

Finale versie 23 oktober 2015

1 Samenvatting.....	2
2 Risico's	25
3 Definities.....	34
4 Emissie en deelname.....	42
5 Groeidoelstelling en Beleggingskader	46
6 Marktkenmerken.....	48
7 Vastgoedportefeuille.....	52
8 Financieel rendement.....	60
9 Fiscale aspecten.....	74
10 Juridische aspecten en structuur.....	79
11 Over Duinweide	93
12 Waarderingsgrondslagen	98
13 Gegevens betrokken partijen	101
14 Overige informatie	105
15 Belangrijke Informatie	107

Bijlagen

- A. Statuten van het Fonds
- B. Administratievoorwaarden
- C. Statuten van het Administratiekantoor
- D. Management- en beheerovereenkomst
- E. Onderzoeksrapport Accountant
- F. Taxatierapport Object Haarlem
- G. Taxatierapport Object Den Haag

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 Supermarkten 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 Supermarkten BV. |
| B.2 | Vestigingsplaats, rechtsvorm, toepasselijke wetgeving en land van oprichting | <p>Het Fonds is statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn (Nederland) met adres Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn.</p> <p>Het Fonds is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht.</p> |
| B.3 | Belangrijkste activiteiten | <p>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 onroerende zaken, waarin een supermarkt is gevestigd, beleggen.</p> |

Finale versie 23 oktober 2015

B.4 Tendensen

Het Fonds belegt in onroerende zaken waarin een supermarkt is gevestigd. Sinds het begin van de economische crisis in 2008 zijn de groei- en omzetcijfers in de Nederlandse detailhandel over het algemeen negatief. Het dalende consumentenvertrouwen en de daarmee gepaard gaande daling in koopbereidheid uiten zich sinds 2009 ieder jaar op rij in dalende verkoopvolumes.

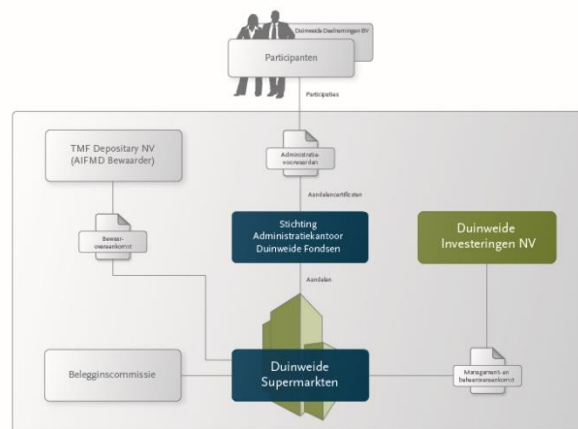
Supermarkten zijn echter beperkt conjunctuurgevoelig. Mensen blijven ook in tijden van economische tegenwind gewoon eten. De supermarkten laten dan ook al sinds 2006 een groei van omzet en verkoopvolume zien. Alleen in de jaren 2009 en 2011 werd geen volumegroei gerealiseerd. De markt wordt gekenmerkt door lage marges en felle concurrentie.

In de afgelopen 12 jaar zijn er meer dan 40 formules verdwenen. Toch zijn er ook nieuwe concepten bijgekomen als Landmarkt, Ekoplaza en Marqt die inspelen op nichemarkten. Ze geven invulling aan het premium segment dat nu nog voornamelijk in Randstedelijke gebieden te zien is.

Voor de komende jaren worden geen grote wijzigingen in de omzet van supermarkten verwacht. De groei komt voort uit een stijging van het prijsniveau omdat volumes gelijk blijven.

B.5 Groep

In onderstaande figuur is de structuur van het Fonds weergegeven.



Finale versie 23 oktober 2015

Alle aandelen in het Fonds worden gehouden door Stichting Administratiekantoor Duinweide Fondsen (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 aan winst onderworpen 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 22 augustus 2014. Er is een jaarrekening opgesteld over het eerste verkorte boekjaar, betreffende de periode van 22 augustus 2014 tot en met 30 juni 2015. Deze jaarrekening is beschikbaar als download op de Website en wordt geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van het Prospectus.

B.8 Belangrijke pro forma financiële informatie

Niet van toepassing.

Finale versie 23 oktober 2015

- B.9 Prognose
- Het Fonds is een groeifonds. Ten tijde van deze Emissie heeft het Fonds alleen Object Haarlem in portefeuille en zal zij met de opbrengst van deze Emissie Object Den Haag verwerven. Het rendement van het Fonds is daarom mede afhankelijk van de kwantiteit en de kwaliteit van de uitbreiding van de beleggingsportefeuille, en de financiering daarvan, welke op haar beurt mede afhankelijk is van de (toekomstige) marktomstandigheden. Een nauwkeurige prognose over de hoogte van het rendement of de kasstromen van het Fonds is daarmee niet te geven.
- Om desondanks een indicatie te geven is een rendementsprognose opgesteld op basis van het Object Haarlem en het Object Den Haag, uitgaande van een fictieve exploitatiefase door het Fonds van tien jaar en vervolgens verkoop van de twee Objecten. Deze berekening is opgenomen in paragraaf 8. De rendementen zijn berekend uitgaande van een Emissieprijs van € 5.000 per Certificaat, exclusief 1,5% Emissievergoeding.
- Dit leidt tot een geprognosticeerd Direct rendement van 7,1% per jaar en een Totaal rendement van 7,5% per jaar.
- B.10 Voorbehoud in de afgifte van verklaring betreffende historische financiële informatie
- Niet van toepassing.
- B.11 Werkkapitaal
- De Beheerder verklaart dat, naar haar oordeel, het werkkapitaal van het Fonds toereikend is 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 Supermarkten BV.

Finale versie 23 oktober 2015

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 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, 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 € 30 miljoen.

De kenmerken van dit Beleggingskader zijn als volgt:

- Het Fonds belegt uitsluitend in Objecten die in Nederland zijn gelegen;
- Het Fonds belegt in supermarkten en winkelcentra waarvan supermarkten minimaal 70% van de totale huursom vertegenwoordigen;
- De supermarkten waarin het Fonds belegt dienen een VVO van minstens 1.000 m² en maximaal 3.500 m² te hebben, tenzij het een supermarkt in het centrum van een stad met minimaal 100.000 inwoners betreft;
- Aankopen dienen te zijn voorzien van een onafhankelijke taxatie, een positief vestigingsplaatsonderzoek en een positief advies van de Beleggingscommissie;
- Aankopen dienen bij te dragen aan het gemiddeld Direct Rendement, wat over een periode van 10 jaar

minimaal 6,0% bedraagt;

- Het Fonds mag voor maximaal 60% (op basis van getaxeerde waarde) gefinancierd zijn met vreemd vermogen;
- Verkopen van Objecten zijn enkel toegestaan voor zover voorzien van een onafhankelijke taxatie en een positief advies van de Beleggingscommissie;
- Investerings en onderhoud gedurende de looptijd van het Fonds zijn toegestaan voor zover zij begroot en goedgekeurd zijn door de Beleggingscommissie of niet meer dan 50.000 Euro bedragen per Object.

B.35 Grenswaarde vreemd vermogen

Het Fonds heeft de status van FBI. 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.

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 supermarkt gerelateerd vastgoed. Het Fonds heeft een onbepaalde looptijd. Een belegging in vastgoed, en zeker een Fonds met een onbepaalde looptijd, vereist een langjarige beleggingshorizon. Een belegging in de Certificaten

Finale versie 23 oktober 2015

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 2 Certificaten. Voor bestaande Certificaathouders geldt deze minimale afname niet.

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.

Finale versie 23 oktober 2015

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 van de Objecten een jaarlijkse fee van 3,0% (exclusief btw) over de gefactureerde huursom (exclusief btw, servicekosten, promotiebijdragen en gecorrigeerd voor incentives) van de Objecten;
- voor het Fondsbeheer een jaarlijkse fee van 3,0% (exclusief btw) over de gefactureerde huursom;
- voor haar werkzaamheden alsmede voor de risico's die zij loopt met betrekking tot het structureren van het Fonds en de selectie en aankoop van de Objecten een vergoeding van 3,10% (exclusief btw) over de koopsom van de Objecten;
- bij verkoop en levering (van een gedeelte) van een of meerdere Objecten een Verkoopbegeleidingsfee van 1,25% (exclusief btw) over de verkoopprijs daarvan (exclusief btw). Kosten voor een eventueel in te schakelen makelaar moeten worden voldaan uit deze fee;
- bij verkoop en levering (van een gedeelte) van een of meerdere Objecten een Performance fee van 25% (exclusief btw) over het Netto-verkoopresultaat;
- bij Emissie van Certificaten 1,5% Emissievergoeding.

De Bewaarder ontvangt voor haar Bewaardiensten een vergoeding van circa € 10.000 (exclusief btw) per jaar.

Het Plaatsingskantoor dat de verkoop van de Certificaten voor de Beheerder begeleidt, ontvangt van het Fonds een vergoeding van 3% (exclusief btw) over de Emissieprijs, wanneer een Certificaathouder via het Plaatsingskantoor wordt aangebracht.

Een externe makelaar, die namens de Beheerder de aankoop van Objecten begeleidt, ontvangt hiervoor een fee van maximaal 1,5% van de aankoopprijs van het Object.

Finale versie 23 oktober 2015

- 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 (TMF Depositary NV) 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 de periode 22 augustus 2014 tot en met 30 juni 2015. Deze jaarrekening is beschikbaar als download op de Website en wordt geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van het Prospectus.

Finale versie 23 oktober 2015

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 € 30 miljoen.

De beleggingsportefeuille zal enkel bestaan uit Objecten welke in Nederland zijn gelegen.

De portefeuille van het Fonds bestaat thans uit het Object Haarlem (Albert Heijn supermarkt aan de Kruisstraat 12 te Haarlem) en zal met de opbrengst uit deze Emissie worden uitgebreid met het Object Den Haag (Hoogvliet supermarkt aan de Theresiastraat 145 te Den Haag).

B.46 Meest recente intrinsieke waarde

De intrinsieke waarde van een Certificaat per 30 juni 2015 bedraagt € 4.119.

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 de Emissie zullen naar verwachting 785 (401 eerste Emissie en 384 in deze tweede Emissie) aandelen en daarmee corresponderende Certificaten zijn uitgegeven.

Finale versie 23 oktober 2015

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 uitgegeven 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.

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

- a. 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
zijn echter wel verhandelbaar. Het is de Beheerder
toegestaan zelf direct of indirect, maar in geen geval
verplicht, Certificaten te verwerven.

Certificaten kunnen met goedkeuring van de Beheerder
worden overgedragen overeenkomstig de
blokkeringsregeling als vermeld in de Statuten. De
Beheerder zal geen 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 Certifica(a)t(en) 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 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 gebeurt middels een onderhandse akte waarbij partijen gebruik dienen te maken van het format zoals opgenomen in de E-room.

C.6 Geen beursnotering

De aandelen in het Fonds en de Certificaten 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).

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 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 geadministreerde 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.

Finale versie 23 oktober 2015

D.1 Kernegegevens
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 Objecten, een hogere (hypotheek)rente bij aankoop van de objecten dan geprognoseerd en fluctuaties in de hoogte van de (hypotheek)rente na afloop van de rentevast periode van een Financiering, fluctuaties in de prijzen voor winkelveastgoed, concentratie in de supermarktbranche, 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.

Finale versie 23 oktober 2015

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

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 niet voor de jaarvergadering van het Fonds worden uitgenodigd. Door de Beheerder wordt een jaarvergadering voor het Fonds gehouden voor alleen de Certificaathouders die ten minste 20 Certificaten houden

D.4 Kerngegevens voornaamste
risico's specifiek voor het Fonds

Onderstaande risico's hebben specifiek betrekking op het
Fonds.

Financieel- en debiteurenrisico

- 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 (bijv. stabiliteit eurozone of een toename van online verkopen)
- het risico dat de Objecten niet, of niet tegen acceptabele voorwaarden kunnen worden verkocht

Leegstandsrisico

- het risico op verminderde inkomsten als gevolg van leegstand
- het risico op additionele kosten in verband met wederverhuur
- het risico op lagere huurinkomsten in het geval van een nieuwe verhuur

Kostenrisico

- het risico dat onvoorziene kosten door het Fonds moeten worden gemaakt die de begrote kosten overstijgen

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

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 1,9%)
- 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

Risico's omtrent onverzekerde schade

- sommige schades, bijvoorbeeld als gevolg van een natuurramp, terreur of oorlog zijn niet te verzekeren en komen voor rekening en risico van het Fonds

Liquiditeitsrisico

- in de exploitatie van een of meerdere Object(en), kan de geprognosticeerde uitkering in enig jaar komen, hetgene ten nadele komt van het rendement op de Certificaten

Concentratierisico

- Een beperkte spreiding van beleggingen maakt dat de beleggingsresultaten van een beperkt aantal factoren afhankelijk zijn

Supermarkt specifieke risico's

- risico op verkleining verzorgingsgebied supermarkt
- verminderde concurrentie vraagzijde verhuurmarkt door consolidatie
- supermarktbranche
- risico ongeschiktheid Object(en) door schaalvergroting
- 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 Objecten beschreven in hoofdstuk 7

Milieurisico

- indien uit nieuwe bodemonderzoeken naar voren komt dat er sprake is van ernstige vervuiling, kunnen de kosten van sanering niet worden verhaald en leiden die tot een lager dan geprognosticeerd rendement

Fiscaal risico

- het risico op een belastingclaim ten gevolge van verlies van de status van Fiscale Beleggingsinstelling

Risico in de wet- en regelgeving

- het risico dat wijzigende wet- en regelgeving 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 verhandelbaarheid

- het risico dat er onvoldoende vraag is naar Certificaten, waardoor een Certificaathouder zijn Certifica(a)t(en) 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.

Finale versie 23 oktober 2015

E.1 Netto-opbrengsten en geschatte kosten van de uitgifte

De opbrengst van de uitgifte van Certificaten zal € 1.920.000 bedragen.

In de uitgifte zijn eenmalige kosten begrepen die gemaakt zijn respectievelijk worden in verband met uitgifte van de Certificaten en aankoop van Object Den Haag, deze zijn begroot op € 225.178 . Deze eenmalige kosten betreffen de Initiatiekosten, bestaande uit adviseurskosten, taxatiekosten, de Selectie- en structureringsvergoeding, marketing en prospectuskosten, vergoeding voor Plaatsingskantoren, juridische advieskosten, financieringskosten en niet verrekenbare Btw. Deze kosten betreffen niet de Kosten koper bij de aankoop van Object Den Haag, zijnde overdrachtsbelasting en notariskosten, alsmede de makelaarskosten. Er wordt uitdrukkelijk vermeld dat deze kosten zich beperken tot de kosten van deze Emissie ten behoeve van de aankoop van Object Den Haag.

De netto-opbrengst van de uitgifte wordt derhalve geschat op € 1.694.822 .

E.2a Reden voor de aanbieding, aanwending van de opbrengsten

De opbrengsten van deze Emissie worden aangewend voor de aankoop van het Object Den Haag beschreven in hoofdstuk 7 en de daarmee gepaard gaande Aankoopkosten, de Kosten koper (k.k.) en de Initiatiekosten.

Finale versie 23 oktober 2015

E.3 Voorwaarden van de aanbidding

De uitgifte bedraagt circa 384 Certificaten. 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 10 Werkdagen van iedere maand door de Beheerder op de Website vermeld. Bij deze Emissie geldt een minimale afname van 2 Certificaten. Voor bestaande Certificaathouders geldt deze minimale afname niet.

Inschrijving voor deelname in het Fonds staat open voor natuurlijke personen en rechtspersonen. De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus. Naar alle waarschijnlijkheid zal de toekenning van Certificaten in de eerste ronde plaatsvinden begin november 2015.

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 aanbidding

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 BV, waarin de Beheerder een 35% aandelenbelang houdt. De Beheerder betaalt aan Duinweide Vastgoedmanagement BV hiervoor een marktconforme, vooraf vastgestelde, vergoeding van 4% over de aan de huurders van de Objecten gefactureerde huur.

De aandeelhouders van de Beheerder hebben gezamenlijk een aandelenbelang van 50% in First Table Asset Consultants BV (FTAC). FTAC is een Plaatsingskantoor en begeleidt de Beheerder in het verkopen van de Certificaten. De Beheerder

betaalt aan FTAC hiervoor een marktconforme, vooraf vastgestelde, vergoeding van 3% van het door FTAC geplaatste vermogen.

De Beheerder beheert meerdere beleggingsinstellingen. Hierdoor ontstaat een belangenconflict omdat de Beheerder haar beheercapaciteit over meerdere beleggingsinstellingen dient te verdelen. Voorts kan de situatie zich voordoen dat de Beheerder een supermarktobject aangeboden krijgt, dat behalve binnen het beleggingsbeleid van het Fonds ook in aanmerking komt voor verwerving door andere door de Beheerder beheerde of te beheren beleggingsinstellingen.

Voor zover bekend bestaan er geen andere (potentiële) belangentegenstellingen die van betekenis zijn voor de aanbidding 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

Het relatieve belang van de huidige Certificaathouder, die zijn belang niet uitbreidt, zal als gevolg van deze Emissie met 45% verwateren.

De waarde van een Certificaat zal echter niet verwateren, omdat de Certificaten worden uitgegeven tegen de actuele Handelskoers.

E.7 Emissievergoeding

De Emissieprijs wordt vermeerderd met Emissievergoeding. De Emissievergoeding bedraagt 1,5% van de Emissieprijs.

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 E-room 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.

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, om wat voor reden dan ook, in staat van insolventie geraakt of de huurtermijnen niet (tijdig) kan voldoen. Evenmin sluit dit uit dat de huurovereenkomst tussentijds wordt beëindigd. Bij langdurige niet-nakoming, dan wel blijvende onmogelijkheid tot nakoming, zou het Fonds naar een nieuwe huurder moeten omzien. Dit kan extra kosten met zich meebrengen. Bovendien kan het voorkomen dat op dat moment geen nieuwe huurder voor een Object gevonden kan worden, waardoor (tijdelijk) gedeeltelijke leegstand kan ontstaan en voor een deel de opbrengsten voor het Fonds wegvallen. Niet-nakoming door huurders van hun financiële verplichtingen, dan wel het niet juist of niet volledig nakomen van deze financiële verplichtingen aan het Fonds, kan een negatieve invloed hebben op het Exploitatieresultaat.

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

Finale versie 23 oktober 2015

geldende marktcondities. De nieuwe rente kan hierdoor hoger uitvallen dan de rentebedragen waar de prognose nu van uitgaat. Ook kan er sprake zijn van een variabele (liquiditeits)opslag, afhankelijk van de dan geldende omstandigheden op de kapitaalmarkt. De Financier kan deze naar boven aanpassen.

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

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

Indien het Fonds niet kan voldoen aan haar verplichtingen voortvloeiend uit de Financiering zal de Beheerder bezien of de bank die de hypothecaire lening heeft verstrekt bereid is afspraken te maken die inhouden dat de bank de lening niet zal opeisen. Deze afspraken kunnen een uiteenlopend karakter hebben, bijvoorbeeld verlenging van de looptijd of het doen van aflossingen uit het operationeel resultaat van het Fonds. Het risico bestaat dat deze afspraken niet kunnen worden gemaakt en dat de Financier invorderingsmaatregelen jegens het Fonds instelt, waaronder uitwinning van het hypotheekrecht gevestigd op het betreffende Object. Dit betekent dat de Financier het betreffende Object zal verkopen en de verkoopopbrengst zal gebruiken voor aflossing van haar schuld. Ingeval een Object door de Financier wordt verkocht, betekent dit dat het Fonds met betrekking tot het betreffende Object geen huuropbrengsten meer zal ontvangen, waardoor het Direct rendement lager zal zijn dan verwacht of zelfs geheel ontbreekt. Ingeval een Object door de Financier wordt verkocht tegen een prijs die lager ligt dan de boekwaarde dan heeft dit een negatieve invloed op de Intrinsieke waarde van een Certificaat. In het ergste geval wordt de waarde van een Certificaat € 0,--, waarmee een belegger feitelijk zijn gehele inleg in het Fonds kwijt is

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.

Marktrisico

Het Fonds is actief op de Nederlandse markt en koopt uitsluitend vastgoed aan in Nederland. Het marktrisico ziet op het algemene economische klimaat waarin de vastgoedmarkt zich bevindt en heeft een grote invloed op de waardeontwikkeling van vastgoed. Het economisch klimaat is zowel van invloed op de vraag naar en het aanbod van het vastgoed als op de verhuurmarkt. In het geval van verminderde

Finale versie 23 oktober 2015

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 vastgoed. Bij beperkte vraag zal leegstand ontstaan wat een nadelig effect heeft op de waarde van vastgoed. Tevens bestaat het risico dat winstgevendheid van retailers in algemene zin of supermarkten in het bijzonder zal afnemen, bijvoorbeeld door de huidige stijgende trend van online verkopen en laag consumentenvertrouwen. Bij een dalende winstgevendheid in algemene zin zal de huurprijs die winkeliers kunnen of willen betalen voor hun huisvesting afnemen. Hierdoor kunnen de huurprijzen die gerealiseerd worden door het Fonds, en daardoor ook het Exploitatieresultaat, in negatieve zin beïnvloed worden.

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 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 of een toename van online verkopen.

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. Certificat houders zullen dan aan hun belegging in Certificaten blijven gebonden.

Leegstandsrisico

Indien een huurovereenkomst eindigt en er geen verlenging van de huurtermijn is afgesproken - of er is nog geen nieuwe huurder gevonden - dan kan dit leiden tot (frictie) leegstand. Leegstand leidt tot inkomstenderving en mogelijk ook additionele kosten voor het Fonds. Bij langdurige niet nakoming dan wel blijvende onmogelijkheid tot nakoming, zal de Beheerder veelal naar een nieuwe huurder omzien. Ook dit kan extra kosten met zich meebrengen. Deze additionele kosten kunnen ontstaan doordat de verhuurder het vastgoed op bepaalde aspecten moet aanpassen of een huurvrije periode dient te verstrekken aan een nieuwe huurder, bijvoorbeeld wanneer het betreffende Object moeilijk verhuurbaar blijkt te zijn. Het leegstandsrisico kan worden beperkt door langlopende huurcontracten af te sluiten met solvabele en landelijk bekende huurders, die zich op goede en eenvoudig opnieuw te verhuren locaties bevinden. Daarbij is het van belang dat de Beheerder een goede relatie opbouwt en onderhoudt met de (nieuwe) huurder en tijdig signaleert of er eventuele veranderingen kunnen gaan plaatsvinden. Verwezenlijking van het leegstandsrisico kan een negatieve invloed hebben op het Exploitatieresultaat.

Risico beperkte verhandelbaarheid

Het Fonds is closed-end, dat betekent dat het Fonds niet verplicht is tot het inkopen van Certificaten. Het Fonds is niet beursgenoteerd, de Certificaten zijn echter wel verhandelbaar. De mogelijkheid tot verhandelen van de Certificaten is echter sterk afhankelijk van vraag en aanbod. Het ontbreken van vraag zal lijden tot (zeer) beperkte verhandelbaarheid van Certificaten. Het is de Beheerder toegestaan zelf direct of indirect, maar in geen geval verplicht, Certificaten 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 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 tegen contante betaling te kopen, wordt de goedkeuring geacht te zijn verleend.

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.

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. Wij laten voor ieder Object een meerjarige

Finale versie 23 oktober 2015

onderhoudsbegroting opstellen, desondanks kunnen onderhoudskosten hoger uitvallen dan begroot. Dit kan een ongunstige invloed hebben op het Exploitatieresultaat.

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 1,9%), 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 de jaarlijkse indexatie (gemiddeld 1,9%), is het mogelijk dat de huuropbrengsten bij verkoop van het betreffende Object niet de geprognosticeerde waarde heeft behaald. 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.

Verkoopwaarderisico

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 vastgoedmarkt. Ook de looptijd van de huurcontracten en de mogelijkheid om deze voor een langere periode te verlengen, zijn van invloed op de verkoopwaarde. 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 Beheerder kan op ieder moment besluiten tot verkoop van een Object. Voor verkoop geldt dat er sprake moet zijn van een positief advies van de Beleggingscommissie tezamen met een onafhankelijke taxatie van het Object.

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 huurderiving voor een periode van minimaal twaalf maanden. Sommige schades, bijvoorbeeld als gevolg van een natuurramp, terreur of oorlog, zijn niet te verzekeren en komen voor rekening en risico van het Fonds. De waarde van de grond en het huurderivingsrisico zijn niet verzekerd en daarnaast heeft elke verzekering een eigen risico. Een en ander kan een negatieve invloed hebben op het Exploitatieresultaat.

Liquiditeitsrisico

Bij tussentijdse tegenvallers in de exploitatie van een of meerdere Object(en), kan de geprognosticeerde uitkering in enig jaar in gevaar komen wat ten nadele komt van het rendement voor de

Finale versie 23 oktober 2015

Certificaathouders, of kan zelfs het voortbestaan van het Fonds in gevaar komen. In het laatste geval kan de inleg van de Certificaathouders geheel of gedeeltelijk verloren gaan.

Concentratierisico

Het Fonds zal hoofdzakelijk beleggen in supermarktvastgoed en winkelcentra waarvan supermarkten minimaal 70% van de totale huursom vertegenwoordigen. Uit het Beleggingskader vloeit een bepaalde concentratie voort. 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) winkelvastgoed- en verhuurmarkt in met name de supermarktbranche.

Het Fonds kent na de Emissie twee 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.

Supermarkt specifieke risico's

De supermarktbranche brengt een aantal specifieke risico's met zich mee. Zo is de winstgevendheid van een supermarkt onder meer afhankelijk van het aantal inwoners van het verzorgingsgebied, en de aanwezigheid van concurrerende supermarkten. Het risico bestaat derhalve dat een verzorgingsgebied kleiner wordt, of een concurrerende supermarkt zich vestigt in het verzorgingsgebied, waardoor de winstgevendheid van de huurder terugloopt. Met het teruglopen van de winstgevendheid van een huurder vermindert ook de mate waarin zij aan haar betalingsverplichtingen jegens het Fonds kan voldoen.

De supermarktbranche bevindt zich al enkele jaren in een consolidatieslag waardoor het aantal supermarktketens is verminderd. Hierdoor zou in de toekomst verminderde concurrentie kunnen ontstaan op de verhuurmarkt waardoor het risico bestaat dat huurprijzen onder druk komen te staan. Tevens bestaat het risico dat organisaties die winkelruimte huren in de Objecten door fusies of overnames veranderen in grootte of financiële gegoedheid, of zelfs helemaal verdwijnen.

Het supermarktlandschap wordt reeds jaren gekenmerkt door een trend van schaalvergroting. Hierdoor is er vraag naar steeds grotere supermarkten. Het risico bestaat dat bepaalde (te kleine) supermarktlocaties op termijn minder interessant en uiteindelijk overbodig worden.

Het risico bestaat dat de supermarktbestemming in een bestemmingsplan van een locatie verdwijnt. Met het verdwijnen van de supermarktbestemming, valt het betreffende Object niet langer in het Beleggingskader van het Fonds en zal de Beheerder in beginsel overgaan tot verkoop van het betreffende Object, tenzij het Beleggingskader op dat moment wordt aangepast. Bij wegvallen van de supermarktbestemming wordt het risico van leegstand ook groter en kan de waarde van het Object dalen.

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 € 30 miljoen. Dit komt overeen met circa 5 tot 10 solitaire supermarkten en kleinere winkelcentra. In dit Prospectus zijn twee Objecten beschreven en deze maken dus slechts een gering deel uit van de uiteindelijk beoogde beleggingsportefeuille. De Certificaathouders lopen het risico dat een aan te kopen object van mindere kwaliteit is, grotere of andere risico's kent, dan wel minder renderend is dan de in dit Prospectus beschreven Objecten.

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 Certificaathouders hebben hier geen invloed op. Als Emissieprijs voor de nieuw uit te geven Certificaten die deel uitmaken van de Emissie geldt de Handelskoers, welke maandelijks wordt vastgesteld en gepubliceerd door de Beheerder. Bij verdere uitgaven van Certificaten zal de deelname van Certificaathouders die reeds deelnemen, verwateren. Verwatering betekent dat het procentuele aantal Certificaten dat een bestaande Certificaathouder in het Fonds houdt, daalt door de uitgifte van nieuwe Certificaten. De mate van de financiële gevolgen voor een Certificaathouder 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 Certificaathouders zal zijn.

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 Certificaathoudersvergadering. Deze belangrijke besluiten worden echter niet ter goedkeuring voorgelegd aan de Certificaathoudersvergadering, 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 Certificaathoudersvergadering op voorstel van de Beheerder.

Risico ongelijke behandeling Certificaathouders

Het Fonds maakt onderscheid tussen (i) Certificaathouders die ten minste 20 Certificaten houden en (ii) Certificaathouders die minder dan 20 Certificaten houden. Dit onderscheid is gemaakt omdat twee leden van de Beleggingscommissie gekozen worden door de vergadering van Certificaathouders die ten minste

Finale versie 23 oktober 2015

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. 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 Certificaathouders die ten minste 20 Certificaten houden opgeroepen, en derhalve niet alle Certificaathouders. 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.

Milieurisico

Ondanks dat bodemonderzoeken zijn verricht waaruit geen ernstige vervuiling bleek, valt niet uit te sluiten dat nieuwe bodemonderzoeken tot een andere uitkomst leiden. De kosten van sanering kunnen niet worden verhaald en deze kosten zouden kunnen leiden tot een lager dan geprognosticeerd rendement.

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 Certificaathouders binnen 8 maanden na afloop van het Boekjaar;
3. maximum aandeel in het Fonds per Certificaathouder (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 Certificaathouders.

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.

Finale versie 23 oktober 2015

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.

Aankoopkosten

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

Aankoopprijs

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

Administratiekantoor

Stichting Administratiekantoor Duinweide Fondsen, 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.

Administratievoorwaarden

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

AFM

De Stichting Autoriteit Financiële Markten.

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.

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.

Beleggingscommissie

De nog samen te stellen commissie als bedoeld in artikel 14 van de Administratievoorwaarden. Deze commissie zal als primaire taak hebben 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.

Finale versie 23 oktober 2015

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.

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. TMF Depositary NV, 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.

Bijlage

Een bijlage bij het Prospectus.

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 eerste exploitatiejaar (op jaarbasis) te delen door de Aankoopprijs plus Kosten koper c.q. Aankoopprijs vrij op naam x 100.

Bruto huuropbrengsten

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

Cashflow

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

Certificaat

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

Certificaathouder

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

Certificaathoudersvergadering

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

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

Finale versie 23 oktober 2015

uitkering minus interim-dividend op basis van het daadwerkelijke Exploitatieresultaat, zoals verantwoord in het Jaarverslag.

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.

Eigen vermogen

Het geplaatst kapitaal en de reserves van het Fonds.

Emissie

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

Emissieprijs

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

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.

E-room

Op de website www.duinweide.nl is een dataroom ingericht voor alle (potentiële) participanten c.q. certificaathouders in fondsen die worden beheerd door Duinweide Investerings NV of Duinweide I Investerings NV. De informatie die in de E-room te vinden is, heeft onder meer betrekking op het Fonds. Denk hierbij aan belangrijke mededelingen, begrotingen, (half)jaarverslagen, notulen en kwartaalrapportages.

Exploitatiekosten

De kosten die direct zijn verbonden met en toewijsbaar zijn aan de verkrijging van Bruto huuropbrengsten uit het Object. Hieronder vallen onder andere het onderhoud, eigenaarslasten (verzekeringen, lokale belastingen), revitaliseringkosten, adviseurskosten, bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering, niet verrekenbare Btw en beheervergoeding.

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

Finale versie 23 oktober 2015

verminderen met de exploitatiekosten (waaronder eigenaarslasten, onderhoud en beheervergoeding), afschrijvingen en financieringslasten (waaronder financieringsrente en aflossing).

FBI

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

Financier

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

Financiering

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

Fonds

Duinweide Supermarkten 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.

Fondsactiva

De goederen die door het Fonds worden gehouden.

Fondspassiva

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

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.

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.

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 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). 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.

Finale versie 23 oktober 2015

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.

Initiatiekosten

De kosten gemaakt door het Fonds bij aanvang van het Fonds en bij iedere opvolgende Emissie.

Dit zijn: adviseurskosten, taxatiekosten, de Selectie- en structureringsvergoeding, marketing en prospectuskosten, vergoeding voor Plaatsingskantoren, juridische advieskosten, financieringskosten en niet verrekenbare Btw.

Deze kosten houden verband met de toekenning van Certificaten om de aankoop van Objecten te financieren.

Inschrijfformulier

Het formulier 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.

Intrinsieke waarde

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

Jaarrekening

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

Jaarstukken

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

Jaarverslag

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

Kapitalisatiefactor

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

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

Finale versie 23 oktober 2015

Kosten koper (k.k.)

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

Loan-to-value (LTV)

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

Management- en beheerovereenkomst

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

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.

Object Den Haag

Het nieuw door het Fonds te verwerven object aan de Theresiastraat 145 te Den Haag (Bezuidenhout) en waarin een Hoogvliet supermarkt wordt gevestigd.

Objecten

Object Den Haag en Object Haarlem, alsmede alle overige objecten waarin het Fonds te zijner tijd zal beleggen.

Object Haarlem

Het object waarin het Fonds reeds belegt en dat is gelegen aan de Kruisstraat 12 Haarlem en waarin een Albert Heijn supermarkt is gevestigd.

Ontwikkelaar

De ontwikkelaar van Object Den Haag, zijnde Exploitatie- en Beleggingsmaatschappij Wassenaar BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Zoetermeer en kantoorhoudende aan de Platinastraat 3, 2718 SZ te Zoetermeer.

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.

Performance fee

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

Finale versie 23 oktober 2015

Plaatsingskantoor

Een vermogensbeheer- en vermogensadvieskantoor of een remissier, die de plaatsing van de Certificaten begeleidt, zijnde voor dit Fonds alleen First Table Asset Consultants BV, met adres Buitenhof 47, 2513 AH Den Haag.

Rendement

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.

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.

Totaal rendement

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

Internal Rate of Return, IRR

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

Selectie- en structureringsvergoeding

Een vergoeding door het Fonds aan de Beheerder, gelijk aan 3,1% van een Aankoopprijs (exclusief Btw). Dit bedrag brengt de Beheerder in rekening en bestaat uit 2,1% 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 het Object Den Haag en het risico dat zij loopt voor het geval de Certificaten niet (geheel) worden verkocht, bijvoorbeeld door slechte marktomstandigheden.

Vergoeding Plaatsingskantoren

De Plaatsingskantoren ontvangen van het Fonds een vergoeding voor het onderzoeken, beoordelen en becommentariëren van de beleggingspropositie, de begeleiding van de structurering, het aanbrenge van Certificaathouders, alsmede voor de begeleiding van de Certificaathouders na de oprichting van het Fonds. Wanneer een Certificaathouder via een Plaatsingskantoor wordt aangebracht, ontvangt het desbetreffende Plaatsingskantoor een vergoeding exclusief Btw over het inschrijfbedrag, vermeerderd met de Emissievergoeding die aan de Certificaathouder in rekening wordt gebracht.

Finale versie 23 oktober 2015

Statuten

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

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 Object een makelaar in de arm moet nemen, zullen die kosten uit de hiervoor onder (i) vermelde begeleidingsfee worden betaald.

Verkrijgingsprijs

De Aankoopprijs verhoogd met de Aankoopkosten van een Object.

Vreemd vermogen

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

Website

De website van de Beheerder www.duinweide.nl.

Wft

Wet op het financieel toezicht.

4 Emissie en deelname

Emissie van Certificaten ten behoeve van verwerving Object Den Haag

Deze tweede Emissie door het Fonds bedraagt circa 384 Certificaten. De Emissieprijs van een Certificaat is gelijk aan de Handelskoers van een Certificaat van de laatste dag van de maand voorafgaand aan de maand waarin een belegger toetreedt, te vermeerderen met de Emissievergoeding. De Emissievergoeding bedraagt 1,5% van de Emissieprijs. De Handelskoers wordt binnen 10 Werkdagen van iedere maand door de Beheerder op de Website vermeld. Er geldt een minimale afname van twee Certificaten. Voor bestaande Certificaathouders geldt deze minimale afname niet.

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

Deze belegging is geschikt voor particuliere beleggers die verdere diversificatie zoeken in de asset categorie vastgoed, in het bijzonder supermarkt gerelateerd vastgoed. Het Fonds heeft een onbepaalde looptijd. Een belegging in vastgoed, en zeker een Fonds met een onbepaalde looptijd, vereist een langjarige beleggingshorizon. Een belegging in de Certificaten is daarom minder geschikt voor personen met een kortere beleggingshorizon of beleggers die hun belegging op korte termijn wensen te kunnen verkopen. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille. Inschrijving voor deelname in het Fonds staat open voor natuurlijke personen en rechtspersonen. De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus, zijnde 26 oktober 2015. Het Prospectus is geldig zolang er geen nieuwe Emissie plaatsvindt, maar met een maximum van een jaar na goedkeuring van dit Prospectus door de AFM. Indien er binnen een jaar na de datum van dit Prospectus een nieuwe Emissie plaatsvindt omdat een nieuw Object wordt aangekocht, zal het nieuwe prospectus ter vervanging van dit Prospectus op de Website worden geplaatst. Daarbij zal worden vermeld dat het onderhavige Prospectus dan komt te vervallen en niet langer geldig is.

De netto-opbrengst van deze Emissie wordt aangewend ter verwerving door het Fonds van Object Den Haag, inclusief de daarmee gepaard gaande kosten en vergoedingen aan de Beheerder, zoals omschreven in hoofdstuk 8. De groei doelstelling van het Fonds, zoals omschreven in hoofdstuk 5 heeft tot gevolg dat het waarschijnlijk is dat in de toekomst vervolgemissies zullen plaatsvinden. De kosten die gepaard gaan met de verwerving van nieuwe objecten voor het Fonds zullen worden gefinancierd door middel van deze vervolgemissies.

Het Fonds verwerft Object Den Haag op 30 oktober 2015, op welk moment de Aankoopprijs, de Aankoopkosten en het eerste deel ad € 350.000 van de ontwikkelingskosten van Object Den Haag door het Fonds voldaan moeten worden .

De Aankoopprijs, de Aankoopkosten en de ontwikkelingskosten voor Object Den Haag worden mede voldaan uit de netto-opbrengst van deze Emissie. Omdat het moment van de start van inschrijving voor deelname in het Fonds te dichtbij 30 oktober 2015 ligt, zal Duinweide Deelnemingen op 29 oktober 2015 158 Certificaten afnemen zodat de Aankoopprijs, de Aankoopkosten en het eerste deel van de ontwikkelingskosten door het Fonds kunnen worden voldaan. De Beheerder zal vervolgens de door Duinweide Deelnemingen afgenomen Certificaten uiterlijk een jaar na de datum van het Prospectus door plaatsen. Het is hierdoor mogelijk dat Duinweide Deelnemingen (tijdelijk) een belang verwerft van meer

Finale versie 23 oktober 2015

dan 5% in het Fonds. Daarnaast zal de Beheerder de overige 226 Certificaten aan beleggers die op de onderhavige Emissie hebben ingeschreven toekennen. Met de netto opbrengst van de toekenning van deze 226 Certificaten wordt de tweede termijn van de ontwikkelingskosten voor Object Den Haag door het Fonds voldaan.

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

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

Emissieprijs

De Emissieprijs is gelijk aan de Handelskoers van een Certificaat van de laatste dag van de maand voorafgaand aan de maand waarin een belegger toetreedt. Dus voor de beleggers die in november toetreden, wordt voor de vaststelling van de Emissieprijs de Handelskoers per Certificaat van 31 oktober 2015 genomen. De hoogte van de Emissieprijs is niet gecontroleerd door een accountant.

Inschrijfprocedure

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

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

Toewijzingsprocedure

Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst. Meerdere inschrijvingen zijn toegestaan, maar worden eveneens op volgorde van binnenkomst behandeld. Ook wanneer er sprake is van overintekening, dat wil zeggen dat beleggers zich inschrijven voor een groter aantal Certificaten dan de voornoemde 384 stuks, zal de toewijzing van de Certificaten plaatsvinden op basis van volgorde van binnenkomst van het volledig ingevulde inschrijfformulier.

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

Finale versie 23 oktober 2015

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

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

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

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

Na tijdige storting van het verschuldigde bedrag als hiervoor bedoeld zal onvoorwaardelijke toekenning van de Certificaten plaatsvinden. Naar alle waarschijnlijkheid zal de doorlevering van de, in eerste instantie aan Duinweide Deelnemingen toegekende Certificaten, plaatsvinden begin november 2015. De Certificaathouder krijgt van de Beheerder schriftelijk bericht dat de Certificaten aan de Certificaathouder zijn overgedragen respectievelijk toegekend. Pas nadat de Certificaathouder dit bericht heeft ontvangen kan de Certificaathouder rechten ontlenen aan het Prospectus.

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

Zodra de Beheerder alle Certificaten heeft toegekend en alle Certificaten heeft doorgeplaatst die Duinweide Deelnemingen heeft afgenomen, maakt de Beheerder de resultaten van de aanbieding via de Website openbaar.

Contactinformatie

Beheerder

Duinweide Investerings NV

Finale versie 23 oktober 2015

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

Groeidoelstelling

Het Fonds is een groeifonds dat voor 100% belegt in vastgoed, dit betekent dat er gedurende de komende jaren meerdere nieuwe objecten door het Fonds zullen worden aangekocht. De beleggingsdoelstelling van het Fonds is om in de komende vijf jaar te groeien naar een omvang van circa 30 miljoen Euro bestaande uit een gespreide portefeuille met supermarkten in Nederland.

Ten tijde van deze Emissie heeft het Fonds alleen Object Haarlem in portefeuille en zal zij met de opbrengst van deze Emissie Object Den Haag verwerven.

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 uitsluitend in objecten die in Nederland zijn gelegen;
- Het Fonds belegt in supermarkten en winkelcentra waarvan supermarkten minimaal 70%* van de totale huursom vertegenwoordigen;
- De supermarkten waarin het Fonds belegt dienen een VVO van minstens 1.000 m² en maximaal 3.500 m² te hebben, te zij het een supermarkt in het centrum van een stad met minimaal 100.000 inwoners betreft;
- De aan te kopen objecten dienen te zijn voorzien van een onafhankelijke taxatie, een positief vestigingsplaatsonderzoek en, zodra de Beleggingscommissie is geïnstalleerd, een positief advies van de Beleggingscommissie;
- De aan te kopen objecten dienen bij te dragen aan het gemiddeld Direct Rendement, wat over een periode van 10 jaar minimaal 6,0% dient te bedragen;
- Het Fonds mag voor maximaal 60%* (op basis van getaxeerde waarde) gefinancierd zijn met vreemd vermogen;
- Verkopen van Objecten zijn enkel toegestaan voor zover voorzien van een onafhankelijke taxatie en, zodra de Beleggingscommissie is geïnstalleerd, een positief advies van de Beleggingscommissie;
- Investerings en onderhoud gedurende de looptijd van het Fonds zijn toegestaan voor zover zij begroot en goedgekeurd zijn door de Beleggingscommissie of niet meer dan 50.000 Euro per Object bedragen.

Finale versie 23 oktober 2015

* van de percentages die in het Beleggingskader zijn genoemd, mag maximaal gedurende een periode van 12 maanden worden afgeweken.

Het Beleggingskader kan worden gewijzigd indien dit van belang van het Fonds is. Ook indien langer dan 12 maanden van het Beleggingskader wordt afgeweken, of blijkt dat niet langer aan het Beleggingskader kan worden voldaan, zal het Beleggingskader moeten worden gewijzigd. De nog te installeren Beleggingscommissie dient in te stemmen met de voorgestelde wijzigingen.

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

6 Marktkenmerken

Selectieproces

De Beheerder gaat zorgvuldig te werk bij het samenstellen van de vastgoedportefeuille voor het Fonds. De Beheerder streeft ernaar dat ten minste 70% van de huurinkomsten van het Fonds afkomstig is van landelijk bekende supermarkten of franchiseformules. Daarnaast dienen de Objecten op een naar de mening van de Beheerder goede locatie te zijn gelegen en bovendien een zekere vorm van huurinkomsten te kennen. De huurovereenkomsten sluit de Beheerder af met de exploitant, bij voorkeur aangevuld met een huurgarantie van het moederconcern, of direct met de moedermaatschappij van de bekende supermarkt of formule.

Bij het selecteren van supermarkten en winkelcentra kijkt de Beheerder tevens naar de concurrentiepositie van het eventueel ten behoeve van het Fonds te verwerven object en onderzoekt of er voldoende koopkracht in de omgeving aanwezig is. Maar ook: heeft de supermarkt de courante afmetingen en kan de winkelruimte makkelijk opnieuw worden verhuurd? Is de exploitatie van de supermarkt voldoende winstgevend? Is de supermarktlocatie goed zichtbaar vanaf de hoofdwegen en is er voldoende parkeergelegenheid? Is het een full-service supermarkt en zo nee, voorzien de omliggende dagwinkels hierin? Een warme bakker bij de ingang van een winkelcentrum kan een positieve aantrekkingskracht hebben op de omzet van de winkels daarachter. De Beheerder laat te allen tijde marktonderzoek doen en publiceert het vestigingsplaatsonderzoek met alle details in de E-room.

De Beheerder beoordeelt bij ieder eventueel te verwerven object ook naar 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.

Supermarktbranche

Algemeen

Supermarkten zijn beperkt conjunctuurgevoelig. Supermarkten laten sinds 2006 een groei van omzet en verkoopvolume zien. Alleen in de jaren 2009 en 2011 werd geen volumegroei gerealiseerd. De markt wordt gekenmerkt door lage marges en felle concurrentie. Sinds de prijzenoorlog in 2003 is vooral geconcurrereerd op prijs. Hierdoor behoren de prijzen van levensmiddelen tot één van de laagste van Europa. Vanaf medio 2010 hebben supermarkten te maken gehad met hogere inkooprijzen als gevolg van de oplopende grondstoffenprijzen. Supermarkten hebben dit door de hevige concurrentie slechts gedeeltelijk kunnen doorberekenen. Het effect hiervan is dan ook duidelijk te merken in deze branche. Gemiddeld bedraagt de netto marge van een supermarkt slechts 2% van de omzet. Dit betekent dat er naar andere manieren wordt gezocht om de marges op peil te houden.

Supermarkten grijpen daarom in aan zowel de kosten- als de opbrengstenkant. Aan de kostenkant werken supermarkten bijvoorbeeld aan een efficiëntere logistiek en bevoorrading. Aan de opbrengstenkant wordt vooral ingezet op specifieke klantacties om de consument naar de winkels te lokken, zoals de Hamsterweken van de Albert Heijn en de Euroknallers van C1000.

Finale versie 23 oktober 2015

In de afgelopen 12 jaar zijn er meer dan 40 formules verdwenen. Toch zijn er ook nieuwe concepten bijgekomen als Landmarkt, Ekoplaza en Marqt die inspelen op nichemarkten. Ze geven invulling aan het premium segment dat nu nog voornamelijk in Randstedelijke gebieden te zien is. Er is namelijk een zekere kritische massa in de buurt nodig om deze premiumwinkels rendabel te laten opereren.

Online supermarkt bestedingen in Nederland 2015

Internet verkopen hebben de laatste jaren een enorme stijging doorgemaakt, vooral in non-food bestedingen. Voor de supermarktsector is dit echter veel minder het geval. De laatst bekende cijfers van juli-augustus 2015¹ geven aan dat het ophalen van boodschappen bij de zogenaamde Pick-up-Points stagneert bij een marktaandeel van 1,5% procent en dat de groei vooral zit in het thuisbezorgen van boodschappen (marktaandeel circa 3,5%). Totaal geeft GfK aan dat de berekeningen (harde cijfers zijn echter niet voorhanden) betekenen dat circa 5% van het totale potentieel van circa 37 miljard per jaar op deze wijze aan de man wordt gebracht.

Gezien het succes van internetverkopen in de non-food sector hebben de supermarktorganisaties zich ook op deze ontwikkeling gestort. Hierbij heeft Albert Heijn van oudsher, maar de laatste twee jaar ook Jumbo, het voortouw genomen. Maar ook de andere ketens van enige omvang volgen door het wiel opnieuw uit te vinden. De kosten gaan echter de baten nog steeds te boven. In het algemeen geldt dat het verwerken en vervolgens verzamelen en klaarzetten van de boodschappen, extra mankracht kosten met daarmee extra kosten tot gevolg.

De belangrijkste ontwikkelingen worden hieronder kort beschouwd.

Pick-up Point

Inmiddels zijn er een honderdtal pick-up points gerealiseerd (vooral bij Albert Heijn en Jumbo). Beide organisaties stellen deze ontwikkeling verder voor te zetten, ondanks dat deze verliesgevend is. De verhoging van het marktaandeel als gevolg daarvan vindt veelal niet plaats en dit gaat ten koste van de bestaande supermarktomzet, wat vervolgens leidt tot verhoogde kosten. We verwachten dat deze trend geen grote toekomst heeft, maar momenteel wel veel publiciteit krijgt. De eerste afvaller is er al: Vomar Voordeelmarkten heeft na een proef de service gestopt en beperkt zich tot afhaalpunten in de Vomar vestigingen zelf. Andere organisaties, zoals Deen in Noord Holland, is nog bezig met een proeffase met enkele pick-up points.

Afhaalpunten

Alle grotere supermarkten hebben tegenwoordig een servicebalie en bij veel van deze servicebalies is inmiddels een afhaalfunctie toegevoegd, waardoor geen dure investering van een pick-up point hoeft plaats te vinden. De omzet die op deze wijze wordt behaald werkt echter kostenverhogend en gaat ten koste van de bestaande supermarktomzet. Indien deze ontwikkeling nog verder wordt uitgebreid, hebben we binnen twee jaar meer dan 4.000 boodschappen afhaalpunten en is er geen sprake meer van een onderscheidend vermogen. Veelal wordt echter de geringe omzet die deze afhaalpunten realiseren gewoon in de supermarktomzet verdisconteerd.

¹ Bron: GfK Supermarktkentallen juli 2015, 13 augustus 2015, en week 33 2013, 19 augustus 2015

Finale versie 23 oktober 2015

Albert.nl

Tot op heden is Albert.nl de grootste bezorger van boodschappen, waarbij een minimum bestelbedrag geldt en bezorgkosten worden berekend. Tot op heden is Ahold N.V. er niet in geslaagd om hiermee in ruim 20 jaar winst te genereren. Met concurrentie van de nieuwkomer PicNic, die stelt tegen de laagste prijs en zonder bezorgkosten te kunnen leveren, heeft Ahold toegezegd ook gratis te gaan bezorgen om deze nieuwe ontwikkeling vanaf het begin de wind uit de zeilen te nemen.

SuperDirect

Een ontwikkeling die in 2014 heeft plaatsgevonden en waar op een industrieterrein (lage grondkosten) aan de rand van de stad. Een eenvoudig, maar volledig geautomatiseerd, gebouw werd neergezet waar men de boodschappen kon ophalen met behulp van een code die na betaling van de bestelling werd verstrekt. Sligro was hierin mede investeerder en men stelde dat er binnen een jaar tien van deze vestigingen gerealiseerd zouden worden. Al na drie maanden werd dit initiatief echter gestopt.

PicNic

Een nieuwe ontwikkeling die stelt tegen de laagste prijs (Jumbo prijsgarantie) en zonder bezorgkosten winstgevend te kunnen opereren. Men heeft daartoe in samenspraak met Boni Supermarkten uit Nijkerk een business model ontwikkeld en een wijk in Amersfoort als proeftuin aangewezen. Men wil op deze wijze profiteren van de inkooprijzen van Superunie via Boni Supermarkten en door het realiseren van zeer lage logistieke kosten de belofte waar maken. De willekeurige afstanden zullen leiden tot de noodzaak van kleine distributiecentra. Deze kostenverhogende factor met logistiek en bezorgers maken het twijfelachtig of deze nieuwe formule overlevingskansen biedt².

HelloFresh

Een ontwikkeling die een respectabel aantal klanten heeft opgeleverd. Het concept is zeer eenvoudig: men stelt een menu samen voor drie achtereenvolgende dagen en voegt hierbij de recepten om dit zelf te kunnen klaarmaken. Deze box wordt, inclusief de vers artikelen, vervolgens met een koelwagen bezorgd. Men moet echter voor de overige wekelijkse boodschappen nog steeds de supermarkt bezoeken. De noodzaak tot het doen van boodschappen blijft daarom bestaan, en wordt slechts verminderd. Ahold N.V. heeft zich sinds augustus 2015 ook op deze markt gericht en biedt nu ook maaltijdboxen aan die bezorgd, of in de Albert Heijn supermarkt afgehaald kunnen worden.

Exacte en betrouwbare cijfers van internet supermarktontwikkelingen zijn er niet en onderzoekers baseren zich op berekeningen en inschattingen, met het gevaar dat hierdoor ook flinke afwijkingen, zowel positief als negatief, kunnen ontstaan. Duidelijk is dat het effect op de totale omzet van supermarkten, traditioneel en online, klein is. Dit betekent dat er min of meer gesproken kan worden

² Online supermarkt bestedingen in Nederland 2015, Knowledge in Store, augustus 2015

Finale versie 23 oktober 2015

van een omzetverschuiving. Het effect van deze omzetverschuiving op het huidige totale aantal vierkante meters van traditionele supermarkten is zeer moeilijk in te schatten.

Marktcijfers en kengetallen

Nederland kent met zo'n 4.300 supermarkten de unieke situatie dat iedereen op korte afstand boodschappen kan doen. Elke dag doen vier miljoen mensen hun boodschappen in de supermarkt. De Nederlandse supermarktomezet bedroeg volgens onderzoeksbureau GfK³ in 2014 € 33,3 miljard, wat gelijk was aan 2013. In 2004 bedroeg de supermarktomezet echter nog € 26,1 miljard, een gemiddelde stijging van 3% per jaar. Over het eerste halfjaar van 2015 is de supermarktomezet 0,7% hoger dan in dezelfde periode vorig jaar.

Daarnaast heeft de supermarkt ook een belangrijke sociale functie. Ze bieden gevarieerd en afwisselend werk aan meer dan 300.000 mensen en hebben een spilfunctie in dorpen en wijken. In en om supermarkten is het zeer levendig; ze zijn de wereld in het klein. Bovendien zorgt de supermarkt er voor dat eten en drinken betaalbaar blijven voor de consument.

Het marktaandeel van supermarkten binnen de totale consumentenuitgaven aan eten en drinken is in 2014 met 0,3 procentpunt toegenomen tot 51,8%. Dat betekent dat de consument ruim de helft van elke 'foodeuro' in de supermarkt besteedt.

Vanwege de economische crisis maakt de consument andere keuzes: uit ConsumentenTrends 2014 blijkt dat 58% scherper let op prijzen en 53% let scherper op aanbiedingen. 44% kiest vaker voor het huismerk en 47% bekijkt vaker de folders met aanbiedingen.

Volgens onderzoeksbureau GfK⁴ is jaarlijks 86,4% van de Nederlandse huishoudens klant bij Albert Heijn. Bij bijvoorbeeld Lidl is dit 69,4%, Jumbo 62,5% en C1000 37,9%. Het marktaandeel van Albert Heijn bedroeg in 2014 34,1%⁵, dat van de Jumbo groep 19,8% en van discounters Aldi en Lidl respectievelijk 7,4% en 9,7%.

³ Bron: GfK Supermarktkengetallen Juni 2015

⁴ Bron: GfK Supermarktkengetallen April 2015

⁵ Bron: <http://www.distrifood.nl/Service/Marktaandelen/>

7 Vastgoedportefeuille

Algemeen

Ten tijde van deze Emissie heeft het Fonds alleen Object Haarlem in portefeuille en zal zij met de opbrengst van deze Emissie Object Den Haag verwerven. Beide objecten worden in dit hoofdstuk beschreven.

Object Haarlem

Haarlem is een stad en gemeente en tevens de hoofdstad van de provincie Noord-Holland. Haarlem ligt in de regio Kennemerland en de gemeente telt ongeveer 153.000 inwoners. Haarlem is hiermee de 2e stad van Noord-Holland en de 13e gemeente van Nederland. De agglomeratie Haarlem (Haarlem, Heemstede en Bloemendaal) telt ongeveer 200.000 inwoners.

De Kruisstraat in Haarlem is het verlengde van de Kruisweg en is daarmee onderdeel van een lange (winkel)straat die leidt van het station Haarlem naar het bruisende stadscentrum. De Kruisstraat heeft daarom een grote doorstroom van voetgangers en fietsers.

De Albert Heijn aan de Kruisstraat is één van het grote aantal supermarkten (met name Albert Heijn en Dekamarkt) in het centrum van Haarlem, maar wel de enige supermarkt in het stadsdeel dat tussen het voetgangerscentrum en het station van Haarlem ligt. De doelgroep van deze Albert Heijn bestaat voornamelijk uit wonende- of werkende klanten in de buurt die hun dagelijkse boodschappen doen en passanten op het weg naar centrum of het station. Naast de supermarkt was een wijnwinkel gevestigd, die inmiddels is toegevoegd aan de Albert Heijn en deel uitmaakt van het Object Haarlem.

Samengevat heeft de supermarkt aan de Kruisstraat de volgende kenmerken:

- De locatie is goed bereikbaar voor voetgangers en fietsers;
- Locatie heeft een grote doorstroom van voorbijgangers naar het centrum;
- De resterende duur van de huurovereenkomst is 8,5 jaar (t/m maart 2024).

(Bron: Vestigingsplaatsonderzoek van Knowledge in Store)

Locatie en bereikbaarheid

De lokale vindbaarheid en bereikbaar van Object Haarlem is goed. Vanwege de ligging, in een van het station naar het centrum doorgaande straat, is er een grote doorstroming van voetgangers en fietsers. In het noordelijke deel van het stadscentrum is naast de in het Object Haarlem gevestigde Albert Heijn enkel een AH to go op het station gevestigd. Deze AH to go vervult echter een andere functie en heeft derhalve ook een afwijkend assortiment. Het laden en lossen is in een zijstraat geregeld (Nassastraat), zodat dit geen overlast bezorgt aan winkelende klanten. Voor het autoverkeer is deze Albert Heijn beperkt bereikbaar, omdat de parkeergelegenheid vrijwel nihil is.

Finale versie 23 oktober 2015

De huurders

Albert Heijn

Supermarktketen Albert Heijn, onderdeel van de Koninklijke Ahold NV werd in 1887 opgericht. Medio 2015 heeft Albert Heijn 986 supermarkten en is daarmee de grootste supermarktketen van Nederland. Naast de 'gewone' supermarkten heeft AH ook 'XL' en 'to go' vestigingen en de webwinkel Albert⁶.

De Albert Heijn gevestigd in Object Haarlem heeft een oppervlakte van totaal 1.024 m² BVO bestaande uit 687 m² VVO en 337 m² aan magazijn, laden en lossen, sociale ruimte, kantoor en overige ruimte.

De huurovereenkomst eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 31 maart 2024. De huurder kan de huurovereenkomst niet tussentijds opzeggen.

Indien de huurovereenkomst niet per 31 maart 2024 wordt opgezegd, wordt deze voortgezet met 4 optieperioden van vijf jaar, tenzij voorafgaand aan het verstrijken van een vijfjarige periode opzegging door huurder heeft plaatsgevonden.

Vestigingsplaatsonderzoek

Het vestigingsplaatsonderzoek⁷ van Knowledge in Store heeft uitgewezen dat een Albert Heijn op een dergelijke locatie hoge omzetten kan behalen. Deze Albert Heijn vestiging is een drukke stadswinkel en heeft een duidelijke functie voor de 'snelle' klant, waarbij de prijs van de producten ondergeschikt is aan beschikbaarheid en een gepast assortiment. Het lijkt hiermee op een 'convenience store'.

Technisch onderzoek

BeauVastgoed, Beheer & Onderhoud heeft een bouwkundige inspectie verzorgd met bijbehorende rapportage van Object Haarlem. De bouwkundige inspectie en de meerjarenbegroting van Object Haarlem is beschikbaar als download op de Website en wordt geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van dit Prospectus. De inspectie is een visueel uitgevoerde inspectie, er is geen destructief onderzoek gedaan.

Object Haarlem betreft een appartementsrecht op de begane grond waarin een supermarkt gevestigd is. Boven dit appartementsrecht op de begane grond bevinden zich 3 bouwlagen, die geen onderdeel uitmaken van Object Haarlem.

Beschrijving van het gebouw

Het pand waarin Object Haarlem is gevestigd is gebouwd voor 1823. In 2000/2001 is het pand geheel gestript en opnieuw opgebouwd (ca. 700m² BVO), enkel de gevels zijn bestaand gebleven. De lijstgevel is oorspronkelijk uit 1888. In 2014 is Kruisstraat 12, een voormalige wijnhandel, middels een doorbraak bij het pand betrokken. Het pand heeft aan de achterzijde aan de Nassastraat een laad- en losperron.

⁶ Bron: Wikipedia

⁷ Vestigingsplaatsonderzoek van Knowledge in Store (beschikbaar in de E-Room). Een vestigingsplaatsonderzoek is een onderzoek uitgevoerd door supermarktextperts. In dit onderzoek wordt op basis van beschikbare marktgegevens, ervaringscijfers en waarneming ter plaatse een oordeel geveld over de supermarkt en haar locatie. Knowledge in store werkt op regelmatige basis voor supermarktondernemers en vastgoedeigenaren en beschikt derhalve over relevantie marktinformatie en kennis.

Finale versie 23 oktober 2015

Binnen de bestaande fundering van de gevels is een uit beton opgetrokken parkeerkelderbak gelegen. Deze maakt geen onderdeel uit van Object Haarlem. Vermoedelijk is deze gefundeerd op staal en dus niet geheel. De constructieve betonvloer van de kelder en winkel betreft 25 cm constructie beton. Op de begane grond is een druklaag uitgevoerd in staalvezels. De totale dikte afwerkvloer is 12 cm inclusief tegels. Boven de begane grond bevinden zich drie bouwlagen met woonappartementen. De 1e verdiepingen vloer is samengesteld als betonconstructievloer met betonnen draagbalken en ondersteund door betonnen kolommen bij de zijgevel wanden en in de winkelruimte. De RC-waarde (de totale warmte weerstand van een constructie) is 2,5.

De hoofddraagconstructie in van Object Haarlem is 90 minuten brandwerend. De hoofddraagconstructie van de bovengelegen woningen is 60 min brandwerend. De parkeergarage is gesplitst in een parkeerdeel en een magazijndeel voor Albert Heijn, deze is 60 min brandwerend gescheiden. Alleen het magazijndeel maakt onderdeel uit van Object Haarlem.

Winkel is niet met een sprinklerinstallatie uitgevoerd.

Object Haarlem is casco opgeleverd aan de huurder.

Algehele conditie van het gebouw

Object Haarlem verkeert aan de buitenzijde in redelijke staat van onderhoud, en een beperkt aantal achterstallige onderhoudspunten. Er zijn geen problemen met de riolering gemeld. De gestucte voorgevel is onderhoud gevoelig onder andere door het plaatsen van fietsen. De voorgevel en de bovenwoning van de voormalige wijnhandel hebben een monumentale status. Dit pand is gebouwd voor 1823 en heeft een aantal achterstallige onderhoud punten. De brandscheiding tussen Object Haarlem en de bovengelegen woningen is 60 min vertragend.

Asbestinventarisatie

Volgens een aan de huurder Albert Heijn opgeleverd rapport is alle asbest in het pand ultimo 2000 verwijderd. Er is echter geen asbest vrij verklaring aangetroffen.

Bij het visuele onderzoek zijn in Object Haarlem geen asbestbronnen aangetroffen. Bij de verbouwing van Object Haarlem enkele jaren geleden zijn ook geen verdachte signalen over eventuele aanwezigheid van asbest ontvangen, zodat het risico dat zich asbest in Object Haarlem bevindt als bijzonder gering wordt ingeschat.

Aankoop

Object Haarlem is gekocht van een particuliere verkoper die als ontwikkelaar actief is.

Taxatie

Object Haarlem is aangekocht voor een bedrag van € 3.175.000, exclusief Kosten koper (k.k.). Per 1 juni 2015 bedroeg de totale huurstream van Object Haarlem € 234.012 per jaar, exclusief BTW.

Cushman & Wakefield heeft de marktwaarde van Object Haarlem per 18 september 2015 gewaardeerd op € 3.270.000, exclusief Kosten koper (k.k.). De markthuurwaarde van Object Haarlem is per 18 september 2015 door hen gewaardeerd op € 231.680 per jaar, exclusief BTW.

Finale versie 23 oktober 2015

Het taxatierapport van Object Haarlem is als Bijlage F bij dit Prospectus opgenomen.

Object Den Haag

Den Haag is de hoofdstad van de provincie van Zuid-Holland en telt ruim 515.000 inwoners. Daarmee is Den Haag de 3^e gemeente van Nederland.

De Theresiastraat is gelegen in de wijk Bezuidenhout, de wijk ten zuiden van het Haagse Bos. In de tweede wereldoorlog werd een groot deel van de wijk verwoest, waarna wederopbouw heeft plaatsgevonden. De wijk ligt net buiten het centrum van Den Haag, maar kent wel een rechtstreekse verbinding met het centrum. Tussen het centrum en de wijk Bezuidenhout is het Centraal Station gelegen. De Theresiastraat is de grootste winkelstraat van de wijk met een mengeling van bekende winkels als Albert Heijn, Gall&Gall, Zeeman en lokale speciaalzaken.

De Hoogvliet aan de Theresiastraat wordt naast de Albert Heijn en EkoPlaza de derde supermarkt in de Theresiastraat. De Hoogvliet zal zich vestigen in een monumentaal pand en heeft een nieuw 15-jarige huurovereenkomst afgesloten. De doelgroep van deze Hoogvliet zal voornamelijk bestaan uit wonende- of werkende klanten uit de buurt.

Samengevat heeft de supermarkt aan de Theresiastraat de volgende kenmerken:

- De locatie is goed bereikbaar voor voetgangers, fietsers en met openbaar-vervoer;
- Locatie vormt een doorgaande route voor omliggende wijkdelen;
- Nieuw afgesloten huurovereenkomst voor 15 jaar.

(Bron: Vestigingsplaatsonderzoek van Knowledge in Store)

Locatie en bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de Hoogvliet uit omliggende wijken is goed. Daarnaast zal door het karakteristieke uiterlijk van het monumentale pand de zichtbaarheid en daarmee vindbaarheid goed zijn.

Zowel in de Theresiastraat als in de zijstraten zijn parkeervakken aangebracht. In deze wijk kan alleen betaald worden geparkeerd. Dit wordt niet als nadeel beschouwd, omdat dit een stadslocatie betreft en men (buurtbewoners en werkenden) hier simpelweg aan gewend is.

De Hoogvliet zal met name worden bezocht door buurtbewoners uit omliggende wijkdelen en door mensen die in de buurt werken (diverse Ministeries, het Paleis van Justitie en kantoorgebouwen zijn in de buurt gevestigd).

Laden en lossen vindt in een zijstraat (Johannes Camphuisstraat), waar een magazijn gerealiseerd zal worden. Op deze manier vinden klanten geen hinder van het laden en lossen.

Finale versie 23 oktober 2015

Concurrentie

De concurrentie in de Theresiastraat wordt gevormd door twee Albert Heijn vestigingen van 835 m² VVO en 1.000 m² VVO. Beide vestigingen hebben net als Hoogvliet zeer beperkte mogelijkheid tot parkeren. De Hoogvliet vestigt zich geografisch tussen beide winkels in.

Daarnaast is er een EkoPlaza van 395 m² VVO supermarkt gevestigd in de straat. Deze zal echter vanwege het specifieke assortiment en doelgroep geen bedreiging vormen voor de Hoogvliet.

In het wijk deel Mariahoeve is een groot winkelcentrum te vinden met onder andere een Albert Heijn vestiging van 1.800 m² VVO en een Hoogvliet van 1.035 m² VVO. Parkeren is hier gratis, maar de parkeervoorziening is lastig toegankelijk.

De huurder

Hoogvliet

Supermarktketen Hoogvliet werd in 1968 opgericht door Leen Hoogvliet. Het distributiecentrum is gevestigd te Alphen aan den Rijn⁸. Inmiddels heeft Hoogvliet 63 filialen en 58 slijterijen in Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Gelderland. Hoogvliet profileert zich als kwaliteitsdiscounter met een ruim assortiment. Hoogvliet kwalificeert als soft-discounter, dit zijn regionale aanbieders zoals Dirk van den Broek en Deen.

Om scherpe inkoopcondities te kunnen bedingen, is Hoogvliet onderdeel van de Superunie, die op de inkoopmarkt actief is namens het overgrote deel van de 'kleinere' supermarktketens.

De Hoogvliet aan de Theresiastraat zal een grootte hebben van 1.050 m² VVO, en daarnaast plek voor sociale ruimtes, kantoor en magazijn, waarmee het totaal op 1.430 m² BVO uitkomt.

De huurovereenkomst wordt aangegaan voor de duur van 15 jaar, ingaande op de datum van de bouwkundige oplevering en lopende tot en met 15 jaar na datum bouwkundige oplevering. De huurder kan de huurovereenkomst niet tussentijds opzeggen.

Indien de huurovereenkomst niet na 15 jaar wordt opgezegd, wordt deze voortgezet met 3 optieperiodes van vijf jaar, tenzij voorafgaand aan het verstrijken van een periode van vijf jaar opzegging door huurder heeft plaatsgevonden. Behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door huurder tegen het einde van de hiervoor vermelde periode van 15 jaar of de daaropvolgende optieperiodes van vijf jaar, wordt de huurovereenkomst vervolgens voortgezet voor aansluitende verlengingsperiodes van telkens vijf jaar.

Vestigingsplaatsonderzoek

Uit het vestigingsplaatsonderzoek⁹ van Knowledge in Store blijkt dat de wijk een welvarend marktgebied is. De gemiddelde supermarktbestedingen en inkomens liggen hier hoger dan het landelijk gemiddelde. Het primaire marktgebied bestaat uit ca. 8.900 inwoners, het secundaire ca. 7.200 en het tertiaire ca.

⁸ Bron: Wikipedia

⁹ Vestigingsplaatsonderzoek van Knowledge in Store (beschikbaar in de E-Room)

Finale versie 23 oktober 2015

14.000 inwoners. Afgaand op het totaal van de bestedingen in deze marktgebieden en de grootte van de supermarkt is een potentieel marktaandeel (koopkrachtbindingspercentage) bepaald.

De geschatte omzet bedraagt ca. € 200.000 tot € 205.000 per week. Gerelateerd aan de oppervlakte van de supermarkt komt dit neer op ca. € 200 per m² VVO, hetgeen voor veel supermarktorganisaties een streefgetal is. Op langere termijn zijn er geen bedreigende ontwikkelingen bekend in dit deel van Den Haag. Concluderend is deze Hoogvliet locatie als goed tot zeer goed te beoordelen.

Technisch onderzoek

Bouw- en Adviesburo Barcon BV heeft een bouwkundige inspectie verzorgd met bijbehorende rapportage van Object Den Haag. De inspectie is een visueel uitgevoerde inspectie en – aangezien het een ontwikkeling betreft – is er onderzoek gedaan naar de gegevens zoals aangeleverd door Wildschut Vastgoed Ontwikkeling BV voordat het casco in zijn geheel gereed is. Dit betekent dat de bouwtechnische status voor de start van de ontwikkeling is geïventariseerd. De bouwkundige inspectie (quick scan) van Object Den Haag is beschikbaar als download op de Website en wordt geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van dit Prospectus. Er heeft geen destructief onderzoek plaatsgevonden.

Object Den Haag betreft een rijksmonumentaal pand waarin op de begane grond een supermarkt gevestigd wordt.

Beschrijving van het gebouw

Object Den Haag bestaat uit een vroegere sporthal en een achterliggend pand dat middels een corridor is verbonden. De entreezijde aan de voorkant is gemeenschappelijk met twee winkels die niet tot het eigendom behoren. Tevens is er bij de entree toegang tot 2 bovenwoningen.

Object Den Haag is in 1897 gebouwd als sporthal en de achterliggende hal is gebouwd in 1910 als paardenstal c.q. manege. Daarna heeft het object meerdere bestemmingen gekregen laatstelijk als sportcentrum voor lichaamstraining en squashbaan. Het gehele pand heeft voor de oorspronkelijke bouwdelen een monumentenstatus als Rijksmonument.

Het peilniveau is thans nog onbekend en dient nog vastgesteld te worden gelet op de vele maatverschillen in de diverse ruimten. Het programma van eisen van Hoogvliet spreekt van een vlakheidafwijking van 10 mm op 10 meter. Dit is hoger dan de verzwaarde vlakheidsklasse 2 voor utiliteitsgebouwen.

Er is geen eigen hoofdingang maar er is sprake van een gemeenschappelijk portaal waarvoor een recht van overpad geldt.

Het bestemmingsplan is gewijzigd in 2013 met een wijziging in de bestemming.

Algehele conditie van het gebouw

Het gebouw verkeert in goede staat maar heeft met name bij het voormalige stalgebouw enig achterstallig onderhoud. Constructief zijn er aan het gebouw geen belangrijke gebreken geconstateerd.

Finale versie 23 oktober 2015

De situatie van de fundering is deels onduidelijk. Beoordeling van de oorspronkelijke tekeningen geven aan dat de voorbouw op vermoedelijk poeren is gefundeerd en het stalgebouw op houten palen. De vloer vermoedelijk op zand. Later is er een betonvloer aangebracht, maar onduidelijk is tot welk oppervlak zich dit beperkt. Het programma van eisen van Hoogvliet bevat een hogere vloer belasting dan dat een eerste onderzoek door de constructeur Broersma is aangegeven.

Het zadeldak verkeert in goede staat. De randen, opstanden en bedekking zijn volgens de eigenaar vijf jaar geleden overlaagd. Er zit een grote uitsparing met raveling constructie in het dak voor een duiventil. De dak overspanning tussen de oorspronkelijke sporthal en het stalgebouw is in redelijk goede staat. Het dak van het stalgebouw is matig en de lichtkap is in slechte staat. Deze wordt volgens het ontwikkelplan vervangen door een nieuw dak voor de condensor opstelling van de koeling.

Het zadeldak van het gebouw aan de Jacob van Campenstraat is uitgevoerd met dakpannen en verkeert in slechte staat. Dit geldt ook voor de dakkapellen in het zadeldak en de nok.

De gevels zijn opgetrokken uit metselwerk met siermetselwerk, diverse terracotta sierelementen en houten puin. Het voorste gedeelte is uitgevoerd in rondboogvorm en het stalgebouw in rechthoekige vorm met roeden.

In de gevel zijn diverse delen met slecht voegwerk aangetroffen, ruw vermetselde stukken en scheuren bij de opleggingen van de stalen lateien. Ook zijn er veel beschadigingen aan hoekmetselwerk en de terracotta delen. Er zijn delen van de oorspronkelijke borstweringen vervangen door nieuw metselwerk maar niet vertand aan het bestaande.

De houten glaspuien vertonen met name op de aansluiting liggend-deel en staand-deel houtrot en op sommige plekken is dat gerepareerd. De kozijnen zijn ook deels ingekort. De deurpui aan de Jacob van Campenstraat in de stalruimte is in slechte staat. Vervanging is noodzakelijk.

Een groot deel van de glaspuien heeft dubbelglas. De voormalige stalruimte heeft nog enkel glas.

Op sommige plaatsen is er sprake van vochtdoorslag door de gevel.

Voor Object Den Haag is een asbest inventarisatie type A conform SC 540 uitgevoerd. De in het rapport genoemde asbest materialen in Object Den Haag zullen zijn gesaneerd voor de overdracht van Object Den Haag aan het Fonds.

Na ontwikkeling en oplevering zullen alle genoemde gebreken zijn verholpen en zal het gebouw voldoen aan de programma van eisen zoals partijen Exploitatie- en Beleggingsmaatschappij Wassenaar BV (de "Ontwikkelaar"), Hoogvliet Beheer BV (de "Huurder") en de Beheerder met elkaar zijn overeengekomen.

Aankoop

De nog te ontwikkelen Hoogvliet supermarkt in Den Haag is door de Beheerder namens een door haar "nader te noemen meester" gekocht van Sportcentrum Jack Slagman BV te Den Haag en zal overeenkomstig de realisatieovereenkomst de dato 7 april 2015 en de opleverdocumenten de dato 5

Finale versie 23 oktober 2015

juni 2015 en 11 juni 2015 ontwikkeld worden door de Ontwikkelaar. De Huurder heeft zich verplicht om na goedkeuring van de oplevering van Object Den Haag een huurovereenkomst voor 15 jaar aan te gaan.

Het bestemmingsplan van Object Den Haag is gewijzigd in 2013 met gewijzigde bestemmingen. Tegen de bouwvergunning zijn vier bewaarschriften ingediend. Deze bezwaarschriften zijn door de gemeente Den Haag in behandeling genomen en afgerond. In februari 2015 heeft de gemeente Den Haag de omgevingsvergunning voor Object Den Haag verleend. Op 2 september 2015 is het verkeersbesluit door de gemeente Den Haag genomen en uitsluitend belanghebbenden konden zes weken na deze datum een bewaarschrift indienen. Pas nadat de verkeersvergunning onherroepelijk en definitief is geworden, zal het Fonds Object Den Haag afnemen. Object Den Haag is aangekocht voor een bedrag van € 1.950.000 kosten koper.

De Beheerder is op 7 april 2015 een realisatieovereenkomst aangegaan met de Ontwikkelaar, waarin onder meer is overeengekomen dat indien bij de verbouwing van Object Den Haag meerkosten moeten worden gemaakt deze voor rekening komen van de Ontwikkelaar. Voormelde realisatieovereenkomst kent twee betaaltermijnen. De eerste bedraagt € 350.000, bij levering van het Object Den Haag aan het Fonds. De tweede termijn is gebaseerd op een residuele berekening, die rekening houdt met de gerealiseerde huurinkomsten op basis van een kapitalisatiefactor van 14,1 en de reeds betaalde termijn en koopsom. Over de gehele bouwperiode zal een vergoeding door de Ontwikkelaar aan het Fonds worden betaald van € 18.750 per maand.

Taxatie

De te verwachten totale huurstroom van Object Den Haag bedraagt per 1 november 2015 € 222.095 per jaar, exclusief BTW. Deze prognose is berekend door de huurstroom per prijspeil 1 januari 2013, zijnde € 212.000, met de van toepassing zijnde CPI index her te berekenen naar het prijspeil per 1 november 2015. Zodra de ontwikkeling is afgerond en de huurovereenkomst met Hoogvliet ingaat zal de huur worden aangepast en de overeenkomst voor 15 jaar ingaan.

Jones Lang LaSalle BV Valuation Advisory, heeft Object Den Haag per 7 juli 2015 gewaardeerd. Het taxatierapport is als Bijlage G bij dit Prospectus opgenomen.

8 Financieel rendement

Fondsinvestering

De Fondsinvestering voor de aankoop van Object Den Haag bedraagt € 3.506.718. De Fondsinvestering bestaat uit de Verkrijgingsprijs van Object Den Haag 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 groeidoelstelling kan worden voldaan. Daarmee is ook nog niet bekend welke objecten in de toekomst aan de portefeuille van het Fonds worden toegevoegd en wanneer. Tevens is de financiering daarvan nog onbekend. Het Totaal rendement en de kasstromen van het Fonds zijn mede afhankelijk van de snelheid en de kwaliteit van de uitbreiding van de beleggingsportefeuille, en de financiering daarvan, welke op haar beurt afhankelijk is van de (toekomstige) marktomstandigheden.

Een nauwkeurige prognose over de hoogte van het Rendement of de kasstromen van het Fonds is daarmee niet te geven. Om desondanks een indicatie te geven is een rendementsprognose opgesteld op basis van Object Haarlem en Object Den Haag, uitgaande van een fictieve exploitatiefase door het Fonds van tien jaar en vervolgens verkoop van de twee Objecten.

FONDSINVESTERING TOTALE PORTEFEUILLE (alle bedragen in €)					
Verkrijgingsprijs Object		Object Haarlem	Object Den Haag	Totaal	
	Aankoopprijs	3.175.000	1.950.000	5.125.000	
	Overdrachtsbelasting	190.500	117.000	307.500	
	Ontwikkelingskosten		1.181.540	1.181.540	
	Makelaarskosten	35.000	30.000	65.000	
	Notariskosten	1.785	3.000	4.785	
Totaal		3.402.285	3.281.540		6.683.825
Initiatiekosten					
	Adviseurskosten	23.005	18.900	41.905	
	Taxatiekosten	1.750	1.750	3.500	
	Selectie- en structureringsvergoeding	98.425	97.078	195.503	
	Marketing- en Prospectuskosten	35.000	10.000	45.000	
	Vergoeding Plaatsingskantoren	60.150	58.200	118.350	
	Oprichtingskosten juridische structuur	18.574	31.250	49.824	
	Niet-verrekenbare BTW	-	-	-	
	Financieringskosten	8.250	8.000	16.250	
Totaal		245.154	225.178		470.332
Fondsinvestering					7.154.156

Verkrijgingsprijs Objecten

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

Aankoopprijs

Over de Aankoopprijs van de Objecten is 6% overdrachtsbelasting verschuldigd. Er is over de Aankoopprijs geen Btw verschuldigd.

Makelaarskosten

Rely Vastgoed B.V. is ingeschakeld als makelaar bij de verwerving van beide Objecten. Deze makelaar brengt hiertoe een fixed fee in rekening als vermeld in voormelde tabel.

Finale versie 23 oktober 2015

Notariskosten

De kosten voor het opstellen en het laten passeren van de hypotheek- en de koop- en leveringsakte vallen onder de notariskosten. Notariskantoor Van der Velde & Van der Velde begeleidt de aankoop en de notariële levering van de Objecten.

Initiatiekosten

Dit betreffen de kosten gemaakt door het Fonds bij aanvang van het Fonds en bij aankoop van een nieuw Object. Deze kosten houden verband met (i) de toekenning van Certificaten om de aankoop van een Object te financieren en (ii) de notariële, juridische- en advieskosten aangaande het Fonds.

Adviseurskosten

Bij initiatie van het Fonds en aankoop van een Object worden diverse adviseurs ingeschakeld. Zo wordt bij de prognoses een onderzoeksrapport verstrekt door een extern accountant. Bij acquisities van nieuwe objecten wordt altijd een markt- en vestigingsplaatsonderzoek verricht, een technische due diligence uitgevoerd en een meerjarige onderhoudsbegroting opgesteld. De adviseurskosten bij deze Emissie ten behoeve van Object Hen Haag worden begroot op € 18.900. 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;
- Rechtstaete Vastgoedadvocaten & Belastingadviseurs BV adviseert op het gebied van fiscaliteit;
- Knowledge in Store BV verricht markt- en vestigingsplaatsonderzoek;
- BDO Audit & Assurance BV verstrekt een onderzoeksrapport bij de prognoses;
- BeauVastgoed, Beheer & Onderhoud BV verricht een technische due diligence en stelt een meerjarige onderhoudsbegroting voor Object Haarlem op.
- Bouw- en Adviesburo Barcon BV verricht een technische due diligence en stelt een meerjarige onderhoudsbegroting voor Object Den Haag op.

Taxatiekosten

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

Selectie- en structureringsvergoeding

De Beheerder brengt een selectie- en structureringsvergoeding in rekening voor haar werkzaamheden bij de verwerving van een nieuw object voor het Fonds. De vergoeding bedraagt 3,1% over de Aankoopprijs,

Finale versie 23 oktober 2015

exclusief Btw. De vergoeding is opgebouwd uit 2,1% voor de verrichte selectie- en initiatiewerkzaamheden en het structureren binnen het Fonds en 1,0% voor het risico dat de Beheerder loopt gedurende het aankoopproces van het te verwerven object.

Marketing- en Prospectuskosten

Marketing- en Prospectuskosten hebben betrekking op het schrijven, ontwerpen, produceren en distribueren van het Prospectus, en op alle marketing- en overige ondersteunende activiteiten die nodig zijn om het benodigde vermogen van het Fonds bijeen te brengen. Voor deze Emissie en ieder volgende Emissie rekent de Beheerder het Fonds een vast bedrag van € 10.000 exclusief Btw, per Emissie.

Vergoeding Plaatsingskantoren

De Plaatsingskantoren hebben recht op een vergoeding voor het aanbrengen van Certificaathouders. Wanneer een Certificaathouder via een Plaatsingskantoor wordt aangebracht, ontvangt het desbetreffende Plaatsingskantoor van het Fonds een vergoeding van 3,0% exclusief Btw over de Emissieprijs.

Juridisch advieskosten

Dit zijn juridische en notariële kosten voor de oprichting van het Fonds, Stichting Administratiekantoor Duinweide Fondsen, het uitgeven van Certificaten en de Fondsvoorwaarden. Daarnaast vallen de kosten voor goedkeuring van dit Prospectus door de AFM hieronder. Bij iedere Emissie zal de AFM kosten in rekening brengen voor de goedkeuring van het prospectus voor de betreffende Emissie. Daarnaast zal Zuidbroek Notarissen ons begeleiden in dit goedkeuringstraject. Deze kosten zijn voor deze Emissie begroot op € 31.250

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.

Finale versie 23 oktober 2015

Vermogensstructuur

De vermogensstructuur van het Fonds ziet er per 30 juni 2015 als volgt uit:

VERMOGENSSTRUCTUUR PER 30 JUNI (alle bedragen in €)	
<i>Kortlopende schulden</i>	87.653
Schulden zonder garanties en zekerheden	87.653
<i>Langlopende schulden</i>	1.643.400
Schulden met zekerheden	1.643.400
<i>Eigen vermogen</i>	1.784.104
a. Aandelenkapitaal	100.250
b. Wettelijke reserves	-
c. Overige reserves	1.683.854
<i>Totaal</i>	3.515.157

NETTO SCHULDENLAST (alle bedragen in €)	
a. Banktegoeden	104.389
d. Liquide middelen	104.389
e. Kortlopende vorderingen	-
h. Overige kortlopende schulden	87.653
i. Kortlopende schulden	87.653
j. Netto kortlopende verplichtingen	-16.736
k. Langlopende bankfinancieringen	1.643.400
n. Langlopende verplichtingen	1.643.400
o. Netto schuldenlast	1.626.664

Het huidig geplaatst kapitaal van het Fonds bestaat uit 401 Certificaten, met elk een nominale waarde van € 250. Bij de eerste emissie ten behoeve van de aankoop van Object Haarlem bedroeg de emissieprijs per Certificaat € 5.000. Het nominaal geplaatst aandelen kapitaal van het Fonds bedraagt derhalve momenteel € 100.250 en de agioreserve € 1.904.750 zodat het totaal Eigen vermogen van het Fonds per de datum van dit Prospectus € 2.005.000 bedraagt.

De opbrengst van € 1.920.000 uit deze tweede Emissie wordt tezamen met een Financiering van € 1.589.000 aangewend voor de aankoop van Object Den Haag. Bij de Emissie zijn eenmalige kosten

Finale versie 23 oktober 2015

begrepen die gemaakt worden in verband met structurering van het Fonds, uitgifte van Certificaten en aankoop van het Object Den Haag. De Initiatiekosten zijn begroot op € 225.178.

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

VERMOGENSSTRUCTUUR TOTALE PORTEFEUILLE (alle bedragen in €)				
	Eerste emissie	Tweede emissie	Totaal	
Verkrijgingsprijs Object	3.402.285	3.281.540	6.683.825	
Initiatiekosten	245.154	225.178	470.332	
Kostprijs	3.647.439	3.506.717	7.154.156	
Agioreserve	7.561	2.283	9.844	
Financieringsbehoefte	3.655.000	3.509.000	7.164.000	
Financiering (vreemd vermogen)	1.650.000	1.589.000	3.239.000	45,2%
Eigen vermogen	2.005.000	1.920.000	3.925.000	54,8%

De bedragen als vermeld in de tweede en derde kolom van voormeld overzicht zijn niet gecontroleerd door een accountant.

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

Financiering

Het Eigen vermogen wordt aangevuld met leningen bij Nederlandse of Duitse bank(en). Het Fonds mag 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).

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

Door ING Real Estate Finance is op 1 september 2014 ten behoeve van Object Haarlem een hypothecaire financiering verstrekt van € 1.650.000. Ten behoeve van Object Den Haag zal door ING Real Estate Finance een hypothecaire financiering worden verstrekt van € 1.589.000. In onderstaande tabel zijn de belangrijkste parameters van beide Financieringen opgenomen. De parameters van de Financiering van Object Den Haag zijn een inschatting.

Finale versie 23 oktober 2015

FINANCIERINGEN		
	Financiering I	Financiering II
Financier	ING REF	ING REF
Hoofdsom	€ 1.650.000	€ 1.589.000
Looptijd	1 juli 2019	5 jaar
Rente	3,1% vast	3,4% vast
Aflossing	geen	geen
LTV-convenant	65% bij aanvang, 2% step-down per jaar	65% bij aanvang, 2% step-down per jaar
ICR-convenant	1,75	1,75
Onderpand	Object Haarlem	Object Den Haag

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

De Beheerder streeft ernaar de Financiering geheel aflossingsvrij af te sluiten en pas in het geheel af te lossen aan het einde van de leningovereenkomst. 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 (60%), 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) 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.

Rendementsprognoses

De rendementsprognoses van het Fonds worden onderscheiden in een gemiddeld Direct rendement en een gemiddeld Indirect rendement. Het totaal van beide gemiddelde rendementen geeft het gemiddeld Totaal rendement. Daarnaast wordt een IRR gehanteerd, een calculatiemethode waarbij het geprognosticeerde rendement wordt berekend, rekening houdend met de tijdswaarde van geld (de hoogte en het tijdstip van alle uitgaven en opbrengsten van de belegging). Hierbij wordt uitgegaan, dat op de uitgekeerde som een vergelijkbaar rendement kan worden behaald gedurende de looptijd van de belegging. Het IRR-rendement is een geschikte basis om projecten aan de hand van het te behalen rendement met elkaar te vergelijken.

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

Finale versie 23 oktober 2015

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.

In onderstaand overzicht is het geprognosticeerd Exploitatieresultaat en het Direct rendement weergegeven voor de komende 10 jaar in de situatie dat het Fonds zowel Object Haarlem als Object Den Haag in portefeuille heeft.

GEPROGNOSTICEERD EXPLOITATIERESULTAAT EN DIRECT RENDEMENT TOTALE PORTEFEUILLE (alle bedragen in €)											
		Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Huuropbrengst		457.466	466.616	475.948	485.467	495.176	505.080	515.181	525.485	535.995	546.715
Totale opbrengsten (a)		457.466	466.616	475.948	485.467	495.176	505.080	515.181	525.485	535.995	546.715
Vastgoedbeheer	3,0%	-13.724	-13.998	-14.278	-14.564	-14.855	-15.152	-15.455	-15.765	-16.080	-16.401
Niet verrekenbare B.T.W.		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigenaarslasten	4,7%	-21.564	-21.995	-22.435	-22.884	-23.341	-23.808	-24.284	-24.770	-25.265	-25.771
Onderhoud	3,0%	-13.724	-13.998	-14.278	-14.564	-14.855	-15.152	-15.455	-15.765	-16.080	-16.401
Adviseurs	1,5%	-7.000	-7.140	-7.283	-7.428	-7.577	-7.729	-7.883	-8.041	-8.202	-8.366
Fondsbeheer en fondskosten	6,6%	-30.224	-30.828	-31.445	-32.074	-32.715	-33.370	-34.037	-34.718	-35.412	-36.120
Totale Exploitatiekosten (b)		-86.236	-87.960	-89.720	-91.514	-93.344	-95.211	-97.115	-99.058	-101.039	-103.060
Financieringsrente		-105.176	-105.176	-105.176	-105.176	-138.176	-138.176	-138.176	-165.189	-165.189	-165.189
Jaarlijkse aflossing		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Financieringslasten (c)		-105.176	-105.176	-105.176	-105.176	-138.176	-138.176	-138.176	-165.189	-165.189	-165.189
Exploitatieresultaat (a+b+c)		266.055	273.479	281.052	288.777	263.656	271.693	279.890	261.238	269.767	278.466
Uitkering uit Agioreserve		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Voor uitkering beschikbaar		266.055	273.479	281.052	288.777	263.656	271.693	279.890	261.238	269.767	278.466
Uitkering per Certificaat		339	348	358	368	336	346	357	333	344	355
Direct rendement		6,8%	7,0%	7,2%	7,4%	6,7%	6,9%	7,1%	6,7%	6,9%	7,1%
Gemiddeld direct rendement	7,0%										
Hypotheek saldo aanvang periode		3.239.000	3.239.000	3.239.000	3.239.000	3.239.000	3.239.000	3.239.000	3.239.000	3.239.000	3.239.000
Aflossing		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hypotheek saldo einde periode		3.239.000	3.239.000	3.239.000	3.239.000	3.239.000	3.239.000	3.239.000	3.239.000	3.239.000	3.239.000

Exploitatiekosten

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

Beheervergoeding

Als vergoeding voor het te voeren beheer, zal het Fonds aan de Beheerder een beheervergoeding voldoen. Als jaarlijkse beheervergoeding krijgt de Beheerder 6%, exclusief omzetbelasting (Btw) van de

Finale versie 23 oktober 2015

jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom van de Objecten, bestaande uit 3% voor het Vastgoedbeheer en 3% voor het Fondsbeheer. De beheervergoeding zal worden verhoogd met Btw, dan wel met compensatie voor niet in aftrek te brengen Btw als gevolg van eventueel (eerder in de keten) verrichte vrijgestelde prestaties.

De vergoeding voor het Vastgoedbeheer is voor het dagelijks beheer van de Objecten en bestaat uit het administratief, commercieel en technisch beheer van de Objecten. Dit Vastgoedbeheer is door de Beheerder uitbesteed aan Duinweide Vastgoedmanagement BV.

De vergoeding voor het Fondsbeheer is voor het beheer van het Fonds, de administratie van het Fonds en Administratiekantoor, het bepalen en doen van dividenduitkeringen, het opstellen van een begroting en de conceptjaarrekening, het doen van aangiften omzetbelasting, de periodieke rapportage aan en communicatie met de Certificaathouders, het organiseren en begeleiden van Certificaathoudersvergaderingen, het overleg met de Bewaarder en de onderhandelingen met Financiers.

De werkzaamheden waarvoor de Beheerder voormelde beheervergoeding ontvangt staan omschreven in artikel 3 van de Management- en beheerovereenkomst ("beheertaken"). Daarnaast verricht de Beheerder extra werkzaamheden die niet tot voormelde beheertaken van de Beheerder behoren. Hiervoor ontvangt de Beheerder een vergoeding conform de tarieven zoals vastgelegd in de tarievenkaart van de Beheerder ontvangt. Deze extra werkzaamheden zijn onder meer:

- begeleiding van bijzonder onderhoud aan de Objecten, zoals begeleiding van die onderhouds-, renovatie-, en verbouwings- en investeringsprojecten, die niet zijn begrepen in het planmatige, mutatie of gebudgetteerd onderhoud
- begeleiding van gerechtelijke procedures, waarbij uitgesloten incasso's en kleine huurgeschillen
- het opstellen van een uitgebreide meerjaren onderhoudsbegroting voor de Objecten
- het sluiten van (nieuwe) huurovereenkomsten, alsmede hiermee samenhangende overeenkomsten
- het verzorgen van een marktonderzoek, passantentelling winkelcentrum
- het opstellen van een huishoudelijk reglement
- handelingen die nodig zijn om dreigende ontwikkelingen tegen te gaan of te voorkomen dat er een risico bestaat dat de (toekomstige) huurstream in gevaar komt en er meer dan 3 werkdagen benodigd zijn om dit tegen te gaan

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

Finale versie 23 oktober 2015

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.

Eigenaarlasten

Tot de Exploitatiekosten behoren diverse kostenposten, zoals de onroerende zaakbelasting, precario, bijdragen aan een vereniging van eigenaren, waterschaplasten, rioolrechten en verzekeringspremies. Onroerende zaakbelasting wordt door de gemeente berekend over de door haar getaxeerde waarde van een Object. De Objecten worden verzekerd tegen de meest voorkomende risico's zoals gebruikelijk in de branche. Hiervoor is een uitgebreide gebouwen- en aansprakelijkheidsverzekering afgesloten inclusief dekking voor brand-, storm en waterschade. In geval van schade heeft het Fonds een eigen risico. De kosten voor een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering voor het bestuur van de Beheerder vallen ook onder de eigenaarlasten. Op basis van ervaringscijfers zijn de eigenaarlasten begroot op 3,5% van de Bruto huuropbrengsten.

Adviseurs

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

Onderhoud

De jaarlijkse onderhoudskosten van de Objecten worden berekend op basis van een gedetailleerde meerjarige onderhoudsbegroting, opgesteld door een bouw- en adviesbureau. De verwachte onderhoudsbedragen komen als een dotatie 'onderhoudsvoorziening' ten laste van het jaarresultaat van het Fonds. Hieruit worden de feitelijke kosten voldaan. Het restant van de voorziening wordt, indien deze aanwezig is, aan het einde van het Fonds verrekend bij de uitkering. In het rendementsmodel is op basis van ervaringscijfers rekening gehouden met een dotatie van de huuropbrengsten.

Fondskosten

De Fondskosten zijn alle externe kosten die worden gemaakt ten behoeve van het Fonds en deze worden doorberekend aan het Fonds. Tot deze Fondskosten worden bijvoorbeeld gerekend de jaarlijkse kosten van de Bewaarder, Beleggingscommissie, kosten voor het doorlopend toezicht van de AFM, bankkosten en kosten voor de Kamer van Koophandel.

Financieringsrente

Over de opgenomen hypothecaire leningen moet rente worden betaald. De hypothecaire lening zal voor een periode van vijf tot tien jaar worden afgesloten tegen een vaste of variabele rente. In het rendementsmodel is rekening gehouden met een gemiddelde vaste rente van 3,26% (3,1% voor Object Haarlem en 3,4% voor Object Den Haag) gedurende de eerste vijf jaar en van 5,10% vanaf het zesde jaar na ingangsdatum van de Financiering.

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

Finale versie 23 oktober 2015

inflatiecijfer voor 2013 was 2,5%, dat voor 2014 was 1,0%. In het Prospectus wordt gerekend met gemiddelde indexatie van 1,90%. Dit ligt in lijn met de streefnorm van de Europese Centrale Bank van 2,0% per jaar, en het dertigjarig gemiddelde (1985-2014) dat volgens het CBS 2,0% bedroeg. De gekozen indexeringsvoet wordt eveneens op de exploitatiekosten toegepast.

INDEXERING	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Verwachte CPI	0,69%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Verkoopprognose

Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd. De beleggingsperiode voor een Object is afhankelijk van het optimale moment van verkoop van een Object, maar zal naar verwachting tussen de vijf en tien jaar liggen. Er is echter geen beleid vastgesteld dat de objecten na een bepaalde tijd dienen te worden verkocht. Om toch een indruk te kunnen verschaffen wordt in deze paragraaf een verkoopprognose gegeven, inhoudende dat beide Objecten na 10 jaar worden verkocht.

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

GEPROGNOSTICEERD VERKOOPRESULTAAT TOTALE PORTEFEUILLE (alle bedragen in €)	
Verkoopprijs	7.588.942
Kostprijs (Fondsinvestering)	-7.154.156
Bruto-verkoopresultaat	434.786
Verkoopkosten	-113.834
Netto-verkoopresultaat	320.952
Performance fee	-80.238
Verkoopresultaat na Performance fee	240.714

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

Verkoopprijs

De verkoopprijs van een Object is afhankelijk van meerdere factoren. Zo spelen de economische situatie, de rente, de huurontwikkelingen, de inflatie, de omstandigheden van de vastgoedmarkt, de veranderingen in het supermarktlandschap en de ontwikkeling van de locatie van het Object een grote rol. Het is niet eenvoudig om het toekomstige verloop van deze factoren in te schatten en een betrouwbare verkooppraming te maken. De geprognosticeerde verkoopprijs van een Object is bepaald op basis van een bruto-aanvangsrendement (BAR) van 7,2%, waarbij een jaarlijkse indexering van de huuropbrengst is meegenomen. De geprognosticeerde BAR ten tijde van verkoop is gelijk aan de BAR ten tijde van aankoop.

Verkoopkosten

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

Finale versie 23 oktober 2015

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

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

Performance fee

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

IRR

In onderstaande tabel is de verkoopprognose op uitkeringsbasis weergegeven. In deze prognose zijn dezelfde aannames gemaakt als bij de andere rendementsberekeningen in deze paragraaf.

GEPROGNOSTICEERDE EINDUITKERING TOTALE PORTEFEUILLE (alle bedragen)	
Verkoopprijs	7.588.942
Performance fee	-80.238
Verkoopkosten	-113.834
Restschuld Financiering	-3.239.000
Oorspronkelijke inleg Certificaathouders	-3.925.000
Netto kasstroom uit verkoop	230.870
Netto kasstroom uit verkoop per Certificaat	294

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 'Geprognostiseerd Exploitatieresultaat en Direct rendement'.

GEPROGNOSTICEERDE KASSTROOM TOTALE PORTEFEUILLE (alle bedragen in €)											
	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	
Uitkering direct rendement	265.712	273.130	280.696	288.414	263.286	271.315	279.505	260.845	269.366	278.057	
Oorspronkelijke inleg Certificaathouders	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.925.000
Netto kasstroom uit verkoop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	230.870
Beschikbaar voor uitkering	265.712	273.130	280.696	288.414	263.286	271.315	279.505	260.845	269.366	278.057	
Kasstroom per Participatie	-5.000	338	348	358	367	335	346	356	332	343	5.648
Cumulatieve kasstroom per Participatie	-5.000	-4.662	-4.314	-3.956	-3.589	-3.253	-2.908	-2.552	-2.219	-1.876	3.772
IRR	7,4%										

Finale versie 23 oktober 2015

Scenarioanalyses

De rendementsprognose is met de grootste zorgvuldigheid vastgesteld op basis van aannames die per de datum van dit Prospectus reëel worden verondersteld. Om een indruk te geven van de wijze waarop het Rendement (Direct rendement, Indirect rendement en Totaal rendement) afhankelijk is van enkele belangrijke aannames, wordt de invloed van veranderde omstandigheden hieronder weergegeven over een looptijd van 10 jaar.

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

- (i) de verkrijging van de Objecten, de Aankoopkosten, de makelaarskosten, de notariskosten;
- (ii) de Initiatiekosten, de adviseurskosten, taxatiekosten, Selectie- en structureringsvergoeding, marketing- en prospectuskosten, vergoeding Plaatsingskantoren, oprichtingskosten en de Financieringskosten;
- (iii) de exploitatie van de Objecten, de huuropbrengst, de kosten van leegstand, de vergoeding voor het vastgoedbeheer, eigenaarslasten (voor zover dat betreft de bijdragen aan de vereniging van eigenaren en de verzekeringspremies), kosten van onderhoud, adviseurskosten, de hypothecaire rente en de overige kosten; en
- (iv) de verkoop van de Objecten, de verkoopprijs, de Verkoopkosten en de Performance Fee.

Daartegenover staan factoren waarop de Beheerder geen enkele invloed kan uitoefenen. Dat betreffen factoren die van overheidswege worden bepaald of anderszins buiten de invloedssfeer van de Beheerder liggen, zoals wijzigingen in wet- en regelgeving, de solvabiliteit van de huurders (die tot huurderving of zelfs leegstand kan leiden), ontwikkelingen op de financiële markten (die gevolgen kunnen hebben voor de hoogte van de hypothecaire rente en/of de commerciële opslag en/of de liquiditeitsopslag die een hypothecaire financier bovenop de hypothecaire rente in rekening kan brengen), economische ontwikkelingen, inflatie (waarop de indexering van de huurprijzen is gebaseerd en derhalve in belangrijke mate bepalend is voor de huur- en verkoopopbrengsten van de Objecten en waarvan tevens het niveau van de kosten die het Fonds zal maken van afhankelijk is), belastingen (zoals, met betrekking tot de verkrijging van de Objecten, de overdrachtsbelasting, en met betrekking tot de exploitatie van de Objecten, de niet verrekenbare BTW en de eigenaarslasten (voor zover dat betreft de onroerende zaak belasting, precario, waterschapslasten, en rioolrechten)).

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

Financieringsrente

In de prognose van het Fonds wordt een financieringsrente van 3,26% aangehouden (gewogen gemiddelde over de Objecten) voor de eerste vijf jaar; een rentepercentage dat op het moment van schrijven van het Prospectus circa 3,25% is. Voor de overige vijf jaar wordt in de prognose voorzichtigheidshalve een financieringsrente van 5,10% aangehouden. In de tabel 'Financieringsrente' staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij verschillende financieringsrentes voor de

Finale versie 23 oktober 2015

resterende vijf jaar, waarbij er in de berekening van wordt uitgegaan dat de condities van de Financiering gelijk blijven over de beleggingsperiode van tien jaar.

FINANCIERINGSRENTE TOTALE PORTEFEUILLE					
	Financieringsrente (jaar 1-5)	Financieringsrente (jaar 5-10)	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaal rendement
Financieringsrente lager dan prognose	3,26%	4,6%	7,3%	0,6%	7,9%
Financieringsrente in prognose	3,26%	5,1%	7,1%	0,6%	7,7%
Financieringsrente hoger dan prognose	3,26%	5,6%	6,9%	0,6%	7,5%

Inflatie

In de tabel 'Inflatie' staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij verschillende inflatiepercentages. Het dertigjarig gemiddelde van (1985-2014) volgens het CBS bedroeg 2,0% per jaar.

INFLATIE TOTALE PORTEFEUILLE				
	Gemiddeld inflatiepercentage	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaal rendement
Inflatie hoger dan prognose	2,32%	7,4%	1,3%	8,6%
Inflatie in prognose (zie tabel Indexering)	1,87%	7,1%	0,6%	7,7%
Inflatie lager dan prognose	1,42%	6,9%	0,0%	6,9%

Verkoop

De tabel 'Verkoopprijs' toont een overzicht van de geprognosticeerde rendementen na tien jaar vanaf heden, bij verschillende verkoopprijzen (omgerekend naar BAR). De verkoop-BAR van 7,2% die in dit Prospectus wordt gebruikt, komt overeen met de aankoop-BAR van Object Haarlem¹⁰ en Object Den Haag¹¹. Hierbij zijn we uitgegaan van het feit dat de theoretische bruto huuropbrengsten jaarlijks geïndexeerd worden, zoals dit ook contractueel met de huurders is overeengekomen.

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

Uitkeringsfrequentie

Periodieke rendementsuitkering

Ieder kwartaal zal er - uitgaande van voldoende liquiditeiten - een interim-dividend worden uitgekeerd aan de Certificaathouders. Voorafgaand aan ieder jaar wordt het dividendbeleid voor het komende jaar vastgesteld door de Beheerder. Het dividendbeleid dient te worden beoordeeld en goedgekeurd door de Beleggingscommissie. Voor het tweede boekjaar (2015/2016) is het interim-dividend vastgesteld op 300

¹⁰ Aankoop BAR Object Haarlem (2014): 232.390 huur / 3.175.000 aankoopprijs

¹¹ Aankoop BAR Object Den Haag: 222.095 huur / 3.131.540 aankoopprijs

Finale versie 23 oktober 2015

euro bruto per Certificaat (overeenkomend met 6,0% van de Intrinsieke waarde bij van aanvang van het Fonds.

Slotdividend

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

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.

9 Fiscale aspecten

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.

Dit hoofdstuk is opgesteld in opdracht van en gericht aan de Initiatiefnemer en wordt beheerst door de algemene voorwaarden van RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV.

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 gehouden door het Administratiekantoor. Het Administratiekantoor wordt voor de vennootschapsbelasting en dividendbelasting aangemerkt als een fiscaal transparant (dat wil zeggen: niet belastingplichtig) lichaam.

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

Fiscale positie van het Fonds

Vennootschapsbelasting

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

a) Beleggen van vermogen:

Het statutaire doel en de feitelijke werkzaamheden van het Fonds dienen te bestaan in het beleggen van vermogen.

b) Financieringslimiet:

Maximaal 60% van de fiscale boekwaarde van de Objecten en maximaal 20% van de fiscale boekwaarde van de overige beleggingen mogen door het aangaan van schulden zijn gefinancierd.

c) Aandeelhouderseisen:

Finale versie 23 oktober 2015

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 voor 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, dat 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 € 200.000,- en 25% over het meerdere (cijfers: 2015). 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%.

Finale versie 23 oktober 2015

Dividendbelasting

Het Fonds dient in beginsel 15% (2015) 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.

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 6% voor overige onroerende zaken en wordt berekend over de waarde in het economische verkeer van het verkregen vastgoed of de hogere koopsom.

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 onroerend zaaklichaam is 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 onroerende zaken en tegelijkertijd ten minste 30% van de bezittingen bestaan of hebben bestaan uit in Nederland gelegen 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 (NB: er geldt een termijn van zesendertig maanden indien de vorige verkrijging plaatsvond tussen 31 augustus 2012 en 1 januari 2015).

Omzetbelasting

De verhuur van de Objecten door het Fonds zal gezien de aard van de te verwerven onroerende zaken nagenoeg geheel belast met Btw zijn. Daardoor kan het Fonds de aan haar in rekening te brengen Btw, voor zover gerelateerd aan het Btw belaste prestaties (belaste verhuur), naar verwachting 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

Finale versie 23 oktober 2015

de Btw op aan het Fonds verleende diensten. De meeste diensten die aan het Fonds zullen worden verleend zijn belast met 21% Btw.

Fiscale positie van particuliere Certificaathouders

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 52% (cijfers: 2015).

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: 2015). 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.

Inkomstenbelasting: Box 3 inkomen

Voor particuliere Certificaathouders die de (inkomsten uit) Certificaten niet tot hun Box 1 en Box 2 inkomen dienen te rekenen geldt dat de Certificaten onderdeel vormen van de in Box 3 aan te geven bezittingen welke inkomen uit sparen en beleggen genereren. Het inkomen uit sparen en beleggen wordt forfaitair gesteld op 4% van de netto vermogensgrondslag (bezittingen minus schulden in box 3) per begin van het betreffende kalenderjaar. Het forfaitaire rendement van 4% wordt belast naar het tarief van 30% (cijfers: 2015), zodat de jaarlijkse belastingdruk 1,2% bedraagt. Een deel van het vermogen is vrijgesteld. Dit heffingsvrij vermogen bedraagt € 21.330,- (cijfers: 2015) per persoon. Voor fiscale partners geldt een vrijstelling van € 42.660,- (cijfers: 2015).

Dividendbelasting

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

Schenk- en erfbelasting

Er is schenk- en erfbelasting verschuldigd ter zake van een schenking respectievelijk nalatenschap van Certificaten indien de schenker respectievelijk de overledene die de Certificaten in bezit heeft of had in Nederland woonachtig is of was, dan wel geacht wordt of werd te zijn. De hoogte van het belastingtarief is tussen de 10% en 20% voor partners en kinderen, tussen de 18% en 36% voor kleinkinderen en achterkleinkinderen en tussen de 30% en 40% in alle overige gevallen, behoudens de toepassing van vrijstellingen. De genoemde tarieven gelden voor 2014.

Finale versie 23 oktober 2015

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.

Fiscale positie van vennootschapsbelastingplichtige Certificaathouders

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.

Dividendbelasting

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

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.

Amsterdam, 26 oktober 2015

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV

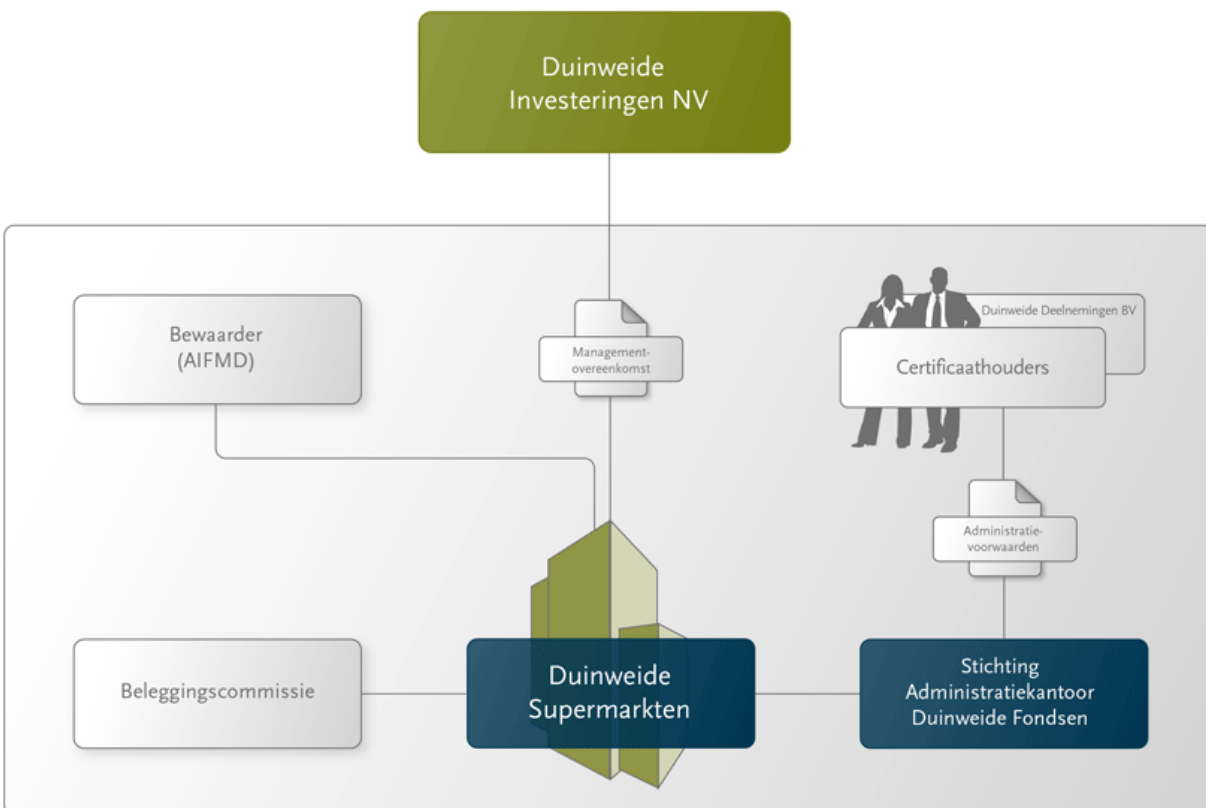
mr L.A. van Dijk

mr L.M.T. Borkes MRE

10 Juridische aspecten en structuur

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 Supermarkten B.V. Het Fonds is door de Beheerder opgericht op 22 augustus 2014 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 61300217. 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.

Finale versie 23 oktober 2015

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:

- (i) uitgifte van aandelen in het kapitaal van het Fonds aan het Administratiekantoor en gelijktijdige toekenning van Certificaten;
- (ii) verkoop van ingekochte Certificaten door het Fonds; of
- (iii) tot verkoop van Certificaten die de Beheerder 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 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 van de afgelopen twaalf maanden 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.

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 risicobeheer 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;

Finale versie 23 oktober 2015

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

Aandelenkapitaal

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

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

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

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.

Administratiekantoor

Alle aandelen in het Fonds worden gehouden door Stichting Administratiekantoor Duinweide Fondsen, 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 16 oktober 2014. Het Administratiekantoor is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 61692093. 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

Finale versie 23 oktober 2015

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.

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:

- a. 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 Statuten kunnen gewijzigd worden op grond van een besluit van de algemene vergadering. Het Administratiekantoor oefent alle aan de geadmistrateerde aandelen verbonden rechten uit in de algemene vergadering. Het op de geadmistrateerde 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.

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

Finale versie 23 oktober 2015

Certificaathoudersvergadering worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen. Elk Certificaat geeft recht op één (1) stem in de Certificaathoudersvergadering.

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

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

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

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.

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 2015 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 supermarktbranche benoemen als lid van de Beleggingscommissie. Met deze benoeming wil de Beheerder waarborgen dat inhoudelijke expertise is vertegenwoordigd in de Beleggingscommissie in het belang van de doelstelling van het Fonds.

Finale versie 23 oktober 2015

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 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 beoordeling en goedkeuring van aankoop en verkoop van Objecten;
- b. de beoordeling en goedkeuring van de jaarlijkse begroting van het Fonds;
- c. de beoordeling en goedkeuring van investeringen door het Fonds die niet zijn opgenomen in de jaarlijkse begroting van het Fonds en die meer dan € 50.000 bedragen;
- d. de beoordeling en goedkeuring van het dividendbeleid van het Fonds;
- e. het wijzigen van het Beleggingskader op voordracht van de Beheerder;
- f. 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.

De Bewaarder

De Beheerder heeft TMF Depositary NV 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. TMF Depositary NV is een naamloze vennootschap naar Nederlands recht en is statutair gevestigd aan de Herikerbergweg 238 , 1101 CM te Amsterdam. De Bewaarder is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 58338403.

Taken Bewaarder

Met inachtneming van de bepalingen van voormelde overeenkomst en het bepaalde in de Wft zorgt de Bewaarder onder andere voor onderstaande handelingen:

- Het toezien op het ontvangen van verplichte stortingen door Certificaathouders op de gewezen bankrekening(en) van het Fonds;
- Toezien op het doen van (interim) dividenduitkeringen aan de Certificaathouders ingevolge de Fondsvoorwaarden en het controleren van de beheervergoedingen;
- Het erop toezien dat de uitgifte, verkoop en verhandeling van Certificaten in het Fonds gebeuren in overeenstemming met de regels van het Fonds;

Finale versie 23 oktober 2015

- Het achteraf vaststellen dat de beleggingstransacties, zoals uitgevoerd door de Beheerder, waaronder met name begrepen de aan- en verkoop van Objecten, passen in het Beleggingskader van het Fonds ;
- Erop toezien dat het beheer van het Fonds volgens de begroting verloopt;
- Toezien dat de berekening van de Intrinsieke waarde van het Fonds in overeenstemming is met de vastgelegde waarderingsregels;
- Het erop toezien dat na beschikking van een of meerdere Object(en) betaling aan het Fonds geschiedt binnen de gestelde termijn;
- Het bewaken van de relevante cash flows van het Fonds, het identificeren van onregelmatigheden en het in overeenstemming brengen van de administratie van het Fonds. Ter controle van de Objecten zal het register van de Bewaarder jaarlijks door een onafhankelijke derde worden gecontroleerd en in overeenstemming worden gebracht met de administratie van het Fonds.

Aansprakelijkheid Bewaarder

Naar Nederlands recht is de Bewaarder jegens het Fonds aansprakelijk voor de door het Fonds geleden schade voor zover de schade het gevolg is van verwijtbare niet-nakoming of gebrekkige nakoming van zijn verplichtingen, ook wanneer de Bewaarder de bij hem in bewaring gegeven activa geheel of ten dele aan een derde heeft toevertrouwd.

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 € 250. 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.

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 zijn wel verhandelbaar.

Certificaten kunnen met goedkeuring van de Beheerder worden overgedragen overeenkomstig de blokkeringsregeling als vermeld in de Statuten. De Beheerder zal geen 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 Certifica(a)t(en) tot gevolg zal hebben dat de

Finale versie 23 oktober 2015

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 zijn in voormelde blokkeringsregeling ook nadere eisen gesteld die samenhangen met het behoud van de FBI-status. De verkoper en koper dienen zich voort 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. Levering van Certificaten gebeurt middels een onderhandse akte waarbij partijen gebruik dienen te maken van het format van de onderhandse akte zoals opgenomen in de E-room.

Duinweide Deelnemingen zal in beginsel bereid zijn om gedurende de looptijd van het Fonds maximaal zoveel Certificaten te verwerven die tezamen een waarde vertegenwoordigen van EUR 1 miljoen, indien (i) bij een Emissie sprake is van onderinschrijving en derhalve niet alle aangeboden Certificaten kunnen worden geplaatst of (ii) een Certificaathouder diens Certificaten wenst te verkopen en geen koper kan vinden. Duinweide Deelnemingen zal de Certificaten in het geval er sprake is van onderinschrijving bij een Emissie afnemen tegen de dan geldende Handelskoers. Indien Duinweide Deelnemingen Certificaten overneemt van een Certificaathouder betaalt zij daarvoor de dan geldende Handelskoers met een afslag van 4%. Duinweide Deelnemingen zal vervolgens de door haar gehouden Certificaten weer proberen door te verkopen tegen de dan geldende Handelskoers.

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 2015 en zoals vermeld in het door de accountant gecontroleerde Jaarverslag bedraagt € 4.119.

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

Finale versie 23 oktober 2015

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).

Toekomstige emissie

Indien de Beheerder in lijn met de groeidoelstelling van het Fonds nieuwe objecten ten behoeve van het Fonds aankoopt, zullen nieuwe Emissies volgen. 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.

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. Voor deze drempel van ten minste 20 Certificaten is gekozen omdat deze groep van Certificaathouders meer belangen heeft dan alleen een financieel beleggingsdoel, bijvoorbeeld door belang te hebben bij een bepaalde vestigingsplaats of actief te zijn als supermarktexploitant, en de Beheerder derhalve intensiever overleg wenst met deze Certificaathouders.

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.

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 2015. Over het eerste verkorte boekjaar, dat liep van 22 augustus 2014 (de dag van oprichting van het Fonds) tot en met 30 juni 2015, 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

Finale versie 23 oktober 2015

uiterlijk vijf maanden na sluiting van het boekjaar van het Fonds in de E-room 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 de E-room.

Na het einde van het eerste boekjaar (30 juni 2015) tot de datum van dit Prospectus heeft er zich geen wijziging van betekenis plaatsgevonden in de financiële- of handelspositie van het Fonds.

Informatieverstrekking

Het Fonds verschaft ieder halfjaar in de E-room op de Website informatie aan de (potentiële) Certificaathouders over de financiële en operationele voortgang van het Fonds. Op moment dat Certificaathouders toetreden tot het Fonds ontvangen zij van de Beheerder de inlogcodes voor de E-room. Potentiële Certificaathouders ontvangen op verzoek een tijdelijke inlogcode van de Beheerder voor inzage in de E-room.

Bij de Beheerder of in de E-room op de Website liggen de meest recente versies van de volgende documenten ter inzage:

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

Een (potentiële) Certificaathouder kan kopieën van deze documenten op verzoek kosteloos ontvangen. De Beheerder verstrekt op verzoek van een ieder de gegevens omtrent de Beheerder, het Fonds en de Bewaarder, die ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen. Certificaathouders worden via de E-room op de website www.duinweide.nl op de hoogte gebracht van de dividenduitkeringen.

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.

Finale versie 23 oktober 2015

Accountant

BDO Assurance & Audit 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.

Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden

De Fondsvoorwaarden bestaan uit:

- i. de Administratievoorwaarden;
- ii. de Statuten;
- iii. 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 geadmireerde 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

Finale versie 23 oktober 2015

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.

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.

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.

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.

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.

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 waardebeoordeling door een onafhankelijke taxateur ten grondslag liggen. Daarnaast dient iedere aan- of verkoop te worden goedgekeurd door 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 35% aandelenbelang houdt. Beheerder betaalt aan Duinweide Vastgoedmanagement hiervoor een marktconforme, vooraf vastgestelde, vergoeding van 4% over de door de vastgoedbeheerder aan de huurders gefactureerde huur.

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. De Beheerder betaalt aan FTAC hiervoor een marktconforme, vooraf vastgestelde, vergoeding van 3% van het geplaatste vermogen.

De Beheerder beheert ook de beleggingsinstellingen: Boschwijck Vastgoed CV, Borghwijck Vastgoed CV, Parkwijck Vastgoed CV, Sonnewijck Vastgoed CV en Elswijck Vastgoed BV. Daarnaast treedt Duinweide I Investerings NV op als Beheerder van Groenewijck Vastgoed CV en Hooghwijck 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 supermarktobject aangeboden krijgt, dat behalve binnen het beleggingsbeleid van het Fonds ook in aanmerking komt voor verwerving door andere door de Beheerder beheerde of te beheren beleggingsinstellingen.

Finale versie 23 oktober 2015

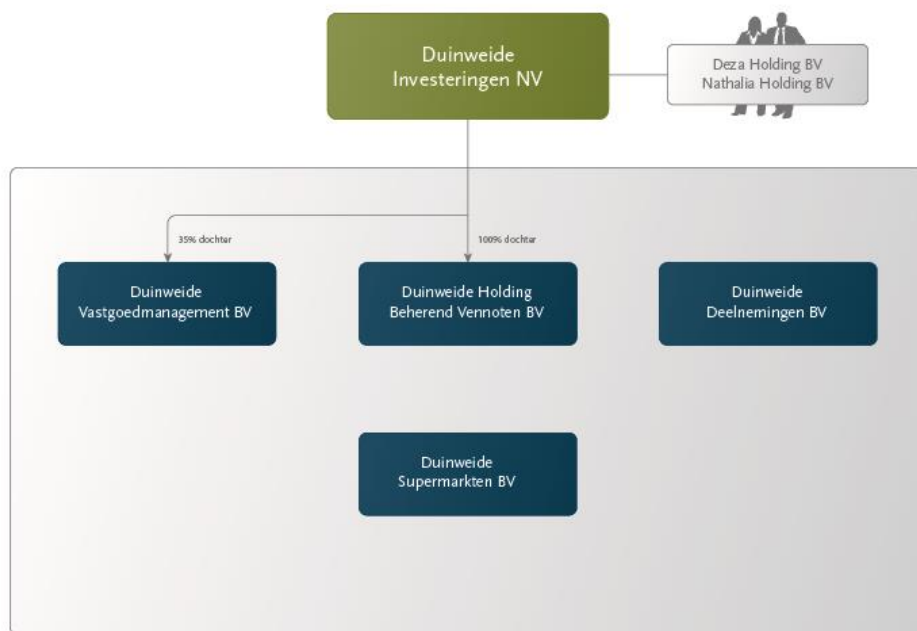
Voor zover bekend bestaan er geen andere (potentiële) belangenconflicten tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten van de Beheerder, of haar bestuurs-, leidinggevende en bedrijfsleiding, en anderzijds het Fonds. In het geval zich met betrekking tot een transactie of het aangaan van verplichtingen 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 toezichhoudende organen en bedrijfsleiding, is in dat verband de voorafgaande toestemming van de Beleggingscommissie vereist.

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.

11 Over Duinweide

Lacko Benedek, Anja van der Toorn en Jeroen Nathalia vormen samen (indirect) de directie van de Beheerder. Allen 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.



Lacko E.P. Benedek (1955)

Lacko Benedek is geboren in Den Haag en heeft na een paar jaar studeren (studie niet afgerond) 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 120 miljoen euro omzet heeft en exporteert naar meer dan 100 landen. Samen met zijn vrouw, projectontwikkelaar Anja van der Toorn, heeft hij Deza Vastgoed BV opgericht, een particuliere vastgoed investerings- en beleggingsgroep. Deza Vastgoed BV heeft door de jaren heen een aanzienlijk portfolio opgebouwd met verschillende projecten, die variëren van buurtwinkelcentra tot monumentale kantoor- en winkelpanden.

Finale versie 23 oktober 2015

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

Drs. ing. Jeroen S. Nathalia (1970)

Na zijn HTS-studie heeft Jeroen Nathalia bedrijfskunde gestudeerd aan de Erasmus Universiteit in Rotterdam, beide studies zijn succesvol afgerond. Tijdens deze studie is hij in de jaren negentig een automatiseringsbedrijf gestart dat hij na enkele jaren heeft verkocht. Vervolgens werkte hij wereldwijd als adviseur in performance management voor verschillende grote organisaties, zoals PWC, Heineken, 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., Duinweide I Investerings NV c.s., Top Dimension Architects Europe BV, Nathalia Holding BV en Stichting Satu Persatu.

Anja 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 directeur groot aandeelhouder van Deza Vastgoed BV.

Mevrouw Van der Toorn is enig aandeelhouder en bestuurder van Van der Toorn Holding BV, daarnaast is zij middellijk bestuurder en aandeelhouder van Duinweide Investerings NV (de Beheerder) c.s., Duinweide I Investerings NV c.s., Deza Vastgoed BV c.s., Deza Holding BV c.s., Stichting Ambachtsgaarde Vooruit! en Stichting Beheer Derdengelden BeBozzz.

De directieleden van de Beheerder, Lacko Benedek, Anja van der Toorn en Jeroen Nathalia, 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 de Beheerder. 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.

Finale versie 23 oktober 2015

Over Duinweide Investerings NV (de Beheerder)

De directie over Duinweide Investerings NV wordt gevoerd door Deza Holding BV en Nathalia Holding BV. 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.

De Beheerder heeft naast de belangen in FTAC en Duinweide Vastgoedmanagement BV, zoals omschreven in Hoofdstuk 10 van dit Prospectus, ook een 100% belang in Duinweide Participaties BV en Duinweide Holding Beherend Vennoten BV. Onder Duinweide Holding Beherend Vennoten BV vallen de entiteiten die optreden als beherend vennoot van de CV's die Duinweide beheert. Duinweide Participaties BV is de entiteit waarmee Duinweide zelf mee participeert in haar fondsen, dit doet zij ook middels Duinweide Deelnemingen BV, waarin beide aandeelhouders van de Beheerder een 50% een belang hebben.

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 BV. Zij zal namens en onder verantwoordelijkheid van Duinweide Investerings NV het Vastgoedbeheer uitvoeren. Duinweide Vastgoedmanagement BV heeft reeds voor circa 150 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.

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.

Eerder behaalde successen

Zoals gezegd heeft de directie van Duinweide Investerings NV meer dan 40 jaar aan kennis en ervaring in het beleggen van vastgoed. Van een omvangrijke portefeuille in Amsterdam en Den Haag tot objecten verspreid over het hele land. Duinweide Supermarkten is het eerste groeifonds van de Beheerder. Hiervoor zijn zeven fondsen, genaamd Groenewijck Vastgoed CV, Hooghwijck Vastgoed CV (Duinweide I Investerings NV), Boschwijck Vastgoed CV, Borghwijck Vastgoed CV, Parkwijck Vastgoed CV, Sonnewijck Vastgoed CV en Elswijck Vastgoed BV (Duinweide Investerings NV) met succes geplaatst. De resultaten

Finale versie 23 oktober 2015

van al deze fondsen is conform de in de informatiememorandi weergegeven prognoses of zelfs licht hoger. Daarnaast is de liquiditeitsreserve voor alle deze fondsen hoger dan in de oorspronkelijke prognoses weergegeven.

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. De Beheerder draagt zorg voor de waarborgsom dat benodigd is voor de aankoop van een object en neemt (met Duinweide Deelnemingen BV) eventueel de Certificaten af in het geval de Emissie nog niet is afgerond. Hiermee is de Beheerder beter in staat het juiste vastgoed te vinden en tegen een gunstige Aankoopprijs te verwerven doordat de Beheerder minder voorbehouden hoeft te stellen tijdens het onderhandelingsproces.

Beheer en onderhoud

Een vaak onderschatte rol vormt het beheer van vastgoed. De Beheerder heeft daarin een belangrijke en duidelijke beslissing genomen, namelijk door het technisch, financieel en commercieel beheer via Duinweide Vastgoedmanagement BV te doen uitvoeren en niet uit te besteden aan derden.

Direct contact met huurders, een goede service bieden en samen werken aan een goede en prettige verstandhouding, dat werkt het beste om tevreden huurders te krijgen en te behouden. Daarnaast is het belangrijk dat de Beheerder precies weet wat speelt in de markt en in de winkelcentra of –gebieden waarin onze fondsen beleggen. Door het beheer in eigen hand te houden, weet de Beheerder wat er leeft en kan indien nodig daadkrachtig worden opgetreden.

Op de lange termijn draagt dit positief bij aan de tevredenheid, mix van huurders en uitstraling van de winkels en winkelcentra en uiteindelijk meer waarde maximalisatie van het vastgoed.

Technisch beheer

De kernactiviteit van het technisch beheer is het verzorgen van de facilitaire dienstverlening aan huurders. Naast het uitvoeren van regulier of dagelijks onderhoud worden eventuele aanvullende diensten met betrekking tot het vastgoed geregeld, zoals beveiliging, onderhoudscontracten en de schoonmaak van zowel de binnen- als de buitenkant van het pand. Het onderhoud en het servicekostenpakket moeten gericht zijn op verbetering van de kwaliteit van het vastgoed en de tevredenheid van de huurders.

Financieel beheer

Een belangrijk onderdeel van het financieel beheer is huurincasso. De Beheerder gebruikt een modern vastgoedbeheersysteem voor facturering, automatische incasso en huurprijsindexering. De Beheerder besteedt veel aandacht aan huurders met betalingsachterstanden en draagt er zorg voor dat de exploitatiefacturen worden gecontroleerd en betaald. Per kwartaal vindt er een (interim)dividenduitkering plaats van het Fonds aan de Certificaathouders. Het Fonds staat onder controle van de Bewaarder die toezicht houdt op diverse geldstromen binnen het Fonds.

Finale versie 23 oktober 2015

Commercieel beheer

Het commerciële vastgoedbeheer houdt de Beheerder geheel in eigen hand en wordt uitgevoerd door een vastgoedmanager. Deze zorgt ervoor dat er een zo hoog mogelijk rendement wordt gerealiseerd. Enerzijds door de vrijgekomen winkelruimtes zo veel mogelijk aansluitend te verhuren en anderzijds het huurprijsniveau regelmatig aan de markt te toetsen en waar mogelijk aan te passen.

12 Waarderingsgrondslagen

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.

Grondslagen voor de waardering van Fondsactiva en Fondspassiva

Vastgoedbeleggingen

De Objecten worden op het moment van aankoop opgenomen tegen de Verkrijgingsprijs tot aan de eerste rapporteringsdatum nadat het Object is aangeschaft, vanaf welke datum de reële waarde van het Object wordt toegepast.

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

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

De reële waarde wordt gebaseerd op de marktwaarde (kosten koper, dus gecorrigeerd voor overdrachtsbelasting, notariskosten en makelaarskosten), dat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een Object op de betreffende waarderingdatum 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 de hiervoor vermelde interne waarderingmethode (DCF methode) bepaald. De Objecten worden minimaal eens per drie jaar getaxeed door een externe taxateur, of vaker indien- en voor zover dit door regelgeving wordt verlangd.

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

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

Finale versie 23 oktober 2015

in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

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. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

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.

Grondslagen voor resultaatbepaling

Resultaatbepaling

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

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

Huuropbrengsten

Huuropbrengsten zijn de in de verslagperiode in rekening gebrachte huren gecorrigeerd met aanpassingen inzake huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives. Huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives worden verdisconteerd over de gehele looptijd van het huurcontract waarop zij betrekking hebben.

Financiële baten en lasten

De rentebaten en -lasten betreffen de op de verslagperiode betrekking hebbende renteopbrengsten en -lasten van uitgegeven en ontvangen leningen.

Finale versie 23 oktober 2015

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.

Finale versie 23 oktober 2015

13 Gegevens betrokken partijen

Beheerder

Duinweide Investerings NV

Henry Dunantweg 15

2402 NM Alphen aan den Rijn

Telefoon: 088 – 222 0 222

Fax: 088 – 222 0 223

Duinweide Deelnemingen BV

Henry Dunantweg 15

2402 NM Alphen aan den Rijn

Telefoon: 088 – 222 0 222

Fax: 088 – 222 0 223

Bewaarder

TMF Depositary NV

Herikerbergweg 238

1101 CM Amsterdam

Telefoon: 020 – 575 5600

Fiscaal adviseur

Rechtstaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV

Emmaplein 5

Postbus 75638

1070 AP Amsterdam

Telefoon: 020 – 573 0360

Fax: 020 – 570 96 70

Finale versie 23 oktober 2015

Accountant

BDO Audit & Assurance BV

Laan der Verenigde Naties 65

3316 AK Dordrecht

Telefoon: 078 - 632 34 00

Fax: 078 - 632 34 99

Financier

ING Bank NV (Real Estate Finance)

Amstelplein 1

1096 HA Amsterdam

Juridisch Adviseur van de Beheerder

Zuidbroek Notarissen

Koningslaan 35

1075 AB Amsterdam

Telefoon: 020 – 21 82 888

Notaris

Van de Velde & Van de Velde Notarissen

Groot Hertoginnelaan 32a

2517 EG Den Haag

Telefoon: 070 – 346 95 02

Vastgoedmanagement

Duinweide Vastgoedmanagement BV

Finale versie 23 oktober 2015

Henry Dunantweg 15

2402 NM Alphen aan den Rijn

Telefoon: 0172 – 74 26 55

Fax: 0172 – 74 11 44

Technisch- en bouwkundig adviseurs

Object Haarlem

BeauVastgoed, Beheer & Onderhoud BV

Henry Dunantweg 15

2402 NM Alphen aan den Rijn

Telefoon: 0172-74 26 55

Object Den Haag

Bouw- en Adviesburo Barcon BV

Koningswinkelstraat 3

Postbus 819

6300 AV Valkenburg aan de Geul

Telefoon: 043 – 601 36 37

Fax: 043 – 601 54 85

Taxateur Object Haarlem

Cushman & Wakefield

Atrium building, 3^e etage

Strawinskylaan 3125

1077 ZX Amsterdam

Telefoon: 020 – 800 2000

Finale versie 23 oktober 2015

Fax: 020 – 800 2100

Taxateur Object Den Haag

Jones Lang LaSalle BV

Strawinskylaan 3103

1077 ZX Amsterdam

Telefoon: 020 – 540 5400

Begeleiding verkoop van Certificaten

First Table Asset Consultants BV

Storkstraat 18

3833 LB Leusden

Telefoon: 033 – 711 43 32

Fax: 020 – 708 54 18

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:

- de Jaarrekening over het eerste (verkorte) boekjaar van 22 augustus 2014 tot en met 30 juni 2015
- het rapport van BeauVastgoed Beheer en Onderhoud BV de dato 22 september 2015 betreffende de bouwkundige inspectie van Object Haarlem
- het rapport van Bouw- en Adviesburo Barcon BV de dato 22 mei 2015 betreffende de bouwkundige inspectie van Object Den Haag

In de E-room op de website www.duinweide.nl zijn diverse documenten te vinden die betrekking hebben op het Fonds. Een inlogcode is te verkrijgen op aanvraag bij de Beheerder. Ook zijn deze documenten kosteloos te verkrijgen bij de Beheerder.

Ten minste de volgende documenten zijn opgenomen in de E-room:

- Statuten Duinweide Supermarkten BV (zie ook Bijlage A);
- Statuten Stichting Administratiekantoor Duinweide Fondsen (zie ook Bijlage C);
- Uittreksel handelsregister Duinweide Supermarkten BV;
- Uittreksel handelsregister Stichting Administratiekantoor Duinweide Fondsen;
- Administratievoorwaarden (Zie ook Bijlage B);
- Management- en Beheerovereenkomst (Zie ook Bijlage D);
- Onderzoeksrapport Duinweide Supermarkten van BDO Audit en Assurance BV (zie ook Bijlage E);
- Verklaring Rechtstaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV hoofdstuk 8 "Fiscale aspecten".

Met betrekking tot de Objecten zijn de volgende documenten opgenomen in de E-room:

- Taxatierapport Object Haarlem van Cushman & Wakefield (zie ook Bijlage F)
- Taxatierapport Object Den Haag van Jones Lang LaSalle (zie ook Bijlage G);
- Vestigingsplaatsonderzoek van Knowledge in Store;
- Uittreksels kadastrale kaarten;
- Bouwtekeningen plattegronden;

Finale versie 23 oktober 2015

- NEN 2580 meetstaten;
- Bouwkundige inspecties en meerjarenbegrotingen.

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.

De Beheerder is als initiatiefnemer verantwoordelijk voor de in het Prospectus verstrekte informatie. Daarnaast is Rechtstaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV verantwoordelijk voor de in hoofdstuk 9 ("Fiscale aspecten") in het Prospectus verstrekte informatie. Cushman & Wakefield VOF is verantwoordelijk voor het in Bijlage F opgenomen taxatierapport van Object Haarlem. Jones Lang LaSalle BV, Valuation Advisory, is verantwoordelijk voor het in Bijlage G opgenomen taxatierapport van Object Den Haag. BDO Audit & Assurance BV heeft de inhoud en strekking van Bijlage E bepaald. Respectievelijk Rechtstaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV, Cushman & Wakefield VOF, Jones Lang LaSalle BV en BDO Audit & Assurance BV hebben ingestemd met opname in de huidige vorm en context van respectievelijk hoofdstuk 9, Bijlage F, Bijlage G en Bijlage E bij het Prospectus, in welk hoofdstuk en bijlagen hun respectievelijke verklaringen of verslagen zijn opgenomen.

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.

Finale versie 23 oktober 2015

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

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 aanbieding 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.

Finale versie 23 oktober 2015

Alphen aan den Rijn, 26 oktober 2015

Duinweide Investerings NV

A | STATUTEN DUINWEIDE SUPERMARKTEN B.V.

STATUTEN

van:

Duinweide Supermarkten B.V.

statutair gevestigd te Alphen aan de Rijn

d.d. 26 juni 2015

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 Supermarkten B.V.**

Zij is statutair gevestigd te Alphen aan de Rijn.

Doel.

Artikel 2.2.

De vennootschap heeft ten doel:

- 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.
 - 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.
 - Het, in het kader van de financiering van de onder sub a. bedoelde beleggingen van vermogen, verstrekken van zekerheden, waaronder garanties en hypotheek, alsmede het aangaan van geldleningsovereenkomsten.
 - 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,-) 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 geldeenheden dan die waarin de nominale waarde luidt, kan slechts geschieden indien de vennootschap daarin toestemt.

Voorkeursrecht.

Artikel 3.4.

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

Hoofdstuk 4

Winst en verlies. Uitkeringen op aandelen.

Artikel 4.1.

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

Verkrijging van eigen aandelen.

Artikel 4.2.

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

Rechten verbonden aan eigen aandelen en vervreemding van eigen aandelen.

Artikel 4.3.

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

Hoofdstuk 5

Blokkeringsregeling.

Artikel 5.1.

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

Procedure.

Artikel 5.2.

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

Prijsbepaling.

Artikel 5.3.

- 5.3.1. De aandeelhouder en de aangewezen gegadigde(n) stellen in onderling overleg de prijs van de aandelen vast. Indien zij geen overeenstemming bereiken over de prijs, wordt deze vastgesteld door een onafhankelijke deskundige die in onderling overleg wordt aangewezen door het bestuur en de aandeelhouder. Indien het bestuur en de aandeelhouder geen overeenstemming bereiken over deze aanwijzing, wordt de onafhankelijke deskundige aangewezen door de voorzitter van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.
- 5.3.2. Vanaf het moment dat de door de onafhankelijke deskundige vastgestelde prijs is meegedeeld aan de aandeelhouder, is hij gedurende een maand vrij te beslissen of hij zijn aandelen aan de gegadigde(n) zal overdragen.

Overdrachtsbeperking - FBI grenzen.

Artikel 5.4.

- 5.4.1. Overdracht van aandelen is niet mogelijk indien ten gevolge van een dergelijk overdracht, een persoon, alleen dan wel op grond van een onderlinge regeling tot samenwerking tezamen met één of meer anderen, natuurlijke personen of rechtspersonen, rechtstreeks of middellijk een zodanig aantal aandelen in het kapitaal van de vennootschap houdt of verkrijgt, dat niet langer aan de eisen voor een fiscale beleggingsinstelling als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, wordt voldaan.
- 5.4.2. Verkrijging van aandelen door middel van een uitgifte - al dan niet in de vorm van stockdividend of bonusaandelen - of krachtens een recht tot het nemen van aandelen wordt voor de toepassing van het bepaalde in artikel 5.4.1 met overdracht gelijk gesteld. Daarbij wordt voor de vaststelling van de grootte van het geplaatst kapitaal de uit te geven casu quo de te nemen aandelen meegerekend.
- 5.4.3. Indien ten gevolge van eigendomsovergang onder algemene titel of ten gevolge van fusie of splitsing of anderszins een persoon rechtstreeks of middellijk aandelen verkrijgt of houdt op de wijze als in artikel 5.4.1 is omschreven, is de persoon die – ten gevolge van een dergelijke eigendomsovergang - aandelen verkregen heeft, verplicht een zodanig aantal aandelen in het kapitaal van de vennootschap te vervreemden, dat de in artikel 5.4.1 bedoelde grens niet langer overschreden wordt en wel binnen een maand na de verkrijging.
- 5.4.4. Indien een persoon middellijk aandelen in het kapitaal van de vennootschap verkrijgt - waardoor de grenzen zoals genoemd in artikel 5.4.1 worden overschreden - door:

- a. het verkrijgen van aandelen in een rechtspersoon die op haar beurt aandelen in het kapitaal van de vennootschap houdt; of
- b. de verkrijging van aandelen in een rechtspersoon (die op haar beurt aandelen in het kapitaal van de vennootschap houdt) door een andere rechtspersoon,

is de hiervoor respectievelijk sub a. en sub b. bedoelde rechtspersoon (die op haar beurt aandelen in het kapitaal van de vennootschap houdt) verplicht binnen een maand na de middellijke verkrijging een zodanig aantal van de door haar gehouden aandelen in het kapitaal van de vennootschap te vervreemden dat niet langer de grenzen zoals genoemd in artikel 5.4.1 worden overschreden.

- 5.4.5. Indien na afloop van de in artikel 5.4.3 en 5.4.4 gestelde termijn van een maand geen vervreemding van de aandelen heeft plaatsgevonden door degene die tot vervreemding verplicht is, kunnen tot dat de vervreemding heeft plaatsgevonden, door die aandeelhouder geen vergader- en/of stemrechten op zijn aandelen worden uitgeoefend. Voorts worden totdat vervreemding heeft plaatsgehad, de hem toegekende rechten op dividend op die aandelen opgeschort.
- 5.4.6. Indien een natuurlijke persoon of rechtspersoon, die op grond van het bepaalde in artikel 5.4.3, of een rechtspersoon, die op grond van het bepaalde in artikel 5.4.4, tot vervreemding verplicht is - hierna te noemen: de aanbieder - niet aan zijn verplichting voldoet, binnen drie maanden nadat het bestuur hem bij aangetekende brief op zijn verplichting heeft gewezen, is de vennootschap onherroepelijk gemachtigd over te gaan tot deze vervreemding tegen een prijs vast te stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.3.1. Indien de aanbieder in gebreke blijft, binnen veertien dagen nadat het bestuur hem bij aangetekende brief heeft kennisgegeven van de hiervoor bedoelde vervreemding, mede te werken aan de levering van de vervreemde aandelen, is de vennootschap onherroepelijk gemachtigd namens hem de akte van levering te tekenen. De vennootschap zal ervoor zorgdragen dat de aanbieder de koopprijs van de vervreemde aandelen onverwijld ontvangt.

Hoofdstuk 6

Aandeelhoudersregister.

Artikel 6.1.

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

Oproepingen en mededelingen.

Artikel 6.2.

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

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

Certificering.

Artikel 6.3.

Aan certificaten van aandelen kunnen geen vergaderrechten worden toegekend.

Pandrecht.

Artikel 6.4.

Op aandelen kan geen pandrecht worden gevestigd.

Vruchtgebruik.

Artikel 6.5.

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

Wijze van levering van aandelen.

Artikel 6.6.

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

Hoofdstuk 7

Bestuur.

Artikel 7.1.

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

Bezoldiging.

Artikel 7.2.

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

Bestuur. Besluitvorming.

Artikel 7.3.

- 7.3.1. Het bestuur kan, met inachtneming van deze statuten, een schriftelijk reglement vaststellen, waarin aangelegenheden, hem intern betreffende, worden geregeld. Voorts kunnen de bestuurders, al dan niet bij reglement, onder goedkeuring van de algemene vergadering hun werkzaamheden onderling verdelen.
- 7.3.2. Het bestuur vergadert zo dikwijls een bestuurder het verlangt. Het besluit bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen beslist de algemene vergadering.
- 7.3.3. Indien een bestuurder direct of indirect een persoonlijk tegenstrijdig belang heeft met de vennootschap neemt hij geen deel aan de beraadslaging en besluitvorming terzake binnen het bestuur. Indien hierdoor geen bestuursbesluit kan worden genomen, kan het besluit desalniettemin worden genomen door het bestuur.
- 7.3.4. Het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits dit schriftelijk of op reproduceerbare wijze langs elektronische weg geschiedt en alle stemgerechtigde bestuurders met deze wijze van besluitvorming hebben ingestemd. Artikel 7.3.2 en 7.3.3 zijn van overeenkomstige toepassing op de besluitvorming van het bestuur buiten vergadering.
- 7.3.5. De algemene vergadering kan in haar daartoe strekkend en aan het bestuur mede te delen besluit duidelijk te omschrijven bestuursbesluiten aan haar goedkeuring onderwerpen.
- 7.3.6. Het bestuur is zonder opdracht van de algemene vergadering niet bevoegd tot het doen van aangifte tot faillietverklaring van de vennootschap.
- 7.3.7. Het bestuur is gehouden de aanwijzingen van de algemene vergadering op te volgen, tenzij de aanwijzingen in strijd zijn met het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.

Vertegenwoordiging.

Artikel 7.4.

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

Hoofdstuk 8

Algemene vergaderingen.

Artikel 8.1.

- 8.1.1. Tijdens het boekjaar van de vennootschap wordt ten minste een algemene vergadering gehouden, tenzij ter zake van de onderwerpen als bedoeld in artikel 8.1.2 is besloten overeenkomstig artikel 8.5.
- 8.1.2. De agenda voor de jaarlijkse algemene vergadering bevat in ieder geval de volgende onderwerpen:
- indien artikel 2:391 BW voor de vennootschap geldt, 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 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 volstreekte 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 kennismaken 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 ingestemd 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.

Hoofdstuk 11

Overgangsbepaling.

Artikel 11.1.

Het eerste boekjaar eindigt op dertig juni tweeduizendvijftien.

Dit artikel vervalt tezamen met zijn opschrift na verloop van het eerste boekjaar.

B | ADMINISTRATIEVOORWAARDEN

ADMINISTRATIEVOORWAARDEN DUINWEIDE SUPERMARKTEN B.V.

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
Administratiekantoor	de statutair te Alphen aan de Rijn gevestigde stichting: Stichting Administratiekantoor Duinweide Fondsen, 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 het Administratiekantoor toegekend Certificaat
Certificaathoudersvergadering:	een vergadering van Certificaathouders zoals bedoeld in artikel 12
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 in-gekochte 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
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
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 aange- gaan
Fondsvoorwaarden	de statuten van het Fonds samen met de onderhavige administratievoorwaar- den en de Management- en beheerovereenkomst
Initiatiekosten	de kosten gemaakt door de Fonds bij aanvang van het Fonds en bij iedere opvolgende Emissie. Deze kosten houden verband met (i) de toekenning van Certificaten om de aankoop van Objecten te financieren en (ii) de juridische- en advieskosten aangaande de structuur van Fonds.
Inschrijfformulier	het formulier in de vorm zoals bepaald door de Beheerder, te gebruiken voor de inschrijving op Certificaten en waarin de voorwaarden voor en de wijze van toe- treding tot het Fonds wordt overeengekomen en bevestigd;
Intrinsieke Waarde	het verschil tussen de Fondsactiva en de Fondspassiva, van tijd tot tijd vastge- steld 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 aange- vuld en/of gewijzigd
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 Fondsin- vestering en de Verkoopkosten, exclusief eventuele investeringen die geduren- de de looptijd van het Fonds zijn geactiveerd, en exclusief eventuele afschrij- vingen en herwaarderingen die gedurende de looptijd van het Fonds hebben plaatsgevonden
Objecten	de onroerende zaken waarin het Fonds belegt
Performance fee	de vergoeding van het Fonds aan de Beheerder bij verkoop van een object, gelijk aan vijftwintig procent (25%) van het Netto-verkoopresultaat, mits het Netto-verkoopresultaat positief is.
Prospectus	het Prospectus van het Fonds inzake de toekenning van de Certificaten, zoals van tijd tot tijd aangevuld en/of gewijzigd, en daarvan integraal en onlosmakelijk deel uitmakende bijlagen
Schriftelijk	door middel van een deurwaardersexploot, al dan niet aangetekende brief, fax, per e-mail of anderszins op schriftelijk reproduceerbare wijze conform de door het Administratiekantoor gestelde vereisten
Verkoopkosten	de kosten bij verkoop van een Object, bestaande uit (i) een begeleidingsfee voor de Beheerder van 1,25% over de verkoopprijs van het betreffende Object en (ii) eventuele bijkomende advieskosten en/of boetes bij vervroegde aflossing ter zake van de Financiering, welke kosten worden begroot op 0,25% van de verkoopprijs van het betreffende Object.
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 ten kantore van het Administratiekantoor een register, waarin de namen en (e-mail) adressen van de Certifi-
caathouders en de aanduiding van hun Certificaten 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. Elke inschrijving in het in lid 3 bedoelde register wordt ondertekend door een Bestuurder van het Administratiekantoor.
- 2.6. Iedere Certificaathouder, zomede de directie van het Fonds, kan te allen tijde het in lid 3 bedoelde register inzien en daaruit tegen kostprijs uittreksels verkrijgen. Een Certificaathouder kan echter slechts een uittreksel van zijn eigen inschrijving verkrijgen.
- 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, neergelegd in een akte, op [●] oktober 2014 ten overstaan van [●], notaris te 's-Gravenhage, 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. Bij toekenning van Certificaten door het Administratiekantoor dienen aanvragen van potentiële beleggers voor inschrijving op Certificaten ten minste drie (3) Werkdagen voor de dag waarop de Certificaten worden toegekend met behulp van het Inschrijfformulier te zijn ontvangen op het in het Inschrijfformulier aangegeven adres.
- 3.2. De Emissieprijs moet binnen de termijn vermeld in de acceptatiebrief als genoemd in artikel 3.3 in euro's zijn ontvangen op de daarin vermelde bankrekening ten name van het Administratiekantoor of het Fonds. De Emissieprijs per Certificaat wordt voortgaand aan elke toekenning van Certificaten vastgesteld door de Beheerder en dient gelijk te zijn aan het bedrag dat op de met de uit te geven Certificaten corresponderende aandelen in het kapitaal van het Fonds wordt gestort. Naast de Emissieprijs dient tevens een Emissievergoeding te worden voldaan.
- 3.3. Inschrijfformulieren die in goede orde zijn ingevuld en ondertekend zijn onherroepelijk zodra deze door de Beheerder zijn ontvangen. De Beheerder zal de potentiële belegger middel van een acceptatiebrief Schriftelijk informeren wanneer de inschrijving (geheel of gedeeltelijk) is geaccepteerd of geweigerd en aangeven binnen welke termijn de Emissieprijs betaald dient te worden.
- 3.4. 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:
 - (i) de aanvraag in strijd is met de vereisten aangaande identificatie en bestrijding van het witwassen van geld krachtens de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme; of
 - (ii) de aanvraag anderszins in strijd met deze Administratievoorwaarden is gedaan.
- 3.5. Elke toekenning of overdracht van Certificaten wordt verwerkt in het in artikel 2.3 bedoelde register.

Overdracht van Certificaten

Artikel 4.1

Overdracht van Certificaten geschiedt door een onderhandse of notariële akte van levering en mededeling daarvan aan het Administratiekantoor door de vervreemder of verkrijger.

Blokkeringsregeling.

Artikel 4.2.

- 4.2.1 De in de statuten van het Fonds opgenomen blokkeringsregeling vindt ten aanzien van Certificaten 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 ten minste tweemaal per jaar (i) de Intrinsieke Waarde van het Fonds, (ii) de Intrinsieke Waarde per Certificaat en (iii) de indicatieve handelskoers per Certificaat vast, welke waarden worden gepubliceerd in het (half)jaarverslag. 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 bijlage 1. De Intrinsieke Waarde van het Fonds wordt ten minste één maal per jaar gewaardeerd.
- 5.1.3. De indicatieve handelskoers wordt berekend door de Intrinsieke Waarde van het Fonds te corrigeren voor de Aankoopkosten en de Initiatiekosten en eventuele waardeveranderingen van Fondsactiva en Fondspassiva, en te delen door het aantal uitgegeven Certificaten. De Aankoopkosten en de Initiatiekosten worden niet lineair afgeschreven over een periode van 10 jaar. Daarnaast wordt bij de vaststelling van deze waarde door de Beheerder rekening gehouden met de bij verkoop van een Object te verwachten gerelateerde kosten, zoals Verkoopkosten en Performance fee. Het doel van de Indicatieve 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.

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.

Uitoefening van de aan de aandelen verbonden rechten.

Artikel 7

- 7.1. Het Administratiekantoor oefent alle aan de geadmisteerde aandelen verbonden rechten uit. Het op de geadmisteerde 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.
- 7.2. 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 beschikbaar stellen. Bij uitkering van bonusaandelen zal het Administratiekantoor deze ten titel van beheer behouden en aan de Certificaathouders met die bonusaandelen corresponderende Certificaten toekennen. Op die Certificaten is het in deze Administratievoorwaarden en in de statuten van het Administratiekantoor bepaalde toepasselijk.
- 7.3. Indien het Fonds een keuzedividend vaststelt zal het Bestuur de Certificaathouders terstond na de kennisgeving overeenkomstig berichten onder mededeling binnen welke termijn het Bestuur moet mededelen voor hoeveel aandelen het Administratiekantoor reflecteert.
- 7.4. 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 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.

Nakoming van aan de aandelen verbonden verplichtingen

Artikel 8.

- 8.1. 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 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.

8.2. De in lid 1 bedoelde Certificaathouder is hoofdelijk verbonden voor de in lid 1 bedoelde verplichtingen.

Restitutie van op Certificaten ontvangen uitkeringen.

Artikel 9.

- 9.1. 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 herroepen. In dat geval, zal de Certificaathouder onverwijld het op zijn Certificaten uitbetaalde deel van de betreffende uitkering aan het Administratiekantoor restitueren.
- 9.2. 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 van de Certificaathouder verbonden rechten op te schorten.
- 9.3. 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.
- 9.4. De Certificaathouder is niet bevoegd een schuld op grond van lid 1 van dit artikel te verrekenen.

Decertificering.

Artikel 10.

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 11.

- 11.1. 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 E-room, 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.
- 11.2. Alle kennisgevingen aan het Administratiekantoor of de Beheerder moeten worden gericht:

aan het Administratiekantoor:

Stichting Administratiekantoor Duinweide Fondsen
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

- 12.1. Een Certificaathoudersvergadering wordt bijeengeroepen op initiatief van de Beheerder.
- 12.2. 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.
- 12.3. 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.

12.4. 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.

12.5. Besluiten van de Certificaathoudersvergadering worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen. Elk Certificaat geeft recht op één (1) stem in de Certificaathoudersvergadering.

12.6. 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 12.2 vermeld. Deze jaarvergadering wordt eveneens voorgezeten door de Beheerder dan wel een door haar aangewezen derde.

12.7. 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.

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 13.

13.1. Deze Administratievoorwaarden kunnen uitsluitend worden gewijzigd door een besluit van de Certificaathoudersvergadering, op voorstel van het Bestuur.

13.2. 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. 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.

13.3. Het Bestuur kan een besluit:

- a. tot gehele decertificering van de door de stichting geadmistrateerde aandelen;
- b. tot wijziging van de statuten van de stichting
- c. tot ontbinding van de stichting
- 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 14

- 14.1. De Beheerder zal zorgdragen voor de benoeming van een Beleggingscommissie. De Beleggingscommissie zal bestaan uit drie leden.
- 14.2. 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.
- 14.3. 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.
- 14.4. 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.
- 14.5. 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.
- 14.6. De leden van de Beleggingscommissie ontvangen een door de Beheerder vast te stellen onkostenvergoeding voor hun werkzaamheden.
- 14.6. 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 beoordeling en goedkeuring van aankoop en verkoop van Objecten
 - b. de beoordeling en goedkeuring van de jaarlijkse begroting van het Fonds
 - c. de beoordeling en goedkeuring van investeringen door het Fonds die niet zijn opgenomen in de jaarlijkse begroting van het fonds en die meer dan EUR 50.000 bedragen
 - d. de beoordeling en goedkeuring van het dividendbeleid van het Fonds
 - e. het wijzigen van het Beleggingskader op voordracht van de Beheerder.

C | STATUTEN STAK DUINWEIDE FONDSEN

STATUTEN

Van:

Stichting Administratiekantoor Duinweide fondsen

Statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn

d.d. 16 oktober 2014

STATUTEN:

Artikel 1. Definities

In deze statuten wordt verstaan onder:

- a. de "**stichting**":
Stichting Administratiekantoor Duinweide Fondsen, een stichting naar Nederlands recht, gevestigd in de gemeente Alphen aan den Rijn;
- b. de "**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;
- c. het "**bestuur**":
het bestuur van de stichting;
- d. de "**vennootschappen**" en elk een "**vennootschap**":
een of meer besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid en/of naamloze vennootschappen opgericht naar Nederlands recht;
- e. een "**aandeel**":
een aandeel in het kapitaal van een vennootschap;
- f. een "**certificaat**":
een door de stichting uitgegeven certificaat van een aandeel;
- g. een "**certificaathouder**":
een houder van een of meer certificaten;
- h. "**schriftelijk**":
bij brief, telefax of email, of bij boodschap die via een ander gangbaar communicatiemiddel wordt overgebracht en op schrift kan worden ontvangen;
- i. "**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.

Artikel 2. Naam, zetel en duur

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

Artikel 3. Doel

- 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 vennootschappen 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 royering van de voor die aandelen toegekende certificaten.

Artikel 4. Administratievoorwaarden

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.

Artikel 5. Bestuur

- 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.

Artikel 6. Wijze benoeming bestuurders

- 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.

Artikel 7. Benoeming bestuurders door rechtbank

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.

Artikel 8. Defungeren van een bestuurder, ontstentenis en belet

- 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.

Artikel 9. Taken en bevoegdheden bestuur

- 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.

Artikel 10. Organisatie bestuur

- 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.

Artikel 11. Besluitvorming bestuur

- 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.

Artikel 12. Vertegenwoordiging

- 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.

Artikel 13. Boekjaar en jaarrekening

- 13.1 Het boekjaar van de stichting valt samen met het kalenderjaar.
- 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.

Artikel 14. Administratie

- 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.

Artikel 15. Statutenwijziging, ontbinding, bijzondere besluiten

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.

Artikel 16. Vereffening

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.

Artikel 17. Overgangsbepaling

Het eerste boekjaar van de Stichting loopt tot en met eenendertig december tweeduizend vijftien.

Dit artikel vervalt nadat het eerste boekjaar is geëindigd.

D | MANAGEMENT- EN BEHEEROVEREENKOMST

MANAGEMENT- EN BEHEEROVEREENKOMST DUINWEIDE SUPERMARKTEN B.V.

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 Fondsen, gevestigd aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM, Alphen aan den Rijn
AFM	Stichting Autoriteit Financiële Markten
Administratievoorwaarden	de voorwaarden waaronder het Administratiekantoor Certificaten toekent
Begroting	de jaarlijks door de Beheerder op te stellen begroting voor de exploitatie van de Objecten voor het komende jaar, met een toelichting
Beheerder	Duinweide Investerings N.V., een naamloze vennootschap met statutaire zetel te Alpen aan den Rijn en kantoorhoudende aan Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn, in de hoedanigheid van Beheerder van het Fonds, of een andere beheerder van het Fonds zoals op enig moment benoemd door het Fonds
Beleggingscommissie	de commissie als bedoeld in artikel 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
DNB	De Nederlandsche Bank
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
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 het Object en wordt berekend door de verkoopprijs van het Object te verminderen met de Fondsinvestering en de verkoopkosten als vermeld in artikel 7.3 van deze overeenkomst, exclusief eventuele investeringen die gedurende de looptijd van het Fonds zijn geactiveerd, en exclusief eventuele afschrijvingen en herwaarderingen die gedurende de looptijd van het Fonds hebben plaatsgevonden
Objecten	de onroerende zaken waarin het Fonds belegt
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 22 augustus 2014 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) het selecteren van nieuwe Objecten en het beschikken over de Objecten, waaronder wordt begrepen het verwerven en vreemden ervan, met inachtneming van het Beleggingskader
- (ii) 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 over-

eenstemming met de AIFM-Richtlijn en het bepaalde in de met de bewaarder gesloten bewaarovereenkomst

(iii) 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 december voorafgaand aan het jaar 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

(iv) 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

(v) 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

(vi) de benoeming van de externe taxateurs voor de jaarlijkse waardering van de Objecten

(vii) de communicatie aan de Certificaathouders over de gang van zaken bij het Fonds

(viii) 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

(ix) 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

(x) 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;

(xi) besluitvorming voorbereiden betreffende (i) dividenduitkeringen door het Fonds en (ii) eventuele wijziging van de statuten van het Fonds en de Administratievoorwaarden;

(xii) de administratie van het Fonds en het Administratiekantoor

(xiii) investor relations, waaronder is begrepen het onderhouden van contacten met (potentiële) investeerders in het Fonds en het

bijeenroepen en verzorgen van de certificaathoudersvergadering

- (xiv) het begeleiden van een Emissie en indien vereist het opstellen van een prospectus voor de betreffende Emissie
- (xv) het verstrekken van de informatie aan de Certificaathouders, het bijhouden van het E-room en de website van de Beheerder
- (xvi) 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 toezichhouders, AFM of DNB
- (xvii) het instellen van, en het voeren van het beheer in, gerechtelijke procedures en het treffen van schikkingen in verband met het Fonds, en
- (xviii) 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 structuringsvergoeding

Als vergoeding voor door hem te maken kosten en voor zijn werkzaamheden en risico's met betrekking tot het (doen) van marktonderzoek en selectie van de Objecten, onderhandelingen over de verwerving, begeleiding van due diligence processen, aanvragen en beoordelen van financieringen en verzekeringen, het begeleiden van de structurering en de oprichting van het Fonds, zal het Fonds eenmalig aan de Beheerder als initiatiefnemer voldoen een bedrag gelijk aan 3,1%, exclusief omzetbelasting (BTW), van de Aankoopprijs. De Aankoopkosten en Initiatiekosten zijn direct voor rekening van het Fonds.

7.2. Beheervergoeding

Als vergoeding voor het krachtens deze Overeenkomst te voeren beheer, zal het Fonds aan de Beheerder een beheervergoeding voldoen. Als jaarlijkse beheervergoeding krijgt de Beheerder 6%, exclusief omzetbelasting (BTW) van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom van de Objecten, bestaande uit 3% voor het Vastgoedbeheer en 3% voor het Fondsbeheer. De beheervergoeding zal telkens aan de Beheerder worden betaald op de eerste dag van elk kwartaal. Algehele afrekening van de aan de Beheerder over een bepaald boekjaar toekomende vergoeding zal plaatsvinden binnen dertig dagen na het opmaken van de jaarstukken van het Fonds.

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% , exclusief omzetbelasting (BTW) 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 de Objecten zal na aftrek van de Verkoopkosten en aflossing van de (hypothecaire) financiering van het betreffende Object aan de Beheerder een 'performance fee' van 25%, exclusief omzetbelasting (BTW), over het 'Netto-verkoopresultaat' van het desbetreffende Object ten goede komen, mits het Netto-verkoopresultaat 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, passantentelling winkelcentrum
- het opstellen van een huishoudelijk reglement
- handelingen die nodig zijn om dreigende ontwikkelingen tegen te gaan of te voorkomen dat er een risico bestaat dat de (toekomstige) huurstream in gevaar komt en er meer dan 3 werkdagen benodigd zijn om dit tegen te gaan

De kosten die de Beheerder voor de extra werkzaamheden als bedoeld in dit artikel 7.5 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.

7.7. Bovengenoemde vergoedingen zullen worden verhoogd met BTW, dan wel met compensatie voor niet in aftrek te brengen BTW als gevolg van eventueel (eerder in de keten) verrichte vrijgestelde prestaties.

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.

Bijlage E

Onderzoeksrapport

Aan: de beheerder van Duinweide Supermarkten B.V.

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de geprognosticeerde rendementcijfers van Duinweide Supermarkten B.V. te Alphen aan den Rijn voor de periode 1 oktober 2015 tot en met 30 september 2025 onderzocht. De geprognosticeerde rendementcijfers, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd (opgenomen onder hoofdstuk 8 – “Financieel rendement” van het Prospectus), zijn opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van de beheerder van de beleggingsinstelling. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de geprognosticeerde rendementcijfers te verstrekken.

Werkzaamheden

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

Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, kan als gevolg van de aard van dit onderzoek, slechts resulteren in het geven van een conclusie die een beperkte mate van zekerheid geeft. Ons onderzoek betreffende de rekenkundige juistheid en de opstelling van en de toelichting op de geprognosticeerde rendementcijfers in overeenstemming met de veronderstellingen zoals opgenomen onder hoofdstuk 8 – “Financieel rendement” van het Prospectus en de van toepassing zijnde grondslagen voor de financiële verslaggeving resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft.

Conclusie en oordeel

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

Naar ons oordeel zijn de geprognoseerde rendementcijfers rekenkundig juist en op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen opgesteld en toegelicht in overeenstemming met de veronderstellingen zoals opgenomen onder hoofdstuk 8 – “Financieel rendement” van het Prospectus, waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals gehanteerd in de jaarrekening in aanmerking zijn genomen.

Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

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

Beperking in verspreidingskring en het gebruik

De geprognoseerde rendementcijfers (opgenomen onder hoofdstuk 8 – “Financieel rendement” van het Prospectus) en ons onderzoeksrapport daarbij zijn opgesteld voor het informeren van potentiële beleggers. Hierdoor zijn de geprognoseerde rendementcijfers mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Ons onderzoeksrapport is derhalve uitsluitend bestemd voor Duinweide Supermarkten B.V. en potentiële beleggers en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen.

Dordrecht, [*] september 2015

BDO Audit & Assurance B.V.

namens deze,

w.g. A.D. den Braber RA

Taxatierapport 18 september 2015

Kruisstraat 10-12 te Haarlem



INHOUDSOPGAVE

- 1 SAMENVATTING
 - 2 WAARDEBEVESTIGING
 - 3 TAXATIERAPPORTAGE
 - 4 WAARDERINGSMODELLEN
 - 5 KADASTER
 - 6 FOTO'S
 - 7 LOCATIEKAARTEN
-

KRUISSTRAAT 10-12 TE HAARLEM

SAMENVATTING

Adres	Kruisstraat 10-12 in Haarlem, Nederland		
Opdrachtgever	Duinweide Supermarkten B.V.		
Doel taxatie	Financieringsdoeleinden		
Eigendomsituatie	Eigen grond		
Taxatiedatum	18 september 2015		
Algehele indruk object	Goed		
Algehele indruk locatie	Goed		
Vigerende bestemming	Centrum -2		
Type object	Winkel		
Verhuurbare vloeroppervlakte	1.024 m ²		
Huurder(s)	Ahold Vastgoed B.V.		
Resterende looptijd	8,5 jaar (gemiddeld)		
Leegstand in % van m ²	0,00%		
Leegstand in % van MHW	0,00%		
Bruto huurinkomsten	€	234.012,-	per jaar / excl. BTW
Exploitatielasten	€	17.958,-	per jaar / excl. BTW
Markthuurwaarde	€	231.680,-	per jaar / excl. BTW
Netto aanvangsrendement	5,60%	vrij op naam	(Markthuur - Exploitatielasten / Marktwaaarde v.o.n.)
Bruto aanvangsrendement	7,15%	kosten koper	(Theoretische huurinkomsten / Marktwaaarde k.k.)
Marktwaaarde object	€	3.270.000	kosten koper

WAARDEBEVESTIGING

Wij zijn van mening, dat de waarde van het object, waarvan de details in bijgevoegde bijlage zijn weergegeven, redelijkerwijs als volgt kan worden uitgedrukt.

Marktwaarde object

<p>3.270.000 EUR kosten koper (zegge: drie miljoen twee honderd zeventig duizend euro)</p>

Duinweide Supermarkten B.V.
T.a.v. de heer J. Nathalia
Henry Dunantweg 15
2402 NM ALPHEN AAN DEN RIJN

Amsterdam, 21 september 2015

Betref: Taxatie van een supermarkt aan de Kruisstraat 10-12 te Haarlem

Geachte heer Nathalia,

Naar aanleiding van uw opdracht de "marktwaarde kosten koper" van bovengenoemd object te verstrekken, doet het ons een genoegen u hieronder onze taxatie uiteen te zetten.

Opdrachtgever	Duinweide Supermarkten B.V.
Object	Kruisstraat 10-12 te Haarlem
Opdracht	De taxatieopdracht is gebaseerd op de werkzaamheden als omschreven in de opdrachtbrief d.d. 17 september 2015. De taxatieopdracht wijkt niet af van hetgeen overeengekomen is in de opdrachtbrief.
Taxateurs	De taxatie van het onderhavige object is uitgevoerd door: E. Kaman MSc RE MSRE MRICS RT en B. van Lunteren BBA.
Taxatiedatum	Het object is gewaardeerd per 18 september 2015.
Taxatiestandaarden & richtlijnen	De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de: <ul style="list-style-type: none">- International Valuation Standards (IVS) van de International Valuation Standards Council (IVSC) 2013, geldig per 1 januari 2014;- RICS-taxatiestandaarden (The "Red Book") van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), 9e editie, geldig per 6 januari 2014;- European Valuation Standards (EVS) van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA), 7e editie, geldig per 1 juni 2012;- 28 aanbevelingen van het Platform Taxateurs en Accountants (PTA) uit de publicatie "Goed gewaardeerd vastgoed" d.d. 27 mei 2013;- C&W Global Code of Business Conduct, de interne gedragscode van Cushman & Wakefield, geldig per 1 januari 2015.

Code of conduct	Cushman & Wakefield is gereguleerd door de RICS en bekend onder firmanummer: 047501. De taxaties worden uitgevoerd conform de regels van de IVS/RICS, hetgeen betekent dat de Code of Conduct van de IVS/RICS van toepassing is. De RICS taxateurs van Cushman & Wakefield voldoen tevens aan de eisen van de RICS-taxateursregistratie (VR).
Interne klachtenprocedure	Cushman & Wakefield heeft conform de eisen van de RICS Regulation een interne klachtenprocedure en Cushman & Wakefield valt onder de tuchtrechtelijke controle op de naleving van de RICS professionele standaarden (PS) en taxatievoorschriften (VPS).
Interne gedragscode	Cushman & Wakefield handelt conform een interne gedragscode, vastgelegd in een "Global Code of Business Conduct", welke beschikbaar is op onze website. Hierin staat een beschrijving van de uitgangspunten en ethische gedragingen die door alle medewerkers van Cushman & Wakefield dienen te worden aangehouden.
"Chinese Walls"	Binnen de geaccepteerde ethische codes (IVS/RICS) en onze interne gedragsregels zijn voldoende maatregelen genomen die moeten borgen dat er afdoende scheiding is tussen taxatieactiviteiten en makelaarsactiviteiten. Cushman & Wakefield hanteert een strikte scheiding tussen makelaars en taxateurs en werkt met fysiek en digitaal gescheiden afdelingen. Verdere uitleg over de organisatorische borging is opgenomen op onze website.
Betrokkenheid taxateur	Iedere taxatie die wordt uitgevoerd door Cushman & Wakefield wordt intern gecontroleerd op mogelijke belangenverstremeling. Cushman & Wakefield verklaart hierbij deze taxatie te hebben uitgevoerd als externe taxateur en dat zij geen weet heeft van recente betrokkenheid bij een transactie waarin het onderhavige taxatieobject een rol speelde.
Financiële belangen	Cushman & Wakefield verklaart hierbij dat er geen sprake is van enige vorm van financiële belangen bij de opdrachtgever en de eigenaar. Wij verwijzen verder naar onze interne gedragscode vastgelegd in de "Global Code of Business Conduct", welke beschikbaar is op onze website, waarin staat aangegeven hoe medewerkers van Cushman & Wakefield dienen om te gaan met financiële belangen bij opdrachtgevers.
Interne roulatie	Hoewel dit geen verplichting is, beschouwt Cushman & Wakefield Valuation & Advisory het als goede praktijk een termijn van maximaal 6 jaar te hanteren, waarbinnen een taxateur actief mag zijn op een taxatie opdracht. In overleg met de opdrachtgever kan worden afgeweken van bovenstaande termijn.

"Vier-ogen principe"	Alle taxaties van Cushman & Wakefield worden door minimaal twee taxateurs volledig uitgevoerd. De onderhavige taxatie is uitgevoerd door E. Kaman MSc RE MSRE MRICS RT en B. van Lunteren BBA. Daarnaast heeft er een plausibiliteitstoets plaatsgevonden en is de gehele taxatierapportage op hoofdlijnen gecontroleerd door een taxateur van Cushman & Wakefield die niet bij het taxatieproces betrokken is geweest. Voor de onderhavige taxatie is deze controle uitgevoerd door J.M. van der Broek MRICS RT.
Periode als ondertekenend taxateur	Taxateur Erik Kaman is voor het tweede jaar als taxateur betrokken bij de taxatie van het object. Taxateur Bas van Lunteren is voor het eerste jaar als taxateur betrokken bij de taxatie van het object.
Declaratie	<p>De vergoeding voor de taxatieopdracht is een vast bedrag en niet afhankelijk van de uitkomst van de getaxeerde waarde.</p> <p>De vergoeding voor deze taxatieopdracht is niet hoger dan 5% van de totale omzet (gebaseerd op boekjaar 2014) van Cushman & Wakefield Nederland. Tevens is de vergoeding voor deze taxatieopdracht niet hoger dan 5% van de totale omzet (gebaseerd op boekjaar 2014) van de afdeling Valuation & Advisory van Cushman & Wakefield Nederland. Er is geen enkele opdrachtgever die verantwoordelijk is geweest voor een percentage van meer dan 10% van de totale jaaromzet over 2014 van Cushman & Wakefield Nederland.</p>
Permanente educatie	De bij Cushman & Wakefield werkzame taxateurs zijn opgeleid op minimaal HBO of universitair niveau. De meeste taxateurs hebben een vastgoed specifieke opleiding, deels aangevuld met MRE/MSRE. Vanaf senior-niveau zijn onze taxateurs RT-gecertificeerd en/ of aangesloten bij de RICS en volgen permanente educatie conform de regels van de Stichting VastgoedCert en RICS. Tevens nemen alle taxateurs verplicht deel aan het interne opleidingsprogramma van Cushman & Wakefield, waar actuele onderwerpen op alle relevante gebieden behandeld worden door gerenommeerde externe sprekers. Voor deze taxatieopdracht is gekozen voor een team met Erik Kaman als eindverantwoordelijke. Erik Kaman heeft meer dan 9 jaar taxatie ervaring en is RT- en RICS-gecertificeerd.
Educatie professionaliteit per deelgebied	Cushman & Wakefield bevestigt dat de taxateurs die deze taxatie hebben uitgevoerd, beschikken over voldoende lokale en sectorale kennis van de specifieke markt.

Doel taxatie	Het doel is de vaststelling van de bovengenoemde waarde(n) ten behoeve van: Financieringsdoeleinden.
Type taxatie	Hertaxatie
Definitie Hertaxatie	Een hertaxatie is een taxatie van een eerder door hetzelfde taxatiebureau getaxeerd object. Om te kunnen spreken van een hertaxatie kan tussen de initiële taxatie en de hertaxatie niet meer dan één jaar tijdsverschil zitten. Bij een hertaxatie worden in beginsel dezelfde werkzaamheden verricht als bij de full valuation. Er kunnen echter werkzaamheden of een deel van het onderzoek en/of de rapportage achterwege blijven gelet op de eerdere opgedane kennis omtrent het object.
Definitie marktwaarde	Voor de goede orde is het noodzakelijk het begrip "marktwaarde" te definiëren. Dit houdt in: "Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld."

Waarderingsmodel	Het standaard template waarderingsmodel van Cushman & Wakefield v.o.f. is door KPMG Corporate Finance gevalideerd.
Waarderingmethodiek	De waarderingsmethodiek van de taxatieopdracht betreft de BAR / NAR en DCF-methode. Door het gebruiken van beide waarderingsmethoden wordt er zowel op basis van referentiemateriaal als op basis van kasstromen gewaardeerd.
Definitie waarderingsmethodiek	De BAR/NAR-methode betreft een kapitalisatie methode. De ingeschatte bruto markthuur of huurherzieningshuur wordt na aftrek van de ingeschatte exploitatielasten (netto markthuur) gekapitaliseerd tegen een bepaald netto aanvangsrendement (NAR). Vervolgens wordt deze waarde gecorrigeerd voor o.a. leegstandsperiode, verhuurkosten, incentives en overige correcties, alsmede de contante waarde van meer/minder huur gedurende de looptijd van het contract / de contracten. Deze gecorrigeerde waarde betreft een vrij op naam (v.o.n.) waarde en hier dienen (indien van toepassing) overdrachtsbelasting en overige transactiekosten op in mindering te worden gebracht. De DCF-methode is een waarderingsmethode dat de marktwaarde schat door het contant maken van cashflows die uit de exploitatie en de toekomstige verkoop voortkomen. Deze berekening is de meest gecompliceerde van de methodieken doordat meer inputvariabelen nodig zijn: totale inkomsten over de gehele aanhoudperiode, toekomstige kasstromen en markt disconteringsvoet. De input van meer variabelen kan de nauwkeurigheid van de marktwaarde ten goede komen wanneer de variabelen marktgerelateerd zijn. Daarentegen kunnen kleine verschillen in de variabelen significante afwijkingen in de marktwaarde veroorzaken. De DCF-methode biedt meer inzicht in de kasstromen en is daardoor goed toepasbaar bij sterk wisselende kasstromen (bijvoorbeeld incentives, investeringen en uitponden).
Toelichting gekozen waarderingsmethodiek	Gezien het feit dat er voor een object als het onderhavige voldoende referentieobjecten beschikbaar zijn en het type object een beperkt risico op volatiliteit heeft in de kasstromen is gekozen voor de BAR/NAR-Methode. Om de toekomstige kasstromen te analyseren is er voor gekozen om ook de DCF methode toe te passen.

Definitie Netto aanvangsrendement	<p>Kapitalisatieberekeningen zijn gebaseerd op hetzelfde principe, maar de wijze waarop het wordt toegepast verschilt enigszins van taxateur tot taxateur. Vaak worden de netto huurinkomsten, de netto markthuur of netto huurherzieningshuur gekapitaliseerd met behulp van een netto aanvangsrendement. Na die kapitalisatie kunnen nog diverse correcties plaatsvinden voor bijvoorbeeld het verschil tussen huurinkomsten en markthuur, leegstand, achterstallig onderhoud, erfpacht of andere aspecten. De wijze waarop een kapitalisatieberekening vorm krijgt heeft invloed op de werking van het gebruikte aanvangsrendement. De definities van die aanvangsrendementen zijn dus verschillend. Wel kan er behoudens dit inputgetal een netto aanvangsrendement worden berekend door de marktwaarde vrij op naam te delen door de netto huurinkomsten. Dit output rendement is wel goed vergelijkbaar en dient als één van de resultaten in de berekening of de rapportage te worden opgenomen.</p>
Definitie Exit yield	<p>Voor het uitvoeren van een DCF-berekening is aan het einde van de beschouwingsperiode een eindwaarde nodig. Deze eindwaarde wordt veelal berekend op basis van de verwachte inkomsten aan het einde van de beschouwingsperiode en een exit yield. De exit yield wordt vaak gerelateerd aan het bruto of netto aanvangsrendement en gecorrigeerd voor veroudering van het gebouw.</p>
Definitie Disconteringsvoet	<p>De disconteringsvoet bepaalt de marktconforme vergoeding voor de gedane investering rekening houdend met de risico's die voortvloeien uit de verwachte toekomstige kasstromen die voortkomen uit het investeringsobject. Omdat er geen eenduidige opbouw van toekomstige kasstromen bestaat, zal de disconteringsvoet van taxateur tot taxateur verschillen. Behoudend opgebouwde kasstromen kennen weinig risico en dienen daarom contant gemaakt te worden met een relatief lage disconteringsvoet. Kasstromen die daarentegen veel risicovolle elementen bevatten dienen contant gemaakt te worden met een hogere disconteringsvoet. Deze rekenmethodiek is buitengewoon geschikt om diverse scenario's te analyseren, aangezien de aanpassingen in de kasstroom en aanpassingen in de disconteringsvoet direct met elkaar te vergelijken zijn. Echter, de disconteringsvoet die de ene taxateur voor een specifieke kasstroom hanteert, is niet vergelijkbaar met de disconteringsvoet die een andere taxateur voor een andere specifieke kasstroom hanteert. Gebruikers van taxatierapporten dienen derhalve zeer terughoudend te zijn in het gebruik van de gehanteerde disconteringsvoeten of resulterende internal rates of return voor vergelijkingsanalyses.</p>

Inspecteur	De inspectie van het onderhavige object is uitgevoerd door: B. van Lunteren BBA.
Inspectiedatum	Het object is geïnspecteerd per 18 september 2015.
Taxatie	Ondervermelde waarde(n) is/zijn vastgesteld op “kosten koper” basis, exclusief overdrachtsbelasting, notariskosten en eventuele andere lasten.
Definitie uitgangspunt	Een uitgangspunt betreft een realistische veronderstelling of aanname die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die de basis vormen voor een taxatie. Deze dienen vooraf kenbaar te worden gemaakt en expliciet met de opdrachtgever te worden overeengekomen.
Definitie bijzonder uitgangspunt	Een bijzonder uitgangspunt wordt opgenomen in het taxatierapport. Vooraf dient het bijzondere uitgangspunt expliciet te worden overeengekomen met de opdrachtgever. Tevens dient het taxatierapport duidelijkheid te verschaffen over de invloed van het bijzondere uitgangspunt op de gerapporteerde waarde door eveneens de waarde te rapporteren zonder het gebruik van het bijzondere uitgangspunt. De betreffende passage uit de IVS stelt dat het bijzondere uitgangspunt realistisch en niet misleidend mag zijn.
(Bijzondere) uitgangspunten	Er zijn voor deze waardering geen (bijzondere) uitgangspunten van toepassing, tenzij anders vermeld.

Gevoeligheidsanalyse	Deze taxatie is gebaseerd op diverse aannames en verwachtingen van ontwikkelingen in de toekomst. Elke aanname heeft in meer of mindere mate effect op de uitkomst van de taxatie. Opdrachtgever heeft niet aangegeven dat een gevoeligheidsanalyse dient te worden uitgevoerd.
Back-testing	Als onderdeel van de taxatieprocedure worden de verschillen tussen de huidige en voorgaande taxaties van Cushman & Wakefield geanalyseerd. Indien er een verschil van meer dan 5% wordt geconstateerd zal hier een verklaring voor worden gegeven in het rapport.
Gebeurtenis na inspectiedatum	Voor zover bekend bij de taxateur, hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan in het getaxeerde object, de huursituatie of in de markt tussen de inspectiedatum en de taxatiedatum (waardepeildatum), die een mogelijk significant effect hebben op de taxatiewaarde.
Gebeurtenis na taxatiedatum	Voor zover bekend bij de taxateur, hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan in het getaxeerde object, de huursituatie of in de markt tussen de taxatiedatum (waardepeildatum) en de datum van rapportage, die een mogelijk significant effect hebben op de taxatiewaarde.
Concept taxaties	Cushman & Wakefield heeft opdrachtgever nul concept waardering(en) verstrekt.

Ontvangen informatie

Cushman & Wakefield verklaart hierbij dat opdrachtgever is verzocht om alle relevante informatie t.a.v. de taxatieopdracht (actuele huursituatie, huurcontracten, allonges, addendum, side letters, technische gegevens etc.) aan te leveren.

Door ondertekening van de taxatieopdracht verklaart de opdrachtgever dat alle relevante, hierboven genoemde informatie ons onverkort is medegedeeld. Tevens is door ons gevraagd alle feiten en omstandigheden die verder van invloed kunnen zijn op de waardering onverkort aan ons mede te delen. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid indien wij niet volledig of onjuist geïnformeerd zijn.

Voor deze waardering hebben wij gebruik gemaakt van diverse bronnen (zie volgende pagina). De bronnen zijn aangeleverd door de opdrachtgever of opgevraagd door Cushman & Wakefield bij de beheerder, bij de eigenaar of bij een openbare bron.

Wij hebben alle geleverde informatie gecontroleerd voor zover mogelijk. Cushman & Wakefield is niet aansprakelijk voor het aanleveren van onjuiste en/of niet volledige informatie door andere partijen dan de opdrachtgever.

	<u>Gebruik van bron:</u>			<u>Bron:</u>	
Leveringsakte	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input checked="" type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever
Kadastraal bericht + kaart	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input checked="" type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever
Splitsingsakte	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input checked="" type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever
Actuele huurgegevens	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input type="checkbox"/> C&W	<input checked="" type="checkbox"/> Opdrachtgever
Huurovereenkomst(en)	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input type="checkbox"/> C&W	<input checked="" type="checkbox"/> Opdrachtgever
Allonge(s) etc.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> n.v.t.	<input type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever
Plattegrondstekening(en)	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input type="checkbox"/> C&W	<input checked="" type="checkbox"/> Opdrachtgever
Meetcertificaat (NEN 2580)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever
Onderhoudsgegevens	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever
Bodemrapport(en)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever
Milieurapport(en)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever
Bouwkundige rapport(en)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever
Technische rapport(en)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever
Asbest inventarisatie(s)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever
Bestemmingsplan(nen)	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input checked="" type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever
Eigenaarslasten	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever
Waterschapslasten	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever
Erfpachtgegevens	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> n.v.t.	<input type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever
Huurreferenties	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input checked="" type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever
Beleggingsreferenties	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.v.t.	<input checked="" type="checkbox"/> C&W	<input type="checkbox"/> Opdrachtgever

Aansprakelijkheid

Wij willen uw aandacht vestigen op het feit, dat dit rapport vertrouwelijk is voor degene aan wie het gericht is, voor alleen diens gebruik en verantwoordelijkheid ten opzichte van derden met betrekking tot de gehele of enig gedeelte van de inhoud hiervan. Wij aanvaarden derhalve geen aansprakelijkheid jegens derden ten aanzien van het geheel of een deel van de inhoud ervan. Noch het gehele, noch een gedeelte van dit rapport of een verwijzing hiernaar mag worden opgenomen in brochures, circulaires of verklaringen, zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming en instemming met vorm en context waarin het verschijnt.

Object **KRUISSTRAAT 10-12 TE HAARLEM**

Marktwaaarde object € **3.270.000,-** kosten koper

(zegge: drie miljoen twee honderd zeventig duizend euro)

Hoogachtend,



Cushman & Wakefield vof



E. Kaman MSc RE MSRE MRICS RT
Associate, Valuation & Advisory
Registratienummer Stichting VastgoedCert: BV03.147.689.SV
RICS Registered Valuer



B. van Lunteren BBA

ONROERENDE ZAAK

Opdrachtgever	Duinweide Supermarkten B.V.		
Doel taxatie	Financieringsdoeleinden		
Taxatiedatum	18 september 2015		
Adres	Kruisstraat 10-12 te Haarlem		
Type	<p>Het getaxeerde betreft een tweetal appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een winkelruimte op de begane grond, opslagruimte in de kelder en personeels- en kantoorruimte op de eerste verdieping, onderdeel uitmakend van een tweetal winkel- woonobjecten. De bevoorrading van de winkel vindt plaats via de achterzijde, waar een goederenlift naar de voorraadkelder aanwezig is. Het pand is ontworpen onder architectuur en beschikt over evenwichtige verhoudingen, hetgeen karakteristiek is voor het bouwjaar (circa 1920). De winkelruimte is in 2014 ontstaan door samenvoeging van twee naast elkaar gelegen winkelruimten.</p>		
Onderhoud	Wij hebben het object enkel extern geïnspecteerd. Voor zover wij hebben kunnen waarnemen wordt de staat van onderhoud als goed beoordeeld.		
Metrages	Volgens de ontvangen informatie, is het vloeroppervlak van het object als volgt:		
	Begane grond	ca.	808 m ²
	Kelder	ca.	137 m ²
	1e	ca.	79 m ²
	Totaal	ca.	1.024 m²
Bestemming	Naam bestemmingsplan	‘Oude Stad’	
	Datum vaststelling GR	29 mei 2014	
	Vigerende bestemming	Centrum -2	
	<p>De voor "Centrum -2" aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Detailhandel met daaraan verbonden horeca met niet meer dan 30% van het brutovloeroppervlak, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken; - Dienstverlening met loketfunctie. <p>Het huidige gebruik is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Eén en ander is volgens schriftelijke opgave van de gemeente.</p>		

KADASTER

Kadastrale gegevens	Gemeente	Haarlem
	Sectie	C
	Nummer	7468 en 7630
	Appartementsrechten	A8 en A1
	Ontstaan uit	Haarlem C 6778, 7438 en 7465
	Gerechtigde	Duinweide Supermarkten B.V.
	Eigendomsituatie	Eigen grond

Publiekrechtelijke beperkingen

Besluit op basis van Monumentenwet 1988;
Melding, bevel, beschikking of vordering Wet Bodembescherming.

Erfdienstbaarheden

Wij hebben inzage gehad in de akte van levering. Door ons is geen aanvullend onderzoek naar erfdienstbaarheden verricht. Wij gaan er van uit dat er voor het object geen bezwarende erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen etc. van toepassing zijn.

Erfpacht

Niet van toepassing.

LOCATIE

- Omschrijving** Haarlem is een stad en gemeente in Nederland en de hoofdstad van de provincie Noord-Holland. Haarlem behoort tot de middelgrote steden in de Randstad en ligt in de regio Kennemerland. De gemeente Haarlem telt circa 156.000 inwoners en is daarmee na Amsterdam de tweede stad van Noord-Holland. Haarlem is gelegen ten westen van de snelweg A9 (Diemen - Amstelveen - Alkmaar).
- Stand en ligging** Het object is gelegen aan de Kruisstraat te Haarlem. De Kruisstraat is een aanloopstraat richting het hoofdwinkelgebied van Haarlem en gelegen tussen het station en de Barteljorisstraat. De straat kenmerkt zich voornamelijk door de aanwezigheid van winkels van lokale- en nationale retailers. De winkelstand wordt beter naarmate de winkels dichterbij de Grote Markt liggen. Het onderhavige object ligt circa halverwege de straat. Bekende retailers in de straat zijn onder andere Kruidvat, Scotch & Soda en Hema. De winkelstand voor een binnenstedelijke supermarkt wordt als goed beoordeeld.
- Milieu** Bij het Bodemloket is geen informatie beschikbaar met betrekking tot deze locatie. Wij zijn er bij de taxatie van uit gegaan dat er geen sprake is van milieubelastende zaken, welke een nadelige invloed op de waarde zouden kunnen hebben. Eventuele saneringskosten dienen in mindering te worden gebracht op de waarde.

GEBRUIK

- Huursituatie** Het object is volledig verhuurd aan Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. (Albert Heijn).
- Bijzonderheden** De huurder heeft het eerste recht van koop in geval van verkoop van het totale object.

Huurinkomsten	€ 234.012 per jaar excl. BTW
Markthuurwaarde	€ 231.680 per jaar excl. BTW
Huurherzieningshuurwaarde	€ 201.240 per jaar excl. BTW
Exploitatietelasten	€ 18.000 per jaar excl. BTW

COURANTHEID

Verhuurbaarheid	Er is vanuit huurders veel vraag naar binnenstedelijke supermarktlocaties. Het getaxeerde is gelegen op een binnenstedelijke locatie, in een aanloopstaat richting het hoofdwinkelgebied van Haarlem. Het betreft een goede locatie voor een binnenstedelijke supermarkt. Het is een functioneel winkelpand met goede lay-out. Het vloeroppervlak is relatief klein en derhalve niet optimaal is voor een fullservice supermarkt. De winkel kan via de achterzijde bevoorrad worden, hetgeen de functionaliteit ten goed komt. Gelet op het voorgaande wordt de verhuurbaarheid als goed beoordeeld.
Verkoopbaarheid	Het object is gelegen op een goede locatie en heeft een goede verhuurbaarheid. De huurder Albert Heijn wordt gezien als een sterke huurder. De huurovereenkomst heeft een lange resterende looptijd van 8,5 jaar, hetgeen door beleggers als positief ervaren wordt. De winkel is enigszins oververhuurd, maar kan pas worden herzien na ommekomst van de resterende huurtermijn (8,5 jaar). Wij achten dit object voornamelijk geschikt voor particuliere beleggers en voor de huurder. De huurder heeft het eerste recht van koop. Gelet op het voorgaande, alsmede de pand specifieke eigenschappen zoals beschreven, wordt de verkoopbaarheid als goed beoordeeld.
Courantheid	Het betreft een functioneel pand, op een goede locatie, met een goede verhuurbaarheid en een lange resterende looptijd. Het betreft derhalve een goed courant winkelobject.
Potentiële kopers	Particuliere beleggers.

SWOT

Sterkten	Goede binnenstedelijke locatie Lange resterende looptijd van de huurovereenkomst
Zwakten	Relatief kleine supermarkt
Kansen	Uitbreiding
Bedreigingen	Huurherziening op termijn

WAARDERING

Waarderingsmethode	BAR NAR
Marktwaaarde object k.k.	€ 3.270.000

REFERENTIES

Verhuurtransacties

Datum	Adres	Aantal m ²	Jaarhuur	HI / m ²	Huurder
Vertrouwelijk	Hoofddorp	2.326 m ²	€ 546.610	€ 235	Vertrouwelijk

Toelichting: Deze referentie wordt beoordeeld als iets minder goed dan het getaxeerde. Het object is gelegen op een minder goede locatie, heeft een vergelijkbare kwaliteit, een betere functionaliteit en een groter vloeroppervlak. De markt wordt beoordeeld als vergelijkbaar.

Vertrouwelijk	Egmond aan Zee	1.178 m ²	€ 253.270	€ 215	Vertrouwelijk
---------------	----------------	----------------------	-----------	-------	---------------

Toelichting: Deze referentie wordt beoordeeld als iets minder goed dan het getaxeerde. Het object is gelegen op een iets minder goede locatie, heeft een vergelijkbare kwaliteit, een vergelijkbare functionaliteit en een vergelijkbaar vloeroppervlak. De markt wordt beoordeeld als vergelijkbaar.

Vertrouwelijk	Haarlem	1.209 m ²	€ 296.140	€ 245	Vertrouwelijk
---------------	---------	----------------------	-----------	-------	---------------

Toelichting: Deze referentie wordt beoordeeld als iets minder goed dan het getaxeerde. Het object is gelegen op een iets minder goede locatie, heeft een vergelijkbare kwaliteit, een vergelijkbare functionaliteit en een iets groter vloeroppervlak. De markt wordt beoordeeld als vergelijkbaar.

Beleggingstransacties

Datum	Adres	Aantal m ²	Koopsom	BAR k.k.	Koper
Q3 2014	Egmond aan Zee, Voorstraat	1.178 m ²	€ 2.515.000	7,25 - 7,75%	Vertrouwelijk

Toelichting: Deze referentie wordt beoordeeld als minder goed dan het getaxeerde. Het object is gelegen op een minder goede locatie, heeft een vergelijkbare kwaliteit, een vergelijkbare functionaliteit en een iets kleiner vloeroppervlak. De markt wordt beoordeeld als vergelijkbaar.

Q2 2015	Vlaardingen, Van Hogendorpplan	1.400 m ²	€ 2.700.000	8 - 8,5%	Vertrouwelijk
---------	--------------------------------	----------------------	-------------	----------	---------------

Toelichting: Deze referentie wordt beoordeeld als minder goed dan het getaxeerde. Het object is gelegen op een minder goede locatie, heeft een iets minder goede kwaliteit, een vergelijkbare functionaliteit en een iets groter vloeroppervlak. De markt wordt beoordeeld als vergelijkbaar.

Q1 2014	Rotterdam, Nw. Ommoordseweg	1.200 m ²	€ 2.437.500	7,25 - 7,75%	Vertrouwelijk
---------	-----------------------------	----------------------	-------------	--------------	---------------

Toelichting: Deze referentie wordt beoordeeld als minder goed dan het getaxeerde. Het object is gelegen op een minder goede locatie, heeft een iets minder goede kwaliteit, een vergelijkbare functionaliteit en een iets groter vloeroppervlak. De markt wordt beoordeeld als vergelijkbaar.

OPMERKINGEN / UITGANSPUNTEN

- Het object is gewaardeerd per 18 september 2015.
- Het object is geïnspecteerd op 18 september 2015.
- Waardering op basis van huurherzieningshuurwaarde inclusief contante waarde meer/minder huur.
- Vaststelling van het metrage van het pand is geschied op basis van opgegeven m² en door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie. Wij gaan er van uit dat deze informatie juist en volledig is.

Wij hebben inzage in de huurovereenkomst(en) gehad. De weergegeven huuropbrengst is tevens gebaseerd op de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie. Wij gaan er van uit dat deze informatie juist en volledig is.

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Grondslag taxatie

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

Eigendomsrechten en huurcontracten

Onze taxatie is gebaseerd op informatie die door de opdrachtgever ter beschikking is gesteld ten aanzien van eigendomsrechten, huurcontracten, aanzeggingen en overige op de waarde vaststelling van invloed zijnde factoren.

Tenzij ons het tegendeel meegedeeld is, heeft onze taxatie plaatsgevonden ervan uitgaande:

- a) dat elk object uit één (of meerdere) verkoopbare eigendomsrecht(en) bestaat, vrij van ongebruikelijke bezwarende bepalingen, clausules of andere lasten;
- b) dat er met betrekking tot erfpachtrechten noch onredelijke of ongebruikelijke clausules bestaan, die de waarde nadelig zouden kunnen beïnvloeden, noch ongebruikelijke beperkingen of voorwaarden ten aanzien van de toekenning of het beschikkingsrecht van het onroerende goed;
- c) dat huurcontracten met betrekking tot de onroerende zaken standaard ROZ-contracten zijn en geen ongebruikelijke of bezwarende bepalingen of clausules bevatten, die de waarde zouden kunnen beïnvloeden;
- d) dat er bij de huurcontracten geen sprake is van ophanden zijnde huuraanpassingen of verlenging van het huurcontract, waarbij alle aankondigingen niet rechtsgeldig zijn en niet binnen de geldende termijn plaatsgevonden hebben;
- e) dat alle ruimten die niet verhuurd of door de eigenaar of haar medewerkers in gebruik zijn, leeg kunnen worden opgeleverd.

Bestemming

Wij hebben geen formeel juridisch onderzoek ingesteld naar de bestemming, maar hebben ons gebaseerd op mondelinge en deels schriftelijke informatie van de gemeentelijke planologische dienst.

Wij zijn ervan uitgegaan dat het object geen onderwerp zal worden van (voorstellen tot) onteigening.

Wij zijn ervan uitgegaan dat het object conform een geldige bouwvergunning/omgevingsvergunning is gebouwd en is of zal worden betrokken en gebruikt zonder schending daarvan of schending van andere van overheidswege benodigde vergunningen.

**Bouwconstructie
en onderhoud**

Wij hebben geen bouwkundig onderzoek verricht ten aanzien van de onroerende zaak, noch ten aanzien van de infrastructuur van de installaties of machinerieën. Wij kunnen derhalve geen mening uiten ten aanzien van de bouwconstructie en de infrastructuur.

Bij onze taxatie zijn echter wel de ons verstrekte informatie, alsmede de gebreken die wij tijdens onze inspectie ontdekt hebben meegenomen. Verder is onze taxatie erop gebaseerd, dat er geen verborgen defecten, achterstallig onderhoud of andere omstandigheden zijn, die onze taxatie wezenlijk zouden kunnen beïnvloeden.

Wij hebben geen bestanddelen van de onroerende zaak geïnspecteerd die bedekt, niet getoond of niet toegankelijk zijn en bij onze taxatie zijn wij ervan uitgegaan, dat deze zich in vergelijkbare staat van onderhoud bevinden als de ruimten die wij wel geïnspecteerd hebben.

Wij hebben geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van aluminiumcement, calciumchloride, asbest en andere schadelijke stoffen. Wij zijn er bij de taxatie van uitgegaan dat er bij de constructie geen schadelijke of verdachte stoffen en technieken aangewend zijn.

**Grond en
verontreiniging**

Wij hebben geen onderzoek ingesteld naar de gesteldheid/ stabiliteit van de grond en hebben de taxatie uitgevoerd, ervan uitgaande, dat alle opstallen in overeenstemming met de gesteldheid van de grond gebouwd zijn. Ten aanzien van mogelijk te ontwikkelen onroerende zaken zijn wij er bij onze taxatie van uitgegaan, dat er geen sprake van een slechte gesteldheid van de grond is, die de bouwkosten nadelig beïnvloeden.

Tenzij anders is vermeld in het taxatierapport, hebben wij geen onderzoek verricht of tests uitgevoerd, noch hebben wij informatie van u of van een deskundige op dit gebied ontvangen, waaruit de aanwezigheid of anderszins van verontreiniging of verontreinigende stoffen in het onderhavige perceel of in andere grond (inclusief het grondwater) blijkt. Derhalve zijn wij er bij onze taxatie van uitgegaan, dat er geen sprake is van vervuiling, die onze taxatie nadelig zou kunnen beïnvloeden. Eventuele saneringskosten dienen op de waarde in mindering te worden gebracht.

**Technische
installaties**

Bij opstallen, die op eigen grond staan, zijn de gebruikelijke installaties van de verhuurder, zoals liften, roltrappen en centrale verwarming, als onderdeel van het gebouw beschouwd en opgenomen in de waarde van de getaxeerde activa. Bij de opstallen die op erfpachtgrond staan, zijn deze installaties, tenzij ons het tegendeel meegegeed is, beschouwd als zijnde eigendom van de verhuurder bij vernieuwing van het huurcontract.

Installaties en machinerieën die met bewerking/productie te maken hebben en inrichting van de huurders/ bedrijven, zijn bij onze taxatie buiten beschouwing gebleven.

**Algemene
uitgangspunten**

Wij zijn niet verbonden met de eigenaar of huurder van bovengenoemd object, noch hebben wij de eigenaar of huurder geadviseerd.

Bij onze taxatie zijn wij uitgegaan van informatie die door de opdrachtgever is verstrekt en/ of die wij uit eigen onderzoek verkregen hebben. Wij zijn ervan uitgegaan, dat deze correct en volledig is en dat er geen informatie achtergehouden is die onze taxatie zou kunnen beïnvloeden.

Ten aanzien van overeenkomsten met huurders geldt dat, hoewel wij informatie die ons ten dienste stond, in aanmerking genomen hebben, wij geen formeel rapport over de financiële status van de huurder(s) ontvangen hebben. Wij hebben geen enkele informatie ontvangen die erop duidt, dat er van aanzienlijke huurachterstand sprake is of dat de huurder(s) niet in staat is om aan zijn verplichtingen krachtens het huurcontract(en) te voldoen. Bij onze taxatie zijn wij ervan uitgegaan dat dit correct is.

Onze taxatie is exclusief BTW, tenzij anders is aangegeven.

In het geval het object is gelegen op erfpachtgrond zijn wij ervan uitgegaan dat het object conform de eventueel geldende erfpachtvoorwaarden gebouwd en in gebruik genomen is.

Wij hebben rekening gehouden met de normale jaarlijkse exploitatiekosten, die de eigenaar kan verwachten op basis van informatie, die wij hebben ontvangen.

**Nadere aannamen
en voorwaarden**

Onze waardering is gebaseerd op de waarderingsstandaarden zoals omschreven in de Practice Statements van de Royal Institution of Chartered Surveyors ("Red Book" van de RICS). Indien wij hiervan zijn afgeweken, is dit in het voorgaande vermeld.

1.0 HUURGEGEVENS

Taxatiedatum 18-9-2015
 Adres Kruisstraat 10-12
 Postcode 2011 PX
 Plaats Haarlem
 Opdrachtgever Duinweide Supermarkten B.V.
 Eigenaar Duinweide Supermarkten B.V.
 Type object Winkel
 Status Definitief
 Doel Financieringsdoeleinden
 Eenheid EUR
 Versie rekenmodel 11.0



1.1 Huurder / Gebruiker		1.2 Type				1.3 Objectgegevens				1.4 Huurinkomsten				1.5 Markthuurwaarde				1.6 Huurherzieningshuurwaarde				1.7 CW huurverschil	
Totaal object		808 137 79 1.024				234.012 229 8,5				231.680 226				201.240 197				32.772 217.792					
		Oppervlakte in m²				Toetsbaar (ja=1, nee=0) Optie BTW (ja=1, nee=0) HI Resterende looptijd				MHW				Parkeren HHW				Huurverschil CW huurverschil					
Naam nr.		Begane grond Kelder 1e Totaal				Ingangsdatum Expiratiedatum Herzieningsdatum (std=0) jr (std=1) Totaal HI/m² jr				Begane grond Kelder 1e Totaal MHW/m²				Begane grond Kelder 1e HHW/pp/jr Totaal HHW/m²				HI - HW / HHW 5,60%					
Subtotaal verhuurd		808 137 79 1.024				234.012 229 8,5				231.680 226				201.240 197				32.772 217.792					
1 Ahold Vastgoed B.V. 10-12 Winkel		808 137 79 1.024				27-5-2003 31-3-2024 1-4-2024 0 4*5 1 234.012 229 8,5				260 100 100 231.680 226				225 90 90 201.240 197				32.772 217.792					
Subtotaal leegstand		0 0 0 0								0 -				0 -				0 0					

0,00%
Leegstand (in m²)

0,00%
Leegstand (in ERV)

2.0 KAPITALISATIEMETHODE

Taxatiedatum	18-9-2015
Adres	Kruisstraat 10-12
Postcode	2011 PX
Plaats	Haarlem
Opdrachtgever	Duinweide Supermarkten B.V.
Eigenaar	Duinweide Supermarkten B.V.
Type object	Winkel
Status	Definitief
Doel	Financieringsdoeleinden
Eenheid	EUR



2.1 Objectgegevens	VVO	Leegstand
Commercieel	1.024 m ²	0
Residentieel	0 m ²	0
Totaal	1.024 m²	0
Structurele leegstand		0
Parkeren commercieel	0 #	0
Woningen	0 #	0
Parkeren residentieel	0 #	0

2.2 Basis waardering	Oppervlakte in m ²	HHW
Markthuurwaarde	1.024 m²	201.240
Commercieel	1.024 m ²	201.240
Residentieel (huurinkomsten i.p.v. markthuur)	0 m ²	0
Markthuurwaarde leegstand	0 m²	0
Commercieel	0 m ²	0
Residentieel	0 m ²	0
Totaal	1.024 m²	201.240
-/- Structurele leegstand	0 m²	0
Commercieel	0 m ²	0
Residentieel	0 m ²	0
Subtotaal	1.024 m²	201.240

201.000

2.3 Exploitatiekosten		
Erfpachtcanon	0,00% n.v.t.	0
Reservering onderhoud	3,39%	6.827
Onroerende zaakbelasting	3,10%	6.235
Overige overheidslasten	0,25%	500
Verzekeringen	0,46%	922
Beheer	1,73%	3.475
BTW correctie woningen	0,00%	0
Verhuurdersheffing (percentage 2017)	0,00%	0
Overig	0,00%	0
Totale exploitatielasten	8,92% van de HHW	17.958

18.000

2.4 Yield voor correcties		
Totale netto huurherzieningshuurwaarde (huurinkomsten voor woningen)		183.282
Netto aanvangsrendement voor correcties v.o.n.	<input type="text" value="5,60%"/>	
Bruto aanvangsrendement HHW + MHW voor correcties v.o.n.	6,17%	
HHW + MHW * Kapitalisatiefactor voor correcties k.k.	15,25	
Marktwaarde v.o.n. voor correcties	3.185 / m²	3.261.588

3.260.000

2.5 Correcties o.b.v contante waarde		
Leegstand		0
Toekomstige incentives		0
Verhuurkosten 15% van de HHW		0
Renovatiekosten		0
Huidige (cash) incentives		0
Ongedekte service kosten		0
Reservering afkoop erfpacht		0
Contante waarde BTW schade exploitatielasten commercieel o.g.		0
Contante waarde BTW compensaties		0
Correctie verhuurdersheffing lager percentage 2015 en 2016		0
Correctie overig		0
Contante waarde huurverschil HI - HHW		217.792
Totaal correcties	6,68% van de marktwaarde v.o.n.	217.792

2.6 Marktwaarde v.o.n. na correcties		
Marktwaarde v.o.n. na correcties	3.398 / m²	3.479.380

3.480.000

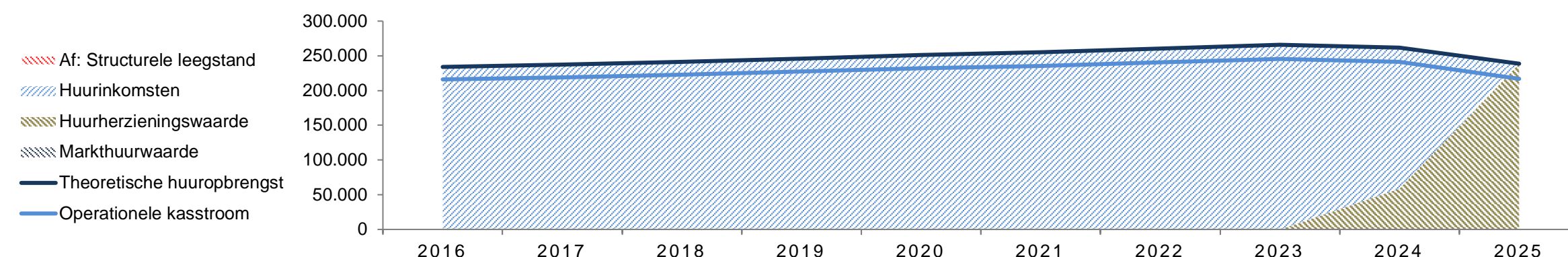
2.7 Kosten koper		
Overdrachtsbelasting commercieel		196.446
Overdrachtsbelasting residentieel		0
Overdrachtsbelasting erfpachtcanon commercieel		0
Overdrachtsbelasting erfpachtcanon residentieel		0
Notaris-, kadaster- en overige transactiekosten		8.839
Totaal kosten koper	6,27%	205.285

2.8 Marktwaarde k.k.		
Marktwaarde k.k.	3.197 / m²	3.274.095

3.270.000

3.0 DCF

Taxatiedatum	18-9-2015
Adres	Kruisstraat 10-12
Postcode	2011 PX
Plaats	Haarlem
Opdrachtgever	Duinweide Supermarkten B.V.
Eigenaar	Duinweide Supermarkten B.V.
Type object	Winkel
Status	Definitief
Doel	Financieringsdoelinden
Eenheid	EUR



3.1 Discounted cash flow

Jaar	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Looptijd van	18-9-2015	18-9-2016	18-9-2017	18-9-2018	18-9-2019	18-9-2020	18-9-2021	18-9-2022	18-9-2023	18-9-2024	18-9-2025
Looptijd tot	17-9-2016	17-9-2017	17-9-2018	17-9-2019	17-9-2020	17-9-2021	17-9-2022	17-9-2023	17-9-2024	17-9-2025	17-9-2025
Index											
CPI	1,30%	1,90%	1,90%	2,00%	1,60%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%
Markthuur	0,65%	0,95%	0,95%	1,00%	1,60%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%
Exploitatie	1,30%	1,90%	1,90%	2,00%	1,60%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%
Erfpacht	1,30%	1,90%	1,90%	2,00%	1,60%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%
Huurinkomsten	234.012	237.054	241.558	246.148	251.071	255.088	260.445	265.914	265.914	203.624	0
Huurherzieningswaarde	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58.369	238.380
Markthuurwaarde	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Af: Structurele leegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inkomsten	234.012	237.054	241.558	246.148	251.071	255.088	260.445	265.914	265.914	261.993	238.380
Erfpachtcanon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reservering onderhoud	6.827	6.915	7.047	7.181	7.324	7.441	7.598	7.757	7.920	7.920	8.087
Onroerende zaakbelasting	6.235	6.316	6.436	6.558	6.689	6.796	6.939	7.084	7.233	7.385	7.385
Overige overheidslasten	500	507	516	526	536	545	556	568	580	592	592
Verzekeringen	922	934	951	969	989	1.005	1.026	1.047	1.069	1.092	1.092
Beheer	3.475	3.520	3.587	3.655	3.729	3.788	3.868	3.949	4.032	4.117	4.117
BTW correctie woningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verhuurdersheffing (percentage 2017)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale exploitatie lasten	17.958	18.191	18.537	18.889	19.267	19.575	19.986	20.406	20.835	20.835	21.272
Leegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Toekomstige incentives	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verhuurkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renovatiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Huidige (cash) incentives	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ongedekte service kosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Enmalig											
Reservering afkoop erfpacht	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Contante waarde BTW schade exploitatielasten commercieel o.g.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Correctie verhuurdersheffing lager percentage 2015 en 2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Correctie overig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Correctie overig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Correctie overig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Correctie overig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Correctie overig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Correctie overig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Correctie overig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale correcties	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale kosten	17.958	18.191	18.537	18.889	19.267	19.575	19.986	20.406	20.835	20.835	21.272
Operationele kasstroom	216.054	218.863	223.021	227.259	231.804	235.513	240.458	245.508	241.158	217.107	217.107
NCW operationele cash flow	207.671	197.414	188.775	180.514	172.784	164.736	157.836	151.225	139.527	117.765	117.765
10 jaarsrente (3 jaar voortschrijdend gemiddelde)	2,00%										
Onroerend goed risico	3,00%										
Specifiek onroerend goed risico	1,55%										
Disconteringsvoet per jaar	6,55%										
Huur jaar 11		243.386									
Exit yield (BAR v.o.n.) jaar 10		6,75%									
Eindwaarde v.o.n		3.605.711									
Eindwaarde netto te ontvangen		3.392.972									
NCW eindwaarde netto te ontvangen		1.796.811									
NCW operationele cash flow		1.678.249									
NCW eindwaarde netto te ontvangen		1.796.811									
Marktwaarde v.o.n.	3.394 per m²	3.475.059									
Af: Kosten Koper	6,27%	205.030									
Marktwaarde k.k.	3.193 per m²	3.270.029									
Afgerond		3.270.000									



Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: HAARLEM C 7468 A8 17-9-2015
Kruisstraat 10 2011 PX HAARLEM 18:20:42
Uw referentie: SFR
Toestandsdatum: 16-9-2015

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HAARLEM C 7468 A8
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (DETAILHANDEL)
Locatie: Kruisstraat 10
2011 PX HAARLEM
Koopsom: € 3.175.000 Jaar: 2014
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 28-6-2001

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"
Ontstaan uit: HAARLEM C 7465
HAARLEM C 7438
Vereniging van eigenaren: VERENIGING VAN EIGENAARS VAN HET
FLATGEBOUW " FUNCKLER "

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75343 d.d. 9-9-2013

Publiekrechtelijke beperkingen

Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming
Ontleend aan: 295 datum in werking 9-8-2000
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Haarlem

Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming
Ontleend aan: 299 datum in werking 19-9-2001
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Haarlem

Gerechtigde

EIGENDOM

Duinweide Supermarkten BV
Henry Dunantweg 15
2402 NM ALPHEN AAN DEN RIJN
Zetel: ALPHEN AAN DEN RIJN

Recht ontleend aan: HYP4 64832/106 d.d. 1-9-2014
Eerst genoemde object in HAARLEM C 7468 A8
brondocument:

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: HAARLEM C 7630 A1 17-9-2015
Kruisstraat 12 2011 PX HAARLEM 18:21:02
Uw referentie: SFR
Toestandsdatum: 16-9-2015

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HAARLEM C 7630 A1
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVIGHEID (DETAILHANDEL)
Locatie: Kruisstraat 12
2011 PX HAARLEM
Koopsom: € 3.175.000 Jaar: 2014
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 17-1-2007

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"
Ontstaan uit: HAARLEM C 6778
Vereniging van eigenaren: VERENIGING VAN EIGENAARS GEBOUW
"KRUISSTRAAT 12 TE HAARLEM".

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ACG 75196 d.d. 11-6-2012

Publiekrechtelijke beperkingen

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988
Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)
Ontleend aan: HYP4 3213/78 reeks HAARLEM

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988
Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)
Ontleend aan: HYP4 3140/113 reeks HAARLEM

Gerechtigde**EIGENDOM**

Duinweide Supermarkten BV
Henry Dunantweg 15
2402 NM ALPHEN AAN DEN RIJN
Zetel: ALPHEN AAN DEN RIJN

Recht ontleend aan: HYP4 64832/106 d.d. 1-9-2014
Eerst genoemde object in HAARLEM C 7630 A1
brondocument:

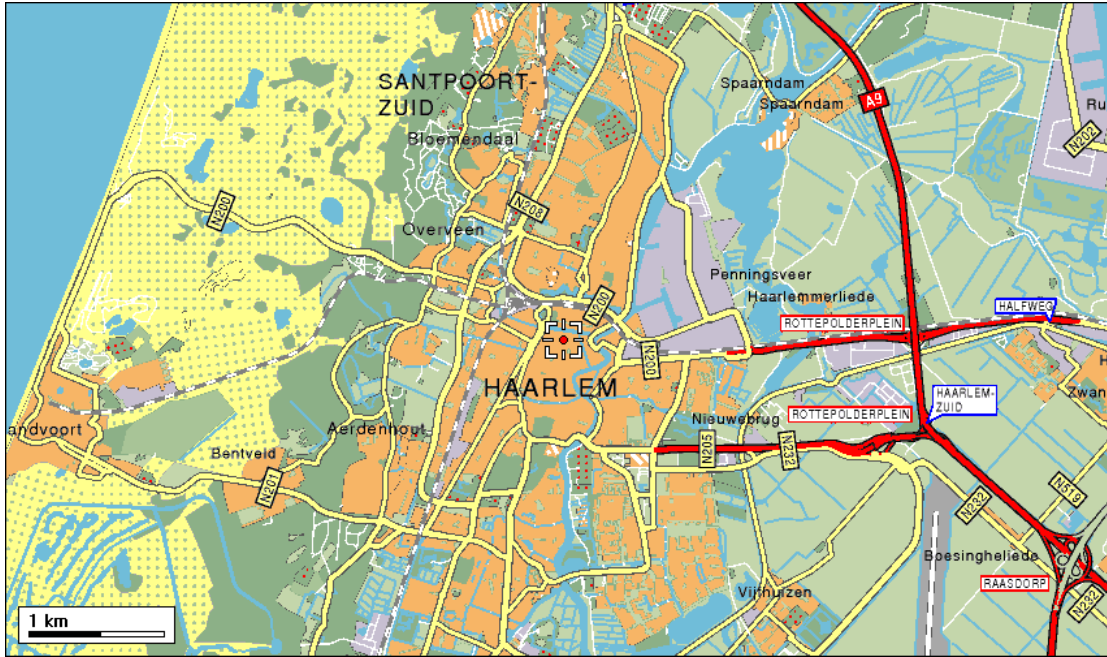
Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

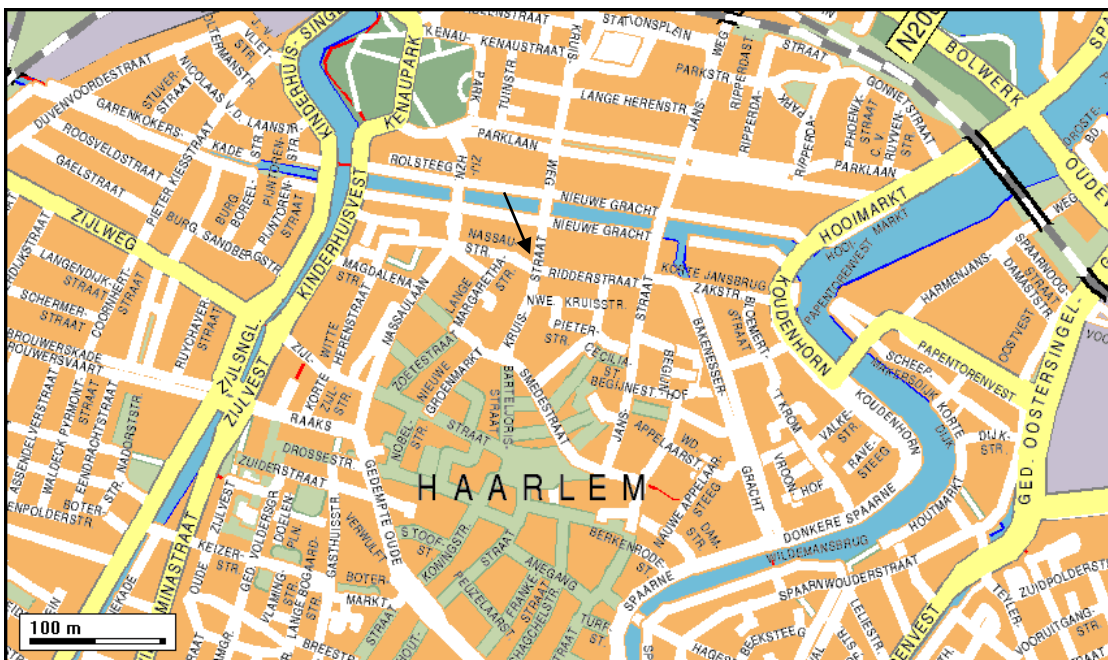


Haarlem – Kruisstraat 10-12





Haarlem – Kruisstraat 10-12



BIJLAGE G

Taxatierapport

Duinweide Investerings N.V.

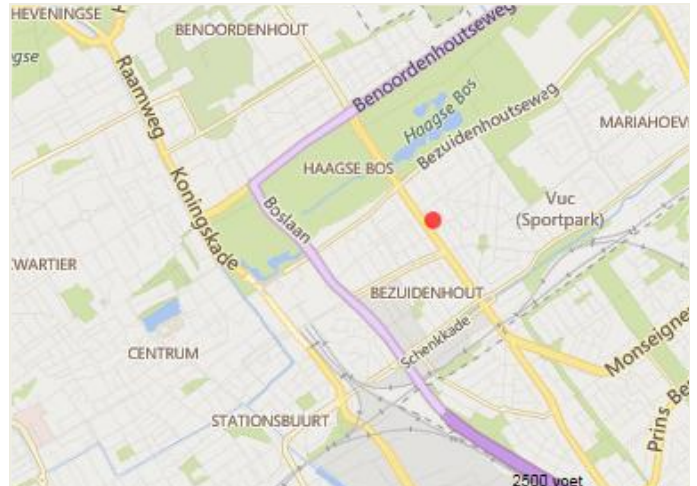
Johannes Camphuijsstraat 23 - 25 in Den Haag

Dossiernummer: 11440



Samenvatting

Dit rapport betreft de waardering van een perceel grond met daarop een monumentaal pand dat in gebruik is als sportcentrum en zal worden herontwikkeld tot supermarkt. In onze waardering gaan wij ervanuit dat op de taxatiedatum het pand in gebruik wordt genomen als supermarkt.



Doel van de waardering

De waardering is uitgevoerd ten behoeve van financieringsdoeleinden.

Locatie

Het pand is gelegen in de wijk Bezuidenhout in Den Haag.

Object

Het pand dateert uit het jaar 1900 en is in redelijke staat van onderhoud.

Het object is een winkel met een bovenverdieping die gebruikt wordt als kantoor/kantine. De verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt 1.344 m² winkelruimte en 199 m² kantoorruimte. In de omgeving zijn een beperkt aantal openbare parkeerplaatsen beschikbaar (betaald).

Eigendomssituatie

Uit de kadastrale informatie blijkt dat bovengenoemd object het eigendom is van Sportcentrum Jack Slagman B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage.

Huursituatie

Het object is volledig verhuurd aan 1 huurder; Hoogvliet Beheer BV.

Totale huurprijs

De huidige jaarhuurprijs bedraagt € 219.111,-.

Totale markthuur

Onze inschatting van de huidige markthuur per jaar is € 250.125,-.

Marktwaaarde

Marktwaaarde per 7 juli 2015.

€ 3.300.000,- k.k.

(drie miljoen driehonderdduizend
Euro kosten koper)

Inhoudsopgave

1	Uitgangspunten van de taxatie	1
1.1	Taxatieopdracht.....	1
1.2	Waardebegrip.....	1
1.3	Doel van de waardering.....	1
1.4	Taxatiedatum.....	1
1.5	Inspectie	1
1.6	Informatiebronnen	2
2	Objectinformatie	3
2.1	Huurgegevens	3
2.2	Technische beschrijving	3
2.3	Ligging en bereikbaarheid	3
2.4	Samenstelling van het object.....	3
2.5	Duurzaamheid	4
3	Juridische informatie	5
3.1	Kadastrale gegevens.....	5
3.2	Bestemming.....	5
4	Marktsituatie	6
4.1	Algemeen	6
4.2	Vraag.....	6
4.3	Aanbod	7
4.4	Opname.....	8
4.5	Huurprijsniveau.....	8
4.6	Beleggingsmarkt.....	9
4.7	Referentietransacties.....	9
4.8	Courantheid	11
5	Waardering.....	12
5.1	Waarderingsmethode	12
5.2	Toelichting op de Waardering.....	12
5.3	Opmerkingen / Bijzondere uitgangspunten	13
5.4	Algemene Uitgangspunten	13
5.5	Waarde.....	14

Bijlagen

Bijlage 1 Algemene Uitgangspunten

Bijlage 2 Kadaster

Bijlage 3 Plattegrond locatie

Bijlage 4 Foto('s)

Bijlage 5 Berekening

1 Uitgangspunten van de taxatie

1.1 Taxatieopdracht

Jones Lang LaSalle BV, Valuation Advisory, kantoorhoudende aan de Strawinskylaan 3103 te Amsterdam,

verklaart,

ter plaatse te hebben opgenomen en gewaardeerd, het eigendom van een perceel grond, met daarop een supermarkt, staande en gelegen aan de

Johannes Camphuijsstraat 23-25 in Den Haag

De opdracht is verstrekt door de heer J. Nathalia van Duinweide Investerings N.V.

1.2 Waardebegrip

Bij de waardering hanteren wij het waardebegrip "marktwaarde".

Definitie: Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Dit waardebegrip komt overeen met de marktwaarde zoals bedoeld in de International Financial Reporting Standards, de International Valuation Standards en sluit aan bij de waarderingstandaarden van de Royal Institution of Chartered Surveyors.

De waardering is conform de aanbevelingen van het Platform Taxateurs en Accountants.

Op verzoek van de opdrachtgever hebben wij de volgende scenario's berekend:

- Scenario 1
Waarde als zijnde supermarkt verhuurd aan Hoogvliet Beheer B.V. voor een periode van 15 jaar waarbij de ingangsdatum van het contract gelijk is aan de taxatiedatum.

1.3 Doel van de waardering

De waardering is uitgevoerd ten behoeve van financieringsdoeleinden.

1.4 Taxatiedatum

De waardering is uitgevoerd met als taxatiedatum 7 juli 2015.

1.5 Inspectie

Het object is geïnspecteerd op 7 juli 2015 door drs. G.C.J. Vonck.

1.6 Informatiebronnen

Tijdens het uitvoeren van de waardering hebben wij gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

Informatie	Gegevensverstrekker
Plattegronden	Opdrachtgever
Huurovereenkomsten	Opdrachtgever
Allonges, addenda en side letters	Opdrachtgever
Eigendomsbewijzen	Opdrachtgever
Kadastrale informatie	Kadaster.nl
Bestemmingsplaninformatie	Ruimtelijkeplannen.nl

Door ondertekening van de opdrachtbrief is door de opdrachtgever bevestigd dat de door of namens hem verstrekte informatie volledig en juist is.

2 Objectinformatie

2.1 Huurgegevens

Aan de hand van de gegevens verstrekt door de opdrachtgever blijkt het pand onder de navolgende condities en voorwaarden te zijn verhuurd:

- Huurder: Hoogvliet Beheer B.V.
- Huurprijs: € 219.111,- per jaar
- Ingangsdatum: 7 juli 2015
- Expiratiedatum: 6 juli 2030
- Optieperiode: 3x5 jaar
- Indexering: jaarlijks op 7 juli

2.2 Technische beschrijving

Het object bestaat uit een sportcentrum dat wordt herontwikkeld naar supermarkt. Op de begane grond bevindt zich een winkelvloer van 1.344 m² en aan de achterzijde zit op de eerste verdieping een kantoor, kantine en kleedruimten die tezamen circa 200 m² zijn.

Verder betreft het een monumentaal pand uit het jaar 1900 dat geheel is opgetrokken rondom een gemetselde bakstenen constructie. De gevel bestaat uit bruine bakstenen met daarin houten boogvormige kozijnen. De gevel is tevens voorzien van verschillende siermetselwerken en natuursteen onderdelen. Het dak bestaat uit een hellend dak met die bedekt is met bitumen plaatbedekking.

2.3 Ligging en bereikbaarheid

Het object aan de Theresiastraat ligt in de wijk Bezuidenhout. De wijk Bezuidenhout is gelegen ten noordoosten van het centraal station van Den Haag. Het object is met de auto uitstekend bereikbaar door de nabijheid van de A12 (Utrechtsebaan). Wel zijn er in de omgeving rondom het object een beperkt aantal openbare parkeerplaatsen aanwezig.

Ook met het openbaar vervoer is de locatie goed te bereiken door de nabijheid van de diverse tramhaltes en treinstations Den Haag Centraal en Den Haag Laan van NOI. Vanaf hier vertrekken diverse treinen en metro's in verschillende richtingen.

2.4 Samenstelling van het object

Aan de hand van plattegrondtekeningen verstrekt door de opdrachtgever blijkt het object te zijn samengesteld uit de volgende onderdelen en verhuurbare vloerooppervlakten:

Verdieping	Omschrijving	Totaal m ²
Bg	Winkelruimte	1.344
1 ^e	Kantoor	199
Totaal m²:		1.543

2.5 Duurzaamheid

Bij bestaande gebouwen moet de verkoper of verhuurder een energielabel kunnen overhandigen. Bij nieuwbouw kan men volstaan met het overleggen van de EPC-berekening (energieprestatiecoëfficiënt) die bij de bouwaanvraag is ingediend.

De opdrachtgever heeft geen energielabel of andere informatie met betrekking tot de duurzaamheid van het object beschikbaar gesteld. In de waardering hebben wij de eventuele duurzame aspecten buiten beschouwing gelaten.

Duurzaamheid speelt een steeds grotere rol bij het waarderen van vastgoed. Om de waarde van het object nauwkeuriger te kunnen vaststellen raden wij aan om minimaal een energielabel aan te vragen. Om meer inzicht te krijgen in de duurzaamheid adviseren wij een BREEAM, LEED of ander vergelijkbaar certificaat op te vragen.

3 Juridische informatie

3.1 Kadastrale gegevens

Volgens de informatie verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 7 juli 2015 wordt het gewaardeerde als volgt kadastraal aangeduid:

Gemeente: 's-Gravenhage AU
Sectie: AU
Nummer: 3934
Grootte: 15 a 10 ca (1.510 m²)
Cultuur: Recreatie – Sport Recreatie - Sport

Uit deze kadastrale informatie blijkt dat bovengenoemd perceel het eigendom is van Sportcentrum Jack Slagman B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage.

Daarnaast betreft het bovengenoemde perceel "het heersend erf" waarbij een erfdienstbaarheid is gevestigd ten behoeve van dit perceel. De erfdienstbaarheid bestaat uit het recht om van het heersend erf te komen en te gaan naar de openbare weg, genaamd de Theresiastraat in Den Haag.

Onderstaand perceel betreft het dienende erf waarbij de erfdienstbaarheid ten laste ligt van dit perceel. Het dienende erf wordt als volgt kadastraal aangeduid:

Gemeente: 's-Gravenhage AU
Sectie: AU
Nummer: 3933
Grootte: 4 a 10 ca (410 m²)
Cultuur: Bedrijvigheid (industrie)

Uit deze kadastrale informatie blijkt dat bovengenoemd perceel, het dienende erf, het eigendom is van dhr. J.J.W. Tuit, statutair gevestigd te Wassenaar.







3.2 Bestemming

Volgens het vigerende bestemmingsplan "Bezuidenhout", vastgesteld door de Gemeenteraad op 18 augustus 2014, heeft het onderhavige de bestemming "Gemengd - 1". Hieronder wordt verstaan detailhandel (op de begane grond), dienstverlening (op de begane grond), horeca tot en met horecacategorie 1 (op de begane grond) en wonen (uitsluitend op de verdiepingen). Volgens het vigerende bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte 15 m.

4 Marktsituatie

4.1 Algemeen

De winkelvoorraad in Nederland bedraagt momenteel circa 31.481.606 m² winkelvloeroppervlak (wvo), verdeeld over 116.755 verkooppunten (peildatum januari 2015).

Gebruikers- en beleggingsmarkt		Historisch		Heden	Verwachting
	Eenheid	2013 Q4	2014 Q4	2015	2016/2017
Totale voorraad	m ² , in miljoenen	31,04	31,48	31,5	 
Dagelijks	m ² , in miljoenen	5,70	5,88	5,90	 
Niet-dagelijks	m ² , in miljoenen	22,23	22,04	22,02	 

Bron: JLL (2015).

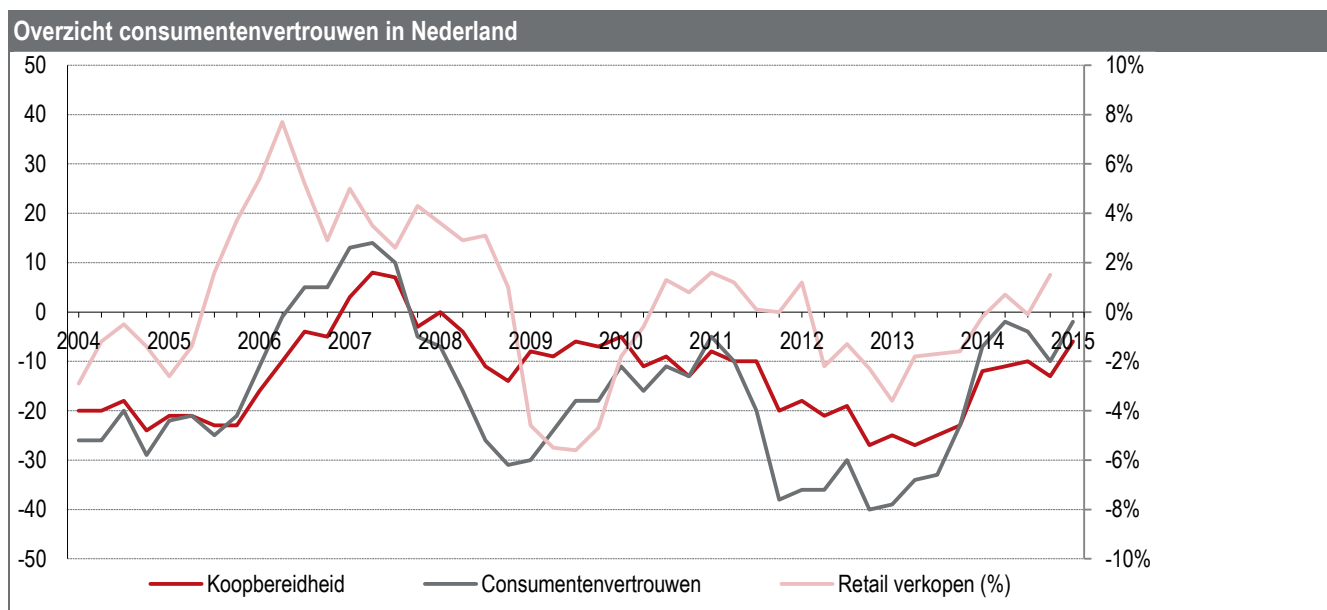
4.2 Vraag

Ten gevolge van de kredietcrisis en de verwachte daling van de koopkracht, daalde het consumentenvertrouwen gedurende 2008 naar een niveau van -31. Gedurende de opvolgende jaren leek de economie zich te herstellen en steeg het consumentenvertrouwen naar een niveau van -5 in het eerste kwartaal van 2011. Echter in het tweede kwartaal van 2011 keerde het tij en daalde het vertrouwen tot -38 ultimo 2011. Het consumentenvertrouwen was hiermee terug op het niveau van tijdens de internetbubbel in 2003. Gedurende 2012 is het consumentenvertrouwen relatief stabiel gebleven, maar daalde in februari 2013 tot -43, het laagste niveau in de afgelopen 10 jaar. In de loop van 2013 raakte de consument weer positiever gestemd en steeg het consumentenvertrouwen weer tot het niveau van eind 2011, -23. In de eerste drie kwartalen van 2014 zet de positieve trend zich door; aan het eind van juni was het consumentenvertrouwen gestegen tot -2, het hoogste niveau sinds de crisis. Na een kleine dip tot -8 ultimo september lijkt een stijging weer op komst. Ultimo oktober was het consumentenvertrouwen gestegen naar -6, echter is deze in november en december 2014 weer gedaald naar -11. Het consumentenvertrouwen is in het eerste kwartaal van 2015 iets minder negatief dan in december van het vorige jaar. Het consumentenvertrouwen kwam in januari van dit jaar uit op -3, en met een lichte daling naar -6 in februari 2015 is deze positief gestegen naar 2 in maart en april.

De koopbereidheid kende een fluctuerende dalende trend van -5 begin 2010 tot -20 ultimo 2011. Gedurende de eerste drie kwartalen van 2012 bleef de koopbereidheid relatief stabiel om vervolgens in het vierde kwartaal verder te dalen naar -27. In de eerste drie kwartalen van 2013 bleef de koopbereidheid relatief stabiel om vervolgens licht te stijgen naar -23 ultimo 2013. Gedurende de eerste drie kwartalen van 2014 verbeterde de koopbereidheid zich sterk en is deze gestegen naar -11 eind september. Het laatste kwartaal van 2014 is de koopbereidheid licht gedaald naar -13 maar verder stabiel gebleven. De koopbereidheid heeft zich in het eerste kwartaal van 2015 positief ontwikkeld. Waar de koopbereidheid in december 2014 nog op -13 stond, is deze licht gestegen naar -7 in april 2015.

De detailhandel kende gedurende eind 2010 en begin 2011 een omzetgroei van gemiddeld 1,5%. Echter de daling van het consumentenvertrouwen gedurende eind 2011 drukte de omzetontwikkeling die uit kwam op 0,3% ultimo 2011. Ondanks de verdere daling van het consumentenvertrouwen gedurende het eerste kwartaal van 2012 voorzag de detailhandel een groei van 1,4% op kwartaalbasis. Deze groei was echter van korte duur en zag de detailhandel een omzetzijging van gemiddeld 2%. Ultimo 2012 kwam de detailhandelsomzet uit op een voorlopig cijfer van -2%. Begin 2013 werd de detailhandelsomzet nog verder onder druk gezet en daalde deze naar -3,6%. Als gevolg van een groeiend consumentenvertrouwen gedurende de tweede helft van 2013 herstelde de omzetontwikkeling zich naar -1,6%. In het eerste en tweede kwartaal van 2014 zette het groeiende consumentenvertrouwen door en bracht hiermee de omzetontwikkeling naar, respectievelijk, -0,2% en 0,7%. Het consumentenvertrouwen is daarna weer gedaald naar -0,1%.

Figuur 1: Economische indicatoren winkelmarkt 2004– 2015 Q1



Bron: Oxford Economics (2015), aangepast door JLL (2015).

4.3 Aanbod

In het eerste kwartaal van 2015 bedroeg de totale leegstand op de retailmarkt circa 3.580.000 m² vwo. In de totale voorraad en het leegstandspercentage zijn ook de branches diensten, transport en horeca meegerekend. Wanneer bij benadering het aandeel puur detailhandel¹ wordt berekend, bedroeg het winkel leegstandspercentage in Nederland ultimo het eerste kwartaal van 2015 circa 7,87%, een verslechtering ten opzichte van het laatste kwartaal van 2014 waar het 7,84% bedroeg. Echter, de ontwikkeling van de leegstand varieert sterk per segment en winkelgebied. Waar begin 2015 in A1- en A2- winkelgebieden slechts sprake is van frictieleegstand is in de meeste Nederlandse winkelsteden in aanloopstraten sprake van een structureel probleem van overaanbod met een leegstandspercentage van meer dan 15%.

Gebruikers- en beleggingsmarkt		Historisch			Verwachting
	Eenheid	2013	2014 Q4	2015 Q1	2016/2017
Aanbod	m ² , in miljoenen (momentopname)	3,28	3,56	3,58	↑ ↔
Mutatie aanbod	% verandering t.o.v. zelfde periode vorige jaar	5,2%	8,5%	0,7%	↑ ↔
Leegstand	Aanbod/voorraad (momentopname)	10,5%	11,32%	11,36%	↑ ↔
Leegstand detailhandel	Aanbod/voorraad (gemiddelde bij benadering)	7,48%	7,84%	7,87%	↑ ↔
	A1-locatie*	2,33%	3,35%	3,44%	-
	A2-locatie*	3,90%	4,53%	4,49%	-
	B1-locatie*	6,75%	7,75%	8,27%	-
	B2-locatie*	14,19%	14,86%	15,34%	-
	C-locatie*	18,43%	16,07%	16,54%	-

* Leegstandspercentage (aanbod/voorraad bij benadering) per segment winkelgebied

Bron: Locatus (2015), aangepast door JLL (2015).

¹Definitie puur detailhandel: de volgende branches binnen Locatus gedefinieerd; 11 Dagelijks, 22 Mode & Luxe, 35 Vrije Tijd, 37 In/Om Huis en 38 Detailhandel Overig.

4.4 Opname

Het totale opnamevolume binnen de Nederlandse winkelmarkt ultimo 2013 bedroeg circa 714.900 m² vvo, een daling van circa 7% ten opzichte van het jaar ervoor. In de eerste drie kwartalen van 2014 was er 456.700 m² vvo opgenomen, 15% meer dan dezelfde periode in het jaar ervoor. De meest actieve retailers in de eerste drie kwartalen van 2014 waren Action en Specsavers. In het laatste kwartaal van 2014 is er 303.742 m² vvo opgenomen, 4.5% minder dan dezelfde periode in het jaar ervoor.

De gebruikersmarkt in 2015 kent een lichte daling in de marktdynamiek ten opzichte van het laatste kwartaal van 2014. Toch lijken de Nederlands economie en het consumentenvertrouwen weer enigszins toe te nemen. Over het algemeen is er sprake van een dalende vraag naar A1 winkelruimte en de internationalisering van de winkelstraten zet zich door. De concentratie van internationale retailers zullen zich beperken tot de topwinkelstraten van Nederland. Dit is goed zichtbaar in middelgrote en kleine steden, waar een dalende vraag naar A1 winkelruimte is.

In het eerste kwartaal van 2015 is er circa 151.100 m² vvo opgenomen, een daling van 8,4% ten opzichte van dezelfde periode in 2014. De grootste transactie in het eerste kwartaal van 2015 betrof de huur van 20.000 m² vvo door Bauhaus in Groningen. Kijkend naar de locatie van de transacties, dan vonden deze zich voornamelijk plaats binnen het binnenstedelijke winkelgebied in de top 15 winkelsteden.

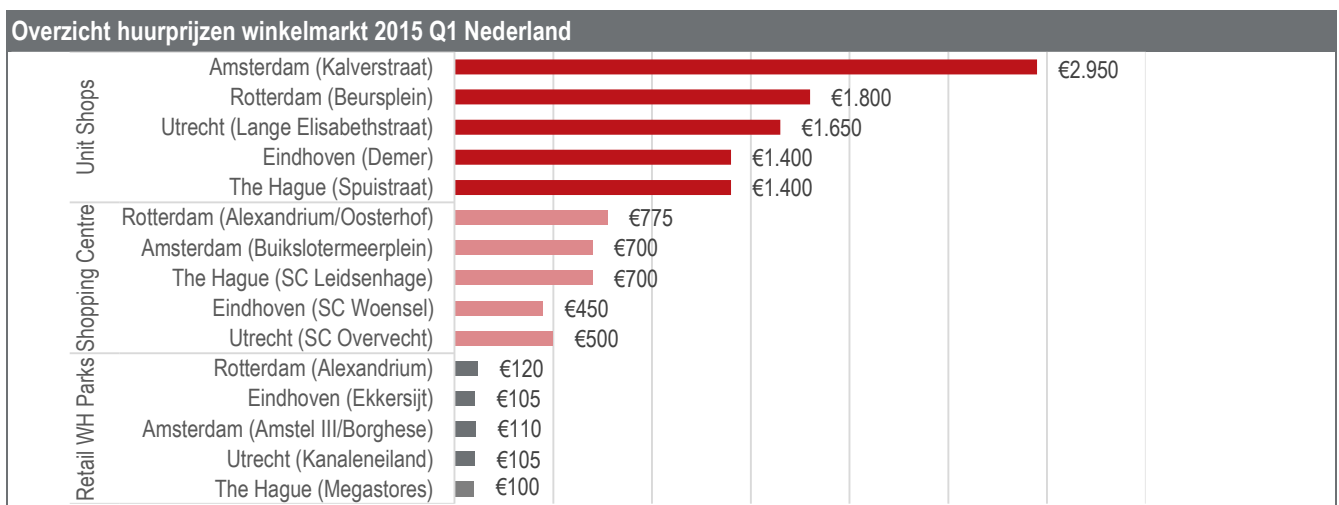
Gebruikersmarkt		Historisch			Heden	Verwachting
	Eenheid	2012	2013	2014	2015 Q1	2016/2017
Opname	m ² vvo	749.700	713.300	661.300	151.100	↔ ↑
Mutatie opname	% verandering t.o.v. zelfde periode vorige jaar	23%	-22%	-4.5%	- 8,4%	↔ ↑

Bron: Locatus (2015), aangepast door JLL (2015).

4.5 Huurprijsniveau

De tophuren binnen de zes grootste winkelsteden in Nederland zijn met een enkele uitzondering stabiel gebleven. De tophuur van solitaire winkelunits aan de Amsterdamse Kalverstraat is stabiel gebleven ten opzichte van Q4 2014 met € 2.950,- per m² vvo per jaar. Rotterdam volgt op grote afstand met € 1.800,- per m² vvo per jaar. De tophuur binnen de top winkelcentra is eveneens stabiel gebleven. Top huur wordt gerealiseerd in Rotterdam Alexandrium en bedraagt momenteel € 775,- per m² vvo per jaar. De tophuur in op het Buikslotermeerplein in Amsterdam is enigszins gedaald van € 725,- naar € 700,- per m² vvo per jaar.

Figuur 1: Tophurenrijzen winkelmarkt 2015 Q1



Bron: JLL (2015).

4.6 Beleggingsmarkt

Het totale investeringsvolume in 2014 kwam uit op circa € 1,6 miljard, een stijging van 67% ten opzichte van het totaal aan investeringen in winkelvastgoed in 2013. In het eerste kwartaal van 2015 is er voor circa € 265 miljoen geïnvesteerd in winkelvastgoed, een daling van 66% ten opzichte van het zelfde kwartaal in 2014.

In het eerste kwartaal van 2015 werd er voornamelijk geïnvesteerd in solitaire winkelunits (55%). De grootste transacties vonden plaats in de P.C. Hoofdstraat in Amsterdam. Hier kocht Van der Vorm Vastgoed één winkelunit van circa 1.372 m² wvo voor een bedrag van €18,2 miljoen en Vastned Retail één winkelunit van circa 500 m² wvo voor een bedrag van € 17,4 miljoen. Ook binnen het winkelcentra segment vonden in het eerste kwartaal van 2015 enige grote transacties plaats. Valad heeft voor € 20 miljoen het 45.000 m² grootte Woonboulevard Westpoort gekocht.

De polarisatietrend binnen de huidige winkelmarkt zet wederom door. Het verschil tussen prime en secundair is zowel bij de gebruikers als de beleggersinteresse goed zichtbaar. De solitaire winkelunits in het A1 segment, en meer specifiek de winkelstraten met luxe retailers, kunnen blijven rekenen op een aanhoudende en wellicht toenemende beleggersinteresse. Gezien het aantal transacties binnen het winkelcentra segment in het eerste kwartaal van 2015 kan worden gezegd dat ook dit segment kan rekenen op een aanhoudende toenemende beleggersinteresse. Met name het food-segment binnen het winkelcentra vastgoed blijkt een interessant beleggingsproduct.

Ondanks de interesse zijn de bruto aanvangsrendementen in Nederland voor winkelvastgoed gedurende 2015 binnen alle segmenten nagenoeg stabiel gebleven. Het top bruto aanvangsrendement wordt behaald in Amsterdam binnen het solitaire winkelunits segment en valt na een lichte aanscherping van vijf basispunten momenteel binnen een bandbreedte van 4,08% - 4,65% k.k. Het top bruto aanvangsrendement voor winkelcentra valt momenteel binnen een bandbreedte van 6,24% - 6,82% k.k.

Beleggingsmarkt		Historisch			Verwachting	
	Eenheid	2012	2013	2014	2015 Q1	2016/2017
Netto aanvangsrendement	% (netto v.o.n., A-locatie, unit shops)	3,75% - 4,25%	3,75% - 4,25%	3,65% - 4,15%	3,82%-4,35%	↔ ↑
Bruto aanvangsrendement	% (bruto k.k., A-locatie, unit shops)	4,25% - 4,75%	4,25% - 4,75%	4,15% - 4,70%	4,08% - 4,65%	↔ ↑
Beleggingsactiviteit retail	Volume (cumulatief, in miljarden)	1,11	0,596	1,6	0,265	↑

Bron: JLL (2015).

4.7 Referentietransacties

4.7.1 Verhuurtransacties

Adres / Gebouw	Opp. (m ²)	HP / m ²	Lengte contract	Datum	Huurder	Beoordeling
Theresiastraat 180, Den Haag	1.283	172	10 jaar	Q1 2013	Albert Heijn	0 / - tijd
Apeldoornselaan	1.236	173	10 jaar	Q1 2013	Albert Heijn	0 / - tijd

Beoordeling: + referentie is beter dan het object, 0 referentie is gelijk aan het object, - referentie is minder dan het object.

Bij het bepalen van de markthuurlij hebben gekeken naar een verhuurtransactie in het eerste kwartaal van 2013 van een supermarkt op de Theresiastraat 180 in Den Haag. Deze supermarkt is verhuurd voor een gemiddelde huurprijs van € 172,- per m². Deze supermarkt ligt schuin tegenover de gewaardeerde supermarkt. Ondanks dat deze transactie twee jaar geleden heeft plaatsgevonden beschouwen wij deze transactie gelijkwaardig als het gewaardeerde.

Daarnaast hebben wij een verhuurtransactie bekeken in dezelfde periode van een supermarkt aan De Apeldoornselaan in Den Haag. Deze unit is verhuurd voor een gemiddelde huurprijs van € 173,- per m.

Voor onderhavige unit hebben wij een markthuur van € 175,- per m² aangehouden. De huidige huurinkomsten zijn iets lager, 12%, wat bij expiratie van de overeenkomst kan leiden tot een huurverhoging.

4.7.2 Markthuurtherziening

In het huidige wettelijke regime kan een huurprijsaanpassing door zowel huurder als verhuurder verlangd worden zonder daarbij invloed te hebben op de huurtermijnen. De tekst van artikel 7:303 BW lid 1 luidt als volgt:

“Zowel de huurder als de verhuurder kunnen vorderen dat een rechter de huurprijs, zo deze niet overeenstemt met die van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, nader zal vaststellen”

a. indien de overeenkomst voor bepaalde tijd geldt, na afloop van de overeengekomen duur.

Hoogvliet kan een huurherziening in de zin van Art 303 van het BW derhalve pas invoeren na ommekomst van de eerste huurtermijn, derhalve over 15 jaar.

Het vaststellen van de huurprijs gaat als volgt:

De huurprijs voor een 7.4:290 BW – bedrijfsruimte, exclusief de door de huurder aangebrachte verbeteringen, die berekend wordt, gelet op het gemiddelde van huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse welke gedurende een referentieperiode van 5 jaar hebben gegolden en die herleid zijn volgens de algemene ontwikkeling van het prijspeil tot aan de laatste dag van de referentieperiode van 5 jaar

Het vaststellen van de huurherzieningshuurwaarde op dit moment is lastig, aangezien de ruimte in gebruik geweest als sportschool (niet bedrijfsruimte 7:290). Als we de bovenstaande referentietransacties bekijken die uit 2013 zijn, dan kunnen we concluderen dat een fictieve huurherzieningshuur gemiddeld genomen op dit moment gelijk is aan de markthuur.

4.7.3 Verkooptransacties

Beleggings referenties							
Adres	Plaats	Oppervl. (m ²)	Koopsom €	Prijs per m ²	BAR kk	Datum	Beoordeling / opmerking
Plein 1953 31	Rotterdam	2.400	€ 5.395.000	€ 2.248	7,94%	Q4 2014	-
Kanaal Noord 17	Apeldoorn	2.600	€ 4.900.000	€ 1.885	7,49%	Q2 2015	-
Nieuwe Ommoordseweg 4-8	Rotterdam	1.237	€ 2.437.500	€ 1.970	n.b.	Q1 2014	-

Beoordeling: + referentie is beter dan het object, 0 referentie is gelijk aan het object, - referentie is minder dan het object.

Bij het bepalen van de marktwaarde hebben we gekeken naar een beleggingstransactie in het vierde kwartaal van 2014 van een supermarkt in Rotterdam. Deze supermarkt is verkocht voor een BAR tussen de 7,75% en 8,25%. Het betreft hier een supermarkt van circa 2.400 m² in het winkelgebied Plein 1953 in de wijk Pendrecht. Deze wijk en gebied is van mindere kwaliteit dan het gewaardeerde.

Daarnaast hebben wij gekeken naar een verkooptransactie aan de Kanaal Noord 17 in Apeldoorn. Het betreft hier een Dirk van den Broek supermarkt op loopafstand van het treinstation in Apeldoorn. Direct naast deze supermarkt is een Lidl supermarkt gevestigd. De huurprijs bedraagt € 367.000 per jaar, dit komt neer op € 141,- per m². Het object is verkocht tegen een BAR van 7,49%. Wij schatten deze transactie van lagere kwaliteit dan het gewaardeerde.

Verder hebben wij gekeken naar een transactie in Q1 2014 in Rotterdam. Het betreft een supermarkt aan de Nieuwe Ommoordseweg 4-8 in Rotterdam. Deze winkel is verkocht voor een gemiddelde prijs van € 1.970 per m². In verhouding tot de gewaardeerde supermarkt betreft het een mindere locatie ver buiten het centrum.

Concluderend achten wij, mede gezien de lange huurtermijn, een BAR van circa 6,81% op de huurprijs (7,78% op de markthuur) voor het gewaardeerde object als marktconform.

4.8 Courantheid

4.8.1 Courantheid voor verhuur

Het gewaardeerde betreft een winkelpand met daarboven kantoor- en kantineruimte in de wijk Bezuidenhout in Den Haag. Indien het object op de markt voor verhuur zouden worden aangeboden, verwachten wij een gemiddeld aantal potentiële gegadigden. Wij verwachten dat de leegstandsperiode gemiddeld circa 2 maanden zal bedragen. Daarnaast verwachten wij dat een huurvrije periode en/of een bijdrage in de inrichtingskosten voor een nieuwe huurder ter grootte van circa 1,5 maanden huur nodig is om een verhuur tegen markthuur te realiseren.

4.8.2 Courantheid voor verkoop

Het gewaardeerde betreft een winkelpand met daarboven kantoor- en kantineruimte in de wijk Bezuidenhout in Den Haag. Het gebouw is volledig verhuurd. Het huurcontract voor de winkel heeft nog een resterende looptijd van 15 jaar. Dit komt de verkoopbaarheid ten goede aangezien, in de huidige markt, de meeste beleggers met name op zoek zijn naar zekerheid (i.e. geen leegstand, lange huurtermijnen). Dit verlaagt het risicoprofiel en maakt het object aantrekkelijk voor regionale en lokale private beleggers. In de huidige markt verwachten wij dat het minimaal 6 tot 9 maanden zou kunnen duren om een verkooptransactie tegen marktwaarde te realiseren

Rekening houdend met het bovenstaande achten wij de algehele courantheid van het object zeer goed.

5 Waardering

5.1 Waarderingsmethode

Wij passen twee waarderingsmethodes toe: de kapitalisatiemethode en de discounted cashflow methode (DCF). Voor de uitwerking hiervan verwijzen wij naar de berekening.

5.2 Toelichting op de Waardering

5.2.1 Kapitalisatiemethode

De Hardcore / Topslice methode (HCT-methode) is gebaseerd op het kapitaliseren van zekere inkomsten van een volledig verhuurd gebouw. Zekere inkomsten zijn de inkomsten met het laagste risicoprofiel. Bij een oververhuurd gebouw, geldt de (lagere) markthuur als zekere inkomsten. Bij een onderverhuurd gebouw, geldt de (lagere) huurprijs als zekere inkomsten. De zekere inkomsten, na aftrek van de jaarlijkse exploitatielasten, kapitaliseren wij met de 'net yield'.

Vervolgens berekenen wij bijstellingen voor oververhuur (topslice) of onderverhuur (reversion), indien van toepassing. De meerhuur bij een topslice maken wij contant met een percentage op basis van het risicoprofiel van de inkomsten. In het geval van onderverhuur kapitaliseren wij het verschil tussen de reversion / markthuur en hardcore, met een hogere net yield dan de net yield op zekere inkomsten, dit vanwege het feit dat deze inkomsten een ander risicoprofiel kennen.

Tot slot berekenen wij verschillende aftrekposten. In geval van leegstand schatten wij het verlies op inkomsten, verhuurkosten en kosten van incentives en verbeteringen. Deze trekken wij af van de waarde. Voor alle huurders schatten wij de kans op leegstand aan het einde van de huurovereenkomst in. De kosten bij expiratie berekenen wij en deze vermenigvuldigen wij met het percentage dat de kans op leegstand weergeeft. In het geval van additionele correcties, zoals erfpachtcorrecties, huurvrije perioden, BTW-verlies, annuïteiten en achterstallig onderhoud (gelijk aan de in de DCF-methode gehanteerde correcties) trekken wij de contante waarde af van de waarde vrij op naam.

5.2.2 Discounted cash flow methode

In het rekenmodel hebben wij een 20-jarig cashflow scenario opgezet. De cashflows bepalen wij als volgt:

De huurinkomsten van een volledig verhuurd gebouw (totale cashflow) verminderen wij met de jaarlijkse exploitatielasten, welke ten laste komen van de eigenaar/verhuurder.

De huurprijzen indexeren wij met het langjarig gemiddeld inflatiecijfer tot aan het moment van expiratie. Het gehanteerde inflatiecijfer komt overeen met de Concensus Forecast en is conform de richtlijnen van de IPD/ROZ Vastgoedindex.

Bij expiratie van lopende huurcontracten schatten wij de kans op vertrek van de huurder in. Dit percentage gebruiken wij om het verlies van huurinkomsten en verhuur- en marketingkosten te berekenen. Deze kosten trekken wij af van de totale cashflow.

Bij vernieuwing van een huurcontract schatten wij de kans in dat de huurprijs wordt verhoogd of verlaagd tot de markthuur. Of dat de verhoging of verlaging beperkt blijft tot een bepaald percentage van het verschil tussen de huurprijs en markthuur.

Het rekenmodel indexeert de markthuren jaarlijks met eenzelfde percentage tot en met het moment van de tweede expiratie (onder de aanname dat deze vijf jaar na de eerste expiratie plaatsvindt). Na deze periode is het mogelijk de markthuren te indexeren met een ander percentage.

Tot slot berekenen wij de niet operationele kosten, zoals incentives en renovaties en trekken deze af van de cashflow (wanneer van toepassing). Dit resulteert in een totale netto cashflow.

Bij additionele correcties, zoals erfpachtcorrecties, huurvrije periodes, BTW-verlies, annuïteiten of achterstallig onderhoud, geven wij de contante waarde van deze uitgaven of kosten weer in jaar 1 van de cashflow als additionele correctie.

In het blad "IRR" specificeren wij de aannames met betrekking tot groei van de huurprijs, markthuur en exploitatielasten.

Het blad "IRR" geeft een exit-waarde en een BAR op markthuur in jaar 20 aan. De exit-waarde baseren wij op de toekomstige inkomsten vanaf jaar 21, rekening houdend met alle elementen die zijn gebruikt in de cashflow van de eerste 20 jaar. De waarde baseren wij verder op een fictieve cashflow voor de komende 79 jaar, met de aanname dat er geen verdere groei plaatsvindt. De exit-waarde is de contante waarde van de cashflows na jaar 20, contant gemaakt met het percentage (IRR) dat is gebruikt voor het contant maken van de cashflows van de eerste twintig jaar. Het resulterende BAR berekenen wij door de geïndexeerde markthuur te delen door deze exit-waarde.

Het met de IRR contant maken van de cashflow, van jaar 1 tot en met 20 en de exit-waarde aan het einde van jaar 20 na taxatiedatum, resulteert in de vrij op naam waarde op taxatiedatum.

De waarde vrij op naam verminderd met de kosten koper geeft de waarde k.k. weer.

5.3 Opmerkingen / Bijzondere uitgangspunten

Wij zijn in onze waardering uitgegaan dat de bouwkundige oplevering gelijk is aan de taxatiedatum.

5.4 Algemene Uitgangspunten

In bijlage 1 staan onze algemene uitgangspunten beschreven. De algemene uitgangspunten zijn van toepassing op deze waardering, tenzij elders in de rapportage uitdrukkelijk anders vermeld.

5.5 Waarde

Aan het object hebben wij onder de in het rapport genoemde condities de volgende waarde toegekend:

Marktwaarde

€ 3.300.000,- k.k.

(drie miljoen driehonderdduizend
euro kosten koper)

Deze waarde is gerapporteerd op 25 augustus 2015.



drs. G.C.J. Vonck RTsv



A.A.J. Leeflang BBE

BIJLAGE 1
ALGEMENE UITGANGSPUNTEN



Algemene Uitgangspunten

Onderstaande algemene uitgangspunten zijn op de waardering van toepassing, tenzij elders in de rapportage uitdrukkelijk anders vermeld.

Uitvoering opdracht

Jones Lang LaSalle B.V., Valuation Advisory, voert de taxatiewerkzaamheden uit conform de RICS Valuation Standards (the “RICS Valuation - Professional Standards January 2014”) en de International Valuation Standards.

Gehanteerde gegevens

Verstreckte gegevens

Ten behoeve van de waardering gaan wij ervan uit dat alle door opdrachtgever of derden verstreckte gegevens juist zijn. Wij gaan er ook van uit dat er geen bijzondere bepalingen of omstandigheden zijn die niet vermeld zijn door de opdrachtgever en wel de waarde kunnen beïnvloeden.

Maatvoering

Ten behoeve van de waardering hanteren wij de maten, zoals verstreckt door of namens opdrachtgever.

Moment van rapportage

Wij houden geen rekening met verschillen die mogelijk zijn opgetreden tussen de inspectiedatum en de taxatiedatum of tussen de taxatiedatum en het moment van rapportage.

Huurdersverplichtingen

In de waardering hanteren we als uitgangspunt dat de huurders hun verplichtingen kunnen en zullen nakomen.

Bijzonderheden object

Bouwkundige en technische staat

Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, kijken wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud. Wij gaan ervan uit dat er geen bouwkundige of technische gebreken zijn.



Wanneer wij objecten of objectdelen waarderen die op de inspectiedatum nog niet zijn gerealiseerd en opgeleverd, gaan wij ervan uit dat deze objecten of objectdelen vrij van bouwkundige of technische gebreken zijn of worden opgeleverd.

Indien u inzicht wilt verkrijgen in de bouwkundige en technische staat van het object, adviseren wij u hiernaar onderzoek te laten verrichten.

Verontreiniging

Bij de waardering gaan wij ervan uit dat er geen sprake is van verontreiniging van grond of grondwater van het object, dat er zich geen olietanks of andere objecten of stoffen in de grond bevinden die de waarde kunnen beïnvloeden en dat in het object zelf geen asbest en / of andere materialen zijn verwerkt die door schadelijkheid van invloed kunnen zijn op de waarde. Hier hebben wij geen onderzoek naar verricht.

Indien u inzicht wilt verkrijgen in de aanwezigheid van schadelijke stoffen, adviseren wij u hiernaar onderzoek te laten verrichten.

Duurzaamheid

Indien wij bij de taxatie beschikken over een energielabel, EPC (energieprestatiecoëfficiënt) of een BREEAM, LEED of ander vergelijkbaar certificaat, houden wij bij het vaststellen van de waarde rekening met de aspecten van duurzaamheid. De beoordeling van deze eigenschappen geschiedt slechts globaal.

Indien u inzicht wilt verkrijgen in de duurzaamheid van het gebouw, adviseren wij u hiernaar onderzoek te laten verrichten.

Bijzondere voorwaarden of beperkingen

Ten behoeve van de waardering verrichten wij geen onderzoek naar eventuele bijzonderheden voortvloeiend uit de titel van aankomst, eventueel toepasselijke algemene of bijzondere erfpachtvoorwaarden of andere bedingen of rechten van derden. Bij de waardering gaan wij ervan uit dat daaruit geen beperkingen voortvloeien zoals kettingbedingen, erfdienstbaarheden, gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen. Tevens gaan wij ervan uit, dat het object vrij is van hypotheken, zakelijke rechten en beslagen.

Specifieke voordelen eigenaren/gebruikers

Bij de waardering laten wij mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren / gebruikers kunnen genieten buiten beschouwing.



Regelgeving

Voorschriften

Wij gaan er bij de waardering van uit dat, per datum van waardering, de onroerende zaak en het huidige en toekomstige gebruik van de onroerende zaak voldoen aan alle overheidsregels en -eisen.

Algemeen en plaatselijk geldende regelingen

Naar de toepasselijkheid van bijzondere wettelijke maatregelen en plaatselijk geldende regelingen, zoals bestemmingsplannen en verordeningen en het ter zake door de diverse overheidsorganen gevoerde of te voeren beleid, winnen wij geen bijzondere informatie in. Bij de waardering gaan wij ervan uit dat uit vorenbedoelde wetten, maatregelen of verordeningen geen bijzondere beperkingen of andere gevolgen voortvloeien die de waarde van het onderhavige beïnvloeden.

Indien u inzicht en details wilt verkrijgen met betrekking tot de beschreven regelingen, adviseren wij u dit te bespreken met een juridisch adviseur.

Fiscale wetgeving

De effecten van de wijzigingen van de Wet op de omzetbelastingen 1968, de Wet op belastingen van rechtsverkeer en enkele andere belastingwetten in verband met de bestrijding van constructies met betrekking tot onroerende zaken worden buiten beschouwing gelaten. Wel rekenen wij, in de gevallen waarin er door de huurder geen BTW over de huursom wordt betaald, bij de vaststelling van de exploitatiekosten en mogelijke renovatiekosten met BTW-verlies.

Indien u inzicht wilt verkrijgen in de onzekerheden met betrekking tot de mogelijk consequenties die de wijziging van wet- en regelgeving kan hebben op de waarde van het onderhavige, adviseren wij u contact op te nemen met uw fiscaal adviseur.

Herzieningen in huurrecht

In de waardering gaan wij ervan uit dat er bij expiratie van de huurovereenkomst(en) geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen / verbeteringen in het gehuurde die door de huurder(s) zijn aangebracht.

Toekomstige wijzigingen in de wetgeving

Bij de uitvoering van de aan ons verstrekte opdracht houden wij geen rekening met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving of (gewoonte) regels.



Betrokkenheid

Jones Lang LaSalle B.V., Valuation Advisory, bevestigt dat de opdracht wordt uitgevoerd zonder eerdere substantiële betrokkenheid, anders dan voor de huidige opdrachtgever.

Gebruik en aansprakelijkheid

Rapportage uitsluitend voor opdrachtgever

Het rapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever en daarvan mag niet in enige vorm gebruik worden gemaakt door derden danwel in publicaties, circulaire of voor derden bestemde stukken zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Jones Lang LaSalle B.V.

Gebruik voor andere doeleinden

De taxatie is bestemd voor gebruik door uw organisatie voor doeleinden zoals vermeld in de rapportage. Wij aanvaarden geen enkele verantwoordelijkheid voor schade geleden door het gebruik voor andere doeleinden.

Aansprakelijkheid jegens derden

Derden kunnen aan het rapport geen enkele aanspraak ontleen jegens Jones Lang LaSalle B.V. of de ondertekenaar van het rapport.

Verklaring

Vakbekwaamheid

De taxateur heeft actuele lokale, nationale en internationale kennis van de specifieke markt en beschikt over de vaardigheden en het inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

Klachtenprocedure

Rekening houdend met de mogelijkheid dat een opdrachtgever niet tevreden is over de dienstverlening van Jones Lang LaSalle B.V., hebben wij een klachtafhandlingsprocedure aangenomen, die in overeenstemming is met de richtlijnen van de RICS. Op verzoek ontvangt u een kopie hiervan.

RICS Standaarden

De taxatie kan worden gecontroleerd op naleving van de standaarden op grond van de reglementen van de RICS voor gedrag en disciplinaire maatregelen.

BIJLAGE 2
KADASTER

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: 'S-GRAVENHAGE AU AU 3934 7-7-2015
Johannes Camphuijsstraat 23 2593 CH 'S-GRAVENHAGE 16:14:35
Uw referentie: jv tax
Toestandsdatum: 6-7-2015

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: 'S-GRAVENHAGE AU AU 3934
Grootte: 15 a 10 ca
Coördinaten: 83097-455842
Omschrijving kadastraal object: RECREATIE - SPORT RECREATIE - SPORT
Locatie: Johannes Camphuijsstraat 23
2593 CH 'S-GRAVENHAGE
Johannes Camphuijsstraat 25
2593 CH 'S-GRAVENHAGE
Jaar: 2010
Ontstaan op: 18-1-1995
Ontstaan uit: 'S-GRAVENHAGE AU AU 3842 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988
Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)
Ontleend aan: HYP4 10451/41 reeks S-GRAVENHAGE
Brondocumenten mogelijk van belang: HYP4 65333/166 d.d. 8-6-2015

Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming
Ontleend aan: 3099 datum in werking 12-6-2002
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: 's-Gravenhage

Gerechtigde

EIGENDOM

Sportcentrum Jack Slagman B.V.
Theresiastraat 145
2593 AG 'S-GRAVENHAGE
Zetel: 'S-GRAVENHAGE
KvK-nummer: 27087782 (Bron: NHR)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 59322/163 d.d. 28-12-2010
Eerst genoemde object in brondocument: 'S-GRAVENHAGE AU AU 3934

Aantekening recht

RAADPLEEG BRONDOCUMENT
Ontleend aan: HYP4 65257/122 d.d. 1-12-2014

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheke en beslagen

Betreft: 'S-GRAVENHAGE AU AU 3933 14-7-2015
Theresiastraat 145 2593 AG 'S-GRAVENHAGE 13:48:30
Uw referentie: ale
Toestandsdatum: 13-7-2015

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: 'S-GRAVENHAGE AU AU 3933
Grootte: 4 a 10 ca
Coördinaten: 83078-455867
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (INDUSTRIE)
Locatie: Theresiastraat 145
2593 AG 'S-GRAVENHAGE
Theresiastraat 147
2593 AG 'S-GRAVENHAGE
Theresiastraat 147 A
2593 AG 'S-GRAVENHAGE
Ontstaan op: 18-1-1995
Ontstaan uit: 'S-GRAVENHAGE AU AU 3842 gedeeltelijk
'S-GRAVENHAGE AU AU 3842 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75375 d.d. 25-2-2013

Publiekrechtelijke beperkingen

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988
Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)
Ontleend aan: HYP4 10451/41 reeks S-GRAVENHAGE
Brondocumenten mogelijk van HYP4 65333/166 d.d. 8-6-2015
belang:

Betreft: 'S-GRAVENHAGE AU AU 3933 14-7-2015
Theresiastraat 145 2593 AG 'S-GRAVENHAGE 13:48:30
Uw referentie: ale
Toestandsdatum: 13-7-2015

Gerechtigde**EIGENDOM**

De heer John Jacobus Willem Tuit
Kerkstraat 30
2242 HH WASSENAAR
Geboren op: 05-01-1945
Geboren te: WASSENAAR
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
(Persoonsgegevens zijn in onderzoek bij GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 11581/6 reeks S-GRAVENHAGE
Eerst genoemde object in 'S-GRAVENHAGE AU AU 3933
brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Elizabeth Bode
Groot Haesebroekseweg 61
2243 EE WASSENAAR

Geboren op: 09-10-1948
Geboren te: RIJSWIJK
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: BSA 505/31001 reeks
ZOETERMEER d.d. 26-5-2005

RAADPLEEG BRONDOCUMENT

Ontleend aan: HYP4 65257/122 d.d. 1-12-2014

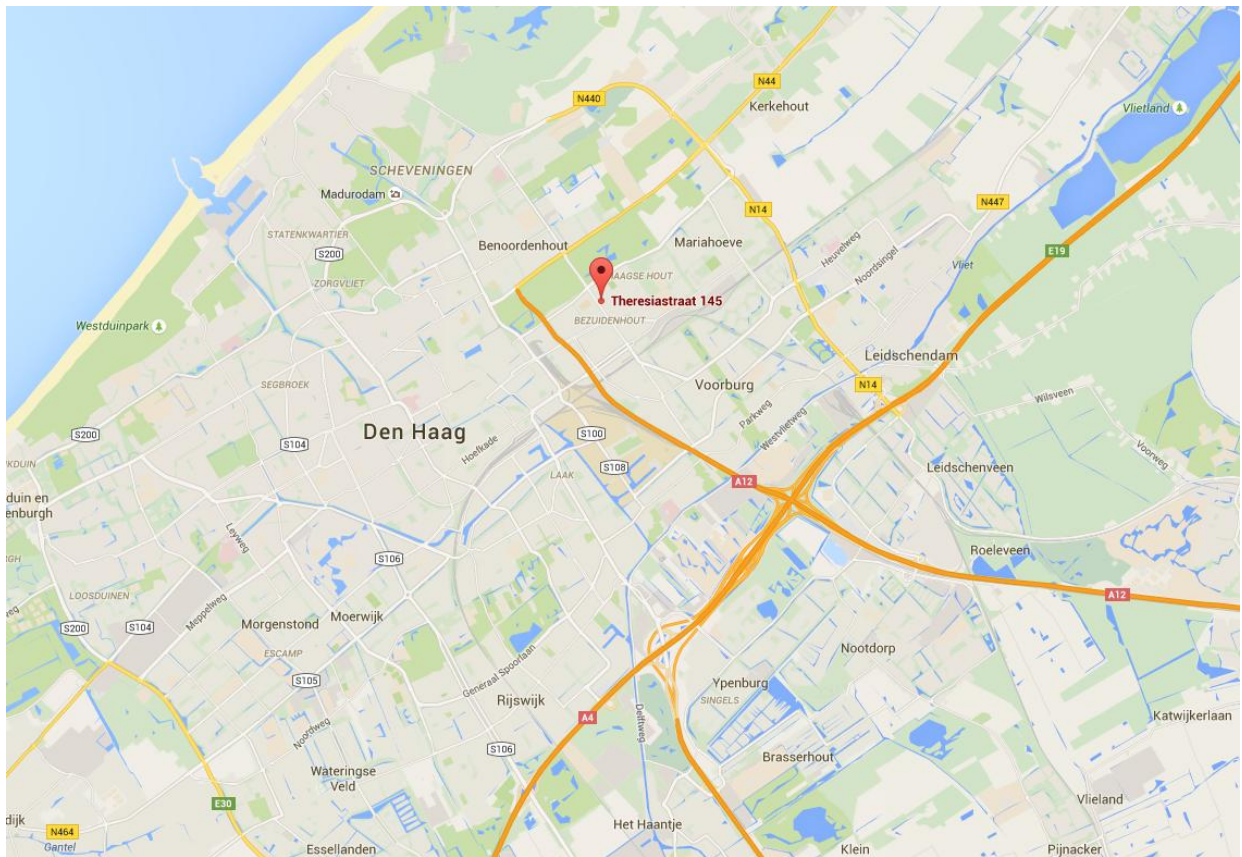
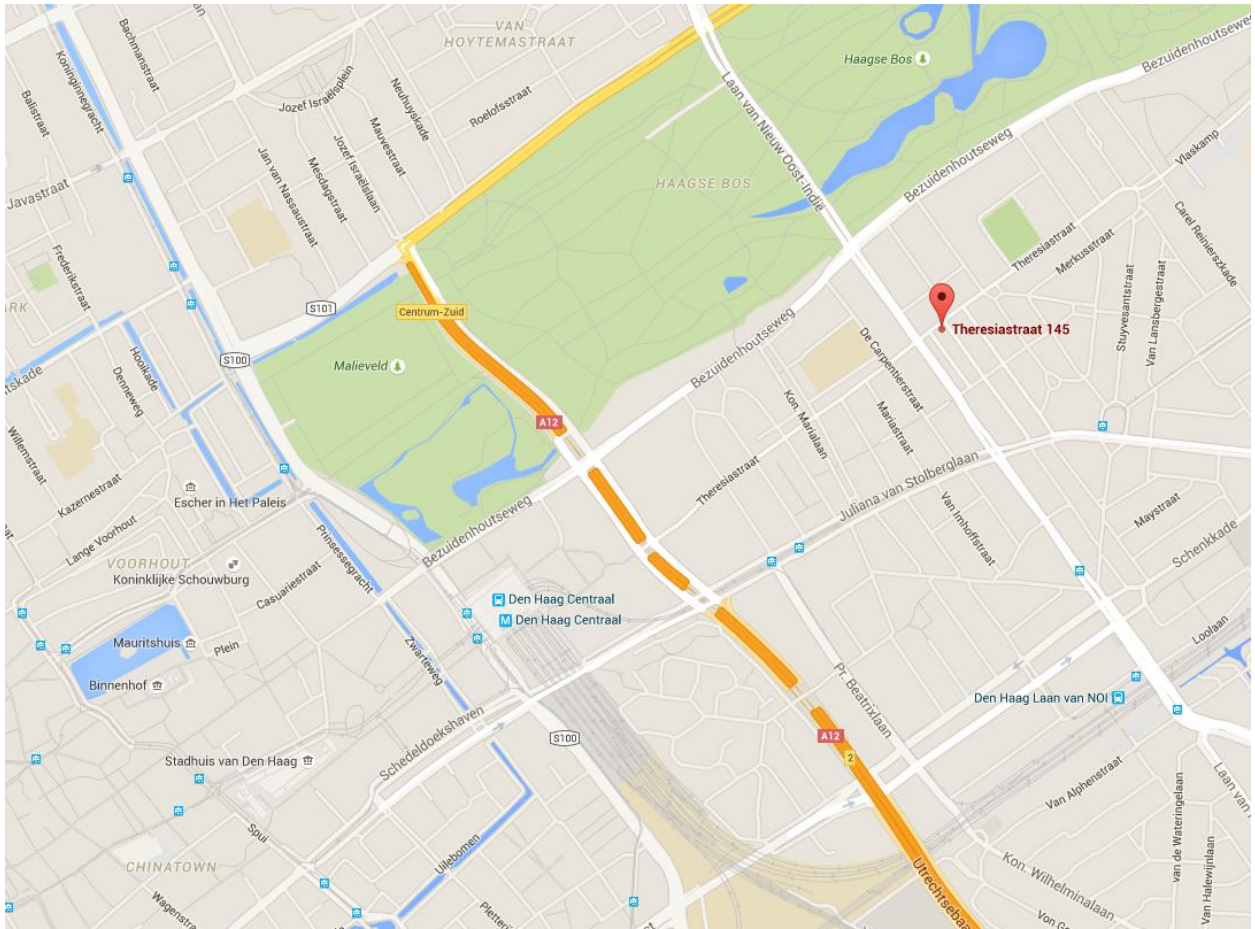
Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p>	<p>Schaal 1:500</p>	<p>Kadastrale gemeente</p> <p>Secctie</p> <p>Perceel</p>	<p>'S-GRAVENHAGE AU</p> <p>AU</p> <p>3934</p>	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 7 juli 2015</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>		

BIJLAGE 3
PLATTEGROND LOCATIE



BIJLAGE 4
FOTO('S)



BIJLAGE 5
BEREKENING

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

opdrachtgever	Duinweide Investerings NV
inspectiedatum	7-7-2015
waardedatum	7-7-2015

OVERZICHT



kerngegevens

soort object	supermarkt
belangrijkste huurder	Hoogvliet
verhuurbare vloeroppervlakte	1.543 m ²
parkeerplaatsen	0
perceelgrootte	1.510 m ²

bouwjaar / renovatie	1896
energieprestatielabel	n.b.
eigendomssituatie	eigen grond
inflatie	2,00%

exploitatielasten	7,20%	€ 12 /m ²	€ 18.013
theoretische huurprijs (HP)		€ 142 /m ²	€ 219.111
feitelijke huurinkomsten (HI)		€ 142 /m ²	€ 219.111
markthuur (MH)		€ 162 /m ²	€ 250.125
over-/onderhuur o.b.v. verhuurde delen (HI/MH)			-12,4%
resterende huurtermijn inclusief leegstand			15,0 jaar
leegstand o.b.v. markthuur			0,00%

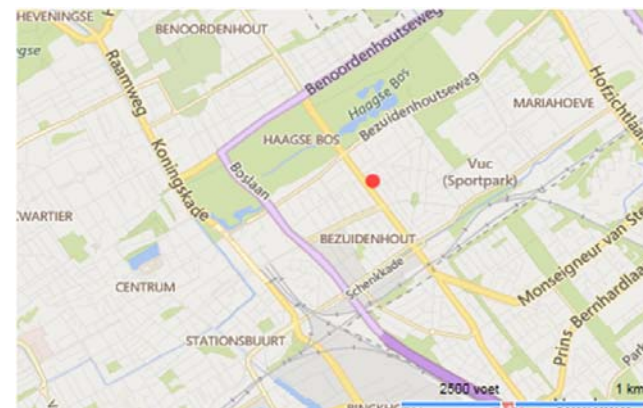
kwalficatie (1 = negatief, 5 = positief)

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

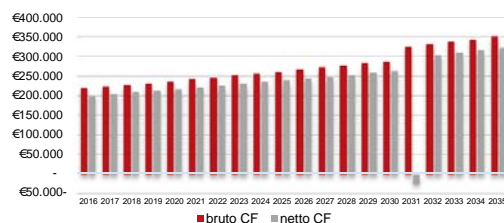
lokatie		
macro lokatie	5	uitstekende macro lokatie
micro lokatie	4	goede micro lokatie
verhuurbaarheid	3	gemiddelde verhuurbaarheid
beleggingsmarkt	4	actieve beleggingsmarkt
verkoopbaarheid	4	goede verkoopbaarheid

opmerkingen

gebouw	
overig	



cashflow



SWOT-analyse

sterktes	zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> • recent gerenoveerd • volledig verhuurd • lange looptijd 	<ul style="list-style-type: none"> • weinig/bepert parkeren
kansen	bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • voorkant gebouw erbij kopen 	<ul style="list-style-type: none"> • alternatieve aanwendbaarheid beperkt

resultaten

erfpachtcorrectie	n.v.t.
overige additionele correcties	€ 0
kapitalisatiemethode	
net yield op zekere inkomsten	6,00%
resultaat kapitalisatiemethode v.o.n.	€ 3.440.207
resultaat kapitalisatiemethode k.k.	€ 3.290.175
discounted cashflow methode	
IRR (internal rate of return)	7,50%
resultaat DCF methode v.o.n.	€ 3.440.202
resultaat DCF methode k.k.	€ 3.290.171

marktwaarde

netto aanvangsrendementen (netto huurprijs / waarde v.o.n.)		
NAR op HP	5,85%	multiplier op HP 17,11
NAR op MH	6,75%	multiplier op MH 14,82
bruto aanvangsrendementen (bruto huurprijs / waarde k.k.)		
BAR op HP	6,64%	multiplier op HP 15,06
BAR op MH	7,58%	multiplier op MH 13,19
waarde v.o.n.	€ 2.230 /m ²	€ 3.440.205
aankoopkosten		4,56%
waarde k.k. voor afronding	€ 2.132 /m ²	€ 3.290.173
afrondingsfactor		5
marktwaarde k.k. (afgerond)		€ 3.300.000

Duinweide Investerings NV
dossier 11440
object
 supermarkt
adres
 Johannes Camphuijsstraat 23 - 25
plaats
 Den Haag
waardedatum
 7-7-2015



HUURDERSGEGEVENS

huurder	unit	huurprijs (HP) euro	btw J/N	expiratie datum	m ² winkel	m ² kantoor	m ²	m ²	# pp	euro/m ² winkel	euro/m ² kantoor	euro/m ²	euro/m ²	euro/# pp	markthuur (MH) euro	jaren tot exp.	HP/MH %
1 Hoogvliet Beheer BV	A	219.111	J	6-7-2030	1.344	199	-	-	-	175	75	-	-	-	250.125	15,00	-12%
 totaal		219.111			1.344	199	-	-	-						250.125	15,00	-12%
verhuurd	100%	219.111			1.344	199	-	-	-						250.125	15,00	-12%
leegstand	0%				-	-	-	-	-						-		

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

opdrachtgever	Duinweide Investerings NV
inspectiedatum	7-7-2015
waardedatum	7-7-2015

OVERZICHT



kerngegevens

soort object	supermarkt
belangrijkste huurder	Hoogvliet
verhuurbare vloeroppervlakte	1.543 m ²
parkeerplaatsen	0
perceelgrootte	1.510 m ²

bouwjaar / renovatie	1896
energieprestatielabel	n.b.
eigendomssituatie	eigen grond
inflatie	2,00%

exploitatiekosten	7,20%	€ 12 /m ²	€ 18.013
theoretische huurprijs (HP)		€ 142 /m ²	€ 219.111
feitelijke huurinkomsten (HI)		€ 142 /m ²	€ 219.111
markthuur (MH)		€ 162 /m ²	€ 250.125
over-/onderhuur o.b.v. verhuurde delen (HI/MH)			-12,4%
resterende huurtermijn inclusief leegstand			15,0 jaar
leegstand o.b.v. markthuur			0,00%

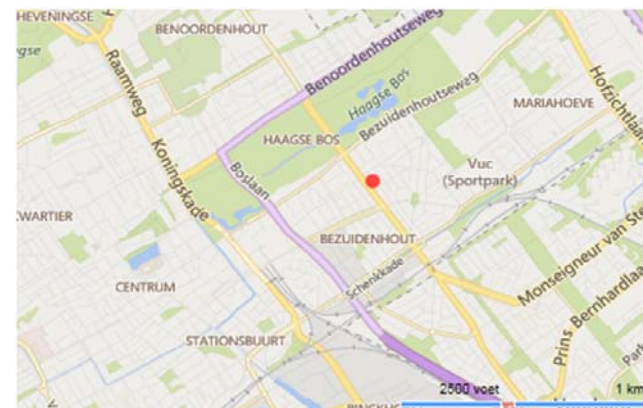
kwalficatie (1 = negatief, 5 = positief)

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

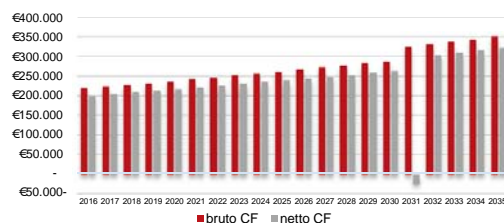
lokatie			
macro lokatie	5	uitstekende macro lokatie	
micro lokatie	4	goede micro lokatie	
verhuurbaarheid	3	gemiddelde verhuurbaarheid	
beleggingsmarkt	4	actieve beleggingsmarkt	
verkoopbaarheid	4	goede verkoopbaarheid	

opmerkingen

gebouw	
overig	



cashflow



SWOT-analyse

sterktes	zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> • recent gerenoveerd • volledig verhuurd • lange looptijd 	<ul style="list-style-type: none"> • weinig/bepert parkeren
kansen	bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • voorkant gebouw erbij kopen 	<ul style="list-style-type: none"> • alternatieve aanwendbaarheid beperkt

resultaten

erfpachtcorrectie	n.v.t.
overige additionele correcties	€ 0
kapitalisatiemethode	
net yield op zekere inkomsten	6,00%
resultaat kapitalisatiemethode v.o.n.	€ 3.440.207
resultaat kapitalisatiemethode k.k.	€ 3.290.175
discounted cashflow methode	
IRR (internal rate of return)	7,50%
resultaat DCF methode v.o.n.	€ 3.440.202
resultaat DCF methode k.k.	€ 3.290.171

marktwaarde

netto aanvangsrendementen (netto huurprijs / waarde v.o.n.)			
NAR op HP	5,85%	multiplier op HP	17,11
NAR op MH	6,75%	multiplier op MH	14,82
bruto aanvangsrendementen (bruto huurprijs / waarde k.k.)			
BAR op HP	6,64%	multiplier op HP	15,06
BAR op MH	7,58%	multiplier op MH	13,19
waarde v.o.n.	€ 2.230 /m ²	€ 3.440.205	
aankoopkosten		4,56%	
waarde k.k. voor afronding	€ 2.132 /m ²	€ 3.290.173	
afrondingsfactor			5
marktwaarde k.k. (afgerond)		€ 3.300.000	

Duinweide Investerings NV
dossier 11440
object
 supermarkt
adres
 Johannes Camphuijsstraat 23 - 25
plaats
 Den Haag
waardedatum
 7-7-2015



HUURDERSGEGEVENS

huurder	unit	huurprijs (HP) euro	btw J/N	expiratie datum	m ² winkel	m ² kantoor	m ²	m ²	# pp	euro/m ² winkel	euro/m ² kantoor	euro/m ²	euro/m ²	euro/# pp	markthuur (MH) euro	jaren tot exp.	HP/MH %
1 Hoogvliet Beheer BV	A	219.111	J	6-7-2030	1.344	199	-	-	-	175	75	-	-	-	250.125	15,00	-12%
 totaal		219.111			1.344	199	-	-	-						250.125	15,00	-12%
verhuurd	100%	219.111			1.344	199	-	-	-						250.125	15,00	-12%
leegstand	0%				-	-	-	-	-						-		

Duinweide Investerings NV
dossier 11440
object
 supermarkt
adres
 Johannes Camphuijsstraat 23 - 25
plaats
 Den Haag
waardedatum
 7-7-2015



- beheerverg.
- onderhoud
- opstalverz.
- OZB (eig.)
- waterschap
- rioolr. (eig.)
- overige



EXPLOITATIELASTEN

huurprijs (HP) 219.111
 markthuurg (MH) 250.125

opgave	opgave		van toepassing J/N	raming		% van toepassing		exploitatiekosten euro
	euro	in % van MH		euro	in % van MH	op MH	euro	
beheervergoeding	-	0,00%	N	3.750	1,50%	1,50%	3.750	
onderhoudskosten	-	0,00%	N	5.000	2,00%	2,00%	5.000	
opstalverzekering	-	0,00%	N	890	0,36%	0,36%	890	
OZB (eigenaar)	-	0,00%	N	7.490	2,99%	2,99%	7.490	
waterschapsbelasting (eig.)	-	0,00%	N	750	0,30%	0,30%	750	
rioolrecht (eigenaar)	-	0,00%	N	133	0,05%	0,05%	133	
overige	-	0,00%	N	-	0,00%	0,00%	-	
totaal	-	0,00%		18.013	7,20%	7,20%	18.013	

Duinweide Investerings NV
dossier 11440
object
 supermarkt
adres
 Johannes Camphuijsstraat 23 - 25
plaats
 Den Haag
waardedatum
 7-7-2015



- beheerverg.
- onderhoud
- opstalverz.
- OZB (eig.)
- waterschap
- rioolr. (eig.)
- overige



EXPLOITATIELASTEN

huurprijs (HP) 219.111
 markthuurg (MH) 250.125

opgave	opgave		van toepassing J/N	raming		% exploitatielasten	
	euro	in % van MH		euro	in % van MH	van toepassing op MH	euro
beheervergoeding	-	0,00%	N	3.750	1,50%	1,50%	3.750
onderhoudskosten	-	0,00%	N	5.000	2,00%	2,00%	5.000
opstalverzekering	-	0,00%	N	890	0,36%	0,36%	890
OZB (eigenaar)	-	0,00%	N	7.490	2,99%	2,99%	7.490
waterschapsbelasting (eig.)	-	0,00%	N	750	0,30%	0,30%	750
rioolrecht (eigenaar)	-	0,00%	N	133	0,05%	0,05%	133
overige	-	0,00%	N	-	0,00%	0,00%	-
totaal	-	0,00%		18.013	7,20%	7,20%	18.013

Duinweide Investerings NV
dossier 11440
object supermarkt
adres Johannes Camphuijsstraat 23 - 25
plaats Den Haag
waardedatum 7-7-2015



ADDITIONELE CORRECTIES

erfpachtcorrectie			
erfpachtcorrectie van toepassing: J/N	N		
fictief toekomstig afkoopmoment	n.v.t.		
waardedatum	n.v.t.		
periode tot fictieve toekomstige afkoop	n.v.t.	jaar	
canonverplichting afgekocht: J/N	n.v.t.		
huidige canon per jaar	n.v.t.		
CW canonbetalingen tot fictieve toekomstige afkoop			n.v.t.
afgekochte periode	n.v.t.	jaar	
historische afkoopsom	n.v.t.		
per m² bvo	n.v.t.		
grondwaardestijging per jaar	n.v.t.		
grondwaarde nu (globaal)	n.v.t.		
per m² bvo	n.v.t.		
grondwaarde straks	n.v.t.		
depreciatiefactor	n.v.t.		
discontopercentage	n.v.t.		
éénmalige reservering nu			n.v.t.
ten behoeve van berekening			
erfpachtcorrectie	n.v.t.	euro	0
overige correcties			
CW BTW-verlies over exploitatielasten gedurende de looptijd van de contracten			0
overige correcties		euro	0
totaal additionele correcties	opbrengsten (+), kosten (-)	euro	0

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

opdrachtgever	Duinweide Investerings NV
inspectiedatum	7-7-2015
waardedatum	7-7-2015

OVERZICHT



kerngegevens

soort object	supermarkt
belangrijkste huurder	Hoogvliet
verhuurbare vloeroppervlakte	1.543 m²
parkeerplaatsen	0
perceelgrootte	1.510 m²

bouwjaar / renovatie	1896
energieprestatielabel	n.b.
eigendomssituatie	eigen grond
inflatie	2,00%

exploitatiekosten	7,20%	€ 12 /m²	€ 18.013
theoretische huurprijs (HP)		€ 142 /m²	€ 219.111
feitelijke huurinkomsten (HI)		€ 142 /m²	€ 219.111
markthuur (MH)		€ 162 /m²	€ 250.125
over-/onderhuur o.b.v. verhuurde delen (HI/MH)			-12,4%
resterende huurtermijn inclusief leegstand			15,0 jaar
leegstand o.b.v. markthuur			0,00%

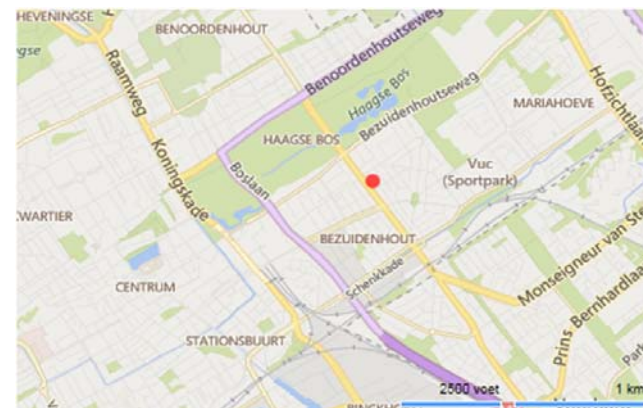
kwalficatie (1 = negatief, 5 = positief)

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

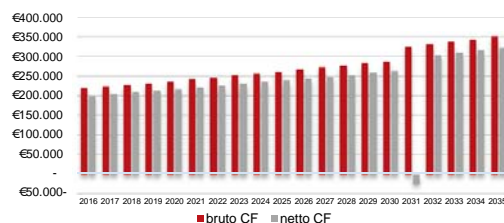
lokatie			
macro lokatie	5	uitstekende macro lokatie	
micro lokatie	4	goede micro lokatie	
verhuurbaarheid	3	gemiddelde verhuurbaarheid	
beleggingsmarkt	4	actieve beleggingsmarkt	
verkoopbaarheid	4	goede verkoopbaarheid	

opmerkingen

gebouw	
overig	



cashflow



SWOT-analyse

sterktes		zwaktes	
• recent gerenoveerd		• weinig/bepert parkeren	
• volledig verhuurd		•	
• lange looptijd		•	
kansen		bedreigingen	
• voorkant gebouw erbij kopen		• alternatieve aanwendbaarheid beperkt	
•		•	
•		•	

resultaten

erfpachtcorrectie	n.v.t.
overige additionele correcties	€ 0
kapitalisatiemethode	
net yield op zekere inkomsten	6,00%
resultaat kapitalisatiemethode v.o.n.	€ 3.440.207
resultaat kapitalisatiemethode k.k.	€ 3.290.175
discounted cashflow methode	
IRR (internal rate of return)	7,50%
resultaat DCF methode v.o.n.	€ 3.440.202
resultaat DCF methode k.k.	€ 3.290.171

marktwaarde

netto aanvangsrendementen (netto huurprijs / waarde v.o.n.)			
NAR op HP	5,85%	multiplier op HP	17,11
NAR op MH	6,75%	multiplier op MH	14,82
bruto aanvangsrendementen (bruto huurprijs / waarde k.k.)			
BAR op HP	6,64%	multiplier op HP	15,06
BAR op MH	7,58%	multiplier op MH	13,19
waarde v.o.n.			
aankoopkosten		€ 2.230 /m²	€ 3.440.205
waarde k.k. voor afronding		€ 2.132 /m²	€ 3.290.173
afrondingsfactor			5
marktwaarde k.k. (afgerond)			
€ 3.300.000			

Duinweide Investerings NV
dossier 11440
object
 supermarkt
adres
 Johannes Camphuijsstraat 23 - 25
plaats
 Den Haag
waardedatum
 7-7-2015



HUURDERSGEGEVENS

huurder	unit	huurprijs (HP) euro	btw J/N	expiratie datum	m ² winkel	m ² kantoor	m ²	m ²	# pp	euro/m ² winkel	euro/m ² kantoor	euro/m ²	euro/m ²	euro/# pp	markthuur (MH) euro	jaren tot exp.	HP/MH %
1 Hoogvliet Beheer BV	A	219.111	J	6-7-2030	1.344	199	-	-	-	175	75	-	-	-	250.125	15,00	-12%
 totaal		219.111			1.344	199	-	-	-						250.125	15,00	-12%
verhuurd	100%	219.111			1.344	199	-	-	-						250.125	15,00	-12%
leegstand	0%				-	-	-	-	-						-		

Duinweide Investerings NV
dossier 11440
object
 supermarkt
adres
 Johannes Camphuijsstraat 23 - 25
plaats
 Den Haag
waardedatum
 7-7-2015



- beheerverg.
- onderhoud
- opstalverz.
- OZB (eig.)
- waterschap
- rioolr. (eig.)
- overige



EXPLOITATIELASTEN

huurprijs (HP) 219.111
 markthuurg (MH) 250.125

opgave	opgave		van toepassing J/N	raming		% van toepassing op MH		exploitatiekosten euro
	euro	in % van MH		euro	in % van MH	euro		
beheervergoeding	-	0,00%	N	3.750	1,50%	1,50%	3.750	
onderhoudskosten	-	0,00%	N	5.000	2,00%	2,00%	5.000	
opstalverzekering	-	0,00%	N	890	0,36%	0,36%	890	
OZB (eigenaar)	-	0,00%	N	7.490	2,99%	2,99%	7.490	
waterschapsbelasting (eig.)	-	0,00%	N	750	0,30%	0,30%	750	
rioolrecht (eigenaar)	-	0,00%	N	133	0,05%	0,05%	133	
overige	-	0,00%	N	-	0,00%	0,00%	-	
totaal	-	0,00%		18.013	7,20%	7,20%	18.013	

Duinweide Investerings NV
dossier 11440
object supermarkt
adres Johannes Camphuijsstraat 23 - 25
plaats Den Haag
waardedatum 7-7-2015



ADDITIONELE CORRECTIES

erfpachtcorrectie			
erfpachtcorrectie van toepassing: J/N	N		
fictief toekomstig afkoopmoment	n.v.t.		
waardedatum	n.v.t.		
periode tot fictieve toekomstige afkoop	n.v.t.	jaar	
canonverplichting afgekocht: J/N	n.v.t.		
huidige canon per jaar	n.v.t.		
CW canonbetalingen tot fictieve toekomstige afkoop			n.v.t.
afgekochte periode	n.v.t.	jaar	
historische afkoopsom	n.v.t.		
per m² bvo	n.v.t.		
grondwaardestijging per jaar	n.v.t.		
grondwaarde nu (globaal)	n.v.t.		
per m² bvo	n.v.t.		
grondwaarde straks	n.v.t.		
depreciatiefactor	n.v.t.		
discontopercentage	n.v.t.		
éénmalige reservering nu			n.v.t.
ten behoeve van berekening			
erfpachtcorrectie	n.v.t.	euro	0
overige correcties			
CW BTW-verlies over exploitatielasten gedurende de looptijd van de contracten			0
overige correcties		euro	0
totaal additionele correcties	opbrengsten (+), kosten (-)	euro	0



KAPITALISATIEMETHODE (hardcore - topslice methode)

Duinweide Investerings NV	standaard variabelen		resultaat kap. methode v.o.n.		3.440.207
dossier 11440	exploitatiekosten	7,20%	resultaat kap. methode k.k.		3.290.175
object	verhuur + marketing	16,00%	afrondingsfactor		4
supermarkt			resultaat k.k. (afgerond)		3.290.000
adres			op HP		op MH
Johannes Camphuijsstraat 23 - 25	yield op meerhuur	7,00%	NAR	5,85%	6,75%
plaats	yield op huurpotentie	NY+ 1,00%	BAR k.k.	6,66%	7,60%
Den Haag	discontovoet correcties	7,00%	multiplier	15,02	13,15
waardedatum	inflatie	2,00%	totaal m ²	1.543	
7-7-2015	aankoopkosten	4,56%	result. k.k. (incl. pp) / m ²	2.132	

huurder	unit	jaren tot expiratie	huurprijs (HP)	markthuur (MH)	net yield op zekere inkomsten	hardcore HP / MH gekapitaliseerd	% van toep. op markthuur	NCW topslice / reversion	initiële leeg- stand	leegstand bij 1ste expiratie	% van toep. op leegstand 1ste exp.	NCW leegstand initieel en 1ste exp.	verbeteringen en incentives/m ²	NCW uitgaven initieel en 1ste exp.	NCW verhuur- provisie en marketing	NCW additionele correcties	resultaat v.o.n.
			euro	euro		euro		euro	mnd.	mnd.		euro	euro/m ²	euro/m ²	euro	euro	euro
1 Hoogvliet Beheer BV	A	15,00	219.111	250.125	6,00%	3.359.376	75%	118.634		6	25%	14.257-	25	18.817-	4.729-	-	3.440.207
totaal		15,00	219.111	250.125		3.359.376		118.634				14.257-		18.817-	4.729-	-	3.440.207



KAPITALISATIEMETHODE (hardcore - topslice methode)

Duinweide Investerings NV	standaard variabelen		resultaat kap. methode v.o.n.		3.440.207
dossier 11440	exploitatiekosten	7,20%	resultaat kap. methode k.k.		3.290.175
object	verhuur + marketing	16,00%	afrondingsfactor		4
supermarkt			resultaat k.k. (afgerond)		3.290.000
adres			op HP		op MH
Johannes Camphuisstraat 23 - 25	yield op meerhuur	7,00%	NAR	5,85%	6,75%
plaats	yield op huurpotentie	NY+ 1,00%	BAR k.k.	6,66%	7,60%
Den Haag	discontovoet correcties	7,00%	multiplier	15,02	13,15
waardedatum	inflatie	2,00%	totaal m ²	1.543	
7-7-2015	aankoopkosten	4,56%	result. k.k. (incl. pp) / m ²	2.132	

huurder	unit	jaren tot expiratie	huurprijs (HP)	markthuur (MH)	net yield op zekere inkomsten	hardcore HP / MH gekapitaliseerd	% van toep. op markthuur	NCW topslice / reversion	initiële leeg- stand	leegstand bij 1ste expiratie	% van toep. op leegstand 1ste exp.	NCW leegstand initieel en 1ste exp.	verbeteringen en incentives/m ²	NCW uitgaven initieel en 1ste exp.	NCW verhuur- provisie en marketing	NCW additionele correcties	resultaat v.o.n.
			euro	euro		euro		euro	mnd.	mnd.		euro	euro/m ²	euro/m ²	euro	euro	euro
1 Hoogvliet Beheer BV	A	15,00	219.111	250.125	6,00%	3.359.376	75%	118.634		6	25%	14.257-	25	18.817-	4.729-	-	3.440.207
totaal		15,00	219.111	250.125		3.359.376		118.634				14.257-		18.817-	4.729-	-	3.440.207

discounted cashflow (DCF) gedurende 20 jaar

Duinweide Investerings dossier	11440	standaard variabelen	exploitatiekosten	euro	kap. meth.	DCF meth.
object		waardedatum	7-7-2015	beheerverg. 1,5%	3.750	resultaat k.k. 3.290.175
supermarkt		gem inflatie (IPD)	2,00%	onderhoud 2,0%	5.000	IRR 7,50%
adres		nom groei MH 1&2	1,75%	opstalverz. 0,4%	890	NAR (op huurprijs) 5,85%
Johannes Camphuijsstraat 23		nom groei MH 3&4	2,00%	OZB (eig.) 3,0%	7.490	BAR k.k. (op huurprijs) 6,66%
plaats		expl.lasten jr 01-10	7,20%	waterschap 0,3%	750	multiplier 15,02
Den Haag		expl.lasten jr 11-20	7,56%	rioolr. (eig.) 0,1%	133	totaal m ² 1.543
		groei expl.lasten	2,25%	overige 0,0%	0	resultaat k.k. (incl. pp) / m ² 2.132
		verhuur+marketing	16,00%	totaal	7,2%	18.013



IRR-BEREKENING jaar 1-10

waarde k.k. eind jaar 10	3.901.112
markthuur	297.510
BAR k.k. op markthuur	7,6%

		% van toep. op markthuur:				inkomsten gedurende periode:												
huurder	huurprijs	markthuur	jaren tot expiratie	1ste herz.	2de herz.	3de herz.	4de herz.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1 Hoogvliet Beheer BV	A	219.111	250.125	15,00	100%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	219.111	223.493	227.963	232.522	237.172	241.916	246.754	251.689	256.723	261.857
totale cashflow		219.111	250.125	15,00				219.111	223.493	227.963	232.522	237.172	241.916	246.754	251.689	256.723	261.857	
exploitatiekosten								18.013-	18.418-	18.833-	19.256-	19.690-	20.133-	20.586-	21.049-	21.522-	22.007-	
potentiële leegstand								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
periode in maanden								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
% van toepassing op leegstand								0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
inkomstenverlies								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
marketing								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
verhuurprovisie								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
verbeteringen en incentives in euro/m ²								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
verbeteringen en incentives in euro/m ² TW								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
additionele correcties								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
additionele correcties TW								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
totaal verbeteringen, incentives en additionele correcties tw								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
totale netto cashflow								201.098	205.074	209.130	213.265	217.483	221.783	226.168	230.640	235.200	239.851	

discounted cashflow (DCF) gedurende 20 jaar

Duinweide Investeringe		standaard variabelen	
dossier	11440	waardedatum	7-7-2015
object		gem inflatie (IPD)	2,00%
supermarkt		nom groei MH 1&2	1,75%
adres		nom groei MH 3&4	2,00%
Johannes Camphuijsstraat 23		expl.lasten jr 01-10	7,20%
plaats		expl.lasten jr 11-20	7,56%
Den Haag		groei expl.lasten	2,25%
		verhuur+marketing	16,00%



IRR-BEREKENING jaar 11-20

waarde k.k. eind jaar 20	4.441.553
markthuur	362.663
BAR k.k. op markthuur	8,2%

inkomsten gedurende periode:

huurder	huurprijs	markthuur	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
1 Hoogvliet Beheer BV	A	219.111	250.125	267.095	272.436	277.885	283.443	289.112	324.469	330.959	337.578	344.329	351.216
totale cashflow		219.111	250.125	267.095	272.436	277.885	283.443	289.112	324.469	330.959	337.578	344.329	351.216
exploitatiekosten				23.627-	24.159-	24.702-	25.258-	25.826-	26.407-	27.002-	27.609-	28.230-	28.865-
potentiële leegstand				-	-	-	-	-	324.469	-	-	-	-
periode in maanden				-	-	-	-	-	6	-	-	-	-
% van toepassing op leegstand				0%	0%	0%	0%	0%	25%	0%	0%	0%	0%
inkomstenverlies				-	-	-	-	-	40.559-	-	-	-	-
marketing				-	-	-	-	-	3.245-	-	-	-	-
verhuurprovisie				-	-	-	-	-	9.734-	-	-	-	-
verbeteringen en incentives in euro/m ²				-	-	-	-	-	125	-	-	-	-
verbeteringen en incentives in euro/m ² TW				-	-	-	-	-	175	-	-	-	-
additionele correcties				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
additionele correcties TW				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
totaal verbeteringen, incentives en additionele correcties tw				-	-	-	-	-	269.293-	-	-	-	-
totale netto cashflow				243.468	248.278	253.183	258.185	263.285	24.769-	303.957	309.969	316.099	322.350



JLL**Johan Vonck**

Associate director
Valuation Advisory
Strawinskylaan 3103
1077 ZX Amsterdam
Postbus 75208
1070 AE Amsterdam
+31 (0)20 540 5400
johan.vonck@eu.jll.com

JLL**Arno Leeflang**

Junior Valuer
Valuation Advisory
Strawinskylaan 3103
1077 ZX Amsterdam
Postbus 75208
1070 AE Amsterdam
+31 (0)20 540 5400
arno.leeflang@eu.jll.com

JLL**Laura Pater**

Team Assistent
Valuation Advisory
Strawinskylaan 3103
1077 ZX Amsterdam
Postbus 75208
1070 AE Amsterdam
+31 (0)20 540 5400
Laura.pater@eu.jll.com

www.joneslanglasalle.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015.

This publication is the sole property of Jones Lang LaSalle IP, Inc. and must not be copied, reproduced or transmitted in any form or by any means, either in whole or in part, without the prior written consent of Jones Lang LaSalle IP, Inc.

The information contained in this publication has been obtained from sources generally regarded to be reliable. However, no representation is made, or warranty given, in respect of the accuracy of this information. We would like to be informed of any inaccuracies so that we may correct them.

Jones Lang LaSalle does not accept any liability in negligence or otherwise for any loss or damage suffered by any party resulting from reliance on this publication.