EERSTE SUPPLEMENT

bij het prospectus van

Duinweide

Woningen

1e Emissie

12 april 2019

DUINWEIDE

Investeringen NV

Inleiding

Dit document is het Eerste Supplement (het "**Eerste Supplement**") bij het Prospectus van Duinweide Woningen BV (het "**Fonds**") gedateerd 8 oktober 2018 (het "**Prospectus**") en maakt hiervan als zodanig integraal onderdeel uit.

Het Eerste Supplement is opgesteld in verband met de aankoop van de hierna te omschrijven drie objecten gelegen te Zaltbommel, Goes en Alphen aan den Rijn ("**Nieuwe Objecten**") en bestaat uit de volgende onderdelen:

1. De verklaring omtrent de wettelijke mogelijkheid tot ontbinding van uw overeenkomst met het Fonds bij verkrijgbaarstelling van dit Eerste Supplement, indien levering van Certificaten nog niet heeft plaatsgevonden
2. Samenvatting | de wijzigingen bij enkele onderdelen in de samenvatting van het Prospectus;
3. Risico's | gewijzigd risico
4. Definities | gewijzigde en aanvullende definities
5. Vastgoedportefeuille | Nieuwe Objecten
6. Financieel rendement | aanvullende en gewijzigde informatie
7. Overige informatie | toevoeging documenten in de E-room
8. Onderzoeksrapport

Ten tijde van het uitbrengen van dit Eerste Supplement hebben (op 1 november 2018, 3 december 2018 en 2 januari 2019) de eerste drie tranches van de eerste Emissie reeds plaatsgevonden ten behoeve van de aflossing van de door Duinweide Deelnemingen verstrekte lening van EUR 6.300.000, inclusief de opgelopen rente, en ten behoeve van het voldoen van de Initiatiekosten. Duinweide Deelnemingen had voormelde lening verstrekt om de aankoop van Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden en Object Helmond door het Fonds mede te financieren (naast de Financiering door de Financier).

1 | Mogelijkheid tot ontbinding bij verkrijgbaarstelling van het Eerste Supplement

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

Wanneer u van bovenstaande opzeggingsgrond gebruik wilt maken, dient u dit schriftelijk (Duinweide Investeringen NV, Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn) of elektronisch (info@duinweide.nl) kenbaar te maken, echter niet later dan op 26 april 2019.

2 | Samenvatting

De wijzigingen bij enkele onderdelen in de samenvatting van het Prospectus

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

Elementen B.9 en B.45 zijn ter vervanging van de elementen B.9 en B.45 in het Prospectus en element E.6 is ter vervanging van element E.6 in het Prospectus.

Afdeling B – Uitgevende instelling		
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 de eerste Emissie zal het Fonds met inachtneming van het Beleggingskader in de 12 maanden na de datum van het Prospectus, haar eerste objecten financieren. De objecten waarmee het Fonds is aangevangen zijn: Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden en Object Helmond. Het Fonds is voornemens haar beleggingsportefeuille verder uit te breiden met de Nieuwe Objecten. Met welke objecten het Fonds vervolgens haar beleggingsportefeuille zal uitbreiden is ten tijde van de datum van dit Eerste Supplement 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 het op het moment van uitbrengen van het Prospectus reeds in eigendom zijnde Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden en Object Helmond en de aan de te kopen Nieuwe Objecten, uitgaande van een fictieve exploitatiefase door het Fonds van tien jaar en vervolgens verkoop van de Objecten. Deze berekening is opgenomen in hoofdstuk 6 van dit Eerste Supplement. De rendementen zijn berekend uitgaande van een Emissieprijs van EUR 5.000 per Certificaat, exclusief 1,5% Emissievergoeding. Dit leidt tot een geprognosticeerd Direct rendement van 5,0% per jaar en een Totaal rendement van 6,4% per jaar.

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 portefeuille van het Fonds zal na de aankoop van de Nieuwe Objecten bestaan uit: • Object Den Bosch (20 woningen onderdeel uitmakend van het wooncomplex Beeckendael gelegen in de wijk De Haverleij te Den Bosch); • Object Zaltbommel (37 woningen onderdeel uitmakend van een wooncomplex gelegen aan het Fiep Westendorpplein te Zaltbommel); • Object Leiden (25 woningen gelegen in Leiden Noord gelegen aan de Bernhardstraat en Drakensteynplaats); • Object Helmond (13 woningen gelegen aan de Schoolstraat te Helmond); • Object Alphen aan den Rijn (25 appartementen gelegen aan de Lupinesingel te Alphen aan den Rijn); • Object Goes (17 grondgebonden woningen gelegen aan de Ketelkade en Houtkade te Goes) en • Object Zaltbommel (14 grondgebonden woningen gelegen in de nieuwbouwwijk De Waluwe te Zaltbommel).

Afdeling E – Aanbieding

E.6	Verwatering	Het relatieve belang van de huidige Certificaathouder, die zijn belang niet uitbreidt, zal als gevolg van de Emissie ten behoeve van de verwerving van de Nieuwe Objecten met 64% verwateren. De waarde van een Certificaat zal echter niet verwateren, omdat de Certificaten worden uitgegeven tegen de actuele Handelskoers.

3 | Risico’s

Door de politieke ontwikkelingen na de datum van het Prospectus is het risico "Afschaffing FBI-status" als omschreven in "hoofdstuk 2 | Risico’s", paragraaf 2.20.1 van het Prospectus gewijzigd. Onderstaand risico is ter vervanging van voormeld risico op pagina 27 van het Prospectus.

3.1 Afschaffing FBI-status

In het in 2017 gepresenteerde regeerakkoord was 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. Dit wetsvoorstel voor de afschaffing van de dividendbelasting voor vastgoedbeleggingsfondsen die kwalificeren als FBI is in november 2018 ingetrokken.

De Beheerder zal de ontwikkelingen omtrent de FBI echter op de voet blijven volgen. Indien de afschaffing FBI-status te eniger tijd weer opportuun wordt, 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.

4 | Definities

Voor dit Eerste Supplement worden, in verband met (i) de verwerving van de Nieuwe Objecten en (ii) een onjuiste adresvermelding in de definitie van Object Leiden, enkele definities als opgenomen in de lijst in "hoofdstuk 3 | Definities" van het Prospectus op de pagina's 30 tot en met 35 gewijzigd en enkele definities worden (op alfabetische volgorde) toegevoegd. De begrippen beginnen met een hoofdletter en hebben, tenzij uit de context uitdrukkelijk anders blijkt, de betekenis zoals die hieronder is weergegeven. Definities in het enkelvoud hebben dezelfde betekenis in het meervoud en vice versa.

Eerste Supplement
Het onderhavige document dat een supplement is bij het Prospectus gedateerd 8 oktober 2018 en daarvan als zodanig integraal onderdeel uitmaakt.

Nieuwe Objecten
De nieuw door het Fonds te verwerven drie objecten, zijnde Object Zaltbommel II, Object Goes en Object Alphen aan den Rijn.

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, alsmede de Nieuwe Objecten.

Object Alphen aan den Rijn
De 25 appartementen gelegen aan de Lupinesingel te Alphen aan den Rijn, welke appartementen naar verwachting in het tweede kwartaal van 2019 worden opgeleverd.

Object Goes
De 17 grondgebonden woningen gelegen aan de Ketelkade en Houtkade te Goes, welke woningen naar verwachting in het tweede kwartaal van 2019 worden opgeleverd.

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

Object Zaltbommel II
De 14 grondgebonden woningen gelegen in de nieuwbouwwijk De Waluwe te Zaltbommel, welke woningen naar verwachting in het tweede kwartaal van 2019 worden opgeleverd

5 | Vastgoedportefeuille

In dit hoofdstuk zijn de materiële wijzigingen in "hoofdstuk 7 | Vastgoedportefeuille" van het Prospectus opgenomen. Onderstaande paragrafen omschrijven de Nieuwe Objecten en worden in hoofdstuk 7 van het Prospectus toegevoegd op pagina 48 na de laatste paragraaf waarin de taxatie van Object Helmond wordt omschreven.

5.1. Object Zaltbommel II

5.1.1. Omschrijving

Object Zaltbommel II bestaat uit 14 grondgebonden woningen gelegen in de nieuwbouwwijk De Waluwe te Zaltbommel. Aan de rand van deze woonwijk heeft het Fonds reeds 37 appartementen in bezit ("Object Zaltbommel"). De 14 woningen worden naar verwachting opgeleverd in het tweede kwartaal van 2019. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur en zijn voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en wand- en vloerafwerking. Daarnaast beschikken alle woningen over een eigen tuin met berging. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 135m^2. De woningen zijn energieneutraal en gasloos.

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.

5.1.2 Locatie en lokale woningmarkt

In de nabijheid van deze eengezinswoningen wordt nog andere nieuwbouw gerealiseerd, maar het grootste gedeelte van de nieuwbouwwijk is al gerealiseerd en goed bewoonbaar.

De gemeente Zaltbommel[1] had per 31 mei 2018 28.178 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 modaal inkomen in Nederland bedraagt EUR 36.000. De gemiddelde huur per maand is geschat op EUR 1.050 per maand.

5.1.3 Aankoop en taxatie

De 14 woningen zijn gekocht van Duinweide Ontwikkelingen III BV. Deze aan Duinweide Investeringen NV gelieerde onderneming heeft voor deze woningen een koop-aanneemovereenkomst gesloten met De Bonth van Hulten BV, onderdeel van Koninklijke Volker Wessels Stevin (handelsnaam VolkerWessels). Tijdens de bouw- en verhuurfase zijn de woningen vanuit een risicoperspectief gerealiseerd binnen Duinweide Ontwikkelingen III BV. Na de bouwkundige oplevering en volledige verhuur worden de woningen geleverd aan het Fonds. De Aankoopprijs is gebaseerd de koop-aanneemsom, de financieringslasten, begeleidingskosten en risico-opslag. Er is geen sprake van een ontwikkelwinst.

De Aankoopprijs bedraagt EUR 3.735.000 (VON). De taxateur heeft de woningen in huidige verhuurde staat per 18 oktober 2018 getaxeerd op EUR 3.550.000. De beoogde huurstroom bedraagt EUR 184.800, de taxateur heeft de huurwaarde per 18 oktober 2018 ingeschat op EUR 165.600.

5.2 Object Goes

5.2.1 Omschrijving

Object Goes bestaat uit 17 grondgebonden woningen gelegen aan de Ketelkade en Houtkade te Goes. De woningen worden naar verwachting opgeleverd in juni 2019. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur

[1] Bron: https://nl.wikipedia.org/wiki/Zaltbommel_(gemeente)

en zijn voorzien van compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle woningen over een eigen tuin met berging. De woningen zijn derhalve relatief eenvoudig te betrekken door een huurder. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 120m^2. De woningen hebben een EPC-waarde van 0,26 en beschikken over een gasaansluiting.

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.

5.2.2 Locatie en lokale woningmarkt

In de nabijheid van deze eengezinswoningen wordt veel nieuwbouw gerealiseerd, omdat de woningen liggen in de nieuwbouwwijk “Goese Diep”. In deze wijk wordt een gemengd woonaanbod gerealiseerd, waarbij ook veel ruimte is voor zelfbouw en vrijstaande woningen.

De gemeente Goes[2] telt circa 37.700 inwoners. Dit aantal zal de komende jaren naar verwachting licht toenemen, omdat de stad een aantrekkende werking heeft ten opzichte van kleinere kernen eromheen.

Het gemiddelde huishoudinkomen in Goes bedraagt EUR 35.600. Dit is bijna gelijk aan het modaal inkomen in Nederland. De gemiddelde ingeschatte huur bedraagt EUR 965 per maand.

5.2.3 Aankoop en taxatie

De 17 woningen zijn gekocht van Duinweide Ontwikkelingen III BV. Deze aan Duinweide Investeringen 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 III BV. Na de bouwkundige oplevering en volledige verhuur worden de woningen geleverd aan het Fonds. De Aankoopprijs is gebaseerd de koop-aanneemsom, de financieringslasten, begeleidingskosten en risico-opslag. Er is geen sprake van een ontwikkelwinst.

De Aankoopprijs bedraagt EUR 4.235.000 (VON). De taxateur heeft de woningen in huidige verhuurde staat per 29 juni 2018 getaxeerd op een marktwaarde van EUR 3.990.000 en een leegwaarde van EUR 4.291.000. De beoogde huurstroom bedraagt EUR 196.860, de taxateur heeft de huurwaarde per 29 juni 2018 ingeschat op EUR 210.900 per jaar.

5.3 Object Alphen aan den Rijn

5.3.1 Omschrijving

Object Alphen aan den Rijn bestaat uit 25 appartementen gelegen aan de Lupinesingel te Alphen aan den Rijn. De appartementen worden naar verwachting opgeleverd in het tweede kwartaal van 2019. De woningen worden ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en wand- en vloerafwerking. Daarnaast beschikken de woningen over een separate berging in het appartementencomplex. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 55m^2. De woningen hebben een EPC-waarde van 0,4 en hebben een gasaansluiting.

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.

[2] Bron: https://nl.wikipedia.org/wiki/Goes

5.3.2 Locatie en lokale woningmarkt

De appartementen zijn gelegen in een wijk met voornamelijk hoogbouw en veel voorzieningen. Er is in dit deel van Alphen aan den Rijn een tekort aan kwalitatief goede, maar niet te grote vrije sector huurappartementen.

De gemeente Alphen aan den Rijn[3] telt circa 110.000 inwoners. Dit aantal zal de komende jaren naar verwachting licht toenemen.

Het gemiddelde huishoudinkomen in Alphen aan den Rijn bedraagt EUR 36.900. Dit is ligt hoger dan het modaal inkomen van EUR 36.000 in Nederland. De gemiddelde ingeschatte huur van een woning bedraagt EUR 775 per maand.

5.3.3 Aankoop en taxatie

De 25 woningen zijn gekocht van Zenzo MV Projectontwikkeling BV. De Aankoopprijs bedraagt EUR 4.413.850 (VON). De taxateur heeft de woningen in huidige verhuurde staat per 1 maart 2019 getaxeerd op EUR 4.500.000 en een leegwaarde van EUR 4.566.000. De beoogde huurstroom bedraagt EUR 232.500 per jaar, de taxateur heeft de huurwaarde per 1 maart 2019 ingeschat op EUR 246.026 per jaar.

[3] Bron: https://nl.wikipedia.org/wiki/Alphen_aan_den_Rijn_(gemeente)

6 | Financieel rendement

In dit hoofdstuk zijn de materiële wijzigingen in het financiële rendement ten gevolge van de beoogde aankoop van de Nieuwe Objecten opgenomen.

De uitgangspunten en bedragen die zijn vermeld in de in "hoofdstuk 8 | Financieel Rendement" opgenomen tabellen betreffende (i) de Fondsinvestering (pagina 48 van het Prospectus) en (ii) “Geprognosticeerd exploitatieresultaat 1 | inclusief alle toekomstige objecten", zijn of worden niet gewijzigd door de beoogde aankoop van de nieuwe Objecten.

Dit hoofdstuk vervangt alleen de volgende onderdelen van "hoofdstuk 8 | Financieel Rendement":

- Paragraaf 8.2 Vermogensstructuur op de pagina’s 50 en 51 (tot subparagraaf 8.2.1) van het prospectus (zie hieronder 6.1. Vermogensstructuur);
- De tabel "Financieringen" in subparagraaf 8.2.1. op pagina 51 van het Prospectus (zie hieronder 6.2 Financieringen); en
- de tabel "Geprognosticeerd Exploitatieresultaat 2" met inleidende alinea op pagina 56 van het Prospectus. Deze tabel "Geprognosticeerd Exploitatieresultaat 2" geeft nu het geprognosticeerd Exploitatieresultaat en het Direct Rendement weer in de situatie waarin het Fonds naast Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden en Object Helmond, ook de Nieuwe Objecten in portefeuille heeft (zie hieronder 6.3. Geprognosticeerd exploitatieresultaat 2 | alleen de huidige Objecten (Den Bosch, Helmond, Leiden en Zaltbommel, alsmede de Nieuwe Objecten).

6.1 Vermogensstructuur

De vermogensstructuur van het Fonds ziet er per 31 december 2018 als volgt uit:

VERMOGENSSTRUCTUUR PER 31 DECEMBER (alle bedragen in €)		NETTO SCHULDENLAST PER 31 DECEMBER (alle bedragen in €)	
Kortlopende schulden	*1.110.787*	a. Banktegoeden	22.803
Schulden zonder garanties en zekerheden	1.110.787	**d. Liquide middelen**	**22.803**
Langlopende schulden	*13.437.275*	**e. Kortlopende vorderingen**	**40.087**
Schulden met zekerheden	13.437.275		
		h. Overige kortlopende schulden	1.110.787
Eigen vermogen	*8.286.328*	**i. Kortlopende schulden**	**1.110.787**
a. Aandelenkapitaal	489.500		
b. Wettelijke reserves	-	**j. Netto kortlopende verplichtingen**	**1.047.897**
c. Agio reserve	9.300.500		
c. Overige reserves	-1.503.672	k. Langlopende bankfinancieringen	13.437.275
		n. Langlopende verplichtingen	**13.437.275**
Totaal	*22.834.390*	**o. Netto schuldenlast**	**14.485.172**

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

Het huidig geplaatst kapitaal van het Fonds bestaat uit 2.227 Certificaten, elk met een nominale waarde van EUR 250. Het nominaal geplaatst aandelenkapitaal van het Fonds bedraagt momenteel EUR 556.750 en de agioreserve EUR 10.578.250 zodat het totaal Eigen vermogen van het Fonds per de datum van dit Prospectus EUR 11.135.000 bedraagt.

De opbrengst van EUR 30.530.000 uit deze eerste Emissie is respectievelijk wordt tezamen met een Financiering van EUR 36.826.000 aangewend voor (i) de inmiddels afgeloste 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, waaronder de Nieuwe Objecten. Bij de Emissie zijn

eenmalige Initiatiekosten begrepen zoals hiervoor beschreven. De Initiatiekosten zijn begroot op EUR 3.827.308.

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:

VERMOGENSSTRUCTUUR OBJECTEN (alle bedragen in €)									
	Den Bosch	Zaltbommel I	Leiden	Helmond	Zaltbommel II	Goes	Alphen	Nog aan te kopen	Totaal
Verkrijgingsprijs Objecten	6.395.000	6.519.350	7.384.700	2.894.850	3.738.000	4.238.500	4.626.989	27.670.331	63.467.720
Initiatiekosten	348.478	392.225	466.274	186.994	221.171	249.348	333.127	1.629.691	3.827.308
Kostprijs	**6.743.478**	**6.911.575**	**7.850.974**	**3.081.844**	**3.959.171**	**4.487.848**	**4.960.115**	**29.300.022**	**67.295.028**
Kasgeldreserve	3.522	10.425	17.026	16.156	5.829	2.152	4.885	978	60.973
Financieringsbehoefte	**6.747.000**	**6.922.000**	**7.868.000**	**3.098.000**	**3.965.000**	**4.490.000**	**4.965.000**	**29.301.000**	**67.356.000**
Financiering (vreemd vermogen)	**4.647.000**	**3.747.000**	**3.383.000**	**1.723.000**	**2.100.000**	**2.340.000**	**2.625.000**	**16.261.000**	**36.826.000**
Bijeengebracht kapitaal (eigen vermogen)	**2.100.000**	**3.175.000**	**4.485.000**	**1.375.000**	**1.865.000**	**2.150.000**	**2.340.000**	**13.040.000**	**30.530.000**

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.

6.2 Financiering

FINANCIERINGEN	
Totale hoofdsom	€ 20.565.000
Rekenlooptijd	6,79 jaar
Contractlooptijd	3 tot 10 jaar
Contractrente	1,98% tot 2,95% en 3-mnd EURIBOR + 1,78%

6.3 Geprognosticeerd exploitatieresultaat 2 | alleen de huidige Objecten (Den Bosch, Helmond, Leiden en Zaltbommel, alsmede de Nieuwe Objecten)

In de volgende tabel is het geprognosticeerd Exploitatieresultaat en het Direct rendement weergegeven voor de komende 10 jaar in de situatie waarin het Fonds alleen Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden en Object Helmond, alsmede de Nieuwe Objecten in portefeuille heeft.

GEPROGNOSTICEERD EXPLOITATIERESULTAAT EN DIRECT RENDEMENT OBJECTEN (alle bedragen in €) EXCLUSIEF NOG AAN TE KOPEN OBJECTEN											
		Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Huuropbrengst		1.839.332	1.878.695	1.918.895	1.959.953	2.001.885	2.044.711	2.088.596	2.133.407	2.177.725	2.221.414
Totale opbrengsten (a)		**1.839.332**	**1.878.695**	**1.918.895**	**1.959.953**	**2.001.885**	**2.044.711**	**2.088.596**	**2.133.407**	**2.177.725**	**2.221.414**
Mutatiekosten	3,0%	-55.982	-57.101	-58.243	-59.408	-60.596	-61.808	-63.044	-64.305	-65.591	-66.903
Eigenaarslasten	6,1%	-111.589	-113.821	-116.098	-118.420	-120.788	-123.204	-125.668	-128.181	-130.745	-133.360
Vastgoedbeheer	2,5%	-45.983	-46.967	-47.972	-48.999	-50.047	-51.118	-52.215	-53.335	-54.443	-55.535
Onderhoud	6,1%	-112.204	-114.609	-117.065	-119.573	-122.135	-124.751	-127.428	-130.156	-132.865	-135.534
Adviseurs	1,7%	-31.500	-32.130	-32.773	-33.428	-34.097	-34.779	-35.474	-36.184	-36.907	-37.645
Fondsbeheer en fondskosten	4,0%	-72.920	-74.379	-75.866	-77.383	-78.931	-80.510	-82.120	-83.762	-85.438	-87.146
Niet verrekenbare Btw	3,6%	-66.904	-68.289	-69.703	-71.146	-72.619	-74.123	-75.659	-77.226	-78.801	-80.381
Totale Exploitatiekosten (b)		**-497.082**	**-507.296**	**-517.720**	**-528.357**	**-539.213**	**-550.292**	**-561.608**	**-573.150**	**-584.791**	**-596.505**
Financieringsrente		-491.073	-491.073	-491.073	-491.073	-491.073	-491.073	-666.446	-812.370	-812.370	-812.370
Rentebaten bankdepot		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jaarlijkse aflossing		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Financieringslasten (c)		**-491.073**	**-491.073**	**-491.073**	**-491.073**	**-491.073**	**-491.073**	**-666.446**	**-812.370**	**-812.370**	**-812.370**
Exploitatieresultaat (a+b+c)		**851.177**	**880.326**	**910.103**	**940.523**	**971.599**	**1.003.346**	**860.541**	**747.887**	**780.564**	**812.538**
Uitkering uit Kasgeldreserve		10.500	6.675	6.675	5.164	5.164	5.164	5.164	5.164	5.164	5.164
Voor uitkering beschikbaar		861.677	887.000	916.778	945.687	976.763	1.008.509	865.705	753.051	785.727	817.702
Direct rendement		4,9%	5,1%	5,2%	5,4%	5,6%	5,8%	4,9%	4,3%	4,5%	4,7%
Gemiddeld direct rendement	**5,0%**										

7 | Overige informatie

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

Bij de opsomming in de eerste alinea op pagina 84 van het Prospectus worden de volgende documenten, die eveneens geacht worden door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van dit Prospectus en beschikbaar te zijn als download op de Website, toegevoegd:

- samenvatting taxatierapporten en bijbehorende waardebrieven van Savills Consultancy BV de dato 22 maart 2019 inzake de Nieuwe Objecten (https://www.duinweide.nl/vastgoed-cvs/duinweide-woningen-44/overzicht.html?downloads);

8 | Onderzoeksrapport

T: +31 (0)78 632 34 00
E: dordrecht@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 795, 3300 AT Dordrecht
Laan der Verenigde Naties 65, 3316 AK Dordrecht
Nederland

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 juni 2019 tot en met 31 mei 2029 onderzocht. De geprognosticeerde rendementscijfers, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd zijn opgenomen onder Hoofdstuk 6 - " Financieel rendement" van het Eerste Supplement bij het Prospectus van Duinweide Woningen B.V. d.d. 12 april 2019.

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 6 - "Financieel rendement" van het Eerste Supplement bij 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 6 - "Financieel rendement" van het Eerste Supplement bij 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 Eerste Supplement bij 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 6 - "Financieel rendement" van het Eerste Supplement bij 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, 12 april 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

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