

PROSPECTUS

DUINWEIDE

Woningen

8 oktober 2018



DUINWEIDE

Investerings NV



DUINWEIDE *Woningen*





1 Samenvatting	6
2 Risico's	22
3 Definities	30
4 Emissie en deelname	36
5 Groeidoelstelling en beleggingskader	40
6 Marktkenmerken	42
7 Vastgoedportefeuille	44
8 Financieel rendement	48
9 Fiscale aspecten	66
10 Juridische aspecten en structuur	70
11 Over Duinweide	83
12 Waarderingsgrondslagen	86
13 Gegevens betrokken partijen	88
14 Overige informatie	89
15 Belangrijke Informatie	90
A Statuten van het Fonds	92
B Administratievoorwaarden	103
C Statuten van het Administratiekantoor	120
D Management- en beheerovereenkomst	127
E Onderzoeksrapport Accountant	137



1 | SAMENVATTING

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

Deze samenvatting is opgebouwd uit informatieverplichtingen die worden aangeduid met “elementen”. Deze elementen zijn genummerd in de afdelingen A - E (A.1 - E.7) van deze samenvatting.

Deze samenvatting bevat alle elementen waar het van vereist is die op te nemen in een samenvatting voor de onderhavige effecten en uitgevende instelling. Omdat sommige elementen niet zijn vereist om genoemd te worden, kunnen er hiaten zijn in de (opvolgende) nummering van de elementen.

In het geval het is vereist dat een element wordt opgenomen in de samenvatting vanwege het type van de effecten en de uitgevende instelling, kan het voorkomen dat geen relevante informatie kan worden gegeven met betrekking tot dat element. In dat geval is een korte beschrijving van het element opgenomen met de toevoeging “niet van toepassing”.

Afdeling A — Inleiding en waarschuwingen

A.1 Waarschuwing

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus.

Iedere beslissing om in Certificaten van het Fonds (Duinweide Woningen BV) te beleggen moet zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Prospectus door de belegger. Iedere belegger is zelf verantwoordelijk voor zijn beleggingsbeslissing.

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

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

A.2 Toestemming en voorwaarden voor het gebruik van het Prospectus

De Beheerder verleent toestemming aan Plaatsingskantoren voor het gebruik van het Prospectus bij hun activiteiten in de verkoop van de Certificaten.

De aanbiedingsperiode waarin verdere verkoop van Certificaten door Plaatsingskantoren kan plaatsvinden, geldt gedurende de geldigheid van het Prospectus.

Aan de toestemming zijn geen andere voorwaarden verbonden die relevant zijn voor het gebruik van het Prospectus.

Plaatsingskantoren die het Prospectus gebruiken zijn verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbieding te verstrekken.

Afdeling B — Uitgevende instelling

B.1 Officiële en handelsnaam

De officiële naam en handelsnaam van de uitgevende instelling (het Fonds) is Duinweide Woningen BV.

B.2 Vestigingsplaats, rechtsvorm, toepasselijke wetgeving en land van oprichting

Het Fonds is statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn (Nederland) met adres Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn.

Het Fonds is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht.

B.3 Belangrijkste activiteiten

De doelstelling van het Fonds is het beleggen van haar vermogen, teneinde de Certificaathouders in de opbrengst hiervan te doen delen, met inachtneming van de eisen voortvloeiend uit de status van Fiscale Beleggingsinstelling. Om haar doelstelling te bereiken zal het Fonds haar vermogen beleggen conform het Beleggingskader en kent het Fonds een groeidoelstelling ten behoeve van de risicospreiding. Het Fonds zal in beginsel volledig in woningen beleggen.

B.4 Tendensen

Het Fonds belegt in Nederlandse verhuurde woningen. Vanaf het hoogtepunt in 2008 heeft de Nederlandse woningmarkt een aanzienlijke prijscorrectie meegemaakt. Sinds het tweede semester van 2013 is het economisch herstel van Nederland ingezet. Daarmee is ook het consumentenvertrouwen en het herstel van de woningmarkt ingezet en wordt het hoogtepunt van 2008 langzaam weer benaderd.

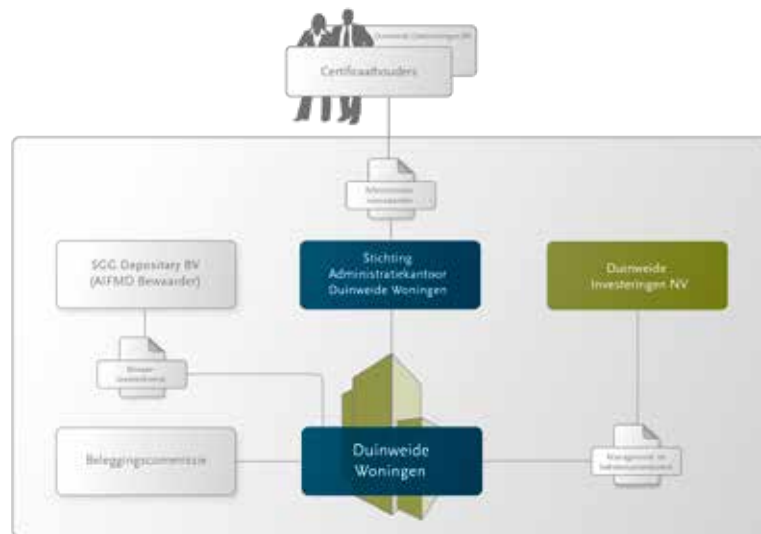
Naast deze (particuliere) markt voor koopwoningen, bestaat er ook een markt voor huurwoningen. Ook de huursector kenmerkt zich op dit moment door tekorten. Met name naar middeldure huurwoningen — dat zijn woningen met een huur tussen de EUR 710 en EUR 1.000 per maand — is veel vraag. Een grote groep mensen is aangewezen op deze markt.

De vraag naar huurwoningen is in zijn algemeenheid minder conjunctuur gevoelig dan de vraag naar koopwoningen. De particuliere vraag naar kwalitatieve huurwoningen wordt namelijk minder negatief beïnvloed door macro-economische factoren zoals renteontwikkelingen, het financieringsbeleid van banken en politieke besluiten inzake bijvoorbeeld de hypotheekrenteaftrek of leennormen.

Doordat de vraag onder investeerders naar courante huurwoningen groter is dan het aanbod, zullen de woningprijzen (beperkt) verder stijgen. Het aanvangsrendement neemt hierdoor af. Investeerders wijken hierdoor vaker uit naar buitenrandstedelijke gebieden.

B.5 **Groep**

In onderstaande figuur is de structuur van het Fonds weergegeven.



Alle aandelen in het Fonds worden gehouden door Stichting Administratiekantoor Duinweide Woningen (het “Administratiekantoor”) en zijn door haar gecertificeerd, waarbij de Certificaten door het Administratiekantoor worden uitgegeven aan Certificaathouders.

Duinweide Investerings NV (de “Beheerder”) treedt op als aanbieder van de Certificaten, Beheerder en bestuurder van het Fonds en bestuurder van het Administratiekantoor.

B.6 **Houders van belangen in het Fonds en stemrecht**

Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het Fonds (zullen) bezitten die krachtens Nederlands recht zouden moeten worden aangemeld. Vanwege de FBI-status van het Fonds zal geen enkel lichaam waarvan de winst is onderworpen aan belasting (dan wel twee of meer zodanig(e) lichaam of lichamen die met elkaar verbonden zijn) meer dan 45% van de Certificaten bezitten. Daarnaast zal geen enkele natuurlijke persoon meer dan 25% van de Certificaten bezitten.

B.7 Belangrijke historische financiële informatie

Het Fonds is opgericht op 26 september 2017. Er is een Jaarrekening opgesteld en door de accountant gecontroleerd over het eerste boekjaar, betreffende de periode van 26 september 2017 tot en met 30 juni 2018. Deze jaarrekening wordt geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van het Prospectus. Gedurende dit eerste boekjaar heeft het Fonds Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden en Object Helmond verworven, en is hiertoe Financieringen aangegaan. Daarnaast is de aankoop van deze Objecten medegefinancierd met een door Duinweide Deelnemingen verstrekte lening van EUR 6.300.000. De opbrengsten en kosten uit de exploitatie van deze Objecten zijn vanaf het moment van aankoop in de jaarrekening verwerkt. In de periode na balansdatum tot op datum van dit Prospectus hebben zich geen significante veranderingen in de financiële situatie voorgedaan.

Balans

		30 juni 2018
Activa		
Beleggingen		
Beleggingen in terreinen en gebouwen	19.996.051	
		19.996.051
Vorderingen		
Overige vorderingen	6.061	
Overlopende activa	63.022	
		69.083
Liquide middelen		82.449
Totaal activa		20.147.583
Passiva		
Eigen vermogen		
Geplaatst kapitaal	250	
Agioreserve	4.750	
Overige reserves	-	
		5.000
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	13.432.500	
		13.432.500
Kortlopende schulden		
Overige schulden	6.349	
Schulden aan groepsmaatschappijen	6.372.753	
Overlopende passiva	330.981	
		6.710.083
Totaal passiva		20.147.583

Winst en verliesrekening

26-09-2017 t/m 30-06-2018

Opbrengsten uit beleggingen	
in terreinen en gebouwen	281.187
Overige bedrijfsopbrengsten	80
Som der bedrijfsopbrengsten	281.267
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	65.174
Beheerskosten en rentelasten	215.321
Som der bedrijfslasten	280.495
Resultaat voor belastingen	772
Belastingen	-
Resultaat na belastingen	772

B.8 **Belangrijke pro forma financiële informatie** Niet van toepassing.

B.9 **Prognose**

Het Fonds is een groeifonds. Dit betekent dat gedurende de looptijd van het Fonds meerdere vastgoedobjecten worden aangekocht. Met de opbrengst van deze eerste Emissie zal het Fonds met inachtneming van het Beleggingskader in de 12 maanden na de datum van dit Prospectus, haar eerste objecten financieren. De objecten waarmee het Fonds aanvangt zijn: Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden en Object Helmond. Met welke objecten het Fonds haar beleggingsportefeuille verder uitbreidt is ten tijde van de datum van dit Prospectus nog niet bekend.

Het rendement van het Fonds is 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 Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden en Object Helmond, en de nog aan te kopen Objecten, uitgaande van een fictieve exploitatiefase door het Fonds van tien jaar en vervolgens verkoop van deze Objecten. Deze berekening is opgenomen in hoofdstuk 8. De rendementen zijn berekend uitgaande van een Emissieprijs van EUR 5.000 per Certificaat, exclusief 1,5% Emissievergoeding.

Dit leidt tot een geprognosticeerd gemiddeld Direct rendement van 5,0% per jaar en een Totaal rendement van 6,2% per jaar.

B.10 **Voorbehoud in de afgifte van verklaring betreffende historische financiële informatie** Er is door de controlerend accountant geen voorbehoud gemaakt bij de afgifte van de verklaring betreffende de historische financiële informatie van het Fonds.

B.11 **Werkkapitaal** De Beheerder verklaart dat, naar haar oordeel, het werkkapitaal van het Fonds voor de komende 12 maanden toereikend zal zijn om aan haar huidige behoeften te voldoen.

B.31 **Uitgevende instelling van aandelen** De uitgevende instelling van de aandelen is het Fonds zelf, zijnde Duinweide Woningen BV.

B.32	Uitgevende instelling van de Certificaten van aandelen	Alle aandelen in het Fonds worden gehouden door het Administratiekantoor en worden door haar gecertificeerd, waarbij de Certificaten en Deelcertificaten door het Administratiekantoor worden uitgegeven aan Certificaathouders. Certificaten en Deelcertificaten zijn niet royeerbaar, wat wil zeggen dat zij niet door een Certificaathouder om te zetten zijn in aandelen. De Administratievoorwaarden zijn als Bijlage B opgenomen in dit Prospectus. Het Administratiekantoor is een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, met adres Henry Dunantweg 15.
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 EUR 125 miljoen. Deze groeidoelstelling is afhankelijk van de marktomstandigheden en kan telkens bij een nieuwe Emissie worden bijgesteld. De kenmerken van dit Beleggingskader zijn als volgt: - Het Fonds belegt in nieuw te verhuren of verhuurde, juridisch gesplitste of splitsbare, woningen (inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen); - Het Fonds belegt uitsluitend in woningen die in Nederland zijn gelegen; - Het Fonds belegt niet in woningen die zijn gelegen in de door de rijksoverheid aangegeven krimpggebieden en anticeergebieden. Dit zijn regio's die kampen met bevolkingsdaling; - De woningen zijn bij aankoop door het Fonds gemiddeld niet ouder dan 15 jaar; - Het aantal gereguleerde woningen mag niet meer dan 20% van het totaal aantal woningen in het Fonds bedragen; - Het Fonds beoogt voor bestaande woningen door middel van verduurzaming een zo laag mogelijke (0,8 of lager) EPC-waarde (energieprestatiecoëfficiënt) te realiseren; - De aan te kopen woningen dienen bij te dragen aan het gemiddeld Direct rendement met een minimum van 4,0%, geprognoseerd over een periode van 10 jaar; - Een Object mag voor maximaal 60% exclusief de Kosten koper (op basis van getaxeerde waarde) gefinancierd worden met vreemd vermogen, met dien verstande dat tot 1 december 2018 van dit maximale percentage mag worden afgeweken; - Verkopen van individuele woningen (uitponden) kunnen zonder advies van de Beleggingscommissie worden verkocht, mits dit valt binnen het Uitpondplan en indien het Fonds beschikt over een maximaal één jaar oude onafhankelijke taxatie; - Het uitponden van woningen mag er niet toe leiden dat het gemiddelde Direct rendement van het Fonds lager wordt dan het op dat moment gerealiseerd gemiddeld Direct rendement; - Verkoop van een Object kan alleen na advies van de Beleggingscommissie; - Maximaal 5% van de totale brutohuuropbrengst van het Fonds mag voortkomen uit huuropbrengsten van niet-residentieel vastgoed; - Voor maximaal 10% kan worden afgeweken van dit Beleggingskader indien de investeringspropositie van de woningen naar mening van de Beheerder zodanig kansrijk is, dat het een goede aanvulling vormt op de bestaande portefeuille. De Beheerder kan hiervoor advies inwinnen bij de Beleggingscommissie.
B.35	Grenswaarde vreemd vermogen	Het Fonds heeft de status van FBI (Fiscale Beleggingsinstelling). Als één van de voorwaarden voor deze status geldt dat maximaal 60% van de fiscale boekwaarde van een Object met vreemd vermogen mag worden gefinancierd. De Beheerder heeft in het Beleggingskader opgenomen dat bij aankoop de Objecten gefinancierd worden met een LTV van maximaal 60% van de getaxeerde waarde van het betreffende Object, met dien verstande dat met de Financier en de Belastingdienst is overeengekomen dat tot 1 december 2018 van dit maximale percentage mag worden afgeweken. Als financieringslimiet voor het Fonds geldt dus de laagste van deze twee grenswaarden.

B.36	Toezicht op het Fonds	Het Fonds is een alternatieve beleggingsinstelling (abi) in de zin van de Wft. De AFM heeft aan Duinweide Investerings NV een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:65 Wft. Op grond van deze vergunning is het de Beheerder toegestaan op te treden als Beheerder van het Fonds en mogen de Certificaten worden aangeboden. Zowel het Fonds als de Beheerder staan onder doorlopend toezicht van de AFM (gedragstoezicht) en DNB (prudentieel toezicht).
B.37	Beleggersprofiel	Het in het Prospectus beschreven 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 residentieel vastgoed (woningen). 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. Deelname in het Fonds is mogelijk vanaf EUR 10.000, uitbreiding met lagere bedragen is mogelijk.
B.38	Meer dan 20% van de bruto-activa belegd in of geleend aan – of afhankelijk van – een derde	Niet van toepassing, het Fonds belegt uitsluitend rechtstreeks in Objecten.
B.39	Meer dan 40% van de bruto activa belegd in een andere beleggingsinstelling	Niet van toepassing, het Fonds belegt uitsluitend rechtstreeks in Objecten.

B.40 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 een jaarlijkse vergoeding van 2,5% (exclusief Btw) over de gefactureerde huursom (exclusief servicekosten) van de Objecten;
- voor het Fondsbeheer een jaarlijkse vergoeding van 2,5% (vrijgesteld van 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 Selectie- en structureringsvergoeding van 2,75% (vrijgesteld van Btw) over de Aankoopprijs van de Objecten. Deze vergoeding is opgebouwd uit 1,75% voor de verrichte selectie- en initiatiewerkzaamheden en het structureren binnen het Fonds en 1,0% voor het risico dat de Beheerder loopt gedurende het aankoopproces van het te verwerven object;
- voor de Marketing- en Prospectuskosten 0,15% (vrijgesteld van Btw) over de Aankoopprijs van de Objecten;
- bij verkoop en levering (van een gedeelte) van een of meerdere Objecten een vergoeding voor de verkoopbegeleiding van 1,25% (vrijgesteld van 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% (vrijgesteld van Btw) over het Netto-verkoopresultaat;
- bij Emissie van Certificaten 1,5% Emissievergoeding over de Emissieprijs (vrijgesteld van Btw), zijnde bij een Emissieprijs van EUR 5.000 per Certificaat EUR 75 per Certificaat.

De Bewaarder ontvangt voor haar Bewaardiensten jaarlijks (a) een vaste vergoeding van EUR 8.950 (exclusief Btw) en (b) een variabele vergoeding van 0,2 promille over de waarde van de Objecten.

Het Fonds betaalt een vergoeding voor het aanbrengen van Certificaathouders. Deze vergoeding bedraagt 3% (vrijgesteld van Btw) over de Emissieprijs. Deze vergoeding wordt aan het betreffende Plaatsingskantoor betaald dan wel aan de Beheerder indien een Certificaathouder niet via een Plaatsingskantoor is aangebracht.

De Beheerder betaalt aan SGG Financial Services B.V. (de Administrateur) voor haar diensten ten behoeve van de Certificaten administratie. Deze kosten bevatten een jaarlijkse vaste vergoeding van EUR 2.750.

Daarnaast ontvangt de Administrateur per investeerder in een van de door de Beheerder beheerde fondsen een jaarlijkse maximale vergoeding van EUR 50 per investeerder, met een minimum van in totaal EUR 3.500. Deze kosten die betrekking hebben op de Certificaathouders in het Fonds zullen door de Beheerder voor 50% bij het Fonds in rekening worden gebracht.

Een interne of externe makelaar, die namens de Beheerder de aankoop van Objecten begeleidt, ontvangt hiervoor een vergoeding gelijk aan het hoogste van (a) maximaal 1,0% van de aankoopprijs van het Object of (b) de daadwerkelijke kosten van een externe makelaar.

Indien de door de Beheerder in rekening gebrachte vergoeding vrijgesteld is van Btw, wordt de vergoeding verhoogd met een compensatie voor Btw die in eerdere schakels niet in aftrek kan worden gebracht.

B.41 Beheerder en Bewaarder en hun toezichtrechtelijke positie

De Beheerder (Duinweide Investerings NV) treedt op als beheerder van het Fonds. De AFM heeft de Beheerder een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:65 Wft. Op grond van deze vergunning is het de Beheerder toegestaan op te treden als beheerder van het Fonds.

De Bewaarder (SGG Depositary BV) treedt op als bewaarder van het Fonds.

De bestuurders van de Beheerder zijn in het kader van het verstrekken van bedoelde vergunning door de AFM getoetst op betrouwbaarheid en geschiktheid. De personen die het beleid van de Bewaarder bepalen zijn door de AFM getoetst op betrouwbaarheid.

De Beheerder en de Bewaarder staan onder doorlopend toezicht van de AFM (gedragstoezicht) en DNB (prudentieel toezicht).

B.42 Intrinsieke waarde en handelswaarde

De Intrinsieke waarde wordt tweemaal per jaar bepaald en gepubliceerd in het (half)Jaarverslag van het Fonds.

De Beheerder stelt maandelijks de Handelskoers van een Certificaat vast en publiceert die op de Website. Het doel van de Handelskoers is om een (indicatie van de) waarde van een Certificaat te geven ten behoeve van de handel op de secundaire markt van de Certificaten.

B.43	Master/feeder constructie	Niet van toepassing, het Fonds belegt niet in andere beleggingsinstellingen.
B.44	Financiële overzichten	Er is een jaarrekening opgesteld over het eerste boekjaar, betreffende de periode van 26 september 2017 tot en met 30 juni 2018. Deze jaarrekening wordt geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van het Prospectus.
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 EUR 125 miljoen. Deze groeidoelstelling is afhankelijk van de marktomstandigheden en kan telkens bij een nieuwe Emissie worden bijgesteld. De beleggingsportefeuille zal enkel bestaan uit woningen welke in Nederland zijn gelegen. De aanvangsportefeuille van het Fonds zal bestaan uit: • Object Den Bosch (20 woningen onderdeel uitmakend van het wooncomplex Beeckendaal gelegen in de wijk De Haverleij te Den Bosch) • Object Zaltbommel (37 woningen onderdeel uitmakend van een wooncomplex gelegen aan het Fiep Westendorp-plein te Zaltbommel) • Object Leiden (25 in woningen gelegen in Leiden Noord gelegen aan de Bernhardstraat en Filipsburgstraat); en • Object Helmond (13 woningen gelegen aan de Schoolstraat te Helmond).
B.46	Meest recente intrinsieke waarde	De intrinsieke waarde van een Certificaat per 30 juni 2018 bedraagt EUR 5.000, niet rekening houdend met de Initiatiekosten die na aanvang van deze Emissie aan het Fonds in rekening zullen worden gebracht.

Afdeling C – Effecten

C.1	Type en categorie effecten	De Certificaten zijn certificaten van aandelen in het kapitaal van het Fonds. De Certificaten luiden op naam.
C.2	Munteenheid	De Certificaten, alsmede de onderliggende aandelen, luiden in euro.
C.3	Aantal Certificaten en nominale waarde	Het kapitaal van het Fonds is verdeeld in aandelen met een nominale waarde van tweehonderdvijftig euro (EUR 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 eerste Emissie zullen naar verwachting 6.038 aandelen en daarmee corresponderende Certificaten zijn uitgegeven. Het is mogelijk om een fractie(s) van een Certificaat te houden in de vorm van Deelcertifica(a)t(en). Deelcertificaten zijn Certificaten die door gezamenlijke deelgenoten in gemeenschap worden gehouden. Met gebruikmaking van het administratieplatform van de Administrateur kunnen beleggers zich inschrijven voor een bepaald bedrag i.p.v. voor een aantal certificaten. Wel geldt nog steeds de minimale inleg per belegger van EUR 10.000. De nominale waarde van het onderliggende aandeel waarvoor een Certificaat wordt uitgegeven is EUR 250. Eén Deelcertificaat vertegenwoordigt een/vijfentwintigduizendste (1/25.000) deel van een Certificaat. en de nominale waarde van een Deelcertificaat is derhalve één eurocent. Beleggers kunnen derhalve mee variëren in de bedragen waarvoor zij inleggen en de administratie is eenvoudiger na de eerste emissie, omdat de Handelskoers zal gaan afwijken van EUR 5.000.

C.4	Rechten verbonden aan Certificaten	Alle aandelen worden gehouden door het Administratiekantoor en worden door haar gecertificeerd, waarbij de (niet royeerbare) Certificaten door het Administratiekantoor worden toegekend aan Certificaathouders. Elk Certificaat geeft recht op een evenredig aandeel in het vermogen van het Fonds, hetgeen betekent dat het resultaat van het Fonds (na aftrek van de Exploitatiekosten en de performance fee) ten goede komt van de Certificaathouders. Certificaathouders dragen niet verder bij in het verlies van het Fonds dan tot het bedrag van hun inleg. Op initiatief van de Beheerder kan een Certificaathoudersvergadering bijeengeroepen worden. Een Certificaathoudersvergadering wordt ook bijeengeroepen, zodra een of meer Certificaathouders, gerechtigd tot het uitbrengen van ten minste 10% van het totaal aantal stemmen dat kan worden uitgebracht, dit schriftelijk onder mededeling van de te behandelen onderwerpen, aan de Beheerder verzoeken. De Administratievoorwaarden kunnen uitsluitend worden gewijzigd door een besluit van de Certificaathoudersvergadering op voorstel van de Beheerder. Besluiten van de Certificaathoudersvergadering worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen. Elk Certificaat geeft recht op één (1) stem in de Certificaathoudersvergadering. Aan een Deelcertificaat is géén stemrecht verbonden. De Gerechtigde brengt stem uit op de Gemeenschaps-certificaten. In de Administratievoorwaarden is geen lijst van bestuursbesluiten opgenomen die moeten worden goedgekeurd door de Certificaathoudersvergadering. Wel dient de Beheerder voordat zij besluit: (i) tot gehele decertificering van de door het Administratiekantoor gehouden aandelen, (ii) tot wijziging van de statuten van het Administratiekantoor (iii) tot ontbinding van het Administratiekantoor; en (iv) in haar hoedanigheid van enig aandeelhouder van het Fonds, tot ontbinding van het Fonds, wijziging van de statuten van het Fonds of fusie of splitsing van het Fonds, eerst de Certificaathoudersvergadering bijeen te roepen en een toelichting te geven op het voorgenomen besluit. Naast de Certificaathoudersvergadering wordt door de Beheerder jaarlijks een jaarvergadering bijeengeroepen voor Certificaathouders die ten minste 20 Certificaten houden. Deze vergadering van Certificaathouders met ten minste 20 Certificaten mogen ook twee leden van de Beleggingscommissie benoemen.
C.5	Beperkingen in vrije overdraagbaarheid Certificaten	Het Fonds is een closed-end beleggingsmaatschappij (een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid) met verhandelbare Certificaten opgericht naar Nederlands recht. Het Fonds is niet beursgenoteerd; de Certificaten en Deelcertificaten zijn echter wel verhandelbaar. Het is de Beheerder toegestaan zelf direct of indirect, maar in geen geval verplicht, Certificaten of Deelcertificaten te verwerven. Certificaten en Deelcertificaten kunnen met goedkeuring van de Beheerder worden overgedragen overeenkomstig de blokkeringsregeling als vermeld in de Statuten. De Beheerder zal géén goedkeuring verlenen indien de Beheerder van mening is dat: (i) uitgifte en/of levering strijdig is met het Nederlands Recht; (ii) vaststelling van de identiteit van de aspirant Certificaathouder onvoldoende en/of onvolledig is (hierbij is de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) uitgangspunt); (iii) in redelijkheid kan worden verwacht dat levering van Certificaten of Deelcertificaten tot gevolg zal hebben dat de belangen van de bestaande Certificaathouders onevenredig worden geschaad; en (iv) aan een FBI gestelde eisen niet meer wordt voldaan in verband met de eigendomsverhoudingen. Aan de overdraagbaarheid van de Certificaten en Deelcertificaten zijn in voormelde blokkeringsregeling ook nadere eisen gesteld die samenhangen met het behoud van de FBI-status. De verkoper en koper dienen zich voorts te houden aan de statutaire en wettelijke bepalingen hieromtrent. Levering van Certificaten en Deelcertificaten gebeurt middels een onderhandse akte waarbij partijen gebruik dienen te maken van het format zoals opgenomen in Mijn Duinweide.
C.6	Geen beursnotering	De aandelen in het Fonds, de Certificaten en de Deelcertificaten zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd.

C.7	Dividendbeleid	Het Fonds heeft de verplichting haar exploitatieresultaat binnen 8 maanden na afloop van het boekjaar uit te keren. Het Fonds zal ieder kwartaal interim Dividend uitkeren op basis van een vooraf vastgesteld percentage. Het slotdividend volgt uiterlijk op 30 november in het daaropvolgende boekjaar, nadat de fiscale uitdelingsverplichting van het boekjaar is berekend en de Jaarrekening is gecontroleerd door de accountant en vastgesteld door de algemene vergadering van het Fonds. Indien de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds dat verlangt, of (fiscale) wet- en regelgeving dat vereist, kan de Beheerder besluiten een lagere Dividenduitkering te doen. De Beheerder is bevoegd het Direct rendement, met inachtneming van de fiscale doorstootverplichting, niet (geheel) uit te keren, maar aan te wenden voor de aankoop van nieuwe objecten of aflossing op de Financiering(en). Een houder van Deelcertificaten heeft recht op het evenredige aandeel van het Dividend op het onderliggende aandeel, bijvoorbeeld een houder van 100 Deelcertificaten heeft recht op 100/25.000 dividend op een aandeel. Het dividend wordt op een uitkeringsmoment uitgekeerd aan de houder van het Certificaat op het moment van uitkering. Bij een overdracht van een Certificaat vóór de datum van dividenduitkering, zal het reeds opgelopen dividend zijn verdisconteerd in de Handelskoers.
C.13	Onderliggende aandelen	Voor informatie over de onderliggende aandelen waarmee de Certificaten corresponderen wordt mede verwezen naar hetgeen is opgenomen in de elementen C.1 tot en met C.7. Het Administratiekantoor kan de door haar ten titel van beheer verkregen onderliggende aandelen niet verpanden of op andere wijze bezwaren en vervreemden, anders dan bij wijze van gehele of gedeeltelijke decertificering door middel van overdracht van de aandelen ten titel van beëindiging van beheer, tegen royerling van de tegen die aandelen toegekende Certificaten.
C.14	Certificaten	Voor informatie over de Certificaten en Deelcertificaten wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen in de elementen C.1., C.2, C.4 en C.5 Het Administratiekantoor is enig aandeelhouder van het Fonds. Het Administratiekantoor oefent alle aan de onderliggende aandelen verbonden rechten uit in de algemene vergadering van het Fonds. Het op de geadmistreerde aandelen verbonden stemrecht wordt door het Administratiekantoor naar eigen inzicht uitgeoefend. Het bestuur van het Administratiekantoor kan een besluit: a. tot gehele decertificering van de onderliggende aandelen; b. tot wijziging van de statuten van het Administratiekantoor; c. tot ontbinding van het Administratiekantoor; d. omtrent het uitbrengen van stem in een algemene vergadering van het Fonds betreffende een voorstel, strekkende tot ontbinding van het Fonds, tot wijziging van de statuten van het Fonds, tot juridische fusie of juridische splitsing van het Fonds, slechts geldig nemen nadat de Certificaathoudersvergadering is bijeengeroepen en het bestuur van het Administratiekantoor in deze vergadering een toelichting heeft gegeven op het voorgenomen besluit. Er zijn geen aan de Certificaten verbonden bank- of andere garanties die ertoe strekken de nakoming van de verplichtingen van de uitgevende instelling te verzekeren.

D.1 Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor uitgevende instelling of de sector

Beleggen in een vastgoedfonds brengt bepaalde risico's met zich mee waaronder het risico van leegstand van de woningen, een hogere (hypotheek)rente bij aankoop van de Objecten dan geprognosticeerd en fluctuaties in de hoogte van de (hypotheek)rente na afloop van de rentevast periode van een Financiering, fluctuaties in de prijzen voor residentieel vastgoed, concentratie in de woningbranche, achterstallig onderhoud, milieu- en politieke risico's. Het Fonds heeft een onbepaalde looptijd. Een belegging in een closed-end vastgoedfonds met een onbepaalde looptijd, vereist een langjarige beleggingshorizon. Daarom dient elke belegger voor zich het risico in te schatten dat verbonden is aan een Fonds dat een onbepaalde looptijd heeft en de beperkingen in de mogelijkheid tot overdracht van de Certificaten (beperkte liquiditeit van de Certificaten); dit kan tot gevolg hebben dat de belegger langer aan deze belegging is gebonden dan verwacht of gewenst is.

D.2 Specifieke risico's Administratiekantoor

Onderstaande risico's hebben specifiek betrekking op het Administratiekantoor.

Governance risico

– de Beheerder is zowel enig bestuurder van het Fonds, als enig bestuurder van het Administratiekantoor, zijnde de enig aandeelhouder van het Fonds en neemt derhalve in die laatstgenoemde hoedanigheid ook de aandeelhoudersbesluiten van het Fonds en zodoende kan de Beheerder uiteindelijk eenzijdig de belangrijke besluiten nemen, zoals ((i) gehele decertificering, (ii) wijziging statuten Administratiekantoor, (iii) ontbinding Administratiekantoor en (iv) ontbinding Fonds, wijziging statuten Fonds of fusie of splitsing van het Fonds

Risico ongelijke behandeling Certificaathouders

– twee leden van de Beleggingscommissie worden gekozen door de vergadering van Certificaathouders die ten minste 20 Certificaten houden. De Certificaathouders met minder dan 20 Certificaten worden voor deze vergadering niet opgeroepen en hebben ook geen stem in deze vergadering en hebben derhalve geen inspraak in de samenstelling van de Beleggingscommissie

– risico dat de Certificaathouders die minder dan 20 Certificaten houden minder informatie over het Fonds ontvangen, omdat zij de jaarvergadering van het Fonds niet mogen bijwonen en daardoor de toelichting van de Beheerder en de in de vergadering eventueel gevoerde discussies alleen in de later toegezonden notulen kunnen teruglezen.

Hacking risico platform Administrateur

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

– Onderdeel van dit platform is het online portal 'Mijn Duinweide'. In de praktijk is ieder online portal kwetsbaar voor digitale aanvallen, waardoor misbruik van data kan ontstaan. Misbruik zou o.a. kunnen resulteren dat uw persoonsgegevens ongewenst in handen kunnen komen van derden of dat derden ongewenste opdrachten namens de investeerder kunnen opgeven. Dit risico is nooit geheel uit te sluiten.

D.4 Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor het Fonds	Onderstaande risico's hebben specifiek betrekking op het Fonds. Financieel- en debiteurenrisico - leegstandsrisico - risico dat een huurder in staat van insolventie geraakt of de huurtermijnen niet (tijdig) kan voldoen - niet-nakoming door huurders van hun financiële verplichtingen kan een negatieve invloed hebben op het Exploitatieresultaat Financierings- en renterisico - het risico op hogere rentelasten dan verwacht - het risico dat een Financier haar hypotheekrecht uitwint bij wanprestatie door het Fonds Herfinancieringsrisico - het risico dat geen herfinanciering kan worden gevonden of slechts tegen minder gunstige voorwaarden Marktrisico - het risico op waardedaling van de Objecten door verslechtering van het economisch klimaat - het risico op daling van de markthuurprijs - het risico op waardedaling van de Objecten door uitzonderlijke marktomstandigheden of ontwikkelingen die niet direct met de Objecten samenhangen - het risico dat de Objecten niet, of niet tegen acceptabele voorwaarden kunnen worden verkocht Bouwtechnisch- en onderhoudsrisico - een Object dat niet goed onderhouden wordt, heeft een negatief effect op de waarde - het risico bestaat dat bij een Object onvoorziene bouwtechnische problemen ontstaan - het risico op vereiste investeringen als gevolg van door overheidswege opgelegde regelgeving betreffende duurzaamheid Inflatierisico - het risico op lagere stijging van de huuropbrengsten als de inflatie in werkelijkheid lager blijkt te zijn dan de in de prognose gehanteerde percentages (gemiddeld 1,85%) - het risico op hogere kosten door hogere inflatie Verkoopwaarde risico - het risico dat door een externe macro-economische factor, zoals de wereldeconomie en de situatie op de Nederlandse vastgoedmarkt een Object wordt verkocht tegen een lagere prijs dan de Aankoopprijs Woningmarkt specifieke risico's - verminderde concurrentie vraagzijde verhuurmarkt door meer aanbod en voordelig eigen woning bezit - risico bestemmingsplanwijziging Uitbreidingsrisico's - het risico dat toekomstig vastgoed van mindere kwaliteit is, grotere of andere risico's kent, of minder renderend is dan de vier objecten die zijn beschreven in hoofdstuk 7 Fiscaal risico - het risico op een belastingclaim en/of acute belastinglast ten gevolge van verlies of het afschaffen van de status van Fiscale Beleggingsinstelling Risico in de wet- en regelgeving - het risico dat wijzigende wet- en regelgeving — bijvoorbeeld betreffende verhuurderheffing of duurzaamheid — de rentabiliteit van het Fonds in nadelige zin beïnvloed
D.5 Voornaamste risico's Certificaten	Onderstaande risico's hebben specifiek betrekking op de Certificaten. Risico beperkte handelbaarheid - het risico dat er onvoldoende vraag is naar Certificaten, waardoor een Certificaathouder zijn Certificaten niet, dan wel niet voor een redelijke prijs, kan verkopen Verwateringsrisico - het risico dat de deelname van Certificaathouders verwatert als gevolg van het uitvoeren van de groei doelstelling van het Fonds.

E.1 Netto-opbrengsten en geschatte kosten van uitgifte	De beoogde opbrengst van de toekenning en levering van Certificaten in deze eerste Emissie zal EUR 30.190.000 bedragen. In dit bedrag zijn de Initiatiekosten begrepen die gemaakt zijn respectievelijk worden in verband met (i) de toekenning en levering van de Certificaten en (ii) de kosten ten behoeve van de aankoop van de Objecten, waaronder begrepen Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden en Object Helmond en nog aan te kopen objecten. Deze hiervoor onder (i) en (ii) vermelde kosten zijn begroot op EUR 3.784.055. De Initiatiekosten bestaan uit adviseurskosten, taxatiekosten, de Selectie- en structureringsvergoeding, marketing en prospectuskosten, Vergoeding Plaatsing, juridische- en toezichtrechtelijke kosten, financieringskosten en niet verrekenbare Btw. Tot de kosten voor de aankoop van de Objecten behoren de Kosten koper, Btw en notariskosten. De netto-opbrengst van de van de uitgifte en levering van de Certificaten wordt geschat op EUR 26.405.945.
E.2a Reden voor de aanbieding, aanwending van de opbrengsten	De opbrengsten van deze Emissie (tot een bedrag van EUR 11.135.000) wordt allereerst aangewend voor de aflossing van de door Duinweide Deelnemingen verstrekte lening van EUR 6.300.000, inclusief de opgelopen rente, voor de aankoop van Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden en Object Helmond. Daarnaast worden de opbrengsten van deze Emissie aangewend voor de Initiatiekosten van deze Emissie betrekking hebbende op voornoemde Objecten, ten bedrage van EUR 1.406.516. Deze vier objecten zijn beschreven in hoofdstuk 7. De van deze emissie beoogde opbrengst voor de nog aan te kopen objecten (EUR 19.055.000) wordt tezamen met een Financiering (EUR 23.764.000) aangewend voor de nog aan te kopen objecten (EUR 39.215.686) met deze aankoop gepaard gaande Aankoopkosten, de Kosten koper (k.k.), Btw (totaal geschat op EUR 1.225.490) en de Initiatiekosten (geschat op EUR 2.377.538).
E.3 Voorwaarden van de aanbieding	De onderhavige aanbieding bedraagt maximaal 6.038 Certificaten bij een totale opbrengst van de toekenning en levering van Certificaten van EUR 30.190.000. De aanbiedingsperiode van deze eerste Emissie loopt totdat alle 6.038 Certificaten zijn geplaatst met een maximum van 12 maanden na goedkeuring Prospectus door de AFM, zijnde 5 oktober 2019. 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 (zie E.7). De Emissievergoeding bedraagt 1,5% van de Emissieprijs. De Handelskoers wordt binnen 5 Werkdagen vóór iedere maand door de Beheerder op de Website vermeld. Bij deze Emissie geldt een minimale inleg van EUR 10.000. Inschrijving voor deelname in het Fonds staat open voor natuurlijke personen en rechtspersonen. De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus. Naar alle waarschijnlijkheid zal de toekenning van Certificaten in de eerste ronde plaatsvinden op 1 november 2018. In het geval de maandelijkse toekenning van Certificaten en Deelcertificaten tijdelijk wordt gestaakt omdat het Fonds geen liquiditeiten nodig heeft omdat er in een periode geen objecten door het Fonds worden verworven, dan zal dit aan de inschrijver worden gemeld inclusief de verwachte datum van toekenning van Certificaten. Ook deze inschrijvingen zullen op volgorde van binnenkomst worden behandeld. Een inschrijving is bindend en kan in beginsel niet worden ingetrokken, tenzij binnen drie maanden vanaf het moment van inschrijven nog geen betalingsverzoek is ontvangen. Het verzoek tot intrekking kan uitsluitend schriftelijk worden ingediend bij de Beheerder. De Beheerder heeft het recht inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen of te honoreren. Inschrijvingen worden schriftelijk toegewezen door de Beheerder, waarna 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 toewijzing heeft plaatsgevonden.

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. Het Vastgoedbeheer wordt door de Beheerder uitbesteed aan Duinweide Vastgoedmanagement, waarin de Beheerder 100% aandeelhouder is. De Beheerder betaalt aan Duinweide Vastgoedmanagement hiervoor een marktconforme, vooraf vastgestelde, jaarlijkse vergoeding van 2,5% (exclusief Btw) over de gefactureerde huursom (exclusief servicekosten) van de Objecten. 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 woningen 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.5	Identiteit van de aanbieder en lock-up verplichtingen	De Certificaten worden aangeboden door de Beheerder, Duinweide Investerings NV. Er zijn geen lock-up verplichtingen van toepassing.
E.6	Verwatering	Aangezien het de eerste emissie betreft, is van verwatering geen sprake.
E.7	Emissievergoeding	De Emissieprijs wordt vermeerderd met Emissievergoeding. De Emissievergoeding bedraagt 1,5% van de Emissieprijs), zijnde bij een Emissieprijs van EUR 5.000 per Certificaat EUR 75 per Certificaat.



2 | RISICO'S

Aan het beleggen in vastgoed zijn risico's verbonden. Deze risico's kunnen nadelige gevolgen hebben voor het geprognosticeerde rendement en voor de ingelegde gelden van de belegger. De waarde van de belegging kan dalen en de mogelijkheid bestaat dat beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd.

De Beheerder wil alle risico's vooraf duidelijk in kaart brengen en zal vervolgens proberen deze gedurende de looptijd van het Fonds waar mogelijk tot een minimum te beperken.

Dit Prospectus bevat zorgvuldig verzamelde informatie en wij trachten hierin zo transparant mogelijk te zijn. Of het nu positieve of negatieve informatie betreft, de Beheerder heeft de plicht op zich genomen om duidelijkheid te verschaffen en openheid van zaken te geven. Via de download of Mijn Duinweide op de website www.duinweide.nl zijn alle overige gerelateerde documenten te bekijken.

In dit hoofdstuk staan de materiële risico's beschreven die verbonden zijn aan een investering in het Fonds. Onderstaande risicofactoren zijn omstandigheden die zich mogelijk zouden kunnen voordoen. De Beheerder kan geen uitspraak doen over de mate van waarschijnlijkheid dat deze omstandigheden zich daadwerkelijk voordoen. Het intreden van deze risico's kan de financiële positie van het Fonds en daarmee de waarde van de Certificaten negatief beïnvloeden.

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

2.1 Financieel- en debiteurenrisico

De inkomsten van het Fonds zullen bestaan uit de Bruto huuropbrengsten. Hoewel de kredietwaardigheid van een huurder vooraf wordt onderzocht, sluit dit echter niet uit dat een huurder op een bepaald moment de huurtermijnen niet (tijdig) kan voldoen. Bij langdurige niet-nakoming (na 3 maanden) zal het Fonds bij de rechter om ontbinding vragen van het huurcontract

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

2.2 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.

In de tabel "Financieringsrente" onder 8.6.1 is opgenomen dat het Gemiddeld totaal rendement over een periode van 10 jaar daalt met 0,10% bij rentestijging na 7 jaar van 0,50% ten opzichte

van de prognose. Bij een daling van de rente 0,50% ten opzichte van de prognose, stijgt het totaal rendement met 0,30%.

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 covenant (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 EUR 0, waarmee een belegger feitelijk zijn gehele inleg in het Fonds kwijt is.

2.3 Herfinancieringsrisico

De looptijd van het Fonds overschrijdt de looptijd van de hypothecaire financiering waardoor een herfinancieringsrisico ontstaat. Het risico bestaat dat de Financier na afloop van de leningsduur besluit de lening niet te verlengen dan wel de lening alleen te willen verlengen tegen minder gunstige voorwaarden. Mocht zich dit voordoen dan dient de Financiering op een andere wijze aangetrokken te worden of te worden afgelost door de opbrengsten uit de verkoop van het betreffende Object. In beide gevallen kan dit leiden tot lagere dan verwachte uitkeringen.

2.4 Marktrisico

Het Fonds is actief op de Nederlandse markt en koopt uitsluitend (woning)vastgoed aan in Nederland. Het marktrisico ziet op het alge-

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

Op dit moment is er een tekort aan huur- en koopwoningen in het middensegment, en overstijgt de vraag van beleggers het aanbod in de markt. Wanneer de vraag naar koopwoningen daalt, of wanneer het aanbod toeneemt, kan dit een nadelig effect hebben op de waarde van woningen. Onder het marktrisico wordt tevens begrepen het risico op perioden die zich kenmerken door uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust op diverse markten. Deze uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust kunnen tot gevolg hebben dat vraag naar de Objecten, en daarmee de waarde, sterk terugloopt.

Ook de beschikbaarheid van financiering, de rentestand en het inflatiepercentage zijn factoren die invloed kunnen hebben op de waarde van vastgoed. Een waardedaling van de Objecten en het niet of onder minder gunstige condities kunnen verhuren van (een deel van) de Objecten zou een negatieve invloed kunnen hebben op het rendement van het Fonds en kan consequenties hebben voor de financieringsvoorwaarden. Tot slot kunnen ook ontwikkelingen die niet direct samenhangen met de vastgoedmarkt een grote invloed hebben op de waarde van de Objecten, zoals bijvoorbeeld de stabiliteit van de eurozone.

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

2.5 *Leegstandsrisico*

Indien een huurovereenkomst eindigt of wordt opgezegd, en er nog geen nieuwe huurder is gevonden - dan kan dit leiden tot leegstand. Leegstand leidt tot inkomstenderving en mogelijk anderszins additionele kosten voor het Fonds. Bij langdurige niet nakoming dan wel blijvende onmogelijkheid tot nakoming van de verplichtingen door de huurder van het Fonds, zal de Beheerder veelal naar een nieuwe huurder omzien en de woning moeten laten ontruimen. Ook dit kan extra kosten met zich meebrengen. Deze additionele kosten kunnen ontstaan doordat de verhuurder de woning na een verhuurperiode dient te herstellen. Verwezenlijking van het leegstandsrisico kan een negatieve invloed hebben op het Exploitatieresultaat.

2.6 *Risico beperkte verhandelbaarheid*

Het Fonds is closed-end, dat betekent dat het Fonds niet verplicht is tot het inkopen van Certificaten en/of Deelcertificaten. Het Fonds is niet beursgenoteerd, de Certificaten en de Deelcertificaten zijn echter wel verhandelbaar. De mogelijkheid tot verhandelen van de Certificaten en Deelcertificaten is echter sterk afhankelijk van vraag en aanbod. Het ontbreken van vraag zal leiden tot (zeer) beperkte verhandelbaarheid van Certificaten en Deelcertificaten. Het is de Beheerder toegestaan zelf direct of indirect, maar in geen geval verplicht, Certificaten en/of Deelcertificaten te verwerven.

Daarnaast heeft het Fonds een onbepaalde looptijd. Het is nu niet voorzien wanneer een of meerdere Objecten worden verkocht. Het is ook de discretionaire bevoegdheid van de Beheerder of de verkoopopbrengst van een Object wordt uitgekeerd aan de Certificaathouders of dat met de verkoopopbrengst een nieuw object door het Fonds wordt aangekocht. Het is dus nu niet te voorzien wanneer een Certificaathouder zijn inleg terugkrijgt. Daarom dient elke belegger voor zich het risico in te schatten dat verbonden is aan de beperkingen in de mogelijkheid tot overdracht van de Certificaten (beperkte liquiditeit van de Certificaten). De illiquiditeit van de Certificaten kan een drukkend effect hebben op de waarde daarvan.

Aan de overdraagbaarheid van Certificaten zijn nadere eisen gesteld die samenhangen met het behoud van de FBI-status. Dit houdt in dat een Certificaathouder die natuurlijk persoon is maximaal 25% van de Certificaten mag houden en een Certificaathouder die rechtspersoon is maximaal 45% mag houden. Tot slot is overdracht van Certificaten en/of Deelcertificaten slechts

mogelijk na goedkeuring van de Beheerder als bestuurder van het Fonds. Indien De Beheerder echter niet gelijktijdig met de weigering van de goedkeuring aan de overdragende Certificaathouder opgave doet van een of meer door haar aangewezen gegadigden die bereid zijn de over te dragen Certificaten en/of Deelcertificaten tegen contante betaling te kopen, wordt de goedkeuring geacht te zijn verleend.

2.7 *Kostenrisico*

De 10-jaars prognoses zoals opgenomen in hoofdstuk 8 van dit Prospectus zijn gebaseerd op de veronderstellingen zoals weergegeven in dat hoofdstuk. Die veronderstellingen houden geen rekening met alle mogelijke situaties waarmee het Fonds kan worden geconfronteerd. De situaties waarmee het Fonds kan worden geconfronteerd en waarmee in de rendementsprognoses geen rekening is gehouden, omvatten onder meer de situaties waarin onvoorziene kosten (moeten) worden gemaakt die de begrote kosten (tabel "Geprognosticeerd Exploitatieresultaat" als opgenomen in hoofdstuk 8) overstijgen. De werkelijke rendementen kunnen afwijken van de rendementsprognoses, aangezien de veronderstelde situaties en gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als is aangenomen. Ook onvoorziene kosten (zoals gerechtelijke kosten, niet-begrote onderhoudskosten of kosten als gevolg van onverzekerde schade) komen ten laste van het Fonds en kan daarmee nadelige gevolgen hebben voor het rendement van de Certificaathouders. Het risico dat die onvoorziene kosten zodanig hoog zijn dat daardoor de rendementsprognoses niet worden gerealiseerd, is niet uit te sluiten.

2.8 *Bouwtechnisch- en onderhoudsrisico*

Als een Object niet goed wordt onderhouden, kan dat een negatief effect hebben op de waarde. Ook kunnen er onvoorziene bouwtechnische problemen ontstaan of kan een intensieve bewoning plaatsvinden door een huurder waardoor de woning van binnen eerder dient te worden gerenoveerd. De Beheerder laat voor ieder Object een meerjarige onderhoudsbegroting opstellen, desondanks kunnen onderhoudskosten hoger uitvallen dan begroot. Dit kan een ongunstige invloed hebben op het Exploitatieresultaat.

Daarnaast kan de woningmarkt en daarmee het Fonds geconfronteerd worden met gewijzigde regelgeving omtrent milieu c.q. duurzaamheid. Het meest concrete voorbeeld hiervan is het op termijn verbieden van de verkoop van traditionele (gas) cv-ketels en het verplichten tot een milieuvriendelijker alternatief bij vervanging van

de bestaande cv-ketel (beoogd vanaf 2021). Het Fonds kan hierdoor met hogere onderhoudskosten geconfronteerd worden, die een nadelig effect hebben op het Exploitatieresultaat.

2.9 *Inflatierisico*

Inflatie is afhankelijk van verschillende economische factoren en heeft invloed op het Direct rendement van het Fonds. Als de inflatie in werkelijkheid lager blijkt te zijn dan de in de prognose gehanteerde percentages (gemiddeld 1,85%), bestaat de kans dat het Direct rendement lager uitvalt dan geprognosticeerd.

Inflatie kan verder invloed hebben op het Indirect rendement. Doordat de huuropbrengsten zijn gekoppeld aan een jaarlijkse maximale huurverhoging die door de overheid wordt bepaald voor gereguleerde woningen, is het mogelijk dat de huuropbrengsten bij verkoop van het betreffende Object niet de geprognosticeerde waarde heeft behaald. Tevens kan de gehanteerde rekenindexatie van gemiddeld 1,85% niet worden bepaald. Indien bij verkoop wordt uitgegaan van eenzelfde kapitalisatiefactor als bij aankoop, kan de verkoopwaarde lager zijn dan aangegeven in dit Prospectus.

De inflatie heeft tot slot ook gevolgen voor het kostenniveau voor het Fonds. Over het algemeen zullen de kosten stijgen bij een hogere inflatie. Het risico bestaat dat de kosten voor het Fonds hoger zullen uitvallen als gevolg van de inflatie.

In de tabel "Inflatie" onder 8.6.2 is opgenomen dat het Gemiddeld totaal rendement over een periode van 10 jaar daalt met 0,80% bij een gemiddelde inflatie van 1,40%. Bij een stijging van de inflatie naar 2,30% stijgt het Gemiddeld totaal rendement met 1,10%.

2.10 *Verkoopwaarderrisico*

Wanneer een Object wordt verkocht, kan de verkoopwaarde lager zijn dan de geprognosticeerde verkoopprijs. De waarde van een Object is onder andere afhankelijk van externe macro-economische factoren, zoals de wereldeconomie, en van de situatie op de Nederlandse (woning) vastgoedmarkt. Het is daarmee mogelijk dat een Object verkocht wordt tegen een lagere prijs dan de Aankoopprijs. Dit kan een negatieve invloed hebben op het Exploitatieresultaat.

De verkoopwaarde van een Object wordt uitgedrukt in BAR. De BAR (bruto aanvangsrendement) wordt bij de aan- en verkoop van Objecten gebruikt om het aanvangsrendement van de koper aan te duiden. Wanneer een Object tegen

een bepaalde BAR wordt verkocht, betreft de BAR (in procenten uitgedrukt) de uitkomst van (i) de huuropbrengst in het laatste exploitatiejaar van het betreffende Object gedeeld door (ii) de verkoopprijs van het betreffende Object. In de tabel "Verkoop" onder 8.6.3 is opgenomen wat het effect is van een lagere of hogere verkoopwaarde op het gemiddeld indirect rendement (en hiermee het gemiddeld totaal rendement). Hieruit blijkt dat een 0,50% lagere (dan geprognosticeerde) BAR resulteert in een 2,1% hoger gemiddeld indirect rendement, en een 0,50% hogere BAR resulteert in een 1,4% lager gemiddeld indirect rendement.

De Beheerder kan op ieder moment besluiten tot verkoop van een geheel Object, of van afzonderlijke (woon)eenheden die tot een Object behoren, mits deze zijn opgenomen in het Uitpondplan. Bij iedere verkoop dient een, maximaal één jaar oude, onafhankelijke taxatie aanwezig te zijn.

2.11 *Risico's omtrent onverzekerde schade*

Het Fonds sluit een opstal- en aansprakelijkheidsverzekering af bij een bekende verzekeraar en daarmee is het Fonds verzekerd tegen voorkomende risico's, zoals brand- en waterschade, en de hieruit voortvloeiende huurderwing voor een periode van minimaal twaalf maanden. Sommige schades, bijvoorbeeld als gevolg van een natuurramp, terreur of oorlog, of misbruik door huurder zijn niet te verzekeren en komen voor rekening en risico van het Fonds. De waarde van de grond en het huurderwingrisico zijn niet verzekerd en daarnaast heeft elke verzekering een eigen risico. Een en ander kan een negatieve invloed hebben op het Exploitatieresultaat.

2.12 *Liquiditeitsrisico*

Bij tussentijdse tegenvallers in de exploitatie van een of meerdere Object(en), door bijvoorbeeld langdurige leegstand van woningen, negatieve huurprijsherziening of negatieve huurmarkt veranderingen, kan de geprognosticeerde uitkering in enig jaar in gevaar komen wat ten nadele komt van het rendement voor de Certificaa houders, of kan zelfs het voortbestaan van het Fonds in gevaar komen. In het laatste geval kan de inleg van de Certificaa houders geheel of gedeeltelijk verloren gaan.

2.13 *Concentratierisico*

Het Fonds zal beleggen in residentieel vastgoed. Uit het Beleggingskader vloeit een concentratie voort, omdat woningen op basis van haar kenmerken en/of ligging kunnen worden uitge-

sloten. Bij een concentratie van beleggingen is zowel de waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille als het rendement afhankelijk van een bepaald aantal factoren. Door deze concentratie is het Fonds gevoelig voor ontwikkelingen in de (lokale) woningmarkt.

Het Fonds begint met vier locaties, waardoor het risico slechts over een beperkt aantal locaties is verspreid. Het Fonds kent een groei doelstelling, teneinde het risico over meerdere locaties te kunnen spreiden. Het risico bestaat dat het Fonds onvoldoende in staat zal blijken om de portefeuille van het Fonds uit te breiden met nieuwe locaties. Dit zou bijvoorbeeld veroorzaakt kunnen worden door onvoldoende belangstelling onder beleggers om deel te nemen in het Fonds, of door een beperkte beschikbaarheid van woningen die voldoen aan het Beleggingskader.

2.14 Woningmarkt specifieke risico's

Van oudsher speelt de overheid een dominante en sturende rol binnen de woningmarkt. Een dergelijke rol brengt voor beleggers risico's met zich mee. Maatregelen zoals het verder versneld afbouwen van de hypotheekrenteaftrek of aanscherping van de leennormen voor particuliere huizenkopers, kunnen de prijs van koopwoningen onder druk zetten. Dit heeft logischerwijs ook een drukkend effect op toekomstige uitpandresultaten. Daarnaast speelt de overheid een rol in bij het ontstaan van specifieke risico's bij de verhuur van woningen. Dit is voornamelijk gelegen in het wijzigen van de belastingheffing, zoals de huidige verhuurderheffing voor eigenaren met meer dan 50 sociale huurwoningen. Verder wordt gesuggereerd door de politiek en adviesorganen om de gereguleerde huurprijzen (woningwaarderingssysteem) ook toe te gaan passen op woningen in het middenhuursegment (tot EUR 1.000 per maand). Dit kan ertoe leiden dat nu gerealiseerde huren dienen te worden verlaagd of niet of minder kunnen stijgen.

Verder zijn er risico's gelegen in het mogelijk op termijn verplicht moeten verduurzamen van bestaande woningen, bijvoorbeeld door het verlagen van de EPC-waarde of het zonder aardgas verwarmen van de woning. Op het moment dat dergelijke ontwikkelingen worden opgelegd aan woningeigenaren zijn daar hoge kosten mee gemoeid, waardoor een lager Direct rendement zal worden behaald.

2.15 Uitbreidingsrisico

Het Fonds kent een groei doelstelling en is dus

voornemens haar beleggingsportefeuille uit te breiden. Op termijn wordt gestreefd naar een omvang van de beleggingsportefeuille van circa EUR 125 miljoen. In dit Prospectus zijn vier Objecten beschreven en deze maken dus slechts een beperkt deel uit van de uiteindelijk beoogde beleggingsportefeuille. De Certificaat houders 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.

2.16 Verwateringsrisico

De groei doelstelling van het Fonds heeft verder tot gevolg dat het waarschijnlijk is dat er na de Emissie verdere uitgaven van Certificaten zullen plaatsvinden. Dit is noodzakelijk om het voor de beoogde uitbreiding van de beleggingsportefeuille benodigde eigen vermogen te financieren. De Beheerder is zelfstandig bevoegd om het aantal uitstaande Certificaten te vergroten ten behoeve van vervolgemissies, alsmede om de uitgifteprijs van deze Certificaten vast te stellen, dus Certificaat houders hebben hier geen invloed op. Als Emissieprijs voor de nieuw uit te geven Certificaten die deel uitmaken van deze Emissie geldt de Handelskoers, welke maandelijks wordt vastgesteld en gepubliceerd door de Beheerder. Bij verdere uitgaven van Certificaten zal de deelname van Certificaat houders die reeds deelnemen, verwateren. Verwatering betekent dat het procentuele aantal Certificaten dat een bestaande Certificaat houder in het Fonds houdt, daalt door de uitgifte van nieuwe Certificaten. De mate van de financiële gevolgen voor een Certificaat houder van voormelde verwatering is afhankelijk van de prijs waartegen Certificaten worden uitgegeven. Hoe lager de prijs waartegen een nieuw Certificaat wordt uitgegeven, hoe groter de financiële gevolgen van de verwatering voor de bestaande Certificaat houders zal zijn.

2.17 Governance risico

De Beheerder is zowel enig bestuurder van het Fonds, als enig bestuurder van het Administratiekantoor, zijnde de enig aandeelhouder van het Fonds en neemt derhalve in die laatstgenoemde hoedanigheid ook de aandeelhoudersbesluiten van het Fonds. Belangrijke besluiten ((i) gehele decertificering, (ii) wijziging statuten Administratiekantoor, (iii) ontbinding Administratiekantoor en (iv) ontbinding Fonds, wijziging statuten Fonds of fusie of splitsing van het Fonds) kan de Beheerder alleen nemen nadat zij over het voorgenomen besluit een toelichting heeft gegeven aan de Certificaat houdersvergadering.

Deze belangrijke besluiten worden echter niet ter goedkeuring voorgelegd aan de Certificaaithoudersvergadering, zodat de Beheerder uiteindelijk eenzijdig deze belangrijke besluiten kan nemen. Alleen het besluit tot wijziging van de Administratievoorwaarden kan de Beheerder niet zelf nemen. De Administratievoorwaarden kunnen uitsluitend worden gewijzigd door een besluit van de Certificaaithoudersvergadering op voorstel van de Beheerder.

2.18 *Risico ongelijke behandeling Certificaaithouders*

Het Fonds maakt onderscheid tussen (i) Certificaaithouders die ten minste 20 Certificaten houden en (ii) Certificaaithouders die minder dan 20 Certificaten houden. Dit onderscheid is gemaakt omdat twee leden van de Beleggingscommissie gekozen worden door de vergadering van Certificaaithouders die ten minste 20 Certificaten houden. De Certificaaithouders met minder dan 20 Certificaten worden voor deze vergadering niet opgeroepen en hebben ook geen stem in deze vergadering en hebben derhalve geen inspraak in de samenstelling van de Beleggingscommissie. Dit is het enige besluit dat door de vergadering van houders met ten minste 20 Certificaten wordt genomen. Voor het overige heeft de vergadering van houders met ten minste 20 Certificaten geen besluitvormingsbevoegdheden. Wel worden voor de jaarvergadering van het Fonds alleen de Certificaaithouders die ten minste 20 Certificaten houden opgeroepen, en derhalve niet alle Certificaaithouders. Tijdens deze jaarvergadering wordt onder andere de voortgang binnen het Fonds, de Jaarstukken en de Begroting besproken. Van hetgeen tijdens de jaarvergadering wordt besproken, stelt de Beheerder een verslag op dat aan alle Certificaaithouders wordt toegezonden. Desalniettemin kan niet geheel voorkomen worden dat Certificaaithouders die minder dan 20 Certificaten houden en derhalve niet voor de jaarvergadering worden uitgenodigd en ook niet bij de discussies op de jaarvergadering aanwezig zijn, eventueel minder informatie over het Fonds ontvangen dan de Certificaaithouders met ten minste 20 Certificaten die wel bij de jaarvergadering aanwezig waren.

2.19 *Milieurisico*

Ondanks dat een schone grondverklaring of een bodemonderzoek verplicht is voordat nieuwe woningen worden gebouwd, valt niet uit te sluiten dat nieuwe bodemonderzoeken tot een andere uitkomst leiden dan de eerder verrichte bodemonderzoeken. De kosten van sanering kunnen niet worden verhaald en deze kosten zouden kunnen leiden tot een lager dan geprognosticeerd rendement.

2.20 *Fiscaal risico*

Het Fonds heeft de status van Fiscale Beleggingsinstelling (FBI), hetgeen inhoudt dat er effectief geen vennootschapsbelasting wordt geheven. Voor het verwerven en behouden van de FBI-status moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. De voornaamste voorwaarden zijn:

1. maximale externe Financiering van 60% van de fiscale boekwaarde van de Objecten;
2. het doorstoten van de fiscale winst van het Fonds aan Certificaaithouders binnen 8 maanden na afloop van het Boekjaar;
3. maximum aandeel in het Fonds per Certificaaithouder (25% voor een natuurlijk persoon, 45% voor een rechtspersoon of ander met winst belast lichaam).

Het risico bestaat dat niet langer aan deze voorwaarden kan worden voldaan, waardoor met terugwerkende kracht alsnog een belastingclaim kan ontstaan. De gevolgen hiervan komen voor rekening van het Fonds, en daarmee de Certificaaithouders.

2.20.1 *Afschaffing FBI-status*

In het in 2017 gepresenteerde regeerakkoord is opgenomen dat de dividendbelasting wordt afgeschaft, en dat daarmee hoogstwaarschijnlijk ook de fiscale beleggingsinstellingen (FBI) die direct in vastgoed beleggen, hun FBI-status verliezen. Dit zou betekenen dat vastgoedbeleggingsfondsen met een FBI status zich (met ingang van 2020) moeten omvormen tot een fonds dat vennootschapsbelasting betaalt, hetgeen een negatief effect zal hebben op het rendement van de beleggers in deze fondsen.

Vanuit de beroepsgroep van fiscalisten is negatief gereageerd op dit voornemen en er bestaat twijfel over de uiteindelijke doorvoering van deze voorgenomen wetswijziging.

De Beheerder zal de ontwikkelingen omtrent de FBI op de voet blijven volgen. Indien de voorgenomen wetswijziging in de huidige vorm wordt ingediend en aangenomen, zal de Beheerder tijdig maatregelen nemen om het Fonds fiscaal en indien nodig juridisch te herstructureren. Een eventuele herstructurering heeft hoofdzakelijk als doel het beoogde rendement op peil te houden.

2.21 *Risico platform Administrateur*

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

Onderdeel van dit platform is het online portal 'Mijn Duinweide'. In de praktijk is ieder online portal kwetsbaar voor digitale aanvallen, waardoor misbruik van data kan ontstaan. Misbruik zou o.a. kunnen resulteren dat uw persoonsgegevens ongewenst in handen kunnen komen van derden of dat derden ongewenste opdrachten namens de investeerder kunnen opgeven. Dit risico is nooit geheel uit te sluiten.

De Administrateur heeft een beheerste bedrijfsvoering en besteedt veel aandacht aan het beheer van haar Informatie Technology. Hierbij worden de standaarden gehanteerd op basis van OWASP. 'Open Web Application Security Project'.

De Administrateur heeft voor haar online systemen een PEN test (Penetratie test) laten uitvoeren door een gerenommeerde extern leverancier. Dit is een test waarbij kwetsbaarheden van het online platform op inbraak of misbruik worden opgespoord. Deze PEN test zal bij grote wijzigingen in de architectuur, doch minimaal jaarlijks door de externe partij worden uitgevoerd. De data die wordt opslagen door de Administrateur vindt plaats volgens hoge veiligheidsstandaarden, die gelden voor financiële dienstverlening.

Voor het gebruik van online platformen draagt ook de investeerder een verantwoordelijkheid voor onder andere het beheer van de toegangs-codes voor zijn "Mijn Duinweide". Om investeerders zo veilig mogelijk gebruik te laten maken van dit platform, wordt investeerders geadviseerd om de meest actuele versie van beveiligingssoftware en de meest actuele versie van de populaire internetbrowsers te installeren en te gebruiken. Bij onveilig gebruik door de investeerder van het platform loopt de investeerder het risico dat onbevoegde derden zich toegang verschaffen tot het persoonlijke account van de investeerder.

2.22 *Risico wijziging in de wet- en regelgeving*

De Fondsvoorwaarden zijn gebaseerd op de wet- en regelgeving per de datum van het Prospectus, maar er kunnen in de toekomst wijzigingen in wet- en regelgeving worden ingevoerd. Een onzekere factor is de invloed van de politiek, de wetgeving en de rechtspraak. Onder politieke risico's worden verstaan risico's met betrekking tot stabiliteit en legitimiteit van politieke instituten, ordelijke opvolging van de politiek leiders, transparantie bij de economische besluitvorming, nationale veiligheid en geopolitieke risico's.

De Objecten zijn onderworpen aan en worden beïnvloed door wet- en regelgeving. Wijzigingen of aanscherpingen van wet- en regelgeving op het gebied van huur en huurbescherming, milieu- en bodemverontreiniging, bestemmingsplannen, inrichtingseisen en veiligheidsvoorschriften kunnen een directe invloed hebben op de verhuur- en verkoopmogelijkheden van de Objecten, en daarmee ook op het Rendement.

De Beheerder of de Bewaarder kunnen worden geconfronteerd met een wetswijziging, nieuwe regelgeving en/of politieke besluitvorming, die juridisch, financieel en/of fiscaal ongunstig voor het Fonds kan uitvallen.



3 | DEFINITIES

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

3.1.1 Aankoopkosten

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

3.1.2 Aankoopprijs

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

3.1.3 Administrateur

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

3.1.4 Administratiekantoor

Stichting Administratiekantoor Duinweide Woningen, gevestigd aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM, Alphen aan den Rijn. De houder van alle aandelen in het Fonds. Voor elk aandeel in het Fonds kent zij één Certificaat toe.

3.1.5 Administratievoorwaarden

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

3.1.6 AFM

De Stichting Autoriteit Financiële Markten.

3.1.7 Agioreserve

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

3.1.8 Begroting

Een jaarlijks door de Beheerder op te stellen inschatting van het Exploitatieresultaat bestaande uit de Bruto huuropbrengsten en Exploitatiekosten

en het uitkeringsbeleid in de vorm van een Dividend. Onderdeel van de begroting is een uitgebreide meerjaren onderhoudsbegroting voor de Objecten. De begroting wordt elk jaar tezamen met het Uitpondplan voorgelegd en besproken met de Beleggingscommissie.

3.1.9 Beheerder

De beheerder in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht (Wft), belast met het beheer van het vermogen van het Fonds. De Beheerder is in ieder geval verantwoordelijk voor (i) het portefeuillebeheer en het risicobeheer van het Fonds en (ii) de taken als bepaald in en met inachtneming van het daaromtrent in de Management- en beheerovereenkomst bepaalde. Als Beheerder treedt op Duinweide Investerings NV, gevestigd aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM, Alphen aan den Rijn. Duinweide Investerings NV heeft een vergunning in de zin van artikel 2:65 van de Wft om als beheerder van beleggingsinstellingen op te mogen treden.

3.1.10 Beleggingscommissie

De nog samen te stellen commissie als bedoeld in artikel 14 van de Administratievoorwaarden. Deze commissie zal als primaire taak hebben de Beheerder te adviseren bij de samenstelling en het beheer van de beleggingsportefeuille en erop toe te zien dat het Fonds handelt in overeenstemming met het Beleggingskader.

3.1.11 Beleggingskader

Het kader waarbinnen het Fonds moet opereren om de beleggingsdoelstellingen van het Fonds te kunnen realiseren en waarbinnen het doel van het Fonds nader wordt ingevuld. Het Fonds is een groeifonds. Dit betekent dat gedurende de looptijd van het Fonds meerdere vastgoedobjecten worden aangekocht. Elke aankoop van een vastgoedobject dient te voldoen aan de kenmerken van het Beleggingskader.

3.1.12 Bewaarder

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

3.1.13 Bijengebracht kapitaal

Het geplaatst kapitaal en de Agioreserve van het Fonds.

3.1.14 Bijlage

Een bijlage bij het Prospectus.

3.1.15 Bruto aanvangsrendement (BAR)

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

3.1.16 Bruto huuropbrengsten

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

3.1.17 Cashflow

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

3.1.18 Certificaat

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

3.1.19 Certificaathouder

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

3.1.20 Certificaathoudersvergadering

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

3.1.21 Clearing

Het samenstel van (rechts-) handelingen dat de vervreemding, de betaling daarvoor en de verkrijging van Certificaten en Deelcertificaten vormt.

3.1.22 Deelcertificaat

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

3.1.23 Dividend

De contante uitkering van het Exploitatieresultaat aan de Certificaathouders. Interim-dividend betreft de tussentijdse uitkering op basis een

van vooraf vastgesteld percentage. Slotdividend betreft de definitieve uitkering minus interim-dividend op basis van het daadwerkelijke Exploitatieresultaat, zoals verantwoord in het Jaarverslag.

3.1.24 DNB

De Nederlandsche Bank N.V.

3.1.25 Duinweide Deelnemingen

Duinweide Deelnemingen BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn en kantoor houdende aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM te Alphen aan den Rijn.

3.1.26 Duinweide Investerings

Duinweide Investerings NV, gevestigd aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM, Alphen aan den Rijn, zijnde de Beheerder van het Fonds.

3.1.27 Eigen vermogen

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

3.1.28 Emissie

De uitbreiding van het Fonds door uitgifte van aandelen in het kapitaal van het Fonds en gelijktijdige toekenning van Certificaten en Deelcertificaten, danwel bij (i) verkoop van ingekochte Certificaten en Deelcertificaten door het Fonds en (ii) verkoop van Certificaten en Deelcertificaten door de Beheerder of Duinweide Deelnemingen.

3.1.29 Emissieprijs

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

3.1.30 Emissievergoeding

De vergoeding die de Certificaathouder ten tijde van de Emissie aan het Fonds dient te betalen als bijdrage in de kosten die de Beheerder bij het Fonds in rekening brengt. De Emissievergoeding bedraagt 1,5% van de Emissieprijs, zijnde bij een Emissieprijs van EUR 5.000 per Certificaat EUR 75 per Certificaat.

3.1.31 EPC-waarde

De energieprestatiecoëfficiënt (EPC) is de maat voor energiezuinigheid. De bepaling van de EPC

ligt vast in de norm NEN 7120 Energieprestatie van gebouwen (EPG). Sinds 2006 geldt voor nieuwbouwwoningen een EPC van (maximaal) 0,8; sinds 2011 van 0,6; sinds 2015 van 0,4 en voor 2020 is de doelstelling 0,0. Deze waarden zijn opgenomen in het bouwbesluit. (bron: www.rvo.nl).

3.1.32 Exploitatiekosten

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

3.1.33 Exploitatieresultaat

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

3.1.34 FBI

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

3.1.35 Financier

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

3.1.36 Financiering

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

3.1.37 Fonds

Duinweide Woningen BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn en kantoorhoudende aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM te Alphen aan den Rijn.

3.1.38 Fondsactiva

De goederen die door het Fonds worden gehouden.

3.1.39 Fondsbeheer

De door de Beheerder te verrichten werkzaam-

heden ten behoeve van het Fonds waaronder begrepen de benoeming van een bewaarder in de zin van de AIFM-Richtlijn en de uitwisseling van informatie met deze bewaarder die noodzakelijk wordt geacht om de bewaarder in staat te stellen zijn taken met betrekking tot het Fonds uit te oefenen, het opstellen van de jaarlijkse Begroting, de benoeming van de externe taxateurs voor de jaarlijkse waardering van de Objecten, de communicatie aan de Certificaathouders over de gang van zaken bij het Fonds, het jaarlijks opstellen van een (half)jaarverslag voor het Fonds en het verzorgen van alle overige rapportages, het begeleiden van een Emissie en het verstrekken van inlichtingen over het Fonds aan derden, zijnde onder meer de toezichthouders de AFM en/of DNB

3.1.40 Fondspassiva

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

3.1.41 Fondsinvestering

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

3.1.42 Fondsvoorwaarden

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

3.1.43 Gemeenschapscertificaat

Een door de gezamenlijke deelgenoten in gemeenschap gehouden Certificaat.

3.1.44 Gerechtigde

De beheerder van de gemeenschap die wordt gevormd door het Gemeenschapscertificaat.

3.1.45 Handelskoers

De aan het einde van ieder halfjaar door de Beheerder bepaalde Intrinsieke waarde, gecorrigeerd door opgebouwd Exploitatieresultaat en uitgekeerde (interim) Dividenden, Aankoopkosten, Initiatiekosten en eventuele waardeveranderingen van Fondsactiva en Fondspassiva, en te delen door het aantal uitgegeven Certificaten. De Aankoopkosten en Initiatiekosten worden progressief afgeschreven binnen een periode van 10 jaar (de jaarlijkse afschrijvingslast groeit over een periode van 10 jaar, waarbij de exponent gelijk is aan 2%). Deze afschrijvingsmethodiek heeft tot gevolg dat de jaarlijkse afschrijvingslast op de Aankoopkosten en Initiatiekosten in het begin relatief laag is en naarmate de tijd vordert

steeds hoger wordt. Dit heeft als doel om het verloop van de afschrijvingslast in lijn te brengen met de beoogde waardeontwikkeling van de Objecten, die ook een exponentieel karakter heeft. Het aanvangsmoment van voormelde afschrijving is het moment dat alle Certificaten in een Emissie ten behoeve van de aankoop van de Objecten, die het Fonds thans in portefeuille heeft, zijn uitgegeven. Het doel van de Handelskoers per Certificaat is om een indicatie van de waarde van een Certificaat te geven ten behoeve van de handel op de secundaire markt van de Certificaten.

3.1.46 ICR

Interest Coverage Ratio. De netto huuropbrengsten (over de voorgaande drie maanden) die het Fonds daadwerkelijk heeft ontvangen van alle Objecten, gedeeld door de rente die het Fonds (in de voorgaande drie maanden) was verschuldigd uit hoofde van de Financieringen.

3.1.47 Initiatiekosten

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

3.1.48 Intrinsieke waarde

Het verschil tussen de Fondsactiva en de Fondspassiva, van tijd tot tijd vastgesteld door of namens de Beheerder op basis van waardeeringsgrondslagen en methoden als vermeld in bijlage 1 bij de Administratievoorwaarden en in dit Prospectus.

3.1.49 Jaarrekening

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

3.1.50 Jaarstukken

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

3.1.51 Jaarverslag

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

3.1.52 Kapitalisatiefactor

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

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

3.1.53 Kosten koper (k.k.)

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

3.1.54 Loan-to-value (LTV)

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

3.1.55 Management- en beheerovereenkomst

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

3.1.56 Mijn Duinweide

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

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

3.1.57 Netto-verkoopresultaat

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

3.1.58 Object Den Bosch

De 20 woningen die onderdeel uitmaken van een wooncomplex genaamd "Beeckendaal" in de wijk De Haverleij te Den Bosch, welke woningen in 2010 zijn opgeleverd.

3.1.59 Object Helmond

De 13 woningen gelegen aan de Schoolstraat te Helmond, welke woningen in april 2018 zijn opgeleverd.

3.1.60 Object Leiden

De 15 reeds in 2018 opgeleverde woningen, alsmede de 10 nog in 2018 op te leveren woningen gelegen aan de Bernhardstraat en Filipsburgstraat in de nabijheid van het Plein van Leiden (Kooilaan) te Leiden.

3.1.61 Object Zaltbommel

De 37 woningen die onderdeel uitmaken van een wooncomplex gelegen aan het Fiep Westendorpplein te Zaltbommel, welke woningen in 2012 zijn opgeleverd.

3.1.62 Objecten

Alle objecten die deel uitmaken van de beleggingsportefeuille van het Fonds, zijnde als eerste objecten: Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden en Object Helmond.

3.1.63 Overeenkomst "Verklaring van deelname in Duinweide Woningen"

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

3.1.64 Prospectus

Het onderhavige document, de daarvan integraal en onlosmakelijk deel uitmakende Bijlagen en de daarin door middel van verwijzing opgenomen documenten (zoals geplaatst op de Website). Dit is een Prospectus als bedoeld in artikel 5:2 Wft en is derhalve goedgekeurd door de AFM.

3.1.65 Performance fee

De vergoeding van het Fonds aan de Beheerder bij verkoop van een Object, gelijk aan vijftientwintig procent (25%) van het Netto-verkoopresultaat, mits het Netto-verkoopresultaat positief is. Indien verkoop van één of meerdere delen (wooneenheden) van een Object plaatsvindt, is het Fonds de Performance fee pas verschuldigd op het moment dat het gehele Object vervreemd is, en slechts voor zover het cumulatieve Netto-verkoopresultaat van het Object positief is. Het Fonds zal in de tussenliggende periode echter wel een reservering vormen voor de Performance fee die te zijner tijd (mogelijk) verschuldigd is.

3.1.66 Plaatsingskantoor

Een plaatsingskantoor, zijnde voor dit Fonds alleen First Table Asset Consultants BV, met adres Buitenhof 47, 2513 AH Den Haag, die de plaatsing van de Certificaten begeleidt. FTAC heeft een vergunning volgens 2:96 Wft om op te treden als beleggingsonderneming voor beleggingsdiensten waarbij inbegrepen het plaatsen van financiële instrumenten zonder plaatsingsgarantie.

3.1.67 Rendement**3.1.67.1 Direct rendement**

Het begrote Exploitatieresultaat van alle Objecten gedeeld door de Emissieprijs van het Fonds, uitgedrukt in een percentage. Deze maatstaf houdt geen rekening met de tijdswaarde van geld. Het gemiddeld Direct rendement wordt berekend over een periode van 10 jaar.

3.1.67.2 Indirect rendement

De begrote ongerealiseerde waardeverandering van de Objecten na afschrijving van de Aankoopkosten en Initiatiekosten, rekening houdend met de Verkoopkosten en de Performance fee, gedeeld door de Emissieprijs van het Fonds, uitgedrukt in een percentage. Deze maatstaf houdt geen rekening met de tijdswaarde van geld. Het gemiddeld Indirect rendement wordt berekend over een periode van 10 jaar.

3.1.67.3 Totaal rendement

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

3.1.67.4 Internal Rate of Return, IRR

Het jaarlijks rendementspercentage dat een maatstaf is voor het effectieve rendement, waarbij rekening wordt gehouden met de hoogte en het tijdstip van toekenning van Certificaten en de betaling van rente en aflossingen van de Financiering(en). Bij deze methode is de constante waarde van de uitkeringen aan de Certificatahouders gedurende de (beoogde) looptijd van het Fonds precies gelijk aan de oorspronkelijke inleg van de Certificatahouders.

3.1.68 Selectie- en structureringsvergoeding

Een vergoeding door het Fonds aan de Beheerder, gelijk aan 2,75% van een Aankoopprijs (vrijgesteld van Btw). Dit bedrag brengt de Beheerder in rekening en bestaat uit 1,75% voor de door haar verrichte selectie- en initiatiewerkzaamheden en het structureren van het Fonds. Verder wordt 1,0% bij het Fonds in rekening

gebracht voor het risico dat de Beheerder loopt gedurende het aankoopproces van de Objecten en het risico dat zij loopt voor het geval de Certificaten niet (geheel) worden verkocht, bijvoorbeeld door slechte marktomstandigheden.

3.1.69 Statuten

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

3.1.70 Uitpondplan

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

3.1.71 Vastgoedbeheer

Het dagelijks beheer van de Objecten, bestaande uit het administratief, commercieel en technisch beheer van de Objecten. Dit beheer betreft onder andere het incasseren van de huuropbrengsten, het toezien op tijdige betaling van de huurpenningen, het wederverhuren van woningen bij leegstand, en het plannen en (laten) uitvoeren van dagelijks en groot onderhoud.

3.1.72 Vergoeding Plaatsing

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

3.1.73 Verkoopkosten

De kosten bij verkoop van een (deel van het) Object, bestaande uit (i) een begeleidingsfee voor de Beheerder van 1,25% over de verkoopprijs van het betreffende (deel van het) Object en (ii) eventuele bijkomende advieskosten en/of boetes bij vervroegde aflossing ter zake van de Financiering, welke kosten worden begroot op 0,25% van de verkoopprijs van het betreffende (deel van het) Object. Afhankelijk van de omstandigheden kunnen de onder (ii) vermelde kosten hoger of lager uitvallen. De Beheerder zal de werkelijk gemaakte kosten onder (ii) aan het Fonds in rekening brengen. Indien de Beheerder voor de verkoop van een (deel van het) Object een makelaar in de arm moet nemen, zullen die kosten uit de hiervoor onder (i) vermelde begeleidingsfee worden betaald.

3.1.74 Verkrijgingsprijs

De Aankoopprijs verhoogd met de Aankoopkosten van een Object.

3.1.75 VON

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

3.1.76 Vreemd vermogen

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

3.1.77 Website

De website van de Beheerder www.duinweide.nl.

3.1.78 Werkdag

Elke dag waarop de banken in Nederland gewoonlijk open zijn.

3.1.79 Wft

Wet op het financieel toezicht.

4.1 Emissie van Certificaten

Deze eerste Emissie door het Fonds bedraagt maximaal 6.038 Certificaten. De aanbiedingsperiode van deze eerste Emissie loopt totdat alle 6.038 Certificaten zijn geplaatst, met een maximum van 12 maanden na goedkeuring van dit Prospectus door de AFM, zijnde 5 oktober 2019.

De Emissieprijs van een Certificaat is gelijk aan de Handelskoers van een Certificaat van de laatste Werkdag van de maand voorafgaand aan de maand waarin een belegger toetreedt, te vermeerderen met de Emissievergoeding. De Emissievergoeding bedraagt 1,5% van de Emissieprijs, zijnde bij een Emissieprijs van EUR 5.000 per Certificaat EUR 75 per Certificaat. De Handelskoers wordt binnen 5 Werkdagen vóór iedere maand door de Beheerder op de Website vermeld. Er geldt een minimale eerste inleg van EUR 10.000.

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 woning gerelateerd vastgoed. Het Fonds heeft een onbepaalde looptijd. Een belegging in vastgoed, en zeker een Fonds met een onbepaalde looptijd, vereist een langjarige beleggingshorizon. Een belegging in de Certificaten is daarom minder geschikt voor personen met een kortere beleggingshorizon of beleggers die hun belegging op korte termijn wensen te kunnen verkopen. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille. Inschrijving voor deelname in het Fonds staat open voor natuurlijke personen en rechtspersonen. De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus, zijnde 8 oktober 2018.

Het Fonds heeft op 22 december 2017 Object Den Bosch, op 29 maart 2018 Object Zaltbommel, op 30 mei 2018 Object Leiden (15 woningen) en op 30 mei 2018 Object Helmond (13 woningen) verworven. Op of omstreeks 1 december 2018 zullen de overige 10 woningen van Object Leiden worden verworven. De aankoop

van de reeds verworven Objecten is (naast de Financiering door de Financier) gefinancierd met een door Duinweide Deelnemingen verstrekte lening van EUR 6.300.000. Met de netto-opbrengst van deze Emissie wordt allereerst deze door Duinweide Deelnemingen verstrekte lening, inclusief de opgelopen rente, afgelost. Met het overige deel van de netto-opbrengst worden nieuw te verwerven objecten, die passen binnen het Beleggingskader, door het Fonds verworven. Daarnaast worden de opbrengsten van deze Emissie aangewend voor de daarmee gepaard gaande kosten en vergoedingen aan de Beheerder, zoals omschreven in hoofdstuk 8.

Indien sprake is van onderinschrijving bij deze Emissie en derhalve niet alle aangeboden Certificaten kunnen worden geplaatst, zal Duinweide Deelnemingen zoveel Certificaten verwerven als nodig is om ook de nog 10 resterende woningen van Object Leiden op de overeengekomen leveringsdatum van 1 december 2018 af te kunnen nemen. Duinweide Deelnemingen zal over voldoende liquide middelen beschikken om deze financiële verplichting op zich te kunnen nemen. Naast de resterende 10 woningen van Object Leiden heeft het Fonds op dit moment geen andere afnameverplichtingen.

Duinweide Deelnemingen heeft op dit moment circa EUR [1,0 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 EUR 1,5 miljoen (tezamen EUR 3 miljoen), waarvan op dit moment nog EUR [1,0 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 de door het Fonds gekochte objecten op de overeengekomen leveringsdata af te kunnen nemen, kan mede worden voorkomen dat (i) het Fonds dan wel de Beheerder een boete verschuldigd wordt als deze objecten niet of niet tijdig wordt afgenomen, en (ii) een - in de regel duurdere - brugfinanciering

moet worden aangaan om de objecten 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 door Duinweide Deelnemingen verkregen 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, alsmede aan de bestuurders van de Beheerder gelieerde vennootschappen, zoals Duinweide Deelnemingen en Het Grote Ambachtshuis BV, zijn wel voornemens in te schrijven.

De Beheerder is met het Plaatsingskantoor overeengekomen dat zij bij deze Emissie gedurende de eerste twee maanden na aanvang van deze Emissie maximaal 50% van het bijeen te brengen kapitaal mag plaatsen. Na deze periode van twee maanden gelden er geen quota.

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

4.1.1 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 in oktober toetreden, wordt voor de vaststelling van de Emissieprijs de Handelskoers per Certificaat van 30 september genomen. De hoogte van de Emissieprijs is niet gecontroleerd door een accountant.

De Aankoopkosten en Initiatiekosten zullen ten behoeve van de bepaling van de Handelskoers binnen 10 jaar worden afgeschreven. Het aanvangsmoment van voormelde afschrijving is het moment dat alle Certificaten in een Emissie ten behoeve van de aankoop van de Objecten, die het Fonds thans in portefeuille, zijn uitgegeven.

4.1.2 Inschrijfprocedure

Potentiële beleggers die wensen in te schrijven op Certificaten kunnen zich vanaf www.duinweide.nl registreren en Mijn Duinweide aanmaken. Om Mijn Duinweide te kunnen gebruiken heeft u inlogcodes nodig, zoals een gebruikersnaam en een wachtwoord. In Mijn Duinweide kunnen potentiële beleggers zich inschrijven. Direct na de inschrijving ontvangt de potentiële belegger via Mijn Duinweide een automatisch gegenereerde Overeenkomst “Verklaring van deelname in Duinweide Woningen”, waarin de door u opgegeven gegevens zijn verwerkt en de voorwaarden van deelname in zijn vermeld. U dient vervolgens digitaal akkoord te geven op de in de Overeenkomst “Verklaring van deelname in Duinweide Woningen” vermelde gegevens en de van toepassing zijnde voorwaarden van deelname in het Fonds.

4.1.3 Toewijzingsprocedure

Toekenning van Certificaten en Deelcertificaten vindt in beginsel alleen op de eerste Werkdag van een maand plaats. De administratie en registratie van nieuwe Certificaathouders is door de Beheerder uitbesteed aan de Administrateur.

Indien, naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder, het Fonds geen liquiditeiten nodig heeft omdat er in een periode geen objecten door het Fonds worden verworven, wordt de maandelijkse toekenning van Certificaten en Deelcertificaten tijdelijk gestaakt om langdurige perioden met overvloedige liquiditeiten in het Fonds te voorkomen.

Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van registratie door de Administrateur. Meerdere inschrijvingen zijn toegestaan, maar worden eveneens op volgorde van binnenkomst behandeld.

Nadat u uw gegevens in de Overeenkomst “Verklaring van deelname in Duinweide Woningen” heeft geaccordeerd, stuurt de Administrateur via Mijn Duinweide een notificatie mail daarbij een bijlage waarin is opgenomen het door u opgegeven bedrag van deelname in het Fonds (minimale inleg bedraagt EUR 10.000, inclusief Emissievergoeding), zijnde de Emissieprijs en de

Emissievergoeding, is opgenomen. Dit bedrag kan worden voldaan (i) via het iDEAL betaalsysteem (tot het bedrag van EUR 50.000) of (ii) een bancaire overboeking. Voormeld bedrag dient op de rekening van het Administratiekantoor te staan in de periode gelegen tussen de vijftiende Werkdag voor de toekenning en de twee na laatste Werkdag van de maand voorafgaand aan de maand van toekenning van de Certificaten en Deelcertificaten. In verband met de identificatie eisen dient de betaling van de Emissieprijs te geschieden vanaf de bankrekening die op naam is gesteld van de Certificaathouder. De betaling van de Emissieprijs en de Emissievergoeding dient uiterlijk op de twee na laatste Werkdag van een maand op de bankrekening van het Administratiekantoor of het Fonds te zijn bijgeschreven. Tot veertien kalenderdagen na accordering van de Overeenkomst "Verklaring van deelname in Duinweide Woningen" doch uiterlijk op het moment van betaling kan de inschrijving door u worden herroepen.

Zodra de Administrateur de geaccordeerde Overeenkomst "Verklaring van deelname in Duinweide Woningen" heeft ontvangen en het benodigde cliëntenonderzoek heeft verricht, waarbij de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en de Sanctiewet 1977 uitgangspunt zijn en de Emissieprijs en Emissievergoeding op de bankrekening van het Administratiekantoor of het Fonds zijn bijgeschreven, zal de deelname voorwaardelijk worden toegewezen en ontvangt u hiervan een bevestiging.

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

- a. indien storting van de Emissieprijs en Emissievergoeding niet tijdig of volledig heeft plaatsgevonden of afkomstig is van een niet toegelaten bankinstelling of niet met Certificaathouder identificeerbare bankrekening;
- b. de Beheerder van mening is dat uitgifte en/of levering strijdig is met het Nederlands Recht;
- c. de vaststelling van de identiteit van de aspirant Certificaathouder naar het oordeel van de Beheerder onvoldoende en/of onvolledig is (hierbij is de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme

(Wwft) uitgangspunt);

- d. de Beheerder van mening is dat in redelijkheid kan worden verwacht dat levering van Certificaten tot gevolg zal hebben dat de belangen van de bestaande Certificaathouders onevenredig worden geschaad;
- e. dat de aan een FBI gestelde eisen niet meer wordt voldaan in verband met de eigendomsverhoudingen.

Zodra de toekenning van Certificaten en Deelcertificaten onvoorwaardelijk is, ontvangt u van de Administrateur een notificatie mail met daarin de vermelding dat er een mutatie in "Mijn Duinweide" heeft plaatsgevonden, welke mutatie betreft de vermelding van het aantal definitief toegewezen Certificaten en Deelcertificaten. Het aantal definitief toegewezen Certificaten en Deelcertificaten is bepaald aan de hand van de Handelskoers per de laatste Werkdag direct voorafgaand aan de dag van toekenning.

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

In het geval de maandelijks toekenning van Certificaten en Deelcertificaten tijdelijk wordt gestaakt omdat het Fonds geen liquiditeiten nodig heeft omdat er in een periode geen objecten door het Fonds worden verworven, dan zal dit aan de inschrijver worden gemeld inclusief de verwachte datum van toekenning van Certificaten. Ook deze inschrijvingen zullen op volgorde van binnenkomst worden behandeld. Een inschrijving is bindend en kan in beginsel niet worden ingetrokken, tenzij binnen drie maanden vanaf het moment van inschrijven nog geen betalingsverzoek is ontvangen. Het verzoek tot intrekking kan uitsluitend schriftelijk worden ingediend bij de Beheerder.

Zodra de Beheerder alle beoogde 6.038 Certificaten, zijnde het aantal dat zij voornemens is bij deze eerste Emissie te plaatsen, heeft geleverd of toegekend, is deze aanbiedingsperiode beëindigd en maakt de Beheerder de resultaten van de aanbidding via de Website openbaar.

4.2 *Contactinformatie*

4.2.1 **Beheerder**

Duinweide Investerings 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



5 | GROEIDOELSTELLING EN BELEGGINGSKADER

5.1 Groeidoelstelling

Het Fonds is een groeifonds dat voor 100% belegt in residentieel vastgoed (woningen), 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 jaren te groeien naar een omvang van circa 125 miljoen Euro bestaande uit een gespreide portefeuille met verhuurde woningen in Nederland. Deze groeidoelstelling is afhankelijk van de marktomstandigheden en kan telkens bij een nieuwe Emissie worden bijgesteld.

Per de datum van dit Prospectus, 8 oktober 2018, deze Emissie heeft het Fonds het Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden (15 woningen) en Object Helmond reeds in portefeuille. Object Leiden (toevoeging van 10 woningen) zal in de loop van 2018 worden verworven.

5.2 Beleggingskader

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

De kenmerken van dit Beleggingskader zijn als volgt:

- Het Fonds belegt in nieuw te verhuren of verhuurde, juridisch gesplitste of splitsbare, woningen (inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen);
- Het Fonds belegt uitsluitend in woningen die in Nederland zijn gelegen;
- Het Fonds belegt niet in woningen die zijn gelegen in de door de rijksoverheid aangegeven krimpgebieden en anticipeergebieden. Dit zijn regio's die kampen met bevolkingsdaling;
- De woningen zijn bij aankoop door het Fonds gemiddeld niet ouder dan 15 jaar;
- Het aantal gereguleerde woningen mag niet meer dan 20% van het totaal aantal woningen in het Fonds bedragen;
- Het Fonds beoogt voor bestaande woningen door middel van verduurzaming een zo laag mogelijke (0,8 of lager) EPC-waarde (energieprestatiecoëfficiënt) te realiseren;
- De aan te kopen woningen dienen bij te

dragen aan het gemiddeld Direct rendement met een minimum van 4,0%, geprognosticeerd over een periode van 10 jaar;

- Het Fonds mag voor maximaal 60% (*) exclusief de Kosten koper (op basis van getaxeerde waarde) gefinancierd worden met vreemd vermogen;
- Verkopen van individuele woningen (uitponden) kunnen zonder advies van de Beleggingscommissie worden verkocht, mits dit valt binnen het Uitpondplan en indien het Fonds beschikt over een maximaal één jaar oude onafhankelijke taxatie;
- Het uitponden van woningen mag er niet toe leiden dat het gemiddelde Direct rendement van het Fonds lager wordt dan het op dat moment gerealiseerd gemiddeld Direct rendement;
- Verkoop van een Object kan alleen na advies van de Beleggingscommissie. Dit advies van de Beleggingscommissie is overigens niet-bindend advies. De Beheerder mag derhalve afwijken van het advies van de Beleggingscommissie;
- Maximaal 5% van de totale brutohuuropbrengst van het Fonds mag voortkomen uit huuropbrengsten van niet-residentieel vastgoed, uitgezonderd separate parkeerplaatsen;
- Voor maximaal 10% kan worden afgeweken van dit Beleggingskader indien de investeringspropositie van de woningen naar mening van de Beheerder zodanig kansrijk is, dat het een goede aanvulling vormt op de bestaande portefeuille. De Beheerder kan hiervoor advies inwinnen bij de Beleggingscommissie.

(*) Met de Financier en de Belastingdienst is overeengekomen dat tot 1 december 2018 van dit maximale percentage mag worden afgeweken.

Het Beleggingskader kan worden gewijzigd indien dit in het belang van het Fonds is. De nog te installeren Beleggingscommissie dient vooraf aan de Beheerder advies uit te brengen over de voorgestelde wijzigingen.

Het gewijzigde Beleggingskader zal pas in werking treden nadat de Certificaathouders

over het besluit zijn geïnformeerd middels een bekendmaking aan het (e-mail) adres van iedere Certificaathouder en op de Website.

5.3 *Uitpondbeleid*

Nederlanders verhuizen gemiddeld zeven keer in hun leven (bron: Planbureau voor de Leef-omgeving). Dit betekent dat er een gerede kans bestaat dat woningen vrijkomen binnen een periode van 10 jaar en dat die verkocht kunnen worden.

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

Mogelijke verkopen dienen te passen binnen het door de Beheerder opgestelde Uitpondplan dat jaarlijks tezamen met de Begroting wordt besproken met de Beleggingscommissie. Mocht een mogelijke verkoop niet zijn opgenomen in het Uitpondplan dan kan de Beheerder een wijziging van het Uitpondplan bespreken met de Beleggingscommissie of specifiek voor deze mogelijke verkoop advies inwinnen bij de Beleggingscommissie. Het Uitpondplan is niet dwingend en beoogt een bandbreedte weer te geven in het aantal woningen dat eventueel verkocht mag worden.

6 | MARKTKENMERKEN

6.1 Selectieproces

De Beheerder gaat zorgvuldig te werk bij het samenstellen van de vastgoedportefeuille voor het Fonds. De Objecten dienen op een naar de mening van de Beheerder goede locatie te zijn gelegen en bovendien een zekere vorm van huurinkomsten te kennen. De huurovereenkomsten dienen tegen marktconforme prijzen of prijzen conform de richtlijnen van het woningwaarderingssysteem te zijn (indien sprake is van een niet-geliberaliseerde huurwoning). Daarnaast dient de Aankoopprijs van een Object niet hoger te zijn dan de leegwaarde van het betreffende Object. De leegwaarde van een Object is de marktwaarde in vrij verhuurbare staat.

Bij het selecteren van woningen onderzoekt de Beheerder tevens of er voldoende vraag naar verhuurde woningen in de omgeving aanwezig is. Maar ook: heeft de woningen de courante afmetingen en kan de woning makkelijk opnieuw worden verhuurd? Is de woning goed gelegen en in hoeverre is parkeren een behoefte van huurders? Is er voldoende aandacht besteedt aan de EPC-waarde? De Beheerder zal tijdens het due diligence onderzoek zoveel mogelijk onderzoek doen naar alle relevante aspecten en deze zo veel als mogelijk publiceren bij de downloads of in Mijn Duinweide.

De Beheerder beoordeelt bij ieder eventueel te verwerven object ook de kwaliteit van de “stenen”. De Objecten zijn voor aankoop door het Fonds bouwtechnisch goedgekeurd en er is voor ieder Object een meerjarige onderhoudsbegroting opgesteld, of wordt aangesloten bij de door ons getoetste meerjarige onderhoudsbegroting van de betreffende Vereniging van Eigenaren.

6.2 Woningmarkt

6.2.1 Algemeen

De Nederlandse woningmarkt is, met steun van de Nederlandse overheid, van oudsher gericht op het eigen woningbezit en het aanbieden van voldoende sociale huurwoningen. Momenteel bestaat er een totale woningvoorraad van circa 7,7 miljoen woningen, waarvan 4,4 miljoen koopwoningen, 2,3 miljoen sociale huurwoningen en 1 miljoen vrije sector huurwoningen.

Op dit moment bestaat er door de relatief krachtig aangetrokken vraag naar (koop) woningen en een door de economische crisis van de afgelopen jaren achtergebleven nieuwbouw van woningen een grote mismatch tussen vraag en aanbod van woningen. Deze mismatch doet zich op vrijwel iedere submarkt van de woningmarkt zich voor. Dus zowel op de koop- en huurmarkt, in de Randstad en de periferie en in de meeste prijssegmenten.

Inmiddels is er weer een groei waarneembaar van opgestarte woningbouwprojecten door de private sector en woningbouwcorporaties. De woningbouwcorporaties kunnen financiële voordelen ontvangen van de overheid als zij relatief goedkope woningen bijbouwen. De groei van bouwactiviteiten is echter nog niet voldoende om de mismatch die op veel plaatsen bestaat binnen een redelijke termijn op te lossen.

6.2.2 Woningbeleggingsmarkt

Vanwege het gezonde investeringsklimaat kent Nederland een volwassen vastgoedinvesteringsmarkt. Naast de vastgoedsectoren “kantoren”, “winkels” en “bedrijfsruimten”, bestaat er nationaal en internationaal ook veel aandacht voor beleggen in Nederlandse huurwoningen.

Beleggers waarderen de stabiele rendementen over lange perioden en de mogelijkheid om middels uitponding liquiditeit vrij te maken. Ook op de beleggersmarkt is inmiddels sprake van een mismatch, omdat er sprake is van een tekort aan kwalitatief goede beleggingsproducten in de woningsector.

Bedreigingen zijn net als op de particuliere (koop)markt voornamelijk gelegen in de mogelijkheid door de overheid te nemen maatregelen. Zoals het mogelijk gaan reguleren van het middenhuursegment. Desalniettemin blijft de Nederlandse woningmarkt voor nationale en internationale beleggers een interessante beleggingscategorie.



7 | VASTGOEDPORTEFEUILLE

7.1 Algemeen

De Beheerder beoogt met deze Emissie circa EUR 30,19 miljoen op te halen en met deze opbrengst 6 tot 12 Objecten te verwerven. Per de datum van dit Prospectus heeft het Fonds vier (4) Objecten in portefeuille, namelijk Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden en Object Helmond. Deze vier (4) Objecten worden in dit hoofdstuk beschreven.

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

7.2 Object Den Bosch

7.2.1 Omschrijving

Object Den Bosch omvat 20 woningen behorend tot het wooncomplex “Kasteel Beeckendaal” gelegen in de nieuwbouwwijk Haverleij te Den Bosch. Het wooncomplex is opgeleverd in 2010 en bestaat in totaal uit 62 eengezinswoningen, 16 appartementen en 2 penthouses. Het Fonds heeft 15 eengezinswoningen gekocht en 5 appartementen. Alle woningen zijn voorzien van minimaal 1 eigen parkeerplaats. De 20 woningen zijn voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en beschikken over vloeren wandafwerking. De gemiddelde grootte van een woning bedraagt 216 m². De EPC-waarde bedraagt 0,8 en de woningen beschikken over een energielabel A.

- 240 m² oppervlakte – 13 woningen
- 181 m² oppervlakte – 3 woningen
- 180 m² oppervlakte – 2 appartementen
- 158 m² oppervlakte – 1 appartement
- 141 m² oppervlakte – 1 appartement

Het wooncomplex en de woningen zijn luxe en ruim opgezet, omdat het complex oorspronkelijk volledig bestemd was voor de verkoop aan particulieren. Als gevolg van een minder actieve woningmarkt in 2010 zijn de door het Fonds aangekochte woningen destijds niet verkocht maar verhuurd door de projectontwikkelaar.

Voorafgaand aan de koop is er een technische keuring uitgevoerd van de woningen. Hieruit blijkt dat de woningen in goede staat van on-

derhoud verkeren. In het najaar van 2017 is het buitenschilderwerk van de woningen uitgevoerd. Het verdere groot onderhoud verloopt via de Vereniging van Eigenaren waar de woningen, samen met de overige woningen in het “kasteel”, onderdeel van uitmaken. Deze vereniging heeft een gezonde financiële positie.

7.2.2 Locatie en lokale woningmarkt

“Kasteel Beeckendaal” maakt onderdeel uit van een ambitieus nieuwbouwproject bestaande uit negen wooncomplexen, “kastelen”, gelegen op een gebied met een omvang van 225 hectare aan de rand van de gemeente Den Bosch. Deze nieuwbouwlocatie voorziet in de vraag naar luxe en ruim wonen in een groene omgeving. De opzet van dit project is uniek voor Nederland.

De gemeente Den Bosch heeft op dit moment circa 152.000 inwoners. Dit aantal zal de komende decennia naar verwachting licht stijgen. Het gemiddelde jaarinkomen van een huishouden in deze gemeente bedraagt circa EUR 36.000.

De huren van de woningen zijn marktconform voor dergelijk ruime en luxe woningen. De gemiddelde huur voor een woning bedraagt EUR 1.258 per maand. Uit de verhuurhistorie is gebleken dat bij mutaties een woning binnen 1 tot 2 maanden opnieuw verhuurd werd.

7.2.3 Aankoop en taxatie

De 20 woningen zijn gekocht van Haverleij BV, de ontwikkelaar van de woningen. De Aankoopprijs bedraagt EUR 6.200.000 (k.k.). De taxateur heeft de woningen per 14 november 2017 in huidige verhuurde staat getaxeerd op EUR 6.200.000 (k.k.). De actuele huurstroom bedraagt EUR 302.076, de taxateur heeft de huurwaarde per 14 november 2017 ingeschat op EUR 308.492.

7.3 Object Zaltbommel

7.3.1 Omschrijving

Object Zaltbommel bestaat uit 37 appartementen behorend tot het woon-winkelcomplex “De Portage” gelegen in de nieuwbouwwijk De Waluwe te Zaltbommel. De woningen zijn opgeleverd in 2012. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte

keukens, badkamers en beschikken over vloer- en wandafwerking. De huizen zijn dus direct te betrekken door een huurder. De gemiddelde omvang van een woning bedraagt circa 80 m². Er is sprake van de volgende verdeling:

- 81 m² oppervlakte – 20 woningen
- 71 m² oppervlakte – 10 woningen
- 98 m² oppervlakte – 3 woningen
- 84 m² oppervlakte – 4 woningen

Het complex is vanaf de bouw bestemd geweest voor de verhuur en er zijn nog geen losse woningen uit het complex verkocht.

Voorafgaand aan de koop is er een technische keuring van de woningen uitgevoerd. Hieruit bleek dat de woningen in goede staat van onderhoud verkeren. Het groot onderhoud verloopt via de Vereniging van Eigenaren. Deze vereniging heeft een gezonde financiële positie. De EPC-waarde bedraagt 0,89.

7.3.2 Locatie en lokale woningmarkt

In de nabijheid van de appartementen wordt veel nieuwbouw gerealiseerd. Meestal ruime en luxe eengezinswoningen. Vanaf de aanvang van de ontwikkeling van deze nieuwbouwwijk “De Vergt” is er veel animo onder particulieren om zich hier te vestigen en een woning te kopen. Recente nieuwbouwprojecten van projectontwikkelaars (Van Wanrooij en Reuvers Bouw) zijn in korte tijd verkocht. De bewoners van deze wijk zijn voornamelijk gezinnen met (jonge) kinderen met bovengemiddelde gezinsinkomens.

De gemeente Zaltbommel had per 3 november 2017 28.000 inwoners. Dit aantal zal de komende jaren naar verwachting toenemen met 185 inwoners per jaar.

Het gemiddelde huishoudinkomen in Zaltbommel bedraagt EUR 40.100. Het gemiddelde huishoudinkomen in Nederland bedraagt EUR 36.200. De huren van de woningen zijn marktconform. De gemiddelde huur bedraagt EUR 810 per maand. En bij leegstand is gebleken dat een woning weer binnen 1-2 maanden opnieuw verhuurd werd.

7.3.3 Aankoop en taxatie

De 37 woningen zijn gekocht van Exploitatiemaatschappij Extensie BV. De Aankoopprijs bedraagt EUR 6.325.000 (k.k.). De taxateur heeft de woningen in huidige verhuurde staat per 14 maart 2018 getaxeerd op EUR 6.510.000 (k.k.). De actuele huurstream bedraagt EUR 359.475, de taxateur heeft de huurwaarde per 14 maart 2018 ingeschat op EUR 364.830.

7.4 Object Leiden

7.4.1 Omschrijving

Object Leiden bestaat uit 25 woningen, welke onderdeel uitmaken van een complete herontwikkeling van het Kooiplein te Leiden (“Het Plein van Leiden”). Op deze locatie zijn nieuwe commerciële ruimten ontwikkeld ten behoeve van o.a. een Hoogvliet supermarkt en een Albert Hein supermarkt, er zijn twee (ondergrondse) parkeergarages ontwikkeld ten behoeve van enkele honderden auto's en zijn er circa 200 wooneenheden gecreëerd. Deze ontwikkelingen passen in een stedenbouwkundig plan van de gemeente Leiden om de vraag naar kwalitatief goede woonruimten zoveel mogelijk binnen de gemeentegrenzen van Leiden op te vangen en tegelijkertijd stadsvernieuwing toe te passen in wijken zoals Leiden Noord. Voor de komende jaren staan nog enkele grote nieuwbouwprojecten gepland in dit gedeelte van Leiden.

De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en beschikken over vloer- en wandafwerking. De huizen zijn dus direct te betrekken door een huurder. De gemiddelde omvang van een woning bedraagt circa 130 m². Er is sprake van de volgende verdeling:

- 135 m² oppervlakte – 12 woningen, beschikken over daktuin van circa 20 m²
- 125 m² oppervlakte – 10 woningen, beschikken over tuin en eigen parkeerplaats
- 100 m² oppervlakte – 1 woning
- 117 m² oppervlakte – 1 woning, dakterrass
- 81 m² oppervlakte – 1 woning

Het gehele complex aan het Kooiplein te Leiden waarvan Object Leiden deel uitmaakt, is bestemd voor de verhuur. Er zijn daarom nog geen losse woningen uit het complex verkocht.

Tijdens de bouw is de kwaliteit van de bouw continue beoordeeld. De woningen verkeren in nieuwstaat en zullen de komende jaren derhalve weinig onderhoud behoeven. De woningen zijn conform de actuele bouwnormen gebouwd, ze zijn energiezuinig (EPC-waarde 0,4) en voorzien van zonnepanelen.

7.4.2 Locatie en lokale woningmarkt

De woningen zijn net buiten het stadscentrum van Leiden gelegen. Leiden-Noord is als gevolg van de grote vraag naar woningen in Leiden en de hoge prijzen in het centrum zich net als andere omringende wijken zich positief aan het ontwikkelen als alternatief voor een vaak relatief kleine en dure woning in het centrum.

De komende jaren zal de gemeente de bouw van nieuwe kwalitatief hoogwaardige woningen binnen de gemeentegrenzen blijven stimuleren om aan de grote vraag naar woningen in Leiden te kunnen voldoen.

De gemeente Leiden heeft op dit moment circa 124.000 inwoners. Dit aantal zal de komende decennia naar verwachting meer stijgen dan de gemiddelde groei van de Nederlandse bevolking. Het gemiddelde jaarinkomen van een huishouden in deze gemeente bedraagt circa EUR 35.500.

7.4.3 Aankoop en taxatie

De 25 woningen zijn gekocht van Duinweide Ontwikkelingen II BV. Deze aan Duinweide Investerings NV gelieerde onderneming heeft voor deze woningen een koop-aanneemovereenkomst gesloten met Heijmans Vastgoed BV. Tijdens de bouw – en verhuurfase zijn de woningen vanuit een risicoperspectief gerealiseerd binnen Duinweide Ontwikkelingen II BV. Na de bouwkundige oplevering en volledige verhuur zijn op 30 mei 2018 15 woningen geleverd aan het Fonds. De overige 10 woningen zullen bij oplevering aan het Fonds geleverd worden, circa 1 december 2018. De Aankoopprijs is gebaseerd op de koop-aanneemsom, de financieringslasten, begeleidingskosten en risico-opslag. Er is geen sprake van een ontwikkelwinst.

De Aankoopprijs bedraagt EUR 7.381.500 (VON). De taxateur heeft de woningen in huidige verhuurde staat per 27 oktober 2017 getaxeerd op EUR 4.340.000 (k.k.) voor de 15 woningen en EUR 3.010.000 (k.k.) voor de 10 nog op te leveren woningen, tezamen EUR 7.350.000 (k.k.). De geschatte huurinkomsten bedragen EUR 397.500, de taxateur heeft de huurwaarde per 27 oktober 2017 ingeschat op EUR 381.676. Het verschil is te verklaren doordat de woning met vloeren en strakke witte wanden bewoners klaar worden opgeleverd voor de verhuur en dit nog niet was meegenomen in de taxatie van de taxateur.

7.5 Object Helmond

7.5.1 Omschrijving

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

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

Voorafgaand aan de koop is er een technische keuring van de woningen uitgevoerd. De uitkomst van deze inspectie was positief, waarbij de oplevergebreken zijn afgehandeld door de aannemer. Toekomstige gebreken worden afhankelijk van het type gebrek binnen de garantietermijnen van de aannemer kosteloos verholpen.

7.5.2 Locatie en lokale woningmarkt

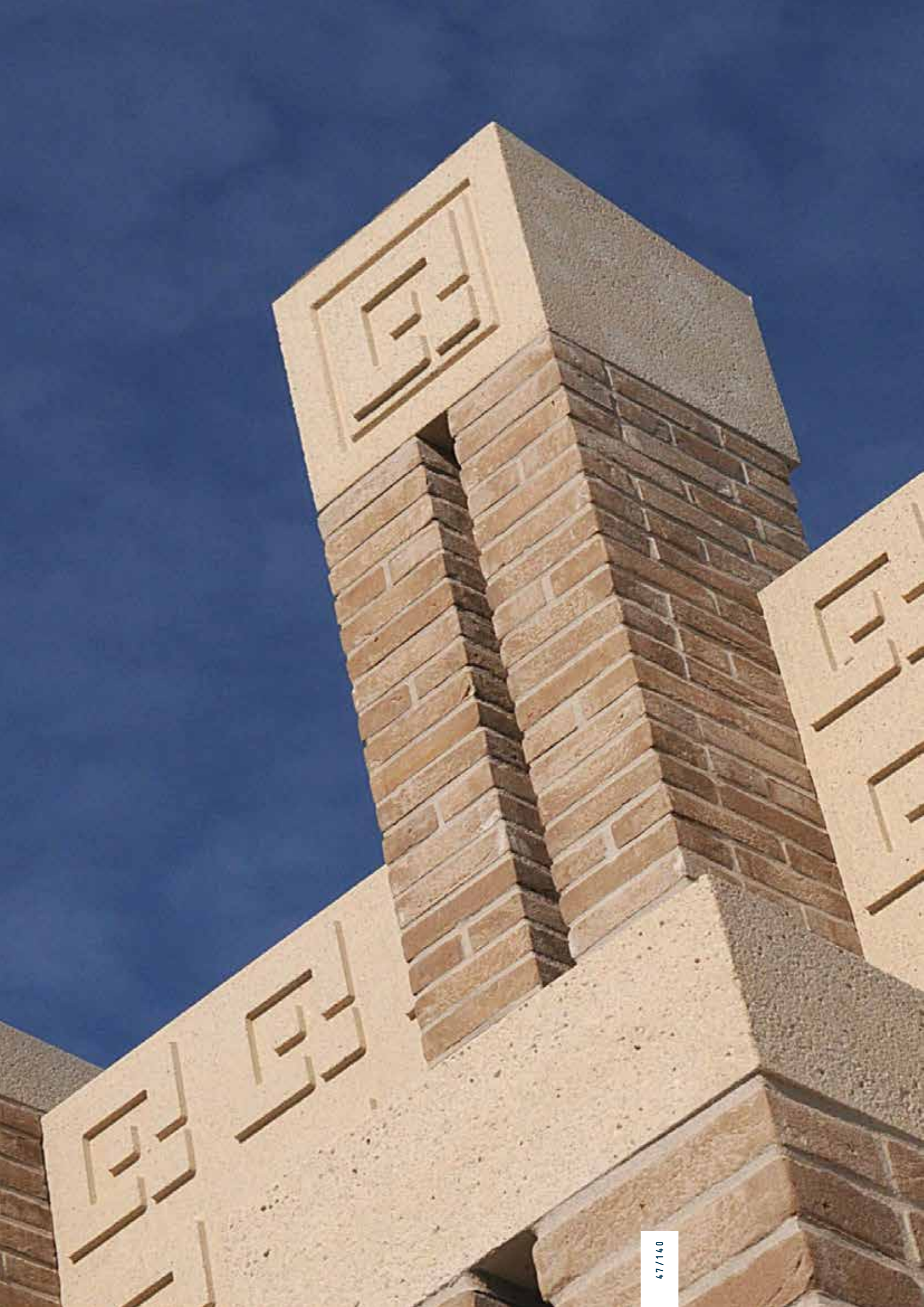
In de nabijheid van deze eengezinswoningen wordt veel nieuwbouw gerealiseerd. Voornamelijk woningen gelijk aan de door het Fonds gekochte woningen. In het verleden werd de locatie, ondanks de goede ligging nabij het centrum, niet optimaal gebruikt. De gemeente heeft vervolgens met een actieve aanpak van dit gebied ervoor gezorgd dat private partijen de locatie hebben geoptimaliseerd middels de bouw van veel grondgebonden eengezinswoningen, waar veel vraag naar is in Helmond.

De gemeente Helmond had medio april 2018 90.900 inwoners. Dit aantal zal de komende jaren naar verwachting licht toenemen.

Het gemiddelde huishoudinkomen in Helmond bedraagt EUR 34.100. Dit is lager dan het gemiddelde huishoudinkomen in Nederland. De huren van de woningen zijn marktconform. De gemiddelde huur bedraagt EUR 1.000 per maand.

7.5.3 Aankoop en taxatie

De 13 woningen zijn gekocht van Macazu BV. De Aankoopprijs bedraagt EUR 2.865.000 (VON). De taxateur heeft de woningen in huidige verhuurde staat per 25 april 2018 getaxeerd op EUR 2.790.000. De actuele huurstroom bedraagt EUR 154.000, de taxateur heeft de huurwaarde per 25 april 2018 ingeschat op EUR 155.394.



8 | FINANCIËEL RENDEMENT

8.1 Fondsinvestering

De Fondsinvestering bestaat uit de Verkrijgingsprijs van de Objecten 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 het Prospectus is niet bekend of en op welke termijn aan de groei-doelstelling van EUR 125 miljoen kan worden voldaan. Daarmee is ook nog niet bekend welke objecten in de toekomst aan de portefeuille van het Fonds worden toegevoegd en wanneer. Zoals beschreven dienen deze objecten binnen het Beleggingskader te passen. Tevens is de financiering van de te acquireren objecten nog onbekend, deze zal echter worden afgesloten met inachtneming van de voor het Fonds geldende parameters. 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 de vier (4) Objecten die het Fonds per de datum van dit Prospectus in portefeuille heeft, zijnde Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden en Object Helmond, en een inschatting van de nog aan te kopen Objecten, uitgaande van een fictieve exploitatiefase door het Fonds van tien jaar en vervolgens verkoop van deze Objecten.

8.1.1 Verkrijgingsprijs Objecten

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

8.1.1.1 Aankoopprijs

Over de Aankoopprijs van Object Den Bosch en Object Zaltbommel is 2% overdrachtsbelasting verschuldigd. Er is over de aankoop van Object

FONDSINVESTERING OBJECTEN (alle bedragen in €)	Den Bosch	Zaltbommel	Leiden	Helmond	Nog aan te kopen	Totaal
Verkrijgingsprijs Object						
Aankoopprijs	6.200.000	6.325.000	7.381.500	2.865.000	39.215.686	61.987.186
Overdrachtsbelasting	124.000	126.500	-	-	784.314	1.034.814
Revitalisering, verbouwing, inrichting	-	-	-	-	-	-
Aankoopbegeleiding	62.000	63.250	-	28.650	392.157	546.057
Notariskosten	6.000	7.500	7.500	3.500	49.020	73.520
Totaal	6.392.000	6.522.250	7.389.000	2.897.150	40.441.176	63.641.576
Initiatiekosten						
Adviseurskosten	7.500	7.500	7.500	7.500	61.275	91.275
Taxatiekosten	2.000	2.000	2.000	2.000	16.340	24.340
Selectie- en structureringsvergoeding	170.500	173.938	202.991	78.788	1.078.431	1.704.648
Marketing- en Prospectuskosten	9.300	9.488	11.072	4.298	58.824	92.981
Vergoeding Plaatsing	63.000	95.250	134.550	41.250	565.950	900.000
Juridische- en toezichtrechtelijke kosten	11.000	11.000	11.000	9.000	10.000	52.000
Niet-verrekenbare Btw	69.573	77.684	79.089	36.747	468.719	731.812
Financieringskosten	19.000	19.000	22.000	9.000	118.000	187.000
Totaal	351.873	395.859	470.202	188.582	2.377.538	3.784.055
Kasgeldreserve	3.127	3.891	8.798	12.268	285	28.369
Fondsinvestering	6.747.000	6.922.000	7.868.000	3.098.000	42.819.000	67.454.000

Leiden en Object Helmond Btw verschuldigd, omdat dit nieuw vervaardigd onroerend goed betreft. De Aankooprijzen die hier zijn weergegeven zijn inclusief Btw.

8.1.1.2 *Aankoopbegeleiding*

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

8.1.1.3 *Notariskosten*

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

8.1.2 *Initiatiekosten*

De Initiatiekosten 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 Object gerelateerde kosten, zoals adviseurskosten, taxatiekosten, de Selectie- en structureringsvergoeding, marketing en prospectuskosten, Vergoeding Plaatsing, juridische- en toezichtrechtelijke kosten, financieringskosten en niet-verrekenbare Btw.

8.1.2.1 *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 marktonderzoek verricht, een technische due diligence uitgevoerd en een meerjarige onderhoudsbegroting opgesteld. De adviseurskosten bij deze Emissie ten behoeve van Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden en Object Helmond worden begroot op EUR 30.000 en van de nog aan te kopen Objecten op EUR 61.275.

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 worden door de Beheerder ingeschakeld:

- Zuidbroek Notarissen adviseert de Beheerder op het gebied van juridische aspecten

van het Fonds en de aanbidding van de Certificaten;

- Amstone Tax Lawyers BV adviseert op het gebied van fiscaliteit;
- BDO Audit & Assurance BV verstrekt een onderzoeksrapport bij de prognoses;
- Beauvastgoed Beheer & Onderhoud BV stelt een meerjarige onderhoudsbegroting op voor de Objecten;
- Bouw- en Adviesburo Barcon BV verricht een technische due diligence voor de Objecten.

8.1.2.2 *Taxatiekosten*

Ieder aan te kopen object wordt getaxeerd door een externe taxateur. Deze externe taxateur brengt hiervoor circa 0,4 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.

8.1.2.3 *Selectie- en structureringsvergoeding*

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

8.1.2.4 *Marketing- en Prospectuskosten*

Marketing- en Prospectuskosten hebben betrekking op het schrijven, ontwerpen, produceren en distribueren van het Prospectus, en op alle marketing- en overige ondersteunende activiteiten die nodig zijn om het benodigde vermogen van het Fonds bijeen te brengen. De Beheerder brengt het Fonds hiervoor in rekening 0,15% van de Aankoopprijs (inclusief Btw) van ieder Object dat nu of in de toekomst tot het vermogen van het Fonds behoort, omdat bij de verwerving van een Object een Emissie zal plaatsvinden.

8.1.2.5 *Vergoeding Plaatsing*

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

8.1.2.6 Juridische- en toezichtrechtelijke kosten

Dit zijn juridische en notariële kosten voor de oprichting van het Fonds, Stichting Administratiekantoor, het uitgeven van Certificaten en het opstellen van de Fondsvoorwaarden. Daarnaast zal de AFM bij iedere Emissie kosten in rekening brengen voor de goedkeuring van het prospectus voor de betreffende Emissie. De totale kosten zijn voor deze Emissie begroot op EUR 52.000.

8.1.2.7 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.

8.2 Vermogensstructuur

De vermogensstructuur van het Fonds ziet er per 30 juni 2018 als volgt uit:

VERMOGENSSTRUCTUUR PER 30 JUNI (alle bedragen in €)	
Kortlopende schulden	6.710.083
Schulden zonder garanties en zekerheden	6.710.083
Langlopende schulden	13.432.500
Schulden met zekerheden (*)	13.432.500
Eigen vermogen	5.000
a. Aandelenkapitaal	250
b. Wettelijke reserves	-
c. Agio reserve	4.750
c. Overige reserves	-
Totaal	20.147.583

* Aan de Financiers wordt een eerste hypotheekrecht op de Objecten verleend.

Het huidig geplaatst kapitaal van het Fonds bestaat uit 1 Certificaat, met een nominale waarde van EUR 250. Het nominaal geplaatst aandelen kapitaal van het Fonds bedraagt momenteel EUR 250 en de agioreserve EUR 4.750 zodat het totaal Eigen vermogen van het Fonds per de datum van dit Prospectus EUR 5.000 bedraagt.

De opbrengst van EUR 30.190.000 uit deze eerste Emissie wordt tezamen met een Financiering van EUR 37.264.000 aangewend voor (i) de aflossing van de door Duinweide Deelnemingen verstrekte lening van EUR 6.300.000, inclusief de opgelopen rente, voor de aankoop van Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden en Object Helmond, en (ii) de conform het Beleggingskader nog aan te kopen Objecten. Bij de Emissie zijn eenmalige Initiatiekosten begrepen zoals hiervoor beschreven. De Initiatiekosten zijn begroot op EUR 3.784.055.

NETTO SCHULDENLAST PER 30 JUNI (alle bedragen in €)	
a. Banktegoeden	82.449
d. Liquide middelen	82.449
e. Kortlopende vorderingen	69.083
h. Overige kortlopende schulden	6.710.083
i. Kortlopende schulden	6.710.083
j. Netto kortlopende verplichtingen	6.558.551
k. Langlopende bankfinancieringen	13.432.500
n. Langlopende verplichtingen	13.432.500
o. Netto schuldenlast	19.991.051

De vermogensstructuur van het Fonds ziet er uitgesplitst per Object en in totaal na verwerving van de nog aan te kopen objecten als volgt uit:

Bij de verwerving van nieuwe Objecten zal de Beheerder telkens in gesprek gaan met een Nederlandse of Duitse bank(en). In de rende-

VERMOGENSSTRUCTUUR OBJECTEN (alle bedragen in €)						
	Den Bosch	Zaltbommel	Leiden	Helmond	Nog aan te kopen	Totaal
Verkrijgingsprijs Objecten	6.392.000	6.522.250	7.389.000	2.897.150	40.441.176	63.641.576
Initiatiekosten	351.873	395.859	470.202	188.582	2.377.538	3.784.055
Kostprijs	6.743.873	6.918.109	7.859.202	3.085.732	42.818.715	67.425.631
Kasgeldreserve	3.127	3.891	8.798	12.268	285	28.369
Financieringsbehoefte	6.747.000	6.922.000	7.868.000	3.098.000	42.819.000	67.454.000
Financiering (vreemd vermogen)	4.647.000	3.747.000	3.383.000	1.723.000	23.764.000	37.264.000
Bijeengebracht kapitaal (eigen vermogen)	2.100.000	3.175.000	4.485.000	1.375.000	19.055.000	30.190.000

De Beheerder verklaart dat het werkkapitaal van het Fonds naar haar oordeel voor de komende 12 maanden toereikend is om aan haar huidige behoeften te voldoen.

8.2.1 Financiering

Het Eigen vermogen wordt aangevuld met leningen bij Nederlandse of Duitse bank(en). Het Fonds mag voor maximaal 60% gefinancierd worden door langlopend Vreemd vermogen, waarbij de reële waarde van de Objecten de maatstaf is (LTV van maximaal 60% van de getaxeerde waarde van het betreffende Object). Hiernaast geldt ook de fiscale financieringslimiet van 60% van de fiscale boekwaarde van de Objecten.

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 zijn financieringen verstrekt ten behoeve van de aankoop van Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden en Object Helmond. Onderstaand is een overzicht opgenomen van de parameters van de Financieringen.

FINANCIERINGEN	
Totale hoofdsom	€ 13.500.000
Rekenlooptijd	7,17 jaar
Contractlooptijd	2 tot 10 jaar
Contractrente	2,19% tot 2,58% en 3-mnd EURIBOR + 1,78%

mentsberekeningen zijn wij uitgegaan van een vaste rekenrente van 2,32% voor een gemiddelde looptijd van de Financieringen van 6,75 jaar en een totale hoofdsom van EUR 37.264.000. De definitieve parameters worden alsdan vastgesteld.

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 drie tot zeven jaar vastgezet door het aangaan van een rentevaste lening. Voor deze resterende jaren wordt in de hierna vermelde prognose voor het Fonds een rekenrente van 4,70% gehanteerd, omdat niet ingeschat kan worden tegen welke rente te zijner tijd de betreffende Financiering 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 de Financiering geheel aflossingsvrij af te sluiten en pas in het geheel af te lossen aan het einde van de lening overeenkomst. Tussentijds zal derhalve in principe niet op de lening worden afgelost. Indien de Loan-to-value (LTV) van de Financiering echter hoger wordt dan vooraf overeengekomen, behoudt de Financier zich het recht voor om aflossing alsnog verplicht te stellen. Dit recht treedt eveneens in werking wanneer de Interest Coverage Ratio (ICR) en Debt yield van het Fonds lager wordt dan overeengekomen. Eventuele verplicht gestelde aflossingen zullen plaatsvinden ten laste van het Exploitatieresultaat tijdens de looptijd van het Fonds, waardoor het Direct rendement in die aflossingsperiode lager zal uitvallen dan in de hierna vermelde rendementsprognose opgenomen.

8.2.1.1 LTV Convenant

In het LTV convenant zal worden overeengekomen dat bij een LTV tot 60% geen aflossing verschuldigd is. Bij een LTV van 60% tot 65% is 1% aflossing per jaar verschuldigd. Bij een LTV van meer dan 65% dient het Fonds haar beschikbare liquiditeiten af te romen naar de Financier. Wanneer de LTV meer dan 70% bedraagt, is het Fonds in gebreke ten opzichte van de Financier. Op basis van de Aankoopprijs van de vier Objecten, bedraagt de LTV bij aanvang van het Fonds circa 58%.

8.2.1.2 Debt yield

In het debt yield (DY) convenant dienen de netto huuropbrengsten (huuropbrengsten minus 15% exploitatiekosten) uitgedrukt te worden in percentage van de hoofdsom van de Financieringen. De uitkomst dient hoger te zijn dan 6,5%. Bij een DY van 6 tot 6,5% is 2% aflossing per jaar verschuldigd. Bij een DY van minder dan 6% dient het Fonds haar beschikbare liquiditeiten af te romen naar de Financier. Bij aanvang van het Fonds bedraagt de DY circa 7,7%. Dit betekent dat de bruto huurinkomsten met circa 15% zouden moeten afnemen voordat er sprake is van een schending van dit convenant.

8.2.1.3 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 risk manager van de Beheerder. Anderzijds bestaan er rente en aflossingsverplichtingen uit hoofde van de Financieringen. Er kunnen liquiditeitsproblemen ontstaan als gevolg van bijvoorbeeld verminderende huurinkomsten of kostenstijgingen. Dit kan van invloed zijn op betalingsverplichtingen van het Fonds. Aan de Financiers 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 cashsweep 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.

8.3 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 van het geldbedrag 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.

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

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

of ontwikkelingen in de toekomst, zelfs als het beleggingsresultaat, operationeel resultaat, de financiële toestand, liquiditeit, het uitkeringsbeleid van het Fonds en de ontwikkeling van financieringsstrategieën van het Fonds gelijk zijn aan de toekomstgerichte opmerkingen in dit Prospectus.

In de overzichten in dit hoofdstuk wordt er in beginsel van uitgegaan dat het Fonds naast Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden en Object Helmond ook de nog aan te kopen objecten in portefeuille heeft. Alleen de tabel "Geprognosticeerd exploitatieresultaat 2" geeft enkel het geprognosticeerd Exploitatieresultaat en het Direct rendement weer in de huidige situatie waarin het Fonds alleen Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden (inclusief de 10 nog aan te kopen woningen) en Object Helmond in portefeuille heeft.



In de volgende tabel is het geprognosticeerd Exploitatieresultaat en het Direct rendement weergegeven voor de komende 10 jaar in de situatie dat het Fonds Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden, Object Helmond en de nog aan te kopen objecten in portefeuille heeft.

[illegible]

Met betrekking tot de nog aan te kopen objecten (niet zijnde de 10 nog aan te kopen woningen van Object Leiden) is uitgegaan van de volgende parameters:

PARAMETERS NOG AAN TE KOPEN OBJECTEN	
Huurinkomsten	€ 2.063.983
Aankoopprijs	€ 39.215.686
Kapitalisatiefactor	19,0
BAR	5,3%
Fondsinvestering	€ 42.819.000
Financiering (vreemd vermogen)	€ 23.764.000
Financiering % tov Fondsinvestering	55%
Bijeengebracht kapitaal (eigen vermogen)	€ 19.055.000
Aantal participaties	3.811
Aantal jaren lening	7
Financieringsrente (gemiddeld jaar 1-7)	2,35%
Financieringsrente (jaar 8-10)	4,70%
Gem. Beheervergoeding	2,5%
Gem. Eigenaarslasten	6,7%
Gem. Onderhoud	6,0%
Gem. Adviseurs	1,8%

In bovenstaande tabel zijn de gemiddelde beheervergoeding, eigenaarslasten, onderhoud en adviseurs uitgedrukt als een gemiddeld percentage van de netto huuropbrengsten van de nog aan te kopen objecten. Voor de in de voormelde tabel opgenomen Financiering(en) geldt dat zij slechts indicatief zijn, omdat voor de nog aan te kopen objecten geen Financieringen zijn afgesloten. De Financieringen zullen door de Beheerder worden afgesloten met inachtneming van hetgeen in paragraaf 8.2.1 is beschreven.

8.3.1 Exploitatiekosten

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

De vergoedingen en kosten die in rekening worden gebracht aan het Fonds zijn exclusief Btw, dan wel (in geval van Btw vrijgestelde diensten) exclusief een compensatie voor Btw die in eerdere schakels niet in aftrek kan worden gebracht.

[illegible]

8.3.1.1 *Beheervergoeding*

Als vergoeding voor het te voeren beheer, zal het Fonds aan de Beheerder een beheervergoeding voldoen. Als jaarlijkse beheervergoeding krijgt de Beheerder 5% van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom van de Objecten, bestaande uit 2,5% voor het Vastgoedbeheer en 2,5% voor het Fondsbeheer. De vergoeding voor Vastgoedbeheer zal worden verhoogd met Btw, de vergoeding voor Fondsbeheer is vrijgesteld van Btw, echter zal worden verhoogd met een compensatie voor Btw die (in eerdere schakels) niet in aftrek kan worden gebracht.

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 het Administratiekantoor, het bepalen en doen van Dividenduitkeringen, het opstellen van een Begroting en de Jaarrekening, het opstellen van een Uitpondplan, het doen van aangiften, de periodieke rapportage aan en communicatie met de Certificaaelhouders, het organiseren en begeleiden van Certificaaelhoudersvergaderingen, 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;
- het opstellen van een huishoudelijk reglement ten behoeve van de appartementencomplexen die in eigendom zijn van het Fonds.

De kosten die de Beheerder voor de extra werkzaamheden die niet tot voormelde beheertaken van de Beheerder 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>.

8.3.1.2 *Mutatiekosten*

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

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

8.3.1.3 *Eigenaarslasten*

Tot de eigenaarslasten behoren diverse kostenposten, zoals de onroerendezaakbelasting, rioolheffing, waterschapsbelasting, verhuurderheffing, verzekeringen en erfpacht.

Onroerendezaakbelasting wordt door de gemeente berekend over de door haar getaxeerde waarde van een Object (WOZ-waarde). De Objecten worden verzekerd tegen de meest voorkomende risico's zoals gebruikelijk in de branche. Hiervoor is een uitgebreide gebouwen- en aansprakelijkheidsverzekering afgesloten inclusief dekking voor brand-, storm en waterschade. In geval van schade heeft het Fonds een eigen risico. Sommige kosten kunnen ook via de vereniging van eigenaars (VvE) van het Object worden doorbelast. Vaak bestaat de VvE-bijdrage uit een combinatie van eigenaarslasten en onderhoudskosten, dan wel een reservering voor toekomstig onderhoud. De Beheerder zorgt ervoor dat deze splitsing wordt doorgevoerd in het exploitatieoverzicht. De kosten voor een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering van de Beheerder vallen ook onder de eigenaarslasten.

Over 2018 en 2019 zal geen verhuurderheffing verschuldigd zijn, omdat de huidige portefeuille geen gereguleerde verhuur bevat. Het is mogelijk dat het Fonds in de toekomst wel verhuurderheffing verschuldigd is, als het Fonds meer dan 50 gereguleerde woningen in portefeuille heeft. Dit is beschreven in het hoofdstuk 9 "Fiscale aspecten". Aangezien in het Beleggingskader is opgenomen dat het aantal gereguleerde woningen niet meer dan 20% van het totaal aantal woningen in het Fonds mag bedragen, acht de Beheerder het de komende jaren niet reëel dat het Fonds verhuurderheffing verschuldigd zal zijn. De Beheerder heeft berekend dat indien (de maximale) 20% van de portefeuille uit gereguleerde woningen zou bestaan – en het Fonds derhalve verhuurderheffing verschuldigd is – dit geen effect heeft op het geprognosticeerde Direct rendement.

Op basis van ervaringscijfers zijn de eigenaarslasten begroot op 6,3% van de Bruto huuropbrengsten.

8.3.1.4 Onderhoud

De jaarlijkse onderhoudskosten van de Objecten worden berekend op basis van een gedetailleerde meerjarige onderhoudsbegroting, opgesteld door een bouw- en adviesbureau. De verwachte onderhoudsbedragen komen als een dotatie "onderhoudsvoorziening" ten laste van het jaarresultaat van het Fonds of worden via een VvE-bijdrage voldaan. Hieruit worden de feitelijke onderhoudskosten voldaan. Het restant van de onderhoudsvoorziening wordt, indien deze aanwezig is, aan het einde van het Fonds verrekend bij de uitkering. In het rendementsmodel als opgenomen in de tabel "Geprognosticeerd exploitatieresultaat alle objecten" is op basis van ervaringscijfers rekening gehouden met een dotatie van de huuropbrengsten van 6,2%.

8.3.1.5 Adviseurs

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

8.3.1.6 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 en bankkosten.

8.3.2 Financieringslasten

De financieringslasten zijn de financieringsrente en de jaarlijkse aflossing van de Financiering en mogelijke rentebaten.

8.3.2.1 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 als opgenomen in de tabel "Geprognosticeerd exploitatieresultaat huidige objecten" is rekening gehouden met een gemiddeld gewogen vaste rente van 2,32% gedurende de eerste zeven jaar en van 4,7% vanaf het achtste jaar na ingangsdatum van de Emissie. Het exacte aantal gewogen jaren dat de Financiering vastrentend is, bedraagt 6,75 jaar.

8.3.2.2 Rente financiering Duinweide Deelnemingen

Over de door Duinweide Deelnemingen aan het Fonds verstrekte lening met een hoofdsom van EUR 6.300.000 (ten behoeve van de verwerving van Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden en Object Helmond) moet rente worden betaald. De rentevergoeding van deze lening is met ingang van 1 juli 2018 vastgesteld op 5,0% en wordt pro rata parte over de openstaande hoofdsom berekend. De rentevergoeding is gelijk aan het beoogde rendement op het door de Certificaathouders te verstrekken kapitaal. De rente van de lening wordt per kwartaal achteraf berekend en betaald.

Met de netto-opbrengst van deze Emissie wordt allereerst deze door Duinweide Deelnemingen verstrekte lening, inclusief de opgelopen rente, afgelost.

8.3.3 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 2016 was 0,3% en dat voor 2017 was 1,4%. In het Prospectus wordt gerekend met gemiddelde indexatie van 1,85%. Dit ligt in lijn met de streefnorm van de Europese Centrale Bank van 2,0% per jaar, en het dertigjarig gemiddelde (1988-2017) dat volgens het CBS 2,0% bedroeg. De gekozen indexeringsvoet wordt eveneens op de Exploitatiekosten toegepast.

INFLATIE				
	Gemiddeld inflatiepercentage	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaal rendement
Inflatie lager dan prognose	1,40%	4,8%	0,6%	5,4%
Inflatie in prognose (zie tabel Indexering)	1,85%	5,0%	1,2%	6,2%
Inflatie hoger dan prognose	2,30%	5,3%	2,1%	7,3%

8.4 Btw

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. Aangezien het Fonds (nagenoeg) geen met Btw belaste omzet zal hebben, vervalt ook het recht de Btw te kunnen verrekenen.

Het beheer van beleggingsfondsen is vrijgesteld van Btw indien de beheerder over een vergunning beschikt (arrest HR Fiscale Eenheid X). Derhalve zijn de door de Beheerder in het kader van fondsbeheer en fondsstructurering in rekening gebrachte vergoedingen vrijgesteld. De Beheerder kan de Btw op de kosten die verband houden met de vrijgestelde omzet niet in aftrek brengen. Derhalve zal het Fonds de Beheerder hiervoor moeten compenseren, hetgeen betekent dat de vergoeding wordt verhoogd met een Btw compensatie. Dit percentage wordt jaarlijks vastgesteld. In de rendementsprognoses is rekening gehouden met een maximumpercentage van 21%, zijnde het hoge Btw tarief.

8.5 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 na circa tien jaar liggen. Er wordt jaarlijks een Uitpondplan opgesteld om te definiëren welke Objecten mogelijk na een bepaalde tijd verkocht kunnen worden. Om toch een indruk te kunnen verschaffen wordt in deze paragraaf een verkoopprognose gegeven. In deze prognose is het scenario weergegeven dat alle Objecten na 10 jaar worden verkocht tegen een verkoopprijs die gelijk is aan de aankoopprijs (exclusief kosten koper) verhoogd met 10 jaar indexatie. De kostprijs (Fondsinvestering) is afgeleid uit de tabel "Fondsinvestering" (paragraaf 8.1).

Het overzicht hiernaast geeft het geprognosticeerd verkoopresultaat weer van Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden, Object Helmond en de nog aan te kopen objecten, uitgaande van een fictieve exploitatiefase door het Fonds van tien jaar en vervolgens verkoop van alle Objecten.

GEPROGNOSTICEERD VERKOOPRESULTAAT (alle bedragen in €)	
Verkoopprijs	74.076.136
Kostprijs (Fondsinvestering)	-67.454.000
Bruto-verkoopresultaat	6.622.137
Verkoopkosten	-1.111.142
Niet verrekenbare Btw	-194.450
Netto-verkoopresultaat	5.316.545
Performance fee	-1.329.136
Niet verrekenbare Btw	-279.119
Verkoopresultaat na Performance fee	3.708.290

Het geprognosticeerd Indirect rendement (verkoopresultaat) over een beleggingsperiode van tien jaar van de Objecten (inclusief de nog aan te kopen objecten) bedraagt gemiddeld 1,2% per jaar. De volgende factoren bepalen het verkoopresultaat:

8.5.1 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 woningmarkt en de ontwikkeling van de locatie van het Object een grote rol. Het is niet eenvoudig om het toekomstige verloop van deze factoren in te schatten en een betrouwbare verkooppraming te maken. De geprognosticeerde verkoopprijs van de Objecten is bepaald op basis van een gemiddeld bruto-aanvangsrendement (BAR) van 5,3%, waarbij een jaarlijkse indexering van de huurbrend is meegenomen. De geprognosticeerde BAR ten tijde van verkoop is gelijk aan de BAR ten tijde van aankoop.

8.5.2 Verkoopkosten

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

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



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

8.5.3 Performance fee

Wanneer (een deel van) een Object wordt verkocht, ontvangt de Beheerder een Performance fee van 25% (vrijgesteld van Btw) over het Netto-verkoopresultaat, mits het Netto-verkoopresultaat positief is. Indien verkoop van één of meerdere delen (wooneenheden) van een Object plaatsvindt, is het Fonds de Performance fee pas verschuldigd op het moment dat het gehele Object vervreemd is, en slechts voor zover het cumulatieve Netto-verkoopresultaat van het Object positief is. Het Fonds zal in de tussenliggende periode echter wel een reservering vormen voor de Performance fee die te zijner tijd (mogelijk) verschuldigd is. 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.

8.5.4 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.

GEPROGNOSTICEERDE EINDUITKERING (alle bedragen in €)	
Verkoopprijs	74.076.136
Performance fee	-1.329.136
Verkoopkosten	-1.111.142
Niet verrekenbare Btw	-473.568
Restschuld Financiering	-37.264.000
Oorspronkelijke inleg Certificaathouders	-30.190.000
Reeds uitgekeerd uit kasgeldreserve	28.369
Netto kasstroom uit verkoop	3.736.659

In onderstaande tabel is de cumulatieve kasstroom van het Fonds, ten behoeve van de Certificaathouders, weergegeven. De bedragen in deze prognoses zijn afkomstig van bovenstaande tabel en uit de tabel “Geprognosticeerd exploitatieresultaat alle objecten”.

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 huur-

GEPROGNOSTICEERDE KASSTROOM (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)	1.522.495	1.572.335	1.623.209	1.675.137	1.728.140	1.782.243	1.720.597	1.128.985	1.185.178	1.241.860
Terugbetaling gestort kapitaal										30.190.000
Uitkering uit Kasgeldreserve	6.000	3.507	3.507	2.194	2.194	2.194	2.194	2.194	2.194	2.194
Aflossing op Financiering	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto kasstroom uit verkoop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.736.659
Beschikbaar voor uitkering	1.528.495	1.575.842	1.626.716	1.677.330	1.730.334	1.784.436	1.722.790	1.131.178	1.187.371	5.170.712
Kasstroom Fonds	-30.190.000	1.528.495	1.575.842	1.626.716	1.677.330	1.730.334	1.784.436	1.722.790	1.131.178	5.170.712
Cumulatieve kasstroom per Participatie	-30.190.000	-28.661.505	-27.085.663	-25.458.947	-23.781.617	-22.051.283	-20.266.847	-18.544.057	-17.412.878	-16.225.507
IRR	6,0%									

8.6 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:

1. de Verkrijgingsprijs van de Objecten, de Aankoopkosten, de aankoopbegeleiding, de notariskosten;
2. de Initiatiekosten, waaronder de adviseurskosten, taxatiekosten, Selectie- en structureringsvergoeding, marketing- en prospectuskosten, Vergoeding Plaatsing, juridische- en toezichtrechtelijke kosten en de Financieringskosten;
3. de exploitatie van de Objecten, de Bruto huuropbrengsten, de mutatiekosten, de eigenaarslasten (voor zover dat betreft de bijdragen aan de vereniging van eigenaren en de verzekeringspremies), de vergoeding voor het Vastgoedbeheer, de kosten van onderhoud, adviseurskosten, de Fondsbeheer en fondskosten en de financieringsrente;
4. de verkoop van de Objecten, de verkoop-prijs, de Verkoopkosten en de Performance Fee.

ders (die tot huurderiving of zelfs leegstand kan leiden), ontwikkelingen op de financiële markten (die gevolgen kunnen hebben voor de hoogte van de hypothecaire financieringsrente en/of de commerciële opslag en/of de liquiditeitsopslag die de 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, rioolrechten, verhuurderheffing en erfpacht)).

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.

8.6.1 Financieringsrente

In de prognose van het Fonds wordt een financieringsrente van 2,36% aangehouden (gewogen gemiddelde over alle Objecten) voor de eerste zeven jaar. Voor de overige drie jaar wordt in de prognose voorzichtigheidshalve een financieringsrente van 4,7% aangehouden. In de tabel “Financieringsrente” staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij verschil-

lende financieringsrentes voor de resterende drie jaar, waarbij er in de berekening van wordt uitgegaan dat de overige condities van de Financiering gelijk blijven over de beleggingsperiode van tien jaar.

8.7 Uitkeringsfrequentie

8.7.1 Periodieke rendementsuitkering

Ieder kwartaal zal er - uitgaande van voldoende liquiditeiten - een interim-Dividend worden uit-

FINANCIERINGSRENTE					
	Financieringsrente (jaar 1-7)	Financieringsrente (jaar 8-10)	Geprognosticeerd Gemid- deld direct rendement	Geprognosticeerd Gemid- deld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemid- deld totaal rendement
Financieringsrente lager dan prognose	2,36%	4,2%	5,2%	1,2%	6,4%
Financieringsrente in prognose	2,36%	4,7%	5,0%	1,2%	6,2%
Financieringsrente hoger dan prognose	2,36%	5,2%	4,9%	1,2%	6,1%

8.6.2 Inflatie

In de tabel "Inflatie" staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij verschillende inflatiepercentages. Het dertigjarig gemiddelde van (1988-2017) volgens het CBS bedroeg 2,0% per jaar.

gekeerd 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 tweede boekjaar (2018/2019) is het interim-dividend

INFLATIE				
	Gemiddeld inflatiepercentage	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaal rendement
Inflatie lager dan prognose	1,40%	4,8%	0,6%	5,4%
Inflatie in prognose (zie tabel Indexering)	1,85%	5,0%	1,2%	6,2%
Inflatie hoger dan prognose	2,30%	5,3%	2,1%	7,3%

8.6.3 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 5,3% die in dit Prospectus wordt gebruikt, komt overeen met de aankoop-BAR van Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden en Object Helmond. Hierbij zijn we uitgegaan van het feit dat de theoretische bruto huuropbrengsten jaarlijks geïndexeerd worden, zoals dit ook contractueel met de huurders is overeengekomen.

vastgesteld op EUR 55 bruto per Certificaat (overeenkomend met 4,40% van de Intrinsieke waarde bij aanvang van het Fonds).

8.7.2 Slotdividend

Na het vaststellen van de Jaarrekening door de Beheerder en goedkeuring door de controlerende accountant, zal het Administratiekantoor als enig aandeelhouder van het Fonds het slot-Dividend vaststellen, uiterlijk vijf maanden na afloop van het boekjaar van het Fonds (30 november). Het slot-Dividend wordt uitgekeerd aan de Certificaathouders die op de datum van vaststelling slot-Dividend houder zijn van Certificaten.

VERKOOPPRIJS				
	BAR	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaal rendement
Verkoopprijs gebaseerd op lagere BAR dan prognose	4,8%	5,0%	3,3%	8,4%
Verkoopprijs gebaseerd op BAR in prognose (*)	5,3%	5,0%	1,2%	6,2%
Verkoopprijs gebaseerd op hogere BAR dan prognose	5,8%	5,0%	-0,2%	4,8%
Verkoopprijs gebaseerd op BAR waarbij nihil Netto-verkoopresultaat	5,7%	5,0%	0,0%	5,0%
(*) BAR in prognose is gelijk aan de aankoop BAR				

Het dividend wordt op een uitkeringsmoment uitgekeerd aan de houder van het Certificaat op het moment van uitkering. Bij een overdracht van een Certificaat vóór de datum van dividenduitkering, zal het reeds opgelopen dividend zijn verdisconteerd in de Handelskoers.

Een houder van Deelcertificaten heeft recht op het evenredige aandeel van het Dividend op het onderliggende aandeel, bijvoorbeeld een houder van 100 Deelcertificaten heeft recht op 100/25.000 dividend op een aandeel.

8.8 Historische financiële informatie

Deze paragraaf bevat financiële informatie (in Euro's), welke is overgenomen uit de door de accountant gecontroleerde jaarrekening over het eerste (verkorte) boekjaar van het Fonds, betreffende de periode van 26 september 2017 tot en met 30 juni 2018. Voormelde jaarrekening is beschikbaar als download op de Website en wordt geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van het Prospectus.

8.8.1 Balans

	30 juni 2018
Activa	
Beleggingen	
Beleggingen in terreinen en gebouwen	19.996.051
	19.996.051
Vorderingen	
Overige vorderingen	6.061
Overlopende activa	63.022
	69.083
Liquide middelen	82.449
Totaal activa	20.147.583
Passiva	
Eigen vermogen	
Geplaatst kapitaal	250
Agioreserve	4.750
Overige reserves	-
	5.000
Langlopende schulden	
Schulden aan banken	13.432.500
	13.432.500
Kortlopende schulden	
Overige schulden	6.349
Schulden aan groepsmaatschappijen	6.372.753
Overlopende passiva	330.981
	6.710.083
Totaal passiva	20.147.583

De rechten die een Certificaathouder jegens het Administratiekantoor heeft ter zake van een dividenduitkering uit hoofde van het bezit aan Certificaten of een andere uitkering vervallen vijf jaar nadat het Dividend of die andere uitkering betaalbaar is geworden. Het Dividend of die andere uitkering wordt alsdan aan het Fonds gerestitueerd.

8.8.2 Winst- en verliesrekening

	26-09-2017 t/m 30-06-2018
Opbrengsten uit beleggingen	
in terreinen en gebouwen	281.187
Overige bedrijfsopbrengsten	80
Som der bedrijfsopbrengsten	281.267
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	65.174
Beheerskosten en rentelasten	215.321
Som der bedrijfslasten	280.495
Resultaat voor belastingen	772
Belastingen	-
Resultaat na belastingen	772

8.8.3 Kasstroomoverzicht

	26-09-2017 t/m 30-06-2018
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	
Bedrijfsresultaat	772
Aan- en verkopen van beleggingen	-19.996.051
Waardemutaties van beleggingen	-
Mutaties van vorderingen	-69.083
Mutaties van kortlopende schulden	6.709.311
Resultaat kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-13.355.051
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	
Ontvangsten uit kapitaalstorting	5.000
Ontvangsten uit langlopende schulden	13.432.500
Uitkeringen aan vennoten	-
Resultaat kasstroom uit financieringsactiviteiten	13.437.500
Netto kasstroom	82.449
Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode	-
Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode	82.449
Mutatie in geldmiddelen	82.449

8.8.4 Vermogensmutaties

Onderstaande tabel geeft de vermogensmutaties weer in het boekjaar van het Fonds. De Intrinsieke waarde van een Certificaat per 30 juni 2018 bedraagt EUR 5.000.

Vermogensmutatie (intrinsieke waarde)	
	30-06-2018
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-
Uitgifte van kapitaal	5.000
Resultaat boekjaar	772
Dividenden	-772
Stand bij einde verslaggevingsperiode	5.000
Aantal uitgegeven certificaten van aandelen	1
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	5.000

8.8.5 In het verleden behaalde rendementen

Het Fonds heeft over de periode 26 september 2017 tot en met 30 juni 2018 een resultaat behaald van EUR 772. Daarnaast heeft het Fonds over deze periode een bedrag van EUR 131.403 aan rente vergoed over de door Duinweide Deelneming tijdelijk verschaft financiering ad 6,3 miljoen euro. Het resultaat over deze periode is niet maatgevend voor de komende jaren, gezien (i) Object Den Bosch (december 2017), Object Zaltbommel (maart 2018), Object Leiden (mei 2018) en Object Helmond (mei 2018) pas gedurende het boekjaar zijn aangekocht en omdat (ii) het Fonds uit de opbrengsten de rentevergoeding aan Duinweide Deelnemingen heeft betaald.

9 | FISCALE ASPECTEN

9.1 Algemeen

Het navolgende geeft een algemeen overzicht van de belangrijkste Nederlandse fiscale aspecten van het Fonds, alsmede van het beleggen in het Fonds door zowel natuurlijke personen als rechtspersonen die woonachtig, respectievelijk gevestigd zijn in Nederland. Eén en ander is gebaseerd op de fiscale wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels, zoals van kracht op het moment van verschijnen van dit Prospectus met uitzondering van maatregelen die met terugwerkende kracht worden ingevoerd. Het overzicht vormt geen advies over een specifieke situatie. Voor inzicht in de specifieke fiscale gevolgen van het verwerven, houden en overdragen van Certificaten wordt beleggers aangeraden contact op te nemen met de eigen belastingadviseur.

De Certificaathouders beleggen in het Fonds middels het houden van Certificaten. Deze Certificaten zijn vanuit fiscaal oogpunt volledig vereenzelvigbaar met de onderliggende aandelen in het Fonds. Deze aandelen worden juridisch gehouden door het Administratiekantoor voor rekening en risico van de Certificaathouders. Het Administratiekantoor is niet onderworpen aan vennootschapsbelasting en dividendbelasting.

Hieronder worden de belangrijkste fiscale aspecten van het Fonds alsook van de Certificaathouders beschreven.

9.2 Fiscale positie van het Fonds

9.2.1 Vennootschapsbelasting

Het Fonds opteert voor de status van fiscale beleggingsinstelling ("FBI") in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, zoals nader uitgewerkt in het Besluit Beleggingsinstellingen. Een FBI is vennootschapsbelastingplichtig tegen een tarief van 0% en betaalt derhalve feitelijk geen vennootschapsbelasting. Teneinde deze status te verkrijgen en te behouden dient het Fonds te allen tijde aan onder meer de volgende voorwaarden te voldoen:

a) Beleggen van vermogen:

Het statutaire doel en de feitelijke werkzaam-

heden van het Fonds dienen te bestaan in het beleggen van vermogen.

b) Financieringslimiet:

Maximaal 60% van de fiscale boekwaarde van de Objecten en maximaal 20% van de fiscale boekwaarde van de overige beleggingen mogen door het aangaan van schulden zijn gefinancierd. De fiscale boekwaarde is over het algemeen gelijk aan de verkrijgingsprijs minus afschrijvingen tot de WOZ-waarde van de Objecten. De 60%-limiet dient op continue basis te worden getoetst, zij het dat bij een scherpe waardedaling van de Objecten een tijdelijke afwijking niet direct zal leiden tot verlies van de FBI-status.

c) Aandeelhouderseisen:

De Beheerder beschikt over een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft. Zodoende gelden onderstaande aandeelhouderseisen. Indien er geen vergunning is, gelden er andere (zwaardere) aandeelhouderseisen.

1. De Certificaten mogen niet voor 25% of meer gehouden worden door een enkele natuurlijke persoon;
2. De Certificaten mogen niet voor 45% of meer gehouden worden door een lichaam waarvan de winst is onderworpen aan een belasting naar de winst, dan wel bij twee of meer verbonden of samenwerkende lichamen die aan een dergelijke heffing zijn onderworpen;
3. De Certificaten mogen niet voor 25% of meer door tussenkomst van niet in Nederland gevestigde fondsen voor gemene rekening, dan wel niet in Nederland gevestigde vennootschappen berusten bij in Nederland gevestigde lichamen;
4. De bestuurders van het Fonds mogen niet tevens bestuurders of commissaris zijn van een ander lichaam dat, al dan niet tezamen met zijn verbonden lichamen, houder is van 25% of meer van de Certificaten.

d) Uitdelingsverplichting:

Voorts geldt als voorwaarde dat jaarlijks binnen 8 maanden na het einde van het boekjaar wordt

voldaan aan de zogenoemde uitdelingsverplichting. Deze houdt in dat het Fonds haar inkomsten, onder aftrek van kosten, uitkeert aan de Certificaathouders. Het Fonds heeft in beginsel de mogelijkheid het saldo van de ongerealiseerde en gerealiseerde vermogenswinsten en verliezen op effecten alsmede het saldo van gerealiseerde vermogenswinsten en -verliezen op overige beleggingen te reserveren in een herbeleggingsreserve, waardoor deze resultaten niet uitgekeerd hoeven worden. Teneinde de uitdelingsverplichting af te ronden bestaat de mogelijkheid om een zogenoemde afrondingsreserve te vormen die maximaal 1% van het gestorte kapitaal bedraagt.

Indien het Fonds op enig moment niet meer aan één of meerdere van de hierboven vermelde eisen voldoet, verliest het Fonds met terugwerkende kracht tot het begin van het betreffende boekjaar de FBI-status. Indien niet (tijdig) wordt voldaan aan de uitdelingsverplichting, verliest het Fonds reeds met ingang van het jaar waarop de uitdelingsverplichting betrekking heeft de FBI-status. Het verlies van de FBI-status heeft tot gevolg dat het Fonds met ingang van het betreffende jaar normaal belastingplichtig wordt, zodat eventuele resultaten die gerealiseerd worden bij verkoop van de beleggingen en alle overige (huur- en dividend)inkomsten in de heffing van de vennootschapsbelasting zullen worden betrokken tegen een tarief van 20% over de eerste EUR 200.000,- en 25% over het meerdere (cijfers: 2018; In het in 2017 gepresenteerde regeerakkoord is aangekondigd dat deze tarieven vanaf 2019 in jaarlijkse stappen zullen worden verlaagd naar uiteindelijk 16% en 21% in 2021). Voorts dient in beginsel over de eventuele afrondingsreserve te worden afgerekend voor de vennootschapsbelasting, tenzij deze aan de uitdelingsverplichting over het voorafgaande jaar wordt toegevoegd. Een eventuele herbeleggingsreserve hoeft daarentegen niet ten gunste van de winst vrij te vallen.

Eventuele dochtervennootschappen van het Fonds zullen in beginsel opteren voor de FBI-status en zullen derhalve eveneens onderworpen zijn aan het vennootschapsbelastingtarief van 0%.

9.2.2 Dividendbelasting

Het Fonds dient in beginsel 15% (2018) dividendbelasting in te houden op de Dividenden die aan de Certificaathouders worden uitgekeerd. Er kan een lager percentage van toepassing zijn indien Dividend aan een buitenlandse Certificaathouder wordt uitgekeerd en op grond

van een verdrag ter voorkoming van dubbele belastingheffing een lager tarief kan worden geclaimd.

Een inkoop van Certificaten wordt in beginsel aangemerkt als een Dividenduitkering voor zover de inkoopprijs meer bedraagt dan het gemiddelde op de Certificaten gestorte kapitaal. De eventuele herbeleggingsreserve geldt in dat kader als gestort kapitaal. Een uitkering uit de herbeleggingsreserve kan vrij van dividendbelasting plaatsvinden, mits deze als zodanig verwerkt wordt in de boekhouding en Jaarrekening. Over stockdividend uitgekeerd uit de (fiscaal erkende) agioreserve en/of de herbeleggingsreserve is geen dividendbelasting verschuldigd. Een inkoop ter tijdelijke belegging kan onder voorwaarden vrij van dividendbelasting plaatsvinden.

9.2.3 Overdrachtsbelasting

Bij een belegging in Nederlands vastgoed zal het Fonds in beginsel overdrachtsbelasting ter zake van de verkrijging van de onroerende zaken verschuldigd zijn. De overdrachtsbelasting bedraagt 2% voor woningen en 6% voor overige onroerende zaken en wordt berekend over de waarde in het economische verkeer van het verkregen vastgoed of de hogere Aankoopprijs.

Het Fonds is in beginsel tevens overdrachtsbelasting verschuldigd indien het (tezamen met verbonden natuurlijke personen en/of verbonden lichamen) een belang van eenderde of meer in zogenoemde "onroerende zaaklichamen" verkrijgt (inclusief aandelen in zichzelf).

Van een onroerende zaaklichaam is in het algemeen sprake indien de bezittingen van een rechtspersoon (bijvoorbeeld een besloten vennootschap) op het tijdstip van de verkrijging of op enig tijdstip in het daaraan voorafgaande jaar grotendeels (dat wil zeggen: 50% of meer) bestaan of hebben bestaan uit (fictieve) onroerende zaken en tegelijkertijd ten minste 30% van de bezittingen bestaan of hebben bestaan uit in Nederland gelegen (fictieve) onroerende zaken (inclusief rechten waaraan deze zijn onderworpen) en deze onroerende zaken hoofdzakelijk dienstbaar zijn geweest aan het verkrijgen, vervreemden of exploiteren van deze onroerende zaken.

Onder omstandigheden kan het Fonds een beroep doen op een vrijstelling of vermindering van overdrachtsbelasting, dit laatste bijvoorbeeld bij verkrijging binnen zes maanden na een eerdere belaste verkrijging.

9.2.4 Omzetbelasting

De verhuur van de Objecten door het Fonds zal gezien de aard van de te verwerven onroerende zaken nagenoeg geheel vrijgesteld van Btw zijn. Daardoor kan het Fonds de aan haar in rekening te brengen Btw niet in aftrek brengen. Deze Btw betreft met name de Btw op de aanschaf van de te verhuren onroerende zaken (voor zover het Fonds “nieuwe” onroerende zaken zal aanschaffen dan wel onroerende zaken zal aanschaffen waarbij een verzoek tot een voor de Btw belaste levering door het Fonds en verkoper wordt gedaan) en de Btw op aan het Fonds verleende diensten.

9.2.5 Verhuurderheffing

Een eigenaar van woningen is in bepaalde gevallen verplicht om aangifte verhuurderheffing te doen en verhuurderheffing te betalen. Voor 2018 – en de jaren hieropvolgend – zou dit voor het Fonds gelden als het op 1 januari van het kalenderjaar eigenaar was/is van meer dan 50 huurwoningen waarvan de kale huurprijs niet hoger is dan EUR 710,68 per maand (gereguleerde woningen). Dit was niet het geval en daarom is het Fonds over 2018 geen verhuurderheffing verschuldigd.

Over 2019 bedraagt het tarief 0,591% van de WOZ-waarde van de woningen. Dit tarief loopt op tot 0,593% in 2022 en vanaf 2023 is het tarief 0,567%.

9.3 Fiscale positie van particuliere Certificaathouders

9.3.1 Inkomstenbelasting: Box 1 inkomen

Voor particuliere Certificaathouders die de Certificaten tot hun ondernemingsvermogen (dienen te) rekenen, alsmede particulieren die met betrekking tot de Certificaten resultaat uit overige werkzaamheden genieten, geldt dat het resultaat op de Certificaten (zowel Dividendinkomsten (behoudens indien en voor zover sprake is van meegekocht Dividend) als resultaten behaald bij verkoop van de Certificaten) onderdeel vormt van de in Box 1 aan te geven inkomsten uit werk en woning. Deze inkomsten zijn belast tegen het normale progressieve tarief van maximaal 51,95% (cijfers: 2018).

9.3.2 Inkomstenbelasting: Box 2 inkomen

Voor particuliere Certificaathouders die een zogenoemd aanmerkelijk belang in het Fonds hebben geldt dat de reguliere voordelen (de Dividendinkomsten) en verkoopresultaten onderdeel vormen van de in Box 2 aan te geven inkomsten uit aanmerkelijk belang. Deze voordelen zijn

belast tegen 25% (cijfers: 2018; In het in 2017 gepresenteerde regeerakkoord is aangekondigd dat dit tarief in 2020 zal worden verhoogd naar 27,3% en in 2021 naar 28,5%). Van een aanmerkelijk belang is globaal gesteld sprake indien een Certificaathouder al dan niet tezamen met zijn/haar partner 5% of meer van het geplaatste kapitaal in een vennootschap bezit, dan wel rechten heeft om 5% of meer van het geplaatste kapitaal in een vennootschap te verwerven.

9.3.3 Inkomstenbelasting: Box 3 inkomen

Voor particuliere Certificaathouders die de (inkomsten uit) Certificaten niet tot hun Box 1 en Box 2 inkomsten dienen te rekenen geldt dat de Certificaten onderdeel vormen van de in Box 3 aan te geven bezittingen welke inkomen uit sparen en beleggen genereren. Het inkomen uit sparen en beleggen wordt forfaitair vastgesteld als percentage van de netto vermogensgrondslag (bezittingen minus schulden in box 3) per begin van het betreffende kalenderjaar. Het forfaitaire rendement wordt belast naar het tarief van 30% (cijfers: 2018). Een deel van het vermogen is vrijgesteld. Dit heffingsvrij vermogen bedraagt EUR 30.000 per persoon. Voor fiscale partners geldt een vrijstelling van EUR 60.000. Boven dit heffingsvrije vermogen wordt over de eerste EUR 70.800 een forfaitair rendement van 2,02% in aanmerking genomen. Daarboven wordt tot een belaste vermogensgrondslag van EUR 978.000 een rendement van 4,33% in aanmerking genomen, en daarboven van 5,38%. De jaarlijkse effectieve belastingdruk varieert derhalve tussen 0,61% en 1,61%. De genoemde bedragen en percentages gelden voor het jaar 2018.

9.3.4 Dividendbelasting

Particuliere Certificaathouders kunnen de dividendbelasting die door het Fonds is ingehouden over Dividenduitkeringen in beginsel verrekenen met de verschuldigde inkomstenbelasting, dan wel terugvragen.

9.3.5 Schenk- en erfbelasting

Er is schenk- en erfbelasting verschuldigd ter zake van een schenking respectievelijk nalatenschap van Certificaten indien de schenker respectievelijk de overledene die de Certificaten in bezit heeft of had in Nederland woonachtig is of was, dan wel geacht wordt of werd te zijn. De hoogte van het belastingtarief is tussen de 10% en 20% voor partners en kinderen en tussen de 30% en 40% in alle overige gevallen, behoudens de toepassing van vrijstellingen. De genoemde tarieven gelden voor 2018.

9.3.6 Overdrachtsbelasting

Indien een belegger, al dan niet tezamen met verbonden natuurlijke personen en/of verbonden lichamen, eenderde of meer van de Certificaten in het Fonds verwerft, zal deze ter zake van deze verkrijging in beginsel overdrachtsbelasting over de waarde van het verkregen in Nederland gelegen onroerende zaken verschuldigd zijn.

9.4 Fiscale positie van vennootschapsbelastingplichtige Certificaathouders

9.4.1 Vennootschapsbelasting

Voor vennootschapsbelastingplichtige Certificaathouders die de Certificaten tot hun ondernemingsvermogen dienen te rekenen, geldt dat het resultaat op de Certificaten onderdeel vormt van de belastbare winst. Het aanhouden van een belang in het Fonds kwalificeert niet voor de zogenoemde deelnemingsvrijstelling. Dit betekent dat ontvangen Dividenden, behoudens indien en voor zover sprake is van meegekocht Dividend, en winst behaald bij verkoop van de Certificaten belastbaar zijn en dat verliezen ten laste van de fiscale winst kunnen worden gebracht.

9.4.2 Dividendbelasting

De dividendbelasting die door het Fonds is ingehouden over dividenduitkeringen kan in beginsel worden verrekend met de verschuldigde Vennootschapsbelasting.

9.4.3 Overdrachtsbelasting

Indien een Certificaathouder, al dan niet tezamen met verbonden natuurlijke personen en/of verbonden lichamen, eenderde of meer van de Certificaten in het Fonds verwerft, zal deze ter zake van deze verkrijging in beginsel overdrachtsbelasting over de waarde van het verkregen in Nederland gelegen vastgoed verschuldigd zijn.



10 | JURIDISCHE ASPECTEN EN STRUCTUUR

10.1 *De Besloten Vennootschap als rechtsvorm*

Het Fonds is een closed-end beleggingsmaatschappij (een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid) met verhandelbare Certificaten opgericht naar Nederlands recht. De officiële en handelsnaam van het Fonds is Duinweide Woningen BV. Het Fonds is door de Beheerder opgericht op 26 september 2017 en statutair gevestigd te Alphen aan de Rijn, kantoorhoudende aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM te Alphen aan den Rijn (tel 088-222 0 222). Het Fonds is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 69682852. Het Fonds is niet beursgenoteerd. Beleggers kunnen deelnemen in het Fonds door het verkrijgen van Certificaten.

Het Fonds heeft ten doel het beleggen van het vermogen van het Fonds in registergoederen, direct dan wel indirect, teneinde haar aandeelhouders te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit die beleggingen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, verhuren en huren van de registergoederen (en de belangen daarin) zomede het ter leen opnemen van gelden, verstrekken of overnemen van geldleningovereenkomsten alsmede het verstrekken van garanties, het beleggen van gelden in vermogenswaarden, een en ander al dan niet in samenwerking met derden alsmede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin.

De juridische eigendom van alle geplaatste aandelen in het Fonds worden gehouden door het Administratiekantoor. Bij uitbreiding van het Fonds kan de Beheerder als bestuurder van het Fonds besluiten tot:

1. uitgifte van aandelen in het kapitaal van het Fonds aan het Administratiekantoor en gelijktijdige toekenning van Certificaten en Deelcertificaten;
2. verkoop van ingekochte Certificaten en Deelcertificaten door het Fonds; of
3. tot verkoop van Certificaten en Deelcertificaten die de Beheerder of Duinweide Deelnemingen houdt.

Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd.

Voor certificering van de aandelen is gekozen om de overdraagbaarheid van rechten van deelneming in het Fonds, te weten Certificaten, zo eenvoudig mogelijk te maken. Voor de overdracht van Certificaten of Deelcertificaten is, in tegenstelling tot aandelen in een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, geen notariële akte vereist. Certificaathouders zijn naar derden toe niet aansprakelijk voor de verbintenissen van het Fonds. Certificaathouders dragen niet verder bij in het verlies dan tot het bedrag van hun inleg. De Statuten zijn als Bijlage A opgenomen in dit Prospectus.

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

10.2 *De Beheerder (Duinweide Investerings NV)*

Als enig bestuurder en beheerder van het Fonds zal optreden Duinweide Investerings NV, een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, met adres Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn. De statuten van de Beheerder zijn te verkrijgen op de Website en kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

De Beheerder is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 van de Wft. De Beheerder en het Fonds staan daarmee onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank.

De Beheerder draagt met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de Fondsvoorwaarden zorg voor het portefeuillebeheer en het risico-beheer voor het Fonds, hetgeen onder meer zal inhouden het Vastgoedbeheer en Fondsbeheer. De onderlinge verhouding tussen het Fonds en de Beheerder is vastgelegd in de Management- en beheerovereenkomst, welke is opgenomen in

dit Prospectus als Bijlage D. De Beheerder treedt op als statutaire directie van het Fonds en is in die hoedanigheid tevens bevoegd het Fonds te vertegenwoordigen.

De aandelen in de Beheerder worden gehouden door:

- Deza Holding BV (50%), gevestigd te Alphen aan den Rijn, van welke vennootschap de aandelen worden gehouden door L.E.P. Benedek en J.W. van der Toorn;
- Nathalia Beheer BV (50%), gevestigd te Heemstede, van welke vennootschap de aandelen worden gehouden door J.S. Nathalia.

Het bestuur van de Beheerder wordt gevormd door Deza Holding BV, Nathalia Holding BV en M.A. van der Haven. De directie van Deza Holding BV wordt gevormd door L.E.P. Benedek en J.W. van der Toorn en de directie van Nathalia Holding BV wordt gevormd door J.S. Nathalia, van wie de curricula vitae zijn opgenomen in hoofdstuk 11, “Over Duinweide”.

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

10.3 Aandelenkapitaal

Het kapitaal van het Fonds is verdeeld in aandelen, met elk een nominale waarde van tweehonderdvijftig euro (EUR 250,00).

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

Er zijn geen aandelen aan toonder en er worden geen aandeelbewijzen uitgegeven. De Beheerder houdt het aandeelhoudersregister. De in de statuten opgenomen blokkeringsregeling houdt in dat voor overdracht van aandelen goedkeuring van het bestuur van het Fonds, zijnde de Beheerder, benodigd is. Op aandelen kan geen pandrecht worden gevestigd.

Alle aandelen in het kapitaal van het Fonds zijn volgestort en worden gehouden door het Administratiekantoor en worden door haar gecertificeerd, waarbij de (niet royeerbare) Certificaten en Deelcertificaten door het Administratiekantoor worden uitgegeven aan Certificaathouders. Het Fonds houdt zelf geen aandelen in haar eigen kapitaal.

10.4 Administratiekantoor

Alle aandelen in het Fonds worden gehouden door Stichting Administratiekantoor Duinweide Woningen, gevestigd te Alphen aan den Rijn (“Administratiekantoor”) en worden door haar gecertificeerd, waarbij de Certificaten door het Administratiekantoor worden uitgegeven aan Certificaathouders. Certificaten zijn niet royeerbaar, wat wil zeggen dat zij niet door een Certificaathouder om te zetten zijn in aandelen. De Administratievoorwaarden zijn als Bijlage B opgenomen in dit Prospectus.

Het Administratiekantoor is een stichting naar Nederlands recht en is opgericht op 22 juni 2018. Het Administratiekantoor is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 71838406. Het bestuur van het Administratiekantoor wordt gevormd door de Beheerder.

Het Administratiekantoor oefent alle aan de aandelen verbonden rechten uit, zoals (i) het uitoefenen van stemrecht in de algemene vergadering van het Fonds en (ii) het ontvangen van Dividenden en alle andere uitkeringen op de aandelen, onder de verplichting van het Administratiekantoor ontvangen uitkeringen op de aandelen onverwijld aan de Certificaathouders van die met de aandelen corresponderende Certificaten te betalen. Het Administratiekantoor heeft zich verplicht uitvoering te geven aan de administratie van Certificaten onder de voorwaarden zoals opgenomen in de Administratievoorwaarden.

Het Administratiekantoor, als enig aandeelhouder van het Fonds, benoemt de bestuurders van het Fonds en kan eveneens een bestuurder van het Fonds te allen tijde schorsen en ontslaan. De Beheerder is zowel enig bestuurder van het Administratiekantoor als enig bestuurder van het Fonds.

10.5 Algemene vergadering

De jaarlijkse algemene vergadering van het Fonds wordt in beginsel buiten vergadering genomen, omdat de enig aandeelhouder van het Fonds het Administratiekantoor is. De agenda voor de jaarlijkse algemene vergadering bevat in





ieder geval de volgende onderwerpen:

- de behandeling van het jaarverslag;
- de vaststelling van de Jaarrekening;
- de bepaling van de winstbestemming;
- de verlening van décharge aan bestuurders voor hun bestuur over het afgelopen boekjaar.

De Statuten kunnen gewijzigd worden op grond van een besluit van de algemene vergadering. Het Administratiekantoor oefent alle aan de geadmisteerde aandelen verbonden rechten uit in de algemene vergadering. Het op de geadmisteerde aandelen verbonden stemrecht wordt door het Administratiekantoor naar eigen inzicht uitgeoefend, met inachtneming van de Administratievoorwaarden en de statuten van het Administratiekantoor.

De Beheerder zal binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een jaarvergadering door het Fonds bijeenroepen voor Certificaathouders die ten minste 20 Certificaten houden. Tijdens deze vergadering wordt onder andere de voortgang binnen het Fonds, de Jaarstukken en de Begroting besproken. De besluitvorming hieromtrent ligt echter niet bij de Certificaathouders, maar bij het Administratiekantoor.

10.6 Certificaathoudersvergadering

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

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

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

voorgenomen besluit:

- tot gehele decertificering van de door de stichting geadmisteerde aandelen;
- tot wijziging van de statuten van de stichting;
- tot ontbinding van de stichting;
- omtrent het uitbrengen van stem in een algemene vergadering van het Fonds betreffende een voorstel, strekkende tot ontbinding van het Fonds, tot wijziging van de statuten van het Fonds, tot juridische fusie of juridische splitsing van het Fonds.

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

10.7 Certificaathouders

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

10.8 Beleggingscommissie

In de Administratievoorwaarden is vastgelegd dat de Beheerder zal zorgdragen voor de benoeming van een Beleggingscommissie.

Op de eerste jaarvergadering van het Fonds in oktober 2018 zal de benoeming van de leden van de Beleggingscommissie worden geagendeerd. De Beleggingscommissie zal bestaan uit drie leden. Eén lid van de Beleggingscommissie wordt door de Beheerder benoemd. De overige twee leden van de Beleggingscommissie worden gekozen met gewone meerderheid door de vergadering van Certificaathouders die minimaal 20 Certificaten houden. Bij deze verkiezing heeft iedere Certificaathouder die minimaal 20 Certificaten houdt één stem. De Certificaathouders met minder dan 20 Certificaten worden voor deze vergadering niet opgeroepen en hebben ook geen stem in deze vergadering. Dit onderscheid is gemaakt omdat Certificaathouders vanaf 20 stuks grotere belangen hebben. In het geval niemand zich onder de Certificaathouders beschikbaar wil stellen, dan zal de Beleggingscommissie bestaan uit één lid.

De Beheerder zal iemand met lange ervaring in de woningbranche benoemen als lid van de Beleggingscommissie. Met deze benoeming wil de Beheerder waarborgen dat inhoudelijke expertise is vertegenwoordigd in de Beleggings-

commissie in het belang van de doelstelling van het Fonds.

Voormeld, door de Beheerder te benoemen, lid van de Beleggingscommissie kan door de Beheerder te allen tijde worden geschorst of ontslagen. De overige twee leden van de Beleggingscommissie die door de vergadering van Certificaathouders die minimaal 20 Certificaten houden worden benoemd, kunnen te allen tijde worden geschorst of ontslagen door deze vergadering.

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

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

10.9 De Bewaarder

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

SGG Depositary BV is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht en is statutair gevestigd te Amsterdam en met adres aan De Entrée 143, 1101 HE Amsterdam. De Bewaarder is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 59062576.

SGG Depositary B.V. is direct een honderd procent dochtermaatschappij van SGG Netherlands N.V. De Bewaarder beschikt over een vergunning van de AFM om het bedrijf van bewaarder te mogen uitoefenen bij beleggingsinstellingen zoals het Fonds.

Doordat de Bewaarder op geen enkele wijze gelieerd is aan de Beheerder is de onafhankelijkheid van de Bewaarder ten opzichte van de Beheerder gewaarborgd, afgezien van een mogelijk belangenverstrengeling (conflict of interest) met de Administrateur. In de paragraaf "Gelieerde ondernemingen en belangenconflicten" in hoofdstuk 10 van dit Prospectus staat een verdere omschrijving van een dergelijk conflict.

10.9.1 Taken Bewaarder

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

1. Controle van kasstromen

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

2. Bewaring

- Bewaarneming van financiële instrumenten van het Fonds zoals bedoeld in artikel 21 lid 8 a AIFMD en in de uitvoeringsverordening;
- Nagaan of het Fonds eigenaar is van andere activa dan hierboven omschreven en het bijhouden van het register van die andere activa als bedoeld in artikel 21 lid 8 b AIFMD en in de uitvoeringsverordening;

3. Toezichhoudende taken

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



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

10.9.2 Aansprakelijkheid Bewaarder

Naar Nederlands recht is de Bewaarder jegens het Fonds aansprakelijk voor door het Fonds geleden schade als gevolg van opzet of nalatigheid voor het niet naar behoren nakomen van verplichtingen uit hoofde van de bewaarder regelgeving hierboven omschreven.

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

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

Mocht er een wijziging optreden in de aanspra-

kelijkheid van de Bewaarder zoals vermeld in dit Prospectus, dan zullen de Certificaathouders daarover worden geïnformeerd.

10.10 *Administrateur*

De Beheerder heeft de registratie en administratie van de Certificaathouders uitbesteed aan SGG Financial Services B.V. (de Administrateur) en heeft een overeenkomst met de Administrateur gesloten waarin de werkzaamheden en de verantwoordelijkheden van de Administrateur ten behoeve van het Fonds zijn vastgelegd. SGG Financial Services BV is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht en is statutair gevestigd te Amsterdam, met adres aan de Hoogoorddreef 15, 1101 BA te Amsterdam. De Bewaarder is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33278110.

10.10.1 **Taken Administrateur**

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

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

10.11 *Certificaten*

Beleggers kunnen deelnemen in het Fonds door het verkrijgen van Certificaten. Ieder Certificaat correspondeert met een (1) aandeel in het kapitaal van het Fonds. De Certificaten worden uitgegeven in euro en hebben elk een nominale waarde van EUR 250,00. De voorwaarden waaronder de Certificaten worden uitgegeven zijn opgenomen in de Administratievoorwaarden. De Administratievoorwaarden zijn als Bijlage B onderdeel van dit Prospectus.

De Certificaten worden gecreëerd onder Nederlands recht. De Certificaten zullen uitsluitend op

naam luiden en er worden geen Certificaatbewijzen uitgegeven. Het register van Certificaathouders wordt gehouden door de Beheerder.

10.11.1 **Deelcertificaten**

Deelcertificaten zijn Certificaten die door gezamenlijke deelgenoten in gemeenschap worden gehouden. Deelcertificaten maken het mogelijk dat fracties van Certificaten worden gehouden.

Met gebruikmaking van het administratieplatform van de Administrateur kunnen beleggers zich inschrijven voor een bepaald bedrag i.p.v. voor een aantal Certificaten. Wel geldt nog steeds de minimale inleg per belegger van EUR 10.000. De nominale waarde van het onderliggende aandeel waarvoor een Certificaat wordt uitgegeven is EUR 250. Eén Deelcertificaat vertegenwoordigt een/vijfentwintigduizendste (1/25000) deel van een Certificaat en de nominale waarde van een Deelcertificaat is derhalve één eurocent. Beleggers kunnen derhalve mee variëren in de bedragen waarvoor zij inleggen en de administratie is eenvoudiger na de eerste emissie, omdat de Handelskoers zal gaan afwijken van EUR 5.000.

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

10.11.2 **Verhandelbaarheid**

Het Fonds is closed-end, dat betekent dat er geen verplichting voor het Fonds bestaat tot inkoop van Certificaten over te gaan. Het Fonds is niet beursgenoteerd. De Certificaten en Deelcertificaten zijn wel verhandelbaar.

Certificaten en Deelcertificaten kunnen met goedkeuring van de Beheerder worden overgedragen overeenkomstig de blokkeringsregeling als vermeld in de Statuten. De Beheerder zal geen goedkeuring verlenen indien:

1. 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;
2. de Beheerder van mening is dat uitgifte en/of levering van Certificaten of Deelcertificaten strijdig is met het Nederlands Recht;
3. de vaststelling van de identiteit van de aspirant Certificaathouder onvoldoende en/of onvolledig is (hierbij is de Wet ter voor-

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

Aan de overdraagbaarheid van de Certificaten en Deelcertificaten zijn in voormelde blokkeringsregeling ook nadere eisen gesteld die samenhangen met het behoud van de FBI-status. De verkoper en koper dienen zich voorts te houden aan de statutaire en wettelijke bepalingen hieromtrent. De Beheerder zal toestemming niet onthouden tenzij, naar het oordeel van de Beheerder, de overdracht in strijd zou komen met de belangen van het Fonds of de (overige) Certificaathouders. U kunt via Mijn Duinweide aangeven hoeveel Certificaten en/of Deelcertificaten u wenst te verkopen en of dat (i) een verkoop betreft aan Duinweide Deelnemingen of (ii) een verkoop aan een derde partij. Zodra de Administrateur van (i) Duinweide Deelnemingen schriftelijk bevestigd heeft gekregen dat Duinweide Deelnemingen de Certificaten kan overnemen, danwel (ii) van de derde partij, zijnde de wederpartij (koper) van de verkopend Certificaathouder een corresponderende Overeenkomst "Verklaring van deelname in Duinweide Woningen" heeft ontvangen, draagt zij zorg voor Clearing en de registratie van de betreffende koop en levering in het Certificaathoudersregister.

Indien op enig moment gedurende de Emissie sprake is van onderinschrijving en derhalve niet alle aangeboden Certificaten kunnen worden geplaatst, zal Duinweide Deelnemingen zoveel Certificaten verwerven die nodig zijn om een aangekocht object op de overeengekomen leveringsdatum 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 EUR 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% gedurende de eerste drie jaar van deelname door de betreffende Certificaathouder. Na drie jaar van deelname betreft dit afslagpercentage 1,5% voor de Certificaten die de Certificaathouder langer dan 3 jaar houdt. 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 EUR 1 miljoen nog beschikbaar voor het verwerven van Certificaten van Certificaathouders.

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

10.11.3 Intrinsieke waarde

De Intrinsieke waarde wordt tweemaal per jaar bepaald en gepubliceerd in het (half)Jaarverslag van het Fonds en op de Website. De Intrinsieke waarde is het verschil tussen de Fondsactiva en de Fondspassiva, vastgesteld op basis van waarderingsgrondslagen en methoden als vermeld in Hoofdstuk 12. De aldus berekende Intrinsieke waarde gedeeld door het aantal uitstaande Certificaten levert de Intrinsieke waarde per Certificaat op. De Intrinsieke waarde wordt bepaald door de Beheerder. Binnen de organisatie van de Beheerder is afdoende functiescheiding aanwezig om tot een adequate bepaling van de Intrinsieke waarde te komen. Daarnaast zal de externe accountant de Intrinsieke waardebepaling toetsen in haar controle van de Jaarrekening. De Intrinsieke waarde van een Certificaat per 30 juni 2018 en zoals vermeld in het door de accountant gecontroleerde Jaarverslag bedraagt EUR 5.000. Hierbij is geen rekening gehouden met de Initiatiekosten die na aanvang van deze Emissie aan het Fonds in rekening zullen worden gebracht.

10.11.4 Handelskoers

Ten behoeve van (i) Emissies en (ii) de handel op de secundaire markt van de Certificaten publiceert de Beheerder maandelijks de Handelskoers op de Website. Kopers en verkopers van

Certificaten kunnen de Handelskoers bijvoorbeeld gebruiken als richtsnoer bij de bepaling van een transactiekoers.

De Handelskoers wordt berekend door de Intrinsieke Waarde van het Fonds te corrigeren met (i) het opgebouwd Exploitatieresultaat en uitgekeerde (interim) Dividenden, (ii) Aankoopkosten, (iii) Initiatiekosten en (iv) eventuele waardeveranderingen van Fondsactiva en Fondspassiva, en te delen door het aantal uitgegeven Certificaten. De Aankoopkosten en Initiatiekosten worden progressief afgeschreven binnen een periode van 10 jaar (de jaarlijkse afschrijvingslast groeit over een periode van 10 jaar, waarbij de exponent gelijk is aan 2%). Het aanvangsmoment van voormelde afschrijving is het moment dat alle Certificaten in een Emissie ten behoeve van de aankoop van de Objecten, die het Fonds thans in portefeuille, zijn uitgegeven.

10.12 Toekomstige Emissie

Indien de Beheerder in lijn met de groeidoelstelling van het Fonds nieuwe objecten ten behoeve van het Fonds aankoopt, zullen nieuwe aandelen worden uitgegeven, waartegenover het Administratiekantoor nieuwe Certificaten zal toekennen. Conform de Statuten is de Beheerder in haar hoedanigheid van enig bestuurder van het Fonds bevoegd om zelfstandig te besluiten tot uitgifte van aandelen in het Fonds. In de Statuten is geen maatschappelijk kapitaal opgenomen. Op deze manier kan de Beheerder de fondsomvang tot een bepaald niveau laten groeien, zonder dat de Statuten tussentijds aangepast behoeven te worden. Bij uitgifte van nieuwe aandelen en toekenning van Certificaten heeft een Certificaathouder geen voorkeursrecht.

Bij een Emissie worden de aandelen en de daarmee corresponderende Certificaten uitgegeven tegen de dan geldende Handelskoers.

Het relatieve belang van een Certificaathouder, die zijn belang bij een Emissie niet uitbreidt, zal als gevolg van een Emissie verwateren. De waarde van een Certificaat zal echter niet verwateren, omdat de Certificaten worden uitgegeven tegen de dan actuele Handelskoers.

10.13 Jaarvergadering

Binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar wordt door de Beheerder een jaarvergadering voor het Fonds bijeengeroepen voor Certificaathouders die ten minste 20 Certificaten houden, en derhalve niet voor de voltallige Certificaathoudersvergadering.

Tijdens deze jaarvergadering wordt onder andere de voortgang binnen het Fonds, de Jaarstukken en de Begroting besproken. Van hetgeen tijdens de jaarvergadering wordt besproken, stelt de Beheerder een verslag op dat aan alle Certificaathouders wordt toegezonden. Desalniettemin kan niet geheel voorkomen worden dat Certificaathouders die minder dan 20 Certificaten houden en derhalve niet voor de jaarvergadering worden uitgenodigd en ook niet bij de discussies op de jaarvergadering aanwezig zijn, eventueel minder informatie over het Fonds ontvangen dan de Certificaathouders met ten minste 20 Certificaten die wel bij de jaarvergadering aanwezig waren.

Gedetailleerde informatie over de wijze van oproeping en besluitvorming van deze vergadering van houders van ten minste 20 Certificaten is beschreven in de Administratievoorwaarden.

10.14 Boekjaar en Jaarrekening

Het boekjaar van het Fonds loopt van 1 juli tot en met 30 juni. Het eerste boekjaar is geëindigd op 30 juni 2018. Over het eerste verkorte boekjaar, dat liep van 26 september 2017 (de dag van oprichting van het Fonds) tot en met 30 juni 2018, is een Jaarrekening opgesteld. Deze Jaarrekening is beschikbaar als download op de Website en wordt geacht door verwijzing onderdeel uit te maken van dit Prospectus. Het Jaarverslag, waarin begrepen de Jaarrekening wordt jaarlijks door een accountant gecontroleerd en uiterlijk vijf maanden na sluiting van het boekjaar van het Fonds in Mijn Duinweide op de Website opgenomen. Na de goedkeuring en vaststelling van de Jaarrekening wordt het slotdividend vastgesteld. De betaalbaarstelling, de samenstelling en de wijze van betaling van het Dividend worden bekendgemaakt in Mijn Duinweide.

Na het einde van het eerste boekjaar (30 juni 2018) tot de datum van dit Prospectus heeft er zich geen wijziging van betekenis plaatsgevonden in de financiële- of handelspositie van het Fonds.

10.15 Informatieverstrekking

Het Fonds verschaft ieder halfjaar in Mijn Duinweide op de Website informatie aan de Certificaathouders over de financiële en operationele voortgang van het Fonds. Potentiële Certificaathouders kunnen op de Website relevante informatie vinden die behoort tot dit Prospectus.

De investeerder draagt een verantwoordelijkheid voor onder andere het beheer van de toegangs-

codes voor zijn “Mijn Duinweide”. Om Certificaathouders zo veilig mogelijk gebruik te laten maken van dit platform, wordt Certificaathouders geadviseerd om de meest actuele versie van beveiligings-software en de meest actuele versie van de populaire internetbrowsers te installeren en te gebruiken.

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

- Jaarverslagen, halfjaarverslagen en kwartaal-rapportages van het Fonds;
- Statuten en jaarverslagen van de Beheerder;
- Statuten van het Fonds en van het Administratiekantoor;
- Administratievoorwaarden;
- Management- en beheerovereenkomst.

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

10.16 Ontbinding en vereffening van het Fonds

Ingevolge een besluit van de Beheerder, in haar hoedanigheid van enig bestuurder van het Administratiekantoor, kan het Fonds worden ontbonden. Dit besluit kan de Beheerder op grond van de Administratievoorwaarden slechts geldig nemen nadat de Certificaathoudersvergadering is bijeengeroepen en de Beheerder in deze vergadering een toelichting heeft gegeven op het voorgenomen besluit.

Indien het Fonds wordt ontbonden, wordt de Beheerder de vereffenaar van het vermogen van het Fonds. Tijdens de vereffening blijven de Statuten zoveel mogelijk van kracht. Hetgeen na voldoening van alle schulden van het vermogen van het Fonds overblijft, wordt verdeeld tussen de Certificaathouders naar verhouding van het nominale bedrag van hun Certificaten.

10.17 Accountant

BDO Audit & Assurance BV is aangesteld als accountant van het Fonds. De accountant is verantwoordelijk voor het afgeven van een verklaring omtrent de getrouwheid van de Jaarrekening en het Jaarverslag. Deze controleverklaring zal aan het Jaarverslag worden gehecht, welk verslag aan de Certificaathouders zal worden verstrekt.

Als Bijlage E bij dit Prospectus is het verslag van de accountant opgenomen, waarin de accountant verklaart dat naar zijn oordeel de prognose als vermeld in dit Prospectus naar behoren is opgesteld op basis van de vermelde grondslagen en dat de boekhoudkundige grondslag voor de winstprognose in overeenstemming is met de grondslagen voor financiële verslaggeving van het Fonds.

10.18 Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden

De Fondsvoorwaarden bestaan uit:

1. de Administratievoorwaarden;
2. de Statuten;
3. de Management- en beheerovereenkomst.

Wijziging van de Administratievoorwaarden geschiedt door een besluit van de Certificaathoudersvergadering op voorstel van de Beheerder.

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

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

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

Eventuele wijzigingen van de voorwaarden, waardoor de rechten en zekerheden van de

Certificaathouders worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, dan wel waardoor het beleggingsbeleid van het Fonds wordt gewijzigd, kunnen pas van kracht worden een maand nadat de wijziging conform de bovenstaande procedure bekend is gemaakt. Gedurende deze periode kunnen de Certificaathouders tegen de in de Fondsvoorwaarden omschreven voorwaarden uittreden. Aangezien het Fonds een “closed end” karakter heeft zal een Certificaathouder gedurende voornoemde periode slechts kunnen uittreden indien een koper voor de Certificaten beschikbaar is.

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

10.19 Juridische implicaties van beleggen in de Vennootschap

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

10.20 Gelijke behandeling beleggers

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

Houders met ten minste 20 Certificaten hebben de bevoegdheid om leden voor de Beleggingscommissie voor te dragen. Deze twee leden van

de Beleggingscommissie worden gekozen met gewone meerderheid in een vergadering van Certificaathouders die minimaal 20 Certificaten houden. Bij deze verkiezing heeft iedere Certificaathouder die minimaal 20 Certificaten houdt één stem. De Certificaathouders met minder dan 20 Certificaten worden voor deze vergadering niet opgeroepen en hebben ook geen stem in deze vergadering. Daarnaast worden ook alleen de Certificaathouders die minimaal 20 Certificaten houden opgeroepen voor de jaarvergadering van het Fonds.

10.21 Wft

Ingevolge artikel 5:1 Wft is het in beginsel niet toegestaan om in Nederland effecten, waaronder nadrukkelijk ook zijn begrepen de Certificaten, aan het publiek aan te bieden, tenzij een hiertoe door de AFM goedgekeurd prospectus algemeen verkrijgbaar is gesteld.

Dit is een prospectus in de zin van de (herziene) Prospectusrichtlijn (Richtlijn 2003/71/EG en 2010/73/EU) en goedgekeurd door de AFM. Bij de Prospectusrichtlijn hoort de Verordening (nr 231/2013) die in detail beschrijft aan welke inhoudelijke vereisten een prospectus moet voldoen.

10.22 Klachtenregeling

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

10.23 Gelieerde ondernemingen en belangenconflicten

De Beheerder heeft geen Objecten geselecteerd die afkomstig zijn van de Beheerder dan wel van aan haar gelieerde partijen. Mocht zich echter een geval voordoen waarbij de Beheerder van oordeel is dat verwerving of vervreemding door het Fonds van onroerend goed afkomstig van of aan de Beheerder of van of aan de Beheerder gelieerde partijen in het belang is van het Fonds en de Certificaathouders, dan zal de betreffende transactie te allen tijde tegen marktconforme condities worden aangegaan. Aan een dergelijke transactie met betrekking tot de Objecten zal altijd een waarde-bepaling door een onafhankelijke taxateur ten grondslag liggen. Daarnaast dient voorafgaand aan iedere aan- of verkoop advies ingewonnen te worden bij de Beleggingscommissie.

De Beheerder heeft in verband met de vaste en variabele vergoedingen die zij ontvangen, belang bij het welslagen van deze Emissie en het doen groeien van de beleggingsportefeuille van het Fonds.

Het Vastgoedbeheer wordt door de Beheerder uitbesteed aan Duinweide Vastgoedmanagement, waarin Beheerder een 100% aandelenbelang houdt. Beheerder betaalt aan Duinweide Vastgoedmanagement hiervoor een marktconforme, vooraf vastgestelde, vergoeding van 2,5% (exclusief Btw) over de gefactureerde huursom (exclusief servicekosten).

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

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 Bijgebracht kapitaal.

De Beheerder beheert ook de beleggingsinstellingen: Boschwijk Vastgoed CV, Borghwijk Vastgoed CV, Parkwijk Vastgoed CV, Sonnewijk Vastgoed CV, Elswijk Vastgoed BV, Duinweide Supermarkten BV, Haaghoeve Woningen FGR, Rietwijk Vastgoed FGR, Leidsewijk Vastgoed FGR en Uniewijk Vastgoed CV. Hierdoor ontstaat een belangenconflict omdat de Beheerder haar beheercapaciteit over al deze beleggingsinstellingen dient te verdelen. Voorts kan de situatie zich voordoen dat de Beheerder een woningobject 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) belangenconflicten tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten van de Beheerder, of haar bestuurs-, leidinggevende en bedrijfsleiding, en anderzijds het Fonds. In het geval zich met betrekking tot een transactie of het aangaan van verplichtingen ten laste van het vermogen van het Fonds een tegenstrijdig belang voordoet

tussen enerzijds het Fonds en anderzijds de Beheerder of haar bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding, is in dat verband de voorafgaande toestemming van de Beleggingscommissie vereist.

De uiteindelijke aandeelhouders van de Beheerder zijn ook de uiteindelijke 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 Bewaarder en de Administrateur zijn twee gescheiden dochterondernemingen van SGG Netherlands N.V. De Bewaarder heeft onder andere als taak de belangen van de Certificaathouders te behartigen. De Administrateur is een gedelegeerde van de Beheerder en voert opdrachten van de Beheerder uit. Hierdoor kan er een belangenverstrengeling (conflict of interest) ontstaan tussen de taken van de Administrateur en de taken van de Bewaarder. Tot de taak van de Bewaarder behoort het toezicht uitoefenen op de administratie van het Fonds. Omdat de Beheerder een deel van de administratie heeft uitbesteed aan de Administrateur, kan de Bewaarder er belang bij hebben niet adequaat te handelen richting het Fonds in het geval zij fouten in de administratie van het Fonds constateert die zijn veroorzaakt door de Administrateur, zijnde een groepsmaatschappij van de Bewaarder.

10.24 Corporate Governance Code

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

L.E.P. (Lacko) Benedek, J.W. (Anja) van der Toorn, J.S. (Jeroen) Nathalia en M.A. (Marlon) van der Haven vormen samen (indirect) de directie van de Beheerder. De heren Benedek en Nathalia, alsmede mevrouw Van der Toorn hebben op persoonlijke titel belegd in vastgoed. Door jarenlange ervaring met beleggen in vastgoed beschikt Duinweide Investerings NV via haar directie over een uitgebreid netwerk van vastgoedcontacten en adviseurs met relevante expertises. De juiste balans vinden tussen nieuwe acquisities, het maximaliseren van de objectwaarde door effectief vastgoedmanagement én het vinden van het optimale verkoopmoment is de uitdaging voor de directie van de Beheerder.

László (Lacko) Endre Pál Benedek (1955)

Lacko Benedek is geboren in Den Haag en heeft na een paar jaar studeren in de stad Groningen gekozen voor het ondernemerschap. Later heeft Benedek in verschillende bedrijven geparticipeerd dan wel deze overgenomen en weer succesvol gemaakt door middel van “turnaround management”. Eén van deze bedrijven is bijvoorbeeld Kleyn Trucks uit Vuren, dat nu circa EUR 140 miljoen omzet heeft en exporteert naar meer dan 100 landen. Samen met zijn vrouw, projectontwikkelaar Anja van der Toorn, heeft hij Deza Vastgoed opgericht, een particuliere investerings- en beleggingsgroep. Deza Vastgoed heeft door de jaren heen een aanzienlijke portfolio opgebouwd met verschillende projecten, die variëren van buurtwinkelcentra tot monumentale kantoor- en winkelpanden.

De heer Benedek is enig aandeelhouder en bestuurder van Brussel Beheer BV c.s., daarnaast is hij middellijk bestuurder en aandeelhouder van Duinweide Investerings NV (de Beheerder) c.s., Deza Vastgoed BV c.s. en Deza Holding BV c.s.

Drs. ing. Jeroen Sebastiaan Nathalia (1970)

Na zijn HTS-studie heeft Jeroen Nathalia Bedrijfskunde gestudeerd aan de Erasmus Universiteit in Rotterdam. Tijdens deze studie is hij in de jaren negentig een automatiseringsbedrijf gestart dat hij na enkele jaren succesvol heeft verkocht. Vervolgens werkte hij wereldwijd als adviseur in performance management voor ver-

schillende grote organisaties, zoals PWC, Heinen, Nokia, Alcatel-Lucent, E-Plus, Time Warner, Goodyear, Ten Cate, ArcelorMittal, Baan, KLM, Finnair, ING, Rabobank, ABN-AMRO, Wilma Vastgoed, Heijmans Vastgoed, Bouwfonds en diverse woningcorporaties. In de afgelopen vijftien jaar heeft Nathalia een persoonlijke beleggingsportefeuille in vastgoed opgebouwd, bestaande uit een combinatie van winkels en woningen op uitsluitend A-locaties. De portefeuille is net voor de kredietcrisis in delen verkocht.

De heer Nathalia is enig aandeelhouder en bestuurder van Nathalia Beheer BV daarnaast is hij middellijk bestuurder en aandeelhouder van Duinweide Investerings NV (de Beheerder) c.s., Top Dimension BV, Nathalia Holding BV en Stichting Satu PerSatu.

Johanna (Anja) Wilhelmina van der Toorn (1959)

Anja van der Toorn volgde in Den Haag de opleiding bouwkunde aan de Koninklijke Academie voor Beeldende Kunsten. Na het voltooien van haar studie startte zij met haar partner een specialistisch sloop- en containerbedrijf, dat in 1991 werd verkocht aan een Amerikaanse multinational. Hierna heeft zij zich gespecialiseerd in het ontwikkelen en beheren van vastgoed, laatstelijk als DGA van Deza Vastgoed.

Mevrouw Van der Toorn is enig aandeelhouder en bestuurder van Van der Toorn Holding BV c.s., daarnaast is zij middellijk bestuurder en aandeelhouder van Duinweide Investerings NV (de Beheerder) c.s., Deza Vastgoed BV c.s. en Deza Holding BV c.s.

Marlon Anyhl van der Haven (1988)

Marlon van der Haven studeerde HBO Accountancy in Rotterdam en werkte bij Ernst & Young in de controlepraktijk. Vervolgens studeerde hij Fiscaal recht aan de Nyenrode Business Universiteit. Van der Haven is sinds 2013 werkzaam voor Duinweide Vastgoedmanagement waarvan sinds 2015 als algemeen directeur.

De heer Van der Haven is enig bestuurder van Duinweide Vastgoedmanagement. Daarnaast is hij voorzitter van de vereniging Commercieel Vastgoed Centrum Alphen.

De directieleden van de Beheerder, Lacko Benedek, Anja van der Toorn, Jeroen Nathalia en Marlon van der Haven, zijn aan te merken als beleidsbepaler zoals bedoeld in de Wft. Alle directieleden zijn door de AFM op geschiktheid getoetst in het kader van hun benoeming als beleidsbepaler bij Duinweide Investerings NV (Beheerder van alternatieve beleggingsinstellingen).

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

11.1 Over Duinweide Investerings NV (de Beheerder)

De directie over Duinweide Investerings NV wordt gevoerd door Deza Holding BV, Nathalia Holding BV en M.A. van der Haven. De directie over Deza Holding BV wordt gevoerd door L.E.P. Benedek en J.W. van der Toorn en de directie van Nathalia Holding BV wordt gevoerd door J.S. Nathalia. Zij hebben hiermee de volledige zeggenschap over Duinweide Investerings NV.

Voor optimale waardeontwikkeling benadert Duinweide Investerings NV de vermogensbestanddelen van de beleggingsportefeuille niet statisch, maar dynamisch:

- Duinweide Investerings NV onderhoudt rechtstreeks en proactief contact met alle huurders en tracht altijd creatief te zijn om tot een optimale invulling van winkelruimtes of -centra te komen, waardoor leegstand tot een minimum wordt beperkt;
- Duinweide Investerings NV beschikt over een interne en professionele vastgoedbeheerder: Duinweide Vastgoedmanagement. Zij zal namens en onder verantwoordelijkheid van Duinweide Investerings NV het Vastgoedbeheer uitvoeren. Duinweide Vastgoedmanagement heeft reeds voor circa 200 miljoen euro aan vastgoed onder beheer en beschikt over de juiste expertise

voor het technisch, financieel en commercieel beheer;

- Duinweide Investerings NV streeft naar waarde maximalisatie door de netto-opbrengsten van de Objecten te verhogen en de duur van de huurcontracten te verlengen;
- Als een Object een maximale beleggingswaarde bereikt, dan worden de Certificaathouders direct geïnformeerd en zal Duinweide Investerings NV naar een geschikte koper zoeken.

11.1.1 Beroepsaansprakelijkheid

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

11.1.2 Eerder behaalde successen

De directie van Duinweide Investerings NV heeft ruimschoots ervaring in de verwerving en het beheren van vastgoed. Van een omvangrijke portefeuille in Amsterdam en Den Haag tot objecten verspreid over het hele land. Duinweide Investerings NV heeft 10 fondsen, genaamd Boschwijk Vastgoed CV, Borghwijk Vastgoed CV, Parkwijk Vastgoed CV, Sonnewijk Vastgoed CV, Elswijk Vastgoed BV, Haaghoeve Woningen FGR, Rietwijk Vastgoed FGR, Leidsewijk Vastgoed FGR, Duinweide Supermarkten BV en Uniewijk Vastgoed CV met succes geplaatst.

Aankopen worden altijd gedaan op basis van visie, ondernemerschap en rationele afwegingen. Daarnaast draagt de Beheerder het risico tijdens het aankoopproces bij de aankoop van het vastgoed. Indien nodig wordt door de Beheerder een waarborgsom voldaan die benodigd is voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit de koopovereenkomst en neemt zij eventueel de Certificaten af in het geval de emissie nog niet is afgerond. Afhankelijk van juridische beperkingen wordt dit via Duinweide Investerings NV of Duinweide Deelnemingen BV uitgevoerd. Hiermee is de Beheerder beter in staat het juiste vastgoed te vinden en tegen een gunstige aankoop prijs te verwerven doordat de Beheerder minder voorbehouden hoeft te stellen tijdens het aankoopproces.

Onderstaand is een tabel opgenomen van de gerealiseerde rendementen van de door Duinweide Investerings NV beheerde fondsen. Het weergegeven rendement betreft het gerealiseerde

directe rendement vanaf de aanvangsdatum van het betreffende fonds tot en met het 2e kwartaal van 2018.

De fondsen Groenewijck Vastgoed CV en Hooghwijck Vastgoed CV zijn per 1 februari 2018 samengevoegd tot Uniewijck Vastgoed CV en voortgezet voor investeerders die wilden blijven participeren, en er zijn nieuwe investeerders toegetreden. Voor investeerders die zijn uitgetreden bedroeg het gerealiseerde indirecte rendement (gemiddeld per jaar) respectievelijk 1,3% en 3,1%, waar in het informatiememorandum 0,9% en 1,0% was begroot. In onderstaande tabel zijn bij Groenewijck Vastgoed CV en Hooghwijck Vastgoed CV derhalve de rendementen weergegeven tot het moment van samenvoeging.



12 | WAARDERINGSGRONDSLAGEN

12.1 *Algemene grondslagen voor de opstelling van de Jaarrekening*

De Jaarrekening wordt opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

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

12.2 *Grondslagen voor de waardering van Fondsactiva en Fondspassiva*

12.2.1 **Vastgoedbeleggingen**

De Objecten wordt op het moment van aankoop opgenomen tegen de Verkrijgingsprijs tot aan de eerste rapporteringsdatum nadat de Objecten zijn aangeschaft, vanaf welke datum de reële waarde van de Objecten wordt toegepast. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De waarde van de Objecten wordt vermeerderd met de gedane investeringen ten behoeve van de Objecten, gevolgd door aanpassing aan reële waarde van de Objecten per eerstvolgende rapporteringsdatum.

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

De reële waarde wordt gebaseerd op de marktwaarde, dat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een Object op waarderingsdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid waren. Bij het gebrek aan courante prijzen op een actieve markt, wordt de reële waarde benaderd volgens de DCF (Discounted Cash Flow) methode.

De reële waarde van de Objecten wordt ieder

halfjaar op basis van een interne waarderingsmethode (DCF methode) bepaald. De Objecten worden eens per jaar getaxeerd door een externe taxateur, of vaker indien- en voor zover dit door regelgeving wordt verlangd.

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

Daarnaast wordt ten laste van de Overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de boekwaarde op basis van reële waarde.

12.2.2 **Vorderingen en overlopende activa**

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

12.2.3 **Liquide middelen**

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

12.2.4 **Voorzieningen**

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij zullen moeten worden afgewikkeld en waarvan de omvang redelijkerwijs is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voor-

zieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

12.2.5 Langlopende schulden

Rentedragende Financieringen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de nominale waarde, die gelijk staat aan de reële waarde verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende Financieringen.

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

12.2.6 Kortlopende schulden

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

12.3 Grondslagen voor resultaatbepaling

12.3.1 Resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de netto-omzet en de kosten en andere lasten van het verslagjaar met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.

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

12.3.2 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten zijn de in de verslagperiode in rekening gebrachte huren exclusief servicekosten. Huurvrije perioden en huurkortingen worden verantwoord in de periode waarop zij betrekking hebben.

12.3.3 Financiële baten en lasten

De rentebaten en -lasten betreffen de op de verslagperiode betrekking hebbende renteop-

brengsten en -lasten van uitgegeven en ontvangen leningen.

12.4 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en betaalde Dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

13 | GEGEVENS BETROKKEN PARTIJEN

13.1.1 Beheerder

Duinweide Investerings NV
Henry Dunantweg 15
2402 NM Alphen aan den Rijn
Telefoon: 088 – 222 0 222

13.1.2 Houder van Certificaten namens de Beheerder

Duinweide Deelnemingen BV
Henry Dunantweg 15
2402 NM Alphen aan den Rijn
Telefoon: 088 – 222 0 222

13.1.3 Bewaarder

SGG Depositary BV
Hoogoorddreef 15
1101 BA Amsterdam
Telefoon: 020 – 5 222 555

13.1.4 Administrateur

SGG Financial Services BV
Hoogoorddreef 15
1101 BA Amsterdam
Telefoon: 020 – 5 222 555

13.1.5 Fiscaal adviseur

Amstone Tax Lawyers BV
Nieuwe Keizersgracht 43
1018 VC Amsterdam
Telefoon: 020 - 820 1554

13.1.6 Accountant

BDO Audit & Assurance BV
Laan der Verenigde Naties 65
3316 AK Dordrecht
Telefoon: 078 - 632 34 00

13.1.7 Juridische Adviseurs en notaris ten behoeve van de Beheerder

Zuidbroek Notarissen
Koningslaan 35
1075 AB Amsterdam
Telefoon: 020 – 21 82 888

13.1.8 Notaris

Van de Velde Notariaat
Burgemeester Kolfschotenlaan 63
2585 DZ Den Haag
Telefoon: 070 – 346 95 02

VPVA Notarissen

Stationsweg 36
6711 PS Ede
Telefoon: 0318 - 685 685

13.1.9 Vastgoedmanagement

Duinweide Vastgoedmanagement
Henry Dunantweg 15
2402 NM Alphen aan den Rijn
Telefoon: 0172 – 74 26 55

13.1.10 Technisch- en bouwkundig adviseurs

Beauvastgoed Beheer & Onderhoud BV
Henry Dunantweg 15
2402 NM Alphen aan den Rijn
Telefoon: 0172-74 26 55

Bouw- en Adviesburo Barcon BV

Koningswinkelstraat 3
Postbus 819
6300 AV Valkenburg aan de Geul
Telefoon: 043 – 601 36 37

13.1.11 Taxateurs

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

13.1.12 Begeleiding verkoop van Certificaten

First Table Asset Consultants BV
Buitenhof 47
2513 AH Den Haag

14 | OVERIGE INFORMATIE

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

- Uittreksel handelsregister Duinweide Woningen BV (www.duinweide.nl/pdf_download.php?file=/upload/downloads/bestanden/20180622onlineuittrekselduinweidewoningenbv.pdf);
- Uittreksel handelsregister Stichting Administratiekantoor Duinweide Woningen (www.duinweide.nl/pdf_download.php?file=/upload/downloads/bestanden/20180622onlineuittrekselstakduinweidewoningen.pdf);
- Jaarrekening over het eerste (verkorte) boekjaar van 26 september 2017 tot en met 30 juni 2018 (www.duinweide.nl/pdf_download.php?file=/upload/downloads/bestanden/18dwwjaarverslag2017-2018def.pdf&fonds=DUINWEIDE%20WONINGEN&omschrijving=Jaarverslag%202017-2018);
- Samenvatting taxatierapporten en waardeberichten van Savills Consultancy BV de dato 28 augustus 2018 inzake Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden en Object Helmond (<http://www.duinweide.nl/vastgoed-cvs/duinweide-woningen-44/overzicht.html?downloads>);

De volgende documenten zijn beschikbaar als download op de Website:

- Essentiële Informatie Document (EID) Duinweide Woningen;
- Bouwkundige inspectie van Beauvastgoed Beheer en Onderhoud BV de dato 8 september 2017 betreffende Object Den Bosch;
- Bouwkundige inspectie van Beauvastgoed Beheer en Onderhoud BV de dato 27 juli 2017 betreffende Object Zaltbommel;
- NEN 2580 meetstaten of een puntentelling volgens de Wet woningwaarderingssysteem;
- Energielabel Objecten;
- Uittreksels kadastrale kaarten.

In Mijn Duinweide zijn diverse documenten te vinden die betrekking hebben op het Fonds. Ook zijn deze documenten kosteloos te verkrijgen bij de Beheerder.

Ten minste de volgende documenten van het Fonds zijn opgenomen in Mijn Duinweide:

- Statuten Duinweide Woningen BV (zie ook Bijlage A);
- Administratievoorwaarden (zie ook Bijlage B);
- Statuten Stichting Administratiekantoor Duinweide Woningen (zie ook Bijlage C);
- Management- en Beheerovereenkomst (zie ook Bijlage D).

Met betrekking tot de Objecten zijn de volgende documenten opgenomen in Mijn Duinweide:

- Bouwtekening plattegronden.

15 | BELANGRIJKE INFORMATIE

Geïnteresseerden in de verwerving van Certificaten worden nadrukkelijk gewezen op het feit dat aan iedere vorm van beleggen financiële risico's zijn verbonden. Mogelijke kopers van Certificaten wordt geadviseerd de volledige inhoud van het Prospectus te lezen en zich te wenden tot de eigen adviseur, zodat een afgewogen oordeel kan worden gevormd over de inhoud en betekenis van het Prospectus. In het bijzonder dienen zij het hoofdstuk "Risico's" te lezen waarin de elementen van het aanbod en daarmee gepaard gaande risicofactoren staan beschreven die zorgvuldig overwogen dienen te worden alvorens het besluit te nemen om te beleggen in de Certificaten.

Uitsluitend de Beheerder is als initiatiefnemer verantwoordelijk voor de juistheid en de volledigheid van informatie in het Prospectus. Na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover de Beheerder bekend is, verklaart zij dat de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen. Alle informatie afkomstig van derden is correct weergegeven en er zijn, voor zover de Beheerder weet en heeft kunnen opmaken uit de door derden gepubliceerde informatie, geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou zijn. Dit sluit echter niet uit dat één of meer van de geraadpleegde informatiebronnen onjuist en/of onvolledig kunnen zijn, of dat er informatiebronnen met een afwijkende opinie zijn.

Dit Prospectus bevat opmerkingen welke toekomstgerichte opmerkingen zijn of als zodanig te beschouwen zijn. Deze toekomstgerichte opmerkingen kenmerken zich door het gebruik van toekomstgerichte termen, waaronder: "geloven", "schatten", "anticiperen", "prognosticeren", "verwachten", "beogen" en ontkenningen hiervan of andere variaties of vergelijkbare terminologie. De toekomstgerichte opmerkingen omvatten alle zaken die geen historische feiten zijn. Ze komen op een aantal plaatsen in dit Prospectus voor en omvatten opmerkingen aangaande de bedoelingen, overtuigingen of huidige verwachtingen van het Fonds wat betreft onder andere de beleggingsdoelen en -strategie,

het beleggingsbeleid, financieringsstrategieën, beleggingsrendement, operationeel resultaat, financiële toestand, liquiditeit, verwachtingen en uitkeringsbeleid van het Fonds. Naar hun aard brengen toekomstgerichte opmerkingen risico's en onzekerheden met zich mee aangezien zij gerelateerd zijn aan gebeurtenissen en afhangen van omstandigheden die wel of niet kunnen gebeuren in de toekomst.

Toekomstgerichte opmerkingen zijn geen garantie voor toekomstige prestaties of resultaten. De beleggingsresultaten van het Fonds, het operationeel resultaat, de financiële toestand, liquiditeit, het uitkeringsbeleid in de periode na de aanbidding en de ontwikkeling van financieringsstrategieën van het Fonds kunnen materieel verschillen van de indruk die gewekt is door de toekomstgerichte opmerkingen in dit Prospectus. Verder zijn deze resultaten of ontwikkelingen niet indicatief voor resultaten of ontwikkelingen in de toekomst, zelfs als het beleggingsresultaat, operationeel resultaat, de financiële toestand, liquiditeit, het uitkeringsbeleid van het Fonds en de ontwikkeling van financieringsstrategieën van het Fonds gelijk zijn aan de toekomstgerichte opmerkingen in dit Prospectus. Beleggers wordt aangeraden om dit document in zijn geheel te lezen. In het bijzonder wordt aangeraden het wordt aangeraden het hoofdstuk "Risicofactoren", te lezen voor een verdere behandeling van factoren die het toekomstige resultaat van het Fonds kunnen beïnvloeden. Elke referentie in dit Prospectus aan prestaties en resultaten uit het verleden zijn geen garantie voor toekomstige prestaties en resultaten. De waarde van Certificaten kan fluctueren.

De Beheerder verleent toestemming aan Plaatsingskantoren voor het gebruik van het Prospectus bij hun activiteiten in de verkoop van de Certificaten. Deze toestemming geldt voor de periode die start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en beoogt te eindigen op het moment dat Beheerder alle Certificaten heeft verkocht. Plaatsingskantoren die het Prospectus gebruiken zijn verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbidding te verstrekken. Elk Plaatsingskantoor dat het Prospectus gebruikt, dient op haar website

te vermelden dat het Prospectus wordt gebruikt overeenkomstig de toestemming tot gebruik van de Beheerde en de daaraan verbonden voorwaarden.

De Beheerder heeft in dit Prospectus informatie opgenomen die van derden afkomstig is. De Beheerder verklaart dat deze informatie correct is weergegeven, en dat, voor zover zij weet en heeft kunnen opmaken uit de door de derde opgestelde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden. Indien informatie afkomstig is van derden zijn daartoe bronvermeldingen opgenomen.

De verstrekking en verspreiding van het Prospectus en de uitgifte en/of het aanbod van Certificaten kunnen in bepaalde rechtsgebieden onderworpen zijn aan juridische beperkingen. De Beheerder aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor welke schending dan ook van enige zodanige beperking. Verder geldt dat het aanbieden, verkopen en leveren van de Certificaten evenzo onderworpen kan zijn aan (wettelijke) beperkingen voortvloeiende uit de Wet op het financieel toezicht ("Wft"). De Beheerder verzoekt de belegger zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. De Beheerder aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de schending van enige zodanige beperking door de belegger of wie dan ook, ongeacht of deze een mogelijke Certificaathouder is.

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

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

Alphen aan den Rijn, 8 oktober 2018

BIJLAGE A – STATUTEN DUINWEIDE WONINGEN B.V.

Hoofdstuk 1

Definities.

Artikel 1.

In deze statuten zullen de navolgende termen de navolgende betekenis hebben:

aandeel	: een aandeel in het kapitaal van de vennootschap;
aandeelhouder	: een houder van een aandeel;
algemene vergadering	: het orgaan dat bestaat uit de stemgerechtigde aandeelhouders en de overige stemgerechtigden / de bijeenkomst waarin de aandeelhouders en de overige vergadergerechtigden vergaderen;
bestuur	: het orgaan dat is belast met het bestuur van de vennootschap;
bestuurder	: een lid van het bestuur;
BW	: het Burgerlijk Wetboek;
certificaat van aandeel	: een certificaat van een aandeel;
certificaathouder	: een houder van een certificaat van aandeel;
dochtermaatschappij	: een dochtermaatschappij als bedoeld in artikel 2:24a BW;
jaarrekening	: de jaarrekening als bedoeld in artikel 2:361 BW;
jaarstukken	: de jaarrekening en, indien van toepassing, het jaarverslag alsmede de overige gegevens als bedoeld in artikel 2:392 BW;
jaarverslag	: het jaarverslag als bedoeld in artikel 2:391 BW;
stemgerechtigden	: aandeelhouders met stemrecht alsmede vruchtgebruikers met stemrecht;
vennootschap	: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid waarvan de organisatie wordt geregeld in deze statuten;
vergadergerechtigden	: aandeelhouders alsmede vruchtgebruikers met vergaderrecht;
vergaderrecht	: het recht om, in persoon of bij schriftelijk gevolmachtigde, de algemene vergadering bij te wonen en daar het woord te voeren.

Hoofdstuk 2

Naam. Statutaire zetel.

Artikel 2.1.

De vennootschap draagt de naam: **Duinweide Woningen B.V.**

Zij is statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn.

Doel.

Artikel 2.2.

De vennootschap heeft ten doel:

- a. Het beleggen van vermogen in registergoederen, effecten en andere vermogensbestanddelen met toepassing van het begrip van risicospreiding teneinde de aandeelhouders in de opbrengst van de beleggingen te doen delen.
- b. Het houden van aandelen in, alsmede het besturen van andere lichamen als bedoeld in artikel 28, derde lid letters a en e van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969.
- c. Het, in het kader van de financiering van de onder sub a. bedoelde beleggingen van vermogen, verstrekken van zekerheden, waaronder garanties en hypotheken, alsmede het aangaan van geldleningsovereenkomsten.
- d. Het verrichten van al hetgeen overigens ter bevordering van de doelstelling van de vennootschap nuttig en/of noodzakelijk is.

Mits hierbij niet in strijd wordt gehandeld met het bepaalde bij en krachtens artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

Hoofdstuk 3

Aandelenstructuur.

Artikel 3.1.

- 3.1.1. Het kapitaal van de vennootschap bestaat uit een of meer aandelen van tweehonderdvijftig euro (EUR 250,00) elk.
- 3.1.2. De aandelen luiden op naam en zijn genummerd van 1 af.
- 3.1.3. Er worden geen aandeelbewijzen uitgegeven.

Uitgifte van aandelen.

Artikel 3.2.

- 3.2.1. Het bestuur besluit tot uitgifte van aandelen en stelt de uitgifteprijs en de verdere voorwaarden van uitgifte vast.
- 3.2.2. Uitgifte van aandelen geschiedt niet tegen een uitgifteprijs lager dan de nominale waarde van de uit te geven aandelen.
- 3.2.3. Uitgifte van aandelen geschiedt bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in artikel 2:196 BW.

Storting op aandelen.

Artikel 3.3.

- 3.3.1. Storting moet in geld geschieden voor zover niet een andere inbreng is overeengekomen.
- 3.3.2. Storting in een andere geldeenheid dan die waarin de nominale waarde luidt, kan slechts geschieden indien de vennootschap daarin toestemt.

Voorkeursrecht.

Artikel 3.4.

Bij uitgifte van aandelen en het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen heeft een aandeelhouder geen voorkeursrecht.

Hoofdstuk 4

Winst en verlies. Uitkeringen op aandelen.

Artikel 4.1.

- 4.1.1. De algemene vergadering is bevoegd tot bestemming van de winst die door de vaststelling van de jaarrekening is bepaald. Indien de algemene vergadering niet voorafgaand aan of uiterlijk direct na het besluit tot vaststelling van de jaarrekening een besluit neemt tot vaststelling van de winst, zal de winst met inachtneming van artikel 4.1.2 worden gereserveerd.
- 4.1.2. De algemene vergadering kan van de winst die in enig boekjaar is behaald, zoveel reserveren als zij wenselijk acht, maar ten hoogste een zodanig gedeelte als op grond van het fiscale regime voor beleggingsinstellingen in de zin van de wet op de vennootschapsbelasting 1969 of een daarvoor in de plaats getreden regeling is toegestaan.
- 4.1.3. De algemene vergadering is bevoegd tot vaststelling van uitkeringen. Indien de vennootschap reserves krachtens de wet moet aanhouden, geldt deze bevoegdheid uitsluitend voorzover het eigen vermogen groter is dan die reserves. Een besluit van de algemene vergadering dat strekt tot uitkering heeft geen gevolgen zolang het bestuur geen goedkeuring heeft verleend. Het bestuur weigert slechts de goedkeuring indien het weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.
- 4.1.4. Bij de berekening van de verdeling van een uitkering tellen de aandelen of certificaten van aandelen die de vennootschap houdt niet mee, tenzij op zodanige aandelen of certificaten van aandelen een recht van vruchtgebruik rust ten behoeve van een ander dan de vennootschap ten gevolge waarvan het winstrecht toekomt aan de vruchtgebruiker.
- 4.1.5. Uitkeringen zijn opeisbaar op de dag welke het bestuur bepaalt.
- 4.1.6. Uitkeringen welke niet binnen vijf jaren en een dag waarop zij opeisbaar zijn geworden, in ontvangst zijn genomen, vervallen aan de vennootschap.
- 4.1.7. De algemene vergadering kan besluiten tot tussentijdse uitkeringen en/of tot uitkeringen ten laste van een reserve van de vennootschap.
- 4.1.8. De algemene vergadering kan besluiten dat uitkeringen geheel of gedeeltelijk in een andere vorm dan in geld zullen worden uitgekeerd.

Verkrijging van eigen aandelen.

Artikel 4.2.

- 4.2.1. Het bestuur beslist met inachtneming van de daarvoor geldende wettelijke bepalingen, over de verkrijging door de vennootschap van volgestorte aandelen of certificaten van aandelen. Verrijking door de vennootschap van (certificaten van) niet volgestorte aandelen is nietig.
- 4.2.2. Ingeval van een verkrijging onder algemene titel door de vennootschap van stemgerechtigde aandelen als gevolg waarvan de vennootschap samen met haar dochtermaatschappijen alle stemgerechtigde aandelen houdt, is het bepaalde in artikel 2:207a lid 2 BW van toepassing.

Rechten verbonden aan eigen aandelen en vervreemding van eigen aandelen.

Artikel 4.3.

- 4.3.1. Ten aanzien van vervreemding door de vennootschap van door haar verkregen aandelen is het bepaalde in de artikelen 3.2 en 3.4 van overeenkomstige toepassing, met deze uitzondering dat zodanige vervreemding ook voor een lager bedrag dan de nominale waarde zal kunnen geschieden.
- 4.3.2. De vennootschap ontleent aan aandelen in haar kapitaal noch recht op enige uitkering, noch enig voorkeursrecht, uit welken hoofde ook. De in de vorige zin bedoelde rechten kunnen evenmin worden ontleend aan aandelen waarvoor certificaten van aandelen zijn uitgegeven, die door de vennootschap worden gehouden, tenzij, voor wat betreft de hiervoor bedoelde uitkeringen, op de certificaten van aandelen een recht van vruchtgebruik rust ten behoeve van een ander dan de vennootschap of haar dochtermaatschappijen.

Hoofdstuk 5

Blokkeringsregeling.

Artikel 5.1.

- 5.1.1. Een aandeelhouder kan een of meer van zijn aandelen overdragen met inachtneming van de artikelen 5.1.2 tot en met 5.4.6. Indien de vennootschap door haar verkregen aandelen in haar eigen kapitaal wil overdragen, zijn de artikelen 5.1.2 tot en met 5.4.6 niet van toepassing.
- 5.1.2. Een aandeelhouder heeft voor de overdracht van aandelen de goedkeuring van de het bestuur nodig.

Procedure.

Artikel 5.2.

- 5.2.1. Het bestuur neemt binnen zes weken nadat de aandeelhouder het verzoek om goedkeuring heeft gedaan, een besluit op dat verzoek. Indien zij dat niet doet, wordt de goedkeuring geacht te zijn verleend.
- 5.2.2. De goedkeuring wordt eveneens geacht te zijn verleend, indien het bestuur niet gelijktijdig met de weigering van de goedkeuring aan de aandeelhouder opgave doet van een of meer door haar aangewezen gegadigden die bereid zijn de over te dragen aandelen tegen contante betaling te kopen, voor de prijs die wordt vastgesteld met inachtneming van artikel 5.3.1.
De vennootschap zelf kan slechts met instemming van de aandeelhouder gegadigde zijn.
- 5.2.3. De overdracht moet plaatsvinden binnen drie maanden nadat de goedkeuring is verleend of wordt geacht te zijn verleend.

Prijsbepaling.

Artikel 5.3.

- 5.3.1. De aandeelhouder en de aangewezen gegadigde(n) stellen in onderling overleg de prijs van de aandelen vast. Indien zij geen overeenstemming bereiken over de prijs, wordt deze vastgesteld door een onafhankelijke deskundige die in onderling overleg wordt aangewezen door het bestuur en de aandeelhouder. Indien het bestuur en de aandeelhouder geen overeenstemming bereiken over deze aanwijzing, wordt de onafhankelijke deskundige aangewezen door de voorzitter van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.

- 5.3.2. Vanaf het moment dat de door de onafhankelijke deskundige vastgestelde prijs is meegedeeld aan de aandeelhouder, is hij gedurende een maand vrij te beslissen of hij zijn aandelen aan de gegadigde(n) zal overdragen.

Overdrachtsbeperking - FBI grenzen.

Artikel 5.4.

- 5.4.1. Overdracht van aandelen is niet mogelijk indien ten gevolge van een dergelijk overdracht, een persoon, alleen dan wel op grond van een onderlinge regeling tot samenwerking tezamen met één of meer anderen, natuurlijke personen of rechtspersonen, rechtstreeks of middellijk een zodanig aantal aandelen in het kapitaal van de vennootschap houdt of verkrijgt, dat niet langer aan de eisen voor een fiscale beleggingsinstelling als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, wordt voldaan.
- 5.4.2. Verkrijging van aandelen door middel van een uitgifte - al dan niet in de vorm van stockdividend of bonusaandelen - of krachtens een recht tot het nemen van aandelen wordt voor de toepassing van het bepaalde in artikel 5.4.1 met overdracht gelijk gesteld. Daarbij wordt voor de vaststelling van de grootte van het geplaatst kapitaal de uit te geven casu quo de te nemen aandelen meegerekend.
- 5.4.3. Indien ten gevolge van eigendomsovergang onder algemene titel of ten gevolge van fusie of splitsing of anderszins een persoon rechtstreeks of middellijk aandelen verkrijgt of houdt op de wijze als in artikel 5.4.1 is omschreven, is de persoon die – ten gevolge van een dergelijke eigendomsovergang - aandelen verkregen heeft, verplicht een zodanig aantal aandelen in het kapitaal van de vennootschap te vervreemden, dat de in artikel 5.4.1 bedoelde grens niet langer overschreden wordt en wel binnen een maand na de verkrijging.
- 5.4.4. Indien een persoon middellijk aandelen in het kapitaal van de vennootschap verkrijgt - waardoor de grenzen zoals genoemd in artikel 5.4.1 worden overschreden - door:
- het verkrijgen van aandelen in een rechtspersoon die op haar beurt aandelen in het kapitaal van de vennootschap houdt; of
 - de verkrijging van aandelen in een rechtspersoon (die op haar beurt aandelen in het kapitaal van de vennootschap houdt) door een andere rechtspersoon,
- is de hiervoor respectievelijk sub a. en sub b. bedoelde rechtspersoon (die op haar beurt aandelen in het kapitaal van de vennootschap houdt) verplicht binnen een maand na de middellijke verkrijging een zodanig aantal van de door haar gehouden aandelen in het kapitaal van de vennootschap te vervreemden dat niet langer de grenzen zoals genoemd in artikel 5.4.1 worden overschreden.
- 5.4.5. Indien na afloop van de in artikel 5.4.3 en 5.4.4 gestelde termijn van een maand geen vervreemding van de aandelen heeft plaatsgevonden door degene die tot vervreemding verplicht is, kunnen tot dat de vervreemding heeft plaatsgevonden, door die aandeelhouder geen vergader- en/of stemrechten op zijn aandelen worden uitgeoefend. Voorts worden totdat vervreemding heeft plaatsgehad, de hem toegekende rechten op dividend op die aandelen opgeschort.
- 5.4.6. Indien een natuurlijke persoon of rechtspersoon, die op grond van het bepaalde in artikel 5.4.3, of een rechtspersoon, die op grond van het bepaalde in artikel 5.4.4, tot

vervreemding verplicht is - hierna te noemen: de aanbieder - niet aan zijn verplichting voldoet, binnen drie maanden nadat het bestuur hem bij aangetekende brief op zijn verplichting heeft gewezen, is de vennootschap onherroepelijk gemachtigd over te gaan tot deze vervreemding tegen een prijs vast te stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.3.1. Indien de aanbieder in gebreke blijft, binnen veertien dagen nadat het bestuur hem bij aangetekende brief heeft kennisgegeven van de hiervoor bedoelde vervreemding, mede te werken aan de levering van de vervreemde aandelen, is de vennootschap onherroepelijk gemachtigd namens hem de akte van levering te tekenen. De vennootschap zal ervoor zorgdragen dat de aanbieder de koopprijs van de vervreemde aandelen onverwijld ontvangt.

Hoofdstuk 6

Aandeelhoudersregister.

Artikel 6.1.

- 6.1.1. Het bestuur houdt een aandeelhoudersregister overeenkomstig de daartoe in artikel 2:194 BW gestelde eisen.
- 6.1.2. Het bestuur legt het register ten kantore van de vennootschap ter inzage van de vergadergerechtigden.

Oproepingen en mededelingen.

Artikel 6.2.

Oproepingen en mededelingen aan vergadergerechtigden geschieden schriftelijk aan de adressen vermeld in het aandeelhoudersregister. Indien een vergadergerechtigde hiermee instemt, kunnen oproepingen en mededelingen aan hem geschieden per e-mail.

Mededelingen aan het bestuur of aan de persoon bedoeld in artikel 7.1.3 geschieden schriftelijk aan het adres van de vennootschap, dan wel per e-mail aan het adres dat voor dit doel bekend is gemaakt.

Certificering.

Artikel 6.3.

Aan certificaten van aandelen kunnen geen vergaderrechten worden toegekend.

Pandrecht.

Artikel 6.4.

Op aandelen kan geen pandrecht worden gevestigd.

Vruchtgebruik.

Artikel 6.5.

- 6.5.1. Op aandelen kan vruchtgebruik worden gevestigd.
- 6.5.2. Aan vruchtgebruikers kan het aan de aandelen verbonden stemrecht worden toegekend.
Vruchtgebruikers die stemrecht hebben, hebben vergaderrecht. Vruchtgebruikers die geen stemrecht hebben, hebben geen vergaderrecht.
- 6.5.3. Aandeelhouders die vanwege een vruchtgebruik geen stemrecht hebben, hebben vergaderrecht.

Wijze van levering van aandelen.

Artikel 6.6.

De levering van aandelen, van een recht van vruchtgebruik op aandelen dan wel de vestiging of afstand van een recht van vruchtgebruik op aandelen geschiedt bij notariële akte met inachtneming van artikel 2:196 BW.

Hoofdstuk 7

Bestuur.

Artikel 7.1.

- 7.1.1. De vennootschap wordt bestuurd door het bestuur. De algemene vergadering bepaalt het aantal bestuurders.
Een rechtspersoon kan tot bestuurder worden benoemd.
- 7.1.2. Bestuurders worden benoemd door de algemene vergadering. De algemene vergadering kan hen te allen tijde schorsen en ontslaan.
- 7.1.3. Ingeval van belet of ontstentenis van een of meer bestuurders zijn de overblijvende bestuurders of is de enig overblijvende bestuurder tijdelijk met het bestuur belast. Ingeval van belet of ontstentenis van alle bestuurders of de enige bestuurder is de persoon die de algemene vergadering daartoe heeft aangewezen casu quo zal aanwijzen tijdelijk met het bestuur belast.
Ingeval van ontstentenis van alle bestuurders of de enige bestuurder neemt de in de vorige zin bedoelde persoon zo spoedig mogelijk de nodige maatregelen teneinde een definitieve voorziening te doen treffen.
Onder belet wordt ten deze verstaan:
 - (i) schorsing;
 - (ii) ziekte;
 - (iii) onbereikbaarheid,in de gevallen bedoeld onder sub (ii) en (iii) zonder dat gedurende een termijn van vijf (5) dagen de mogelijkheid van contact tussen de bestuurder en de vennootschap heeft bestaan, tenzij de algemene vergadering in een voorkomend geval een andere termijn vaststelt.

Bezoldiging.

Artikel 7.2.

De algemene vergadering stelt de beloning en andere voorwaarden vast die op de bestuurders van toepassing zijn.

Bestuur. Besluitvorming.

Artikel 7.3.

- 7.3.1. Het bestuur kan, met inachtneming van deze statuten, een schriftelijk reglement vaststellen, waarin aangelegenheden, hem intern betreffende, worden geregeld. Voorts kunnen de bestuurders, al dan niet bij reglement, onder goedkeuring van de algemene vergadering hun werkzaamheden onderling verdelen.
- 7.3.2. Het bestuur vergadert zo dikwijls een bestuurder het verlangt. Het besluit bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen beslist de algemene vergadering.
- 7.3.3. Indien een bestuurder direct of indirect een persoonlijk tegenstrijdig belang heeft met de vennootschap neemt hij geen deel aan de beraadslaging en besluitvorming terzake

binnen het bestuur. Indien hierdoor geen bestuursbesluit kan worden genomen, kan het besluit desalniettemin worden genomen door het bestuur.

- 7.3.4. Het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits dit schriftelijk of op reproduceerbare wijze langs elektronische weg geschiedt en alle stemgerechtigde bestuurders met deze wijze van besluitvorming hebben ingestemd. Artikel 7.3.2 en 7.3.3 zijn van overeenkomstige toepassing op de besluitvorming van het bestuur buiten vergadering.
- 7.3.5. De algemene vergadering kan in haar daartoe strekkend en aan het bestuur mede te delen besluit duidelijk te omschrijven bestuursbesluiten aan haar goedkeuring onderwerpen.
- 7.3.6. Het bestuur is zonder opdracht van de algemene vergadering niet bevoegd tot het doen van aangifte tot faillietverklaring van de vennootschap.
- 7.3.7. Het bestuur is gehouden de aanwijzingen van de algemene vergadering op te volgen, tenzij de aanwijzingen in strijd zijn met het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.

Vertegenwoordiging.

Artikel 7.4.

- 7.4.1. Het bestuur, zomede iedere bestuurder afzonderlijk, is bevoegd de vennootschap te vertegenwoordigen.
- 7.4.2. Indien alle aandelen in het kapitaal van de vennootschap worden gehouden door één aandeelhouder, worden, indien deze aandeelhouder tevens de vennootschap vertegenwoordigt, rechtshandelingen van de vennootschap met deze enig aandeelhouder schriftelijk vastgelegd.
- 7.4.3. Het bestuur kan aan een of meer personen, al dan niet in dienst van de vennootschap, procuratie of anderszins doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid toekennen. Tevens kan het bestuur aan de personen als in de vorige zin bedoeld, alsook aan andere personen, mits in dienst van de vennootschap, zodanige titel toekennen als hij zal verkiezen.

Hoofdstuk 8

Algemene vergaderingen.

Artikel 8.1.

- 8.1.1. Tijdens het boekjaar van de vennootschap wordt ten minste een algemene vergadering gehouden, tenzij ter zake van de onderwerpen als bedoeld in artikel 8.1.2 is besloten overeenkomstig artikel 8.5.
- 8.1.2. De agenda voor de jaarlijkse algemene vergadering bevat in ieder geval de volgende onderwerpen:
 - a. indien artikel 2:391 BW voor de vennootschap geldt, de behandeling van het jaarverslag;
 - b. de vaststelling van de jaarrekening;
 - c. de bepaling van de winstbestemming;
 - d. de verlening van décharge aan bestuurders voor hun bestuur over het afgelopen boekjaar.

De hiervoor bedoelde onderwerpen behoeven op die agenda niet te worden opgenomen, indien de termijn voor het opmaken van de jaarrekening en, indien van toepassing, het overleggen van het jaarverslag is verlengd of een voorstel daartoe op die agenda is geplaatst; de sub a, b en d bedoelde onderwerpen behoeven niet op die agenda te worden opgenomen indien de jaarrekening wordt vastgesteld op de wijze als bepaald in artikel 8.1.3.

In de jaarlijkse algemene vergadering wordt voorts behandeld hetgeen met inachtneming van artikel 8.2 verder op de agenda is geplaatst.

- 8.1.3. Indien alle aandeelhouders tevens bestuurders van de vennootschap zijn geldt de ondertekening van de jaarrekening door alle bestuurders tevens als vaststelling van de jaarrekening mits alle overige vergadergerechtigden in de gelegenheid zijn geweest om kennis te nemen van de opgemaakte jaarrekening en met deze wijze van vaststelling hebben ingestemd. De vaststelling van de jaarrekening op de wijze als in de vorige zin bedoeld strekt tot décharge aan de bestuurders als bedoeld in artikel 8.1.2 sub d.
- 8.1.4. Een algemene vergadering wordt bijeengeroepen zo dikwijls het bestuur of een aandeelhouder het wenselijk acht.

Oproep.

Artikel 8.2.

- 8.2.1. De algemene vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vennootschap haar woonplaats heeft.
- 8.2.2. De oproeping geschiedt binnen de daartoe in artikel 2:225 BW gestelde termijn.
- 8.2.3. Indien aan een of meer van de in artikel 8.2.1 en/of 8.2.2 bedoelde vereisten niet is voldaan, kunnen in een algemene vergadering slechts geldige besluiten worden genomen indien alle vergadergerechtigden ermee hebben ingestemd dat besluitvorming plaatsvindt en de bestuurders voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid zijn gesteld om advies uit te brengen.
- 8.2.4. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen steeds vermeld alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Artikel 8.2.3 is van overeenkomstige toepassing op besluitvorming omtrent onderwerpen welke niet in de oproeping zijn opgenomen.

Vergaderorde.

Artikel 8.3.

- 8.3.1. De algemene vergadering benoemt zelf haar voorzitter. De voorzitter wijst de secretaris aan.
- 8.3.2. Van het ter vergadering verhandelde worden notulen gehouden.
- 8.3.3. De bestuurders zijn bevoegd de algemene vergaderingen bij te wonen en hebben als zodanig in de algemene vergaderingen een raadgevende stem.

Stemprocedure; volmacht.

Artikel 8.4.

- 8.4.1. In de algemene vergadering geeft ieder aandeel recht op het uitbrengen van een stem. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden als niet uitgebracht aangemerkt.

- 8.4.2. Besluiten worden genomen bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, tenzij bij de wet of bij de statuten uitdrukkelijk een grotere meerderheid wordt voorgeschreven.
- 8.4.3. Het bestuur kan besluiten dat iedere vergadergerechtigde bevoegd is om door middel van een elektronisch communicatiemiddel rechtstreeks kennis te nemen van en/of deel te nemen aan de vergadering.
- 8.4.4. Het bestuur kan besluiten dat iedere stemgerechtigde bevoegd is om door middel van een elektronisch communicatiemiddel hetzij in persoon, hetzij door een schriftelijk gevolmachtigde, het stemrecht uit te (doen) oefenen. Daartoe is vereist dat de stemgerechtigde vergadergerechtigde via het elektronische communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd en rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter vergadering.
- 8.4.5. Het bestuur kan voorwaarden verbinden aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel. In de oproeping worden deze voorwaarden genoemd of zal worden vermeld waar deze kunnen worden geraadpleegd.
- 8.4.6. Vergadergerechtigden kunnen zich ter vergadering door een schriftelijk gevolmachtigde doen vertegenwoordigen.
- 8.4.7. Voor de toepassing van de artikelen 8.4.4 en 8.4.6 is aan de eis van schriftelijkheid voldaan indien de volmacht elektronisch is vastgelegd.

Besluiten buiten vergadering.

Artikel 8.5.

Stemgerechtigden kunnen alle besluiten die zij in vergadering kunnen nemen buiten vergadering nemen. De bestuurders worden in de gelegenheid gesteld voorafgaand aan de besluitvorming over het voorstel advies uit te brengen.

Een besluit buiten vergadering is slechts geldig indien alle vergadergerechtigden met deze wijze van besluitvorming hebben ingestemd en voorts schriftelijk of op reproduceerbare wijze langs elektronische weg een zodanig aantal stemmen ten gunste van het desbetreffende voorstel is uitgebracht als wordt voorgeschreven door de wet en/of deze statuten. Aan het vereiste van schriftelijkheid van stemmen wordt tevens voldaan indien het besluit onder vermelding van de wijze waarop ieder der stemgerechtigden heeft gestemd schriftelijk of elektronisch is vastgelegd. Degenen die buiten vergadering een besluit hebben genomen, doen van het aldus genomen besluit onverwijld mededeling aan het bestuur.

Hoofdstuk 9

Boekjaar: jaarstukken.

Artikel 9.1.

- 9.1.1. Het boekjaar loopt van een juli tot en met dertig juni.
- 9.1.2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van elk boekjaar - behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden - maakt het bestuur een jaarrekening op en legt zij deze voor de vergadergerechtigden ter inzage ten kantore van de vennootschap.
- 9.1.3. De jaarrekening gaat vergezeld van de verklaring van de accountant bedoeld in artikel 9.2, zo de daar bedoelde opdracht is verstrekt, van het jaarverslag, tenzij artikel 2:391 BW niet voor de vennootschap geldt en van de in artikel 2:392 lid 1 BW bedoelde

overige gegevens, voor zover het in dat lid bepaalde op de vennootschap van toepassing is.

- 9.1.4. De jaarrekening wordt ondertekend door alle bestuurders; ontbreekt de ondertekening van een of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgaaf van de reden melding gemaakt.
- 9.1.5. De opgemaakte jaarrekening wordt vastgesteld door de algemene vergadering, tenzij de opgemaakte jaarrekening conform artikel 8.1.3 reeds is vastgesteld.

Accountant.

Artikel 9.2.

- 9.2.1. De vennootschap kan aan een accountant als bedoeld in artikel 2:393 BW de opdracht verlenen om de door het bestuur opgemaakte jaarrekening te onderzoeken overeenkomstig lid 3 van dat artikel, met dien verstande dat de vennootschap daartoe gehouden is indien de wet dat verlangt.
- 9.2.2. Tot het verlenen van de opdracht is de algemene vergadering bevoegd. Gaat deze daartoe niet over, dan is het bestuur bevoegd.
- 9.2.3. De aan de accountant verleende opdracht kan worden ingetrokken door de algemene vergadering en door degene die de opdracht heeft verleend. De opdracht kan enkel worden ingetrokken om gegronde redenen met inachtneming van lid 2 van artikel 2:393 BW.
- 9.2.4. De accountant brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan het bestuur en geeft de uitslag van zijn onderzoek in een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening weer.

Hoofdstuk 10

Statutenwijziging, juridische fusie, juridische splitsing en ontbinding.

Artikel 10.1.

De algemene vergadering besluit tot statutenwijziging, juridische fusie, juridische splitsing en ontbinding.

Vereffening.

Artikel 10.2.

- 10.2.1. Indien de vennootschap wordt ontbonden ingevolge een besluit van de algemene vergadering, worden de bestuurders vereffenaars van haar vermogen, indien en voor zover de algemene vergadering niet een of meer andere vereffenaars benoemt.
- 10.2.2. De algemene vergadering stelt de beloning van de vereffenaars vast.
- 10.2.3. De vereffening geschiedt met inachtneming van de wettelijke bepalingen. Tijdens de vereffening blijven deze statuten voor zover mogelijk van kracht.
- 10.2.4. Hetgeen na voldoening van alle schulden van het vermogen van de vennootschap is overgebleven, wordt verdeeld tussen de aandeelhouders naar verhouding van het nominale bedrag van hun aandelenbezit.
- 10.2.5. Nadat de vennootschap heeft opgehouden te bestaan, blijven haar boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaar berusten onder degene die daartoe door de vereffenaars is aangewezen.

BIJLAGE B- ADMINISTRATIEVOORWAARDEN

Definities.

Artikel 1.

In deze Administratievoorwaarden zullen de navolgende termen de navolgende betekenis hebben:

Aankoopkosten	: de aan een aankoop van een Object gerelateerde kosten, zoals overdrachtsbelasting, makelaarskosten en notariskosten
Administrateur	: de te Amsterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: SGG Financial Services BV, die zal zorgdragen voor de administratie en de registratie van nieuwe Certificaathouders en de overdracht van Certificaten en Deelcertificaten
Administratiekantoor	: de statutair te Alphen aan de Rijn gevestigde stichting: Stichting Administratiekantoor Duinweide Woningen, gevestigd aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM, Alphen aan den Rijn
Administratievoorwaarden	: deze voorwaarden waaronder het Administratiekantoor Certificaten toekent
Beheerder	: Duinweide Investerings N.V., een naamloze vennootschap met statutaire zetel te Alphen aan den Rijn en kantoorhoudende aan Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn, in de hoedanigheid van Beheerder van het Fonds, of een andere beheerder van het Fonds zoals op enig moment benoemd door het Fonds
Beleggingscommissie	: de commissie als bedoeld in artikel 14, die als primaire taak heeft het erop toe zien dat de Beheerder bij de samenstelling en het beheer van de beleggingsportefeuille van het Fonds

	handelt in overeenstemming met het Beleggingskader
Beleggingskader	: het kader waarin het Fonds moet opereren om de beleggingsdoelstellingen van het Fonds te kunnen realiseren en waarbinnen het doel van het Fonds nader wordt ingevuld, zoals vermeld in artikel 2.2 van de statuten van het Fonds en nader omschreven in het Prospectus
Bestuur	: het orgaan dat is belast met het Bestuur van het Administratiekantoor
BW	: het Burgerlijk Wetboek
Certificaat	: een certificaat van een aandeel in het kapitaal van het Fonds
Certificaathouder	: de houder van een door Administratiekantoor toegekende Certificaten en eventueel een of meerdere Deelcertificaten
Certificaathoudersvergadering	: een vergadering van Certificaathouders zoals bedoeld in artikel 12
Clearing	: het samenstel van (rechts-) handelingen dat de vervreemding, de betaling daarvoor en de verkrijging van Certificaten en Deelcertificaten vormt
Deelcertificaat	: een een/vijfentwintigduizendste (1/25.000) onverdeeld aandeel in een Gemeenschapscertificaat
Duinweide Deelnemingen	: Duinweide Deelnemingen B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Alpen aan den Rijn en kantoorhoudende aan Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn
Emissie	: de uitbreiding van het Fonds door uitgifte van aandelen in het kapitaal van het Fonds en gelijktijdige toekenning van Certificaten, danwel bij (i) verkoop van ingekochte Certificaten door het Fonds en (ii) verkoop van Certificaten door de Beheerder

Emissieprijs	: het bedrag (exclusief Emissievergoeding) dat door een Certificaathouder dient te worden voldaan in verband met de toekenning van Certificaten, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3
Emissievergoeding	: de kosten in verband met de toekenning van de Certificaten als bedoeld in artikel 3 en zoals gespecificeerd in het Prospectus
Fonds	: de te Alphen aan de Rijn gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Duinweide Woningen B.V. en iedere vennootschap waarop krachtens algemene titel vermogen van het Fonds of een groepsmaatschappij is overgegaan tegen toekenning van aandelen aan het Administratiekantoor
Fondsactiva	: de goederen die door het Fonds worden gehouden
Fondsinvestering	: het totale bedrag van de investeringen door het Fonds bestaande uit de Verkrijgingsprijs en de Initiatiekosten die toe te rekenen zijn aan het betreffende Object
Fondspassiva	: de verplichtingen en schulden die door of namens het Fonds worden aangegaan
Fondsvoorwaarden	: de statuten van het Fonds samen met de onderhavige administratievoorwaarden en de Management- en beheerovereenkomst
Gemeenschapscertificaat	: een door de gezamenlijke deelgenoten in gemeenschap gehouden Certificaat
Gerechtigde	: de beheerder van de gemeenschap die wordt gevormd door het Gemeenschapscertificaat
Initiatiekosten	: de kosten gemaakt door de Fonds bij aanvang van het Fonds en bij iedere opvolgende Emissie. Daarnaast betreft het kosten bij aankoop van een nieuw Object, zoals adviseurskosten, taxatiekosten, de selectie- en

	structureringsvergoeding, marketing- en prospectuskosten, vergoeding plaatsing, juridische- en toezichtrechtelijke kosten, financieringskosten en niet verrekenbare Btw.
Intrinsieke Waarde	: het verschil tussen de Fondsactiva en de Fondspassiva, van tijd tot tijd vastgesteld door of namens de Beheerder op basis van waarderingsgrondslagen en methoden als vermeld in bijlage 1
Jaarrekening	: de jaarrekening als bedoeld in artikel 2:361 BW
Jaarstukken	: de Jaarrekening en, indien van toepassing, het Jaarverslag alsmede de overige gegevens als bedoeld in artikel 2:392 BW
Jaarverslag	: het jaarverslag als bedoeld in artikel 2:391 BW
Management- en beheerovereenkomst	: de overeenkomst tussen het Fonds en de Beheerder, waarin is vastgelegd welke werkzaamheden de Beheerder voor het Fonds gaat verrichten en onder welke voorwaarden. Deze overeenkomst kan van tijd tot tijd door partijen worden aangevuld en/of gewijzigd
"Mijn Duinweide"	: het persoonlijke webportaal van iedere Certificaathouders op de website van de Beheerder, waarmee iedere Certificaathouder inzicht heeft in zijn of haar belegging in het Fonds en de informatie die de Beheerder over het Fonds heeft gepubliceerd
Netto-verkoopresultaat	: het resultaat dat wordt gerealiseerd bij de verkoop van het Object en wordt berekend door de verkoopprijs van het Object te verminderen met de Fondsinvestering en de Verkoopkosten, exclusief (i) eventuele investeringen die gedurende de looptijd van het Fonds zijn geactiveerd, en (ii) eventuele

	afschrijvingen en herwaarderingen die gedurende de looptijd van het Fonds hebben plaatsgevonden
Objecten	: de onroerende zaken waarin het Fonds belegt
Overeenkomst “Verklaring van deelname in Duinweide Woningen”	: de (digitale) verklaring in de vorm zoals bepaald door de Beheerder, te gebruiken voor de inschrijving op Certificaten en waarin de voorwaarden voor en de wijze van toetreding tot het Fonds wordt overeengekomen en bevestigd
Performance fee	: de vergoeding van het Fonds aan de Beheerder bij verkoop van een object, gelijk aan vijftentwintig procent (25%) van het Netto-verkoopresultaat, mits het Netto-verkoopresultaat positief is. Indien verkoop van één of meerdere delen (wooneenheden) van een Object plaatsvindt, is het Fonds de Performance fee pas verschuldigd op het moment dat het gehele Object vervreemd is, en slechts voor zover het cumulatieve Netto-verkoopresultaat van het Object positief is. Het Fonds zal in de tussenliggende periode echter wel een reservering vormen voor de Performance fee die te zijner tijd (mogelijk) verschuldigd is
Prospectus	: het Prospectus van het Fonds inzake de toekenning van de Certificaten, zoals van tijd tot tijd aangevuld en/of gewijzigd, en daarvan integraal en onlosmakelijk deel uitmakende bijlagen
Schriftelijk	: door middel van een deurwaardersexploit, al dan niet aangetekende brief, fax, per e-mail of anderszins op schriftelijk reproduceerbare wijze conform de door het Administratiekantoor gestelde vereisten

Verkoopkosten

: de kosten bij verkoop van een Object, bestaande uit (i) een begeleidingsfee voor de Beheerder van 1,25% over de verkoopprijs van het betreffende Object en (ii) eventuele bijkomende advieskosten en/of boetes bij vervroegde aflossing ter zake van de Financiering, welke kosten worden begroot op 0,25% van de verkoopprijs van het betreffende Object. Afhankelijk van de omstandigheden kunnen de onder (ii) vermelde kosten hoger of lager uitvallen. De Beheerder zal de werkelijk gemaakte kosten onder (ii) aan het Fonds in rekening brengen. Indien de Beheerder voor de verkoop van een (deel van het) Object een makelaar in de arm moet nemen, zullen die kosten uit de hiervoor onder (i) vermelde begeleidingsfee worden betaald

Werkdag

: elke dag waarop de banken in Nederland gewoonlijk open zijn

Certificering.

Artikel 2.

- 2.1. Het Administratiekantoor kent voor elk haar ten titel van beheer geleverd aandeel één Certificaat toe.
- 2.2. Certificaten luiden steeds op naam. Elk Certificaat heeft dezelfde aanduiding als het aandeel waarvoor het is toegekend.
Certificaatbewijzen worden niet uitgegeven.
- 2.3. Het Bestuur houdt een register, waarin de namen, (e-mail) adressen en bankrekeningnummers van de Certificaathouders worden ingeschreven.
- 2.4. Iedere Certificaathouder is verplicht zijn adres op te geven. Indien een Certificaathouder heeft nagelaten zijn adres op te geven of indien, ingeval van adreswijziging, het nieuwe adres niet is opgegeven, is het Administratiekantoor onherroepelijk gemachtigd namens die Certificaathouder kennisgevingen en oproepingen in ontvangst te nemen.
- 2.5. Het Administratiekantoor is verplicht de voorschriften uit geldende privacy wet- en regelgeving na te leven.
- 2.6. Het Bestuur verstrekt desgevraagd aan een Certificaathouder kosteloos een uittreksel uit het register met betrekking tot zijn recht op Certificaten.
- 2.7. Het Administratiekantoor mag informatie uit het in lid 3 bedoelde register verstrekken aan de belastingdienst en andere officiële instanties, indien dit naar de redelijke mening van het Bestuur vereist, noodzakelijk of bevorderlijk voor dan wel in het belang van het Fonds, het Administratiekantoor of een Certificaathouder is. Elke Certificaathouder zal op Schriftelijk verzoek van het Bestuur aan het Bestuur de informatie en documentatie verstrekken die het Bestuur in dit kader in alle redelijkheid van de Certificaathouder verlangt.
- 2.8. Onverminderd hetgeen in de statuten van het Administratiekantoor is bepaald, kan het Administratiekantoor de door haar geadministreerde aandelen niet vervreemden, noch met een recht van pand of vruchtgebruik noch anderszins bezwaren, anders dan bij wijze van gehele of gedeeltelijke decertificering, dan wel bij overdracht van de door het Administratiekantoor gevoerde administratie aan een door het Bestuur aangewezen opvolger overeenkomstig het bepaalde in de Administratievoorwaarden.
- 2.9. De Certificaten, en in het algemeen, de rechten van Certificaathouders worden mede beheerst door de desbetreffende bepalingen in de statuten van het Administratiekantoor, laatstelijk gewijzigd in een akte van statutenwijziging op [●] juni 2018 ten overstaan van Mr A.M.G.C. Struycken-van Daelen, notaris te Amsterdam, verleden, en wel zoals die bepalingen thans luiden of later komen te luiden, ook voor zover bedoelde bepalingen hierna in deze akte niet zijn herhaald.

Toekenning van Certificaten.

Artikel 3.

- 3.1. Toekenning van Certificaten en Deelcertificaten vindt alleen op de eerste Werkdag van de maand plaats. De administratie en registratie van nieuwe Certificaathouders is door de Beheerder uitbesteed aan de Administrateur.
- 3.2. Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van registratie door de Administrateur. Meerdere inschrijvingen zijn toegestaan, maar worden eveneens op volgorde van binnenkomst behandeld.
- 3.3. Potentiële beleggers die wensen in te schrijven op Certificaten kunnen zich vanaf www.duinweide.nl registreren en "Mijn Duinweide" aanmaken. Om "Mijn Duinweide" te kunnen gebruiken zijn inlogcodes nodig, zoals een gebruikersnaam en een wachtwoord. In "Mijn Duinweide" kunnen potentiële beleggers zich inschrijven. Direct na de inschrijving ontvangt de potentiële belegger via "Mijn Duinweide" een automatisch gegenereerde Overeenkomst "Verklaring van deelname in Duinweide Woningen", waarin de door de potentiële belegger opgegeven gegevens zijn verwerkt en de voorwaarden van deelname in zijn vermeld. De potentiële belegger dient digitaal akkoord te geven op de in de Overeenkomst "Verklaring van deelname in Duinweide Woningen" vermelde gegevens en de van toepassing zijnde voorwaarden van deelname in het Fonds.
- 3.4. Nadat de potentiële investeerder zijn gegevens heeft geaccordeerd als hiervoor in artikel 3.3 omschreven, stuurt de Administrateur via "Mijn Duinweide" een notificatie mail met daarbij een bijlage waarin is opgenomen het door de potentiële belegger opgegeven bedrag van deelname in het Fonds (minimale inleg bedraagt EUR 10.000, inclusief Emissievergoeding), zijnde de Emissieprijs en de Emissievergoeding, is opgenomen. Dit bedrag kan worden voldaan (i) via het iDEAL betaalsysteem (tot het bedrag van EUR 50.000) of (ii) een bancaire overboeking. Voormeld bedrag dient op de rekening van het Administratiekantoor te staan in de periode gelegen tussen de vijftiende Werkdag voor de toekenning en de twee na laatste Werkdag van de maand voorafgaand aan de maand van toekenning van de Certificaten en Deelcertificaten. In verband met de identificatie eisen dient de betaling van de Emissieprijs te geschieden vanaf de bankrekening die op naam is gesteld van de Certificaathouder. Tot veertien kalenderdagen na accordering van de Overeenkomst "Verklaring van deelname in Duinweide Woningen" doch uiterlijk op het moment van betaling kan de inschrijving door de potentiële belegger worden herroepen.
- 3.5. Zodra de Administrateur de geaccordeerde Overeenkomst "Verklaring van deelname in Duinweide Woningen" heeft ontvangen van de potentiële belegger, het benodigde cliëntenonderzoek heeft verricht, waarbij de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (**Wwft**) en de Sanctiewet 1977 uitgangspunt zijn en de Emissieprijs en Emissievergoeding op de bankrekening van het Administratiekantoor zijn bijgeschreven, zal de

- deelname voorwaardelijk worden toegewezen en ontvangt de potentiële belegger hiervan een bevestiging.
- 3.6. Nadat de Administrateur het cliëntenonderzoek heeft afgerond, stuurt de Administrateur alle gegevens door aan de Beheerder. De Beheerder behoudt zich het recht voor om aanvragen om welke reden dan ook, of zonder opgave van reden, geheel of gedeeltelijk te weigeren. De aanvraag zal in ieder geval worden geweigerd, indien:
- a. indien storting van de Emissieprijs en Emissievergoeding niet tijdig of volledig heeft plaatsgevonden of afkomstig is van een niet toegelaten bankinstelling of niet met Certificaathouder identificeerbare bankrekening;
 - b. de Beheerder van mening is dat uitgifte en/of levering strijdig is met het Nederlands Recht;
 - c. de vaststelling van de identiteit van de aspirant Certificaathouder naar het oordeel van de Beheerder onvoldoende en/of onvolledig is (hierbij is de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) uitgangspunt);
 - d. de Beheerder van mening is dat in redelijkheid kan worden verwacht dat levering van Certificaten tot gevolg zal hebben dat de belangen van de bestaande Certificaathouders onevenredig worden geschaad;
 - e. dat aan een FBI gestelde eisen niet meer wordt voldaan in verband met de eigendomsverhoudingen.
- 3.7. Elke toekenning of overdracht van Certificaten en Deelcertificaten wordt verwerkt in het in artikel 2.3 bedoelde register.
- 3.8. De Certificaathouder krijgt van de Administrateur een notificatie mail met daarin de vermelding dat er een mutatie in "Mijn Duiweide" heeft plaatsgevonden, welke mutatie betreft de vermelding van het aantal definitief toegewezen Certificaten en Deelcertificaten. Het aantal definitief toegewezen Certificaten en Deelcertificaten is bepaald aan de hand van de Handelskoers per de laatste Werkdag direct voorafgaand aan de dag van toekenning. Pas nadat deze mutatie in "Mijn Duinweide" is verwerkt, kan de Certificaathouder rechten ontlenen aan het Prospectus.
- 3.9. Indien in een individueel geval de Emissieprijs en/of de Emissievergoeding zijn voldaan maar geen Certificaten en eventueel Deelcertificaten of minder Certificaten en Deelcertificaten zijn toegekend, zullen reeds (teveel) betaalde Emissieprijs en Emissievergoeding per omgaande worden geretourneerd door middel van een bancaire overboeking door de Administrateur aan de potentiële belegger respectievelijk Certificaathouder.

Overdracht van Certificaten.

Artikel 4.1.

- 4.1. Het Fonds is closed-end, dat betekent dat er geen verplichting voor het Administratiekantoor of het Fonds bestaat tot inkoop van Certificaten en/of Deelcertificaten over te gaan. Het Fonds is niet beursgenoteerd. De

Certificaten en Deelcertificaten zijn wel verhandelbaar.

- 4.2. Certificaten en Deelcertificaten kunnen met goedkeuring van de Beheerder worden overgedragen overeenkomstig de blokkeringsregeling als vermeld in de Statuten. De Beheerder zal geen goedkeuring verlenen in de situaties als vermeld in artikel 3.6 b. tot en met e.
- 4.3. Een Certificaathouder kan via "Mijn Duinweide" aangeven hoeveel Certificaten en/of Deelcertificaten hij wenst te verkopen en of dat (i) een verkoop betreft aan Duinweide Deelnemingen of (ii) een verkoop aan een derde partij.
- 4.4. Zodra de Administrateur van (i) Duinweide Deelnemingen schriftelijk bevestigt heeft gekregen dat Duinweide Deelnemingen de Certificaten en/of Deelcertificaten kan overnemen, danwel (ii) van de derde partij, zijnde de wederpartij (koper) van de verkopend Certificaathouder een corresponderende Overeenkomst "Verklaring van deelname in Duinweide Woningen" heeft ontvangen, draagt zij zorg voor Clearing en de registratie van de betreffende koop en levering in het Certificaathoudersregister.

Blokkeringsregeling.

Artikel 4.2.

- 4.2.1 De in de statuten van het Fonds opgenomen blokkeringsregeling vindt ten aanzien van Certificaten en Deelcertificaten overeenkomstige toepassing.
- 4.2.2. Alle taken welke in bedoelde blokkeringsregeling aan organen van het Fonds worden opgedragen, worden ook te dezen door die organen uitgeoefend. Het Bestuur verleent aan deze organen alle verlangde medewerking.

Waardering.

Artikel 5.

- 5.1.1. De Beheerder stelt per de laatste Werkdag van de maand (i) de Intrinsieke Waarde van het Fonds, (ii) de Intrinsieke Waarde per Certificaat en (iii) de Handelskoers per Certificaat vast, welke waarden worden gepubliceerd op de Website. De Intrinsieke Waarde per Certificaat zal op elk moment gelijk zijn aan de Intrinsieke Waarde van het Fonds gedeeld door het aantal Certificaten dat op dat moment uitstaat. De Intrinsieke Waarde van het Fonds wordt in euro's uitgedrukt.
- 5.1.2. De Beheerder stelt de Intrinsieke Waarde van het Fonds vast overeenkomstig de waarderingsgrondslagen en methoden als vermeld in hoofdstuk 12 van het Prospectus. De Intrinsieke Waarde van het Fonds wordt ten minste één maal per jaar gewaardeerd.
- 5.1.3. De Handelskoers wordt berekend door de Intrinsieke Waarde van het Fonds te corrigeren met (i) het opgebouwd Exploitatieresultaat en uitgekeerde (interim) Dividenden, (ii) Aankoopkosten, (iii) Initiatiekosten en (iv) eventuele waardeveranderingen van Fondsactiva en Fondspassiva, en te delen door het aantal uitgegeven Certificaten. De Aankoopkosten en Initiatiekosten worden

progressief afgeschreven over een periode van 10 jaar (de jaarlijkse afschrijvingslast groeit over een periode van 10 jaar, waarbij de exponent gelijk is aan het in de prognoses gehanteerde indexatiepercentage van 2,0%.

Gemeenschap.

Artikel 6.

Indien Certificaten tot een gemeenschap behoren, kunnen de gezamenlijke deelgenoten zich, op straffe van opschorting van hun rechten, tegenover het Administratiekantoor slechts doen vertegenwoordigen door één persoon, die zij gezamenlijk Schriftelijk daartoe hebben aangewezen.

De gezamenlijke deelgenoten kunnen ook meer dan één persoon aanwijzen. Bij die aanwijzing of later kunnen zij gezamenlijk bepalen, wie van de aangewezenen hen voor welke Certificaten zal vertegenwoordigen.

Een aanwijzing, als in dit artikel bedoeld, kan door de gezamenlijke deelgenoten te allen tijde, doch slechts Schriftelijk, worden ingetrokken of gewijzigd.

Gemeenschapsregeling.

Artikel 7.

- 7.1. Voor zover daarvan niet bij de onderhavige gemeenschapsregeling is afgeweken, is op de verhoudingen tussen de houders van Deelcertificaten ten aanzien van hun gezamenlijke gerechtigdheid tot het Gemeenschapscertificaat het bepaalde in Titel 7 Afdeling 1 (Gemeenschap) van Boek 3 BW van toepassing.
- 7.2. Iedere deelgenoot is gerechtigd tot een onverdeeld aandeel in het Gemeenschapscertificaat naar rato van het aantal aan hem toegekende Deelcertificaten.
- 7.3. Deze gemeenschapsregeling treedt in werking wanneer de gemeenschap van het Gemeenschapscertificaat tot stand komt. De toepassing van deze gemeenschapsregeling eindigt wanneer de gemeenschap van het Gemeenschapscertificaat eindigt. Voorts eindigt deze gemeenschapsregeling ten aanzien van de Certificaathouder die niet langer houder is van één of meer Deelcertificaten.
- 7.4. De Gerechtigde houdt in ieder Gemeenschapscertificaat één Deelcertificaat.
- 7.5. De deelgenoten wijzen de Gerechtigde aan als hun vertegenwoordiger in de betreffende gemeenschap.
- 7.6. Ieder van de deelgenoten kan beschikken over zijn Deelcertificaat tenzij anders is overeengekomen met de Gerechtigde.
- 7.7. Onverminderd deerschikking voortvloeiende uit de wisselende deelgerechtigdheden, is de gemeenschap naar haar aard niet voor verdeling vatbaar. Indien en voor zover in rechte anders wordt bepaald, zal in ieder geval gedurende een periode van vijf (5) jaar na inwerkingtreding van deze gemeenschapsregeling geen van de deelgenoten verdeling van de gemeenschap kunnen vorderen.

- 7.8. De Gerechtigde heeft de bevoegdheid om in het daartoe voorkomende geval Deelcertificaten van de houders van Deelcertificaten om te wisselen in elk zoveel Deelcertificaten van een ander Gemeenschapscertificaat, onder instandhouding van een *mutatis mutandis* gelijke gemeenschapsregeling als de onderhavige. De kosten voor deze omwisseling zullen worden gedragen voor de Gerechtigde. De nieuwe Deelcertificaten zullen in dat geval worden geboekstaafd in het daartoe gehouden deelcertificatenregister.
- 7.9. De Gerechtigde heeft bevoegdheid om in het daartoe voorkomende geval vijftienduizend (25.000) Deelcertificaten van een Certificaathouder in één Certificaat om te wisselen in een Certificaat. De Gerechtigde zal de omwisseling in het daartoe gehouden register als bedoeld in artikel 2.3 administreren.

Uitoefening van de aan de aandelen verbonden rechten.

Artikel 8.

- 8.1. Het Administratiekantoor oefent alle aan de geadministreerde aandelen verbonden rechten uit. Het op de geadministreerde aandelen verbonden stemrecht wordt door het Administratiekantoor naar eigen inzicht uitgeoefend, met inachtneming van deze Administratievoorwaarden en de statuten van het Administratiekantoor.
Het Administratiekantoor ontvangt dividenden en andere uitkeringen.
- 8.2. Het Administratiekantoor zal elk dividend en elke andere uitkering op de op haar naam gestelde aandelen innen en na ontvangst onverwijld een overeenkomstig dividend of overeenkomstige andere uitkering op de Certificaten en Deelcertificaten beschikbaar stellen.
Bij uitkering van bonusaandelen zal het Administratiekantoor deze ten titel van beheer behouden en aan de Certificaathouders met die bonusaandelen corresponderende Certificaten en Deelcertificaten toekennen. Op die Certificaten en Deelcertificaten is het in deze Administratievoorwaarden en in de statuten van het Administratiekantoor bepaalde toepasselijk.
- 8.3. De rechten die een Certificaathouder jegens het Administratiekantoor heeft ter zake van een dividenduitkering uit hoofde van het bezit aan Certificaten en Deelcertificaten of een andere uitkering vervallen na vijf jaar, nadat het dividend of die andere uitkering betaalbaar is geworden. Het dividend of die andere uitkering wordt alsdan aan het Fonds gerestitueerd.
- 8.4. Als het Fonds aan het Administratiekantoor voorkeursrechten toekent bij de uitgifte van aandelen, dan deelt het Bestuur dit aan de Certificaathouders mee. Het Bestuur deelt tegelijkertijd mee welke bedragen de Certificaathouders bij het Administratiekantoor moeten storten en binnen welke termijn dat moet gebeuren. Zodra de Certificaathouder tijdig de bedragen heeft gestort en het Administratiekantoor nieuwe aandelen heeft verkregen door uitoefening van voorkeursrechten, dan kent het Administratiekantoor voor deze aandelen Certificaten aan de Certificaathouder toe. Deze Certificaten corresponderen met de nieuwe

- aandelen.
- 8.5. Artikel 8.4 is ook van toepassing op dividenduitkeringen aan het Administratiekantoor in de vorm van aandelen.

Nakoming van aan de aandelen verbonden verplichtingen.

Artikel 9.

- 9.1. Indien het Administratiekantoor in overeenstemming met de statuten van het Administratiekantoor besluit tot het instemmen met een voor het Administratiekantoor bindende verplichting of eis in de zin van artikel 2:192 BW of een voor het Administratiekantoor bindende prijsbepalingsregeling in de zin van artikel 2:195 lid 4 BW, wordt de houder van de Certificaten en/of Deelcertificaten die zijn toegekend voor de aandelen waarop de eis, verplichting of prijsbepalingsregeling betrekking hebben, geacht zich jegens het Administratiekantoor tot dezelfde verplichting, eis of prijsbepalingsregeling te verbinden.
- 9.2. De in lid 1 bedoelde Certificaathouder is hoofdelijk verbonden voor de in lid 1 bedoelde verplichtingen.

Restitutie van op Certificaten ontvangen uitkeringen.

Artikel 10.

- 10.1. Indien het Administratiekantoor uit hoofde van artikel 2:207 lid 3 BW, artikel 2:216 lid 3 BW of anderszins wordt aangesproken tot terugbetaling van een op de aandelen ontvangen uitkering kan het Administratiekantoor de met deze uitkering corresponderende uitkering op de Certificaten en Deelcertificaten herroepen. In dat geval, zal de Certificaathouder onverwijld het op zijn Certificaten en deelcertificaten uitbetaalde deel van de betreffende uitkering aan het Administratiekantoor restitueren.
- 10.2. Indien de Certificaathouder binnen veertien (14) dagen na het in lid 1 bedoelde verzoek het door hem ontvangen bedrag niet heeft gerestitueerd, kan het Administratiekantoor besluiten de bij de door de statuten van het Administratiekantoor of bij deze Administratievoorwaarden aan de Certificaten en Deelcertificaten van de Certificaathouder verbonden rechten op te schorten.
- 10.3. Het Administratiekantoor heeft de bevoegdheid een aan de Certificaathouder te betalen uitkering te verrekenen met een door de Certificaathouder overeenkomstig lid 1 van dit artikel te restitueren bedrag.
- 10.4. De Certificaathouder is niet bevoegd een schuld op grond van lid 1 van dit artikel te verrekenen.

Decertificering.

Artikel 11.

Onverminderd hetgeen in de statuten van het Administratiekantoor omtrent decertificering en liquidatie van het Administratiekantoor is bepaald, zullen Certificaathouders niet gerechtigd zijn decertificering te verlangen van de aandelen,

waarvoor aan hen Certificaten zijn toegekend.

Kennisgevingen.

Artikel 12.

- 12.1. Alle mededelingen, verzoeken, kennisgevingen of toezending van overige documentatie met betrekking tot het Fonds kunnen, ter keuze van de Beheerder plaatsvinden op de website van de Beheerder, op "Mijn Duinweide", op het door de Certificaathouder opgegeven e-mailadres, dan wel op een andere door de Beheerder te bepalen schriftelijke wijze. Voor zover in deze Administratievoorwaarden of in het Prospectus wordt bepaald dat een mededeling, verzoek, kennisgeving of toezending van overige documentatie zal geschieden aan het adres van een Certificaathouder worden de in dit artikellid genoemde wijzen van toezending daaronder begrepen.

- 12.2. Alle kennisgevingen aan het Administratiekantoor of de Beheerder moeten worden gericht:

aan het Administratiekantoor:

Stichting Administratiekantoor Duinweide Woningen

Henry Dunantweg 15

2402 NM Alphen aan den Rijn

info@duinweide.nl

aan de Beheerder:

Duinweide Investerings N.V.

Henry Dunantweg 15

2402 NM Alphen aan den Rijn

info@duinweide.nl

Vergadering van Certificaathouders.

Artikel 12.

- 13.1. Een Certificaathoudersvergadering wordt bijeengeroepen op initiatief van de Beheerder.
- 13.2. De Beheerder roept een Certificaathoudersvergadering bijeen door de Certificaathouders daartoe uit te nodigen niet later dan de vijftiende (15^e) dag voor de dag van de vergadering, waarbij wordt aangegeven op welke datum, tijdstip en plaats de Certificaathoudersvergadering zal worden gehouden en over welke agendapunten en voorstellen zal worden beraadslaagd.
- 13.3. Een Certificaathoudersvergadering wordt eveneens bijeengeroepen, zodra een of meer Certificaathouders, gerechtigd tot het uitbrengen van ten minste 10% van het totaal aantal stemmen dat kan worden uitgebracht, dit Schriftelijk onder mededeling van de te behandelen onderwerpen, aan het Bestuur verzoeken.

Indien door of in opdracht van het Bestuur alsdan geen vergadering van Certificaathouders wordt bijeengeroepen, zodanig dat zij binnen vier weken na ontvangst van bedoeld verzoek wordt gehouden, is ieder van de

verzoekers zelf tot de bijeenroeping bevoegd, met inachtneming van het daaromtrent in deze statuten bepaalde.

Het Bestuur is verplicht een verzoeker die tot een bijeenroeping van een vergadering van Certificaathouders bevoegd is, de voor die bijeenroeping benodigde adressen onverwijld te verstrekken.

Slechts besluiten van de vergadering van Certificaathouders omtrent onderwerpen, ten aanzien waarvan de vergadering van Certificaathouders op grond van deze statuten of de in de eerste zin van dit lid bedoelde voorwaarden bevoegd is, zijn voor het Bestuur verbindend.

- 13.4. De Certificaathoudersvergadering wordt voorgezeten door de Beheerder dan wel een door haar aangewezen derde.

De voorzitter van de vergadering wijst de secretaris aan. Tenzij van het ter vergadering verhandelde een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden daarvan notulen gehouden. Notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende vergadering, dan wel vastgesteld op een volgende vergadering.

- 13.5. Besluiten van de Certificaathoudersvergadering worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen. Elk Certificaat geeft recht op één (1) stem in de Certificaathoudersvergadering. De Gerechtigde brengt stem uit op de Gemeenschapscertificaten.

- 13.6. Binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar wordt door de Beheerder een jaarvergadering bijeengeroepen voor Certificaathouders die ten minste 20 Certificaten houden. Tijdens deze jaarvergadering wordt onder andere de voortgang binnen het Fonds, de Jaarstukken en de begroting besproken. Deze jaarvergadering wordt bijeengeroepen op dezelfde wijze als hiervoor in artikel 13.2 vermeld. Deze jaarvergadering wordt eveneens voorgezeten door de Beheerder dan wel een door haar aangewezen derde.

- 13.7. De vergadering voor Certificaathouders die ten minste 20 Certificaten houden kunnen alle besluiten, welke zij in een vergadering kunnen nemen, ook buiten vergadering nemen, met inachtneming van de vereisten zoals deze voor dergelijke besluiten in vergadering gelden.

- 13.8. Het uitbrengen van stem buiten vergadering kan plaatsvinden per e-mail, of andere schriftelijke wijze. Van een dergelijk besluit wordt melding gemaakt in het notulenregister van de vergadering en bovendien worden de bescheiden, waaruit van het nemen van een zodanig besluit blijkt, bij het notulenregister van de vergadering bewaard en wordt, zodra het besluit is genomen, daarvan aan alle Certificaathouders mededeling gedaan.

Wijziging Administratievoorwaarden. Bijzondere besluiten.

Artikel 14.

- 14.1. Deze Administratievoorwaarden kunnen uitsluitend worden gewijzigd door een besluit van de Certificaathoudersvergadering, op voorstel van het Bestuur.
- 14.2. De Beheerder maakt een voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden

bekend aan het in artikel 2, lid 3, bedoelde (e-mail) adres van iedere Certificaathouder alsmede op zijn website en in "Mijn Duinweide" van de Certificaathouders. De Beheerder licht het voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden toe op zijn website. Indien de uiteindelijke wijziging van de Fondsvoorwaarden afwijkt van het voorstel zoals dat was vermeld op de website van de Beheerder, maakt de Beheerder de wijziging eveneens bekend aan het in artikel 2, lid 3, bedoelde adres van iedere Certificaathouder alsmede op zijn website.

Indien door de wijziging rechten of zekerheden van de Certificaathouders worden verminderd of lasten aan de Certificaathouders worden opgelegd of, wordt de wijziging niet ingeroepen voordat een maand is verstreken na de bekendmaking van het voorstel.

Een wijziging van het beleggingsbeleid van het Fonds kan eveneens niet worden ingeroepen voordat een maand is verstreken na bekendmaking van het voorstel tot wijziging door de Beheerder.

14.3. Het Bestuur kan een besluit:

- a. tot gehele decertificering van de door het Administratiekantoor geadministreerde aandelen;
 - b. tot wijziging van de statuten van het Administratiekantoor;
 - c. tot ontbinding van het Administratiekantoor;
 - d. omtrent het uitbrengen van stem in een algemene vergadering van het Fonds betreffende een voorstel, strekkende tot ontbinding van het Fonds, tot wijziging van de statuten van het Fonds, tot juridische fusie of juridische splitsing van het Fonds,
- slechts geldig nemen nadat de Certificaathoudersvergadering is bijeengeroepen en het Bestuur in deze vergadering een toelichting heeft gegeven op het voorgenomen besluit.

Beleggingscommissie.

Artikel 15.

- 15.1. De Beheerder zal zorgdragen voor de benoeming van een Beleggingscommissie. De Beleggingscommissie zal bestaan uit drie leden.
- 15.2. De leden van de Beleggingscommissie worden telkens benoemd voor een periode van maximaal vier jaar vanaf het moment van benoeming. De leden van de Beleggingscommissie zijn tweemaal herkiesbaar.
- 15.3. Eén lid van de Beleggingscommissie wordt door de Beheerder benoemd. De overige twee leden van de Beleggingscommissie worden gekozen met gewone meerderheid in een vergadering van Certificaathouders die minimaal 20 Certificaten houden. Bij deze verkiezing heeft iedere Certificaathouder die minimaal 20 Certificaten houdt één stem. De Certificaathouders met minder dan 20 Certificaten worden voor deze vergadering niet opgeroepen en hebben ook geen stem in deze vergadering.
- 15.4. Het lid van de Beleggingscommissie dat is benoemd door de Beheerder kan door de Beheerder te allen tijde worden geschorst of ontslagen. De overige

- twee leden van de Beleggingscommissie die door vergadering van Certificaathouders die minimaal 20 Certificaten houden is benoemd, kan eveneens te allen tijde worden geschorst of ontslagen door deze vergadering.
- 15.5. Een Certificaathouder met minimaal 20 Certificaten kan zichzelf of een andere Certificaathouder, na goedkeuring door de Beheerder, voor benoeming als lid van de Beleggingscommissie voordragen. Indien de betreffende Certificaathouders geen voordracht doen voor de benoeming voor de overige twee leden van de Beleggingscommissie, zal de Beheerder een bindende voordracht doen.
- 15.6. De leden van de Beleggingscommissie ontvangen een door de Beheerder vast te stellen onkostenvergoeding voor hun werkzaamheden.
- 15.7. De Beleggingscommissie heeft als primaire taak om erop toe te zien dat de Beheerder bij de samenstelling en het beheer van de beleggingsportefeuille van het Fonds handelt binnen het Beleggingskader en heeft verder als taken en verantwoordelijkheden:
- a. de advisering van de Beheerder bij de aankoop en verkoop van Objecten;
 - b. het met de Beheerder bespreken van de jaarlijkse Begroting;
 - c. het met de beheerder bespreken van het jaarlijkse uitpondplan van het Fonds;
 - d. de advisering van de Beheerder bij investeringen door het Fonds die niet zijn opgenomen in de jaarlijkse begroting van het Fonds en die meer dan EUR 50.000 bedragen;
 - e. de beoordeling en goedkeuring van het dividendbeleid van het Fonds;
 - f. de advisering van de Beheerder bij het wijzigen van het Beleggingskader;
 - g. het beoordelen of een transactie of verplichtingen door het Fonds aangegaan kan worden, indien in de betreffende situatie sprake is van een tegenstrijdig belang bij de (i) Beheerder, (ii) aan de Beheerder gelieerde partijen of (iii) haar bestuurders.

BIJLAGE C – STATUTEN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR DUINWEIDE WONINGEN

Definities.

Artikel 1.

In deze statuten wordt verstaan onder:

stichting	:	Stichting Administratiekantoor Duinweide Woningen, een stichting naar Nederlands recht, gevestigd in de gemeente Alphen aan den Rijn;
beheerder	:	Duinweide Investerings N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, met adres 2402 NM Alphen aan den Rijn, Henry Dunantweg 15;
bestuur	:	het bestuur van de stichting;
vennootschap	:	Duinweide Woningen B.V. , een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, handelsregisternummer: 69682852;
aandeel	:	een aandeel in het kapitaal van een vennootschap;
certificaat	:	een door de stichting uitgegeven certificaat van een aandeel;
certificaathouder	:	een houder van een of meer certificaten;
schriftelijk	:	bij brief, telefax of email, of bij boodschap die via een ander gangbaar communicatiemiddel wordt overgebracht en op schrift kan worden ontvangen;
administratievoorwaarden	:	de voorwaarden van de stichting voor het in administratie nemen en houden van aandelen, tegen uitgifte van certificaten, zoals die van tijd tot tijd zullen luiden en zullen worden vastgelegd overeenkomstig artikel 4.

Naam, zetel en duur.

Artikel 2.

- 2.1. De stichting draagt de naam: **Stichting Administratiekantoor Duinweide Woningen**.
- 2.2. De stichting is gevestigd in de gemeente Alphen aan den Rijn.
- 2.3. De stichting is opgericht voor onbepaalde tijd.

Doel.

Artikel 3.

- 3.1. De stichting heeft ten doel:
 - a. het tegen toekenning van certificaten in eigendom ten titel van beheer verkrijgen en beheren van aandelen;
 - b. het uitoefenen van alle aan de aandelen verbonden rechten zoals het uitoefenen van stemrecht en het ontvangen van dividend en alle andere uitkeringen op de aandelen, onder de verplichting van de stichting ontvangen uitkeringen op de aandelen onverwijld aan de

- aandeelhouders van de met die aandelen corresponderende certificaten te betalen;
 - c. het bevorderen van informatie uitwisseling tussen de vennootschap en certificaathouders;
 - d. het verrichten van alle verdere handelingen, welke met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn.
- 3.2. De stichting kan de door haar in eigendom ten titel van beheer verkregen aandelen niet verpanden, op andere wijze bezwaren en vervreemden, anders dan bij wijze van gehele of gedeeltelijke decertificering door middel van overdracht van de aandelen ten titel van beëindiging van beheer, tegen royerung van de voor die aandelen toegekende certificaten.

Administratievoorwaarden.

Artikel 4.

De bepalingen waaronder de stichting tegen toekenning van certificaten, aandelen in eigendom ten titel van beheer verkrijgt, houdt en beheert, alsmede de rechten en verplichtingen van de certificaathouders en de stichting worden vastgelegd in administratievoorwaarden, die bij afzonderlijke onderhandse akten door de stichting worden vastgesteld. Voor iedere vennootschap waarin de stichting aandelen ten titel van beheer houdt casu quo zal houden zijn casu quo zullen separate administratievoorwaarden worden vastgelegd.

Bestuur.

Artikel 5.

- 5.1. De stichting wordt bestuurd door een bestuur.
- 5.2. Het bestuur bestaat uit een of meer bestuurders, welk aantal zal worden bepaald door de beheerder.
- 5.3. Zowel natuurlijke personen als rechtspersonen kunnen bestuurder zijn.
- 5.4. De door het bestuur gemaakte redelijke kosten worden door de stichting vergoed.

Wijze benoeming bestuurders.

Artikel 6.

- 6.1. Bestuursleden worden benoemd door het bestuur, met voorafgaande goedkeuring van de beheerder. Indien het bestuur geheel ontbreekt wordt het bestuur benoemd door de beheerder.
- 6.2. Het bestuur en de beheerder zijn elk bevoegd een bestuurder te ontslaan of te schorsen.

Benoeming bestuurders door rechtbank.

Artikel 7.

Indien niet binnen drie maanden na het ontstaan van een vacature een opvolgende bestuurder is benoemd, zal de meest gereede bestuurder of andere belanghebbende, de rechtbank te 's-Gravenhage kunnen verzoeken in de vacature te voorzien.

Defungeren van een bestuurder, ontstentenis en belet.

Artikel 8.

- 8.1. Onverminderd het bepaalde in artikel 6.2, defungeert een bestuurder:
 - a. door zijn ontslag, verleend door de rechtbank in de gevallen in de wet voorzien;
 - b. ingeval de bestuurder een natuurlijk persoon is door overlijden, en in geval de bestuurder een rechtspersoon is: door ontbinding;
 - c. door vrijwillig aftreden;
 - d. doordat zijn faillissement onherroepelijk wordt of doordat hij het vrije beheer over zijn vermogen verliest, anders dan ten gevolge van aan hem verleende surseance van betaling.

- 8.2. In geval van ontstentenis of belet van één of meer bestuurders zijn de overblijvende bestuurders of is de overblijvende bestuurder met het bestuur belast, met dien verstande, dat in geval van ontstentenis van meer dan één bestuurder, het bestuur uitsluitend bevoegd is tot het verrichten van handelingen, als of het bestuur voltallig was. Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 14.3.

Taken en bevoegdheden bestuur.

Artikel 9.

- 9.1. Het bestuur is belast met het besturen van de stichting.
- 9.2. Het bestuur is bevoegd reglementen vast te stellen met betrekking tot door het bestuur te bepalen onderwerpen. Het bestuur is bevoegd zodanige reglementen te wijzigen. Bepalingen in reglementen in strijd met de statuten zijn nietig.
- 9.3. Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten als bedoeld in artikel 2:291 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek en ook tot vertegenwoordiging van de stichting ter zake van deze handelingen.

Organisatie bestuur.

Artikel 10.

- 10.1. Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter aan.
- 10.2. De vergaderingen van het bestuur worden geleid door de voorzitter. De voorzitter van het bestuur is bevoegd een andere bestuurder als voorzitter van een bepaalde vergadering aan te wijzen. Bij afwezigheid van de voorzitter van het bestuur zonder dat hij een andere bestuurder als voorzitter heeft aangewezen, benoemt het bestuur de voorzitter van de vergadering.
- 10.3. Het bestuur wijst al dan niet uit zijn midden een secretaris van het bestuur aan. Bij afwezigheid van de secretaris van het bestuur wijst de voorzitter van de vergadering de secretaris van die vergadering aan.
- 10.4. Bestuursvergaderingen worden gehouden wanneer een bestuurder zulks verlangt.
- 10.5. De bestuursvergadering wordt bijeengeroepen door de secretaris van het bestuur in opdracht van de voorzitter van het bestuur of door de bestuurder die het houden van de vergadering heeft verlangd, door middel van al dan niet tegen ontvangstbewijs verzonden oproepingsbrieven gericht aan iedere bestuurder.
De oproepingsbrieven vermelden plaats en tijdstip van de vergadering en de te behandelen onderwerpen.
- 10.6. De oproeping geschiedt niet later dan op de achtste dag voor de dag van de vergadering.
- 10.7. De secretaris houdt notulen van het verhandelde in de bestuursvergadering. De notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en secretaris van de desbetreffende vergadering dan wel vastgesteld door een volgende vergadering. In het laatste geval worden de notulen ten blijke van vaststelling door de voorzitter en de secretaris van die volgende vergadering getekend.

Besluitvorming bestuur.

Artikel 11.

- 11.1. Onverminderd het bepaalde in artikel 11.2, kunnen in een bestuursvergadering slechts geldige besluiten worden genomen, indien alle in functie zijnde bestuurders zijn opgeroepen met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.5 en 10.6.
- 11.2. Indien de voorschriften omtrent de oproeping niet in acht zijn genomen, kunnen niettemin

geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin alle in functie zijnde bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

- 11.3. Een bestuurder kan zich in een bestuursvergadering door een schriftelijk gevolmachtigde medebestuurder doen vertegenwoordigen.
- 11.4. Iedere bestuurder heeft recht op het uitbrengen van een stem.
- 11.5. Het bestuur besluit bij volstreekte meerderheid van stemmen, tenzij deze statuten een grotere meerderheid voorschrijven.
- 11.6. Bij staking van stemmen in een bestuursvergadering komt geen besluit tot stand.
- 11.7. Besluiten van het bestuur kunnen ook buiten vergadering worden genomen, schriftelijk of op andere wijze, mits het desbetreffende voorstel aan alle in functie zijnde bestuursleden is voorgelegd en geen van hen zich tegen de desbetreffende wijze van besluitvorming verzet. Van een besluit buiten vergadering dat niet schriftelijk is genomen, wordt door de secretaris van het bestuur een verslag gemaakt dat door de voorzitter en de secretaris van het bestuur wordt ondertekend. Schriftelijke besluitvorming geschiedt door middel van schriftelijke verklaringen van alle in functie zijnde bestuursleden.

Vertegenwoordiging.

Artikel 12.

- 12.1. De stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur of indien het bestuur uit meer dan één bestuurslid bestaat, door twee gezamenlijk handelende bestuurders.
- 12.2. Krachtens besluit van het bestuur kan de stichting aan een of meer van haar bestuurders en ook aan een of meer andere personen algemene of beperkte vertegenwoordigingsbevoegdheid verlenen. Deze gevolmachtigden kunnen de stichting vertegenwoordigen binnen de grenzen van hun bevoegdheid.

Boekjaar en jaarrekening.

Artikel 13.

- 13.1. Het boekjaar van de stichting loopt van een juli tot en met dertig juni.
- 13.2. Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een jaarrekening te maken en op papier te stellen.
- 13.3. De jaarrekening bestaat uit een balans en een staat van baten en lasten.
- 13.4. Het bestuur kan, alvorens tot vaststelling van de jaarrekening over te gaan, deze doen onderzoeken door een door het bestuur aan te wijzen accountant. Deze brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan het bestuur.

Administratie.

Artikel 14.

- 14.1. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de stichting naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de stichting kunnen worden gekend.
- 14.2. Het bestuur is verplicht de op papier gestelde jaarrekening, alsmede de hiervoor in dit artikel 14 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren, onverminderd het bepaalde in artikel 14.3 hierna.
- 14.3. De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, uitgezonderd de op papier gestelde

jaarrekening, kunnen op een andere gegevensdrager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging geschiedt met juiste en volledige weergave der gegevens en deze gegevens gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd leesbaar kunnen worden gemaakt.

Statutenwijziging, ontbinding, bijzondere besluiten.

Artikel 15.

15.1. Het bestuur is bevoegd, met inachtneming van het overigens in dit artikel bepaalde, de statuten van de stichting te wijzigen. Voor de totstandkoming van een statutenwijziging is een notariële akte vereist. Iedere bestuurder is bevoegd zodanige akte te verlijden.

15.2. Het bestuur is met inachtneming van dit artikel bevoegd tot ontbinding van de stichting te besluiten.

15.3. Het bestuur kan alleen besluiten tot:

- a. gehele of gedeeltelijke decertificering van door de stichting gehouden aandelen;
- b. wijziging van de statuten van de stichting;
- c. ontbinding van de stichting,

indien er binnen het bestuur geen vacature bestaat en met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering waarin alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

In aanvulling op het voorgaande, kan een besluit als bedoeld in dit artikel 15.3 slechts worden genomen met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de beheerder.

15.4. Zijn in een bestuursvergadering waarin een voorstel tot het nemen van een besluit als bedoeld in 15.3 aan de orde is gesteld, niet alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd, dan zal een tweede vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vijftien dagen na de eerste, waarin alsdan, indien ten minste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn, met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen een geldig zodanig besluit kan worden genomen.

Bij de oproeping tot de tweede vergadering moet worden vermeld dat en waarom in die tweede vergadering een besluit kan worden genomen overeenkomstig het hiervoor bepaalde, indien niet alle bestuurders ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

15.5. Een besluit, als bedoeld in artikel 15.3, kan slechts worden genomen, nadat de certificaathoudersvergadering als vermeld in de administratievoorwaarden is bijeengeroepen en het bestuur in deze vergadering een toelichting heeft gegeven op het voorgenomen besluit.

Vereffening.

Artikel 16.

16.1. Indien de stichting wordt ontbonden ingevolge een besluit van het bestuur overeenkomstig het bepaalde in artikel 15, treden ter vereffening van het vermogen van de stichting de bestuurders als vereffenaars op.

16.2. Tijdens de vereffening blijven deze statuten voor zover mogelijk van kracht.

16.3. De vereffening geschiedt doordat de door de stichting tegen toekenning van certificaten verkregen aandelen ten titel van beëindiging van beheer worden overgedragen aan de houders van de met die aandelen corresponderende certificaten, waarmee de certificaten zijn vervallen.

16.4. Hetgeen na voldoening van de schuldeisers van het vermogen van de stichting is overgebleven wordt door de vereffenaars bestemd voor een ideëel of sociaal doel.

16.5. Na afloop van de vereffening blijven de boeken bescheiden en andere gegevensdragers van de stichting gedurende zeven jaren berusten onder degene die daartoe door de vereffenaars is aangewezen.

BIJLAGE D | MANAGEMENT- EN BEHEEROVEREENKOMST

ONDERGETEKENDEN,

1. **Duinweide Woningen B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, kantoorhoudende aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn ('**Fonds**')
2. **Duinweide Investerings N.V.**, een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, kantoorhoudende aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn, ('**Beheerder**')

Partijen hiervoor genoemd hierna gezamenlijk ook te noemen '**Partijen**', ieder afzonderlijk zijnde een '**Partij**',

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- a. het Fonds is een Fonds in de zin van artikel 4, eerste lid, onderdeel a, van de AIFM-Richtlijn en dient beheerd te worden door een beheerder die een vergunning heeft als bedoeld in artikel 2:65 Wet op het financieel toezicht
- b. de Beheerder enig bestuurder is van het Fonds en een vergunning heeft als hiervoor bedoeld onder a
- c. Partijen bij deze overeenkomst wensen vast te leggen welke werkzaamheden de Beheerder voor het Fonds gaat verrichten en onder welke voorwaarden

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

ARTIKEL 1 DEFINITIES

In deze overeenkomst zullen de navolgende termen de navolgende betekenis hebben:

Aankoopkosten	de aan een aankoop van Object gerelateerde kosten, zoals overdrachtsbelasting, makelaarskosten en notariskosten
Aankoopprijs	de prijs die het Fonds heeft betaald voor de aankoop van een Object, exclusief kosten koper (k.k.).

Administratiekantoor	de statutair te Alphen aan de Rijn gevestigde stichting: Stichting Administratiekantoor Duinweide Woningen, gevestigd aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM, Alphen aan den Rijn
Administratievoorwaarden	de voorwaarden waaronder het Administratiekantoor Certificaten toekent
AFM	Stichting Autoriteit Financiële Markten
Begroting	de jaarlijks door de Beheerder op te stellen begroting voor de exploitatie van de Objecten voor het komende jaar, met een toelichting
Beheerder	Duinweide Investerings N.V., een naamloze vennootschap met statutaire zetel te Alphen aan den Rijn en kantoorhoudende aan Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn, in de hoedanigheid van Beheerder van het Fonds, of een andere beheerder van het Fonds zoals op enig moment benoemd door het Fonds
Beleggingscommissie	de commissie als bedoeld in artikel 14 van de Administratievoorwaarden die als primaire taak heeft het erop toe zien dat de Beheerder bij de samenstelling en het beheer van de beleggingsportefeuille van het Fonds handelt in overeenstemming met het Beleggingskader
Beleggingskader	het kader waarin het Fonds moet opereren om de beleggingsdoelstellingen van het Fonds te kunnen realiseren en waarbinnen het doel van het Fonds nader wordt ingevuld, zoals vermeld in artikel 2.2 van de statuten van het Fonds en nader omschreven in het Prospectus
Bestuur	het orgaan dat is belast met het Bestuur van het Administratiekantoor

Certificaat	een certificaat van een aandeel in het kapitaal van het Fonds
Certificaathouder	de houder van een door het Administratiekantoor toegekend Certificaat
Deelcertificaat	een/vijfentwintigduizendste (1/25.000) onverdeeld aandeel in een door de gezamenlijke deelgenoten in gemeenschap gehouden Certificaat
DNB	De Nederlandsche Bank
Duinweide Deelnemingen	Duinweide Deelnemingen B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Alphen aan den Rijn en kantoorhoudende aan Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn
Emissie	de uitbreiding van het Fonds door uitgifte van aandelen in het kapitaal van het Fonds en gelijktijdige toekenning van Certificaten en Deelcertificaten, dan wel bij (i) verkoop van ingekochte Certificaten en Deelcertificaten door het Fonds en (ii) verkoop van Certificaten en Deelcertificaten door de Beheerder of Duinweide Deelnemingen
E-room	een afgeschermd deel van de website van de Beheerder, waar voor de Certificaathouder relevante documenten of kennisgevingen in elektronische vorm ter beschikking kunnen worden gesteld
Fonds	de te Alphen aan de Rijn gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Duinweide Supermarkten B.V. en iedere vennootschap waarop krachtens algemene titel vermogen van het Fonds of een groepsmaatschappij is overgegaan tegen toekenning van aandelen aan het Administratiekantoor

Fondsactiva	de goederen die door het Fonds worden gehouden
Fondsbeheer	de beheerwerkzaamheden die de Beheerder voor het Fonds verricht als vermeld in artikel 3.2
Fondsinvestering	het totale bedrag van de investeringen door het Fonds bestaande uit de Verkrijgingsprijs en de Initiatiekosten die toe te rekenen zijn aan het betreffende Object
Fondspassiva	de verplichtingen en schulden die door of namens het Fonds worden aangegaan
Initiatiekosten	de aan een aankoop van Object gerelateerde kosten, zoals overdrachtsbelasting, makelaarskosten en notariskosten
Intrinsieke Waarde	het verschil tussen de Fondsactiva en de Fondspassiva, van tijd tot tijd vastgesteld door of namens de Beheerder op basis van waarderingsgrondslagen en methoden als vermeld in bijlage 1 bij de Administratievoorwaarden en het Prospectus
Netto-verkoopresultaat	het resultaat dat wordt gerealiseerd bij de verkoop van (een deel van) het Object en wordt berekend door de verkoopprijs van (het betreffende deel van) het Object te verminderen met (het betreffende deel van) de Fondsinvestering en de Verkoopkosten, exclusief (i) eventuele investeringen die gedurende de looptijd van het Fonds zijn geactiveerd en (ii) eventuele afschrijvingen en herwaarderingsen die gedurende de looptijd van het Fonds hebben plaatsgevonden
Objecten	Alle objecten die deel uitmaken van de beleggingsportefeuille van het Fonds

Prospectus

het Prospectus van het Fonds inzake de toekenning van de Certificaten, zoals van tijd tot tijd aangevuld en/of gewijzigd, en daarvan integraal en onlosmakelijk deel uitmakende bijlagen

Vastgoedbeheer

de beheerwerkzaamheden die de Beheerder voor het Fonds verricht als vermeld in artikel 3.1

Verkrijgingsprijs

de Aankoopprijs verhoogd met Aankoopkosten van een Object

ARTIKEL 2 ALGEMEEN

- 2.1. De Beheerder is bij oprichting van het Fonds op 26 september 2017 benoemd tot enig statutair bestuurder van het Fonds en zal in deze hoedanigheid alle noodzakelijke bestuurstaken vervullen in overeenstemming met de eisen die daaraan in deze overeenkomst en in de van tijd tot tijd toepasselijke wet- en regelgeving worden gesteld.
- 2.2. De Beheerder is eveneens benoemd tot enig bestuurder van het Administratiekantoor, welk Administratiekantoor ten doel heeft het tegen toekenning van certificaten in eigendom ten titel van beheer verkrijgen en beheren van aandelen in (onder meer) het kapitaal van het Fonds.
- 2.3. De Beheerder zal zorgdragen dat de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur van het Fonds en het Administratiekantoor geschikt zijn om de beheertaken voor het Fonds te vervullen.
- 2.4. De Beheerder zal bij het uitoefenen van zijn werkzaamheden als (i) beheerder, (ii) enig bestuurder van het Fonds, alsmede (iii) enig bestuurder van het Administratiekantoor loyaal, billijk, professioneel en onafhankelijk handelen, in het belang van Certificaathouders en met inachtneming van:
 - de bepalingen in de statuten van het Fonds
 - de bepalingen in de statuten van het Administratiekantoor
 - de bepalingen in de Administratievoorwaarden
 - de bepalingen in het prospectus van het Fonds, en
 - overige op het Fonds toepasselijke wet- en regelgeving

ARTIKEL 3 BEHEERTAKEN

Tot de werkzaamheden van de Beheerder behoren het portefeuillebeheer en het risicobeheer voor het Fonds, hetgeen onder meer zal inhouden (i) Vastgoedbeheer en (ii) Fondsbeheer:

3.1 Vastgoedbeheer

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

3.2 Fondsbeheer

- (i) de benoeming van een bewaarder in de zin van de AIFM-Richtlijn en de uitwisseling van informatie met deze bewaarder die noodzakelijk wordt geacht om de bewaarder in staat te stellen zijn taken met betrekking tot het Fonds uit te oefenen, in overeenstemming met de AIFM-Richtlijn en het bepaalde in de met de bewaarder gesloten bewaarovereenkomst
- (ii) het opstellen van de jaarlijkse Begroting. De Beheerder zal jaarlijks een Begroting voor de exploitatie van de Objecten met een toelichting opstellen en uiterlijk in de maand juni voorafgaand aan het boekjaar waarop de Begroting betrekking heeft ter goedkeuring voorleggen aan Beleggingscommissie. In de Begroting is onder meer opgenomen:
 - de te verwachten huuropbrengst, alsmede de te verwachten exploitatiekosten, waarbij zal worden nagestreefd dat de gelduitstroom aan exploitatiekosten niet hoger zal zijn dan de geldinstroom aan huur
 - indien van toepassing, de te verwachten verkoopopbrengst
 - een liquiditeitsprognose

- indien zulks nodig wordt geacht door de Beheerder een onderhoud- en reparatieplan met een raming van de aan de uitvoering daarvan verbonden kosten
- een toe- of afname van de reserves

Indien de Beheerder niet binnen een redelijke termijn, hierbij te stellen op maximaal één (1) maand na toezending van de betreffende Begroting, een (schriftelijke) reactie van de Beleggingscommissie ontvangt, wordt de Begroting geacht akkoord te zijn bevonden

- (iii) het aangaan van een of meer leningen (al dan niet in hypothecair verband) in verband met de verkrijging of herfinanciering van de Objecten, en de vestiging van zekerheidsrechten die hiermee verband houden, mits de Beheerder ervoor zorgdraagt dat nooit verhaal zal worden geboden anders dan op de activa van het Fonds
- (iv) het openen van één of meer bankrekeningen ten name van het Fonds en het ten laste van de betreffende bankrekeningen verrichten van betalingen die in het kader van het beheer van het Fonds noodzakelijk of gewenst zijn
- (v) de benoeming van de externe taxateurs voor de jaarlijkse waardering van de Objecten
- (vi) de communicatie aan de Certificaathouders over de gang van zaken bij het Fonds
- (vii) het jaarlijks opstellen van een halfjaarverslag over de eerste helft van het boekjaar, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting, een en ander in overeenstemming met de Wft en aanverwante wet- en regelgeving
- (viii) het jaarlijks opmaken van een jaarrekening, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een registeraccountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen
- (ix) het verzorgen van alle overige rapportages overeenkomstig de Wft en daaronder uitgevaardigde regelgeving, zoals van tijd tot tijd geldend, met inachtneming van de daarin opgenomen termijnen en vereisten;
- (x) besluitvorming voorbereiden betreffende (i) dividenduitkeringen door het Fonds en (ii) eventuele wijziging van de statuten van het Fonds en de Administratievoorwaarden;
- (xi) de administratie van het Fonds en het Administratiekantoor

- (xii) investor relations, waaronder is begrepen het onderhouden van contacten met (potentiële) investeerders in het Fonds en het bijeenroepen en verzorgen van de certificaathoudersvergadering
- (xiii) het begeleiden van een Emissie en indien vereist het opstellen van een prospectus voor de betreffende Emissie
- (xiv) het verstrekken van de informatie aan de Certificaathouders, het bijhouden van het E-room en de website van de Beheerder
- (xv) het verstrekken van inlichtingen over het Fonds aan derden. Hieronder worden begrepen inlichtingen die op grond van enige wettelijke verplichting dienen te worden verstrekt aan de toezichthouders, AFM of DNB
- (xvi) het instellen van, en het voeren van het beheer in, gerechtelijke procedures en het treffen van schikkingen in verband met het Fonds, en
- (xvii) al hetgeen de Beheerder noodzakelijk of wenselijk acht met het oog op de beleggingsdoelstelling van het Fonds

ARTIKEL 4 NON-EXCLUSIVITEIT

De Beheerder behoudt zich het recht voor om tijdens de duur van deze overeenkomst en daarna als bestuurder, beheerder of adviseur voor beleggingen in vastgoed op te treden voor anderen dan het Fonds.

ARTIKEL 5 UITBESTEDING

- 5.1. Het staat de Beheerder vrij de haar in het kader van deze overeenkomst opgedragen werkzaamheden uit te besteden aan derden. De Beheerder blijft in het geval van uitbesteding met inachtneming van het bepaalde in artikel 8 volledig aansprakelijk jegens het Fonds en de Certificaathouders.
- 5.2. Uitbesteding van portefeuillebeheer of risicobeheer kan alleen plaatsvinden in overeenstemming met de AIFM-richtlijn.
- 5.3. De Beheerder zal het Vastgoedbeheer uitbesteden aan Duinweide Vastgoedmanagement (Beauvastgoed Beheer en Onderhoud B.V.). Het Vastgoedbeheer kwalificeert niet als portefeuillebeheer of risicobeheer als bedoeld in de AIFM-richtlijn.

ARTIKEL 6 TEGENSTRIJDIG BELANG

De Beheerder mag transacties of verplichtingen aangaan voor rekening van het Fonds waarbij de Beheerder direct of indirect een tegenstrijdig belang heeft. Een dergelijke transactie mag echter niet tot resultaat hebben dat (i) de transactie op minder voordelige

voorwaarden voor het Fonds zal worden verricht en (ii) extra kosten ten laste van het Fonds komen. Echter, voor al dergelijke transacties waarbij (onderdelen van) de Objecten worden vervreemd, is de voorafgaande toestemming van de Beleggingscommissie vereist.

ARTIKEL 7 VERGOEDINGEN, KOSTEN EN HONORARIUM BEHEERDER

7.1. Selectie- en structureringsvergoeding

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

7.2. Beheervergoeding

Als vergoeding voor het te voeren beheer, zal het Fonds aan de Beheerder een beheervergoeding voldoen. Als jaarlijkse beheervergoeding krijgt de Beheerder 5% van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom van de Objecten, bestaande uit 2,5% voor het vastgoedbeheer en 2,5% voor het fondsbeheer. De vergoeding voor vastgoedbeheer zal worden verhoogd met Btw, de vergoeding voor Fondsbeheer is vrijgesteld van Btw, echter zal worden verhoogd met een compensatie voor Btw die (in eerdere schakels) niet in aftrek kan worden gebracht.

7.3. Verkoopkosten

Als vergoeding voor het begeleiden van de verkoop en vervreemding van de Objecten, zal het Fonds aan de Beheerder (i) een begeleidingsfee voldoen van 1,25% over de verkoopprijs van de Objecten, alsmede (ii) de eventuele bijkomende advieskosten en/of boetes bij vervroegde aflossing ter zake van de Financiering aan de Beheerder vergoeden, welke kosten worden begroot op 0,25% van de verkoopprijs van het betreffende Object. Afhankelijk van de omstandigheden kunnen de onder (ii) vermelde kosten hoger of lager uitvallen. De Beheerder zal de werkelijk onder (ii) gemaakte kosten aan het Fonds in rekening brengen. Indien de Beheerder voor de verkoop van een Object een makelaar in de arm moet nemen, zullen die kosten uit de hiervoor onder (i) vermelde begeleidingsfee worden betaald.

7.4. Performance fee

Uit de opbrengst van de verkoop van (een deel van) een Object, ontvangt de Beheerder een Performance fee van 25% (vrijgesteld van Btw) over het Netto-verkoopresultaat, mits het Netto-verkoopresultaat positief is. Indien verkoop van één of meerdere delen (wooneenheden) van een Object plaatsvindt, is het Fonds de Performance fee pas verschuldigd op het moment dat het gehele Object vervreemd is, en slechts voor zover het cumulatieve Netto-verkoopresultaat van het Object positief is.

7.5. Vergoeding extra werkzaamheden

De Beheerder zal voor inspanningen c.q. werkzaamheden die niet tot haar beheertaken behoren (zoals omschreven in artikel 2 van deze Overeenkomst), door haar worden uitgevoerd tegen de tarieven zoals vastgelegd in de tarievenkaart van de Beheerder.

Tot deze extra werkzaamheden behoren in ieder geval:

- begeleiding van bijzonder onderhoud aan de Objecten, zoals begeleiding van 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;
- het opstellen van een huishoudelijk reglement ten behoeve van de appartementencomplexen die in eigendom zijn van het Fonds.

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

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

ARTIKEL 8 AANSPRAKELIJKHEID BEHEERDER

De Beheerder is jegens de Certificaathouders en het Fonds slechts aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover de schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de Beheerder.

ARTIKEL 9 DUUR EN BEËINDIGING

- 9.1. Deze overeenkomst is gesloten voor de duur van het Fonds en de daaronder begrepen duur van de eventuele vereffening van het vermogen van het Fonds na haar ontbinding.
- 9.2. Deze overeenkomst kan door ieder van de Partijen schriftelijk worden opgezegd tegen het einde van een kalenderjaar met inachtneming van een termijn van een jaar.
- 9.3. In het geval dat één (1) Partij ernstig of herhaaldelijk toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, is de andere Partij bevoegd deze overeenkomst tussentijds op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van een jaar.

- 9.4. In het geval dat deze overeenkomst door het Fonds wordt opgezegd om andere redenen dan onder artikel 9.3 genoemd, dan is Beheerder gerechtigd tot een performance fee van 25%, exclusief BTW, over op moment van beëindiging van deze overeenkomst vastgestelde Intrinsieke Waarde minus de Fondsinvestering.

ARTIKEL 10 FAILLISSEMENT, SURSEANCE VAN BETALING, ETC. VAN EEN PARTIJ

In geval van faillissement, surseance van betaling, stillegging of liquidatie van de Beheerder, heeft het Fonds het recht de onderhavige overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden, zonder dat zij deswege tot enige schadevergoeding gehouden zal zijn.

ARTIKEL 11 WIJZIGING

Partijen kunnen gezamenlijk besluiten tot het aanpassen en wijzigen van deze overeenkomst, voor zover deze wijziging niet in strijd is met de statuten van het Fonds en de Administratievoorwaarden. Deze overeenkomst maakt onderdeel uit van de Fondsvoorwaarden. De Beheerder maakt een voorstel tot wijziging van deze overeenkomst bekend aan het in artikel 2, lid 3 van de Administratievoorwaarden bedoelde adres van iedere Certificaathouder alsmede op zijn website. De Beheerder licht het voorstel tot wijziging van deze overeenkomst toe op zijn website. Indien de uiteindelijke wijziging van deze overeenkomst afwijkt van het voorstel zoals dat was vermeld op de website van de Beheerder, maakt de Beheerder de wijziging eveneens bekend aan het in artikel 2, lid 3 van de Administratievoorwaarden bedoelde adres van iedere Certificaathouder alsmede op zijn website. Indien door de wijziging rechten of zekerheden van de Certificaathouders worden verminderd of lasten aan de Certificaathouders worden opgelegd of, wordt de wijziging niet ingeroepen voordat een maand is verstreken na de bekendmaking van het voorstel.

ARTIKEL 12 GESCHILLEN

- 12.1. Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 12.2. Alle geschillen die in verband met deze overeenkomst ontstaan, geschillen over het bestaan en de geldigheid daarvan daaronder begrepen, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in Amsterdam.

ten bewijze waarvan:

deze overeenkomst zal worden ondertekend.

Onderzoeksrapport

Aan: de beheerder van Duinweide Woningen B.V.

A. Verklaring over de geprognosticeerde rendementscijfers

Onze conclusie en ons oordeel

Wij hebben de geprognosticeerde rendementscijfers van Duinweide Woningen B.V. te Alphen aan den Rijn voor de periode 1 augustus 2018 tot en met 31 juli 2028 onderzocht. De geprognosticeerde rendementscijfers, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd zijn opgenomen onder Hoofdstuk 8 - “Financieel rendement” van het prospectus van Duinweide Woningen B.V. d.d. 8 oktober 2018.

Op basis van de uitgevoerde werkzaamheden en de verkregen assurance-informatie is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen in alle van materieel belang zijnde aspecten geen redelijke basis vormen voor de geprognosticeerde rendementscijfers.

Naar ons oordeel zijn de geprognosticeerde rendementscijfers in alle van materieel belang zijnde aspecten 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 prospectus van Duinweide Woningen B.V., waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals gehanteerd in de jaarrekening in aanmerking zijn genomen.

De basis van ons oordeel

Wij hebben ons onderzoek uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse Standaard 3400 ‘Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie’. 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 opstelling en de toelichting van de geprognosticeerde rendementscijfers in overeenstemming met de veronderstellingen zoals opgenomen onder Hoofdstuk 8 - “Financieel rendement” van het prospectus van Duinweide Woningen B.V. en de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals gehanteerd in de jaarrekening resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf ‘Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoeken van de geprognosticeerde rendementscijfers’.

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

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

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

Ons onderzoek is uitgevoerd met het specifieke doel de geprognosticeerde rendementscijfers op te nemen in het prospectus van Duinweide Woningen B.V. ten behoeve van het informeren van potentiële beleggers. Hierdoor zijn de geprognosticeerde rendementscijfers en ons onderzoeksrapport daarbij mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Ons onderzoeksrapport is derhalve uitsluitend bestemd voor Duinweide Woningen B.V. en potentiële beleggers en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen.

B. Onze werkzaamheden

Onze werkzaamheden

Teneinde voldoende en geschikte assurance-informatie te verkrijgen hebben wij de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

1. Inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de entiteit;
2. Uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens;
3. Beoordelen dat de gemaakte schattingen en veronderstellingen niet onredelijk zijn;
4. Vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt;
5. Vaststellen dat de geprognosticeerde rendementscijfers op een juiste wijze zijn gepresenteerd en dat alle veronderstellingen van materieel belang toereikend zijn toegelicht;
6. Het nagaan van de rekenkundige juistheid van de geprognosticeerde rendementscijfers, met inbegrip van de gehanteerde formules;
7. Vaststellen dat de geprognosticeerde rendementscijfers zijn opgesteld op dezelfde basis als de jaarrekening met toepassing van titel 9 Boek 2 BW.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden

Verantwoordelijkheden van het bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de geprognosticeerde rendementscijfers, met inbegrip van de veronderstellingen zoals opgenomen in Hoofdstuk 8 - “Financieel rendement” van het prospectus van Duinweide Woningen B.V. (waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals gehanteerd in de jaarrekening in aanmerking zijn genomen) waarop deze zijn gebaseerd.

Het bestuur is ook verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opstellen van de geprognosticeerde rendementscijfers mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoeken van de geprognosticeerde rendementscijfers

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

Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd is uitgevoerd met een beperkte mate van zekerheid. De werkzaamheden die hierbij zijn uitgevoerd zijn verschillend in aard en timing en geringer van omvang dan bij opdrachten tot het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid. Hierdoor ligt het niveau van zekerheid aanzienlijk lager dan wanneer een opdracht met een redelijke mate van zekerheid was uitgevoerd.

Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van de geprognosticeerde rendementscijfers is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens de uitvoering van onze opdracht niet alle materiële fouten en fraude ontdekken. Een assurance-opdracht omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van relevante gegevens.

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

Dordrecht, 8 oktober 2018

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

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



DUINWEIDE
Investerings NV

Henry Dunantweg 15 2402 NM Alphen aan den Rijn
tel. 088 - 222 0 222 fax 088 - 222 0 223 info@duinweide.nl www.duinweide.nl