrijgingsprijs en de Initiatiekosten, die in dit hoofdstuk nader worden toegelicht.

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

FONDSINVESTERING OBJECTEN (alle bedragen in €)

	Barendrecht	Groningen	Losser	Maastricht	Totaal
Verkrijgingsprijs Object					
Aankoopprijs	8.750.000	6.300.000	2.600.000	6.925.000	24.575.000
Overdrachtsbelasting	700.000	504.000	208.000	554.000	1.966.000
Revitalisatiekosten	400.000	100.000	80.000	500.000	1.080.000
Aankoopbegeleiding	87.500	63.000	26.000	69.250	245.750
Notariskosten	3.000	3.000	3.000	3.000	12.000
Totaal	9.940.500	6.970.000	2.917.000	8.051.250	27.878.750
Initiatiekosten					
Adviseurskosten	7.500	7.500	7.500	7.500	30.000
Taxatiekosten	2.000	2.000	2.000	2.000	8.000
Selectie- en structureringsvergoeding	271.250	97.078	103.757	214.675	686.760
Marketing- en Informatiememorandum	13.125	9.450	3.900	10.388	36.863
Vergoeding Plaatsing	163.500	117.000	48.750	128.250	457.500
Juridische- en toezichtrechtelijke kosten	7.500	7.500	7.500	7.500	30.000
Niet-verrekenbare Btw / Btw compensatie	-	-	-	-	-
Financieringskosten	24.000	17.000	7.000	20.000	68.000
Totaal	488.875	257.528	180.407	390.313	1.317.123
Kasgeldreserve	5.625	7.472	7.593	8.437	29.127
Fondsinvestering	10.435.000	7.235.000	3.105.000	8.450.000	29.225.000

Deelname Burgwijck Vastgoed FGR

- Voor deelname dient u in het bezit te zijn van een Mijn Duinweide account.
- Deelnames verlopen via Mijn Duinweide middels een schriftelijke verklaring van deelname welke door de participant dient te worden ondertekend.
- Deelname is mogelijk vanaf 1 november 2021.



Beleggen begint met vertrouwen.

Duinweide is initiator en beheerder van vastgoedbeleggingsfondsen en biedt haar participanten solide beleggingen in supermarkt- en woningfondsen met een aantrekkelijk rendement.

Betrouwbaar en transparant.

De directie van Duinweide heeft meer dan 40 jaar aan kennis en ervaring in het beleggen in vastgoed. In de afgelopen jaren zijn diverse supermarkt- en woningfondsen met succes geplaatst. De resultaten van al deze fondsen zijn conform de prognoses of zelfs licht hoger. Daarnaast is de liquiditeitsreserve voor bijna al deze fondsen hoger dan in de oorspronkelijke prognose is weergegeven.

TYPE RISICO'S	WAAR DIENT U REKENING MEE TE HOUDEN?
Renterisico	Het fonds heeft een bankfinancieringen afgesloten met een looptijd van 7 jaar. Na deze periode dient de financiering verlengd te worden tegen de dan geldende rente. In het Prospectus is die rente te zijner tijd begroot op 4,5%. Het risico bestaat echter dat deze hoger uitvalt. De hoogte van de rente heeft tevens invloed op de waarde van het vastgoed.
Aflossingsrisico	De financier stelt bepaalde voorwaarden ten aanzien van de financiering die betrekking hebben op de waarde van de objecten en de hoogte van de huuropbrengsten. Wanneer deze dalen tot onder een vooraf overeengekomen niveau, kan de financier verlangen dat het fonds gaat aflossen op de financiering, of in het ergste geval volledig aflost. Dit resulteert in een lager rendement.
Marktrisico	Het fonds belegt uitsluitend in Nederlands vastgoed. Een algemene verslechtering van de economische omstandigheden en invloeden als bijvoorbeeld online winkelen, kunnen leiden tot lagere verdiensten voor de huurder. Dit kan als gevolg hebben dat de huurder niet meer de huidige huur kan opbrengen.
Leegstandsrisico	Indien een huurder langdurig niet in staat is de huur op te brengen, of het contract met de huurder afloopt en niet wordt verlengd, kan leegstand ontstaan. Leegstand heeft een negatieve invloed op het beleggingsresultaat.
COVID-19	Door de huidige verspreiding van het Coronavirus (COVID-19) kan de conjunctuur verslechteren. Voor het Fonds en voor een potentiële koper van een Object kan dit tot gevolg hebben dat het lastiger wordt om een Financiering aan te gaan. Indien het voor het Fonds danwel voor een potentiële koper van een Object, lastiger wordt om financieringen aan te gaan, zal de vraag naar vastgoed kleiner zijn, hetgeen een waarde drukkend effect heeft op de Objecten. Dit leidt tot een lager Indirect rendement voor de beleggers.

Beleggen in supermarktvastgoed kent risico's waarover wij u duidelijk willen informeren. Het informatiememorandum geeft een volledige weergave van alle risico's. Raadpleegt u voor alle details en risico's van deze belegging het Informatiememorandum. Deze kunt u per eind september op verzoek ontvangen.

Duinweide Investerings NV is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65, eerste lid sub a van de Wft. De beheerder en het fonds staan daarmee onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank.

