TWEEDE SUPPLEMENT

BIJ HET PROSPECTUS VAN

DUINWEIDE

Supermarkten

3e Emissie

30 augustus 2017

DUINWEIDE

Investeringen NV

Inleiding

Dit document is het tweede supplement (het "**Tweede Supplement**") en maakt tezamen met het eerste supplement de dato 27 januari 2017 (het "**Eerste Supplement**") integraal onderdeel uit van het prospectus van Duinweide Supermarkten BV (het "**Fonds**") gedateerd 3 november 2016 (het "**Prospectus**") .

Het Tweede Supplement is opgesteld in verband met de aankoop van Object Cuijk en bestaat uit de volgende onderdelen:

1. De verklaring omtrent de wettelijke mogelijkheid tot ontbinding van uw overeenkomst met het Fonds bij verkrijgbaarstelling van dit Tweede Supplement, indien levering van Certificaten nog niet heeft plaatsgevonden
2. Samenvatting | de wijzigingen bij enkele onderdelen in de samenvatting van het Prospectus;
3. Risico's | aanvullende risico's
4. Definities | gewijzigde en aanvullende definities
5. Emissie en deelname | extra tranche emissie van Certificaten
6. Groeidoelstelling en Beleggingskader
7. Vastgoedportefeuille | nieuwe taxaties en Object Cuijk
8. Financieel rendement | aanvullende en gewijzigde informatie
9. Juridische aspecten en structuur | verhandelbaarheid
10. Overige informatie | toevoeging documenten in de E-room
11. Onderzoeksrapport
12. Taxatierapport | Object Cuijk
13. Taxatierapport | Object Den Haag
14. Taxatierapport | Object Haren
15. Taxatierapport | Object Leiden

Ten tijde van het uitbrengen van dit Tweede Supplement hebben (op 1 december 2016, 1 februari 2017, 7 maart 2017 en 4 april 2017) de eerste vier tranches van de derde Emissie reeds plaatsgevonden ten behoeve van de verwerving van Object Haren, Object Leiden en Object Zaltbommel. Bij de derde tranche ten behoeve van de aankoop van Object Zaltbommel zijn echter niet alle Certificaten bij beleggers geplaatst, zodat Duinweide Deelnemingen Certificaten heeft afgenomen. Duinweide Deelnemingen verkoopt momenteel de door haar afgenomen Certificaten en heeft thans nog 119 Certificaten in portefeuille.

1 | Mogelijkheid tot ontbinding bij verkrijgbaarstelling van het Tweede Supplement

Wij maken u erop attent dat conform de vigerende regelgeving beleggers die terzake van de Certificaten een overeenkomst tot het kopen of verkrijgen van Certificaten zijn aangegaan, het recht hebben om, indien de Certificaten nog niet zijn geleverd en wanneer een supplement (of een ander document) ter aanvulling van het Prospectus algemeen verkrijgbaar is gesteld, binnen twee werkdagen na publicatie van het supplement de overeenkomst met het Fonds te ontbinden. Deze termijn kan door de uitgevende instelling of aanbieder worden verlengd. De uiterste datum waarop van dat recht gebruik kan worden gemaakt staat onderstaand vermeld.

Ten tijde van het verschijnen van dit Tweede Supplement heeft Duinweide Deelnemingen nog 119 Certificaten in portefeuille die zij wenst te verkopen aan (nieuwe) beleggers. Wanneer u van bovenstaande opzeggingsgrond gebruik wilt maken en de koopovereenkomst met Duinweide Deelnemingen wenst te ontbinden, dient u dit schriftelijk (Duinweide Investeringen NV, Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn) of elektronisch (info@duinweide.nl) kenbaar te maken, echter niet later dan op 5 september 2017.

2 | Samenvatting

De wijzigingen bij enkele onderdelen in de samenvatting van het Prospectus

In dit hoofdstuk zijn de materiële wijzigingen in "hoofdstuk 1 | Samenvatting" van het Prospectus opgenomen ten gevolge van de verwerving van Object Cuijk.

Element B.9 is ter vervanging van element B.9 in het Eerste Supplement.

Elementen B.34, B.40, B.45, B.46, C.3 en E.4 zijn ter vervanging van de elementen B.34, B.40, B.45, B.46,C.3 en E.4 in het Prospectus

De elementen E.1, E.2a en E.3 hebben enkel betrekking op de extra uitgiftetranche waarvan de opbrengst wordt aangewend voor de aankoop van Object Cuijk en dienen in samenhang te worden gelezen met de elementen E.1, E.2a en E.3.van het Prospectus en het Eerste Supplement.

Element E.6 is ter vervanging van element E.6 in het Eerste Supplement.

Afdeling B – Uitgevende instelling		
B.9	Prognose	Het Fonds is een groeifonds. Voorafgaand aan de derde Emissie had het Fonds het Object Haarlem en Object Den Haag in portefeuille. Het Fonds heeft met de opbrengst van de vier tranches in de derde Emissie het Object Haren (Groningen), Object Leiden en Object Zaltbommel verworven. Bij de verwerving van Object Zaltbommel waren nog niet alle Certificaten geplaatst. Ten tijde van het verschijnen van dit Tweede Supplement heeft Duinweide Deelnemingen nog 119 Certificaten in portefeuille die zij wenst te verkopen aan (nieuwe) beleggers. Met de opbrengst van deze vijfde tranche zal het Fonds Object Cuijk verwerven. De beleggingsdoelstelling van het Fonds is om in de komende vier jaar verder te groeien naar een omvang van circa 100 miljoen euro. Het rendement van het Fonds is daarom mede afhankelijk van de kwantiteit en de kwaliteit van de uitbreiding van de beleggingsportefeuille, en de financiering daarvan, welke op haar beurt mede afhankelijk is van de (toekomstige) marktomstandigheden. Een nauwkeurige prognose over de hoogte van het rendement of de kasstromen van het Fonds is daarmee niet te geven. Om desondanks een indicatie te geven is een rendementsprognose opgesteld op basis van het op het moment van uitbrengen van dit Tweede Supplement reeds in eigendom zijnde Object Haarlem, Object Den Haag, Object Haren, Object Leiden en Object Zaltbommel, en het nieuw aan te kopen Object Cuijk, uitgaande van een fictieve exploitatiefase door het Fonds van tien jaar en vervolgens verkoop van de Objecten. Deze berekening is opgenomen in hoofdstuk 8 van dit Tweede Supplement. De rendementen zijn berekend uitgaande van het totale Eigen vermogen (exclusief winstreserves) van het Fonds. Dit leidt tot een geprognosticeerd Direct rendement van 7,3% per jaar, een IRR van 8,0% en een Totaal rendement van 7,9% per jaar.

B.34	Beleggingsdoelstelling en beleggingsbeleid	Het doel van het Fonds is het beleggen van haar vermogen zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, teneinde de Certificaathouders in de opbrengst te doen delen, met inachtneming van de eisen voortvloeiend uit de status van Fiscale Beleggingsinstelling (FBI). Om haar doelstelling te bereiken zal het Fonds haar vermogen beleggen conform het Beleggingskader en kent zij een groeidoelstelling ten behoeve van de risicospreiding. Op termijn wordt gestreefd naar een omvang van de beleggingsportefeuille van circa € 100 miljoen. De kenmerken van dit Beleggingskader zijn als volgt: - Het Fonds belegt uitsluitend in Objecten die in Nederland zijn gelegen; - Het Fonds belegt in supermarkten en winkelcentra welke supermarkten minimaal 70% van de totale huursom van het Fonds vertegenwoordigen; - De supermarkten waarin het Fonds belegt dienen een VVO van minstens 1.000 m2 en maximaal 3.500 m2 te hebben, tenzij het een supermarkt in het centrum van een stad met minimaal 100.000 inwoners betreft; - Aankopen dienen te zijn voorzien van een onafhankelijke taxatie, een positief vestigingsplaatsonderzoek en een advies van de Beleggingscommissie; - Aankopen dienen bij te dragen aan het gemiddeld Direct Rendement, wat over een periode van 10 jaar minimaal 6,0% bedraagt; - Het Fonds mag voor maximaal 60% (op basis van getaxeerde waarde) gefinancierd zijn met vreemd vermogen; - Verkopen van Objecten zijn enkel toegestaan voor zover voorzien van een onafhankelijke taxatie en een advies van de Beleggingscommissie; - Investeringen en onderhoud gedurende de looptijd van het Fonds zijn toegestaan voor zover zij zijn begroot en na advies van de Beleggingscommissie of niet meer dan 50.000 euro bedragen per Object.
B40	Dienstverleners en vergoedingen	Bij iedere Emissie zijn verschillende partijen betrokken. Daarnaast zijn er gedurende de looptijd van het Fonds partijen die een contractuele vergoeding ontvangen voor hun geleverde diensten. De volgende partijen verlenen diensten aan het Fonds tegen de volgende vergoedingen: De Beheerder ontvangt: - voor het Vastgoedbeheer van de Objecten een jaarlijkse fee van 3,0% (exclusief btw) over de gefactureerde huursom (exclusief btw, servicekosten, promotiebijdragen en gecorrigeerd voor incentives) van de Objecten; - voor het Fondsbeheer een jaarlijkse fee van 3,0% (exclusief btw) over de gefactureerde huursom; - voor haar werkzaamheden alsmede voor de risico's die zij loopt met betrekking tot het structureren van het Fonds en de selectie en aankoop van de Objecten een vergoeding van 3,10% (exclusief btw) over de koopsom van de Objecten; - bij verkoop en levering (van een gedeelte) van een of meerdere Objecten een Verkoopbegeleidingsfee van 1,25% (exclusief btw) over de verkoopprijs daarvan (exclusief btw). Kosten voor een eventueel in

		te schakelen makelaar moeten worden voldaan uit deze fee; - bij verkoop en levering (van een gedeelte) van een of meerdere Objecten een Performance fee van 25% (exclusief btw) over het Netto-verkoopresultaat; - bij Emissie van Certificaten 1,5% Emissievergoeding; - bij de plaatsing van Certificaten een vergoeding van 3% over de Emissieprijs indien de verkoop van Certificaten niet door een Plaatsingskantoor is begeleid. De Bewaarder ontvangt voor haar Bewaardiensten een vergoeding van circa € 10.000 (exclusief btw) per jaar. Het Plaatsingskantoor dat de verkoop van de Certificaten voor de Beheerder begeleidt, ontvangt van het Fonds een vergoeding van 3% (exclusief btw) over de Emissieprijs, wanneer een Certificaathouder via het Plaatsingskantoor wordt aangebracht. Een externe makelaar, die namens de Beheerder de aankoop van Objecten begeleidt, ontvangt hiervoor een fee van maximaal 1,5% van de aankoopprijs van het Object.
B.45	Beleggingsportefeuille	Het Fonds zal haar vermogen beleggen conform het Beleggingskader en kent een groeidoelstelling ten behoeve van de risicospreiding. Op termijn wordt gestreefd naar een omvang van de beleggingsportefeuille van circa € 100 miljoen. De beleggingsportefeuille zal enkel bestaan uit Objecten welke in Nederland zijn gelegen. De portefeuille van het Fonds bestaat thans uit Object Haarlem, Object Den Haag, Object Haren, Object Leiden en Object Zaltbommel en zal met de opbrengst van de vijfde tranche in deze Emissie worden uitgebreid met Object Cuijk.
B.46	Meest recente intrinsieke waarde	De intrinsieke waarde per 31 december 2016 bedraagt € 4.439.

Afdeling C – Effecten

C. 3	Aantal Certificaten en nominale waarde	Het kapitaal van het Fonds is verdeeld in aandelen met een nominale waarde van tweehonderdvijftig euro (€ 250) elk. In de statuten is geen maatschappelijk kapitaal opgenomen, zodat uitgifte van aandelen en daarmee corresponderende Certificaten mogelijk is zonder aanpassing van de statuten. Een Certificaat heeft dezelfde nominale waarde als een aandeel. Na afronding van deze derde Emissie zullen naar verwachting 3.807 aandelen en daarmee corresponderende Certificaten zijn uitgegeven.

Afdeling E – Aanbieding		
E.1	Netto-opbrengsten en geschatte kosten van de uitgifte	De opbrengst van de uitgifte van Certificaten in de vijfde tranche ten behoeve van de verwerving van Object Cuijk zal € 4.000.000 bedragen. In de uitgifte zijn eenmalige kosten begrepen die gemaakt zijn respectievelijk worden in verband met uitgifte van de Certificaten en aankoop van Object Cuijk. Deze eenmalige kosten zijn begroot op € 424.676 en betreffen de Initiatiekosten, bestaande uit adviseurskosten, taxatiekosten, de Selectie- en structureringsvergoeding, marketing en prospectuskosten, vergoeding voor Plaatsingskantoren, juridische advieskosten, financieringskosten en niet verrekenbare Btw. Er wordt uitdrukkelijk vermeld dat deze kosten zich beperken tot de kosten van deze Emissie ten behoeve van de aankoop van Object Cuijk. De netto-opbrengst van de uitgifte in de vijfde tranche ten behoeve van de verwerving van Object Cuijk wordt derhalve geschat op € 3.575.324.
E.2a	Reden voor de aanbieding, aanwending van de opbrengsten	De opbrengsten van deze Emissie worden aangewend voor de aankoop van Object Cuijk, beschreven in hoofdstuk 7 van dit Tweede Supplement, en de daarmee gepaard gaande Aankoopkosten en de Initiatiekosten.
E.3	Voorwaarden van de aanbieding	De Emissieprijs zal worden vastgesteld op basis van de bij de uitgifte van de Certificaten meest recente Handelskoers. Op basis van deze Handelskoers worden er maximaal een zodanig aantal Certificaten uitgegeven zodat de opbrengst van de vijfde tranche van deze Emissie ten behoeve van de verwerving van Object Cuijk € 4.000.000 bedraagt. De Emissieprijs van een Certificaat is gelijk aan de Handelskoers van een Certificaat van de laatste dag van de maand voorafgaand aan de maand waarin een belegger toetreedt, te vermeerderen met de Emissievergoeding. De Emissievergoeding bedraagt 1,5% van de Emissieprijs. De Handelskoers wordt binnen 10 Werkdagen van iedere maand door de Beheerder op de Website vermeld. Bij deze Emissie geldt een minimale afname van 2 Certificaten. Voor bestaande Certificaathouders geldt deze minimale afname niet. Inschrijving voor deelname in het Fonds staat open voor natuurlijke personen en rechtspersonen. De inschrijving is gestart op het moment van uitbrengen van het Prospectus. De verwachte datum van toekenning van Certificaten voor deze extra tranche in verband met de levering aan het Fonds van Object Cuijk is 2 oktober 2017.
E.4	Belangen en tegenstrijdige belangen die van betekenis zijn voor de aanbieding	De Beheerder heeft in verband met de vaste en variabele vergoedingen die zij ontvangt, mede als initiatiefnemer van dit Fonds, belang bij het welslagen van deze Emissie en het doen groeien van de beleggingsportefeuille van het Fonds. De uiteindelijke aandeelhouders van de Beheerder zijn ook de uiteindelijk aandeelhouders van Duinweide Deelnemingen. Indien sprake is van onderinschrijving bij deze Emissie en derhalve niet alle certificaten kunnen worden geplaatst, zal Duinweide Deelnemingen zoveel Certificaten verwerven en derhalve als Certificaathouder in het Fonds er belang bij hebben dat de Handelskoers niet daalt. Deze Certificaten zullen immers op een later moment door de Beheerder bij (nieuwe) beleggers worden geplaatst tegen de op moment van levering door de geldende Handelskoers, welke Handelskoers door de Beheerder wordt vastgesteld.

		Het Vastgoedbeheer wordt door de Beheerder uitbesteed aan Duinweide Vastgoedmanagement BV, waarin de Beheerder een 35% aandelenbelang houdt. De Beheerder betaalt aan Duinweide Vastgoedmanagement BV hiervoor een marktconforme, vooraf vastgestelde, vergoeding van 4% over de aan de huurders van de Objecten gefactureerde huur. De aandeelhouders van de Beheerder hebben gezamenlijk een aandelenbelang van 50% in First Table Asset Consultants BV (FTAC). FTAC is een Plaatsingskantoor en begeleidt de Beheerder in het verkopen van de Certificaten. Het Fonds betaalt aan FTAC hiervoor een marktconforme, vooraf vastgestelde, vergoeding van 3% van het door FTAC geplaatste vermogen. De Beheerder beheert meerdere beleggingsinstellingen. Hierdoor ontstaat een belangenconflict omdat de Beheerder haar beheercapaciteit over meerdere beleggingsinstellingen dient te verdelen. Voorts kan de situatie zich voordoen dat de Beheerder een supermarktobject 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. Voor zover bekend bestaan er geen andere (potentiële) belangentegenstellingen die van betekenis zijn voor de aanbieding tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten van de Beheerder of haar bestuurs-, leidinggevende organen en bedrijfsleiding en anderzijds het Fonds.
E.6	Verwatering	Het relatieve belang van de huidige Certificaathouder, die zijn belang niet uitbreidt, zal als gevolg van de Emissie ten behoeve van de verwerving van Object Cuijk met 20% verwateren. De waarde van een Certificaat zal echter niet verwateren, omdat de Certificaten worden uitgegeven tegen de actuele Handelskoers.

3 | Risico's

In dit hoofdstuk is:

- het rente en aflossingsrisico als opgenomen in het Prospectus vervangen door het onderhavige rente- en aflossingsrisico, omdat met de Financier van de bestaande Financieringen nieuwe convenanten zijn overeengekomen, waaronder een debt yield convenant. Derhalve wordt in de vierde alinea van dit risico verwezen naar dit nieuwe debt yield convenant in plaats van naar de Interest Coverage Ratio (ICR) van het Fonds;
- een extra risico opgenomen omdat voor de financiering van Object Cuijk per de datum van dit Tweede Supplement nog geen offerte is getekend met een Financier. Dit financieringsrisico wordt toegevoegd aan de risico's als omschreven in "hoofdstuk 2 | Risico's" van het Prospectus en komt in de volgorde na het "herfinancieringsrisico" en voor het "marktrisico" op pagina 22 van het Prospectus.
- een extra risico opgenomen ten gevolge van de verwerving van Object Cuijk. Dit risico wordt toegevoegd aan de risico's als omschreven in "hoofdstuk 2 | Risico's" van het Prospectus en hoofdstuk 3 | Risico's van het Eerste Supplement en komt in de volgorde na het "Leegstandsrisico" op pagina 23 van het Prospectus en voor het "Risico Object Zaltbommel" op pagina 5 van het Eerste Supplement.
- het uitbreidingsrisico als opgenomen in het Prospectus vervangen door het onderhavige uitbreidingsrisico, omdat de groeidoelstelling van het Fonds is gewijzigd van €30 miljoen naar €100 miljoen.

Rente- en aflossingsrisico

Het Fonds sluit bij aankoop van nieuwe objecten een Financiering af met een gefixeerde of variabele rente voor een periode van ongeveer vijf tot tien jaar. Na deze rentevaste periode moet er een nieuwe Financiering worden overeengekomen en de rente zal dan afhankelijk zijn van de op dat moment geldende marktcondities. De nieuwe rente kan hierdoor hoger uitvallen dan de rentebedragen waar de prognose nu van uitgaat. Ook kan er sprake zijn van een variabele (liquiditeits)opslag, afhankelijk van de dan geldende omstandigheden op de kapitaalmarkt. De Financier kan deze naar boven aanpassen.

Een stijgende marktrente kan op meerdere manieren een negatief effect hebben op de beleggingsresultaten. Bij een hogere rente zullen de financieringslasten toenemen, omdat de Objecten gedeeltelijk met vreemd vermogen zijn gefinancierd. Bij een stijgende marktrente zal het directe beleggingsresultaat een neergaande lijn laten zien. Bovendien kan een stijging van de rente het risico van dalende onroerendgoedprijzen vergroten. Een daling van de onroerendgoedprijzen kan leiden tot een verlaging van het rendement. Een stijgende marktrente kan aldus een negatief effect hebben op de beleggingsresultaten.

Op basis van de algemene bankvoorwaarden behoudt de Financier het recht om de variabele (liquiditeits)opslag te herzien als de marktomstandigheden hiertoe aanleiding geven.

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 overeengekomen of (ii) het debt yield convenant (zie ook paragraaf "financiering" in hoofdstuk 8) wordt geschonden door lagere netto huuropbrengsten, zal de Beheerder bezien of de bank die de hypothecaire lening heeft verstrekt bereid is afspraken te maken die inhouden dat de bank de lening niet zal opeisen. Deze afspraken kunnen een uiteenlopend karakter hebben, bijvoorbeeld verlenging van de looptijd of het doen van aflossingen uit het operationeel resultaat van het Fonds. Het risico bestaat dat deze afspraken niet kunnen worden gemaakt en dat de Financier invorderingsmaatregelen jegens het Fonds instelt, waaronder uitwinning van het hypotheekrecht gevestigd op het betreffende Object. Dit betekent dat de Financier het betreffende Object zal verkopen en de verkoopopbrengst zal gebruiken voor aflossing van haar schuld. 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 Direct 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. In het ergste geval wordt de waarde van een Certificaat € 0, waarmee een belegger feitelijk zijn gehele inleg in het Fonds kwijt is

Financieringsrisico

Het risico bestaat dat op het moment van aankoop van Object Cuijk een Financiering is verkregen tegen minder gunstige voorwaarden dan waar in de rendementsprognoses rekening mee is gehouden. Dit zal leiden tot lagere dan verwachte uitkeringen aan de Certificaathouders. Indien er voor Object Cuijk géén Financiering wordt verkregen onder dezelfde convenanten welke van toepassing zijn op de eerdere Financieringen die door het Fonds zijn aangegaan, zal de Beheerder Object Cuijk niet in het Fonds opnemen. Dit zou betekenen dat de vijfde uitgifte tranche van Certificaten in de derde Emissie niet doorgaat.

Risico Object Cuijk

Object Cuijk bestaat uit vijf bedrijfsruimten, waarvan op grond van het huidige bestemmingsplan alleen de ruimte waarin de Jumbo supermarkt is gevestigd de bestemming 'detailhandel' mag hebben. De overige vier ruimten dienen de bestemming maatschappelijke of zakelijke dienstverlening te hebben. Eén van deze vier ruimten staat al sinds de bouwkundige oplevering leeg en is gezien de beperkte bestemming lastig te verhuren. De Beheerder zal derhalve bij de gemeente een verzoek indienen om deze leegstaande ruimte te verhuren met de bestemming 'detailhandel', hetgeen een afwijking zal zijn van het voormelde bestemmingsplan. Het risico bestaat echter dat dit verzoek wordt afgewezen en dat het lastig blijft om deze ruimte te verhuren. Daarnaast is de vraaghuur voor een ruimte die niet aan detailhandel mag worden verhuurd lager dan wanneer in de te verhuren ruimte detailhandel is toegestaan.

Uitbreidingsrisico

Het Fonds kent een groeidoelstelling en is dus voornemens haar beleggingsportefeuille uit te breiden. Op termijn wordt gestreefd naar een omvang van de beleggingsportefeuille van circa € 100 miljoen. Dit komt overeen met circa 15 tot 25 solitaire supermarkten en kleinere winkelcentra. In het Prospectus, het Eerste Supplement en dit Tweede supplement zijn in totaal zes Objecten beschreven en deze zijn dus slechts een deel van de uiteindelijk beoogde beleggingsportefeuille. De Certificaathouders lopen het risico dat een aan te kopen object van mindere kwaliteit is, grotere of andere risico's kent, dan wel minder renderend is dan de in dit Prospectus beschreven Objecten.

4 | Definities

Voor dit Tweede Supplement worden, in verband met de verwerving van Object Cuijk, enkele definities als opgenomen in de lijst van het Prospectus en het Eerste Supplement gewijzigd en worden er enkele definities toegevoegd. 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.

Tweede Supplement
Het onderhavige document dat een supplement is bij het Prospectus gedateerd 3 november 2016 en dat tezamen met het Eerste Supplement gedateerd 27 januari 2017 integraal onderdeel uitmaakt van het Prospectus.

Objecten
Object Den Haag, Object Haarlem, Object Haren, Object Leiden, Object Zaltbommel en Object Cuijk, alsmede alle overige objecten waarin het Fonds te zijner tijd zal beleggen.

Object Cuijk
Het nieuw door het Fonds te verwerven object betreft het wijkwinkelcentrum ‘Lavendelkade’ gelegen aan de Lavendel te Cuijk, bestaande uit vijf bedrijfsruimten op de begane grond waarvan de grootste bedrijfsruimte is verhuurd aan Jumbo supermarkten.

5 | Emissie en deelname

Dit hoofdstuk vervangt "hoofdstuk 4 | Emissie en Deelname" van het Prospectus en “hoofdstuk 5 | Emissie en Deelname” van het Eerste Supplement. De eerste vier tranches van de derde Emissie hebben reeds plaatsgevonden, met dien verstande dat Duinweide Deelnemingen nog 119 Certificaten zal verkopen, omdat bij de derde tranche ten behoeve van de aankoop van Object Zaltbommel niet alle Certificaten bij derden waren geplaatst.

Emissie van Certificaten ten behoeve van verwerving Object Haren, Object Leiden, Object Zaltbommel en Object Cuijk

Algemeen

De meest recente Handelskoers is vastgesteld per 30 juni 2016. Op basis van die Handelskoers zou de Emissieprijs € 5.215 bedragen en zou het Fonds bij deze vijfde tranche van deze Emissie 767 Certificaten uitgeven. Aangezien de Emissieprijs van een Certificaat gelijk is aan de Handelskoers van een Certificaat op de laatste dag van de maand voorafgaand aan de maand waarin een belegger toetreedt, kan de Emissieprijs die zal worden gehanteerd voor de vijfde tranche van deze Emissie afwijken van de hiervoor genoemde Emissieprijs. Indien de Emissieprijs op de dag van de daadwerkelijke uitgifte van de Certificaten van de vijfde tranche van deze Emissie afwijkt van de voornoemde Emissieprijs, dan zal het Fonds maximaal een zodanig aantal Certificaten uitgeven zodat de opbrengst van de vijfde tranche van deze Emissie € 4.000.000 bedraagt.

De Emissieprijs wordt vermeerderd met de Emissievergoeding. De Emissievergoeding bedraagt 1,5% van de Emissieprijs. De Handelskoers wordt binnen 10 werkdagen van iedere maand door de Beheerder op de Website vermeld. Er geldt een minimale afname van twee Certificaten. Voor bestaande Certificaathouders geldt deze minimale afname niet.

Daarnaast zullen op basis van dezelfde Emissieprijs de 119 Certificaten die Duinweide Deelnemingen bij de derde tranche van deze Emissie heeft afgenomen herplaatst worden. Ook hier wordt de Emissieprijs vermeerderd met de Emissievergoeding zoals hiervoor is vermeld. De opbrengst van deze 119 Certificaten zal ten goede van Duinweide Deelnemingen komen en komt derhalve niet ten gunste van het Fonds.

Voor de belegger maakt het geen verschil of deze (nieuwe) Certificaten van het Fonds of herplaatste Certificaten van Duinweide Deelnemingen verkrijgt met dien verstande dat, indien een belegger dat wenst de herplaatste Certificaten eerder door Duinweide Deelnemingen kunnen worden geleverd; alsdan kan een andere (hogere maar ook lagere) Emissieprijs voor de Certificaten gelden (zie hierna in dit hoofdstuk onder *toewijzingsprocedure*).

Dit aanbod tot deelname in het Fonds is in het bijzonder gericht op particuliere beleggers in Nederland.

Deze belegging is geschikt voor particuliere beleggers die verdere diversificatie zoeken in de asset categorie vastgoed, in het bijzonder supermarkt 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. Inschrijving voor deelname in het Fonds staat open voor natuurlijke personen en rechtspersonen. De inschrijving is gestart op het moment van uitbrengen van het Prospectus, zijnde 3 november 2016.

Het Prospectus is geldig zolang er geen nieuwe Emissie plaatsvindt, maar met een maximum van een jaar na goedkeuring van dit Prospectus door de AFM. Indien er een nieuw prospectus wordt opgesteld, zal het nieuwe prospectus ter vervanging van dit Prospectus op de Website worden geplaatst. Daarbij zal worden vermeld dat het onderhavige Prospectus dan komt te vervallen en niet langer geldig is.

De netto-opbrengst van deze Emissie is respectievelijk wordt aangewend ter verwerving door het Fonds van Object Haren, Object Leiden, Object Zaltbommel en Object Cuijk, inclusief de daarmee gepaard gaande kosten en vergoedingen aan de Beheerder, zoals omschreven in hoofdstuk 8 van dit Tweede Supplement. De groeidoelstelling van het Fonds, zoals omschreven in hoofdstuk 6 van dit Tweede Supplement heeft tot gevolg dat het waarschijnlijk is dat in de toekomst vervolgemissies zullen plaatsvinden. De kosten die gepaard gaan met de verwerving van nieuwe objecten voor het Fonds zullen worden gefinancierd door middel van deze vervolgemissies.

Het Fonds heeft Object Haren, Object Leiden en Object Zaltbommel gefaseerd verworven. Object Cuijk zal naar verwachting per 2 oktober 2017 worden verworven. Dit betekent dat in de derde Emissie in vijf tranches Certificaten zijn respectievelijk worden uitgegeven, te weten:

- 1 december 2016 (368 Certificaten) in verband met de oplevering en levering aan het Fonds van Object Haren;
- 1 februari 2017 (628 Certificaten) in verband met de oplevering en levering aan het Fonds van de Hoogvliet Supermarkt in Object Leiden;
- 7 maart 2017 (985 Certificaten) in verband met levering aan het Fonds van Object Zaltbommel;
- 4 april 2017 (287 Certificaten) in verband met de oplevering en levering aan het Fonds van de dagwinkels in Object Leiden;
- 2 oktober 2017 in verband met de oplevering en levering aan het Fonds van Object Cuijk, een zodanig aantal Certificaten zodat de opbrengst van de vijfde tranche van de Emissie gebaseerd op de op het moment van uitgifte geldende Emissieprijs € 4.000.000 bedraagt.

Indien sprake is van onderinschrijving bij deze Emissie (zoals het geval was bij Object Zaltbommel) en derhalve niet alle aangeboden Certificaten kunnen worden geplaatst, zal Duinweide Deelnemingen zoveel Certificaten verwerven als nodig is om Object Cuijk op de overeengekomen leveringsdatum van 2 oktober 2017 af te kunnen nemen. Duinweide Deelnemingen zal over voldoende liquide middelen beschikken om deze financiële verplichting op zich te kunnen nemen. Duinweide Deelnemingen heeft op dit moment circa € 2,0 miljoen beschikbaar in de vorm van liquide middelen en direct opeisbare vorderingen bij gelieerde vennootschappen. Daarnaast heeft Duinweide Deelnemingen met elk van haar beide aandeelhouders een kredietovereenkomst afgesloten voor €1,5 miljoen (tezamen € 3 miljoen), waarvan op dit moment nog € 1,5 miljoen beschikbaar en direct opeisbaar is. Indien dit niet voldoende blijkt te zijn, zullen de aandeelhouders aanvullend kortlopend krediet verstrekken aan Duinweide Deelnemingen.

Doordat Duinweide Deelnemingen zoveel Certificaten zal verwerven als nodig is om Object Cuijk op de overeengekomen leveringsdatum van 2 oktober 2017 af te kunnen nemen, kan mede worden voorkomen (i) dat het Fonds dan wel de Beheerder een boete verschuldigd wordt als Object Cuijk niet of niet tijdig wordt afgenomen, en (ii) een - in de regel duurdere - brugfinanciering moet aangaan om Object Cuijk tijdig te kunnen afnemen. Voor het afnemen van deze Certificaten ontvangt Duinweide Deelnemingen géén vergoeding van het Fonds of enige andere partij.

Wel zullen deze Certificaten vervolgens op een later moment door de Beheerder bij (nieuwe) beleggers worden herplaatst. Deze herplaatsing zal alsdan plaatsvinden tegen de dan geldende Emissieprijs. Het door Duinweide Deelnemingen te ontvangen bedrag voor een Certificaat zal in dat geval dus ook lager kunnen zijn dan het bedrag dat Duinweide Deelnemingen voor het Certificaat heeft betaald. Wel zal er ook bij herplaatsing een Emissievergoeding verschuldigd zijn aan de Beheerder.

De Beheerder en de bestuurders van de Beheerder zullen zelf niet inschrijven op de onderhavige Emissie. Familieleden van de bestuurders van de Beheerder zijn wel voornemens in te schrijven.

De Beheerder heeft het recht inschrijvingen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen of te honoreren. Inschrijvingen worden schriftelijk toegewezen door de Beheerder, waarbij aan koper een verzoek tot betaling van de Emissieprijs en Emissievergoeding wordt gedaan. De Certificaathouder deelt in de opbrengsten van het Fonds vanaf het moment dat onderhandse toekenning van Certificaten heeft plaatsgevonden.

Emissieprijs

De Emissieprijs is gelijk aan de Handelskoers van een Certificaat van de laatste dag van de maand voorafgaand aan de maand waarin een belegger toetreedt. Dus voor de beleggers die bijvoorbeeld in oktober 2017 toetreden, wordt voor de vaststelling van de Emissieprijs de Handelskoers per Certificaat van 30 september 2017 genomen. De hoogte van de Emissieprijs is niet gecontroleerd door een accountant.

Inschrijfprocedure

Met het bijgevoegde Inschrijfformulier 'Verklaring van deelname in Duinweide Supermarkten' kunt u zich aanmelden voor deelname. Het volledig ingevulde Inschrijfformulier stuurt u samen met de aanvullende stukken naar het kantoor van de Beheerder.

Certificaathouders kunnen zowel natuurlijke personen als rechtspersonen zijn. Natuurlijke personen dienen een kopie van een geldig legitimatiebewijs bij te voegen. Bij deelname door een rechtspersoon dient, naast een geldig legitimatiebewijs van vertegenwoordigingsbevoegde personen, een recent (maximaal drie maanden oud) uittreksel van de Kamer van Koophandel te worden bijgevoegd.

Toewijzingsprocedure

Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst. Meerdere inschrijvingen zijn toegestaan, maar worden eveneens op volgorde van binnenkomst behandeld. Ook wanneer er sprake is van overintekening, dat wil zeggen dat beleggers zich inschrijven voor een groter aantal Certificaten dan beschikbaar, zal de toewijzing van de Certificaten plaatsvinden op basis van volgorde van binnenkomst van het volledig ingevulde inschrijfformulier.

Indien de belegger dat wenst kan de leveringsdatum van de 119 Certificaten die thans worden gehouden door Duinweide Deelnemingen reeds plaatsvinden vóór 2 oktober 2017 op basis van de op moment van levering meest recente Handelskoers. Ook hiervoor geldt dat de inschrijving op volgorde van binnenkomst wordt behandeld. Indien de Beheerder Object Cuijk niet in het Fonds opneemt, zal de Beheerder de Certificaathouders van deze (maximaal) 119 Certificaten benaderen en kunnen deze Certificaathouders de Certificaten die zij hebben verworven na het verschijnen van dit Tweede Supplement aan Duinweide Deelnemingen terug leveren tegen ontvangst van de door hun betaalde Emissieprijs en Emissievergoeding.

Zodra Duinweide Investeringen NV respectievelijk het plaatsingskantoor uw volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier met bijlagen heeft ontvangen en deelname voorwaardelijk heeft toegewezen, ontvangt u een bevestiging met hierin het aantal voorwaardelijk toegewezen Certificaten. Twee weken voor de Emissie ontvangt u een betalingsverzoek, waarin staat tegen welke Emissieprijs de Certificaten aan u worden overgedragen of toegekend, wanneer en op welk bankrekeningnummer het door u verschuldigde bedrag uiterlijk moet zijn bijgeschreven. Tot het moment van betaling kunt u uw inschrijving herroepen.

De Beheerder zal levering van Certificaten in ieder geval weigeren op volgende gronden:

- 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;
- de Beheerder van mening is dat uitgifte en/of levering strijdig is met het Nederlands Recht;
- 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);
- de Beheerder van mening is dat in redelijkheid kan worden verwacht dat levering van Certifica(a)t(en) tot gevolg zal hebben dat de belangen van de bestaande Certificaathouders onevenredig worden geschaad;
- dat de aan een FBI gestelde eisen niet meer wordt voldaan in verband met de eigendomsverhoudingen.

De Beheerder houdt zich het recht voor om inschrijvingen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te laten komen of goed te keuren.

De Beheerder is gerechtigd om een reeds geaccepteerde inschrijving te annuleren indien de betaling van de Emissieprijs of de Emissievergoeding niet binnen de opgegeven betalingstermijn wordt ontvangen. In verband met de identificatie eisen dient de betaling van de Emissieprijs te geschieden vanaf de bankrekening die op naam is gesteld van de Certificaathouder.

De Certificaathouder krijgt van de Beheerder schriftelijk bericht dat de Certificaten aan de Certificaathouder zijn toegekend. Pas nadat de Certificaathouder dit bericht heeft ontvangen kan de Certificaathouder rechten ontlenen aan het Prospectus.

Indien in een individueel geval de Emissieprijs en/of de Emissievergoeding zijn voldaan maar geen Certificaten zijn toegekend, zullen reeds betaalde Emissieprijs en Emissievergoeding per omgaande worden geretourneerd door middel van een bancaire overboeking.

Zodra de Beheerder alle Certificaten heeft toegekend, maakt de Beheerder de resultaten van de aanbieding via de Website openbaar.

Contactinformatie

Beheerder
Duinweide Investeringen NV
Henry Dunantweg 15
2404 NM Alphen aan den Rijn
Telefoon: 088 – 222 0 222
Fax: 088 – 222 0 223
E-mail: info@duinweide.nl
Website: www.duinweide.nl

6 | GROEIDOELSTELLING EN BELEGGINGSKADER

In dit hoofdstuk zijn de materiële wijzigingen in "hoofdstuk 5 | Groeidoelstelling en Beleggingskader" van het Prospectus opgenomen. Onderstaande paragraaf is ter vervanging van de eerste paragraaf van voormeld hoofdstuk 5.

Groeidoelstelling

Het Fonds is een groeifonds dat voor 100% belegt in vastgoed, dit betekent dat er gedurende de komende jaren meerdere nieuwe objecten door het Fonds zullen worden aangekocht. De beleggingsdoelstelling van het Fonds is om in de komende vier jaar verder te groeien naar een omvang van circa € 100 miljoen euro bestaande uit een gespreide portefeuille met supermarkten in Nederland.

Ten tijde van het verschijnen van dit Tweede Supplement heeft het Fonds Object Haarlem, Object Den Haag, Object Haren, Object Leiden en Object Zaltbommel in portefeuille en zal zij met de opbrengst van de vijfde tranche van deze Emissie Object Cuijk verwerven.

7 | Vastgoedportefeuille

In dit hoofdstuk zijn de materiële wijzigingen in "hoofdstuk 7 | Vastgoedportefeuille" van het Prospectus opgenomen. Onderstaande paragrafen:

- vervangen de taxatie paragrafen van (i) Object Den Haag op pagina 50 van het Prospectus, (ii) Object Haren op pagina 52 van het Prospectus en (iii) Object Leiden op pagina 55 van het Prospectus en er is een extra paragraaf opgenomen waarin de Beheerder bevestigt dat er sinds de data waarop de diverse Objecten zijn getaxeerd, geen wijzigingen van betekenis hebben voorgedaan betreffende de Objecten;
- vervangen de paragraaf "Dagwinkels" betreffende Object Leiden, welke paragraaf is opgenomen op pagina 53 van het Prospectus; en
- omschrijven Object Cuijk en zijn een aanvulling op hoofdstuk 7 van het Prospectus en hoofdstuk 6 van het Eerste Supplement.

Taxatie | Object Den Haag

Per 1 juli 2017 bedraagt de totale huurstroom van Object Den Haag € 221.189 per jaar, exclusief Btw. Jones Lang LaSalle B.V. Valuation Advisory heeft de marktwaarde van Object Den Haag per 30 juni 2017 gewaardeerd op € 3.310.000, exclusief Kosten koper (k.k.). De markthuurwaarde van Object Den Haag is per 30 juni 2017 door hen gewaardeerd op € 250.125 per jaar, exclusief Btw.

Taxatie | Object Haren

Per 1 juli 2017 bedraagt de totale huurstroom van Object Haren € 215.024 per jaar, exclusief Btw. Kroese en Paternotte B.V. heeft de marktwaarde van Object Haren per 10 juli 2017 gewaardeerd op € 3.200.000, exclusief Kosten koper (k.k.). De markthuurwaarde van Object Haren is per 10 juli 2017 door hen gewaardeerd op € 251.700 per jaar, exclusief Btw.

Taxatie | Object Leiden

Per 1 juli 2017 bedraagt de totale huurstroom van Object Leiden € 573.973 per jaar, exclusief Btw. Savills Taxaties heeft de marktwaarde van Object Leiden per 18 juli 2017 gewaardeerd op € 8.150.000, exclusief Kosten koper (k.k.). De markthuurwaarde van Object Leiden is per 18 juli 2017 door hen gewaardeerd op € 575.568 per jaar, exclusief Btw.

De Beheerder bevestigt dat er zich sinds de data waarop de diversie Objecten zijn getaxeerd geen wijzigingen van betekenis hebben voorgedaan betreffende de Objecten, zoals bijvoorbeeld wijziging van (een) huurcontract(en) of bouwkundige staat van een Object.

De Intrinsieke Waarde wordt bepaald door de Beheerder. Bij de waardering van de Objecten dienen de taxaties van de externe taxateurs ter ondersteuning van deze waardering door de Beheerder.

Dagwinkels | Object Leiden

Voor Object Leiden hebben wij getracht met de branchering van de dagwinkels tot een goede aanvulling op de Hoogvliet supermarkt te komen. Van de dertien beschikbare units zijn twee units bij de Hoogvliet supermarkt gevoegd. Van de overige units zijn er enkele samengevoegd, waardoor er uiteindelijk acht units als dagwinkel worden gebruikt. Complementair aan de Hoogvliet supermarkt zijn een bakker, viswinkel en een drogisterij (Kruidvat) als dagwinkel gevestigd. De overige units zijn verhuurd aan een kapper, scooterwinkel, cafetaria, medische speciaalzaak en een Primera.

Object Cuijk

Cuijk is een gemeente in het noordoosten van de provincie Noord-Brabant. Het totale inwonersaantal dat behoort tot het verzorgingsgebied van Cuijk bedraagt 22.265.

Object Cuijk betreft het wijkwinkelcentrum ‘Lavendelkade’ gelegen aan de Lavendel. Deze winkelstrip wordt hoofdzakelijk gekenmerkt en ingevuld door de Jumbo supermarkt met een verkoop vloer oppervlakte van 1.244 m^2. De ligging is centraal in de wijk ‘Heeswijkse Kampen’. Deze wijk bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen en is nog steeds groeiende door de komst van nieuwbouw woningen.

Samengevat heeft het wijkwinkelcentrum ‘Lavendelkade’, de volgende kenmerken:

- De locatie is goed bereikbaar via de belangrijke verkeersaders Beerse Baan en de Meidoornlaan en de verkeersstromen zijn zo ingericht dat de vindbaarheid van het wijkwinkelcentrum goed is;
- De voornaamste huurder is Jumbo Supermarkten (75% van de totale huurstroom);
- Naast de supermarkt liggen vier bedrijfsruimten, waarvan er momenteel drie zijn verhuurd aan (i) een fysiotherapiepraktijk, (ii) een kapsalon en (iii) een kleinschalig buurtcentrum;
- Tot Object Cuijk behoren 36 parkeerplaatsen, waarvan 25 parkeerplaatsen in gebruik zijn gegeven aan de bestaande huurders.

Huurders

Object Cuijk bestaat uit vijf bedrijfsruimten op de begane grond die in gebruik zijn als supermarkt, fysiotherapiepraktijk, buurtcentrum en kapsalon. Eén bedrijfsruimte staat leeg.

In het beleggingskader staat omschreven dat alleen supermarkten en winkelcentra met daarin een supermarkt kunnen behoren tot de beleggingsportefeuille. De aankoop van Object Cuijk ligt in lijn met het beleggingskader, omdat het hier een wijkwinkelcentrum betreft dat overwegend bestaat uit een Jumbo supermarkt . Als voorwaarde is gesteld dat minimaal 70% van de huurstroom van het Fonds afkomstig is van huurders die een supermarkt exploiteren. Uit onderstaand overzicht blijkt dat 75% van de huurstroom betreffende Object Cuijk gerelateerd is aan de Jumbo supermarkt.

HUUROVERZICHT					
Huurder	Branche/formule	Expiratiedatum huurcontract	Optiejaren	Oppervlakte in m2 b.v.o.	Jaarlijkse huuropbrengst (in € excl. BTW)
Jumbo Supermarkten BV	supermarkt	14-05-24	nx5 jaar	2.056	358.644
Kapsalon	personal care	31-03-19	nx5 jaar	64	7.450
Gemeente	non-profit	1-12-19	10 jaar, nx5 jaar	367	46.474
Fysiotherapie	personal care	31-08-21	6x2 jaar, nx1 jaar	297	30.715
Leegstand				493	32.000
Parkeerplaatsen 11					2.200
Totaal Object 6				**3.277**	**477.483**

Hierna volgt een toelichting op de grootste huurder.

Jumbo Supermarkten

In dit Fonds zijn ook Object Haren en Object Zaltbommel verhuurd aan Jumbo Supermarkten.

Supermarktketen Jumbo is een familiebedrijf in eigendom van de familie Van Eerd. Eind 2015 had Jumbo 580 supermarkten en is daarmee na Albert Heijn de grootste supermarktketen van Nederland[1].

De Jumbo supermarkt die gevestigd is in Object Cuijk heeft een oppervlakte van in totaal 2.056 m^2 BVO.

De huurovereenkomst eindigt door een eventuele opzegging met een opzegtermijn van 12 maanden op 14 mei 2024.

[1] Bron: http://www.jumborapportage.com/in-het-kort/

Indien de huurovereenkomst niet per 14 mei 2024 wordt opgezegd, wordt deze voortgezet met optieperioden van telkens vijf jaar, tenzij voorafgaand aan het verstrijken van een vijfjarige periode opzegging door huurder heeft plaatsgevonden.

Bestemmingsplan

Bij de gemeente Cuijk valt Object Cuijk in het bestemmingsplan 'Cuijk Heeswijkse Kampen 2014' vastgesteld bij Raadsbesluit d.d. 16 juni 2014. Deze bestemming houdt in dat Object Cuijk gebruikt mag worden in overeenstemming met de bestemming 'detailhandel'. Hieronder vallen onder andere de volgende bestemmingen:

A Wijk- c.q. buurtvoorzieningen in de vorm van detailhandel en van maatschappelijke en zakelijke dienstverlening op de begane grond, waarbij geldt dat:
    1. detailhandel alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
    2. de brutovloeroppervlakte aan detailhandel maximaal 1.500 m^2 mag zijn;
    3. de gezamenlijke brutovloeroppervlakte van detailhandel en de dienstverlening maximaal 3.250 m^2[2] mag zijn;

B Parkeervoorzieningen

De Beheerder zal bij de gemeente een verzoek indienen om de leegstaande ruimte te verhuren met de bestemming 'detailhandel', hetgeen een afwijking zal zijn van het voormelde bestemmingsplan.

Vestigingsplaatsonderzoek

Er is vestigingsplaatsonderzoek[2] opgesteld door Knowledge in store. In dit rapport worden de goede ligging en het bovenmatig hoge marktaandeel bevestigd. Het primaire marktgebied voor Object Cuijk bestaat uit ca. 7.000 inwoners. In dit marktgebied vindt nog uitbreiding plaats middels nieuwbouw van woningen.

Technisch onderzoek

Bouw- en Adviesburo Barcon BV heeft samen met Duinweide Vastgoedmanagement een bouwkundig onderzoek uitgevoerd.

Beschrijving van het gebouw

Object Cuijk bestaat uit twee gescheiden bouwdelen met op de begane grond vijf bedrijfsruimten, daarboven zijn meerdere woonlagen gesitueerd. Onder het gebouw is een parkeergarage gelegen waar de bewoners en de huurders van de bedrijfsruimten een parkeerplaats kunnen huren of kopen. Object Cuijk heeft 36 parkeerplaatsen in eigendom. De bezoekers van de winkels kunnen gratis rondom de winkels parkeren. Het gebouw is in 2010 opgeleverd.

Alle ruimten zijn casco opgeleverd. De bouwkundige wanden binnen het complex zijn 60 minuten brandwerend uitgevoerd en door voldoende brandcompartimentering is een sprinklerinstallatie niet noodzakelijk in het complex.

Algehele conditie van het gebouw

Object Cuijk is in 2010 opgeleverd en de staat van onderhoud is goed, waardoor de onderhoudskosten relatief laag zullen zijn.

Asbestinventarisatie

Gezien de oplevering van het object in 2010 kan er geen sprake zijn van asbest volgens de normen van het bouwbesluit.

Aankoop

Object Cuijk is door de Beheerder namens een "nader te noemen meester" gekocht van Stichting Mooiland. De Beheerder dient soms namens een "nader te noemen meester" te kopen omdat ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst nog niet bepaald is welke entiteit de koper dient te worden. Het kan ook zijn dat de uiteindelijke kopende entiteit nog niet is opgericht op het moment dat de koopovereenkomst moet worden getekend. Zodra de kopende entiteit bekend is dan wel is opgericht, neemt deze de rechtsverhouding tot verkoper

[2] Vestigingsplaatsonderzoek van Knowledge in Store (beschikbaar in de E-Room)

over. Indien de voorgenomen vijfde uitgifte tranche van Certificaten in de derde Emissie doorgaat, zal de Beheerder in dit geval het Fonds aanwijzen als "nader te noemen meester" voorafgaand aan de levering van Object Cuijk. De Beheerder zal derhalve de rechtsverhouding tot Stichting Mooiland met betrekking tot Object Cuijk aan het Fonds overdragen zodat Object Cuijk door het Fonds voor een Aankoopsom van in totaal € 6.603.760 exclusief Kosten koper (k.k.) wordt verworven.

Taxatie

Object Cuijk wordt door het Fonds voor een bedrag van € 6.603.760 exclusief Kosten koper (k.k.) verworven. Per 2 oktober 2017 zal de totale huurstroom van Object Cuijk € 455.483 per jaar exclusief Btw bedragen.

Kroese en Paternotte B.V. heeft de marktwaarde van Object Cuijk per 19 mei 2017 gewaardeerd op € 6.520.000 exclusief Kosten koper (k.k.). De markthuurwaarde van Object Cuijk is per 19 mei 2017 door hen gewaardeerd op € 465.968 per jaar, exclusief Btw.

8 | Financieel rendement

In dit hoofdstuk zijn (i) de materiële wijzigingen in het financieel rendement ten gevolge van de beoogde aankoop van Object Cuijk opgenomen en is (ii) de historische financiële informatie aangepast naar de peildatum 31 december 2016. Dit hoofdstuk tot de paragraaf "Uitkeringsfrequentie" vervangt "hoofdstuk 7 | Financieel rendement" van het Eerste Supplement en vanaf de paragraaf “Uitkeringsfrequentie” de laatste twee paragrafen "Periodieke rendementsuitkering" en "Historische financiële informatie" van "hoofdstuk 8 | Financieel rendement" op de pagina’s 66 tot en met 68 van het Prospectus.

Fondsinvestering

De Fondsinvestering voor de aankoop van Object Haren, Object Leiden en Object Zaltbommel bedroeg € 21.802.268 . De Fondsinvestering voor de aankoop van Object Cuijk bedraagt € 7.496.576 . De Fondsinvestering bestaat uit de Verkrijgingsprijs en de Initiatiekosten. Het Fonds is een groeifonds. Dit betekent dat gedurende de looptijd van het Fonds meerdere objecten zullen worden aangekocht. Op het moment van het verschijnen van dit Tweede Supplement is niet bekend of en op welke termijn aan de groeidoelstelling kan worden voldaan. Daarmee is ook nog niet bekend welke objecten in de toekomst aan de portefeuille van het Fonds worden toegevoegd en wanneer. Tevens is de financiering daarvan nog onbekend. Het Totaal rendement en de kasstromen van het Fonds zijn mede afhankelijk van de snelheid en de kwaliteit van de uitbreiding van de beleggingsportefeuille, en de financiering daarvan, welke op haar beurt afhankelijk is van de (toekomstige) marktomstandigheden.

Een nauwkeurige prognose over de hoogte van het Rendement of de kasstromen van het Fonds is daarmee niet te geven. Om desondanks een indicatie te geven is een rendementsprognose opgesteld op basis van Object Haarlem, Object Den Haag, Object Haren, Object Leiden, Object Zaltbommel en Object Cuijk, uitgaande van een fictieve exploitatiefase door het Fonds van tien jaar en vervolgens een fictieve verkoop van de zes Objecten. De cijfers in de tabellen "Fondsinvestering totale portefeuille" en "Vermogensstructuur totale portefeuille" voor Object Haarlem, Object Den Haag, Object Haren, Object Leiden en Object Zaltbommel zijn gebaseerd op de werkelijke gemaakte kosten. De in deze twee tabellen opgenomen cijfers voor Object Cuijk zijn een inschatting.

FONDSINVESTERING TOTALE PORTEFEUILLE (alle bedragen in €)									
Verkrijgingsprijs Object		Object Haarlem	Object Den Haag	Object Haren	Object Leiden	Object Zaltbommel	Object Cuijk	Totaal	
	Aankoopprijs	3.175.000	1.950.000	3.335.882	7.655.000	8.920.968	6.603.760	31.640.610	
	Overdrachtsbelasting	190.500	117.000	-	-	535.257	377.640	1.220.397	
	Ontwikkelingskosten		1.157.021	-	-	-	-	1.157.021	
	Makelaarskosten	35.000	30.000	31.500	76.550	89.210	85.500	347.760	
	Notariskosten	1.785	3.141	800	1.544	4.028	5.000	16.298	
Totaal		**3.402.285**	**3.257.162**	**3.368.182**	**7.733.094**	**9.549.463**	**7.071.900**		**34.382.086**
Inititiatiekosten									
	Adviseurskosten	23.005	12.776	20.792	10.702	13.628	16.000	96.902	
	Taxatiekosten	1.750	2.100	-	-	-	5.000	8.850	
	Selectie- en structureringsvergoeding	98.425	97.078	103.757	237.305	276.550	203.050	1.016.165	
	Marketing- en Prospectuskosten	35.000	10.000	10.000	20.000	10.000	10.000	95.000	
	Vergoeding plaatsing	60.150	58.200	57.900	131.550	166.200	120.000	594.000	
	Juridische kosten	18.574	20.000	11.262	11.262	16.009	27.500	104.606	
	Niet-verrekenbare BTW	-	-	-	-	-	23.126	23.126	
	Financieringskosten	8.250	8.000	11.605	31.000	12.009	20.000	90.864	
Totaal		**245.154**	**208.154**	**215.315**	**441.819**	**494.396**	**424.676**		**2.029.513**
Fondsinvestering		**3.647.439**	**3.465.316**	**3.583.498**	**8.174.912**	**10.043.858**	**7.496.576**		**36.411.599**

Verkrijgingsprijs Objecten

De Verkrijgingsprijs van een Object bestaat uit (i) de Aankoopprijs, (ii) overdrachtsbelasting (indien van toepassing), (iii) eventuele ontwikkelingskosten, (iv) makelaarskosten en (v) notariskosten.

Aankoopprijs

Over de Aankoopprijs van Object Haarlem, Object Den Haag en Object Zaltbommel was 6% overdrachtsbelasting verschuldigd. In het geval van Object Haren en Object Leiden was er sprake van nieuw vervaardigd onroerend goed. Dat betekent dat Object Haren en Object Leiden "vrij op naam" geleverd zijn en dat over de Aankoopprijs van deze twee objecten géén overdrachtsbelasting betaald hoefde te worden, maar dat de levering was belast met Btw. Bij Object Cuijk is ook 6% overdrachtsbelasting verschuldigd, echter over één bedrijfsruimte - die sinds de

bouwkundige oplevering nog niet in gebruik is geweest - is geen overdrachtsbelasting, maar omzetbelasting verschuldigd. Mocht deze unit worden verhuurd en de huurder levert geen Btw belaste prestaties, dan zal de Btw over de waarde van deze unit (€ 256.000), ten bedrage van € 53.760, niet terugvorderbaar zijn. Dit Btw bedrag is reeds meegenomen in de Aankoopprijs.

Makelaarskosten
SuperVastgoed Makelaardij BV was ingeschakeld als makelaar bij de verwerving Object Haren. Rely Vastgoed BV heeft de due diligence verzorgd voor Object Haren. Tevens heeft Rely Vastgoed BV als aankopend makelaar opgetreden bij de verwerving van Object Leiden, Object Zaltbommel en Object Cuijk. De makelaars brengen hiertoe een vaste vergoeding in rekening zoals vermeld in voormelde tabel.

Notariskosten
De kosten voor het opstellen en het laten passeren van de hypotheek- en de koop- en leveringsakte vallen onder de notariskosten.

Initiatiekosten
Dit betreffen de kosten gemaakt door het Fonds bij aanvang van het Fonds en bij aankoop van een nieuw Object. 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 het Fonds.

Adviseurskosten
Bij initiatie van het Fonds en aankoop van een Object worden diverse adviseurs ingeschakeld. Zo wordt bij de prognoses een onderzoeksrapport verstrekt door een extern accountant. Bij acquisities van nieuwe objecten wordt altijd een markt- en vestigingsplaatsonderzoek verricht, een technische due diligence uitgevoerd en een meerjarige onderhoudsbegroting opgesteld. De adviseurskosten bij deze Emissie ten behoeve van de verwerving van Object Haren, Object Leiden en Object Zaltbommel waren € 45.121. De adviseurskosten bij deze Emissie ten behoeve van de verwerving van Object Cuijk wordt begroot op € 16.000. 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 Object Haren, Object Leiden, Object Zaltbommel en Object Cuijk:

- Zuidbroek Notarissen adviseert de Beheerder op het gebied van juridische aspecten van het Fonds en de aanbieding van de Certificaten;
- Amstone Tax Lawyers BV adviseert de Beheerder op het gebied van fiscaliteit van het Fonds;
- Supervastgoed heeft het markt- en vestigingsplaatsonderzoek verricht voor Object Haren;
- Bureau Stedelijke Planning BV heeft het markt- en vestigingsplaatsonderzoek verricht voor Object Leiden
- Knowledge in store verricht markt- en vestigingsplaatsonderzoek voor Object Zaltbommel en Object Cuijk;
- BDO Audit & Assurance BV verstrekt een onderzoeksrapport bij de prognoses;
- Bouw- en Adviesburo Barcon BV verricht de technische due diligence van Object Haren, Object Leiden Object Zaltbommel en Object Cuijk.

Taxatiekosten
Ieder aan te kopen object wordt getaxeerd door een externe taxateur. Deze externe taxateur brengt hiervoor circa 0,5 tot 0,75 promille van de getaxeerde waarde in rekening, exclusief Btw. Het is mogelijk dat ook de Financier - de verschaffer van het Vreemd vermogen – haar taxatiekosten bij het Fonds in rekening brengt.

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 3,1% over de Aankoopprijs, exclusief Btw. De vergoeding is opgebouwd uit 2,1% 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. Ten tijde van publicatie van het Eerste Supplement was voorzien dat de derde Emissie zeer waarschijnlijk uit vier tranches zou bestaan, derhalve rekende de Beheerder het Fonds voor deze kosten een bedrag van €40.000 exclusief Btw, bestaande uit (i) € 10.000 exclusief Btw voor de emissie van Certificaten ten behoeve van de aankoop van Object Haren, (ii) € 10.000 exclusief Btw voor de emissie van Certificaten voor de Hoogvliet Supermarkt van Object Leiden, (iii) € 10.000 exclusief Btw voor de emissie van Certificaten voor de dagwinkels in Object Leiden en (iv) € 10.000 exclusief Btw voor de emissie van Certificaten ten behoeve van de aankoop van Object Zaltbommel. Nu Object Cuijk is toegevoegd aan de derde Emissie worden de Marketing- en Prospectuskosten (opnieuw) met € 10.000 verhoogd naar € 50.000, exclusief Btw.

Vergoeding plaatsing / Plaatsingskantoren
Het Fonds betaalt een vergoeding voor het aanbrengen van Participanten. Deze vergoeding bedraagt 3% exclusief Btw over de Emissieprijs die door de betreffende Participant dient te worden voldaan. Deze vergoeding wordt aan het betreffende Plaatsingskantoor betaald dan wel aan de Beheerder indien een Participant niet via een Plaatsingskantoor is aangebracht.

Juridisch advieskosten
Dit zijn juridische en notariële kosten voor de oprichting van het Fonds, Stichting Administratiekantoor Duinweide Fondsen, het uitgeven van Certificaten en de Fondsvoorwaarden. Daarnaast vallen de kosten voor goedkeuring van het Prospectus, het Eerste Supplement en dit Tweede Supplement door de AFM hieronder. Zuidbroek Notarissen begeleidt ons in dit traject bij het opstellen van het Prospectus, het Eerste Supplement en dit Tweede Supplement. De totale kosten zijn voor deze Emissie begroot op € 27.500.

Financieringskosten
Met de post financieringskosten wordt de afsluitprovisie over het Vreemd vermogen bedoeld, die de Financier bij het Fonds in rekening brengt en de kosten voor het stellen van een waarborgsom of bankgarantie door de Beheerder of een derde voor de aankoop van een Object.

Vermogensstructuur
De vermogensstructuur van het Fonds ziet er per 31 december 2016 als volgt uit (de bedragen in onderstaand overzicht zijn niet gecontroleerd door een accountant.):

VERMOGENSSTRUCTUUR PER 31 DECEMBER (alle bedragen in €)	
Kortlopende schulden	577.770
Schulden zonder garanties en zekerheden	577.770
Langlopende schulden	*4.931.401*
Schulden met zekerheden	4.931.401
Eigen vermogen	*5.109.407*
a. Aandelenkapitaal	285.000
b. Wettelijke reserves	-
c. Agio reserve	5.581.811
c. Overige reserves	-757.404
Totaal	*10.618.578*

NETTO SCHULDENLAST PER 31 DECEMBER (alle bedragen in €)	
a. Banktegoeden	27.569
d. Liquide middelen	**27.569**
e. Kortlopende vorderingen	**741.709**
h. Overige kortlopende schulden	577.770
i. Kortlopende schulden	**577.770**
j. Netto kortlopende verplichtingen	**-191.508**
k. Langlopende bankfinancieringen	4.931.401
n. Langlopende verplichtingen	**4.931.401**
o. Netto schuldenlast	**4.739.893**

Het geplaatst kapitaal van het Fonds bestond per 31 december 2016 uit 1.140 Certificaten, met elk een nominale waarde van € 250. Bij de eerste Emissie ten behoeve van de aankoop van Object Haarlem bedroeg de Emissieprijs per Certificaat € 5.000. Bij de tweede Emissie was de Emissieprijs gelijk aan de Handelskoers van een Certificaat op de laatste dag van de maand voorafgaand aan de maand waarin een belegger toetrad en lag die Emissieprijs

tussen € 5.194 en € 5.205. Bij de eerste tranche van de derde Emissie op 1 december 2016 ten behoeve van de aankoop van Object Haren bedroeg de Emissieprijs per Certificaat € 5.283. Het nominaal geplaatst aandelenkapitaal van het Fonds bedroeg derhalve per ultimo 2016 € 285.000 en de agioreserve € 5.581.811 zodat het totaal Eigen vermogen (exclusief winstreserves) van het Fonds per die datum € 5.866.811 bedroeg.

Bij drie tranches die in de periode 1 februari 2017 t/m 4 april 2017 hebben plaatsgevonden, ten behoeve van de aankoop van Object Leiden en Object Zaltbommel, zijn in totaal 1.900 Certificaten uitgegeven. De emissieprijs lag tussen de € 5.221 en € 5.273. Het nominaal geplaatst aandelenkapitaal van het Fonds bedraagt derhalve momenteel € 760.000 en de agioreserve € 15.096.143, zodat het totaal Eigen vermogen (exclusief winstreserves) van het Fonds per de datum van dit Tweede Supplement € 15.856.143 bedraagt en het Fonds per deze datum in totaal 3.040 Certificaten heeft uitgegeven.

De opbrengst uit de vijfde uitgifte tranche van deze derde Emissie wordt, tezamen met een Financiering van € 3.511.000 aangewend voor de aankoop van Object Cuijk.

Bij deze derde Emissie zijn eenmalige kosten begrepen die gemaakt worden in verband met structurering van het Fonds, uitgifte van Certificaten en aankoop van Object Haren, Objecten Leiden, Object Zaltbommel en Object Cuijk. De Initiatiekosten bedroegen € 657.134 (voor Object Haren en Leiden), € 494.396 (voor Object Zaltbommel) en zijn voor Object Cuijk begroot op € 424.676.

De vermogensstructuur van het Fonds ziet er uitgesplitst per Object en in totaal na verwerving Object Cuijk als volgt uit:

VERMOGENSSTRUCTUUR TOTALE PORTEFEUILLE (alle bedragen in €)							
	Eerste Emissie	Tweede Emissie	Derde Emissie	Emissie Zaltbommel	Emissie Cuijk	Totaal	
Verkrijgingsprijs Object	3.402.285	3.257.162	11.101.276	9.549.463	7.071.900	34.382.086	
Initiatiekosten	245.154	208.154	657.134	494.396	424.676	2.029.513	
Kostprijs	**3.647.439**	**3.465.316**	**11.758.410**	**10.043.858**	**7.496.576**	**36.411.599**	
Agioreserve	7.561	52.351	101.486	92.372	14.424	268.194	
Financieringsbehoefte	**3.655.000**	**3.517.667**	**11.859.896**	**10.136.230**	**7.511.000**	**36.679.793**	
Financiering (vreemd vermogen)	**1.650.000**	**1.600.000**	**5.546.000**	**4.600.000**	**3.511.000**	**16.907.000**	**46,1%**
Eigen vermogen (exclusief winstreserves)	**2.005.000**	**1.917.667**	**6.313.896**	**5.536.230**	**4.000.000**	**19.772.793**	**53,9%**

De bedragen in de kolommen "Derde Emissie", "Emissie Zaltbommel", "Emissie Cuijk" en "Totaal", van voormeld overzicht zijn niet gecontroleerd door een accountant.

De Beheerder verklaart dat het werkkapitaal van het Fonds naar haar oordeel toereikend is om aan haar huidige behoeften te voldoen.

Financiering

Het Eigen vermogen wordt aangevuld met leningen bij Nederlandse of Duitse bank(en). Het Fonds mag vanwege fiscale regelgeving voor maximaal 60% gefinancierd worden door langlopend Vreemd vermogen, waarbij de Aankoopprijs van de Objecten de maatstaf is (LTV van maximaal 60% van de Aankoopprijs van het betreffende Object).

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

Door ING Real Estate Finance is op 1 september 2014 ten behoeve van Object Haarlem een hypothecaire financiering verstrekt van € 1.650.000. Ten behoeve van Object Den Haag is door ING Real Estate Finance een hypothecaire financiering verstrekt van € 1.589.000. Ten behoeve van Object Haren en Object Leiden is door ING Real Estate Finance een hypothecaire financiering verstrekt van totaal € 5.546.000. Ten behoeve van Object Zaltbommel is door ING Real Estate Finance een hypothecaire financiering verstrekt van € 4.600.000. Er worden

momenteel nog onderhandelingen gevoerd met een Nederlandse bank over de financieringscondities van Object Cuijk. Hieronder zijn de (voorlopige) lening condities van deze lening (financiering VI) weergegeven.

FINANCIERINGEN						*(verwacht)*
	Financiering I	Financiering II	Financiering III	Financiering IV	Financiering V	Financiering VI
Financier	ING REF	ING REF	ING REF	ING REF	ING REF	Nederlandse bank
Hoofdsom	€ 1.650.000	€ 1.600.000	€ 1.691.926	€ 3.854.074	€ 4.600.000	€ 3.511.000
Looptijd	1 juli 2019	gemiddeld 6 jaar	gemiddeld 5 jaar	gemiddeld 5 jaar	1 april 2022	gemiddeld 6 jaar
Rente	3,1% vast	3,05% vast	2,60% vast	2,60% vast	2,50% vast	Rekenrente 3,00% vast
Aflossing	geen	geen	geen	0,50%	0,50%	0,50%
Reeds afgelost op hoofdsom				€ 17.330	€ 11.500	
LTV-convenant	LTV < 60% geen aflossing 60% < LTV < 65% 2% aflossing LTV > 65% Cash sweep LTV > 70% in default					
Debt yield	>7,5% waarbij exploitatiekosten gesteld wordt op 10%					
Onderpand	Object Haarlem	Object Den Haag	Object Haren	Object Leiden	Object Zaltbommel	Object Cuijk

Na voormelde periodes wordt iedere Financiering opnieuw aangegaan tegen de dan geldende marktcondities, eventueel bij een andere bank. De rente op de langlopende lening wordt dan weer voor vier of vijf jaar vastgezet door het aangaan van een rentevaste lening. Voor deze resterende vijf jaar wordt in de hierna vermelde prognose voor het Fonds een rekenrente van 5,10% gehanteerd, omdat niet ingeschat kan worden tegen welke rente na vijf jaar het betreffende Object kan worden geherfinancierd. Het risico op een stijging van de rente is hiermee naar de mening van de Beheerder voor een deel in het geprognosticeerd Exploitatieresultaat en Direct rendement afgedekt.

De Beheerder streeft ernaar om de Financiering voor Object Cuijk af te sluiten met een periodieke aflossing van 0,5% per jaar vanwege de aanwezigheid van kleinere commerciële en maatschappelijke ruimten waar wij, conform Object Leiden, gedurende de looptijd van de Financiering op wensen af te lossen.

Voor de financiering voor Object Cuijk (financiering VI) zullen dezelfde convenanten van toepassing zijn als de thans geldende convenanten voor de financieringen I t/m V.

LTV Convenant

In het in 2017 vernieuwde LTV convenant is overeengekomen dat bij een LTV tot 60% geen aflossing verschuldigd is. Bij een LTV van 60% tot 65% is 2% aflossing per jaar verschuldigd. Bij een LTV van meer dan 65% dient het Fonds haar beschikbare liquiditeiten eens per kwartaal af te romen naar de Financier. Wanneer de LTV meer dan 70% bedraagt, is het Fonds in gebreke ten opzichte van de Financier. De huidige LTV van het Fonds bedraagt, exclusief de uitgifte van de Certificaten ten behoeve van de verwerving van Object Cuijk, 52%, en zal na verwerving van Object Cuijk naar verwachting gelijk blijven.

Debt yield

Bij dit nieuwe debt yield convenant 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 7,5%. De debt yield van het Fonds bedraagt, inclusief de emissie ten behoeve van de verwerving van Object Cuijk, circa 12,3%. Dit betekent dat de bruto huurinkomsten met minstens 40% zouden moeten afnemen voordat er sprake is van een schending van dit convenant.

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. 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 marktrisico gemonitord door de asset manager en de riskmanager 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 wordt 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 “cash-sweep” 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.

Rendementsprognoses

De rendementsprognoses van het Fonds worden onderscheiden in een gemiddeld Direct rendement en een gemiddeld Indirect rendement. Het totaal van beide gemiddelde rendementen geeft het gemiddeld Totaal rendement. Daarnaast wordt een IRR gehanteerd, een calculatiemethode 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 som een vergelijkbaar rendement kan worden behaald gedurende de looptijd van de belegging. Het IRR-rendement is een geschikte basis om projecten aan de hand van het te behalen rendement met elkaar te vergelijken.

Het Prospectus, het Eerste Supplement en dit Tweede Supplement bevatten 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 het Prospectus, het Eerste Supplement en dit Tweede Supplement 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 het Prospectus, het Eerste Supplement en dit Tweede Supplement. 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 het Prospectus, het Eerste Supplement en dit Tweede Supplement.

In het volgende overzicht is het geprognosticeerd Exploitatieresultaat en het Direct rendement weergegeven voor de komende 10 jaar in de situatie dat het Fonds alle Objecten in portefeuille heeft. De in het overzicht weergegeven huuropbrengsten en exploitatiekosten zijn exclusief Btw. Het rendement dat is weergegeven is berekend op basis van het voor uitkering beschikbare bedrag gedeeld door het totale Eigen vermogen van het Fonds.

GEPROGNOSTICEERD EXPLOITATIERESULTAAT EN DIRECT RENDEMENT TOTALE PORTEFEUILLE (alle bedragen in €)											
		Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Huuropbrengst		2.317.812	2.368.663	2.406.194	2.443.227	2.487.843	2.549.349	2.581.573	2.595.156	2.647.059	2.700.000
Totale opbrengsten (a)		**2.317.812**	**2.368.663**	**2.406.194**	**2.443.227**	**2.487.843**	**2.549.349**	**2.581.573**	**2.595.156**	**2.647.059**	**2.700.000**
Vastgoedbeheer	3,0%	-69.534	-71.060	-72.186	-73.297	-74.635	-76.480	-77.447	-77.855	-79.412	-81.000
Niet verrekenbare B.T.W.		-2.124	-2.156	-2.189	-2.222	-2.266	-2.311	-2.357	-2.405	-2.453	-2.502
Eigenaarslasten	4,2%	-97.297	-99.579	-101.191	-102.775	-104.685	-107.367	-108.857	-109.703	-111.897	-114.135
Onderhoud	2,3%	-53.695	-54.909	-55.789	-56.655	-57.705	-59.152	-59.960	-60.398	-61.606	-62.839
Adviseurs	1,1%	-24.500	-24.863	-25.230	-25.604	-26.098	-26.620	-27.152	-27.695	-28.249	-28.814
Fondsbeheer en fondskosten	4,5%	-103.534	-105.046	-106.581	-108.137	-110.151	-112.354	-113.847	-116.124	-118.447	-120.816
Totale Exploitatiekosten (b)		**-350.685**	**-357.613**	**-363.166**	**-368.690**	**-375.540**	**-384.284**	**-389.621**	**-394.180**	**-402.063**	**-410.105**
Financieringsrente		-462.356	-460.540	-491.724	-489.909	-520.893	-771.487	-839.892	-836.410	-832.927	-829.445
Jaarlijkse aflossing		-68.283	-68.283	-68.283	-68.283	-68.283	-68.283	-68.283	-68.283	-68.283	-68.283
Totale Financieringslasten (c)		**-530.639**	**-528.823**	**-560.007**	**-558.192**	**-589.176**	**-839.770**	**-908.175**	**-904.693**	**-901.210**	**-897.728**
Exploitatieresultaat (a+b+c)		**1.436.488**	**1.482.227**	**1.483.021**	**1.516.345**	**1.523.127**	**1.325.295**	**1.283.777**	**1.296.284**	**1.343.786**	**1.392.168**
Uitkering uit Agioreserve		31.377	26.313	26.313	26.313	26.313	26.313	26.313	26.313	26.313	26.313
Voor uitkering beschikbaar		1.467.865	1.508.540	1.509.334	1.542.658	1.549.440	1.351.608	1.310.090	1.322.597	1.370.099	1.418.481
Direct rendement (op basis van Eigen Vermogen Fonds)		7,4%	7,6%	7,6%	7,8%	7,8%	6,8%	6,6%	6,7%	6,9%	7,2%
Gemiddeld direct rendement	**7,3%**										
Hypotheek saldo aanvang periode		**16.878.170**	**16.809.887**	**16.741.604**	**16.673.321**	**16.605.038**	**16.536.755**	**16.468.472**	**16.400.189**	**16.331.906**	**16.263.623**
Aflossing		-68.283	-68.283	-68.283	-68.283	-68.283	-68.283	-68.283	-68.283	-68.283	-68.283
Hypotheek saldo einde periode		**16.809.887**	**16.741.604**	**16.673.321**	**16.605.038**	**16.536.755**	**16.468.472**	**16.400.189**	**16.331.906**	**16.263.623**	**16.195.340**

Huuroverzicht Leiden

In het Prospectus is opgenomen dat er onderhandelingen worden gevoerd en optiecontracten worden afgesloten voor de dagwinkels te Leiden. In de rendementsprognoses in het Eerste Supplement is rekening gehouden met een huuropbrengst van € 382.977 en € 171.726, voor respectievelijk de Hoogvliet supermarkt en de dagwinkels, derhalve totaal € 554.703 per jaar . In tegenstelling tot hetgeen in het Eerste Supplement is vermeld, is met de Hoogvliet supermarkt een 15-jarige in plaats van 10-jarige huurovereenkomst gesloten. Daarbij zijn gelijktijdig de ruimten voor twee beoogde dagwinkels bij de ruimte van de Hoogvliet supermarkt gevoegd. Onderstaand is een overzicht weergegeven van de huuropbrengsten als vermeld in finale en ondertekende huurovereenkomsten per datum van dit Tweede Supplement.

HUUROVERZICHT					
Huurder	**Branche/formule**	**Expiratiedatum huurcontract**	**Optiejaren**	**Oppervlakte in m2 b.v.o.**	**Jaarlijkse huuropbrengst (in € excl. BTW)**
Unit 9,10, 11 - Hoogvliet	Supermarkt	11-01-32	3x5 jaar + nx 1 jaar	2.097	384.666
Unit 1 - Bakker Tijsterman	Bakker	29-01-27	1x5 jaar + nx 5 jaar	89	18.900
Unit 2, 3, 4 - Kruidvat	Drogist	29-01-22	1x5 jaar + nx1 jaar	353	53.000
Unit 5, 6a - Horeca Yasar	Horeca	11-01-22	nx5 jaar	160	25.876
Unit 6b - Visshop Kooiplein BV	Food	16-01-22	nx5jaar	78	10.635
Unit 7 - Brainwash Kappers	Dienstverlening	19-03-22	nx5jaar	136	25.000
Unit 8a - Scooterpoint	Retail	20-03-22	nx5 jaar	149	21.000
Unit 8b - Oldekamp Medisch	Retail	19-03-27	nx1 jaar	149	19.800
Unit 12 - Primera	Retail	3-04-27	nx5 jaar	89	14.685
Totaal Object Leiden				**3.300**	**573.562**

Hierbij dient rekening te worden gehouden met een correctie in verband met huurincentives die over een periode van 5 jaar zullen worden vergoed. Dit betreft eenmalige verbouwingsbijdrages en maandelijkse huurkortingen aan enkele huurders van dagwinkels, die bij het sluiten van de huurovereenkomsten overeengekomen zijn.

	Totaal	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
Verbouwingsbijdrage jaar 1 t/m 5	57.593	11.519	11.519	11.519	11.519	11.519
Huurkorting jaar 1	21.815	21.815				
Huurkorting jaar 2	5.000		5.000			
Huurkorting jaar 3	2.000			2.000		
Totaal incentives	**86.408**	**33.334**	**16.519**	**13.519**	**11.519**	**11.519**

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.

Beheervergoeding

Als vergoeding voor het te voeren beheer, zal het Fonds aan de Beheerder een beheervergoeding voldoen. Als jaarlijkse beheervergoeding krijgt de Beheerder 6%, exclusief omzetbelasting (Btw) van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom van de Objecten, bestaande uit 3% voor het Vastgoedbeheer en 3% voor het Fondsbeheer. De beheervergoeding zal worden verhoogd met Btw, dan wel met compensatie voor niet in aftrek te brengen Btw als gevolg van eventueel (eerder in de keten) verrichte vrijgestelde prestaties.

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 Duinweide Vastgoedmanagement.

De vergoeding voor het Fondsbeheer is voor het beheer van het Fonds, de administratie van het Fonds en Administratiekantoor, het bepalen en doen van dividenduitkeringen, het opstellen van een begroting en de conceptjaarrekening, het doen van aangiften omzetbelasting, 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 voormelde beheervergoeding ontvangt staan omschreven in artikel 3 van de Management- en beheerovereenkomst ("beheertaken"). Daarnaast verricht de Beheerder extra werkzaamheden die niet tot voormelde beheertaken van de Beheerder behoren. Hiervoor ontvangt de Beheerder een vergoeding conform de tarieven zoals vastgelegd in de tarievenkaart van de Beheerder ontvangt. 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;
- het verzorgen van een marktonderzoek, passantentelling winkelcentrum;
- het opstellen van een huishoudelijk reglement;
- handelingen die nodig zijn om dreigende ontwikkelingen tegen te gaan of te voorkomen dat er een risico bestaat dat de (toekomstige) huurstroom in gevaar komt en er meer dan 3 werkdagen benodigd zijn om dit tegen te gaan.

De kosten die de Beheerder voor de extra werkzaamheden als hiervoor bedoeld 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 http://www.duinweide.nl/downloads/procedures.html.

De vergoedingen en kosten 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.

Eigenaarslasten

Tot de Exploitatiekosten 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. 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. De kosten voor een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering

voor het bestuur van de Beheerder vallen ook onder de eigenaarslasten. Op basis van ervaringscijfers zijn de eigenaarslasten begroot op 4,2% van de Bruto huuropbrengsten.

Adviseurs
De advieskosten betreft de controle van de Jaarrekening door de externe accountant. Eventuele advieskosten die aan een Object of haar huurder(s) te relateren zijn, bijvoorbeeld juridische advieskosten, worden separaat ten laste van het Fonds gebracht.

Onderhoud
De jaarlijkse onderhoudskosten van de Objecten worden berekend op basis van een gedetailleerde meerjarige onderhoudsbegroting, opgesteld door een bouw- en adviesbureau. Voor Object Haarlem, Object Den Haag, Object Haren en Object Leiden is er een meerjaren onderhoudsbegroting beschikbaar in de E-room. Voor Object Zaltbommel en Object Cuijk zal binnen 6 maanden na levering een meerjaren onderhoudsbegroting beschikbaar komen in de E-room en zijn de onderhoudskosten voor alsnog gebaseerd op ervaringscijfers. De jaarlijkse onderhoudskosten van de Objecten zijn gebaseerd op deze meerjarige onderhoudsbegrotingen. De verwachte onderhoudsbedragen komen als een dotatie 'onderhoudsvoorziening' ten laste van het jaarresultaat van het Fonds. Hieruit worden de feitelijke kosten voldaan. Het restant van de voorziening wordt, indien deze aanwezig is, aan het einde van het Fonds verrekend bij de uitkering. In het rendementsmodel is op basis van ervaringscijfers rekening gehouden met een dotatie van de huuropbrengsten.

Fondskosten
De Fondskosten zijn alle externe kosten die worden gemaakt ten behoeve van het Fonds en deze worden doorberekend aan het Fonds. Tot deze Fondskosten 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.

Financieringsrente
Over de opgenomen hypothecaire leningen moet rente worden betaald. De hypothecaire lening zal voor een periode van vijf tot tien jaar worden afgesloten tegen een vaste of variabele rente. In het rendementsmodel is voor de Objecten rekening gehouden met een gewogen gemiddelde vaste rente van 2,74% gedurende de eerste vier jaar en van 5,10% vanaf het vijfde jaar na ingangsdatum van de Financiering.

Voor Object Leiden is de rente inmiddels vastgelegd voor gemiddeld 2,60% gedurende de eerste 5 jaar (in het rendementsmodel werd rekening gehouden met een gemiddelde vaste rente van 3,10%). Voor Object Zaltbommel is de rente inmiddels vastgelegd voor 2,50% gedurende de eerste 5 jaar (in het rendementsmodel werd rekening gehouden met een gemiddelde vaste rente van 3,10% gedurende de eerste 7 jaar). Voor Object Cuijk houden we in het rendementsmodel rekening met een gemiddelde vaste rente van 3,00% gedurende de eerste 6 jaar. De resterende jaren tot en met het tiende jaar houden we bij alle Objecten een rente van 5,1% aan.

Indexatie van opbrengsten en kosten
De jaarlijkse indexering van de huren gebeurt volgens de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De prognoses voor het Fonds zijn hierop gebaseerd en er is gekozen voor een inflatieontwikkeling die in lijn ligt met het gemiddelde inflatiecijfer over de afgelopen dertig jaar. Het inflatiecijfer voor 2014 was 1,0%, dat voor 2015 was 0,6%, en dat voor 2016 was 0,32%. In dit Tweede Supplement is voor alle Objecten in het eerste jaar gerekend met een indexatie van 1,0%, van het tweede tot en met vierde jaar van 1,5% en vanaf het vijfde jaar met 2,0%. Dit ligt in de eerste vijf jaar dus onder de streefnorm van de Europese Centrale Bank van 2,0% per jaar, en het dertigjarig gemiddelde (1987-2016) dat volgens het CBS 2,0% bedroeg. De gekozen indexeringsvoet wordt eveneens op de exploitatiekosten toegepast. Over een periode van 10 jaar bedraagt de gemiddelde indexatie 1,59%, waarbij rekening is gehouden met incentives en huurcorrecties.

Verkoopprognose

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 tussen de vijf en tien jaar liggen. Er is echter geen beleid vastgesteld dat de objecten na een bepaalde tijd dienen te worden verkocht. Om toch een indruk te kunnen verschaffen wordt in deze paragraaf een verkoopprognose gegeven, inhoudende dat de Objecten na 10 jaar worden verkocht.

Onderstaand overzicht geeft het geprognosticeerd verkoopresultaat weer van Object Haarlem, Object Den Haag, Object Haren, Object Leiden, Object Zaltbommel en Object Cuijk uitgaande van een fictieve exploitatiefase door het Fonds van tien jaar en vervolgens verkoop van de Objecten.

GEPROGNOSTICEERD VERKOOPRESULTAAT TOTALE PORTEFEUILLE (alle bedragen in €)	
Verkoopprijs	38.653.900
Kostprijs (Fondsinvestering)	-36.411.599
Bruto-verkoopresultaat	2.242.302
Verkoopkosten	-579.809
Netto-verkoopresultaat	1.662.493
Performance fee	-415.623
Verkoopresultaat na Performance fee	**1.246.870**

Het geprognosticeerd Indirect rendement (verkoopresultaat) over een beleggingsperiode van tien jaar van alle Objecten bedraagt gemiddeld 0,6% per jaar. De volgende factoren bepalen het verkoopresultaat:

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 supermarktlandschap 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 verkoopraming te maken. De geprognosticeerde verkoopprijs van alle Objecten is bepaald op basis van een gewogen bruto-aanvangsrendement (BAR) van 7,1%, waarbij een jaarlijkse indexering van de huuropbrengst is meegenomen. De geprognosticeerde BAR ten tijde van verkoop is gelijk aan de gewogen BAR ten tijde van aankoop.

Verkoopkosten

Wanneer een Object wordt verkocht, betaalt het Fonds de Beheerder een fee 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 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.

Performance fee

Wanneer een Object, of delen daarvan, worden verkocht, ontvangt de Beheerder een Performance fee van 25% exclusief Btw over het Netto-verkoopresultaat, mits het Netto-verkoopresultaat positief is. Het toekennen van een Performance fee zorgt voor een blijvende betrokkenheid en commitment van de Beheerder. Deze Performance fee wordt bij verkoop van een Object aan de Beheerder uitgekeerd, ongeacht of het restant van het Netto-verkoopresultaat aan de Certificaathouders wordt uitgekeerd of door het Fonds wordt herbelegd.

IRR

In onderstaande tabel is de verkoopprognose op uitkeringsbasis weergegeven. In deze prognose zijn dezelfde aannames gemaakt als bij de andere rendementsberekeningen in deze paragraaf en in de eerder verschenen prospectussen van het Fonds voor de eerste en tweede emissie van de Certificaten.

GEPROGNOSTICEERDE EINDUITKERING TOTALE PORTEFEUILLE (alle bedragen in €)	
Verkoopprijs	38.653.900
Performance fee	-415.623
Verkoopkosten	-579.809
Restschuld Financiering	-16.195.340
Oorspronkelijke inleg Certificaathouders	-19.772.793
Reeds uitgekeerd uit Agioreserve	268.194
Netto kasstroom uit verkoop	**1.958.530**

In onderstaande tabel is de cumulatieve kasstroom van het Fonds weergeven. De bedragen in deze prognoses zijn afkomstig van bovenstaande tabel en uit de tabel 'Geprognotiseerd Exploitatieresultaat en Direct rendement'.

GEPROGNOSTICEERDE KASSTROOM TOTALE PORTEFEUILLE (alle bedragen in €)											
		Jaar 1	**Jaar 2**	**Jaar 3**	**Jaar 4**	**Jaar 5**	**Jaar 6**	**Jaar 7**	**Jaar 8**	**Jaar 9**	**Jaar 10**
Exploitatieresultaat excl. Aflossing		1.504.771	1.550.510	1.551.304	1.584.628	1.591.410	1.393.578	1.352.060	1.364.567	1.412.069	1.460.451
Terugbetaling gestort kapitaal											19.772.793
Uitkering uit Agioreserve		31.377	26.313	26.313	26.313	26.313	26.313	26.313	26.313	26.313	26.313
Aflossing op Financiering		-68.283	-68.283	-68.283	-68.283	-68.283	-68.283	-68.283	-68.283	-68.283	-68.283
Netto kasstroom uit verkoop		-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.958.530
Beschikbaar voor uitkering		1.467.865	1.508.540	1.509.334	1.542.658	1.549.440	1.351.608	1.310.090	1.322.597	1.370.099	23.149.804
Kasstroom Fonds	**-19.772.793**	**1.467.865**	**1.508.540**	**1.509.334**	**1.542.658**	**1.549.440**	**1.351.608**	**1.310.090**	**1.322.597**	**1.370.099**	**23.149.804**
Cumulatieve kasstroom Fonds	**-19.772.793**	**-18.304.928**	**-16.796.388**	**-15.287.054**	**-13.744.396**	**-12.194.956**	**-10.843.348**	**-9.533.258**	**-8.210.662**	**-6.840.563**	**16.309.241**
IRR	**8,0%**										

De werkelijke Emissieprijs is afhankelijk van de Handelskoers in de maand voorafgaand van de maand van Emissie en zal derhalve fluctueren. In de tabel hieronder is het Gemiddeld Direct rendement per Certificaat berekend op basis van de Handelskoers per 1 juli 2017, alsmede met een afwijking van 2% (omhoog en omlaag). Tevens is weergegeven het Gemiddeld Direct rendement per Certificaat voor Certificaathouders die bij de start van het Fonds zijn ingestapt tegen een Handelskoers van € 5.000.

RENDEMENT PER CERTIFICAAT	**Handelskoers**	**Totaal Certificaten**	**Eigen vermogen 4e tranche**	**Gemiddeld Direct rendement**
Handelskoers 1 juli 2017	5.215	767	3.999.905	7,2%
Handelskoers 2% hoger dan 1 juli 2017	5.319	752	3.999.888	7,1%
Handelskoers 2% lager dan 1 juli 2017	5.111	782	3.996.802	7,3%
Participanten die zijn ingestapt bij start Fonds tegen Handelskoers € 5.000				7,5%

Scenarioanalyses

De rendementsprognose is met de grootste zorgvuldigheid vastgesteld op basis van aannames die per de datum van dit Prospectus reëel worden verondersteld. Om een indruk te geven van de wijze waarop het Rendement (Direct 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.

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

(i) de verkrijging van de Objecten, de Aankoopkosten, de makelaarskosten, de notariskosten;
(ii) de Initiatiekosten, de adviseurskosten, taxatiekosten, Selectie- en structureringsvergoeding, marketing- en prospectuskosten, vergoeding Plaatsingskantoren, oprichtingskosten en de Financieringskosten;
(iii) de exploitatie van de Objecten, de huuropbrengst, de kosten van leegstand, de vergoeding voor het vastgoedbeheer, eigenaarslasten (voor zover dat betreft de bijdragen aan de vereniging van eigenaren en de verzekeringspremies), kosten van onderhoud, adviseurskosten, de hypothecaire rente en de overige kosten; en
(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. Dat betreffen factoren die van overheidswege worden bepaald of anderszins buiten de invloedssfeer van de Beheerder liggen, zoals wijzigingen in wet- en regelgeving, de solvabiliteit van de huurders (die tot huurderving of zelfs leegstand kan leiden), ontwikkelingen op de financiële markten (die gevolgen kunnen hebben voor de hoogte van de hypothecaire rente en/of de commerciële opslag en/of de liquiditeitsopslag die een hypothecaire financier bovenop de hypothecaire rente in rekening kan brengen), economische ontwikkelingen, 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), belastingen (zoals, met betrekking tot de verkrijging van de Objecten, de overdrachtsbelasting, en met betrekking tot de exploitatie van de Objecten, de niet verrekenbare Btw en de eigenaarslasten (voor zover dat betreft de onroerende zaak belasting, precario, waterschapslasten, en rioolrechten)).

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

Financieringsrente

In de prognose van het Fonds wordt een financieringsrente van 2,74% aangehouden (gewogen gemiddelde over de Objecten) voor de eerste vier jaar. Voor de overige zes jaar wordt in de prognose voorzichtigheidshalve een financieringsrente van 5,10% aangehouden. In de tabel 'Financieringsrente' staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij verschillende financieringsrentes voor de resterende zes jaar, waarbij er in de berekening van wordt uitgegaan dat de condities van de Financiering gelijk blijven over de beleggingsperiode van tien jaar.

FINANCIERINGSRENTE TOTALE PORTEFEUILLE	Financieringsrente (jaar 1-4)	Financieringsrente (jaar 5-10)	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaal rendement
Financieringsrente lager dan prognose	2,74%	4,10%	7,76%	0,63%	8,39%
Financieringsrente in prognose	2,74%	5,10%	7,26%	0,63%	7,89%
Financieringsrente hoger dan prognose	2,74%	6,10%	6,76%	0,63%	7,39%

Inflatie

In de tabel 'Inflatie' staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij verschillende inflatiepercentages. Het dertigjarig gemiddelde van (1987-2016) volgens het CBS bedroeg 2,0% per jaar.

INFLATIE TOTALE PORTEFEUILLE	Gemiddeld inflatiepercentage	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaal rendement
Inflatie hoger dan prognose	2,04%	7,51%	1,18%	8,68%
Inflatie in prognose	1,59%	7,26%	0,63%	7,89%
Inflatie lager dan prognose	0,69%	6,78%	-0,92%	5,86%

Verkoop

De tabel 'Verkoopprijs' toont een overzicht van de geprognosticeerde rendementen na tien jaar vanaf heden, bij verschillende verkoopprijzen (omgerekend naar BAR). De verkoop-BAR van 7,1% die in dit Prospectus wordt gebruikt, komt overeen met de aankoop-BAR van de Objecten[3]. 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 TOTALE PORTEFEUILLE	BAR	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaal rendement
Verkoopprijs gebaseerd op lagere BAR dan prognose	6,6%	7,3%	1,5%	8,7%
Verkoopprijs gebaseerd op BAR in prognose (*)	7,1%	7,3%	0,6%	7,9%
Verkoopprijs gebaseerd op hogere BAR dan prognose	7,6%	7,3%	-0,7%	6,5%
Verkoopprijs gebaseerd op BAR waarbij nihil Netto-verkoopresultaat	7,3%	7,3%	0,0%	7,3%
(*) BAR in prognose is gelijk aan de aankoop BAR				

Uitkeringsfrequentie

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 te worden beoordeeld door de Beleggingscommissie. Voor het derde boekjaar (2016/2017) is het interim-dividend vastgesteld op € 300 bruto per Certificaat (overeenkomend met 6,0% van de Intrinsieke waarde bij aanvang van het Fonds).

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, 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.

Historische financiële informatie

Deze paragraaf bevat financiële informatie (in Euro's), welke is overgenomen uit de door de accountant gecontroleerde jaarrekeningen over de eerste twee boekjaren van het Fonds, en uit de halfjaarrekening van het derde boekjaar van het Fonds. Er is een jaarrekening opgesteld over het eerste verkorte boekjaar, betreffende de periode van 22 augustus 2014 tot en met 30 juni 2015, alsmede een jaarrekening over het tweede boekjaar betreffende de periode 1 juli 2015 tot en met 30 juni 2016. Daarnaast is er een halfjaarrekening opgesteld betreffende de periode 1 juli 2016 tot en met 31 december 2016. Laatstgenoemde is niet door een accountant gecontroleerd. Voormelde jaarrekeningen zijn beschikbaar als download op de Website en worden geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van het Prospectus.

[3] Aankoop BAR Object Haarlem (2014): 232.390 huur / 3.175.000 Aankoopprijs
Aankoop BAR Object Den Haag (2015): 222.095 huur / 3.131.540 Aankoopprijs
Aankoop BAR Object Haren: € 215.775 huur / € 3.347.000 Aankoopprijs
Aankoop BAR Object Leiden: € 554.703 huur / € 7.655.000 Aankoopprijs
Aankoop BAR Object Zaltbommel: € 615.239 huur / € 8.920.968 Aankoopprijs
Aankoop BAR Object Cuijk: € 477.483 huur/ € 6.603.760 Aankoopprijs

Balans

		31 december 2016		30 juni 2016		30 juni 2015
Activa						
Beleggingen						
Beleggingen in vastgoed	9.805.882		6.470.000		3.270.000	
		9.805.882		6.470.000		3.270.000
Vorderingen						
Debiteuren	-					
Omzetbelasting	721.824					
Overlopende activa	11.118		11.627		8.483	
		732.942		11.627		8.483
Liquide middelen		27.569		286.067		104.389
Totaal activa		**10.566.393**		**6.767.694**		**3.382.872**
Passiva						
Eigen vermogen						
Geplaatst kapitaal	285.000		193.000		100.250	
Agioreserve	5.581.811		3.729.667		1.904.750	
Overige reserves	-806.014		-578.840		-353.181	
		5.060.797		3.343.827		1.651.819
Langlopende schulden						
Schulden aan kredietinstellingen	4.931.401		3.237.964		1.643.400	
		4.931.401		3.237.964		1.643.400
Kortlopende schulden						
Crediteuren	220.974		22.401		15.360	
Omzetbelasting	-		22.823		11.608	
Overlopende passiva	353.221		140.679		60.685	
		574.195		185.903		87.653
Totaal passiva		**10.566.393**		**6.767.694**		**3.382.872**

Winst- en verliesrekening

		2016/07-2016/12		2015-2016		2014-2015
Opbrengsten uit beleggingen						
Huuropbrengsten	245.931		380.858		194.064	
Exploitatiekosten	-31.622		-41.664		-22.676	
	214.309		339.194		171.388	
Rentebaten	-276		39		205	
Som der bedrijfsopbrengsten		**214.033**		**339.233**		**171.593**
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		**-800**		**-27.162**		**-132.285**
Beheerkosten	7.425		9.535		5.810	
Bewaarkosten	9.750		6.750		5.250	
Rentelasten	59.276		86.383		44.275	
Overige bedrijfskosten	220.556		200.154		236.904	
Som der bedrijfslasten		**297.007**		**302.822**		**292.239**
Resultaat verslaggevingsperiode		**-83.774**		**9.249**		**-252.931**

Kasstroomoverzicht

	2016/07-2016/12		2015-2016		2014-2015
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten					
Netto resultaat	-83.774		9.249	-252.931	
Aankopen van beleggingen	-3.336.682		-3.227.162	-3.402.285	
Verkopen van beleggingen	-		-	-	
Waardeveranderingen van beleggingen	800		27.162	132.285	
Mutaties van vorderingen	-721.315		-3.144	-8.483	
Mutaties van kortlopende schulden	388.292		98.250	57.578	
Resultaat kasstroom uit beleggingsactiviteiten		**-3.752.679**		**-3.095.645**	**-3.473.836**
Kasstroom uit financieringsactiviteiten					
Ontvangsten uit kapitaalstortingen	1.944.144		1.917.667	2.005.000	
Ontvangsten uit langlopende schulden	1.693.437		1.594.564	1.643.400	
Dividenduitkeringen	-143.400		-234.908	-70.175	
Resultaat kasstroom uit financieringsactiviteiten		**3.494.181**		**3.277.323**	**3.578.225**
Netto kasstroom		**-258.498**		**181.678**	**104.389**
Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode		286.067		104.389	-
Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode		27.569		286.067	104.389
Mutatie in geldmiddelen		**-258.498**		**181.678**	**104.389**

Vermogensmutaties

Onderstaande tabel geeft de vermogensmutaties weer in de eerste drie boekjaren van het Fonds. De Intrinsieke waarde van een Certificaat per 31 december 2016 bedraagt € 4.439.

	31-12-2016	30-06-2016	30-06-2015
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	3.343.827	1.651.819	-
Uitgifte van kapitaal	1.944.144	1.917.667	2.005.000
Resultaat boekjaar	-83.774	9.249	-252.931
Dividenden	-143.400	-234.908	-100.250
Stand bij einde verslaggevingsperiode	5.060.797	3.343.827	1.651.819
Aantal uitgegeven certificaten van aandelen	1.140	772	401
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	4.439	4.331	4.119

In het verleden behaalde rendementen

Onderstaande tabel geeft het verwachte rendement versus het gerealiseerde rendement weer van het Fonds:

	Rendement volgens Prospectus	Gerealiseerd rendement
Kwartaal 1 2015	6,7%	6,7%
Kwartaal 2 2015	6,7%	6,6%
Kwartaal 3 2015	6,7%	6,8%
Kwartaal 4 2015	6,7%	7,1%
Kwartaal 1 2016	6,9%	7,3%
Kwartaal 2 2016	6,9%	7,4%
Kwartaal 3 2016	6,9%	7,0%
Kwartaal 4 2016	6,9%	6,8%
Kwartaal 1 2017	7,1%	7,1%
Gemiddelde	**6,8%**	**7,0%**

9 | Juridische aspecten en structuur

In dit hoofdstuk is de materiële wijziging in de paragraaf "Verhandelbaarheid" van "hoofdstuk 10 | Juridische aspecten en structuur" van het Prospectus opgenomen. Deze materiële wijziging betreft de verhoging van het bedrag waarvoor Duinweide Deelnemingen bij onderinschrijving bij deze Emissie Certificaten zal afnemen. Onderstaande paragraaf is ter vervanging van de vierde alinea van voormelde paragraaf "Verhandelbaarheid" op pagina 79 van het Prospectus.

Daarnaast wordt als derde alinea onder de paragraaf "Gelieerde ondernemingen en belangenconflicten" op pagina 91 van het Prospectus een alinea toegevoegd over een potentieel belangenconflict in verband met de mogelijkheid dat Duinweide Deelnemingen bij onderinschrijving bij deze Emissie Certificaten verwerft.

Tot slot is in de vijfde alinea onder de paragraaf "Gelieerde ondernemingen en belangenconflicten" op pagina 91 van het Prospectus gecorrigeerd dat het Fonds (en niet de Beheerder) aan FTAC (het "Plaatsingskantoor") een vergoeding betaalt van 3% van het geplaatste vermogen voor door FTAC verleende diensten.

Verhandelbaarheid

Indien sprake is van onderinschrijving bij een Emissie en derhalve niet alle aangeboden Certificaten kunnen worden geplaatst, zal Duinweide Deelnemingen zoveel Certificaten verwerven die nodig zijn om Object Cuijk op de overeengekomen leveringsdatum 2 oktober 2017 af te kunnen nemen. Daarnaast is Duinweide Deelnemingen bereid om gedurende de looptijd van het Fonds maximaal zoveel Certificaten te verwerven die tezamen een waarde vertegenwoordigen van €1 miljoen, indien een Certificaathouder diens Certificaten wenst te verkopen en geen koper kan vinden. Het is hierdoor mogelijk dat Duinweide Deelnemingen (tijdelijk) een belang verwerft van meer dan 5% in het Fonds. Duinweide Deelnemingen zal de Certificaten in het geval er sprake is van onderinschrijving bij een Emissie afnemen tegen de dan geldende Handelskoers. Indien Duinweide Deelnemingen Certificaten overneemt van een Certificaathouder betaalt zij daarvoor de dan geldende Handelskoers met een afslag van 4%. Duinweide Deelnemingen zal vervolgens de door haar gehouden Certificaten weer proberen door te verkopen tegen de dan geldende Handelskoers. Op het moment van publicatie van het Prospectus is het volledige bedrag ad € 1 miljoen nog beschikbaar voor het verwerven van Certificaten van Certificaathouders.

Gelieerde ondernemingen en belangenconflicten

De uiteindelijke aandeelhouders van de Beheerder zijn ook de uiteindelijk aandeelhouders van Duinweide Deelnemingen. Indien sprake is van onderinschrijving bij deze Emissie en derhalve niet alle Certificaten kunnen worden geplaatst, zal Duinweide Deelnemingen de niet geplaatste Certificaten verwerven en er derhalve als Certificaathouder belang bij hebben dat de Handelskoers niet daalt. Deze Certificaten zullen immers op een later moment door de Beheerder bij (nieuwe) beleggers worden geplaatst tegen de op moment van levering geldende Handelskoers, welke Handelskoers door de Beheerder wordt vastgesteld.

De aandeelhouders van de Beheerder hebben tezamen een aandelenbelang van 50% in First Table Asset Consultants BV (FTAC). FTAC is een Plaatsingskantoor en begeleidt de Beheerder in het verkopen van de Certificaten. Het Fonds betaalt aan FTAC hiervoor een marktconforme, vooraf vastgestelde, vergoeding van 3% van het geplaatste vermogen.

10 | Overige informatie

De in dit hoofdstuk opgenomen informatie is een aanvulling op de informatie als vermeld in "hoofdstuk 14 | Overige Informatie" van het Prospectus.

Het taxatierapport Object Cuijk van Kroese Paternotte BV (zie ook onder hoofdstuk 12 van dit Tweede Supplement) wordt opgenomen in de E-room.

11 | Onderzoeksrapport

De in dit hoofdstuk opgenomen onderzoeksrapport heeft betrekking op de geprognosticeerde rendementscijfers van het Fonds met inachtneming van de aankoop van Object Cuijk. Dit rapport heeft derhalve betrekking op de rendementscijfers als weergegeven in "hoofdstuk 8 | Financieel rendement" in dit Tweede Supplement. De paragrafen met de rendementscijfers als opgenomen in hoofdstuk 8 in dit Tweede Supplement vervangen de paragrafen met de rendementscijfers als opgenomen in hoofdstuk 7 van het Eerste Supplement. Het onderhavige onderzoeksrapport vervangt derhalve het onderzoeksrapport als opgenomen in hoofdstuk 9 van het Eerste Supplement.

Onderzoeksrapport

Aan: de beheerder van Duinweide Supermarkten B.V.

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de geprognosticeerde rendementscijfers van Duinweide Supermarkten B.V. te Alphen aan den Rijn voor de periode 1 oktober 2017 tot en met 30 september 2027 onderzocht. De geprognosticeerde rendementscijfers, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd (opgenomen onder hoofdstuk 8 – “Financieel rendement” van het Tweede supplement bij het prospectus van Duinweide Supermarkten 3e emissie), zijn opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van de beheerder van de beleggingsinstelling. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de geprognosticeerde rendementscijfers te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 3400, ‘Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie’. De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de vennootschap, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens, het nagaan van de rekenkundige juistheid van de geprognosticeerde rendementscijfers, met inbegrip van de gehanteerde formules, en het vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt.

Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, kan als gevolg van de aard van dit onderzoek, slechts resulteren in het geven van een conclusie die een beperkte mate van zekerheid geeft.

Ons onderzoek betreffende de rekenkundige juistheid en de opstelling van en de toelichting op de geprognosticeerde rendementscijfers in overeenstemming met de veronderstellingen zoals opgenomen onder hoofdstuk 8 – “Financieel rendement” van het Tweede supplement bij het prospectus van Duinweide Supermarkten 3e emissie en de van toepassing zijnde grondslagen voor de financiële verslaggeving resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft.

Conclusie en oordeel

Op grond van ons onderzoek van de geprognosticeerde rendementscijfers, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd, is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de geprognosticeerde rendementscijfers.

Naar ons oordeel zijn de geprognosticeerde rendementscijfers rekenkundig juist en op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen opgesteld en toegelicht in overeenstemming met de veronderstellingen zoals opgenomen onder hoofdstuk 8 – “Financieel rendement” van het Tweede supplement bij het prospectus van Duinweide Supermarkten 3e emissie, waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals gehanteerd in de jaarrekening in aanmerking zijn genomen.

Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

De werkelijke uitkomsten zullen waarschijnlijk afwijken van de geprognosticeerde rendementscijfers, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als hier is aangenomen. De hieruit voortvloeiende afwijkingen kunnen van materieel belang zijn.

Beperking in verspreidingskring en het gebruik
De geprognosticeerde rendementscijfers (opgenomen onder hoofdstuk 8 – “Financieel rendement” van het Tweede supplement bij het prospectus van Duinweide Supermarkten 3e emissie) en ons onderzoeksrapport daarbij zijn opgesteld voor het informeren van potentiële beleggers . Hierdoor zijn de geprognosticeerde rendementscijfers mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Ons onderzoeksrapport is derhalve uitsluitend bestemd voor Duinweide Supermarkten B.V. en potentiële beleggers en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen.

Dordrecht, 11 augustus 2017

BDO Audit & Assurance B.V.

namens deze,

w.g. drs. M. van de Hoek RA

12 | Taxatierapport | Object Cuijk

Onderstaand taxatierapport heeft betrekking op Object Cuijk en is een extra bijlage bij het Prospectus.

KroesePaternotte

TAXATIERAPPORT

inzake

Lavendel 240 - 256 te Cuijk

Opdrachtgever	:	ING Bank N.V.
Datum opdracht	:	5 mei 2017
Datum inspectie	:	19 mei 2017
Waardepeildatur	:	19 mei 2017
Rapportagedatur	:	22 mei 2017
Taxateurs	:	drs. Brugt Bakker MSRE MRICS RT RICS Registered Valuer E.C. Berger RT

KroesePaternotte

Duinweide Investeringen N.V.
T.a.v. de heer P. Vermeulen
Henry Dunantweg 15
2402 NM Alphen aan den Rijn

Per e-mail: pieter.vermeulen@duinweide.nl

Betreft: reliance letter Cuijk, Lavendel 240-256 Amsterdam, 30 juni 2017

Geachte heer Vermeulen,

In opdracht van ING Bank N.V. heeft KroesePaternotte taxaties verricht (met peildatum 19 mei 2017) van het object gelegen aan Lavendel 240 - 256 te Cuijk. De uitkomsten hiervan staan beschreven het taxatierapport van 22 mei 2017.

Doel taxatie en waarderingsgrondslag
In verband met de uitgifte van aandelen van Duinweide Supermarkten B.V., waar de objecten deel van zullen gaan uitmaken, wordt een prospectus opgesteld. Hierbij geeft KroesePaternotte toestemming tot het opnemen van deze "reliance letter" in het Prospectus. Daarnaast verklaart KroesePaternotte met de ondertekening van deze "reliance letter" het navolgende:

- De taxaties zijn in overeenstemming met de eisen die gesteld worden aan een professionele taxatiedienst, zoals gesteld in de Algemene gedrags- en beroepsregels en het van toepassing zijnde Kamer Regelement van het NRVT;
- KroesePaternotte heeft schriftelijke toestemming van de oorspronkelijke opdrachtgever ING Bank N.V. om deze "Reliance Letter" te ondertekenen.

Het doel van de opdracht is, in verband met de koop en balanswaardering voor beleggingsportefeuilles, de navolgende waarde te taxeren:

- *Marktwaarde*

Voor de goede orde is het noodzakelijk het begrip "marktwaarde" te definiëren. Dit houdt in: Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Koningin Wilhelminaplein 2-4
1062 HK Amsterdam

Postbus 9158
1006 AD Amsterdam

T. +31 (0)20 346 77 66
F. +31 (0)20 346 77 67

kroesepaternotte.com
info@kroesepaternotte.com

KvK 34314993 Amsterdam

RICS Regulated ISAE 3402 CERTIFIED

Leden van de maatschap: K.B. Bessem B.V., J. Kroese B.V. (lid NVM), P. Paternotte B.V., M. Klaassen B.V., W.P. Schut B.V., K.J. Dijkstra B.V. (lid NVM), J. Odekerken B.V., S. Schumann B.V. en G. Polak B.V.
Alle informatie is geheim en bijvoend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. De gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons interne bottouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kan geen enkele aansprakelijkheid aanvaard worden.

Op basis van de in dit taxatierapport gedefinieerde uitgangspunten hebben wij per waardepeildatum 19 mei 2017 aan het onderhavige object de volgende waarde toegekend:

€ 6.520.000,-- k.k.

(zegge: zes miljoen vijfhonderdtwintigduizend euro kosten kopen)

(Bijzondere) uitgangspunten
We gaan uit van de huidige staat, conform opgave, op de waardepeildatum.

Richtlijnen/ taxatiestandaarden
De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- International Valuation Standards (IVS) van de International Valuation Standards Council (IVSC) 2013, geldig per 1 januari 2014.
- De Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), conform de RICS Taxatiestandaarden (The 'Red Book') van november 2013 (9e editie), geldig per 6 januari 2014;
- Het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed en het Addendum Grootzakelijk Vastgoed van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), geldig per 19 november 2015;
- De Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD), conform de directive 2011/61/EU, d.d. 8 juni 2011 (Level 1), en een supplement, d.d. 19 december 2012 (Level 2), waarin KroesePaternotte de rol heeft van 'gecertificeerde taxateur'.

Algemene uitgangspunten
Deze rapportage is opgesteld in het standaard KroesePaternotte model. De gehanteerde rekenmodellen zijn interne modellen van onze organisatie.
Bij de waarderingen is uitgegaan van het navolgende:
- wij zijn ervan uitgegaan dat wij alle relevante informatie hebben ontvangen en deze gegevens correct en volledig zijn;
- wij zijn in de gelegenheid gesteld de objecten gedeeltelijk van binnen te inspecteren;
- dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk en onvoorwaardelijk zijn;
- dat het getaxeerde niet bezwaard is met zakelijke rechten en verplichtingen, behoudens die welke in het rapport zijn vermeld;
- dat geen rekening is gehouden met subjectieve baten en lasten, welke mogelijkerwijs de waarde kunnen beïnvloeden;
- wij hebben geen onderzoek verricht naar milieu aspecten, gevaarlijke stoffen en/of grondverontreiniging. Wij zijn er dan ook vanuit gegaan dat de objecten voldoen aan de milieu eisen en dat er geen gevaarlijke stoffen en/of verontreinigingen aanwezig zijn in de gebouwen of de grond;
- dat er geen aanschrijvingen e.d. van overheidswege bestaan;

Leden van de maatschap: K.G. Bossem BV., J. Kroese BV. (lid NVM), P. Paternotte BV., M. Klaassen BV., W.P. Schut BV., K.J. Dijkstra BV. (lid NVM), J. Odekerken BV., S. Schamann BV. en G. Polak BV.
Alle informatie is geheim en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. De gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kan geen enkele aansprakelijkheid aanvaard worden.

KroesePaternotte

Adres:	Lavendel 240 - 256
Plaats:	Cuijk

KAPITALISATIE METHODE (BAR / NAR)

Unit	Huis nr.	Huurder (Gebruiker)	Front (m)	Oppervlakte (m²) BG	KLD	1e	2e	3e	pp	Herzieningshuurwaarde (€/ m²/ jaar) BG	KLD	1e	2e	3e	pp	Herzienings-huurwaarde	Huurinkomsten	Markthuur
1	240	Jumbo Supermarkten B.V.		2.045					20	170					0	€ 347.667	€ 358.644	€ 347.667
2	246	Mevr. Z. Catovic (Kapsalon Lavendel)		73					1	110					0	€ 7.975	€ 7.450	€ 7.975
3	248	Gemeente Cuijk (Buurtcentrum)		358					2	110					0	€ 39.413	€ 46.474	€ 39.413
4	252, 254	Maatschap Fysiotherapie Hofmans - van Benthum		280					2	110					0	€ 30.833	€ 39.607	€ 30.833
5	256	Leegstand		501					11	80					0	€ 40.080	€ 0	€ 40.080
															TOTAAL	€ 465.968	€ 452.175	€ 465.968
															Overige Inkomsten	€ 0	€ 0	€ 0
															Totaal Bruto Inkomsten	**€ 465.968**	**€ 452.175**	**€ 465.968**

Exploitatiekosten winkels	**9,4%**
Erfpachtcanon	€ 0
Totale Exploitatiekosten	€ 43.805
Netto Huurinkomsten winkels	€ 408.370
Winkelruimte	
BAR V.O.N. (HI)	6,48%
Bruto factor K.K. (HI)	14,43
BAR V.O.N. (HI + MH Leeg)	7,05%
Bruto factor K.K. (HI + MH Leeg)	13,25
NAR V.O.N. (berekend o.b.v. HI)	5,85%
Woonruimte	
Bruto factor K.K. (HI + MH Leeg)	0,00
Totaal	
BAR V.O.N. (HI)	6,48%
Bruto factor K.K. (HI)	14,43
BAR V.O.N. (HI + MH Leeg)	7,05%
Bruto factor K.K. (HI + MH Leeg)	13,25
Markthuur leege winkels	€ 40.080
Markthuur leege woningen	€ 0

Netto Huurwaarde winkels			€ 422.163
Netto jaaryield/rendement (V.O.N.)		**6,10%**	€ 6.920.703
Contante Waarde	Huurverschil		€ 105.671
Leegstandsperiode	12	maanden	-€ 40.080
Verhuurkosten	15%	MH Leegstand	-€ 6.012
Huurkortingen	0	maanden	€ 0
Reservering afkoop erfpacht			€ 0
Incentives			€ 0
Marktwaarde winkelruimte V.O.N.			€ 6.980.282
Kosten Koper winkelruimte			
Overdrachtsbelasting		6,00%	-€ 391.418
Overdrachtsbelasting erfpachtcanon		6,00%	€ 0
Notaris- en kadasterkosten		1,00%	-€ 65.236
Totaal Kosten Koper			-€ 456.654
Marktwaarde winkelruimte K.K.			€ 6.523.628
Marktwaarde woonruimte K.K.			€ 0
Marktwaarde K.K.			€ 6.523.628
Afgerond :			**€ 6.520.000**

13 | Taxatierapport | Object Den Haag

Onderstaand taxatierapport heeft betrekking op Object Den Haag en vervangt bijlage G bij het Prospectus.

dossier	11440
object	supermarkt
adres	Johannes Camphuijsstraat 23 - 25
plaats	Den Haag

opdrachtgever	Duinwelde Investeringen NV
rapportdatum	30-6-2017
inspectiedatum	7-7-2015
waardedatum	30-6-2017

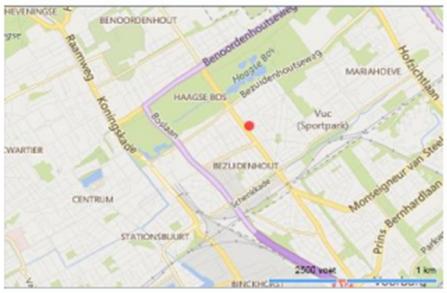
OVERZICHT

JLL

kerngegevens

soort object	supermarkt
belangrijkste huurder	Hoogvliet
verhuurbare vloeroppervlakte	1.543 m²
parkeerplaatsen	0
perceelgrootte	1.510 m²
bouwjaar / renovatie	1896
energieprestatielabel	n.b.
eigendomssituatie	eigen grond
inflatie	1,50%

exploitatielasten	7,20%	€ 12 /m²	€ 18.013
theoretische huurprijs (HP)		€ 143 /m²	€ 221.189
feitelijke huurinkomsten (HI)		€ 143 /m²	€ 221.189
markthuur (MH)		€ 162 /m²	€ 250.125
over-/onderhuur o.b.v. verhuurde delen (HI/MH)			-11,6%
resterende huurtermijn inclusief leegstand			13,6 jaar
leegstand o.b.v. markthuur			0,00%



kwalificatie (1 = negatief, 5 = positief)

gebouw

gebouwkwaliteit	4	goede gebouwkwaliteit
parkeervoorzieningen	3	redelijke parkeergelegenheid
resterende huurtermijn	5	zeer lange resterende huurtermijn
staat van onderhoud	4	goede staat van onderhoud

lokatie

macro lokatie	5	uitstekende macro lokatie
micro lokatie	4	goede micro lokatie
verhuurbaarheid	3	gemiddelde verhuurbaarheid
beleggingsmarkt	4	actieve beleggingsmarkt
verkoopbaarheid	4	goede verkoopbaarheid

cashflow

resultaten

erfpachtcorrectie	n.v.t.
overige additionele correcties	€ 0

kapitalisatiemethode

net yield op zekere inkomsten	5,90%
resultaat kapitalisatiemethode v.o.n.	€ 3.538.055
resultaat kapitalisatiemethode k.k.	€ 3.306.594

discounted cashflow methode

IRR (internal rate of return)	7,35%
resultaat DCF methode v.o.n.	€ 3.549.135
resultaat DCF methode k.k.	€ 3.316.949

opmerkingen

gebouw

overig

SWOT-analyse

sterktes
- recent gerenoveerd
- volledig verhuurd
- lange looptijd

zwaktes
- weinig/beperkt parkeren
-
-

kansen
- voorkant gebouw erbij kopen
-
-

bedreigingen
- alternatieve aanwendbaarheid beperkt
-
-

marktwaarde

netto aanvangsrendementen (netto huurprijs / waarde v.o.n.)

NAR op HP	5,73%	multiplier op HP	17,44
NAR op MH	6,55%	multiplier op MH	15,27

bruto aanvangsrendementen (bruto huurprijs / waarde k.k.)

BAR op HP	6,65%	multiplier op HP	14,96
BAR op MH	7,56%	multiplier op MH	13,23

waarde v.o.n.	€ 2.297 /m²	**€ 3.543.595**
aankoopkosten		7,00%
waarde k.k. voor afronding	€ 2.146 /m²	**€ 3.311.771**
afrondingsfactor		4
marktwaarde k.k. (afgerond)		**€ 3.310.000**

bestandnaam: 11440c01
printdatum: 9-6-2017

pagina 1 van 7

© Jones Lang LaSalle BV
Valuation Advisory - taxversie ab

14 | Taxatierapport | Object Haren

Onderstaand taxatierapport heeft betrekking op Object Haren en vervangt bijlage H bij het Prospectus.

KroesePaternotte

Taxatierapport inzake Anjerplein 31, Haren

Opdrachtgever	:	Duinwelde Investeringen N.V.
Datum opdracht	:	5 juli 2017
Datum inspectie	:	10 juli 2017
Waardepeildatum	:	10 juli 2017
Rapportage datum	:	13 juli 2017
Taxateurs	:	drs. B.M. Bakker MSRE MRICS RICS Registered Valuer E.C. Berger RT

1

KroesePaternotte

Taxatie en Rapportage

Waardering

Op basis van de in dit taxatierapport gedefinieerde uitgangspunten zijn wij van mening dat aan het onderhavige object de volgende waarde kan worden toegekend:

Marktwaarde per 10 juli 2017, kosten koper

Haren, Anjerplein 31 € 3.200.000,--

(zegge: drie miljoen tweehonderdduizend euro)

Rapportage

De taxatie rapportage is opgesteld in het standaard KroesePaternotte model, bestaande uit o.a. de gehanteerde (bijzondere) uitgangspunten, beperkte object- , locatie- en marktomschrijving en de waardering. De gehanteerde rekenmodellen (BAR NAR en/of DCF) zijn interne modellen van onze organisatie.

KroesePaternotte en taxateurs

Interne kwaliteitsbewaking

KroesePaternotte is RICS regulated en onderdeel van onze dienstverlening is een klachtenafhandeling procedure overeenkomstig de eisen die RICS stelt aan haar leden. Een kopie hiervan is op verzoek beschikbaar. KroesePaternotte heeft een interne kwaliteitsbewaking op basis van ISAE 3402 Type II, de klachtenafhandeling is hierin vastgelegd. De taxateurs volgen de Reglementen voor Bedrijfsmatig Vastgoed van de stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), waarin minimale vereisten zijn gesteld aan de waardering en de rapportage. Deze reglementen richt zich op de gecertificeerde taxateur welke onder het tuchtrecht en onder toezicht van de NRVT staat. In geval van een klacht van een cliënt is het tuchtrecht van de NRVT van toepassing. Het tuchtcollege van het NRVT toetst exclusief de NRVT regelementen. Daarnaast is KroesePaternotte lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Met betrekking tot onze werkzaamheden gelden de algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. Indien u dit op prijs stelt kunnen wij u deze voorwaarden doen toekomen. KroesePaternotte is tevens RICS gereguleerd, wat inhoud dat wij handelen naar de normen van de RICS in termen van gedrag, professionaliteit en ethiek.

ISAE 3402 Type II

Onze organisatie is in het bezit van een ISAE 3402 Type II verklaring. Hierdoor bieden wij aan opdrachtgevers een hoge mate van controle, structuur en risicobeheersing inzake het taxatieproces, Chinese Walls en de uitgevoerde waarderingen.

Leden van de maatschap: K.G. Bossem BV., J. Kroese BV. (lid NVM), P. Paternotte BV., M. Klaassen BV., W.P. Schut BV., K.J. Dijkstra BV. (lid NVM), J. Odekerken BV., S. Schamann BV. en G. Polak BV.
Alle informatie is geheim en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. De gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kan geen enkele aansprakelijkheid aanvaard worden.

KroesePaternotte

Adres:	Anjerplein 31
Plaats:	Haren

KAPITALISATIE METHODE (BAR / NAR)

Unit	Huis nr.	Huurder (Gebruiker)	Front (m)	Oppervlakte (m²) BG	KLD	1e	2e	3e	4e	Herzieningshuurwaarde (€/ m²/ jaar) BG	KLD	1e	2e	3e	4e	Herzienings-huurwaarde	Huurinkomsten	Markthuur
1	31	Jumbo Supermarkten Vastgoed B.V.	n.v.t.	1.678						140						€ 234.920	€ 215.024	€ 251.700
2																€ 0	€ 0	€ 0
3																€ 0	€ 0	€ 0
4																€ 0	€ 0	€ 0
												TOTAAL				€ 234.920	€ 215.024	€ 251.700
												Overige Inkomsten				€ 0	€ 0	€ 0
												Totaal Bruto Inkomsten				**€ 234.920**	**€ 215.024**	**€ 251.700**

Exploitatiekosten winkels	**9,7%**
Erfpachtcanon	€ 0
Totale Exploitatiekosten	€ 24.394
Netto Huurinkomsten winkels	€ 190.629
Winkelruimte	
BAR V.O.N. (HI)	6,28%
Bruto factor K.K. (HI)	14,87
BAR V.O.N. (HI + MH Leeg)	6,28%
Bruto factor K.K. (HI + MH Leeg)	14,87
NAR V.O.N. (berekend o.b.v. HI)	5,57%
Woonruimte	
Bruto factor K.K. (HI + MH Leeg)	0,00
Totaal	
BAR V.O.N. (HI)	6,28%
Bruto factor K.K. (HI)	14,87
BAR V.O.N. (HI + MH Leeg)	6,28%
Bruto factor K.K. (HI + MH Leeg)	14,87
Markthuur leeg winkels	€ 0
Markthuur leeg woningen	€ 0

Netto Huurwaarde winkels			€ 210.526
Netto aanvangsrendement (V.O.N.)		**5,85%**	€ 3.598.729
Contante Waarde	Huurverschil		-€ 176.886
Leegstandsperiode	0	maanden	€ 0
Verhuurkosten	15%	MH Leegstand	€ 0
Huurkortingen	0	maanden	€ 0
Reservering afkoop erfpacht			€ 0
Incentives			€ 0
Marktwaarde winkelruimte V.O.N.			€ 3.421.843
Kosten Koper winkelruimte			
Overdrachtsbelasting		6,00%	-€ 191.879
Notaris- en kadasterkosten		1,00%	-€ 31.980
Totaal Kosten Koper			-€ 223.859
Marktwaarde winkelruimte K.K.			€ 3.197.984
Marktwaarde woonruimte K.K.			€ 0
Marktwaarde K.K.			€ 3.197.984
Afgerond :			**€ 3.200.000**

15 | Taxatierapport | Object Leiden

Onderstaand taxatierapport heeft betrekking op Object Leiden en vervangt bijlage I bij het Prospectus.

Waardebrief

savills

Adres	: Kooiplein DG 5AB
Plaats	: Leiden
Rapportdatum	: 09-08-2017
Waardepeildatum	: 18-07-2017
Inspectiedatum	: 18-07-2017
Geïnspecteerd door	: mr. M. Onderstal MSRE MRICS RT
Doel van de taxatie	: Balansdoeleinden
Verwijzing opdrachtbrief	: Opdrachtbevestiging van 18-7-2017

Naast deze waardebrief ontvangt u tevens de uitgangspunten die van toepassing zijn op deze waardering en het taxatierapport met bijlagen.

Voor de waardering hebben wij aangenomen dat er geen veranderingen aan het object zijn opgetreden tussen de inspectiedatum en de waardedatum of tussen de waardedatum en het moment van rapportage.

Marktwaarde

Bij de waardering hebben wij het waardebegrip 'marktwaarde' gehanteerd.

Definitie marktwaarde:
'Het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.'
Met inachtneming van het bovenstaande en de inhoud van het taxatierapport hebben wij per 18 juli 2017 de volgende waarde aan het object toegekend:

€ 8.150.000 k.k.

(acht miljoen honderdvijftigduizend euro kosten koper)

mr. Martijn Onderstal MSRE MRICS RT
RICS Registered Valuer
Savills Taxaties

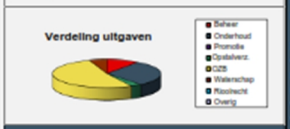
I.M.S.A. Schipper-Griekspoor RT
Savills Taxaties

Blad 2

WAARDERINGSOVERZICHT

savills

Opdrachtgever	Duinwelde Investeringen N.V.
Object	Winkelcentrum
Adres	Kooiplein DG 5AB
Plaats	Leiden
Objectnummer	05200
Taxatiedatum	18-7-2017
Oppervlakte vvo (m²)	3.303
Oppervlakte bvo (m²)	3.477
Inkomsten	
Huurprijs (incl. leegst.)	573.973
Markthuur	575.566
Gem.rest.huurterm.(jr)	8,37
Leegstandspercentage	0,00%
Uitgaven	
Beheer	5.740
Onderhoud	17.365
Promotie	0
Opstalverzekering	1.893
OZB	30.544
Waterschap	3.054
Rioolrecht	0
Overig	0
Totaal	58.947
Uitgaven (% van MH)	10,24%
Correcties	
Erfpacht NCW canon	0
Erfpacht NCW afkoop	0
Achterstallig onderhoud	0
BTW-correcties	0
Huurkorting Eazy Hair Holland	-7.006
Overig	-4.102



Kapitalisatieberekening	
Gem. inflatie (5 jaar)	1,68%
Discontovoet correcties	7,00%
NAR op markthuur	6,25%
Waarde von	8.717.844
Waarde kk	8.147.518
NAR	5,91%
BAR von	6,58%
BAR kk	7,04%
Kasstroomberekening	
Gem. inflatie (20 jaar)	1,53%
Huurwaardegroei	1,00%
Discontovoet	6,34%
Waarde von	8.721.455
Waarde kk	8.150.893
NAR	5,91%
BAR von	6,58%
BAR kk	7,04%
Gerapporteerde waarden	
Waarde von	8.719.650
Koperskosten	7,00%
Waarde kk voor afronding	8.149.205
Afronding	4
Waarde kk	**8.150.000**
NAR	**5,91%**
BAR von	**6,58%**
BAR kk	**7,04%**
BAR kk op markthuur	**7,06%**
IRR	**6,34%**

Bestandsnaam: 05200-01
© Savills Taxaties

Blad 14

Printdatum: 9-8-2017