



DUINWEIDE  
*Investerings NV*

## PROSPECTUS 3<sup>E</sup> EMISSIE

DUINWEIDE  
WONINGEN B.V.  
*7 maart 2022*

### Waarschuwing

Dit Prospectus is geldig tot maximaal één jaar na de datum van goedkeuring van dit Prospectus door de AFM, zijnde 7 maart 2023 of indien eerder, de datum waarop alle Certificaten van de Aanbieding zijn toegewezen.

De verplichting het Prospectus aan te vullen in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden is niet van toepassing wanneer het Prospectus niet langer geldig is.



# Inhoudsopgave

|    |                                 |     |
|----|---------------------------------|-----|
| 1  | SAMENVATTING                    | 4   |
| 2  | RISICOFACTOREN                  | 15  |
| 3  | DEFINITIES                      | 23  |
| 4  | HET FONDS, BEHEER EN GOVERNANCE | 34  |
| 5  | DE AANBIEDING                   | 53  |
| 6  | DE CERTIFICATEN                 | 61  |
| 7  | MARKT EN BELEGGINGSPORTEFEUILLE | 70  |
| 8  | FINANCIËLE KENMERKEN            | 85  |
| 9  | FISCALE ASPECTEN                | 109 |
| 10 | GEGEVENS BETROKKEN PARTIJEN     | 114 |
| 11 | INFORMATIE-VERSTREKKING         | 115 |
| 12 | BELANGRIJKE INFORMATIE          | 117 |

## Bijlagen

|           |                                   |     |
|-----------|-----------------------------------|-----|
| BIJLAGE A | STATUTEN FONDS                    | 119 |
| BIJLAGE B | ADMINISTRATIEVOORWAARDEN          | 130 |
| BIJLAGE C | STATUTEN ADMINISTRATIEKANTOOR     | 147 |
| BIJLAGE D | MANAGEMENT- EN BEHEEROVEREENKOMST | 153 |
| BIJLAGE E | VERSLAG VAN DE ACCOUNTANT         | 164 |

# I SAMENVATTING

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

## 1.1 Inleiding

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. In dit Prospectus is een aanbod van rechten van deelneming in Duinweide Woningen B.V. ("Fonds") opgenomen. Dit prospectus is goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten ("AFM") op 7 maart 2022.

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

Het Fonds houdt kantoor aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM te Alphen aan den Rijn en heeft het volgende LEI nummer: 7245000TU9VoJ93QEW77. Het Fonds geeft aandelen uit aan Stichting Administratiekantoor Duinweide Woningen (het "Administratiekantoor"). Het Administratiekantoor geeft vervolgens de Certificaten uit aan de beleggers. De ISIN van de Certificaten is NL0014260093.

Het Fonds en het Administratiekantoor worden bestuurd door Duinweide Investerings N.V. (de Beheerder). De Beheerder houdt kantoor aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM te Alphen aan den Rijn en heeft het volgende LEI nummer: 724500MBKW2Mo3O4J778.

De Beheerder staat onder gedragstoezicht van de AFM en prudentieel toezicht van De Nederlandsche Bank ("DNB"). De AFM heeft de Beheerder een vergunning verstrekt als bedoeld in artikel 2:65 Wft.

Iedere beslissing om in Certificaten van het Fonds te beleggen moet zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Prospectus door de belegger. Iedere belegger is zelf verantwoordelijk voor zijn beleggingsbeslissing. Een belegger dient te begrijpen dat door in dit product te investeren, zij een deel of het geheel van hun investering kunnen verliezen.

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 betreffende lidstaat van de Europese Unie, eventueel de kosten voor vertaling van het Prospectus te dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld.

Alleen de Beheerder 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 essentiële informatie bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in de Certificaten te investeren.

De Beheerder verleent toestemming aan het Plaatsingskantoor voor het gebruik van het Prospectus bij zijn activiteiten in de verkoop van de Certificaten. De aanbiedingsperiode waarin verdere verkoop van Certificaten door het Plaatsingskantoor 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. Het Plaatsingskantoor dat het Prospectus gebruikt, is verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de Aanbieding te verstrekken.

Beleggers met klachten kunnen contact opnemen met de Beheerder op 088-2220222 en met de AFM via het Meldpunt Financiële markten voor consumenten op 0800-5400540.

## 1.2 Essentiële informatie over het Fonds

### 1.2.1 Welke instelling geeft de effecten uit?

Het Fonds is een beleggingsinstelling naar Nederlands recht en heeft de volgende rechtsvorm: besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Het Fonds werkt onder Nederlands recht. Het Fonds is statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn en heeft het volgende LEI nummer: 7245000TU9VoJ93QEW77. Het Fonds geeft aandelen uit aan het Administratiekantoor. Het Administratiekantoor is daarom de enig aandeelhouder van het Fonds.

Het Administratiekantoor geeft vervolgens de Certificaten uit aan de beleggers.

Het Fonds en het Administratiekantoor worden bestuurd door de Beheerder. Het bestuur van de Beheerder wordt gevormd door de heren L.E.P. Benedek, J.S. Nathalia, J.C.J. Mondt en P.G. Zwart.

De hoofdactiviteit van het Fonds is het beleggen in onroerende zaken in Nederland. De onroerende zaken betreffen voornamelijk woningen, maar ook bijbehorende parkeerplaatsen en eventueel een bedrijfsruimte of winkelunit op de begane grond van een complex.

De jaarrekening van het Fonds en de Beheerder worden gecontroleerd door BDO Audit & Assurance B.V.

### 1.2.2 Wat is de essentiële financiële informatie over de uitgevende instelling?

Onderstaand is een vereenvoudigd overzicht opgenomen van de historische essentiële financiële informatie voor de afgelopen drie boekjaren die verstreken zijn. Deze informatie is afkomstig van de door de accountant gecontroleerde jaarrekeningen, waarbij hij een goedkeurende controleverklaring heeft verstrekt, en de halfjaarverslagen, die niet door een accountant zijn gecontroleerd.

|                        | Totale NAV | Aantal aandelen | NAV/aandeel |
|------------------------|------------|-----------------|-------------|
| <b>Certificaat DWW</b> | 41.523.964 | 7.746           | 5.361       |

Tabel Overzicht certificaten en Net Asset Value (Bedragen in EUR)



|                                                     | Boekjaar 4<br>2020-2021 | Boekjaar 3<br>2019-2020 | Boekjaar 2<br>2018-2019 | Halfjaarcijfers dec '21<br>2021-2022 | Halfjaarcijfers dec '20<br>2020-2021 |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Exploitatieresultaat</b>                         |                         |                         |                         |                                      |                                      |
| Huuropbrengsten                                     | 3.371.394               | 2.235.191               | 1.197.917               | 2.089.372                            | 1.567.230                            |
| Exploitatiekosten                                   | -635.232                | -428.598                | -251.772                | -429.827                             | -344.465                             |
| Overige bedrijfsopbrengsten                         | -                       | -                       | 1                       | -                                    | -                                    |
|                                                     | <b>2.736.162</b>        | <b>1.806.593</b>        | <b>946.146</b>          | <b>1.659.545</b>                     | <b>1.222.765</b>                     |
| <b>Waardeveranderingen van beleggingen</b>          |                         |                         |                         |                                      |                                      |
| Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen   | -                       | -                       | -                       | 277.901                              | -                                    |
| Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen | 4.023.133               | 751.380                 | 248.813                 | 1.443.245                            | -                                    |
| <b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>                  | <b>6.759.295</b>        | <b>2.557.973</b>        | <b>1.194.959</b>        | <b>3.380.691</b>                     | <b>1.222.765</b>                     |
| Fondsbeheervergoeding                               | -88.782                 | -57.800                 | -32.390                 | -53.649                              | -39.008                              |
| Prestatievergoeding                                 | -                       | -                       | -                       | -66.679                              | -                                    |
| Verkoopkosten                                       | -                       | -                       | -                       | -23.314                              | -                                    |
| Vergoeding AIFMD-bewaarder                          | -21.902                 | -20.213                 | -10.963                 | -13.279                              | -11.617                              |
| Fondsinitiatiekosten                                | -1.272.285              | -1.100.607              | -1.628.997              | -1.596                               | -702.904                             |
| Financieringslasten                                 | -812.049                | -544.052                | -445.277                | -525.516                             | -361.179                             |
|                                                     | -                       | -                       | -                       | -                                    | -                                    |
| <b>Som der bedrijfslasten</b>                       | <b>-2.195.018</b>       | <b>-1.722.672</b>       | <b>-2.117.627</b>       | <b>-684.032</b>                      | <b>-1.114.708</b>                    |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                   | <b>4.564.277</b>        | <b>835.301</b>          | <b>-922.668</b>         | <b>2.696.659</b>                     | <b>108.057</b>                       |
| Belastingen                                         | -                       | -                       | -                       | -                                    | -                                    |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                     | <b>4.564.277</b>        | <b>835.301</b>          | <b>-922.668</b>         | <b>2.696.659</b>                     | <b>108.057</b>                       |
| Winst per aandeel                                   | 589                     | 160                     | -309                    |                                      |                                      |

Tabel winst en verliesrekening Fonds (Bedragen in EUR)

|                                                                | Boekjaar 4<br>2020-2021 | Boekjaar 3<br>2019-2020 | Boekjaar 2<br>2018-2019 | Halfjaarcijfers dec '21<br>2021-2022 |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| <b>Balans</b>                                                  |                         |                         |                         |                                      |
| Beleggingen in terreinen en gebouwen                           | 86.687.000              | 55.575.853              | 32.331.000              | 87.133.000                           |
| Vooruitbetaald op beleggingen in terreinen en gebouwen         | 1.325.000               | -                       | -                       | 3.534.147                            |
| Overige vorderingen en overlopende activa                      | 421.812                 | 79.945                  | 164.207                 | 848.435                              |
| Liquide middelen                                               | 1.077.567               | 1.807.191               | 354.520                 | 2.204.298                            |
| <b>Totaal activa</b>                                           | <b>89.511.379</b>       | <b>57.462.989</b>       | <b>32.849.727</b>       | <b>93.719.880</b>                    |
| <i>Hefboomratio (Activa / Langlopende schulden aan banken)</i> | 52%                     | 54%                     | 56%                     | 50%                                  |
| Eigen vermogen                                                 | 41.523.964              | 25.136.593              | 13.636.862              | 43.289.602                           |
| Langlopende schulden aan banken                                | 46.160.622              | 31.021.810              | 18.399.183              | 46.901.730                           |
| Kortlopende schulden                                           | 1.826.793               | 1.304.586               | 813.682                 | 3.528.548                            |
| <b>Totaal passiva</b>                                          | <b>89.511.379</b>       | <b>57.462.989</b>       | <b>32.849.727</b>       | <b>93.719.880</b>                    |

Tabel Balans Fonds (Bedragen in EUR)

|                                                          | Boekjaar 4         | Boekjaar 3         | Boekjaar 2         | Halfjaarcijfers<br>dec '21 | Halfjaarcijfers<br>dec '20 |
|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                                          | 2020-2021          | 2019-2020          | 2018-2019          | 2021-2022                  | 2020-2021                  |
| <b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>              |                    |                    |                    |                            |                            |
| Bedrijfsresultaat                                        | 4.564.277          | 835.301            | -922.668           | 2.696.658                  | 108.057                    |
| Aan- en verkopen van beleggingen                         | -28.413.015        | -22.493.473        | -12.086.136        | -2.655.147                 | -13.086.531                |
| Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen      | -4.023.133         | -751.380           | -248.813           | -                          | -                          |
| Mutaties van vorderingen                                 | -341.867           | 84.262             | -95.124            | -426.623                   | 10.255                     |
| Mutaties van kortlopende schulden                        | 522.207            | 490.904            | -5.896.401         | 1.701.755                  | 53.301                     |
| <b>Resultaat kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>    | <b>-27.691.531</b> | <b>-21.834.386</b> | <b>-19.249.142</b> | <b>1.316.643</b>           | <b>-12.914.918</b>         |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>           |                    |                    |                    |                            |                            |
| Ontvangsten uit kapitaalstortingen                       | 13.566.124         | 11.779.740         | 14.990.480         | -                          | 6.467.746                  |
| Ontvangsten uit langlopende schulden                     | 15.138.812         | 12.622.627         | 4.966.683          | 741.108                    | 7.402.421                  |
| Uitkeringen aan vennoten                                 | -1.743.030         | -1.115.310         | -435.950           | -931.020                   | -698.288                   |
| <b>Resultaat kasstroom uit financieringsactiviteiten</b> | <b>26.961.906</b>  | <b>23.287.057</b>  | <b>19.521.213</b>  | <b>-189.912</b>            | <b>13.171.879</b>          |
| <b>Netto kasstroom</b>                                   | <b>-729.624</b>    | <b>1.452.671</b>   | <b>272.071</b>     | <b>1.126.731</b>           | <b>256.961</b>             |
| Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode       | 1.807.191          | 354.520            | 82.449             | 1.077.567                  | 1.807.191                  |
| Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode         | 1.077.567          | 1.807.191          | 354.520            | 2.204.298                  | 2.064.152                  |
| <b>Mutatie in geldmiddelen</b>                           | <b>-729.624</b>    | <b>1.452.671</b>   | <b>272.071</b>     | <b>1.126.731</b>           | <b>256.961</b>             |

Tabel Kasstroomoverzicht Fonds (Bedragen in EUR)

### 1.2.3 Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de uitgevende instelling?

#### Renterisico

Het Fonds sluit in beginsel bankfinancieringen af met een looptijd van 5 tot 10 jaar. Na deze periode dient de financiering verlengd te worden tegen de dan geldende rente. In het Prospectus is die rente te zijner tijd begroot op 4,25%. Het risico bestaat echter dat deze hoger uitvalt. De hoogte van de rente heeft tevens invloed op de waarde van het vastgoed. Een hogere rente zal dus vermoedelijk resulteren in lagere beleggingsresultaten.

#### Aflossing- en herfinancieringsrisico

De Financier stelt bepaalde voorwaarden ten aanzien van de Financiering die betrekking hebben op de waarde van de Objecten (Loan to Value (LTV) convenant) en de hoogte van de huuropbrengsten (Debt Yield (DY) convenant). Wanneer deze stijgen tot boven of dalen tot onder een vooraf overeengekomen niveau (60% respectievelijk 6,5%), kan de Financier verlangen dat het Fonds gaat aflossen op de Financiering, of in het ergste geval, de Financiering volledig aflost. Dit resulteert in een lager rendement. Op basis van de huidige taxatiewaarde van de 19 Objecten, bedraagt de LTV van het Fonds circa 55%. Per 1 januari 2022 bedraagt de DY van het Fonds circa 7,1%.

Dit betekent dat de waarde van de Objecten met 8% en/of de huurinkomsten het Fonds met 9% moeten dalen, alvorens voornoemde convenanten geschonden worden. Een schending van het DY convenant betekent in beginsel dat het Direct rendement (tijdelijk) nihil zal bedragen.

Wanneer een financiering afloopt, beoogt de Beheerder deze te verlengen. Het risico bestaat dat dit niet lukt en de financiering moet worden afgelost. Mogelijk dient het Fonds dan een Object te verkopen. Het risico bestaat dat op dat moment een lager rendement wordt behaald dan begroot.

#### Marktrisico

Het Fonds is actief op de Nederlandse markt en koopt uitsluitend (woning)vastgoed aan in Nederland.

Het economisch klimaat van de vastgoedmarkt is zowel van grote invloed op de vraag naar en het aanbod van koopwoningen, als op de woningverhuurmarkt. In het geval van verminderde vraag bij een minimaal gelijkblijvend aanbod zal de waarde onder druk komen te staan. Daarnaast kan een beperkte(re) vraag naar huurwoningen leegstand tot gevolg hebben of leiden tot lagere huurprijzen.

De huidige schaarste op de woningmarkt leidt tot een toenemende vraag aan huurwoningen. Dit heeft invloed op de aankoop prijs van de Objecten van het Fonds. Het risico bestaat dat de verkoopprijs door toekomstige marktomstandigheden een lagere waarde zal vertegenwoordigen. Het marktrisico kan tot gevolg hebben dat (een deel van) de Objecten niet, of niet tegen acceptabele voorwaarden, kan/kunnen worden verkocht. Hierdoor zal de Beheerder niet in staat zijn de beleggingsportefeuille van het Fonds adequaat te beheren en uiteindelijk niet in staat zijn het vermogen van Fonds te vereffenen en/of het Fonds te beëindigen.

### **Financieel en debiteurenrisico**

De inkomsten van het Fonds zullen bestaan uit de huuropbrengsten. De mogelijkheid bestaat dat de huurder op een bepaald moment de huurtermijnen niet (tijdig) kan voldoen. Bij langdurige niet-nakoming (na 3 maanden) zal het Fonds de rechter om ontbinding vragen van het huurcontract zodat tot ontruiming van de woning kan worden overgegaan. Dit kan extra kosten voor het Fonds met zich meebrengen. Bovendien kan het voorkomen dat er geen nieuwe huurder voor een woning gevonden kan worden, waardoor (tijdelijk) een woning leeg kan staan. Niet juiste, tijdige of volledige nakoming door huurders van hun financiële verplichtingen aan het Fonds, kan een (beperkt) negatieve invloed hebben op het Exploitatieresultaat.

### **Overheidsrisico**

Maatregelen zoals het versneld afbouwen van de hypotheekrenteaftrek of aanscherping van de leennormen voor particuliere huizenkopers, kunnen de prijs van koopwoningen onder druk zetten. Dit heeft een drukkend effect op toekomstige resultaten bij de verkoop van woningen door het Fonds. Daarnaast kan de overheid invloed uitoefenen op de verhuur van woningen. Dit is voornamelijk gelegen in het wijzigen van de belastingheffing, zoals de verhuurderheffing. Op 1 mei 2021 is de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten in werking getreden. Deze nieuwe wet bepaalt dat gedurende drie jaren na inwerkingtreding van de wet de jaarlijkse huurverhoging met betrekking tot huurwoningen in

de vrije sector wordt gemaximeerd op de inflatie plus 1 procentpunt. Daarnaast heeft de overheid bepaald dat de huur voor sociale huurwoningen per 1 juli 2021 niet verhoogd mag worden. Het is niet uit te sluiten dat dergelijke beperkingen in de toekomst nogmaals opgelegd zullen worden. De huur voor de Objecten kunnen daardoor minder stijgen dan voorheen, hetgeen een negatief invloed heeft op het Direct rendement.

### **Risico impact COVID-19**

Door de verspreiding van het Coronavirus (COVID-19) kan de conjunctuur verslechteren. Voor het Fonds en voor een potentiële koper van een Object kan dit tot gevolg hebben dat het lastiger wordt om een Financiering aan te gaan. In dat geval zal de vraag naar vastgoed kleiner zijn, hetgeen een waarde drukkend effect heeft op de Objecten. Dit leidt tot een lager Indirect rendement voor de beleggers. Daarnaast kan COVID-19 invloed hebben op de risico-opslagen die de bank in rekening brengt bij een nieuwe financiering of herfinanciering. Een hoger rentetarief resulteert in een lager Direct rendement.

## 1.3 Inhoud Essentiële informatie-document

### 1.3.1 Wat is dit voor een effect?

#### Soort

Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds naar Nederlands recht. Het Fonds kwalificeert als alternatieve beleggingsinstelling (abi) in de zin van de AIFM-richtlijn (Richtlijn inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen (EU/2011/61)).

#### Doelstellingen

Het Fonds heeft ten doel te beleggen in gespreid door Nederland gelegen jonge en nieuwbouw huurwoningen voornamelijk in de vrije sector, maar ook bijbehorende parkeerplaatsen en eventueel een bedrijfsruimte of winkelunit op de begane grond van een complex. Het rendement van het Fonds wordt enerzijds bepaald door de huuropbrengst van de Objecten minus de exploitatiekosten die verband houden met het beheer en de instandhouding van de woningen, de financieringslasten en de overige kosten van beheer van het Fonds, anderzijds door de waardeverandering van de Objecten.

Per de datum van het prospectus bestaat de portefeuille uit 357 woningen en 67 reeds aangekochte maar nog te leveren woningen. De getaxeerde marktwaarde van de 424 woningen bedraagt afgerond 136 miljoen euro. Met de huidige emissie en de nog op te leveren woningen zal het Fonds haar beoogde omvang bereiken. De Beheerder is voornemens om geen verdere groei van de portefeuille te initiëren.

#### Retailbelegger op wie het beleggingsfonds wordt gericht

Deze belegging is bedoeld voor beleggers die:

- Minimaal EUR 10.000 kunnen inleggen en een beleggingshorizon hebben van minimaal 5 jaar;
- Begrijpen dat door in dit Fonds te investeren, zij een deel of het geheel van hun investering kunnen verliezen en dit verlies kunnen dragen;
- Begrijpen dat een belegging in een besloten vastgoedfonds beperkt liquide is en dat zij in principe niet over de geïnvesteerde gelden

kunnen beschikken tijdens de looptijd van de belegging;

- Begrijpen dat het Fonds voor onbepaalde tijd is aangegaan, en dat de participanten slechts gezamenlijk kunnen besluiten over de beëindiging van het Fonds, op voorstel hiertoe van de Beheerder;
- Begrijpen dat de inkomsten van de belegging verbonden zijn aan ontvangst van huurinkomsten uit de Objecten. Eventuele daling van huurinkomsten, zal direct negatieve gevolgen hebben voor de beoogde uitkeringen.

### 1.3.2 Wat zijn de risico's en wat kan een Certificaathouder ervoor terugkrijgen?

Voor de risico-indicator wordt ervan uitgegaan dat een Certificaathouder in het effect investeert gedurende de volledige beoogde beleggingsperiode van het Fonds. Indien een Certificaathouder eerder verkoopt kan het rendement aanzienlijk afwijken. Mogelijk kan een Certificaathouder belemmeringen ondervinden om zijn Certificaten te verkopen of moet hij verkopen tegen een prijs die een grote afwijking kent ten opzichte van de geïnvesteerde som.

De samenvattende risico-indicator is een richtsnoer voor het risiconiveau van dit effect ten opzichte van andere effecten. De indicator laat zien hoe groot de kans is dat Certificaathouders verliezen op de investering in het Fonds wegens marktontwikkelingen of doordat er geen geld voor betaling is.

Dit effect is geclassificeerd in klasse 6 uit 7; dat is de op een na hoogste risicoklasse. Dat betekent dat de potentiële verliezen op toekomstige prestaties worden geschat als hoog. Nadelige marktomstandigheden, zoals leegstand of andere tegenvallers in de exploitatie, kunnen van invloed zijn op de capaciteit van het Fonds om het beoogde rendement te kunnen blijven uitkeren.



Het Fonds kent meerdere risico's, zoals financieel- en debiteurenrisico, een daling van de huuropbrengsten (zie ook marktrisico), rente- en aflossingsrisico, herfinancieringsrisico, inflatierisico en verkoopwaarderisico. Raadpleeg het Prospectus voor meer informatie.

### Prestatiescenario's

Onderstaande tabel laat zien hoeveel geld een Certificaathouder zou kunnen terugkrijgen in de komende tien jaar, in verschillende scenario's als EUR 10.000 wordt ingelegd. Dit is een rekenvoorbeeld zodat effecten kunnen worden vergeleken. De weergegeven scenario's illustreren het mogelijke rendement op de Certificaten. De weergegeven scenario's kunnen worden vergeleken met de scenario's van andere effecten.

De weergegeven scenario's zijn een schatting van de toekomstige prestatie op basis van gegevens uit het verleden over hoe de waarde van deze belegging in het Fonds varieert, en geven geen exacte indicatie. Wat een Certificaathouder ontvangt, hangt af van hoe de markt (het Fonds) presteert en hoe lang de Certificaathouder de Certificaten aanhoudt.

In de weergegeven scenario's is rekening gehouden met de volgende (markt)omstandigheden:

- (i) Het stressscenario toont wat een Certificaathouder zou kunnen terugkrijgen in extreme marktomstandigheden en houdt geen rekening met de situatie waarin het Fonds een Certificaathouder niet kan betalen. Extreme marktomstandigheden betekent: inflatie is nihil, een daling van de Bruto huuropbrengsten met 30% en een verkoopwaarde die 30% lager is dan de Aankoopprijs van de Objecten;

- (ii) Het ongunstig scenario toont aan wat een Certificaathouder zou kunnen terugkrijgen wanneer de inflatie 0,5% lager is dan de prognose en de Verkoopprijs gelijk is aan de Aankoopprijs van de Objecten;
- (iii) Het gematigd scenario toont aan wat een Certificaathouder zou kunnen terugkrijgen onder normale marktomstandigheden, als weergegeven in de rendementsprognoses in dit Prospectus;
- (iv) Het gunstige scenario toont aan wat een Certificaathouder zou kunnen terugkrijgen wanneer de inflatie 0,5% hoger is dan de prognose en de verkoopwaarde van de Objecten als gevolg daarvan 5% hoger is dan de prognose.

Deze belegging kan niet eenvoudig worden verkocht. Dat betekent dat het lastig is in te schatten hoeveel een Certificaathouder terug zou kunnen krijgen als hij besluit tot verkoop vóór het einde van de aanbevolen periode van bezit. Eerder verkopen kan - afhankelijk van de markt en de persoonlijke omstandigheden van de Certificaathouder - niet of alleen met verlies mogelijk zijn. Een Certificaathouder verliest maximaal zijn volledige inleg.

De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van de belegging zelf maar mogelijk niet inclusief alle kosten die de Certificaathouder betaalt aan zijn adviseur of distributeur. In de bedragen is geen rekening gehouden met de persoonlijke fiscale situatie van de Certificaathouder, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel de Certificaathouder terugkrijgt.

In het 10-jaars scenario is rekening gehouden met de volledige verkoop van de Objecten c.q. beëindiging van het Fonds.

| Bij een inleg van EUR 10.000 |                                          | 1 jaar | 5 jaar | 10 jaar |
|------------------------------|------------------------------------------|--------|--------|---------|
| <b>Scenario's</b>            |                                          |        |        |         |
| Stress scenario              | <b>Wat u kunt terugkrijgen na kosten</b> | 9.933  | 6.815  | 3.045   |
|                              | Gemiddeld rendement per jaar             | -2,1%  | -6,6%  | -7,0%   |
| Ongunstig scenario           | <b>Wat u kunt terugkrijgen na kosten</b> | 10.245 | 11.471 | 12.897  |
|                              | Gemiddeld rendement per jaar             | 0,9%   | 2,6%   | 2,7%    |
| Gematigd scenario            | <b>Wat u kunt terugkrijgen na kosten</b> | 10.249 | 13.317 | 16.741  |
|                              | Gemiddeld rendement per jaar             | 1,0%   | 6,2%   | 6,5%    |
| Gunstig scenario             | <b>Wat u kunt terugkrijgen na kosten</b> | 10.253 | 13.920 | 18.063  |
|                              | Gemiddeld rendement per jaar             | 1,0%   | 7,4%   | 7,8%    |

Tabel Prestatiescenario's (Bedragen in EUR)

### 1.3.3 Wat gebeurt er als Duinweide Woningen B.V. niet kan uitbetalen?

Het Fonds heeft geen verplichting om uitbetalingen te doen aan de Certificaathouders. Het is een beleggingsmaatschappij. Het maximale risico welke een Certificaathouder loopt is het verliezen van de investering die hij heeft gedaan in het Fonds. Beleggers in het Fonds kunnen geen gebruik maken van een garantiestelsel of een compensatieregeling.

### 1.3.4 Wat zijn de kosten?

#### Kosten in de loop van de tijd

De verlaging van de opbrengst laat zien welk effect de totale door de Certificaathouder te betalen kosten hebben op het mogelijke beleggingsrendement. De totale kosten omvatten eenmalige en vaste kosten. De bedragen die hier zijn weergegeven zijn de cumulatieve kosten van het effect zelf voor drie verschillende perioden van bezit. Potentiële sancties (Overnamevergoeding) wegens vroegtijdige uitstap (na 1 jaar of 5 jaar) indien Duinweide Deelnemingen respectievelijk Duinweide Certificaten Certificaten overneemt van een Certificaathouder, zijn inbegrepen. De bedragen zijn gebaseerd op de veronderstelling dat de Certificaathouder EUR 10.000 inlegt. Dit is een rekenvoorbeeld zodat effecten kunnen worden vergeleken. De getallen zijn schattingen en kunnen in de toekomst veranderen.

De persoon die een Certificaat verkoopt of die de Certificaathouder adviseert, brengt mogelijk andere kosten in rekening. In dat geval geeft die persoon informatie over die kosten en laat hij of zij zien welk effect alle kosten in de loop van de tijd op de Certificaten zullen hebben.

| Bij een inleg van EUR 10.000       | Indien u verkoopt na |        |         |
|------------------------------------|----------------------|--------|---------|
|                                    | 1 jaar               | 5 jaar | 10 jaar |
| Totale kosten                      | 1.109                | 786    | 881     |
| Effect op rendement (RIY) per jaar | 11,09%               | 7,86%  | 8,81%   |

Tabel Kosten over tijd (Bedragen in EUR)

In onderstaande tabel wordt uitgegaan van een toerekening van de eenmalige oprichtingskosten (initiatiekosten) over een periode van 10 jaar. Daarnaast is gerekend met een Overnamevergoeding indien de Certificaathouder vroegtijdig uitstapt door zijn Certificaten te verkopen na 1 jaar of na 5 jaar aan Duinweide Deelnemingen respectievelijk Duinweide Certificaten. In het scenario waarin de Certificaathouder verkoopt na 10 jaar is rekening gehouden met verkoop van de Objecten c.q. beëindiging van het Fonds. Bij beëindiging van het Fonds komen de Certificaten te vervallen.



## Samenstelling van de kosten

Onderstaande tabel toont:

- het effect dat de verschillende soorten kosten elk jaar hebben op het mogelijke beleggingsrendement aan het eind van de aanbevolen periode van bezit;
- de betekenis van de verschillende kostencategorieën.

| Deze tabel toont het effect op het rendement per jaar |                                       |                                                                                                                                                       |       |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Eenmalige kosten                                      | Instapkosten                          | Het effect van de kosten wanneer u uw inleg doet.                                                                                                     | 0,15% |
|                                                       | Uitstapkosten                         | Het effect van de uitstapkosten wanneer uw belegging vervalt                                                                                          | 0,00% |
|                                                       | Oprichtingskosten                     | Impact van de eenmalige kosten voor de structurering van het product/fond                                                                             | 1,14% |
| Lopende kosten                                        | Aankoopkosten                         | Impact van de aankoopkosten van onderliggende investering in het product                                                                              | 0,22% |
|                                                       | Verkoopkosten                         | Het effect van de kosten bij verkoop van onderliggende investering in het product                                                                     | 0,46% |
|                                                       | Rentekosten hypothecaire financiering | Impact van de kosten voor de hypothecaire financiering                                                                                                | 3,41% |
|                                                       | Vastgoedbeheerkosten                  | Impact van de kosten van het beheer van uw investering                                                                                                | 0,27% |
|                                                       | Fondsbeheerkosten                     | Impact van de kosten van het beheer van het fonds                                                                                                     | 0,36% |
| Incidentele kosten                                    | Andere lopende kosten                 | Impact van de andere jaarlijkse kosten van de investering                                                                                             | 2,15% |
|                                                       | Prestatievergoedingen                 | Het effect van de prestatievergoedingen. Wij nemen deze kosten af van uw belegging indien het product conform de prognose presteert (Performance fee) | 0,66% |

Tabel samenstelling kosten Fonds



### **1.3.5 Hoe lang moet een Certificaathouder de Certificaten houden en kan een Certificaathouder er eerder geld uit halen?**

Het Fonds kent geen vaste looptijd. Gelet op het risico- en rendementsprofiel van het Fonds is de aanbevolen periode van bezit van de Certificaten 10 jaar. Het is niet zeker dat een Certificaathouder geld eerder uit het Fonds kan halen. Eerder uitstappen kan als er een andere belegger is die de Certificaten in het Fonds wilt overnemen. Indien de Certificaathouder geen andere belegger kan vinden, is Duinweide Deelnemingen bereid om in de periode vanaf de aanvang van het Fonds tot en met de eerst volgende Certificaathoudersvergadering maximaal zoveel Certificaten en Deelcertificaten over te nemen die tezamen een waarde vertegenwoordigen van EUR 1 miljoen. De Beheerder is voornemens om in de loop van 2022 een Certificaathoudersvergadering bijeen te roepen, in welke vergadering wordt voorgesteld om de Administratievoorwaarden zodanig te wijzigen dat Duinweide Certificaten in plaats van Duinweide Deelnemingen bevoegd is tot afname van Certificaten en Deelcertificaten. Duinweide Certificaten zal dan gedurende de resterende looptijd van het Fonds de inkoopfaciliteit van maximaal EUR 1 miljoen beschikbaar stellen. Duinweide Certificaten zal deze inkoopfaciliteit niet beschikbaar stellen voor de door Duinweide Deelnemingen gehouden Certificaten, hetgeen betekent dat Duinweide Certificaten geen Certificaten zal overnemen van Duinweide Deelnemingen.

Indien een Certificaathouder de Certificaten verkoopt aan een andere belegger zijn er geen kosten of vergoedingen van toepassing als een Certificaathouder eerder uitstapt. Indien de Certificaten worden overgenomen door Duinweide Deelnemingen respectievelijk Duinweide Certificaten zal de Certificaathouder een Overnamevergoeding aan Duinweide Deelnemingen respectievelijk Duinweide Certificaten moeten betalen.

### **1.3.6 Hoe kan een Certificaathouder een klacht indienen?**

Bij klachten over het Fonds kan er contact worden opgenomen met de Beheerder: Duinweide Investerings N.V., telefoon 088-222 0 222, e-mail [info@duinweide.nl](mailto:info@duinweide.nl).

Duinweide Investerings N.V. is aangesloten bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFid).

### **1.3.7 Andere nuttige informatie**

Voor meer informatie over het Fonds en over de Beheerder kan de website [www.duinweide.nl](http://www.duinweide.nl) worden geraadpleegd.

## **1.4 Essentiële informatie over de Aanbieding**

### **1.4.1 Volgens welke voorwaarden en welk tijdschema kan ik in dit effect beleggen?**

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 voor de eerste keer plaatsvinden op 1 april 2022.

De doorlooptijd van de emissie bedraagt maximaal 12 maanden, maar zal eerder eindigen indien alle 1.812 Certificaten zijn toegekend. Inschrijving voor deze emissie is mogelijk via Mijn Duinweide. De Emissieprijs wordt vermeerderd met Emissievergoeding, die 1,50% van de Emissieprijs bedraagt. De Beheerder heeft het recht inschrijvingen zonder opgave van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen of te honoreren.

Het relatieve belang van een Certificaathouder, die zijn belang bij deze emissie niet uitbreidt, zal als gevolg van deze emissie verwateren. Deze verwatering bedraagt maximaal 22%<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> De verwatering is berekend door het kapitaal dat wordt bijeengebracht in deze derde emissie (EUR 9.062.000) te delen door het kapitaal dat per de datum van dit Prospectus, sinds de oprichting van het Fonds, reeds is bijeengebracht (EUR 40.340.787).

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

De totale kosten van de Emissie zijn begroot op EUR 1.233.038. De totale kosten van de Emissie bestaan onder andere uit de Selectie- en structureringsvergoeding, marketing- en prospectuskosten, Vergoeding Plaatsing en juridische en toezichtrechtelijke kosten.

#### **1.4.2** *Wie is de aanbieder?*

De aanbieder van de effecten in het Fonds is de Beheerder, Duinweide Investerings N.V., een naamloze vennootschap opgericht naar Nederlands recht. Zij houdt kantoor aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn en werkt onder Nederlands recht.

#### **1.4.3** *Waarom wordt dit prospectus opgesteld?*

De onderhavige aanbieding bedraagt maximaal 1.812 Certificaten. De totale opbrengst bij toekenning en levering van alle Certificaten bedraagt derhalve EUR 9.062.000. De opbrengst van deze Emissie wordt aangewend voor (i) de verwerving van Object Nijmegen II en Object Noordwijkerhout, en de met deze aankoop gepaard gaande Aankoopkosten en Initiatiekosten en (ii) de aflossing van de door Duinweide Participaties verstrekte lening van EUR 1.200.000 inclusief de opgelopen rente, ten behoeve van de Aanbetaling Noordwijkerhout. De Aanbieding is niet onderworpen aan een overeenkomst tot overneming met plaatsingsgarantie.

De meest materiële belangenconflicten eigen aan de Aanbieding zijn (i) het belangenconflict tussen (i) Duinweide Vastgoedmanagement en de Beheerder en (ii) de Beheerder en het Fonds.

Duinweide Vastgoedmanagement heeft belang bij het in beheer houden van de Objecten, omdat daarmee regelmatige inkomstenstroom wordt gecreëerd. De Beheerder is enig aandeelhouder van Duinweide Vastgoedmanagement, maar heeft eveneens een belang bij de verkoop van een Object tegen een hoge opbrengst om daarmee de Performancevergoeding te verdienen.

De Beheerder ontvangt een vergoeding voor het beheer van het Fonds, welke vergoeding afhankelijk is van de totale jaarlijkse netto huursom van de Objecten. De Beheerder heeft belang bij het welslagen van deze Uitgifte en het doen groeien van de beleggingsportefeuille van het Fonds. De Beheerder heeft echter ook belang bij verkoop van de Objecten, omdat daarmee een hoge Performancevergoeding voor de Beheerder kan worden gerealiseerd.

## 2 RISICOFACTOREN

Aan het beleggen in vastgoed zijn risico's verbonden. Het intreden van deze risico's kan de financiële positie van het Fonds en daarmee de waarde van- en het rendement op de Certificaten negatief beïnvloeden. De mogelijkheid bestaat dat Certificaathouders minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Een Certificaathouder kan zelfs zijn volledige inleg verliezen, maar nooit meer dan dat.

In dit hoofdstuk staan de materiële risico's beschreven die verbonden zijn aan een investering in het Fonds. Onderstaande risicofactoren zijn omstandigheden die zich zouden kunnen voordoen. De risico's zijn per categorie opgenomen in de volgorde van waarschijnlijkheid waarin zij zich voordoen, waarvan het meest waarschijnlijke risico als eerste is opgenomen.

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

### 2.1 Risico's verbonden aan de (financierings-)structuur van het Fonds

#### 2.1.1 Renterisico

Het Fonds sluit bij aankoop van nieuwe objecten een Financiering af met een gefixeerde rente voor een periode van vijf tot tien jaar. Over de gehele portefeuille bedraagt de gewogen gemiddelde financieringsrente 2,4% en de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financieringen 8 jaar. Na de rentevaste periode moet er een nieuwe Financiering worden overeengekomen. De rente voor deze nieuwe financiering zal dan afhankelijk zijn van de op dat moment geldende marktcondities. In verband met COVID-19 kunnen de risico-opslagen die de bank in rekening brengt bij een nieuwe Financiering ook hoger zijn.

De nieuwe rente kan hierdoor hoger uitvallen dan de rentebedragen waar de prognose van het Fonds als weergegeven in paragraaf 8.12.1 nu van uitgaat.

Per 1 januari 2022 zijn alle financieringen die (i) een looptijd korter dan 5 jaar hebben en (ii) niet kwalificeren als groenfinanciering, samengevoegd en verlengd met een looptijd van 10 jaar. Het betreft een totaalbedrag van EUR 19.435.000. Hiermee heeft de Beheerder getracht het renterisico van aflopende Financieringen van het Fonds te mitigeren.

Een stijgende marktrente kan op meerdere manieren een negatief effect hebben op de beleggingsresultaten, omdat:

- bij een hogere rente de financieringslasten van het Fonds zullen toenemen; en
- een stijging van de rente vermoedelijk zal leiden tot dalende onroerendgoedprijzen.

Een stijgende marktrente zal dus een negatief effect hebben op de beleggingsresultaten van het Fonds.

#### Voorbeeld:

Uit de tabel "Financieringsrente", zie paragraaf 8.12.1, blijkt dat het gemiddeld Totaal rendement over een periode van 10 jaar daalt met 0,1% bij een rente stijging met 0,5% (van 4,25% naar 4,75%) in jaar 9 en 10.

#### 2.1.2 Aflossingsrisico

Indien (i) het Fonds niet kan voldoen aan haar verplichtingen voortvloeiend uit de Financiering, bijvoorbeeld indien de Loan-To-Value (LTV) van de Financiering hoger wordt dan met de Financier is overeengekomen (hoger dan 60%) of (ii) het Debt Yield (DY) covenant (zie ook paragraaf 8.3.2) wordt geschonden (lager dan 6,5%) door lagere netto huuropbrengsten, heeft de Financier het recht een additionele aflossing, of zelfs algehele aflossing van de Financiering te verlangen.

Op basis van de meest recente taxatiewaarde van de 19 Objecten, bedraagt de LTV van het Fonds circa 55%. Per 1 januari 2022 bedraagt de DY van het Fonds circa 8,1%. Dit betekent dat de waarde van de Objecten met 8% en/of de huurinkomsten het

Fonds met 20% moeten dalen, alvorens voornoemde convenanten geschonden worden.

#### Voorbeeld:

Uit de tabel “Debt yield covenant”, zie paragraaf 8.3.2., blijkt dat het Direct rendement als gevolg van een *cash sweep*, direct daalt naar 0,0%. Er is dan (tijdelijk) geen uitkering op de Certificaten mogelijk.

Uit de tabel “Loan-To-Value Covenant”, zie paragraaf 8.3.2., blijkt dat het Direct rendement als gevolg van een periodieke aflossing van 1%, daalt met 1,2%.

Periodieke aflossing zal leiden tot een lager rendement, dan wel in geval van algehele aflossing tot verkoop van één of meerdere Object(en) in opdracht van de Financier. 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 (zie verkoopwaarderisico in paragraaf 2.3.3). De waarde van een Certificaat kan hierdoor dalen tot beneden de oorspronkelijke inleg van een Certificaathouder.

#### 2.1.3 Herfinancieringsrisico

De looptijd van het Fonds overschrijdt de looptijd van de Financieringen waardoor een herfinancieringsrisico ontstaat. Het risico bestaat dat een Financier na afloop van de leningsduur besluit de lening niet te verlengen dan wel de lening alleen te willen verlengen tegen minder gunstige voorwaarden. In verband met COVID-19 kunnen de 'minder gunstige voorwaarden' inhouden dat de risico-opslagen die de bank in rekening brengt bij een herfinanciering hoger zijn. Een hoger rentetarief resulteert in een lager Direct rendement.

#### Voorbeeld:

Uit de tabel “Financieringsrente”, zie paragraaf 8.12.1., blijkt dat het gemiddeld Totaal rendement over een periode van 10 jaar daalt met 0,1% bij een rente stijging met 0,5% (van 4,25% naar 4,75%) in jaar 9 en 10.

Indien de Financier na afloop van de leningsduur besluit de lening niet te verlengen, dient de Financiering mogelijk te worden afgelost door de opbrengsten uit de verkoop van (een van) de Objecten. Dit kan leiden tot lagere dan verwachte uitkeringen, in geval de verkoopopbrengst lager is dan de waarde in het Prospectus begroot na een periode van 10 jaar.

#### 2.1.4 Kostenrisico

De 10-jaars prognoses zoals opgenomen in paragraaf 8.6 zijn gebaseerd op de veronderstellingen zoals weergegeven in die paragraaf. 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 het Fonds onvoorziene kosten (zoals gerechtelijke kosten, niet-begrote of sneller stijgende onderhoudskosten, kosten in verband met onvoorziene bouwtechnische problemen of kosten als gevolg van onverzekerde schade) moet maken die de begrote kosten (zie tabel “Geprognosticeerd Exploitatieresultaat en Direct rendement” in paragraaf 8.6) overstijgen. Als de kosten stijgen, zal het Direct rendement lager zijn dan de rendementsprognoses.

#### Voorbeeld

De Exploitatiekosten en kosten Fondsbeheer in jaar 2 stijgen met 10,0% van 1.360.964 naar 1.497.061. Het Direct rendement daalt dan met 0,29% per jaar.

### 2.1.5 *Risico impact COVID-19*

Door de huidige verspreiding van het Coronavirus (COVID-19) kan de conjunctuur verslechteren. Voor het Fonds en voor een potentiële koper van een Object kan dit tot gevolg hebben dat het lastiger wordt om een Financiering aan te gaan. Indien het voor het Fonds danwel voor een potentiële koper van een Object, lastiger wordt om financieringen aan te gaan, zal de vraag naar vastgoed kleiner zijn, hetgeen een waarde drukkend effect heeft op de Objecten. Dit leidt tot een lager Indirect rendement voor de beleggers.

Daarnaast kan COVID-19 invloed hebben op de risico-opslagen die de bank in rekening brengt bij een nieuwe financiering of herfinanciering. Een hoger rentetarief resulteert in een lager Direct rendement. Voor een rekenvoorbeeld dat de effecten van de rendementen voor het Fonds laat zien, wordt verwezen naar het renterisico (paragraaf 2.1.1) en het verkoopwaarderisico (paragraaf 2.3.3).

### 2.1.6 *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, waaronder een maximale externe Financiering van 60% van de fiscale boekwaarde van de Objecten.

Het risico bestaat dat niet langer aan deze voorwaarde kan worden voldaan, omdat een waardevermindering van een Object onder de fiscale boekwaarde zal leiden tot een lagere fiscale boekwaarde, waardoor met terugwerkende kracht alsnog een belastingclaim kan ontstaan op het Fonds.

Indien het Fonds vennootschapsbelastingplichtig wordt, zal het maximaal 25% vennootschapsbelasting (tarief 2022) verschuldigd zijn over het fiscale resultaat. Het exploitatieresultaat daalt hierdoor dan ook met maximaal 25% Het gemiddeld direct rendement daalt hiermee met 1,2% (van 4,8% naar 3,6%).

### 2.1.7 *Risico wijziging in de wet- en regelgeving voor het Fonds*

De Beheerder of de Bewaarder kunnen worden geconfronteerd met een wetswijziging, nieuwe regelgeving en/of politieke besluitvorming. Dit kan juridisch, financieel en/of fiscaal ongunstig voor het Fonds uitvallen, omdat het Fonds bijvoorbeeld wordt geconfronteerd met hogere kosten of belastingen, en hierdoor een lager rendement realiseert. Een voorbeeld van de stijging van de kosten is opgenomen in paragraaf 2.1.4.

### 2.1.8 *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. De volgende 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. Dit levert bijvoorbeeld een risico voor de Certificaathouder op bij wijziging van de statuten van het Administratiekantoor. De Certificaathouder kan in dat geval tegen de voorwaarden als vermeld in paragraaf 6.10.2 uittreden, waarbij onder andere geldt dat de Certificaathouder slechts kan uittreden indien een koper voor de Certificaten beschikbaar is. De Certificaathouder loopt dus het risico dat hij bij wijziging van de statuten van het Administratiekantoor, waarop hijzelf geen invloed heeft, niet kan uittreden omdat er geen koper beschikbaar is.

## 2.2 Risico's verbonden aan de markt waarin het Fonds opereert

### 2.2.1 Marktrisico economisch klimaat

Het Fonds is actief op de Nederlandse markt en koopt uitsluitend (woning)vastgoed (met bijbehorende parkeerplaatsen en eventueel een bedrijfsruimte of winkelunit op de begane grond van een complex) 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 koopwoningen, als op de woningverhuurmarkt. In het geval van verminderde vraag bij een minimaal gelijkblijvend aanbod zal de waarde onder druk komen te staan.

Eveneens van invloed op de waarde is de vraag van gebruikers naar verschillende typen woningen. Een beperkte(re) vraag naar huurwoningen kan leegstand tot gevolg hebben of leiden tot lagere huurprijzen.

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

#### Voorbeeld

Bij een waardedaling van 1,0% daalt de waarde van de huidige portefeuille van EUR 136.390.000 naar EUR 135.026.100. Deze daling van 1,0% resulteert in een lagere Intrinsieke Waarde van 2,35% en een lager gemiddeld Indirect rendement van 0,23%.

### 2.2.2 Overheidsrisico

Van oudsher speelt de overheid een dominante en sturende rol binnen de woningmarkt. Een dergelijke rol brengt voor beleggers risico's met zich mee. Maatregelen zoals het versneld afbouwen van de hypotheekrenteaftrek of aanscherping van de leennormen voor particuliere huizenkopers, kunnen de prijs van koopwoningen onder druk zetten. Dit heeft een drukkend effect op toekomstige resultaten bij de verkoop van woningen door het Fonds. Daarnaast kan de overheid invloed uitoefenen op de verhuur van woningen. Dit is voornamelijk gelegen in het wijzigen van de belastingheffing, zoals de verhuurderheffing.

Op 1 mei 2021 is de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten in werking getreden. Deze nieuwe wet bepaalt dat gedurende drie jaren na inwerkingtreding van de wet de jaarlijkse huurverhoging met betrekking tot huurwoningen in de vrije sector wordt gemaximeerd op de inflatie plus 1 procentpunt. Hierdoor mag de huur in 2022 maximaal stijgen met 3,3 procent (inflatie 2,3 procent plus 1 procent).<sup>2</sup> Daarnaast heeft de overheid bepaald dat de huur voor sociale huurwoningen per 1 juli 2021 niet verhoogd mag worden. Het is niet uit te sluiten dat dergelijke beperkingen in de toekomst nogmaals opgelegd zullen worden. De huur voor de Objecten kunnen daardoor minder stijgen dan voorheen, hetgeen een negatief invloed heeft op het Direct rendement.

#### Voorbeeld

Indien de huidige huren niet meer kunnen stijgen, bedraagt het gemiddeld Direct rendement 4,4%. Dit is 0,3% lager dan het geprognosticeerd gemiddeld Direct rendement.

<sup>2</sup> <https://www.hielkemaco.nl/nieuws/een-huurverhoging-in-de-vrije-sector-in-2022> (geraadpleegd op 24 december 2021)

### 2.2.3 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 2%), bestaat de kans dat het Direct rendement lager uitvalt dan geprognosticeerd als vermeld in paragraaf 8.12.2. Het gehanteerde percentage sluit aan bij de middellange termijn doelstelling van de ECB. Op de korte termijn bestaat de kans dat de inflatie boven het gehanteerde percentage ligt. Echter, om een realistisch beeld te presenteren van de verwachte huuropbrengsten en waardeinstijging wordt er ook op de korte termijn met 2% gerekend.

Inflatie kan verder invloed hebben op het Indirect rendement. Doordat de indexatie van huuropbrengsten is gekoppeld aan het door het CBS gepubliceerde prijsindex (CPI), is het mogelijk dat de huuropbrengsten bij verkoop van het betreffende Object niet de geprognosticeerde hoogte heeft behaald. Indien bij verkoop wordt uitgegaan van eenzelfde kapitalisatiefactor als bij aankoop, kan de verkoopwaarde hierdoor 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.

#### Voorbeeld:

Uit de tabel "Inflatie" als opgenomen in paragraaf 8.12.2 blijkt dat het gemiddeld Totaal rendement over een periode van 10 jaar daalt met 0,8% bij een gemiddelde inflatie van 1,50% (in plaats van de in de prognose gehanteerde percentages van gemiddeld 2%).

## 2.3 Risico's verbonden aan de Objecten waarin het Fonds belegt

### 2.3.1 Debiteurenrisico

De inkomsten van het Fonds zullen bestaan uit de Bruto huuropbrengsten. Hoewel de kredietwaardigheid van een huurder vooraf wordt onderzocht, sluit dit echter niet uit dat een huurder op een bepaald moment de huurtermijnen niet (tijdig) kan voldoen. Bij langdurige niet-nakoming (na 3 maanden) zal het Fonds bij de rechter om ontbinding vragen van het huurcontract zodat tot ontruiming van de woning kan worden overgegaan. Dit kan extra kosten voor het Fonds met zich meebrengen. Deze additionele kosten kunnen ontstaan doordat de verhuurder het vastgoed op bepaalde aspecten moet aanpassen of dat een adviseur moet worden ingeschakeld bij het zoeken van een nieuwe huurder.

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

#### Voorbeeld

Bij betalingsonmacht van 5% van de wooneenheden kunnen de huuropbrengsten gedeeltelijk niet worden geïncasseerd. Wanneer zich dit gedurende een periode van 3 maanden voordoet zijn de gerealiseerde huuropbrengsten in (bijvoorbeeld) Jaar 1 van het Fonds EUR 59.852 lager. Dit resulteert in een lager Direct rendement van 0,13% in dat jaar.

### 2.3.2 Milieu c.q. duurzaamheid

De woningportefeuille van het Fonds betreft thans voornamelijk nieuwe of recent gebouwde woningen die aan huidige en nu bekende toekomstige normen van duurzaamheid voldoen. Het is echter mogelijk dat in de toekomst de woningmarkt en daarmee het Fonds wordt geconfronteerd met (nu nog onbekende) gewijzigde regelgeving omtrent milieu c.q. duurzaamheid. Het Fonds kan hierdoor met hogere onderhoudskosten geconfronteerd worden, die een nadelig effect hebben op het Exploitatieresultaat. Per 1 januari 2021 gelden voor nieuwbouwwoningen de BENG-eisen (bijna energie neutrale gebouwen). De mogelijkheid bestaat dat op termijn deze eisen ook voor bestaande bouw gaan gelden, waardoor er aanvullende duurzaamheidsmaatregelen genomen dienen te worden.

Een voorbeeld hiervan is het op termijn verbieden van de verkoop van traditionele (gas) cv-ketels en het verplichten tot een milieuvriendelijker alternatief bij vervanging van de bestaande cv-ketel.

#### Voorbeeld

In alle “niet-groene” woningen van het Fonds dient op enig moment de cv-ketel vervangen te worden. Uitgaande van 208 woningen, schat de Beheerder de kosten hiervan op circa EUR 436.800. Dit resulteert in een lager gemiddeld Direct rendement van 0,09%.

### 2.3.3 Verkoopwaarderisico

Wanneer een Object wordt verkocht, kan, in verband met een verslechterde economische situatie op de Nederlandse vastgoedmarkt, de verkoopwaarde lager zijn dan de geprognosticeerde verkoopprijs als vermeld in tabel "Verkoopprijs" in paragraaf 8.12.3. Het is daarmee mogelijk dat een of meerdere Object(en) worden verkocht tegen een lagere prijs dan de Aankoopprijs. Dit zal een negatieve invloed hebben op het Indirect rendement.

De verkoopwaarde van een Object wordt uitgedrukt in BAR. De BAR (bruto aanvangsrendement) wordt bij de aan- en verkoop van objecten gebruikt om het aanvangsrendement van de koper aan te duiden. Wanneer een Object tegen een bepaalde BAR wordt verkocht, betreft de BAR (in procenten uitgedrukt) de uitkomst van (i) de huuropbrengst in het laatste exploitatiejaar van het betreffende Object gedeeld door (ii) de verkoopprijs van het betreffende Object.

In de tabel “Verkoopprijs” in paragraaf 8.12.3 is opgenomen wat het effect is van een lagere of hogere verkoopwaarde op het gemiddeld indirect rendement (en hiermee het gemiddeld totaal rendement). Hieruit blijkt dat een 0,50% hogere BAR resulteert in een 2% lager gemiddeld Indirect rendement.

### 2.3.4 Risico's omtrent onverzekerde schade

Het Fonds heeft een opstal- en aansprakelijkheidsverzekering afgesloten bij een bekende verzekeraar en daarmee is het Fonds verzekerd tegen voorkomende risico's, zoals brand- en waterschade, en de hieruit voortvloeiende huurdervering voor een periode van minimaal twaalf maanden. Sommige schades, bijvoorbeeld als gevolg van een natuurramp (waaronder bepaalde stormschade), terreur of oorlog, of misbruik door huurder zijn beperkt of niet te verzekeren en komen voor rekening en risico van het Fonds. Daarnaast is sprake van een eigen risico per schadegeval. Een en ander kan een negatieve invloed hebben op het Exploitatieresultaat en heeft als resultaat dat het Totaal rendement lager zal uitvallen dan geprognosticeerd.

## 2.4 Risico's verbonden aan de Certificaten

### 2.4.1 *Risico beperkte verhandelbaarheid*

Het Fonds is closed-end, dat betekent dat het Fonds niet verplicht is tot het inkopen van Certificaten en/of Deelcertificaten. Het Fonds is ook niet beursgenoteerd. De Certificaten en de Deelcertificaten zijn echter wel verhandelbaar. De mogelijkheid tot verhandelen van de Certificaten en Deelcertificaten is echter sterk afhankelijk van vraag en aanbod. Het ontbreken van vraag zal leiden tot (zeer) beperkte verhandelbaarheid van Certificaten en Deelcertificaten. Overdracht van Certificaten en/of Deelcertificaten is ook slechts mogelijk na goedkeuring van de Beheerder.

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.

De illiquiditeit van de Certificaten kan een drukkend effect hebben op de waarde daarvan.

### 2.4.2 *Verwateringsrisico*

Voor de voldoening van de Aankoopprijs van Object Rotterdam II zal er een vierde emissie plaatsvinden. De Beheerder is zelfstandig bevoegd om het aantal uitstaande Certificaten te vergroten ten behoeve van deze vervolgemissie, 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 deze Emissie geldt de Handelskoers. Bij verdere uitgiften 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 zullen zijn.

### 2.4.3 *Risico platform Administrateur*

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

Onderdeel van dit platform is het online portaal 'Mijn Duinweide'. In de praktijk is ieder online portaal kwetsbaar voor digitale aanvallen, waardoor misbruik van data kan ontstaan. Misbruik zou onder andere kunnen resulteren dat persoonsgegevens van Certificaathouders ongewenst in handen kunnen komen van derden of dat derden ongewenste opdrachten namens de Certificaathouder kunnen opgeven.

Voor het gebruik van online platformen draagt ook de Certificaathouder een verantwoordelijkheid voor onder andere het beheer van de toegangscode voor zijn "Mijn Duinweide". Om Certificaathouders zo veilig mogelijk gebruik te laten maken van dit platform, wordt Certificaathouders geadviseerd om de meest actuele versie van beveiligingssoftware en de meest actuele versie van de populaire internetbrowsers te installeren en te gebruiken. Bij onveilig gebruik door de Certificaathouder van het platform loopt de Certificaathouder het risico dat onbevoegde derden zich toegang verschaffen tot het persoonlijke account van de Certificaathouder. Deze onbevoegde derden hebben dan inzicht in de persoonsgegevens van de Certificaathouder en kunnen namens de Certificaathouder opdrachten tot aan- en verkoop van Certificaten opgeven.



### 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.

#### **Aanbetaling Noordwijkerhout**

De aanbetaling voor de koop van Object Noordwijkerhout, welke door het Fonds is voldaan aan de verkoper van de grond van voornoemd object, zijnde Combinatie Novaform – Trebbe.

#### **Aanbieding**

De onderhavige aanbieding van 1.812 Certificaten.

#### **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.).

#### **Administrateur**

IQ EQ Financial Services B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, zal zorgdragen voor de administratie en de registratie van nieuwe Certificaathouders en de overdracht van Certificaten en Deelcertificaten.

#### **Administratiekantoor**

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

#### **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, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Vijzelgracht 50, 1017 HS Amsterdam.

#### **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.

#### **AIFM Richtlijn**

De richtlijn 2011/65/EU van het Europees Parlement en de Raad inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen en tot wijziging van de Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van de Verordeningen (EG) nr. 1060/2009 en (EU) nr. 1095/2010.

#### **Bankgarantie Nijmegen II**

De ten behoeve van de aankoop van Object Nijmegen II door het Fonds en de Beheerder gestelde bankgarantie ad EUR 2.540.000. Deze bankgarantie is per de datum van onderhavige Prospectus vervangen door een waarborgsom.

#### **Begroting**

Een jaarlijks door de Beheerder op te stellen inschatting van het Exploitatieresultaat bestaande uit de Bruto huuropbrengsten en Exploitatiekosten en het uitkeringsbeleid in de vorm van een Dividend. Onderdeel van de begroting is een uitgebreide meerjaren onderhoudsbegroting voor de Objecten. De begroting wordt elk jaar tezamen met het Uitpondplan voorgelegd en besproken met de Beleggingscommissie.

## 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 portfeuillebeheer 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 N.V., gevestigd aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM, Alphen aan den Rijn. Duinweide Investerings N.V. heeft een vergunning in de zin van artikel 2:65 van de Wft om als beheerder van beleggingsinstellingen op te mogen treden.

## Beleggingscommissie

De commissie als bedoeld in artikel 14 van de Administratievoorwaarden. Deze commissie heeft als primaire taak de Beheerder te adviseren bij de samenstelling en het beheer van de beleggingsportefeuille en erop toe zien dat het Fonds handelt in overeenstemming met het Beleggingskader. Deze commissie bestaat uit de heer M.C. de Ruiter, de heer M.H.H. Goris en de heer I. Mattheeuws.

## 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.

## BENG-eisen

De BENG-eisen (eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen) zijn de opvolger van de EPC-waarde. Per 1 januari 2021 dient de energieprestatie van nieuwe gebouwen te voldoen aan deze eisen.

De BENG-eisen worden bepaald door de NTA 8800 bepalingsmethode, zoals aangewezen in de regelgeving. De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van drie individueel te behalen eisen: (i) de maximale energiebehoefte, (ii) het maximale primair fossiel energiegebruik en (iii) het minimale aandeel hernieuwbare energie.<sup>3</sup>

## 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. IQ EQ Depositary B.V., 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.

## Bijeengebracht kapitaal

Het geplaatst kapitaal en de Agioreserve van het Fonds.

## 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 betreffende Object van het eerste exploitatiejaar 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.

<sup>3</sup> Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/12/18/beng-eisen-treden-van-1-januari-2021-in-werking> (geraadpleegd op 23 november 2021).

## **Certificaat**

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

## **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.

## **Combinatie Novaform - Trebbe**

Combinatie Novaform - Trebbe B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, en kantoorhoudende aan de Kralingseweg 217 A, 3062 CE te Rotterdam, zijnde een joint venture tussen de KlokGroep en Trebbe Wonen en verkoper van Object Noordwijkerhout.

## **Deelcertificaat**

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

## **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 tijds waarde van geld. Het gemiddeld Direct rendement wordt berekend over een periode van 10 jaar.

## **Dividend**

De contante uitkering van het Exploitatieresultaat aan de Certificaathouders. Interimdividend betreft de tussentijdse uitkering op basis van een vooraf vastgesteld percentage.

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

## **DNB**

De Nederlandsche Bank N.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Westeinde 1, 1017 ZN Amsterdam.

## **Duinweide Certificaten**

Duinweide Certificaten B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, en kantoorhoudende aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM te Alphen aan den Rijn, handelsregisternummer: 85567868.

## **Duinweide Deelnemingen**

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

## **Duinweide Ontwikkelingen III**

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

## **Duinweide Ontwikkelingen IV**

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

## **Duinweide Investeringsen**

Duinweide Investeringsen N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, en kantoorhoudende aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM te Alphen aan den Rijn, zijnde de Beheerder van het Fonds.

## Duinweide Participaties

Duinweide Participaties B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, en kantoorhoudende aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM te Alphen aan den Rijn, handelsregisternummer: 76423395.

## Duinweide Vastgoedmanagement

Beauvastgoed Beheer en Onderhoud B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, en kantoorhoudende aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn, handelsregisternummer: 28107785.

## Duurzaamheidsrisico

Een gebeurtenis of omstandigheid op ecologisch, sociaal of governancegebied die, indien ze zich voordoet, een werkelijk of mogelijk wezenlijk negatief effect op de waarde van de belegging kan veroorzaken.

## Duurzaamheidsfactoren

Ecologische, sociale en werkgelegenheidszaken, eerbiediging van de mensenrechten, en bestrijding van corruptie en van omkoping.

## ECB

De Europese Centrale Bank, de centrale bank van de Economische en Monetaire Unie.

## Eigen vermogen

Het geplaatst kapitaal en de reserves (zijnde Agioreserve, wettelijke reserves en overige 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 en Deelcertificaten, danwel bij (i) verkoop van ingekochte Certificaten en Deelcertificaten door het Fonds en (ii) verkoop van Certificaten en

Deelcertificaten door de Beheerder, Duinweide Certificaten of Duinweide Deelnemingen.

## Emissiedatum

De datum waarop de Certificaten zullen worden toegekend aan de Certificaathouder.

## Emissieprijs

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

## Emissievergoeding

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

## EPC-waarde

De energieprestatiecoëfficiënt (EPC) was tot 1 januari 2021 de maat voor energiezuinigheid, en is per die datum overgegaan in de BENG-eisen.<sup>4</sup>

## ESG

Milieu, maatschappij en corporate governance (*environmental, social and governance*).

## Exploitatiekosten

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

<sup>4</sup> Bron: [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl) (geraadpleegd op 21 oktober 2021).

onderhoud, adviseurskosten, Fondsbeheer en fondskosten en niet verrekenbare Btw.

### **Exploitatieresultaat**

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

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

### **Fondsactiva**

De goederen die door het Fonds worden gehouden.

### **Fondsbeheer**

De door de Beheerder te verrichten werkzaamheden ten behoeve van het Fonds waaronder begrepen de benoeming van een bewaarder in de zin van de AIFM-Richtlijn en de uitwisseling van informatie met deze bewaarder die noodzakelijk wordt geacht om de bewaarder in staat te stellen zijn taken met betrekking tot het Fonds uit te oefenen, het opstellen van de jaarlijkse Begroting, de benoeming van de externe taxateurs voor de jaarlijkse

waardering van de Objecten, de communicatie aan de Certificaathouders over de gang van zaken bij het Fonds, het jaarlijks opstellen van een (half)jaarverslag voor het Fonds en het verzorgen van alle overige rapportages, het begeleiden van een Emissie en het verstrekken van inlichtingen over het Fonds aan derden, zijnde onder meer de toezichthouders de AFM en/of DNB.

### **Fondsinvestering**

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

### **Fondspassiva**

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

### **Fondsvoorwaarden**

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

### **Gemeenschapscertificaat**

Een door de gezamenlijke deelgenoten in gemeenschap gehouden Certificaat.

### **Gerechtigde**

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

### **Handelskoers**

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

Aankoopkosten en Initiatiekosten in het begin relatief laag is en naarmate de tijd vordert steeds hoger wordt. Dit heeft als doel om het verloop van de afschrijvingslast in lijn te brengen met de beoogde waardeontwikkeling van de Objecten, die ook een exponentieel karakter heeft.

Het aanvangsmoment van voormelde afschrijving is het moment dat alle Certificaten in een Emissie ten behoeve van de aankoop van de Objecten, die het Fonds thans in portefeuille heeft, zijn uitgegeven. Het doel van de Handelskoers per Certificaat is om een indicatie van de waarde van een Certificaat te geven ten behoeve van de handel op de secundaire markt van de Certificaten.

### ICR

Interest Coverage Ratio. De Bruto huuropbrengsten (over de voorgaande drie maanden) die het Fonds daadwerkelijk heeft ontvangen met betrekking tot de Objecten, gedeeld door de rente die het Fonds (in de voorgaande drie maanden) was verschuldigd uit hoofde van de Financiering.

### Initiatiekosten

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

### 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.

### 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.

### 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.

### 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 bestuursverslag 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.

### Kasgeldreserve

Het vrije beschikbare kasgeld dat gebruikt wordt voor aanvullingen of inhoudingen op de rendementsuitkeringen.

## KlokGroep

KlokGroep Wonen B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Nijmegen, en kantoorhoudende aan de Kanaalstraat 200, 6541 XN te Nijmegen handelsregisternummer: 57880875.

### Kosten koper (k.k.)

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

### Lening Rotterdam II

De lening ten behoeve van de realisatie van Object Rotterdam II, welke door het Fonds is voldaan aan de verkoper van voornoemd object, zijnde Duinweide Ontwikkelingen IV.

### 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.

### Mijn Duinweide

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

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

## Netto-verkoopresultaat

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

### Object Alphen aan den Rijn

De 25 woningen die onderdeel uitmaken van het complex Lupinehof gelegen aan de Lupinesingel te Alphen aan den Rijn.

### Object Beek en Donk

De 31 grondgebonden woningen gelegen in de wijk De Hoge Regt aan De Hoeve te Beek en Donk.

### Object Bergen op Zoom

De 14 grondgebonden woningen gelegen aan de Onder de Jefkes te Bergen op Zoom.

### Object Bodegraven

De 12 grondgebonden woningen gelegen aan de Baas en Domburgstraat te Bodegraven.

### Object Den Bosch

De 16 woningen die onderdeel uitmaken van een wooncomplex genaamd “Beeckendael” in de wijk De Haverleij te Den Bosch.

### Object Den Haag

De 30 appartementen gelegen aan de Ambachtsgaarde te Den Haag.

### Object Goes

De 17 grondgebonden woningen gelegen aan de Houtkade en Ketelkade te Goes.

### Object Helmond

De 13 grondgebonden woningen gelegen aan de Schoolstraat te Helmond.

## **Object Leiden**

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

## **Object Nijmegen I**

De 13 grondgebonden woningen behorend tot het project 'Wonen op de set' te Nijmegen.

## **Object Nijmegen II**

De 42 grondgebonden woningen behorend tot het project 'Hof van Nijmegen' te Nijmegen.

## **Object Noordwijkerhout**

De 17 appartementen behorend tot het project 'In den Houde' te Noordwijkerhout.

## **Object Purmerend**

De 14 grondgebonden woningen gelegen aan de Toon Dupuisstraat, Plateelstraat en Huisengastraat te Purmerend.

## **Object Rotterdam I**

De 28 grondgebonden woningen gelegen in het deelgebied Hoogvliet te Rotterdam.

## **Object Rotterdam II**

Het vrijstaande complex bestaande uit 50 appartementen, een commerciële ruimte van 370 m<sup>2</sup> VVO en ondergelegen parkeergarage behorend tot het project 'Nieuw-Kralingen' te Rotterdam.

## **Object Teteringen**

De 11 grondgebonden woningen behorend tot het project 'De Bouverijen' te Teteringen.

## **Object Uden**

De 15 grondgebonden woningen gelegen te Uden.

## **Object Zaltbommel I**

De 37 woningen die onderdeel uitmaken van een wooncomplex gelegen aan het Fiep Westendorpplein te Zaltbommel.

## **Object Zaltbommel II**

De 14 grondgebonden woningen gelegen aan het Buys Ballothof te Zaltbommel.

## **Object(en)**

Alle objecten die deel uitmaken van de beleggingsportefeuille van het Fonds, zijnde: Object Alphen aan den Rijn, Object Beek en Donk, Object Bergen op Zoom, Object Bodegraven, Object Den Bosch, Object Den Haag, Object Goes, Object Helmond, Object Leiden, Object Nijmegen I, Object Nijmegen II, Object Noordwijkerhout, Object Purmerend, Object Rotterdam I, Object Teteringen, Object Uden, Object Zaltbommel I en Object Zaltbommel II.

## **Overeenkomst "Verklaring van deelname in Duinweide Woningen"**

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

## **Overnamevergoeding**

De vergoeding die de Certificaathouder betaalt indien Duinweide Deelnemingen respectievelijk Duinweide Certificaten de Certificaten van de Certificaathouder overneemt, welke vergoeding gelijk is aan 4% van de dan geldende Handelskoers indien de Certificaathouder binnen drie jaar na verwerving zijn Certificaten overdraagt. Na drie jaar van deelname is de vergoeding gelijk aan 1,5% van de dan geldende Handelskoers voor de Certificaten die de Certificaathouder langer dan 3 jaar houdt.

## **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 5:3 Wft jo artikel 3 lid 1 jo. artikel 20 lid 1 Verordening (EU) 2017/1129 en is derhalve goedgekeurd door de AFM.

## Performance fee

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

## Plaatsingskantoor

Een plaatsingskantoor, zijnde voor dit Fonds alleen First Table Asset Consultants B.V., met adres Tielweg 16, 2803 PK Gouda, die de plaatsing van de Certificaten begeleidt. FTAC heeft een vergunning volgens 2:96 Wft om op te treden als beleggingsonderneming voor beleggingsdiensten waarbij inbegrepen het plaatsen van financiële instrumenten zonder plaatsingsgarantie.

## Selectie- en structureringsvergoeding

Een vergoeding door het Fonds aan de Beheerder, gelijk aan 2,75% van een Aankoopprijs (vrijgesteld van Btw). Dit bedrag brengt de Beheerder in rekening en bestaat uit 1,75% voor de door haar verrichte selectie- en initiatiewerkzaamheden en het structureren van het Fonds. Verder wordt 1,0% bij het Fonds in rekening gebracht voor het risico dat de Beheerder loopt gedurende het aankoopproces van de Objecten en het risico dat zij loopt voor het geval de Certificaten niet (geheel) worden verkocht, bijvoorbeeld door moeilijke marktomstandigheden.

## SFDR

Verordening (EU) 2019/2088 van 27 november 2019 (Sustainable Finance Disclosure Regulation) betreffende informatieverstrekking over duurzaamheid in de financiële dienstensector.

## Statuten

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

## Uitponden

Het verkopen van een woning in vrije staat, die eerder bestemd was voor de verhuur, om daarmee de maximale waarde van een woning (leegwaarde) te realiseren.

## Uitpondplan

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

## Totaal rendement

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

## Trebbé Wonen

Trebbé Wonen B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Enschede, en kantoorhoudende aan de Tubantiasingel 63, 7514 AB te Enschede, handelsregisternummer: 61889008.

## Vastgoedbeheer

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

## Vergoeding Plaatsing

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

de Beheerder indien de certificaten niet via een Plaatsingskantoor zijn geplaatst.

### **Verkoopkosten**

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

### **Verkrijgingsprijs**

De Aankoopprijs verhoogd met de Aankoopkosten van een Object.

### **VON**

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

### **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](http://www.duinweide.nl).

### **Werkdag**

Elke dag waarop de banken in Nederland gewoonlijk open zijn.

### **Wft**

Wet op het financieel toezicht.

### **Wwft**

Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.



## 4 HET FONDS, BEHEER EN GOVERNANCE

### 4.1 Het Fonds

#### 4.1.1 Algemeen

Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds naar Nederlands recht. Het Fonds kwalificeert als alternatieve beleggingsinstelling (abi) in de zin van de AIFM-richtlijn (Richtlijn inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen (EU/2011/61)).

Het Fonds is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. De naam van het Fonds is Duinweide Woningen B.V. De statutaire vestigingsplaats is Alphen aan den Rijn. Het Fonds is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 69682852 en heeft het volgende LEI nummer: 7245000TU9VoJ93QEW77. Het Fonds is door de Beheerder opgericht op 26 september 2017. Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd en is niet beursgenoteerd.

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. Het Fonds geeft alleen gewone aandelen uit. Het Administratiekantoor kent niet royeerbare certificaten van aandelen ("Certificaten") toe aan de beleggers. Beleggers kunnen dan ook deelnemen in het Fonds door het verkrijgen van Certificaten. De ISIN van de Certificaten is NL0014260093. Het Fonds houdt zelf geen aandelen in haar kapitaal. De aandelen zullen uitsluitend op naam luiden en er worden geen aandeelbewijzen uitgegeven.

Op het Fonds is Nederlands recht van toepassing en de aandelen worden derhalve onder Nederlands recht uitgegeven.

#### 4.1.2 Doel

Het Fonds heeft overeenkomstig artikel 2.2 van de Statuten ten doel te beleggen in onroerende zaken in Nederland om de beleggers in de opbrengst van de beleggingen te doen delen. Hieronder is begrepen het verkrijgen, vervreemden en bezwaren van de onroerende zaken en andere goederen van het Fonds, alsmede het aangaan en voortzetten van geldleningsovereenkomsten en het verstrekken van garanties en zekerheden (hypotheekrecht). De onroerende zaken betreffen voornamelijk woningen, maar ook bijbehorende parkeerplaatsen en eventueel een bedrijfsruimte of winkelunit op de begane grond van een complex.

#### 4.1.3 Geen voornemen tot verdere uitbreiding Fonds

Het Fonds heeft tot aan deze emissie een groei doelstelling gehad. Dit betekent dat het Fonds gedurende de afgelopen jaren nieuwe objecten heeft toegevoegd aan haar vastgoedportefeuille. Met de aankoop van Object Nijmegen II, Object Noordwijkerhout en Object Rotterdam II zal het Fonds haar beoogde omvang behalen. De Beheerder is niet voornemens om verdere groei van de portefeuille te initiëren.

#### 4.1.4 Bestuur en vertegenwoordiging

Het Fonds heeft één bestuurder, zijnde de Beheerder (Duinweide Investerings N.V.). De Beheerder is derhalve bevoegd het Fonds te vertegenwoordigen.

#### 4.1.5 Algemene vergadering

Alle aandelen in het kapitaal van het Fonds zijn en worden uitgegeven aan het Administratiekantoor. Het Fonds heeft daarom maar één aandeelhouder. Om deze reden wordt de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders in beginsel buiten vergadering gehouden.

De agenda voor de jaarlijkse algemene vergadering bevat in ieder geval de volgende onderwerpen:

1. De behandeling van het jaarverslag van het Fonds
2. De vaststelling van de jaarrekening van het Fonds
3. De bepaling van de bestemming van de winst van het Fonds
4. De verlening van décharge aan de bestuurder (de Beheerder) voor het bestuur over het afgelopen boekjaar.

Welke besluiten worden genomen door de algemene vergadering?

- wijziging statuten van het Fonds
- vaststelling van de jaarrekening
- benoeming en ontslag bestuurders
- vaststellen beloning bestuurders
- juridische fusie of juridische splitsing van het Fonds
- besluit tot ontbinding van het Fonds

Het Administratiekantoor oefent als enig aandeelhouder alle aan de aandelen verbonden rechten uit in de algemene vergadering. Het op de geadministreerde aandelen verbonden stemrecht wordt door het administratiekantoor naar eigen inzicht uitgeoefend, met inachtneming van de Administratievoorwaarden en de statuten van het Administratiekantoor.

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

#### **4.1.6 Certificaathoudersvergadering | Vergadering van houders met ten minste 20 Certificaten**

##### **Certificaathoudersvergadering**

Op initiatief van de Beheerder kan een Certificaathoudersvergadering bijeengeroepen worden. De wijze van bijeenroeping van een Certificaathoudersvergadering staat nauwkeurig vermeld in de Administratievoorwaarden.

Een Certificaathoudersvergadering wordt ook bijeengeroepen, zodra een of meer Certificaathouders, gerechtigd tot het uitbrengen van ten minste 10% van het totaal aantal stemmen dat kan worden uitgebracht, dit schriftelijk onder mededeling van de te behandelen onderwerpen, aan de Beheerder verzoeken.

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

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

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

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.

## Vergadering van houders met ten minste 20 Certificaten

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

Van hetgeen tijdens de jaarvergadering wordt besproken, stelt de Beheerder een verslag op dat aan alle Certificaathouders wordt toegezonden. De Beheerder kan niet voorkomen dat Certificaathouders die minder dan 20 Certificaten houden en daarom (i) niet voor de jaarvergadering worden uitgenodigd en (ii) 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.

### 4.1.7 Accountant

BDO Audit & Assurance B.V. is aangesteld als accountant van het Fonds. BDO Audit & Assurance B.V. is lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA). 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. Daarnaast speelt BDO Audit & Assurance B.V. een rol bij het beoordelen van prognoses bij prospectussen.

Als Bijlage E bij dit Prospectus is het onderzoeksrapport van de accountant opgenomen, waarin de accountant verklaart dat naar zijn oordeel de geprognosticeerde rendementscijfers in alle van materieel belang zijnde aspecten op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen opgesteld en toegelicht in overeenstemming met de veronderstellingen opgenomen in hoofdstuk 8, waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals

gehanteerd in de jaarrekening in aanmerking zijn genomen.

### 4.1.8 Boekjaar en Jaarrekening

Het boekjaar van het Fonds loopt van 1 juli tot en met 30 juni. Het afgelopen boekjaar is geëindigd op 30 juni 2021. De Jaarrekening over het afgelopen boekjaar, dat liep van 1 juli 2020 tot en met 30 juni 2021, 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 de accountant gecontroleerd en uiterlijk vijf maanden na sluiting van het boekjaar van het Fonds op de Website opgenomen.

Na de goedkeuring en vaststelling van de Jaarrekening wordt het slotdividend over het afgelopen boekjaar vastgesteld. De betaalbaarstelling, de samenstelling en de wijze van betaling van het Dividend worden bekendgemaakt in Mijn Duinweide.

Na het einde van het vorige boekjaar (30 juni 2021 respectievelijk 31 december 2021) tot de datum van dit Prospectus heeft er zich geen wijziging van betekenis plaatsgevonden in de financiële prestaties of de financiële positie van het Fonds en de Beheerder.

Over de periode van de afgelopen twaalf maanden is er met betrekking tot het Fonds en de Beheerder geen sprake van een overheidsingrijpen, een rechtszaak of arbitrageprocedure (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van het Fonds en 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 en de Beheerder.

#### 4.1.9 Historische ontwikkeling aandelenkapitaal

Onderstaand is een tabel opgenomen van de historische ontwikkeling van het aandelenkapitaal gedurende de afgesloten boekjaren van het Fonds.

|                                                  | Boekjaar 4<br>2020-2021 | Boekjaar 3<br>2019-2020 | Boekjaar 2<br>2018-2019 |
|--------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Aantal uitgegeven aandelen per<br>einde boekjaar | 7.746                   | 5.225                   | 2.982                   |
| Geplaatst aandelenkapitaal                       | 1.936.500               | 1.306.250               | 745.500                 |

Tabel Historische ontwikkeling aandelenkapitaal (Bedragen in EUR)

#### 4.1.10 Ontbinding en vereffening

Het Fonds kan worden ontbonden door een besluit van de algemene vergadering van het Fonds.

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 tot ontbinding van het Fonds.

Indien het Fonds wordt ontbonden, wordt de Beheerder de vereffenaar van het vermogen van het Fonds. Tijdens de vereffening blijven de statuten van het Fonds zoveel mogelijk van kracht.

Nadat alle verplichtingen aan derden, waaronder kosten en vergoedingen (inclusief de Performancevergoeding) zijn voldaan, zal het eventueel resterend saldo aan de Certificaathouders worden uitgekeerd naar rato van het aantal door hun gehouden Certificaten.

## 4.2 Het Administratiekantoor

### 4.2.1 Algemeen

Het Administratiekantoor is Stichting Administratiekantoor Duinweide Woningen, een stichting gevestigd te Alphen aan den Rijn. Het Administratiekantoor is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 71838406 en heeft het volgende LEI nummer: 724500G8CJZRC78D4Hr6. Het Administratiekantoor is opgericht op 7 juni 2018. Op het Administratiekantoor is Nederlands recht van toepassing.

### 4.2.2 Doel

Het Administratiekantoor heeft ten doel het voor rekening van de beleggers houden van de aandelen in het Fonds en daarvoor in de plaats Certificaten toekennen aan de beleggers. Het Administratiekantoor kan deze aandelen niet vervreemden, tenzij de aandelen worden geleverd aan de Certificaathouders tegen intrekking van de Certificaten.

### 4.2.3 Bestuur

De Beheerder is enig bestuurder van het Administratiekantoor. Het Administratiekantoor en het Fonds hebben dus beiden de Beheerder als enig bestuurder.

### 4.2.4 De Administratievoorwaarden

De Administratievoorwaarden zijn de voorwaarden waaronder het Administratiekantoor de aandelen in het kapitaal van het Fonds in beheer houdt voor de Certificaathouders, tegen toekenning van Certificaten (economische rechten tot die aandelen) aan de Certificaathouders. Voor de Certificaathouders is dit een belangrijk document. Hierin wordt namelijk vastgelegd welke rechten en verplichtingen er zijn voor de Certificaathouders en voor het Administratiekantoor.

De Administratievoorwaarden zijn door het Administratiekantoor vastgelegd op 27 juni 2018. De Administratievoorwaarden zijn als Bijlage B opgenomen in dit Prospectus.

Het Administratiekantoor oefent als enig aandeelhouder alle aan de aandelen in het Fonds verbonden rechten uit, zoals:

- (i) het uitoefenen van stemrecht op de aandelen in de algemene vergadering van het Fonds; en
- (ii) het ontvangen van dividenden en alle andere uitkeringen op de aandelen, onder de verplichting van het Administratiekantoor deze ontvangen uitkeringen op de aandelen onverwijld aan de Certificaathouders van die met de aandelen corresponderende Certificaten te betalen.

Certificaathouders hebben geen vergaderrecht en geen stemrecht in de algemene vergadering. Als vermeld in paragraaf 4.1.6 hebben alleen de houders met ten minste 20 Certificaten het recht om de jaarvergadering bij te wonen.

De Administratievoorwaarden kunnen uitsluitend worden gewijzigd door een besluit van de Certificaathoudersvergadering op voorstel van de Beheerder.

## 4.3 De Beheerder

### 4.3.1 Algemeen

De Beheerder is Duinweide Investerings N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn. De Beheerder is opgericht naar Nederlands recht op 15 maart 2012, is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 54901723 en heeft het volgende LEI nummer: 724500MBKW2M03O4J778. Op de Beheerder is Nederlands recht van toepassing.

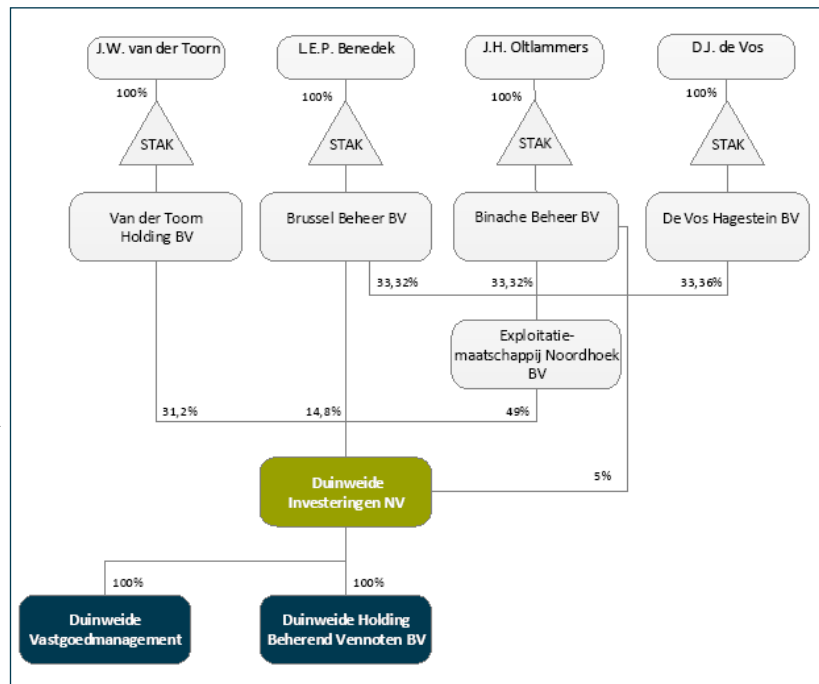
Uit hoofde van de Management- en beheerovereenkomst is de Beheerder belast met het beheer van de vermogensbestanddelen van het Fonds, in het bijzonder de Objecten en de Certificaten.

De statuten van de Beheerder zijn te verkrijgen op de Website en kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

De Beheerder heeft een vergunning in de zin van artikel 2:65 Wft voor het beheren van beleggingsinstellingen. Het Fonds is ingeschreven in het register van de AFM als beleggingsinstelling. De Beheerder en het Fonds staan daarmee onder toezicht van de AFM en DNB.

### 4.3.2 De groep

De groep waartoe de Beheerder behoort kan als volgt schematisch worden weergegeven:



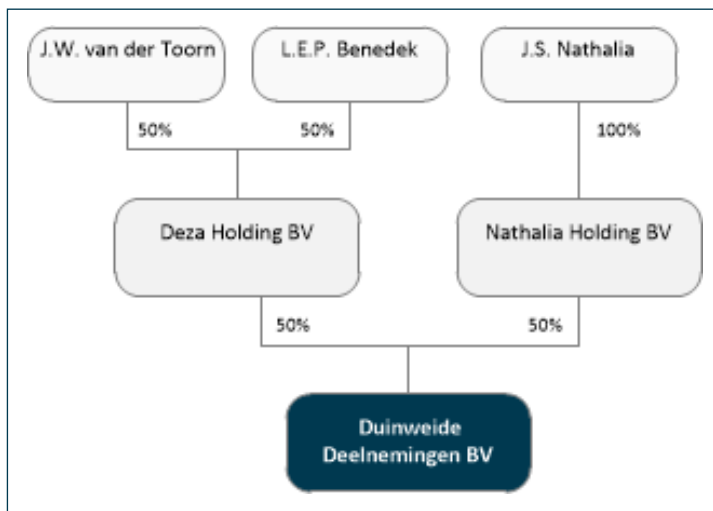
De aandelen in de Beheerder worden gehouden door:

- Brussel Beheer B.V. (14,8%), gevestigd te Alphen aan den Rijn, van welke vennootschap de aandelen worden gehouden door een STAK, en L.E.P. Benedek de enig economische gerechtigde is;
- Van der Toorn Holding B.V. (31,2%), gevestigd te Alphen aan den Rijn, van welke vennootschap de aandelen worden gehouden door een STAK, en J.W. van der Toorn de enig economische gerechtigde is;
- Binache Beheer B.V. (5,0%), gevestigd te Grou, van welke vennootschap J.H. Oltlammers de enig economische gerechtigde is;
- Exploitatiemaatschappij Noordhoek B.V. (49%), gevestigd te Grou, van welke vennootschap Brussel Beheer B.V. en Binache Beheer B.V. ieder 33,32% van de aandelen houden, en De Vos Hagestein B.V. 33,36% van de aandelen houdt. L.E.P. Benedek is de enig economische gerechtigde van Brussel Beheer B.V., J.H. Oltlammers is de enig economische gerechtigde van Binache Beheer B.V. en D.J. de Vos is de enig economische gerechtigde van De Vos Hagestein B.V.

De besluiten van de algemene vergadering van de Beheerder worden, behalve in de gevallen waarin bij de statuten een grotere meerderheid is voorgeschreven, genomen bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Er zijn geen bijzondere afwijkende stemrechten van de voornaamste aandeelhouders van het Fonds, met dien verstande dat een aantal bijzondere besluiten dienen te worden genomen met unanimititeit van stemmen, zoals het besluit tot uitgifte van aandelen en het besluit tot ontbinding van de Beheerder.

Zowel Duinweide Vastgoedmanagement als Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V. zijn naar Nederlands recht opgerichte besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid.

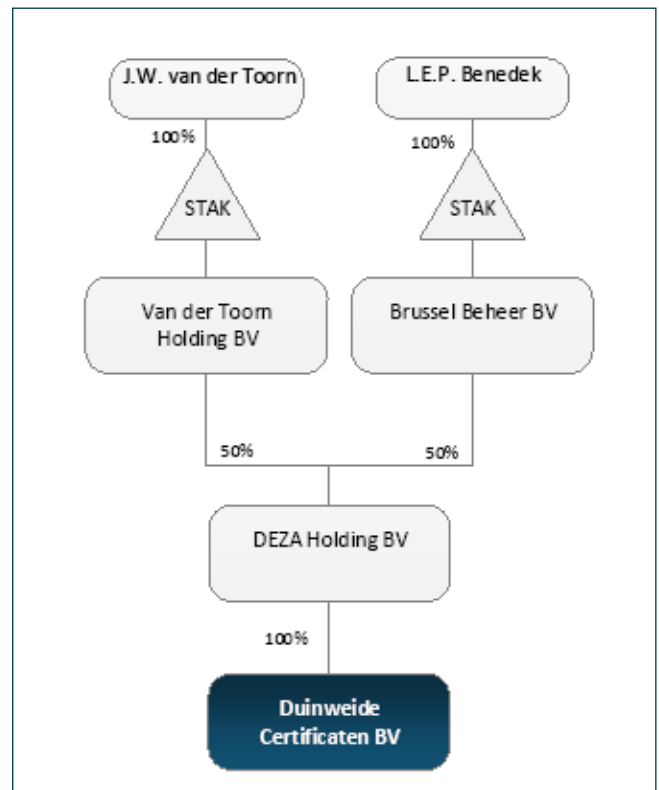
#### Duinweide Deelnemingen



De aandelen in Duinweide Deelnemingen worden gehouden door:

- Nathalia Beheer B.V. (50%), gevestigd te Alphen aan den Rijn, van welke vennootschap de aandelen worden gehouden door J.S. Nathalia;
- DEZA Holding B.V. (50%), gevestigd te Alphen aan den Rijn, van welke vennootschap Brussel Beheer B.V. en Van der Toorn Holding B.V. ieder 50% van de aandelen houden. L.E.P. Benedek is de enig economisch gerechtigde van Brussel Beheer B.V. en J.W. van der Toorn is de enig economisch gerechtigde van Van der Toorn Holding B.V.

#### Duinweide Certificaten



Alle aandelen in Duinweide Certificaten worden gehouden door DEZA Holding B.V., gevestigd te Alphen aan den Rijn, van welke vennootschap Brussel Beheer B.V. en Van der Toorn Holding B.V. ieder 50% van de aandelen houden. L.E.P. Benedek is de enig economisch gerechtigde van Brussel Beheer B.V. en J.W. van der Toorn is de enig economisch gerechtigde van Van der Toorn Holding B.V.

#### 4.3.3 Het bestuur

Het bestuur van de Beheerder bestaat uit de volgende vier natuurlijke personen:

##### 1. László (Lacko) E.P. Benedek

Lacko Benedek is geboren in Den Haag en is al ruim 40 jaar actief als ondernemer. Benedek heeft 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. Samen met zijn echtgenote, projectontwikkelaar Anja van der Toorn, heeft hij in 2014 Deza Vastgoed opgericht, een particuliere investerings- en beleggingsgroep. Benedek heeft derhalve ruime

ervaring in het aansturen van bedrijven, financieel management en beleggen in vastgoed. Lacko Benedek is bij de Beheerder verantwoordelijk voor de vastgoedtransacties.

## 2. **Drs. ing. Jeroen S. Nathalia**

Na zijn HTS-studie heeft Jeroen Nathalia Bedrijfskunde gestudeerd aan de Erasmus Universiteit in Rotterdam. Hij is in de jaren negentig een automatiseringsbedrijf gestart dat hij na enkele jaren succesvol heeft verkocht. Vervolgens werkte hij wereldwijd als adviseur in performance management voor verschillende grote (beursgenoteerde) organisaties uit diverse branches, zoals banken, bouwbedrijven en woningcorporaties. Gelijktijdig heeft Nathalia een persoonlijke beleggingsportefeuille in vastgoed van winkels en woningen opgebouwd. De portefeuille is omstreeks 2008 verkocht. Derhalve heeft Jeroen Nathalia ruime ervaring in risicomanagement, waar hij binnen de Beheerder verantwoordelijk voor is.

## 3. **Jacobus (Jack) C.J. Mondt RA**

Jack Mondt is geboren in 's-Gravenzande en is al meer dan 30 jaar werkzaam in de financiële sector. Na zijn Vwo-opleiding heeft hij bijna 10 jaar gewerkt in het audit team van KPMG Accountants. Tijdens deze periode heeft hij zijn studie accountancy afgerond en is in 1988 benoemd tot registeraccountant (RA). In 1987 is hij overgestapt naar de Nutsspaarbank te 's-Gravenhage N.V, welke onderdeel werd van het Fortis Concern. Binnen Fortis Bank Nederland en Fortis Nederland heeft hij diverse functies binnen finance & control bekleed. In 2002 is hij in dienst getreden van SNS REAAL. Na een aantal jaren op SNS REAAL Groep-niveau te hebben gewerkt als directeur Finance & Control is Jack binnen SNS Bank aangesteld in eenzelfde rol, toen in combinatie met een mededirecteursrol binnen SNS Financial Markets. Nadat SNS Property Finance in problemen was geraakt is hij in de rol van CFRO gevraagd mee te helpen met de recovery & restructuring van deze business unit. Na de nationalisatie is hij gevraagd de rol van CFRO ook weer op te pakken bij de doorstart als staatsdeelneming genaamd Propertize B.V. Jack is sinds mei 2021 aangetreden als CFO binnen Duinweide.

## 4. **Pieter G. Zwart**

Pieter Zwart studeerde bedrijfskunde aan de Koninklijke Militaire Academie te Breda (KMA) en heeft gediend als officier. Daarna heeft hij bij ABN Bank en later bij ABN Amro Bank diverse accountmanagement functies vervuld. Hij behaalde een Master in Business Administration en een Master in Logistiek. In 1995 maakte hij de overstap naar Rabobank, waar hij onder andere bij Corporate Clients afdelingsdirecteur Bouw & Logistiek was. Van 2006 tot en met 2018 was hij eerst 5 jaar directeur van het FGH Bank regiokantoor Den Haag en nadien adjunct-directeur Structured Real Estate Finance (STREF), een team dat is gespecialiseerd in het structureren van financieringen van de grotere en complexe vastgoedtransacties. Tevens was hij coördinator Duurzame financieringen binnen FGH Bank. Pieter Zwart heeft daarnaast zitting gehad in diverse kredietcommissies binnen FGH Bank en Rabobank.

Pieter Zwart is per 17 mei 2019 bestuurder van de Beheerder en verantwoordelijk voor relatiemanagement en algemene zaken.

De bestuurders van de Beheerder zijn aan te merken als beleidsbepaler zoals bedoeld in de Wft. Zij zijn allen door de AFM op geschiktheid getoetst in het kader van hun benoeming als beleidsbepaler bij de Beheerder.

De bestuurders zijn in de afgelopen vijf jaren niet betrokken geweest bij fraude misdrijven, faillissementen, surseances, of liquidaties in een bestuurlijke, leidinggevende of toezichhoudende functie. Tevens zijn er met betrekking tot deze personen geen nadere bijzonderheden over door wettelijke of toezichhoudende 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 toezichhoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van activiteiten van een uitgevende instelling.

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. De arbeidsovereenkomsten (of managementovereenkomsten) die zijn aangegaan tussen de bestuurders van de Beheerder en de Beheerder voorzien naast de wettelijke transitievergoeding, niet in uitkeringen bij beëindiging dienstverband.

#### 4.3.4 Taken en bevoegdheden Beheerder

De Beheerder is belast met de aan- en verkoop van de Objecten en het beheer van de Objecten. De Beheerder zal bij het beheren uitsluitend in het belang van de Certificaathouders optreden, met inachtneming van de zorgvuldigheid die het maatschappelijke verkeer betaamt en met inachtneming van de wettelijke eisen van deskundigheid en betrouwbaarheid.

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 draagt zorg voor onder andere de volgende handelingen:

##### 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

##### Fondsbeheer:

- (i) de benoeming van een bewaarder in de zin van de AIFM-Richtlijn en de uitwisseling van informatie met deze bewaarder
- (ii) het opstellen van de jaarlijkse Begroting voor de exploitatie van het Fonds en haar Objecten
- (iii) het aangaan van een of meer leningen in verband met de verkrijging of herfinanciering van de Objecten,
- (iv) de communicatie aan de Certificaathouders over de gang van zaken bij het Fonds
- (v) het jaarlijks opstellen van een halfjaarverslag en tussentijdse jaarrekening over de eerste helft van het boekjaar en het jaarverslag en de jaarrekening voor het Fonds
- (vi) het verzorgen van alle overige rapportages overeenkomstig de Wft en daaronder uitgevaardigde regelgeving
- (vii) het begeleiden van een Uitgifte van Certificaten en indien vereist het opstellen van een prospectus voor de betreffende uitgifte
- (viii) het verstrekken van de informatie aan de Certificaathouders, het bijhouden van het E-room en de website van de Beheerder
- (ix) taxatie van de Objecten door de Beheerder op basis van een intern DFC-model (discounted cashflow), dat wordt gereflecteerd aan de externe taxaties van de taxateur(s)

#### 4.3.5 Uitbesteding van taken van de Beheerder

De Beheerder heeft de bevoegdheid de haar in het kader van de Management- en beheerovereenkomst opgedragen werkzaamheden voor eigen rekening en risico uit te besteden aan derden, doch de Beheerder blijft verantwoordelijk voor de juiste uitvoering van deze taken.

De taken die de Beheerder heeft uitbesteed zijn:

- de administratie en registratie van nieuwe Certificaathouders. Deze taken zijn uitbesteed aan IQ EQ Financial Services B.V. (de "Administrateur") op basis van een overeenkomst waarin de werkzaamheden en de

verantwoordelijkheden van de Administrateur ten behoeve van het Fonds zijn vastgelegd zoals ook nader omschreven in de volgende paragraaf 4.3.6;

- het vastgoedbeheer op een wijze zoals nader omschreven in paragraaf 4.3.7 van dit Prospectus. Dit vastgoedbeheer is uitbesteed aan Duinweide Vastgoedmanagement.

#### 4.3.6 *Administrateur*

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

- verwerken van de inschrijving van potentiële beleggers;
- de settlement van verzoeken tot koop en verkoop van Certificaten en Deelcertificaten;
- het opstellen en bijhouden van het Certificaathoudersregister;
- cliëntenonderzoek en monitoring van de Certificaathouders, waarbij de Wwft en de Sanctiewet 1977 uitgangspunt zijn;
- rapportage van ongebruikelijke transacties;
- het uitwisselen van informatie betreffende de Certificaathouders aan de belastingdienst;
- het verstrekken van een overzicht aan de Certificaathouders van hun deelname in het Fonds via Mijn Duinweide;
- het zorgdragen voor het FATCA/CRS onderzoek.

#### 4.3.7 *Vastgoedmanagement*

Het Vastgoedbeheer wordt door de Beheerder uitbesteed aan Beauvastgoed Beheer en Onderhoud B.V. (in dit Prospectus gedefinieerd met haar handelsnaam: "Duinweide Vastgoedmanagement"). Duinweide Vastgoedmanagement is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, die is opgericht op 9 november 2005 en statutair is gevestigd te Alphen aan den Rijn met adres: Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn. Duinweide Vastgoedmanagement is ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 28107785 en heeft het volgende LEI nummer: 7245004LUC7VDP6GQHo6. Duinweide Vastgoedmanagement staat niet onder toezicht.

De Beheerder houdt 100% van de aandelen in het kapitaal van Duinweide Vastgoedmanagement. Duinweide Vastgoedmanagement beheert de Objecten voor het Fonds. De rol van Duinweide Vastgoedmanagement ligt in het administratief, commercieel en technisch beheer. Duinweide Vastgoedmanagement vervult daarmee een essentiële rol door de waarde van de Objecten te behouden en te maximaliseren. Zij werkt nauw samen met gespecialiseerde bedrijven voor onderhoud en reparaties. Duinweide Vastgoedmanagement is reeds 16 jaar actief als vastgoedbeheerder en beheert een totale portefeuille van circa 500 miljoen euro aan woningen en commercieel vastgoed.

Duinweide Vastgoedmanagement beheert tevens de ICT-systemen van de Beheerder. Duinweide Vastgoedmanagement heeft een gedeelte van deze werkzaamheden uitbesteed aan Ghost-Central B.V. handelend onder de naam: Ghost-Central Automatisering, statutair gevestigd te Den Helder en ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 83115064, zijnde;

- het beheren van de online kantooromgeving;
- het beheren van de mailservers.

De Beheerder betaalt aan Duinweide Vastgoedmanagement een marktconforme, vooraf vastgestelde, jaarlijkse vergoeding voor haar werkzaamheden. Deze kosten zullen worden voldaan uit de vastgoedmanagementvergoeding zoals beschreven in paragraaf 4.3.8 van dit Prospectus.

#### 4.3.8 *Belangenconflicten*

**Belangenconflicten tussen het Fonds en (rechterpersonen in de groep van) de Beheerder**

Verschillende rechtspersonen in de groep van de Beheerder verrichten taken ten behoeve van het Fonds en/of de Beheerder, dan wel hebben een belang in het Fonds:

- **Duinweide Vastgoedmanagement** is voor het vastgoedmanagement ingeschakeld, zoals omschreven in paragraaf 4.3.7 van dit Prospectus. Duinweide Vastgoedmanagement heeft belang bij het in beheer houden van de

Objecten omdat daarmee een regelmatige inkomstenstroom wordt gecreëerd. De Beheerder heeft als enig aandeelhouder van Duinweide Vastgoedmanagement echter eveneens een belang bij de verkoop van een Object tegen een hoge opbrengst om daarmee de Performancevergoeding te verdienen. De werkzaamheden van Duinweide Vastgoedmanagement vallen onder de verantwoordelijkheid en de aansturing van de Beheerder. De Beheerder betaalt Duinweide Vastgoedmanagement voor het vastgoedmanagement een markconform, vooraf vastgestelde, vergoeding van 2,5% (exclusief Btw) over de facturerde huursom (exclusief servicekosten). Over het beleid ten aanzien van het vastgoedmanagement legt de Beheerder jaarlijks verantwoording af aan de Certificaathouders. Duinweide Vastgoedmanagement werkt dus feitelijk als een onderaannemer van de Beheerder. Het is hierbij niet waarschijnlijk dat Duinweide Vastgoedmanagement uitsluitend in eigen belang zal handelen.

- **De Beheerder** ontvangt een vergoeding voor het beheer van het Fonds, welke vergoeding afhankelijk is van de totale jaarlijkse netto huursom van de Objecten. Deze beheervergoeding van 2,5% (exclusief Btw) over de facturerde huursom (exclusief servicekosten) draagt bij aan de continuïteit van de Beheerder. De Beheerder heeft daarnaast in verband met de vaste en variabele vergoedingen die zij ontvangt, belang bij het welslagen van deze Uitgifte van Certificaten en het doen groeien van de beleggingsportefeuille van het Fonds. De Beheerder heeft echter ook een belang bij verkoop van de Objecten omdat daardoor een goed totaalrendement voor de Certificaathouders en een hoge Performancevergoeding voor de Beheerder kan worden gerealiseerd.
- **Het Administratiekantoor** is enig aandeelhouder van het Fonds. De Beheerder is zowel enig bestuurder van het Fonds als enig bestuurder van het Administratiekantoor en kan derhalve rechten uitoefenen die toekomen aan de algemene vergadering van het Fonds, waaronder

begrepen ontslag en schorsing van de Beheerder als enig bestuurder van het Fonds. Hiervoor ontvangt het Administratiekantoor geen vergoeding.

- **First Table Asset Consultants B.V. (FTAC)** is een Plaatsingskantoor en begeleidt de Beheerder in het verkopen van de Certificaten. Het Fonds betaalt aan FTAC hiervoor een markconforme, vooraf vastgestelde, vergoeding van 3% van het Bijgebracht kapitaal. De aandeelhouders van de Beheerder hebben tezamen een aandelenbelang van 50% in First Table Asset Consultants B.V. (FTAC) en profiteren derhalve mee van de vergoeding die FTAC van het Fonds ontvangt voor de plaatsing van de Certificaten.
- **Duinweide Deelnemingen** stelt tot de eerstvolgende Certificaathoudersvergadering de inkoopfaciliteit beschikbaar. Duinweide Deelnemingen heeft er belang bij dat de door haar aangekochte Certificaten zo spoedig mogelijk worden doorverkocht tegen een zo hoog mogelijke Handelskoers. Als de Handelskoers bij herplaatsing lager is dan de Handelskoers bij verkrijging door Duinweide Deelnemingen, zal Duinweide Deelnemingen de bij haar geplaatste Certificaten minder snel willen doorverkopen. Zolang Duinweide Deelnemingen Certificaten houdt, is de beschikkingsruimte voor het verwerven van Certificaten van Certificaathouders die hun Certificaten wensen te verkopen en geen koper kunnen vinden, in beginsel beperkt, tenzij Duinweide Deelnemingen de Certificaten voor eigen belegging wenst aan te houden. Een aan Duinweide Deelnemingen gelieerde onderneming, zijnde de Beheerder, stelt de Handelskoers vast en heeft invloed op de herplaatsing van de door Duinweide Deelnemingen gehouden Certificaten. Daarnaast heeft de Beheerder er belang bij dat de inkoopruimte van Duinweide Deelnemingen zo groot mogelijk is (max. EUR 1 miljoen). De Beheerder dient te handelen in het belang van de Certificaathouders, terwijl Duinweide Deelnemingen zal handelen in haar eigen (aandeelhouders) belang. Omdat de bestuurders en aandeelhouders van de Beheerder en

Duinweide Deelnemingen deels gelijk zijn, kan er bij de inkoop en verkoop in de hiervoor genoemde rollen van Duinweide Deelnemingen en de Beheerder een tegenstrijdig belang ontstaan. De nadelige gevolgen van het tegenstrijdig belang voor de Certificaathouders worden voorkomen doordat Duinweide Deelnemingen gedurende een Emissie bij voldoende inschrijvingen de aangekochte Certificaten op de eerste Werkdag van de eerstvolgende maand in beginsel weer zal verkopen aan de beleggers die hebben ingeschreven. Indien Duinweide Deelnemingen de door haar aangekochte Certificaten niet verkoopt omdat zij deze als belegging wenst aan te houden, wordt de koopprijs van de aangekochte Certificaten niet van de inkoopfaciliteit ten bedrage van EUR 1 miljoen ingehouden.

- **Duinweide Certificaten** zal vanaf de eerstvolgende Certificaathoudersvergadering tot aan het einde van de looptijd van het Fonds de inkoopfaciliteit beschikbaar stellen. Duinweide Certificaten heeft er belang bij dat de bij haar geplaatste Certificaten zo spoedig mogelijk worden doorverkocht tegen een zo hoog mogelijke Handelskoers. Als de Handelskoers bij herplaatsing lager is dan de Handelskoers bij verkrijging door Duinweide Certificaten, zal Duinweide Certificaten de bij haar geplaatste Certificaten minder snel willen doorverkopen. Zolang Duinweide Certificaten Certificaten houdt, is de beschikkingsruimte voor het verwerven van Certificaten van Certificaathouders die hun Certificaten wensen te verkopen en geen koper kunnen vinden, beperkt. Een aan Duinweide Certificaten gelieerde onderneming, zijnde de Beheerder, stelt de Handelskoers vast en heeft invloed op de herplaatsing van de door Duinweide Certificaten gehouden Certificaten. Daarnaast heeft de Beheerder er belang bij dat de inkoopruimte van Duinweide Certificaten (na de eerstvolgende Certificaathoudersvergadering) zo groot mogelijk is (max. EUR 1 miljoen). De Beheerder dient te handelen in het belang van de Certificaathouders, terwijl Duinweide Certificaten zal handelen in haar eigen

(aandeelhouders) belang. Omdat de (indirect) bestuurders en aandeelhouders van de Beheerder en Duinweide Certificaten deels gelijk zijn, kan er bij onderschrijving en bij de inkoop en verkoop in de hiervoor genoemde rollen van Duinweide Certificaten en de Beheerder een tegenstrijdig belang ontstaan. De nadelige gevolgen van het tegenstrijdig belang voor de Certificaathouders worden voorkomen doordat Duinweide Certificaten zich verplicht om de aangekochte Certificaten gedurende een Emissie bij voldoende inschrijvingen op de eerste Werkdag van de eerstvolgende maand te verkopen aan de beleggers die hebben ingeschreven, ongeacht de dan geldende Handelskoers.

- **Duinweide Ontwikkelingen IV** heeft Object Rotterdam II in eerste instantie aangekocht. Duinweide Ontwikkelingen IV is een aan de Beheerder gelieerde onderneming. Voormelde object bestaat uit nieuwbouwwoningen, een commerciële ruimte en 46 parkeerplaatsen. Duinweide Ontwikkelingen IV heeft derhalve voor dit object een koop-aanneemovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar, zijnde Ontwikkel Combinatie Nieuw-Kralingen B.V., een samenwerking van Era Contour B.V. en Heijmans Vastgoed B.V. Tevens heeft Duinweide Ontwikkelingen IV een koopovereenkomst gesloten met het Fonds. Tijdens de bouw- en verhuurfase zijn de woningen vanuit een risicoperspectief gerealiseerd binnen Duinweide Ontwikkelingen IV. Duinweide Ontwikkelingen IV heeft er belang bij dat voormelde Object Rotterdam II daadwerkelijk wordt afgenomen door het Fonds, omdat het alleen een voorfinanciering betreft en zij derhalve nooit beoogd heeft de woningen voor eigen rekening en risico te houden. Derhalve kan dit leiden tot een belangenconflict bij de Beheerder, omdat deze enerzijds altijd in het belang van de Certificaathouders dient te handelen bij haar keuze om de woningen al dan niet af te nemen maar er anderzijds ook belang bij heeft dat de aan haar gelieerde onderneming Duinweide Ontwikkelingen IV de woningen kan verkopen en leveren aan het Fonds. De huurinkomsten die Object Rotterdam II zal

genereren, bedragen 14,4% van de totale huurinkomsten van het Fonds.

- **Overige beleggingsinstellingen** die door de Beheerder worden beheerd, zijnde Sonnewijck Vastgoed C.V., Duinweide Supermarkten B.V., Rietwijck Vastgoed FGR, Leidsewijck Vastgoed FGR, Uniewijck Vastgoed C.V., Oostwijck Vastgoed B.V., Westland Vastgoed C.V., Rivierburcht Vastgoed FGR en Burgwijck Vastgoed FGR. De Beheerder dient haar beheercapaciteit over al deze beleggingsinstellingen te verdelen. Een potentieel belangenconflict hierbij is dat de Beheerder een vastgoedobject 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. De Beheerder heeft dan de discretionaire bevoegdheid om te bepalen welke door haar beheerde beleggingsinstelling het betreffende aangeboden vastgoedobject zal verwerven.

Er bestaan geen andere (potentiële) belangenconflicten tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten van de Beheerder, of haar bestuurs-, leidinggevende en bedrijfsleiding, en anderzijds het Fonds. In het geval zich met betrekking tot een transactie of het aangaan van verplichtingen ten laste van het vermogen van het Fonds een tegenstrijdig belang voordoet tussen enerzijds het Fonds en anderzijds de Beheerder of haar bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding, is in dat verband de voorafgaande toestemming van de Beleggingscommissie vereist.

#### **Belangenconflict tussen de Bewaarder en de Administrateur**

De Bewaarder en de Administrateur zijn twee gescheiden dochterondernemingen van IQ EQ Netherlands N.V. De Bewaarder heeft onder andere als taak de belangen van de Certificaathouders te behartigen. De Administrateur is een gedelegeerde van de Beheerder en voert opdrachten van de Beheerder uit. Hierdoor kan er een belangenverstrengeling (conflict of interest) ontstaan tussen de taken van de Administrateur en

de taken van de Bewaarder. Tot de taak van de Bewaarder behoort het toezicht uitoefenen op de administratie van het Fonds. Omdat de Beheerder een deel van de administratie heeft uitbesteed aan de Administrateur, kan de Bewaarder er belang bij hebben niet adequaat te handelen richting het Fonds in het geval zij fouten in de administratie van het Fonds constateert die zijn veroorzaakt door de Administrateur, zijnde een groepsmaatschappij van de Bewaarder.

#### **4.3.9 Ontslag en schorsing Beheerder**

De algemene vergadering van het Fonds is bevoegd tot ontslag en schorsing van de bestuurder. 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.

#### **4.3.10 Aansprakelijkheid van de Beheerder**

Op grond van de Management- en beheerovereenkomst is de Beheerder is jegens de Certificaathouders en het Fonds aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover de schade het gevolg is opzet of grove schuld van de Beheerder. Dit geldt ook wanneer de Beheerder de haar in het kader van deze Management- en beheerovereenkomst opgedragen werkzaamheden heeft uitbesteed aan derden.

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.

#### **4.3.11 Overige Duinweide fondsen**

De Beheerder heeft - naast dit Fonds - 9 fondsen, genaamd Sonnewijck Vastgoed C.V., Duinweide Supermarkten B.V., Rietwijck Vastgoed FGR, Leidsewijck Vastgoed FGR, Uniewijck Vastgoed C.V., Oostwijck Vastgoed B.V., Westland Vastgoed C.V., Rivierburcht Vastgoed FGR en Burgwijck Vastgoed FGR, die thans nog beheerd worden, met succes geplaatst.

Onderstaand is een tabel opgenomen van de gerealiseerde rendementen van de overige door de Beheerder beheerde fondsen. Het weergegeven rendement betreft het gerealiseerde directe rendement vanaf de aanvangsdatum van het betreffende fonds tot en met het 4e kwartaal van 2021.

|                               | <i>initiatie</i> | <i>begroot</i> | <i>werkelijk</i> |
|-------------------------------|------------------|----------------|------------------|
| <b>Sonnewijk Vastgoed</b>     | 2014             | 7,0%           | 7,1%             |
| <b>Duinweide Supermarkten</b> | 2015             | 7,2%           | 7,3%             |
| <b>Rietwijk Vastgoed</b>      | 2015             | 7,5%           | 7,7%             |
| <b>Leidsewijk Vastgoed</b>    | 2017             | 7,7%           | 7,6%             |
| <b>Uniewijk Vastgoed</b>      | 2018             | 8,1%           | 8,2%             |
| <b>Duinweide Woningen</b>     | 2018             | 5,0%           | 5,4%             |
| <b>Oostwijk Vastgoed</b>      | 2019             | 5,9%           | 6,0%             |
| <b>Westland Vastgoed</b>      | 2020             | 5,3%           | 5,4%             |

Tabel Gerealiseerd direct rendement

De fondsen Groenewijk Vastgoed C.V. en Hooghwijk Vastgoed C.V. zijn per 1 februari 2018 samengevoegd tot Uniewijk Vastgoed C.V. en voortgezet voor investeerders die wilden blijven participeren.

De fondsen Boschwijk Vastgoed C.V., Parkwijk Vastgoed C.V., Haaghoeve Woningen FGR, Borghwijk Vastgoed C.V. en Elswijk Vastgoed B.V. zijn beëindigd en afgerond en derhalve ontbonden per respectievelijk 14 mei 2020, 15 mei 2020, 31 december 2020, 30 april 2021 en 24 augustus 2021. In onderstaande tabel zijn de gerealiseerde rendementen opgenomen van de door de Beheerder in het verleden beheerde fondsen die reeds zijn ontbonden en vereffend.

|                            | <i>initiatie</i> | <i>direct rendement</i> |                  | <i>indirect rendement</i> |                  | <i>IRR</i>     |                  |
|----------------------------|------------------|-------------------------|------------------|---------------------------|------------------|----------------|------------------|
|                            |                  | <i>begroot</i>          | <i>werkelijk</i> | <i>begroot</i>            | <i>werkelijk</i> | <i>begroot</i> | <i>werkelijk</i> |
| <b>Groenewijk Vastgoed</b> | 2011             | 7,2%                    | 7,2%             | 0,9%                      | 1,3%             | 8,3%           | 8,3%             |
| <b>Boschwijk Vastgoed</b>  | 2012             | 7,4%                    | 7,3%             | 0,9%                      | 2,4%             | 7,9%           | 8,5%             |
| <b>Hooghwijk Vastgoed</b>  | 2012             | 7,7%                    | 7,9%             | 1,0%                      | 3,1%             | 8,6%           | 10,2%            |
| <b>Parkwijk Vastgoed</b>   | 2014             | 7,0%                    | 6,7%             | 0,7%                      | 0,9%             | 7,4%           | 7,3%             |
| <b>Haaghoeve Woningen</b>  | 2015             | 5,3%                    | 5,5%             | 1,6%                      | 10,7%            | 6,2%           | 11,6%            |
| <b>Borghwijk Vastgoed</b>  | 2013             | 7,2%                    | 9,3%             | 0,8%                      | 1,9%             | 7,7%           | 10,4%            |
| <b>Elswijk Vastgoed</b>    | 2015             | 7,0%                    | 7,1%             | 0,1%                      | 3,9%             | 7,9%           | 10,1%            |

Tabel Gerealiseerde rendementen en IRR



#### 4.3.12 Accountant

BDO Audit & Assurance B.V. is aangesteld als accountant van de Beheerder. BDO Audit & Assurance B.V. is lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA). 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. Daarnaast speelt BDO Audit & Assurance B.V. een rol bij het beoordelen van prognoses bij prospectussen.

### 4.4 De Bewaarder

#### 4.4.1 Algemeen

De Beheerder heeft IQ EQ Depositary B.V. 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.

IQ EQ Depositary B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht en is statutair gevestigd te Amsterdam en met adres aan Hoogoorddreef, 1101 BA Amsterdam. De Bewaarder is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 59062576 en heeft het volgende LEI nummer: 7245007U9O7VGVANON58.

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

Doordat de Bewaarder op geen enkele wijze gelieerd is aan de Beheerder is de onafhankelijkheid van de Bewaarder ten opzichte van de Beheerder gewaarborgd, afgezien van een mogelijk belangenverstrengeling (conflict of interest) met de Administrateur. In paragraaf 4.3.8 van dit Prospectus staat een verdere omschrijving van een dergelijk conflict.

#### 4.4.2 Taken Bewaarder

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

##### 1. Controle van kasstromen

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

##### 2. Bewaring

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

### 3. Toezichthoudende taken

- Controle of de berekening van de Intrinsieke waarde van de Certificaathouders geschiedt volgens de bewaarder regelgeving zoals hierboven omschreven, dit Prospectus en eventuele andere documenten van het Fonds;
- Controle of Certificaathouders bij uitgifte het juiste aantal Certificaten ontvangen en of er bij inkoop en uitgifte wordt afgerekend tegen de juiste Intrinsieke waarde volgens bewaarder regelgeving zoals hierboven omschreven, het Prospectus en eventuele andere documenten van het Fonds;
- Controle of de Beheerder zich houdt aan het in het Prospectus en eventuele andere documenten van het Fonds verwoorde beleggingsbeleid;
- Controle of de opbrengsten van het Fonds een bestemming krijgt overeenkomstig bewaarder regelgeving zoals hierboven omschreven, het Prospectus en eventuele andere documenten van het Fonds;
- Controle of bij transacties met betrekking tot activa van het Fonds de tegenprestatie binnen de gebruikelijk termijnen wordt voldaan.

#### 4.4.3 Aansprakelijkheid Bewaarder

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

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

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

Mocht er een wijziging optreden in de aansprakelijkheid van de Bewaarder zoals vermeld in dit Prospectus, dan zullen de Certificaathouders daarover worden geïnformeerd.

## 4.5 De Beleggingscommissie

### 4.5.1 Algemeen

De Beleggingscommissie bestaat uit drie leden. Eén lid van de Beleggingscommissie is door de Beheerder benoemd. De overige twee leden van de Beleggingscommissie zijn gekozen met gewone meerderheid door de vergadering van Certificaathouders die minimaal 20 Certificaten houden.

Het lid van de Beleggingscommissie dat door de Beheerder is benoemd, 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 zijn benoemd, kunnen te allen tijde worden geschorst of ontslagen door deze vergadering.

Op basis van hetgeen hiervoor is beschreven, heeft er in november 2019 een bijzondere vergadering van Certificaathouders met minimaal 20 Certificaten plaatsgevonden. In die vergadering zijn de volgende drie personen benoemd:

- **De heer ing. M.C. de Ruiter MRE RT MRICS CIS HypZert (1964):** De heer De Ruiter is 30 jaar actief geweest als taxateur bij de FGH/Rabobank, waarvan 14 jaar als directeur taxaties. Inmiddels is hij als zelfstandig adviseur actief voor professionele vastgoedpartijen op het gebied van waarderings- en investeringsvraagstukken. Daarnaast is hij commissielid van diverse belangenorganisaties en toezichthoudende organen, waaronder de NvB, het NRVt en de EMF, en is hij docent bij diverse vastgoedopleidingen.
- **De heer drs. M.H.H. Goris RA (1967):** De heer Goris is werkzaam als zelfstandig adviseur van verschillende bedrijven in de financiële dienstverlening waaronder Viisi hypotheek. Voorheen werkte hij ruim 20 jaar voor ING Groep, waarvan de laatste 7 jaar als CEO van Interhyp in München, de grootste onafhankelijke hypotheekverstrekker van Europa en onderdeel van ING.
- **De heer I. Mattheeuws (1975):** De heer Mattheeuws is reeds 20-jaar actief als AH-supermarkt ondernemer en is daarnaast als actief als woningbelegger. Als woningbelegger heeft hij ervaring met herontwikkeling c.q. transformatie van bedrijfsgebouwen naar woningen, de ontwikkeling van tiny-houses en reguliere woningbouw ten behoeve van de verhuur.

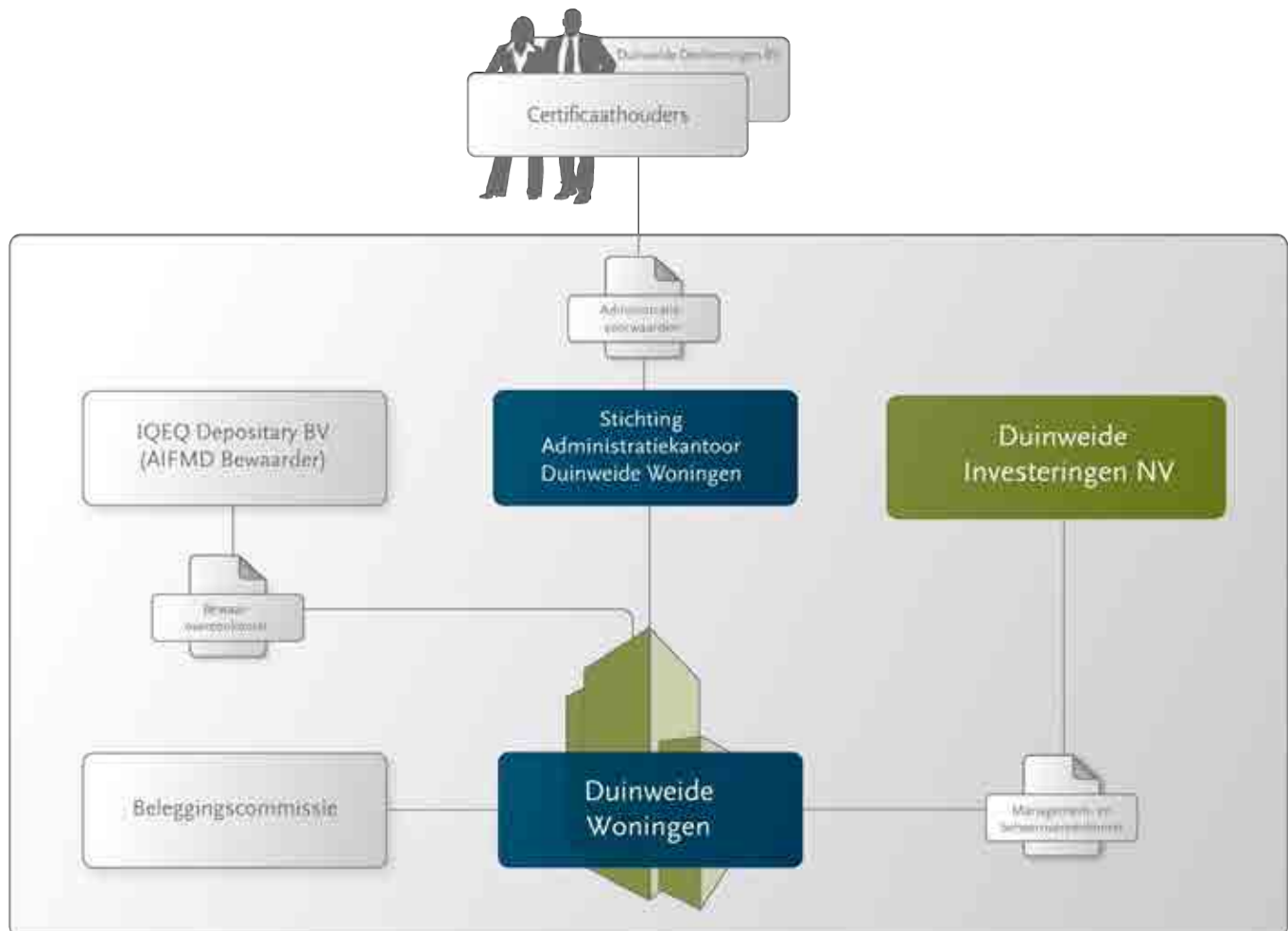
#### 4.5.2 Taken

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

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

## 4.6 Juridisch structuuroverzicht

De juridische structuur van het fonds, de daarbij betrokken partijen (zoals die in de vorige paragrafen zijn besproken), kan als volgt schematisch worden weergegeven:



## 4.7 Overige governance

### 4.7.1 Corporate Governance Code

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

### 4.7.2 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.

## 4.8 Duurzaamheid

### 4.8.1 Introductie SFDR

Met ingang van 10 maart 2021 is de SFDR in Nederland in werking getreden. Op grond van deze Europese verordening moeten beheerders van beleggingsinstellingen, waaronder de Beheerder, informatie verschaffen over duurzaamheid met betrekking tot de door haar beheerde fondsen. Deze paragraaf 4.8 voorziet in deze informatievervalsing.

### 4.8.2 Beleid ten aanzien van duurzaamheidsrisico's

De Beheerder realiseert zich dat duurzaamheidsrisico's van invloed kunnen zijn op de waarde van Objecten van het Fonds. Een duurzaamheidsrisico is, kort gezegd, een gebeurtenis op ESG-gebied die een negatief effect kan hebben op de waarde van de Objecten. Bij de keuze om in een object te investeren en bij de doorlopende monitoring van beleggingen houdt de Beheerder rekening met duurzaamheidsrisico's. Duurzaamheidsrisico's worden conform intern beleid geïntegreerd in het beleggingsbeslissingsproces alvorens in een bepaald object te investeren.

Om duurzaamheidsrisico's met betrekking tot de Objecten te voorkomen en/of te mitigeren, doet de Beheerder vooraf gedegen onderzoek naar de duurzaamheidsaspecten van de Objecten. Dit houdt in ieder geval in dat van alle Objecten een energielabel beschikbaar is en dat de Beheerder een inventarisatie doet naar de mogelijkheden om dit energielabel te verbeteren. Indien het Object een nieuwbouwwoning betreft zal dit voldoen aan de minimale duurzaamheidsstandaarden die volgen uit het vigerende bouwbesluit. Daarbij zal de Beheerder zich inspannen zoveel mogelijk gasloze en energie neutrale woningen aan te kopen. De Beheerder streeft ernaar alleen in woningen met een energielabel A in het Fonds te beleggen.

### 4.8.3 Duurzaamheidsrisicofactoren

Duurzaamheidsrisico's op ecologisch gebied gaan bijvoorbeeld over CO<sub>2</sub>-uitstoot, energieverbruik, afval, waterschaarste, biodiversiteit en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen. Sociale risico's betreffen onder andere productaansprakelijkheid en de eerbiediging van arbeidsrechten. Op het gebied van governance kunnen zich risico's voordoen ten aanzien van beloning, inclusiviteit en diversiteit van bestuurders en bedrijfsethiek. Ten aanzien van het Fonds kunnen zich primair ecologische duurzaamheidsrisico's voordoen.

In het Prospectus is in paragraaf 2.3.2 een risicofactor ten aanzien van milieu en duurzaamheid opgenomen.

#### 4.8.4 Geen duurzaamheidsverklaring

De Beheerder geeft geen duurzaamheidsverklaring af zoals bedoeld in artikel 4 lid 1 SFDR over de wijze waarop ze de belangrijkste ongunstige effecten van beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren in aanmerking neemt. De redenen daarvoor zijn als volgt:

- de Beheerder promoot geen ESG kenmerken van het Fonds en het Fonds heeft duurzame beleggingen niet als doel. De Beheerder meent dat het niet betekenisvol is om de belangrijkste ongunstige effecten van beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren te meten.
- voor zover de Beheerder zou besluiten de belangrijkste ongunstige effecten van beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren in aanmerking te nemen, zou dat betekenen dat ze een gedetailleerde duurzaamheidsverklaring zou moeten afgeven volgens een specifiek format.

De regels ten aanzien van die duurzaamheidsverklaring zijn nog niet definitief. Dit maakt het voor de Beheerder in dit stadium niet opportuun en niet zinvol om een dergelijke duurzaamheidsverklaring af te geven, zeker niet gegeven het feit dat het Fonds geen ESG kenmerken promoot of duurzame beleggingen als doel heeft, en beleggers de claim die de Beheerder dan zou maken ook niet hoeven te toetsen. Kortom, de Beheerder ziet er op dit moment de toegevoegde waarde voor het Fonds niet van in en het zou mede om die reden een disproportionele inspanning vereisen.

De Beheerder zal doorlopend afwegen of zij op enig moment een duurzaamheidsverklaring wenst af te geven en sluit niet uit dat zij een dergelijke duurzaamheidsverklaring in de toekomst wel zal afgeven.

De onderliggende beleggingen van dit financiële product houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economische activiteiten.



## 5 DE AANBIEDING

### 5.1 Algemeen

#### 5.1.1 *Uitgifte van Certificaten*

De onderhavige aanbieding bedraagt maximaal 1.812 Certificaten. De totale opbrengst bij toekenning en levering van alle Certificaten bedraagt derhalve EUR 9.062.000. De aanbiedingsperiode van deze derde Emissie loopt totdat alle 1.812 Certificaten zijn geplaatst, met een maximum van 12 maanden na goedkeuring van dit Prospectus door de AFM, zijnde 7 maart 2023. De verwachte datum van de eerste uitgifte van de aandelen en de Certificaten is 1 april 2022.

Er geldt een minimale eerste inleg van EUR 10.000 door een belegger. Inschrijving voor deelname in het Fonds staat open voor natuurlijke personen en rechtspersonen.

Het relatieve belang van een Certificaathouder, die zijn belang bij deze emissie niet uitbreidt, zal als gevolg van deze emissie verwateren. Deze verwatering bedraagt maximaal 22%. De waarde van een Certificaat zal echter niet verwateren, omdat de Certificaten worden uitgegeven tegen de actuele Handelskoers.

#### 5.1.2 *Bestemming opbrengst*

De opbrengst van deze Emissie is voor de financiering van Object Nijmegen II en Object Noordwijkerhout.

Het Fonds heeft op 21 april 2021 een koopovereenkomst gesloten met KlokGroep voor de verwerving van Object Nijmegen II. Het Fonds en de Beheerder hebben ten tijde van aankoop een bankgarantie gesteld ad EUR 2.540.000. Deze bankgarantie is op 12 november 2021 vervangen door een waarborgsom. Het Fonds heeft de waarborgsom uit haar liquide middelen voldaan. Bij oplevering van het Object dient het Fonds de koopsom minus de waarborgsom nog te voldoen aan verkoper.

Daarnaast heeft het Fonds op 20 december 2021 een koopovereenkomst gesloten met Combinatie Novaform – Trebbe ten behoeve van de verwerving

van Object Noordwijkerhout. Het Fonds heeft ten behoeve van deze aankoop een aanbetaling gedaan van EUR 1.200.000. De aanbetaling van Object Noordwijkerhout is gefinancierd met een door Duinweide Participaties verstrekte lening van EUR 1.200.000 met een rente van 6%.

De netto-opbrengst van deze Emissie, geraamd EUR 9.062.000 wordt (naast de Financiering door de Financier) aangewend om de voornoemde objecten te verwerven. Daarnaast wordt met de netto-opbrengst van deze Emissie de door Duinweide Participaties verstrekte lening van EUR 1.200.000 inclusief de opgelopen rente, afgelost. Ten slotte worden de opbrengsten van deze Emissie aangewend voor de daarmee gepaard gaande kosten en vergoedingen aan de Beheerder, zoals omschreven in paragraaf 8.2.

Het Fonds heeft op 19 december 2021 een koopovereenkomst gesloten met Duinweide Ontwikkelingen IV voor de verwerving van Object Rotterdam II. Duinweide Ontwikkelingen IV heeft voor de verwerving van de grond van Object Rotterdam II een projectfinanciering van een grote Nederlandse bank aangetrokken. Een gedeelte van deze projectfinanciering zal na de oplevering van het Object worden overgenomen door het Fonds.

Het Fonds heeft middels een verhoging van EUR 6.725.000 van de Financiering op de bestaande Objecten additioneel vreemd vermogen opgehaald. Het Fonds heeft met deze middelen een lening ad EUR 6.725.000 verstrekt aan Duinweide Ontwikkelingen IV voor het voldoen van de eerste aanneemtermijnen voor Object Rotterdam II. Over deze lening ontvangt het Fonds een rente ad 2,25% van Duinweide Ontwikkelingen IV welke rente de kapitaallast van de lening van het Fonds dekt.

Bij oplevering van Object Rotterdam II zal het Fonds een gedeelte van de projectfinanciering overnemen van Duinweide Ontwikkelingen IV. Het Fonds dient vervolgens de koopsom minus het betreffende gedeelte van de projectfinanciering en de lening aan Duinweide Ontwikkelingen IV nog te voldoen aan Duinweide Ontwikkelingen IV. De koopsom minus voormelde leningen zal deels worden gefinancierd met vreemd vermogen en deels met de opbrengst uit de vierde emissie die te zijner tijd zal plaatsvinden.

### 5.1.3 *Particuliere beleggers / langjarige beleggershorizon*

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

Deze belegging is geschikt voor particuliere beleggers die verdere diversificatie zoeken in de asset categorie vastgoed, in het bijzonder woning gerelateerd vastgoed. Het Fonds heeft een onbepaalde looptijd. Een belegging in vastgoed, en zeker een Fonds met een onbepaalde looptijd, vereist een langjarige beleggingshorizon. Een belegging in de Certificaten is daarom minder geschikt voor personen met een kortere beleggingshorizon of beleggers die hun belegging op korte termijn wensen te kunnen verkopen. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.

Deze belegging is derhalve bedoeld voor beleggers die:

- Minimaal EUR 10.000 kunnen inleggen en een beleggingshorizon hebben van minimaal 5 jaar;
- Begrijpen dat door in dit Fonds te investeren, zij een deel of het geheel van hun investering kunnen verliezen en dit verlies kunnen dragen;
- Begrijpen dat een belegging in een besloten vastgoedfonds beperkt liquide is en dat zij in principe niet over de geïnvesteerde gelden kunnen beschikken tijdens de looptijd van de belegging;
- Begrijpen dat het Fonds voor onbepaalde tijd is aangegaan, en dat de participanten slechts

gezamenlijk kunnen besluiten over de beëindiging van het Fonds, op voorstel hiertoe van de Beheerder;

- Begrijpen dat de inkomsten van de belegging verbonden zijn aan ontvangst van huurinkomsten uit de Objecten. Eventuele daling van huurinkomsten, zal direct negatieve gevolgen hebben voor de beoogde uitkeringen.

### 5.1.4 *Emissieprijs*

De Emissieprijs van een Certificaat is gelijk aan de Handelskoers van een Certificaat van de laatste Werkdag van de maand voorafgaand aan de maand waarin een belegger toetreedt. Dus voor de beleggers die in april 2022 toetreden, wordt voor de vaststelling van de Emissieprijs de Handelskoers per Certificaat van 31 maart 2022 genomen. De Handelskoers per de laatste Werkdag van iedere maand wordt door de Beheerder binnen 5 Werkdagen voor het einde van de maand op de Website vermeld. De hoogte van de Emissieprijs is niet gecontroleerd door een accountant.

De Emissieprijs wordt verhoogd met de Emissievergoeding. De Emissievergoeding bedraagt 1,5% van de Emissieprijs, zijnde bij een Emissieprijs van EUR 5.000 per Certificaat EUR 75,00 per Certificaat.

### 5.1.5 *Plaatsingskantoor*

De Beheerder is met het Plaatsingskantoor overeengekomen dat zij bij deze Emissie gedurende de eerste drie maanden na aanvang van deze Emissie maximaal EUR 2.500.000 van het bijeen te brengen kapitaal mag plaatsen. Na deze periode van drie maanden gelden er geen quota.

### 5.1.6 Risico-indicator

Voor de risico-indicator wordt ervan uitgegaan dat een Certificaathouder in het effect investeert gedurende de volledige beoogde beleggingsperiode van het Fonds. Indien een

Certificaathouder eerder verkoopt kan het rendement aanzienlijk afwijken. Mogelijk kan een Certificaathouder belemmeringen ondervinden om zijn Certificaten te verkopen of moet hij verkopen tegen een prijs die een grote afwijking kent ten opzichte van de geïnvesteerde som.

De samenvattende risico-indicator is een richtsnoer voor het risiconiveau van dit effect ten opzichte van andere effecten. De indicator laat zien hoe groot de kans is dat Certificaathouders verliezen op de investering in het Fonds wegens marktontwikkelingen of doordat er geen geld voor betaling is.

Dit effect is geclassificeerd in klasse 6 uit 7; dat is de op een na hoogste risicoklasse. Dat betekent dat de potentiële verliezen op toekomstige prestaties worden geschat als hoog. Nadelige marktomstandigheden, zoals leegstand of andere tegenvallers in de exploitatie, kunnen van invloed zijn op de capaciteit van het Fonds om het beoogde rendement te kunnen blijven uitkeren.

## 5.2 Inschrijfprocedure

### 5.2.1 Start inschrijving

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus, zijnde 7 maart 2022.

### 5.2.2 Digitale inschrijving via Mijn Duinweide

De inschrijving voor het Fonds vindt digitaal plaats op de Website via Mijn Duinweide (<https://mijn.duinweide.nl>).

Om Mijn Duinweide te kunnen gebruiken heeft de belegger een account nodig met een gebruikersnaam en wachtwoord. Bestaande beleggers in een van de fondsen die worden beheerd door Duinweide Investerings N.V. beschikken reeds over een inlogcombinatie. Nieuwe beleggers



kunnen zich in Mijn Duinweide registreren om een account aan te maken.

Na registratie volgt een automatisch gegenereerde "Overeenkomst Mijn Duinweide", waarin de door de belegger opgegeven gegevens zijn verwerkt en naar de algemene voorwaarden voor het gebruik van Mijn Duinweide ("Gebruikersvoorwaarden Mijn Duinweide") wordt verwezen. De belegger dient digitaal akkoord te geven op de overeenkomst.

Zodra het account geactiveerd is, kan inschrijving voor het Fonds plaatsvinden via de pagina "Fondsen". Bij het aanmaken van een aankooporder dient de belegger akkoord te geven op de van toepassing zijnde Fondsvoorwaarden van het Fonds en de Gebruikersvoorwaarden Mijn Duinweide.

## 5.3 Toewijzingsprocedure

### 5.3.1 Algemeen

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

### 5.3.2 Mijn Duinweide en volgorde registratie

Om te kunnen deelnemen dient de belegger te beschikken over een Mijn Duinweide account. Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van registratie ((dit betreft de aankooporder inclusief de storting van het bruto deelnamebedrag (Emissieprijs en Emissievergoeding)) door de Administrateur. Meerdere inschrijvingen zijn toegestaan, maar worden eveneens op volgorde van binnenkomst behandeld.

### 5.3.3 *Deelname en betaling van het bruto deelnamebedrag (Emissieprijs en Emissievergoeding)*

De minimale inleg betreft bij een eerste deelname EUR 10.000 exclusief Emissievergoeding.

Bij vervolgdeelname is deelname mogelijk vanaf EUR 1.000 exclusief Emissievergoeding.

Het bruto deelnamebedrag betreft de Emissieprijs en de Emissievergoeding.

De Emissievergoeding betreft 1,5% van de Emissieprijs.

De belegger maakt via Mijn Duinweide een aankooporder aan. Nadat de belegger de aankooporder en de fonds- en gebruikersvoorwaarden heeft geaccordeerd, volgt er email met een bevestiging en wordt er een PDF bevestiging “Verklaring van deelname in Duinweide Woningen” geplaatst onder ‘Documenten’ in het account van de belegger.

Betaling van het bruto deelnamebedrag is mogelijk via iDeal (tot een bedrag van EUR 50.000) of via een bancaire overboeking.

De belegger krijgt via Mijn Duinweide, na het accorderen van de aankooporder, de mogelijkheid om aan te geven hoe men de betaling wenst te voldoen en zal aansluitend via Mijn Duinweide de verdere betaal instructie ontvangen.

Betaling dient te geschieden volgens de aangegeven betaal instructie vanuit Mijn Duinweide, uiterlijk 2 Werkdagen voor het einde van de maand, voorafgaand aan de maand van toekenning van de Certificaten en/of Deelcertificaten.

In verband met de identificatie eisen dient de betaling van de Emissieprijs en de Emissievergoeding te geschieden vanaf de bankrekening die op naam is gesteld van de Certificaathouder en welke gekoppeld staat aan het Mijn Duinweide account van de Certificaathouder.

Na ontvangst van de Emissieprijs en de Emissievergoeding zal dit door de Administrateur worden verwerkt in het Mijn Duinweide van de belegger als ‘Liquide Middelen’. De belegger ontvangt hierover een geautomatiseerd bericht vanuit Mijn Duinweide.

Formele toewijzing van de (deel-)certificaten vindt plaats op de eerste Werkdag van de maand.

Rond de tweede Werkdag van de maand zal dit ook verwerkt worden in de beleggingsportefeuille van het Mijn Duinweide account van de belegger.

### 5.3.4 *Bevestiging voorwaardelijke toewijzing*

Zodra de Administrateur:

- de geaccordeerde Overeenkomst “Verklaring van deelname in Duinweide Woningen” heeft ontvangen
- het benodigde cliëntenonderzoek heeft verricht, waarbij de Wwft en de Sanctiewet 1977 uitgangspunt zijn, en
- de Emissieprijs en Emissievergoeding op de bankrekening van het Administratiekantoor zijn bijgeschreven,

zal de deelname voorwaardelijk worden toegewezen en ontvangt de belegger hiervan een bevestiging.

### 5.3.5 *Toewijzing Beheerder*

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

- indien storting van de Emissieprijs en Emissievergoeding niet tijdig of volledig heeft plaatsgevonden of afkomstig is van een niet toegelaten bankinstelling of niet met Certificaathouder identificeerbare bankrekening;
- de Beheerder van mening is dat uitgifte en/of levering strijdig is met het Nederlands Recht;
- de vaststelling van de identiteit van de aspirant Certificaathouder naar het oordeel van de Beheerder onvoldoende en/of onvolledig is (hierbij is de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) uitgangspunt), dan wel de herkomst van de gelden onduidelijk is;

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

### 5.3.6 Onvoorwaardelijke toekenning

Zodra de toekenning van Certificaten en Deelcertificaten onvoorwaardelijk is, ontvangt de belegger via Mijn Duinweide een geautomatiseerde notificatie mail met daarin de vermelding dat er een “Document” in het Mijn Duinweide account klaar staat. Dit betreft het mutatieoverzicht van de beleggingsportefeuille van de belegger. Het aantal definitief toegewezen Certificaten en Deelcertificaten is bepaald aan de hand van de Handelskoers per de laatste Werkdag direct voorafgaand aan de dag van toekenning.

De Certificaathouder deelt in de opbrengsten van het Fonds vanaf het moment dat onderhandse toekenning van Certificaten en Deelcertificaten heeft plaatsgevonden.

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

### 5.3.7 Mogelijkheid herroepen inschrijving

Tot veertien kalenderdagen na accordering van de Overeenkomst “Verklaring van deelname in Duinweide Woningen” doch uiterlijk

- (i) twee Werkdagen na vaststelling Handelskoers, danwel
- (ii) indien het moment van betaling na het moment als hiervoor onder sub (i) vermeld is, op het moment van betaling,

kan de inschrijving door de belegger worden herroepen.

### 5.3.8 Tijdelijk stopzetten Emissie

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

### 5.3.9 Overinschrijving

Indien sprake is van overinschrijving bij deze Emissie, omdat er meer vraag naar de Certificaten is dan er toegekend kunnen worden, zal de Beheerder de verzoeken die te laat zijn ingediend doorschuiven naar de volgende maand mits de Beheerder voorziet dat in die maand het Fonds wel liquiditeiten nodig heeft. In het geval de maandelijkse toekenning van Certificaten en Deelcertificaten (tijdelijk) wordt stopgezet omdat het Fonds geen liquiditeiten nodig heeft omdat er in een periode geen objecten door het Fonds worden verworven, dan zal dit aan de inschrijver worden gemeld inclusief de verwachte datum van toekenning van Certificaten in de daaropvolgende maand. Ook deze inschrijvingen zullen op volgorde van binnenkomst worden behandeld. Indien de Beheerder voorziet dat het Fonds ook de volgende maand geen liquiditeiten nodig heeft, zal de Beheerder de verzoeken tot toekenning van Certificaten niet toekennen en dit aan de inschrijver mededelen, en de eventueel door inschrijver reeds gestorte emissieprijs aan inschrijver terugstorten.

### 5.3.10 Onderinschrijving

Indien sprake is van onderinschrijving bij deze Emissie en derhalve niet alle aangeboden Certificaten kunnen worden geplaatst, zal Duinweide Certificaten zoveel Certificaten verwerven die nodig zijn om een aangekocht Object op de overeengekomen leveringsdatum af te kunnen nemen.

Duinweide Certificaten heeft op dit moment EUR 1 miljoen beschikbaar voor verwerving van Certificaten van het Fonds in de vorm van een rekening-courant verhouding met haar enig aandeelhouder DEZA Holding B.V. Dit kortlopend krediet is verstrekt tegen een rente van 5%. Deze rente is ongeveer gelijk aan het geprognosticeerd rendement. Derhalve heeft Duinweide Certificaten geen belang bij het vasthouden van de Certificaten.

Indien voormelde rekening-courant verhouding niet voldoende blijkt te zijn, zal de aandeelhouder van Duinweide Certificaten, DEZA Holding B.V. aanvullend kortlopend krediet verstrekken aan Duinweide Certificaten. De rente van dit krediet zal boven het geprognosticeerd rendement liggen, waardoor Duinweide Certificaten er belang bij heeft de Certificaten zo spoedig mogelijk te herplaatsen. Er zijn geen beperkingen of voorwaarden verbonden aan (het opnemen van) het aanvullend kortlopend krediet. Momenteel heeft DEZA Holding B.V. géén aanvullend kortlopend krediet verstrekt aan Duinweide Certificaten.

Bij onderinschrijving is het derhalve mogelijk dat Duinweide Certificaten (tijdelijk) een belang verwerft van meer dan 5% in het Fonds.

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

### **5.3.11 Beëindiging aanbestedingsperiode / mogelijke wijzigingen**

Zodra de Beheerder alle beoogde 1.812 Certificaten, zijnde het aantal dat zij voornemens is bij deze derde Emissie te plaatsen, heeft geleverd of toegekend, is deze aanbestedingsperiode beëindigd en maakt de Beheerder de resultaten van de Aanbieding via de Website openbaar.

Elke met de informatie in dit Prospectus verband houdende belangrijke nieuwe factor, materiële vergissing of materiële onnauwkeurigheid die op de beoordeling van de effecten van invloed kan zijn en zich voordoet of geconstateerd wordt tussen het tijdstip van goedkeuring van het Prospectus en het tijdstip van de afsluiting van de aanbestedingsperiode, wordt zonder onnodige vertraging vermeld in een aanvulling van dit Prospectus.

### **5.3.12 Inschrijving door (bestuurders van de) Beheerder en familieleden of gelieerde vennootschappen**

De Beheerder zal zelf niet inschrijven op de onderhavige Emissie. Bestuurders van de Beheerder, familieleden van de bestuurders van de Beheerder, alsmede aan de bestuurders van de Beheerder gelieerde vennootschappen, zijn wel voornemens in te schrijven. Per 1 februari 2022 houden de bestuurders van de Beheerder middels hun vennootschappen een belang van 1,8%. Familieleden van de bestuurders van de Beheerder, alsmede aan de bestuurders van de Beheerder gelieerde personen en hun eventuele vennootschappen houden per 1 februari 2022 een belang van 6,1%.

De voorwaarden waaronder voormelde (rechts) personen de Certificaten verwerven, zijn gelijk aan die van de overige investeerders. Het is echter mogelijk dat voormelde (rechts) personen over voorwetenschap beschikken. Hiervoor zijn regelingen getroffen door de Beheerder. Zo mogen deze (rechts) personen in beginsel alleen Certificaten aan- en verkopen tijdens een emissie, zodat zij gelijk worden behandeld ten opzichte van andere beleggers. Als er geen emissie is, geldt voor de verkoop van Certificaten door deze (rechts) personen een wachttermijn van 2 maanden. Aankoop buiten een emissie is niet mogelijk. Daarnaast worden alle beleggers op kwartaal basis geïnformeerd (kwartaalrapportage). Alle beleggers ontvangen uiterlijk de laatste dag van de maand volgend op het betreffende kwartaal de kwartaalrapportage. De kwartaalrapportage zal individueel worden toegezonden naar het bij het Fonds bekende e-mailadres van de belegger.

Daarnaast wordt deze informatie in de afgeschermd omgeving van Mijn Duinweide gepubliceerd. Een beknopte versie van de kwartaalrapportage wordt gepubliceerd op de Website (<https://www.mijn.duinweide.nl>).

Indien er sprake is van tussentijdse belangrijke informatie voor de beleggers, zal deze informatie uiterlijk vijf (5) Werkdagen nadat de betreffende informatie bekend is met hen worden gedeeld per e-mail en via Mijn Duinweide.

### **5.3.13 Aanbevolen duur bezit Certificaten | uitstappen Fonds**

Het Fonds kent geen vaste looptijd. Gelet op het risico- en rendementsprofiel van het Fonds is de aanbevolen periode van bezit van de Certificaten 10 jaar. Het is niet zeker dat een Certificaathouder geld eerder uit het Fonds kan halen. Eerder uitstappen kan als er een andere belegger is die de Certificaten in het Fonds wilt overnemen. Indien de Certificaathouder geen andere belegger kan vinden, is Duinweide Deelnemingen bereid om in de periode vanaf de aanvang van het Fonds tot en met de eerstvolgende Certificaathoudersvergadering maximaal zoveel Certificaten en Deelcertificaten over te nemen die tezamen een waarde vertegenwoordigen van EUR 1 miljoen. De Beheerder is voornemens om in de loop van 2022 een Certificaathoudersvergadering bijeen te roepen, in welke vergadering wordt voorgesteld om de Administratievoorwaarden zodanig te wijzigen dat Duinweide Certificaten in plaats van Duinweide Deelnemingen bevoegd is tot afname van Certificaten en Deelcertificaten. Duinweide Certificaten zal dan gedurende de resterende looptijd van het Fonds de inkoopfaciliteit van maximaal EUR 1 miljoen beschikbaar stellen. Duinweide Certificaten zal deze inkoopfaciliteit niet beschikbaar stellen voor de door Duinweide Deelnemingen gehouden Certificaten, hetgeen betekent dat Duinweide Certificaten geen Certificaten zal overnemen van Duinweide Deelnemingen.

Indien een Certificaathouder de Certificaten verkoopt aan een andere belegger zijn er geen kosten of vergoedingen van toepassing als een Certificaathouder eerder uitstapt. Indien de Certificaten worden overgenomen door Duinweide

Deelnemingen respectievelijk Duinweide Certificaten zal de Certificaathouder een Overnamevergoeding aan Duinweide Deelnemingen respectievelijk Duinweide Certificaten moeten betalen.

## **5.4 Contact informatie**

Duinweide Investerings N.V.  
Henry Dunantweg 15  
2404 NM Alphen aan den Rijn  
**Telefoon:** 088 – 222 0 222  
**E-mail:** [info@duinweide.nl](mailto:info@duinweide.nl)  
**Website:** [www.duinweide.nl](http://www.duinweide.nl)

## **5.5 Aanbieding onder de Wft**

### **5.5.1 Prospectus**

Ingevolge artikel 3 lid 1 jo. artikel 20 lid 1 Verordening (EU) 2017/1129 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 Prospectus is goedgekeurd door de AFM op 7 maart 2022, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129. De AFM keurt dit Prospectus enkel goed wanneer is voldaan aan de in de Verordening (EU) 2017/1129 neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie.

Deze goedkeuring mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van (i) het Fonds en (ii) de kwaliteit van de effecten, waarop dit Prospectus betrekking heeft.

Beleggers dienen zelf te beoordelen of het aangewezen is in de Certificaten te beleggen.

### 5.5.2 Essentieel Informatie Document (EID)

De PRIIPs-Verordening ((EU) nr. 1286/2014) is van toepassing op ontwikkelaars van zogenaamde 'PRIIPs'; Package Retail and Insurance-based Investment Products. Het gaat hierbij kort gezegd om verpakte retailbeleggingsproducten. Deze verordening is ook van toepassing op aanbieders (veelal beheerders) van deelnemingsrechten in een beleggingsfonds. Op grond van de PRIIPs-Verordening zijn deze aanbieders verplicht een EID op te stellen dat aan potentiële beleggers bij de aanbieding ervan beschikbaar dient te worden gesteld. Deze EID-verplichting staat los van eventuele andere aanbiedingsdocumentatie zoals een prospectus.

Dit EID wordt samen met het Prospectus aan iedere potentiële belegger beschikbaar gesteld en is op de Website beschikbaar gesteld.



## 6 DE CERTIFICATEN

### 6.1 Algemeen

#### 6.1.1 Certificaten

Beleggers kunnen deelnemen in het Fonds door het verkrijgen van Certificaten. Een Certificaat is een certificaat van een aandeel in het kapitaal van het Fonds. Voor een (1) aandeel in het kapitaal van het Fonds wordt een (1) Certificaat toegekend.

Het kapitaal van het Fonds is verdeeld in aandelen, met elk een nominale waarde van EUR 250,00. Een Certificaat wordt eveneens uitgegeven in euro en heeft eveneens een nominale waarde van EUR 250,00.

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, op verzoek van de Beheerder, opgesteld en bijgehouden door de Administrateur.

#### 6.1.2 Deelcertificaten

De beleggers kunnen zich inschrijven voor een bepaald bedrag in plaats van voor een aantal Certificaten. Hierbij geldt - bij eerste deelname - een minimale inleg per belegger van EUR 10.000, inclusief Emissievergoeding. Bij een (eventuele) vervolgdeelname is dit EUR 1.000. De nominale waarde van het onderliggende aandeel waarvoor een Certificaat wordt uitgegeven is EUR 250.

Om het mogelijk te maken dat een belegger zich inschrijft voor een bepaald bedrag, zijn er Deelcertificaten gecreëerd. Eén Deelcertificaat vertegenwoordigt een/vijfentwintigduizendste (1/25.000) deel van een Certificaat. De nominale waarde van een Deelcertificaat is derhalve één eurocent. Beleggers kunnen derhalve meer variëren in de bedragen waarvoor zij inleggen en de administratie is eenvoudiger, omdat de Handelskoers is gaan afwijken van de oorspronkelijke prijs van EUR 5.000 per Certificaat bij de eerste Emissie.

#### Voorbeeld:

Bij een Emissieprijs van EUR 5.922,00 per Certificaat (exclusief 88,83 Emissievergoeding) en een gewenste inleg van EUR 15.000 (exclusief Emissievergoeding) worden er 2 Certificaten en 21.991 Deelcertificaten uitgegeven aan de betreffende belegger, voor de belegger in Mijn Duinweide weergegeven als 2.5329 Certificaten (want  $13.323 / 25.000 = 0,5329$ ).

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

### 6.2 Verhandelbaarheid

De Certificaten en Deelcertificaten zijn overdraagbaar. Levering van Certificaten en Deelcertificaten geschiedt in beginsel via het administratieportaal van de Administrateur, zie paragraaf 6.2.2.

#### 6.2.1 Vereiste goedkeuring Beheerder

Een Certificaathouder heeft voor de overdracht van Certificaten en Deelcertificaten de goedkeuring van de Beheerder nodig. De Beheerder zal geen goedkeuring verlenen indien:

- indien storting van de koopprijs niet tijdig of volledig heeft plaatsgevonden of de koopprijs afkomstig is van een niet toegelaten bankinstelling of van een bankrekening die niet op naam staat van de verkrijger van de over te dragen Certificaten en/of Deelcertificaten;
- de Beheerder van mening is dat de levering van Certificaten of Deelcertificaten strijdig is met het Nederlands Recht;
- de 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);

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

De Beheerder zal toestemming geven aan de beoogde overdracht tenzij, naar het oordeel van de Beheerder, de overdracht in strijd zou komen met de belangen van het Fonds of de (overige) Certificaathouders.

### 6.2.2 Overdracht via Mijn Duinweide

Een belegger die Certificaten en/of Deelcertificaten wil verkopen geeft via Mijn Duinweide aan of:

- (i) het een verkoop betreft aan Duinweide Deelnemingen respectievelijk Duinweide Certificaten of
- (ii) het een verkoop is aan een derde partij.

Zodra de Administrateur van:

- (i) Duinweide Deelnemingen respectievelijk Duinweide Certificaten schriftelijk bevestigd heeft gekregen dat Duinweide Deelnemingen respectievelijk Duinweide Certificaten de Certificaten kan overnemen, danwel
- (ii) de verkopend Certificaathouder en de derde partij, zijnde de wederpartij (koper) van de verkopend Certificaathouder een door beide partijen ondertekende “Akte van levering certificaten Duinweide Woningen” heeft ontvangen,

draagt de Administrateur zorg voor de overdracht van de Certificaten en/of Deelcertificaten. Vervolgens registreert de Administrateur de betreffende koop en levering in het Certificaathoudersregister.

### 6.2.3 Afname door Duinweide Deelnemingen

Indien een Certificaathouder diens Certificaten en Deelcertificaten wenst te verkopen en geen koper kan vinden is Duinweide Deelnemingen bereid om in de periode vanaf de aanvang van het Fonds tot en met de eerst volgende Certificaathoudersvergadering maximaal zoveel Certificaten en Deelcertificaten te verwerven die tezamen een waarde vertegenwoordigen van EUR 1 miljoen. De Beheerder is voornemens om in de loop van 2022 een Certificaathoudersvergadering bijeen te roepen, in welke vergadering wordt voorgesteld om artikel 4 van de Administratievoorwaarden zodanig te wijzigen dat Duinweide Certificaten in plaats van Duinweide Deelnemingen bevoegd is tot afname van Certificaten en Deelcertificaten. Totdat voormeld besluit is genomen en de Administratievoorwaarden zijn gewijzigd, zal Duinweide Deelnemingen de inkoopfaciliteit beschikbaar stellen. Het in de volgende alinea's vermelde zal na de wijziging van de Administratievoorwaarden van toepassing zijn op Duinweide Certificaten. Duinweide Certificaten zal gedurende de resterende looptijd van het Fonds de inkoopfaciliteit van maximaal EUR 1 miljoen beschikbaar stellen. Duinweide Certificaten zal deze inkoopfaciliteit niet beschikbaar stellen voor de door Duinweide Deelnemingen gehouden Certificaten, hetgeen betekent dat Duinweide Certificaten geen Certificaten zal overnemen van Duinweide Deelnemingen.

Indien Duinweide Deelnemingen Certificaten overneemt van een Certificaathouder betaalt zij daarvoor de dan geldende Handelskoers met een afslag van 4% gedurende de eerste drie jaar van deelname door de betreffende Certificaathouder. Na drie jaar van deelname betreft dit afslagpercentage 1,5% voor de Certificaten die de Certificaathouder langer dan 3 jaar houdt. Voornoemde vergoeding wordt gedefinieerd als Overnamevergoeding. Duinweide Deelnemingen zal vervolgens de door haar gehouden Certificaten en Deelcertificaten in beginsel weer doorverkopen tegen de dan geldende Handelskoers.

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

Indien Duinweide Deelnemingen de Certificaten en Deelcertificaten als eigen belegging aanhoudt en derhalve niet op de eerstvolgende mogelijke Handelsdag verkoopt, wordt de koopprijs van de betreffende door Duinweide Deelnemingen aangekochte Certificaten en Deelcertificaten niet van de inkoopfaciliteit van EUR 1 miljoen afgetrokken.

Zodra de Administratievoorwaarden zijn gewijzigd en Duinweide Certificaten gedurende de resterende looptijd van het Fonds de inkoopfaciliteit van maximaal EUR 1 miljoen beschikbaar zal stellen, verplicht Duinweide Certificaten zich om gedurende een Emissie, bij voldoende inschrijvingen, deze aangekochte Certificaten en Deelcertificaten op de eerste Werkdag van de eerstvolgende maand te verkopen aan de beleggers die hebben ingeschreven. Duinweide Certificaten heeft derhalve niet de mogelijkheid om aangekochte Certificaten of Deelcertificaten als eigen belegging aan te houden.

## 6.3 Geen recht op inkoop

Het Fonds heeft een closed-end karakter. Dat betekent dat het Fonds geen verplichting heeft om Certificaten of Deelcertificaten op verzoek van een Certificaathouder in te kopen.

## 6.4 Handelskoers

Aan het einde van iedere maand publiceert de Beheerder de Handelskoers voor een Certificaat. De Beheerder doet dit om een indicatie van de waarde van een Certificaat te geven ten behoeve van de handel op de secundaire markt van de Certificaten.

De Handelskoers per Certificaat wordt als volgt vastgesteld:

Aan het einde van iedere maand wordt de door de Beheerder bepaalde halfjaarlijks vastgestelde Intrinsieke waarde van het Fonds gecorrigeerd door (i) opgebouwd Exploitatieresultaat en uitgekeerde (interim) Dividenden, (ii) Aankoopkosten, (iii) Initiatiekosten en (iv) eventuele waardeveranderingen van Fondsactiva en Fondspassiva. Vervolgens wordt dit bedrag gedeeld door het aantal uitgegeven Certificaten.

De Aankoopkosten en Initiatiekosten worden progressief afgeschreven binnen een periode van 10 jaar (de jaarlijkse afschrijvingslast groeit over een periode van 10 jaar, waarbij de exponent gelijk is aan 2%). Deze afschrijvingsmethodiek heeft tot gevolg dat de jaarlijkse afschrijvingslast op de Aankoopkosten en Initiatiekosten in het begin relatief laag is en naarmate de tijd vordert steeds hoger wordt. Dit heeft als doel om het verloop van de afschrijvingslast in lijn te brengen met de beoogde waardeontwikkeling van de Objecten, die ook een exponentieel karakter heeft.

Het aanvangsmoment van voormelde afschrijving is het moment dat alle Certificaten in een Emissie ten behoeve van de aankoop van de Objecten, die het Fonds thans in portefeuille heeft, zijn uitgegeven.

#### Voorbeeld berekening Handelskoers:

Onderstaand is een voorbeeld opgenomen van de berekening van de Handelskoers, zoals deze gold op 1 december 2021. Hierbij diende de door de Beheerder vastgestelde, en door de accountant gecontroleerde, intrinsieke waarde per 30 juni 2021 als basis.

| <b>Handelskoers per 1 december 2021</b><br><b>(vastgesteld op 15 november 2021)</b> |                   | <i>Aantal certificaten</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|
| Intrinsieke waarde per 30 juni 2021                                                 | 41.523.964        | 7.746                      |
| Herwaardering OG                                                                    | -                 | -                          |
| Emissie van aandelen                                                                | -                 | -                          |
| Opgebouwd resultaat (Interim)dividend                                               | 853.940           | -                          |
| Slotdividend                                                                        | -464.760          | -                          |
| Correctie afschrijving aankoopkosten                                                | -                 | -                          |
| Correctie afschrijving initiatiekosten                                              | 622.295           | -                          |
|                                                                                     | 3.339.349         | -                          |
|                                                                                     | <b>45.874.788</b> | <b>7.746</b>               |
| <b>Handelskoers per 1 december 2021</b>                                             |                   | <b>5.922</b>               |

Tabel handelskoers (Bedragen in EUR)

## 6.5 Toekomstige emissie

Het Fonds heeft tot aan deze emissie een groei doelstelling gehad. Dit betekent dat het Fonds gedurende de afgelopen jaren nieuwe objecten heeft toegevoegd aan haar vastgoedportefeuille. Met de aankoop van Object Nijmegen II, Object Noordwijkerhout en Object Rotterdam II zal het Fonds haar beoogde omvang behalen. De Beheerder is niet voornemens om verdere groei van de portefeuille te initiëren. Wel zal het Fonds voor de aankoop van Object Rotterdam II kapitaal ophalen bij een vierde emissie. Er zullen dan nieuwe aandelen in het kapitaal van het Fonds worden uitgegeven, waartegenover het Administratiekantoor nieuwe Certificaten zal toekennen.

De Beheerder is in haar hoedanigheid van enig bestuurder van het Fonds bevoegd om zelfstandig te besluiten tot uitgifte van aandelen in het Fonds. Bij uitgifte van nieuwe Certificaten heeft een Certificaathouder geen voorkeursrecht.

Het relatieve belang van een Certificaathouder, die zijn belang bij deze emissie niet uitbreidt, zal als gevolg van deze emissie verwateren. Deze verwatering bedraagt maximaal 22%<sup>5</sup>. De waarde van een Certificaat zal echter niet verwateren, omdat de Certificaten worden uitgegeven tegen de actuele Handelskoers.

Bij de vierde emissie worden de aandelen en de daarmee corresponderende Certificaten uitgegeven tegen de dan geldende Handelskoers.

## 6.6 Intrinsieke waarde

### 6.6.1 Berekening van de 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 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 jaarlijks toetsen in haar controle van de Jaarrekening.

De Intrinsieke waarde is het verschil tussen de Fondssactiva en de Fondspassiva, vastgesteld op basis van waarderingsgrondslagen en methoden als vermeld in de hierna volgende paragraaf 6.7.

### 6.6.2 Intrinsieke waarde per Certificaat

De aldus berekende Intrinsieke waarde gedeeld door het aantal uitstaande Certificaten levert de Intrinsieke waarde per Certificaat op. De Intrinsieke waarde van een Certificaat per 30 juni 2021 en zoals vermeld in het door de accountant gecontroleerde Jaarverslag bedraagt EUR 5.361,00.

<sup>5</sup> De verwatering is berekend door het kapitaal dat wordt bijeengebracht in deze derde emissie (EUR 9.062.000) te delen door het kapitaal dat per de datum van dit Prospectus, sinds de oprichting van het Fonds, reeds is bijeengebracht (EUR 40.340.787).

## 6.7 Waarderingsgrondslagen

In deze paragraaf zijn de waarderingsgrondslagen opgenomen die bij het opstellen van de Jaarrekening in acht worden genomen. Deze waarderingsgrondslagen zijn derhalve tevens van invloed op de bepaling van de Intrinsieke Waarde, als omschreven in paragraaf 6.6.

### 6.7.1 *Algemene grondslagen voor de opstelling van de Jaarrekening*

De Jaarrekening wordt opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. De Jaarrekening is opgemaakt op basis van historische kostprijs. De waardering van Fondsactiva en Fondspassiva geschiedt, voor zover niet anders is vermeld, tegen nominale waarde. Winsten worden toegerekend aan de periode waarin ze zijn gerealiseerd. Verliezen worden verantwoord in het jaar waarin ze voorzienbaar zijn.

### 6.7.2 *Grondslagen voor de waardering van Fondsactiva en Fondspassiva*

#### Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardeinstijgingen te realiseren als onderdeel van de gewone bedrijfsuitoefening, en die niet bestemd zijn voor eigen gebruik, en/of geen projectontwikkeling betreft. Een Object wordt op het moment van aankoop tot aan de eerste rapporteringsdatum nadat het betreffende Object is aangeschaft, opgenomen tegen de Verkrijgingsprijs, zijnde de reële waarde op moment van aankoop. Vanaf de eerste rapportagedatum zal de reële waarde van een Object wordt toegepast. De Verkrijgingsprijs omvat de Aankoopprijs verhoogd met de Aankoopkosten van een Object.

De waarde van de Objecten wordt vermeerderd met de gedane investeringen ten behoeve van de betreffende Objecten, gevolgd door aanpassing aan reële waarde van de betreffende Objecten per eerstvolgende rapporteringsdatum. De uitgaven na eerste verwerking van een Object worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen. Alle overige

uitgaven worden verantwoord als kosten in de winst- en verliesrekening in de periode dat deze zich voordoen.

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

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

De reële waarde van de Objecten wordt ieder halfjaar op basis van de hiervoor vermelde interne waarderingsmethode (DCF methode) bepaald. De Objecten worden daarnaast minimaal eens per jaar getaxeerd door een externe taxateur.

Wijzigingen in de reële waarde van de Objecten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de ongerealiseerde 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 in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

## Liquide middelen

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

## Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering van het eigen vermogen gebracht.

Financiële instrumenten, die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten. Kosten voor het plaatsen van aandelen worden eveneens in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

## Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. Waardevermeerderingen van die activa worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. Daarnaast wordt voor die activa een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves als geen sprake is van frequente marktnoteringen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Op de herwaarderingsreserve worden waardeverminderingen van het betreffende actief, niet zijnde systematische afschrijvingen, in mindering gebracht.

Als een actief wordt vervreemd valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves.

## 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.

## Kortlopende schulden

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

### 6.7.3 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 exclusief servicekosten. Huurvrije perioden en huurkortingen worden verantwoord in de periode waarop zij betrekking hebben.

#### Bedrijfslasten

De bedrijfslasten worden verwerkt in de periode 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.

### 6.7.4 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

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

## 6.8 Gelijke en billijke behandeling

Certificaathouders in het Fonds kunnen geen (recht op een) voorkeursbehandeling verwerven. Het Fonds zal Certificaathouders die zich in gelijke omstandigheden bevinden, billijk en gelijk behandelen. De billijke en gelijke behandeling van

Certificaathouders wordt verder gewaarborgd door de Statuten, de Administratievoorwaarden en het juridische en toezicht rechtelijke kader waarbinnen het Fonds haar activiteiten uitoefent. De Beheerder zal toezien op de naleving van de regels die een billijke en gelijke behandeling van beleggers waarborgen.

De houders van Certificaten hebben op grond van de Administratievoorwaarden wel een voorkeurspositie. Houders met ten minste 20 Certificaten hebben immers 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.

## 6.9 Register

De Administrateur zal in opdracht van de Beheerder zorgdragen voor het bijhouden van een register waarin de namen en adressen van de Certificaathouders, alsmede het aantal door hen gehouden Certificaten en Deelcertificaten en hun bankrekeninggegevens worden ingeschreven. Iedere Certificaathouder is verantwoordelijk voor een juiste, tijdige en volledige verstrekking van zijn gegevens en van de wijzingen daarin aan de Administrateur via Mijn Duinweide. Voor zover hieraan niet wordt voldaan, zal onjuiste of onvolledige vermelding in het register van zijn gegevens voor rekening en risico komen van de desbetreffende Certificaathouder.

## 6.10 Wijziging Fondsvoorwaarden

### 6.10.1 De Fondsvoorwaarden

De Fondsvoorwaarden bestaan uit:

- (i) de Administratievoorwaarden;
- (ii) de Statuten;
- (iii) de Management- en beheerovereenkomst.

**Ad (i)** Wijziging van de Administratievoorwaarden geschiedt door een besluit van de Certificaathoudersvergadering op voorstel van de Beheerder.

**Ad (ii)** 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 geadministreerde 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.

**Ad (iii)** Duinweide Investerings N.V. 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.

### 6.10.2 Bekendmaking wijziging

De Beheerder maakt een voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden bekend aan het emailadres van iedere Certificaathouder alsmede op de Website.

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

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

### 6.10.3 Beëindiging administratie Administratiekantoor (decertificering)

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

## 6.11 Toepasselijk recht en forumkeuze

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.



## 7 MARKT EN BELEGGINGSPORTEFEUILLE

### 7.1 Marktinformatie

Het woningtekort is de afgelopen jaren opgelopen tot recordhoogte door een versnelde bevolkingsgroei en achterblijvende woningbouw<sup>6</sup>. De vraag blijft groot en het aanbod kan zich door verscherpte eisen voor stikstof, PFAS en geluid niet snel aanpassen aan de vraag. Door de groeiende schaarste is het leegstandsrisico laag. Naar verwachting zullen er de komende 20 jaar één miljoen huishoudens bijkomen, waardoor de Nederlandse woningen, ook internationaal gezien, als een veilige beleggingscategorie gezien wordt.

De woningprijzen en huren in de vrije sector laten al jaren een hogere stijging zien dan het besteedbaar inkomen van huishoudens. De schaarste van woningen en (internationale) interesse zorgt voor stijgende prijzen en een stabiel langdurig rendement op de lange termijn. De structurele vraag en een laag verhuurrisico maakt woningen een stabiele belegging, ook in economisch mindere tijden. De grote vraag naar koopwoningen, gestimuleerd door een lage hypotheekrente, vertaalt zich in stijgende woningprijzen.

Door de grootschalige overheidssteun en sterke prijsstijgingen van de afgelopen jaren is het vertrouwen in de woningmarkt ondanks de coronacrisis tot nu toe op peil gebleven. Hoewel de CBS-indicator Consumentenvertrouwen een daling van het vertrouwen van de consument in de woningmarkt laat zien, blijft deze daling volgens de Eigen huis Marktindicator beperkt<sup>7</sup>. Doordat het woningtekort standhoudt en door de stabiele stijging van huurprijzen in de afgelopen jaren is het waarschijnlijk dat de woningprijzen op de lange termijn verder zullen stijgen.

Vanaf 2016 is tevens de prijs van nieuwbouwwoningen harder gestegen dan de prijs voor bestaande woningen. De oorzaak hiervan ligt bij de kwalitatieve verschillen tussen bestaande en nieuwbouwwoningen. De consument is bereid om meer te betalen voor een gasloze nieuwbouwwoning. Ook worden nieuwbouwwoningen vaak daar gerealiseerd waar de meeste krapte is. De vraag naar duurzame nieuwbouwwoningen zal naar verwachting de aankomende jaren dan ook toenemen.

#### 7.1.1 Woningvoorraad

Nederland heeft een woningvoorraad van circa 7,8 miljoen woningen. Deze woningen zijn verdeeld in koop- en huurwoningen en zijn onder te verdelen in eengezins- en meergezinswoningen. 4,5 miljoen, zijnde ongeveer 57%, van de woningvoorraad, zijn koopwoningen<sup>8</sup>. De huurwoningen zijn onder te verdelen in sociale huur, middenhuur en vrije sectorhuur.

#### 7.1.2 Sociale huurwoningen

De sociale woningmarkt in Nederland kent circa 2,7 miljoen woningen, ruim 35% van de woningvoorraad<sup>9</sup>. Sociale huurwoningen worden verhuurd onder de liberalisatiegrens van EUR 763,47 per maand (peiljaar 2022), en dienen toegewezen te worden aan lage inkomensgroepen. De verhuurdersheffing voor verhuurders van meer dan 50 sociale huurwoningen heeft geleid tot een beperkte nieuwbouw in de afgelopen jaren. Omdat de woningbouw door corporaties achterblijft is de groep woningzoekenden in de sociale doelgroep verder toegenomen. Inmiddels kunnen woningcorporaties gebruik maken van korting op de verhuurderheffing als ze betaalbare huurwoningen bouwen. De komende jaren is dan ook een groei in de sociale huursector verwacht.

<sup>6</sup> Syntrus Achmea 'De Nederlandse Woningmarkt' outlook 2021-2023, <https://www.syntrus.nl/nieuws/outlook-2021-2023-woningen-en-hypotheek-blijven-aantrekkelijk> (geraadpleegd op 7 december 2021)

<sup>7</sup> Ministerie van binnenlandse zaken 'Staat van de woningmarkt 2020', <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2020/06/15/staat-van-de-woningmarkt-jaarrapportage-2020> (geraadpleegd op 7 december 2021)

<sup>8</sup> Ministerie van binnenlandse zaken 'Staat van de woningmarkt 2020', <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2020/06/15/staat-van-de-woningmarkt-jaarrapportage-2020>, paragraaf 1.4. (geraadpleegd op 7 december 2021)

<sup>9</sup> CBS, 2021(geraadpleegd op 7 december 2021)

### 7.1.3 Middenhuur woningen

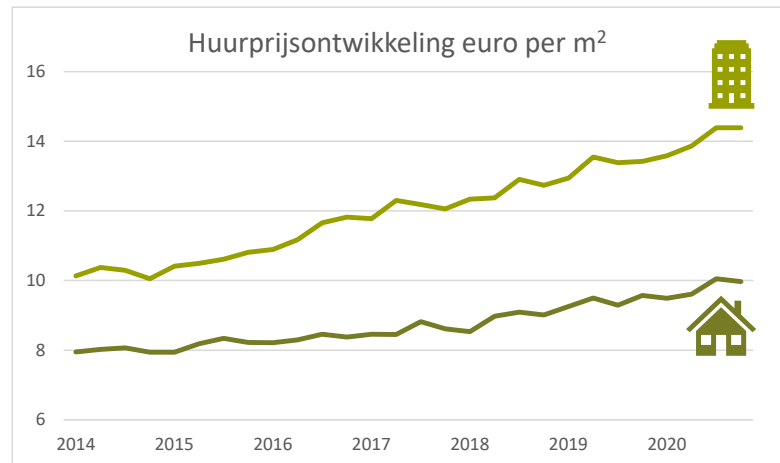
Woningen die vanaf de liberalisatiegrens tot circa EUR 1.000 worden verhuurd vallen in de middenhuur sector. De doelgroep van deze sector bestaat zowel uit huishoudens die teveel verdienen voor een sociale huurwoning en derhalve doorstromen, als huishoudens die momenteel in de vrije sector huren en door diverse omstandigheden kleiner willen gaan wonen. De vraag naar deze woningen is door de strengere hypotheekregels en beperktere toegang tot sociale huur groot, wat de afgelopen jaren heeft geleid tot een sterke waardestijging van dit type woningen. Op lange termijn is de verwachting dat de vraag naar dit type woningen groot blijft door de brede doelgroep en de structurele aard van de vraag.

### 7.1.4 Overige vrije sector woningen

Woningen die boven de EUR 1.000 worden verhuurd vallen in de overige vrije sector woningen. De geliberaliseerde huurmarkt vormt een cruciale verbinding tussen de koopsector en de gereguleerde huursector. Er zijn 600.000 vrije sector huurwoningen, waarvan circa 200.000 worden verhuurd boven de EUR 1.000 per maand. Dit aantal zal in 2023 zijn toegenomen tot 215.000 woningen<sup>10</sup>. Deze markt heeft, door het effect van corona op expats, een kleine daling laten zien. Echter, door de stijging van de koopprijzen van woningen zijn huishoudens genoodzaakt zich te wenden tot de relatief kleine vrije sector huurmarkt. De groei in de vrije sector markt is benodigd om een gebalanceerde woningmarkt in stand te houden.

### 7.1.5 Huurprijzen

De huurprijs per vierkante meter per maand voor een vrije sector huurwoning (excl. servicekosten) heeft de afgelopen jaren een sterke groei laten zien<sup>11</sup>. In 2020 is de huurprijs met meer dan 10% toegenomen en ook het aantal verhuurtransacties heeft een groei laten zien. De volgende grafiek toont de ontwikkeling van de huurprijs per vierkante meter in de afgelopen 6 jaar.



Zoals te zien is in bovenstaande grafiek, is de huurprijs voor een vrije sector huurwoning in de afgelopen 6 jaar gestegen. De wetgever wil huurders van geliberaliseerde woonruimtes beschermen tegen hoge huurprijsstijgingen. De Eerste Kamer heeft daarom op 23 maart 2021 het wetsvoorstel Maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten aangenomen. De nieuwe wet bepaalt dat gedurende drie jaren na inwerkingtreding van de wet de jaarlijkse huurverhoging met betrekking tot huurwoningen in de vrije sector wordt gemaximeerd op de inflatie plus 1 procentpunt. Op 1 mei 2021 is deze wet in werking getreden. Hierdoor mag de huur in 2022 maximaal stijgen met 3,3 procent (inflatie 2,3 procent plus 1 procent)<sup>12</sup>. Het beoogde doel van de nieuwe wetgeving is dat de groei van de huurprijs stagneert. Het is de vraag of dit doel wordt bereikt. Bij aanvang van de huurovereenkomst kan een hogere huurprijs worden gevraagd.

<sup>10</sup> Syntrus Achmea 'De Nederlandse Woningmarkt' outlook 2021-2023, <https://www.syntrus.nl/nieuws/outlook-2021-2023-woningen-en-hypotheke-blijven-aantrekkelijk>, (geraadpleegd op 7 december 2021)

<sup>11</sup> NVM & VGM NL, 2021 (geraadpleegd op 7 december 2021)

<sup>12</sup> <https://www.hielkemaco.nl/nieuws/een-huurverhoging-in-de-vrije-sector-in-2022> (geraadpleegd op 24 december 2021).

Daarnaast is het mogelijk om tijdelijke huurovereenkomsten aan te gaan, waardoor steeds opnieuw en hogere huurprijs kan worden gevraagd.

Een opvallende ontwikkeling is daarnaast dat woningen steeds kleiner<sup>13</sup> worden. In 2014 was een gemiddelde vrije sector huurwoning nog 108 m<sup>2</sup> groot, in 2019 is dat 98 m<sup>2</sup>. Dit wordt met name veroorzaakt door stijgende grondprijzen en bouwkosten, waardoor het minder goed mogelijk is een betaalbare “grote” woning te bouwen.

Met betrekking tot de huur voor sociale huurwoningen heeft de overheid bepaald dat per 1 juli 2021 de huurprijs niet verhoogd mag worden.

## 7.2 Beleggingskader

Het Fonds is een groeifonds dat voor 100% belegt in residentieel vastgoed (woningen). Het Fonds heeft tot aan deze emissie een groei doelstelling gehad. Dit betekent dat het Fonds gedurende de afgelopen jaren nieuwe objecten heeft toegevoegd aan haar vastgoedportefeuille. Met de huidige emissie heeft het Fonds haar beoogde omvang behaald en de Beheerder zal geen verdere groei van de portefeuille initiëren.

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

De kenmerken van dit Beleggingskader zijn als volgt:

- Het Fonds belegt in nieuw te verhuren of verhuurde, juridisch gesplitste of splitsbare, woningen (inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen);
- Het Fonds belegt uitsluitend in woningen die in Nederland zijn gelegen;
- Het Fonds belegt niet in woningen die zijn gelegen in de door de rijksoverheid aangegeven krimpgebieden en anticipatiegebieden. Dit zijn regio's die kampen met bevolkingsdaling;
- De woningen zijn bij aankoop door het Fonds gemiddeld niet ouder dan 15 jaar;

- Het aantal gereguleerde woningen mag niet meer dan 20% van het totaal aantal woningen in het Fonds bedragen;
- Het Fonds beoogt voor bestaande woningen door middel van verduurzaming een zo laag mogelijke (0,8 of lager) EPC-waarde (energieprestatiecoëfficiënt) te realiseren;
- De aan te kopen woningen dienen bij te dragen aan het gemiddeld Direct rendement met een minimum van 4,0%, geprognosticeerd over een periode van 10 jaar;
- Het Fonds mag voor maximaal 60% exclusief de Kosten koper (op basis van getaxeerde waarde) gefinancierd worden met vreemd vermogen;
- Verkopen van individuele woningen (uitponden) kunnen zonder advies van de Beleggingscommissie worden verkocht, mits dit valt binnen het Uitpondplan en indien het Fonds beschikt over een maximaal één jaar oude onafhankelijke taxatie;
- Het uitponden van woningen mag er niet toe leiden dat het gemiddelde Direct rendement van het Fonds lager wordt dan het op dat moment gerealiseerd gemiddeld Direct rendement;
- Verkoop van een Object kan alleen na advies van de Beleggingscommissie. Dit advies van de Beleggingscommissie is overigens niet-bindend advies. De Beheerder mag derhalve afwijken van het advies van de Beleggingscommissie;
- Maximaal 5% van de totale brutohuuropbrengst van het Fonds mag voortkomen uit huuropbrengsten van niet-residentieel vastgoed, uitgezonderd separate parkeerplaatsen;
- Voor maximaal 10% van het aantal verhuurbare eenheden kan worden afgeweken van dit Beleggingskader indien de investeringspropositie van de woningen naar mening van de Beheerder zodanig kansrijk is, dat het een goede aanvulling vormt op de bestaande portefeuille. De Beheerder kan hiervoor advies inwinnen bij de Beleggingscommissie.

<sup>13</sup> VGM NL, Marktrapportage H1 2019 (geraadpleegd op 7 december 2021)

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

### 7.3 Uitpondbeleid

Nederlanders verhuizen gemiddeld zeven keer in hun leven<sup>14</sup>. Dit betekent dat er een gerede kans bestaat dat woningen vrijkomen binnen een periode van 10 jaar en dat die verkocht kunnen worden. Met de opbrengst van de verkoop zal een deel van de op het Object rustende Financiering worden afgelost conform de geldende aflossingsconvenant. De resterende opbrengst zal worden toegevoegd aan de liquiditeiten van het Fonds of uitgekeerd aan de Certificaathouders.

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

#### 7.3.1 Uitponden Object Den Bosch

De Beheerder heeft in overleg met de Beleggingscommissie een plan opgesteld om Object Den Bosch uit te ponden. Per de datum van dit Prospectus zijn er reeds 4 woningen verkocht en geleverd. Wanneer er sprake is van een huuropzegging binnen het Object, zal deze aangeboden worden aan de markt. De vrijgekomen middelen zullen, na een eventuele aflossing van de financier, worden toegevoegd aan de liquiditeiten van het Fonds of uitgekeerd aan de Certificaathouders.

### 7.4 Portefeuille

Per de datum van dit Prospectus, 7 maart 2022, heeft het Fonds Object Alphen aan den Rijn, Object Beek en Donk, Object Bergen op Zoom, Object Bodegraven, Object Den Bosch, Object Den Haag, Object Goes, Object Helmond, Object Leiden, Object Nijmegen I, Object Purmerend, Object Rotterdam I, Object Teteringen, Object Uden, Object Zaltbommel I en Object Zaltbommel II reeds in portefeuille. In deze Emissie zullen Object Nijmegen II en Object Noordwijkerhout worden verworven, waarna de totale getaxeerde waarde van de beleggingsportefeuille circa EUR 113 miljoen bedraagt. Voor de verwerving van Rotterdam II zal in de toekomst een vierde emissie plaatsvinden.

<sup>14</sup> bron: Planbureau voor de Leefomgeving (geraadpleegd op 7 december 2021).

De reeds in portefeuille zijnde Objecten en de nog te verwerven Objecten worden in dit hoofdstuk beschreven. Onderstaand is een uitgebreid schematisch overzicht van de Objecten waarin per Object gegevens opgenomen zijn van de technische aard van het Object en de financiële kenmerken van het Object. Vervolgens volgt een korte tekstuele omschrijving van de verschillende Objecten.

| Object                 | Aantal     | Bouwjaar (ca.) | Type                                   | Parkeren                                | Energie-label | EPC  | Gasloos | Gem. oppervlakte m2 GBO | Gem. huurprijs | Gem. huurprijs per m2 | Jaarlijkse huuropbrengst (in € excl. BTW) |
|------------------------|------------|----------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|---------------|------|---------|-------------------------|----------------|-----------------------|-------------------------------------------|
| Alphen a/d Rijn        | 25         | 2019           | Appartement                            | Wijkvoorziening                         | A             | 0,40 | Nee     | 56                      | 853            | 15,2                  | 255.951                                   |
| Beek en Donk           | 31         | 2019           | Woning                                 | Wijkvoorziening                         | A             | 0,26 | Nee     | 109                     | 994            | 9,1                   | 369.882                                   |
| Bergen op Zoom         | 14         | 2020           | Woning                                 | Wijkvoorziening                         | A             | 0,26 | Ja      | 100                     | 1.028          | 10,3                  | 172.632                                   |
| Bodegraven             | 12         | 2020           | Woning                                 | Wijkvoorziening                         | A             | 0,26 | Ja      | 119                     | 1.233          | 10,4                  | 177.498                                   |
| Den Bosch              | 16         | 2010           | Appartement (4) en woning (12)         | Parkeergarage eigen plek                | A             | 0,80 | Nee     | 167                     | 1.359          | 8,1                   | 260.864                                   |
| Den Haag               | 30         | 2015           | Appartement                            | Wijkvoorziening                         | A             | 0,40 | Nee     | 50                      | 727            | 14,5                  | 261.580                                   |
| Goes                   | 17         | 2019           | Woning                                 | Wijkvoorziening                         | A             | 0,26 | Nee     | 120                     | 1.131          | 9,4                   | 230.634                                   |
| Helmond                | 13         | 2018           | Woning                                 | Eigen parkeerplaats                     | A             | 0,40 | Nee     | 104                     | 1.095          | 10,5                  | 170.859                                   |
| Leiden                 | 25         | 2018           | Woning (22) en appartement (3)         | Wijkvoorziening e/o eigen parkeerplaats | A             | 0,40 | Nee     | 126                     | 1.571          | 12,5                  | 471.180                                   |
| Nijmegen I             | 13         | 2020           | Woning                                 | Wijkvoorziening                         | A             | 0,26 | Ja      | 103                     | 1.020          | 9,9                   | 159.180                                   |
| Nijmegen II            | 42         | 2021           | Woning                                 | Wijkvoorziening                         | A             | 0,26 | Ja      | 115                     | 1.213          | 10,5                  | 611.400                                   |
| Noordwijkerhout        | 17         | 2022           | Appartement                            | Wijkvoorziening                         | A             | -    | Ja      | 85                      | 1.377          | 16,2                  | 281.000                                   |
| Purmerend              | 14         | 2010           | Woning                                 | Wijkvoorziening                         | B             | 0,80 | Nee     | 145                     | 1.223          | 8,4                   | 205.382                                   |
| Rotterdam I            | 28         | 2020           | Woning                                 | Eigen parkeerplaats                     | A             | 0,26 | Ja      | 138                     | 1.326          | 9,6                   | 445.500                                   |
| Rotterdam II           | 50         | 2023           | Appartement (50) en commerciële ruimte | Parkeergarage                           | A             | -    | Ja      | 71                      | 1.407          | 19,8                  | 844.185                                   |
| Teteringen             | 11         | 2021           | Woning                                 | Wijkvoorziening                         | A             | 0,26 | Ja      | 115                     | 1.128          | 9,8                   | 148.860                                   |
| Uden                   | 15         | 2020           | Woning                                 | Wijkvoorziening                         | A             | 0,26 | Ja      | 130                     | 1.157          | 8,9                   | 208.331                                   |
| Zaltbommel I           | 37         | 2012           | Appartement                            | Wijkvoorziening                         | A             | 0,89 | Nee     | 80                      | 896            | 11,2                  | 398.041                                   |
| Zaltbommel II          | 14         | 2019           | Woning                                 | Wijkvoorziening                         | A             | 0,00 | Ja      | 119                     | 1.158          | 9,7                   | 194.583                                   |
| <b>Totaal Objecten</b> | <b>424</b> |                |                                        |                                         |               |      |         | <b>108</b>              | <b>21.289</b>  |                       | <b>5.867.542</b>                          |

Tabel Object en huuroverzicht (Bedragen in EUR)

#### 7.4.1 Object Alphen aan den Rijn

##### Omschrijving

Object Alphen aan den Rijn bestaat uit 25 appartementen gelegen aan de Lupinesingel te Alphen aan den Rijn. De appartementen zijn opgeleverd in het tweede kwartaal van 2019. De woningen worden ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en wand- en vloerafwerking. Daarnaast beschikken de woningen over een separate berging in het appartementencomplex. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 56m<sup>2</sup>. De woningen hebben een EPC-waarde van 0,4 en hebben een gasaansluiting.

Voorafgaand aan de koop is er een technische keuring van de woningen uitgevoerd. De uitkomst van deze inspectie was positief, waarbij de oplevergebreken zijn afgehandeld door de aannemer.

##### Locatie en lokale woningmarkt

De appartementen zijn gelegen in een wijk met voornamelijk hoogbouw en veel voorzieningen.

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft op dit moment circa 113.000 inwoners. In de gemeente Alphen aan den Rijn zijn er 49.000 woningen. 37% van het totaal aantal woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Alphen aan den Rijn betreft EUR 270.000<sup>15</sup>.

#### 7.4.2 Object Beek en Donk

##### Omschrijving

Object Beek en Donk bestaat uit 31 grondgebonden woningen gelegen in de nieuwbouwwijk De Hoge Regt te Beek en Donk. De woningen zijn opgeleverd in januari 2020. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. Als meerwerk is de woning voorzien van een veluxraam op de zolder. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 109m<sup>2</sup>.

Voorafgaand aan de koop is er een technische keuring van de woningen uitgevoerd. De uitkomst van deze inspectie was positief, waarbij de oplevergebreken zijn c.q. worden afgehandeld door de aannemer.

##### Locatie en lokale woningmarkt

Beek en Donk heeft op dit moment circa 10.750 inwoners en is onderdeel van de gemeente Laarbeek, met in totaal 22.800 inwoners. In de gemeente Laarbeek zijn er 9.800 woningen. 30% van het totaal aantal woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Laarbeek betreft EUR 290.000.

#### 7.4.3 Object Bergen op Zoom

##### Omschrijving

Object Bergen op Zoom bestaat uit 14 grondgebonden woningen gelegen aan de rand van de nieuwbouwwijk 'De Markiezaten'. De woningen zijn opgeleverd in april 2020. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 100m<sup>2</sup>. De woningen zijn voorzien van een luchtwarmtepomp waardoor de woning gasloos zijn.

De woningen worden ontwikkeld door Heijmans Vastgoed B.V. Voorafgaand aan de oplevering is een technische keuring van de woningen uitgevoerd. Eventuele oplevergebreken zijn afgehandeld door de aannemer.

<sup>15</sup> Bron: CBS.nl (geraadpleegd op 1 november 2021). Peildatum 1 januari 2021

## Locatie en lokale woningmarkt

De directe omgeving van deze woningen is al volledig bebouwd en bewoond, wat voor de bewoners van deze nieuwe woningen een voordeel is. Daarnaast zijn er ook voldoende wijkvoorzieningen, zoals een supermarkt en sportvelden, in de nabijheid aanwezig. De gemeente Bergen op Zoom heeft op dit moment circa 113.000 inwoners. In de gemeente Bergen op Zoom zijn er 31.000 woningen. 41% van het totaal aantal woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Bergen op Zoom betreft EUR 230.000.

### 7.4.4 Object Bodegraven

#### Omschrijving

Object Bodegraven bestaat uit 12 grondgebonden woningen gelegen in de kleine nieuwbouwwijk Hart van Bodegraven bestaande uit in totaal 55 woningen. De woningen zijn opgeleverd in april 2020. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 119m<sup>2</sup>. De woningen zijn voorzien van een luchtwarmtepomp waardoor de woningen gasloos zijn.

De woningen worden zijn ontwikkeld door Heijmans Vastgoed B.V. Voorafgaand aan de oplevering is een technische keuring van de woningen uitgevoerd. Eventuele oplevergebreken zijn afgehandeld door de aannemer.

## Locatie en lokale woningmarkt

Alle 55 woningen zijn tegelijkertijd gebouwd. Hierdoor is in één keer een woonomgeving gerealiseerd. Daarnaast is deze nieuwe locatie gelegen nabij bestaande woningbouw, voorzieningen en openbaar vervoer zoals het NS-station.

Bodegraven heeft op dit moment circa 19.000 inwoners en is onderdeel van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, met in totaal 35.000 inwoners. In de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zijn er 14.500 woningen. 28% van het totaal aantal woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde

WOZ-waarde van een woning in Bodegraven-Reeuwijk betreft EUR 340.000.

### 7.4.5 Object Den Bosch

#### Omschrijving

Object Den Bosch omvat 16 woningen behorend tot het wooncomplex “Kasteel Beeckendael” gelegen in de nieuwbouwwijk Haverleij te Den Bosch. Voor dit Object is besloten het uit te ponden, zoals beschreven in paragraaf 7.3.1. Het wooncomplex is opgeleverd in 2010 en bestaat in totaal uit 62 eengezinswoningen, 16 appartementen en 2 penthouses. Het Fonds heeft 15 eengezinswoningen gekocht en 5 appartementen, waarvan reeds 3 eengezinswoningen en 1 appartement zijn verkocht. Alle woningen zijn voorzien van minimaal 2 eigen parkeerplaatsen. De 16 woningen zijn voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en beschikken over vloer- en wandafwerking.

Voorafgaand aan de koop is er een technische keuring uitgevoerd van de woningen. Hieruit blijkt dat de woningen in goede staat van onderhoud verkeren. In het najaar van 2017 is het buitenschilderwerk van de woningen uitgevoerd. Het verdere groot onderhoud verloopt via de Vereniging van Eigenaren waar de woningen, samen met de overige woningen in het “kasteel”, onderdeel van uitmaken. Deze vereniging heeft een gezonde financiële positie.

## Locatie en lokale woningmarkt

“Kasteel Beeckendael” maakt onderdeel uit van een nieuwbouwproject bestaande uit negen wooncomplexen, “kastelen”, gelegen op een gebied met een omvang van 225 hectare aan de rand van de gemeente Den Bosch.

De gemeente ‘s-Hertogenbosch heeft op dit moment circa 115.000 inwoners. In de gemeente ‘s-Hertogenbosch zijn er 73.500 woningen. 47% van het totaal aantal woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in ‘s-Hertogenbosch betreft EUR 290.000.

#### 7.4.6 Object Den Haag

##### Omschrijving

Object Den Haag betreft een appartementencomplex bestaande uit 30 woningen gelegen aan de Ambachtsgaarde in de volkswijk Bouwlust en Vrederust. De woningen zijn te onderscheiden in twee typen, de 2-kamervariant van 43 m<sup>2</sup> en de 3-kamervariant van 60 m<sup>2</sup>. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van een keuken met fornuis, badkamer en wand- en vloerafwerking. De woningen zijn in 2015 opgeleverd. De woningen geven invulling aan de grote vraag naar betaalbare doch kwalitatieve huisvesting in een grote stad als Den Haag.

In tegenstelling tot alle andere Objecten in de portefeuille van het Fonds zijn deze woningen gelegen op erfpacht en dient er jaarlijks erfpachtcanon te worden voldaan, hetgeen gebruikelijk is in Den Haag. De grond van Object Den Haag is in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven op 20 december 2013. De grondwaarde is door de gemeente Den Haag vastgesteld op EUR 319.000, waarvan EUR 300.000 is toe te rekenen aan de 30 woningen. De canon wordt iedere 5 jaar door de gemeente opnieuw vastgesteld op basis van de bepalingen die daartoe gelden<sup>16</sup>. Bij de uitgifte bedroeg het canonpercentage 3,3%. Thans bedraagt het canonpercentage 1,6% en bedragen de beheerkosten EUR 13,25 per halfjaar, wat neerkomt op een totale jaarlijkse last van circa EUR 4.825. Het canonpercentage kan voor het eerst op 1 januari 2024 worden gewijzigd. De grondwaarde kan slechts worden gewijzigd als het gebruik van de grond in haar aard wijzigt.

Het canonpercentage wordt jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld en gepubliceerd door de Gemeente Den Haag. Het percentage is afhankelijk van de 10-jaars financieringsrente van de Bank Nederlandse Gemeenten en de 5-jaars financieringsrente van andere Nederlandse banken.

Een eventuele stijging van de rente is reeds uitgewerkt in paragraaf 2.1.1. van het Prospectus, maar zal gezien de hoogte van de grondwaarde in dit geval geen noemenswaardig effect op het rendement hebben.

Van de 30 woningen zijn er 15 in de sociale huursector - op basis van een puntentelling - verhuurd<sup>17</sup>. Dit betekent dat de maximale huurprijs bij nieuwe verhuur EUR 763,47 bedraagt (prijspeil 1 januari 2022).

##### Locatie en lokale woningmarkt

Het appartementencomplex bevindt zich naast het wijkwinkelcentrum Ambachtsgaarde met o.a. een Albert Heijn-supermarkt en Action, en dichtbij uitvalswegen naar het centrum en de rijksweg. In de buurt van het complex kan gratis worden geparkeerd.

De gemeente Den Haag heeft op dit moment circa 550.000 inwoners, waarvan er circa 29.000 in de wijk Vrederust wonen. In de wijk Vrederust zijn er 12.800 woningen. 74% van het totaal aantal woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in 's-Hertogenbosch betreft EUR 172.000.

#### 7.4.7 Object Goes

##### Omschrijving

Object Goes bestaat uit 17 grondgebonden woningen gelegen aan de Ketelkade en Houtkade te Goes. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur en zijn voorzien van compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle woningen over een eigen tuin met berging. De woningen zijn derhalve relatief eenvoudig te betrekken door een huurder. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 120m<sup>2</sup>.

<sup>16</sup> Algemene bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986, herziening 1993/2008 (beschikbaar in Mijn Duinweide)

<sup>17</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurprijs-en-puntentelling/vraag-en-antwoord/maximale-huurprijs-zelfstandige-woning> (geraadpleegd op 7 december 2021)

Voorafgaand aan de koop is er een technische keuring van de woningen uitgevoerd. De uitkomst van deze inspectie was positief, waarbij de oplevergebreken zijn afgehandeld door de aannemer.

#### Locatie en lokale woningmarkt

In de nabijheid van deze eengezinswoningen wordt veel nieuwbouw gerealiseerd, omdat de woningen liggen in de nieuwbouwwijk “Goese Diep”.

De gemeente Goes heeft op dit moment circa 38.500 inwoners. In de gemeente Goes zijn 18.500 woningen. 39% van het totaal aantal woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Goes betreft EUR 220.000.

#### 7.4.8 Object Helmond

##### Omschrijving

Object Helmond bestaat uit 13 grondgebonden woningen gelegen aan de Schoolstraat te Helmond. De woningen zijn opgeleverd in april 2018. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en beschikken over wandafwerking. De huizen zijn derhalve relatief eenvoudig te betrekken door een huurder. De 13 woningen bestaan uit twee hoekwoningen van 110 m<sup>2</sup> en 11 tussenwoningen van 102 m<sup>2</sup>.

#### Locatie en lokale woningmarkt

In de nabijheid van deze eengezinswoningen wordt veel nieuwbouw gerealiseerd. Voornamelijk woningen gelijk aan de door het Fonds gekochte woningen. De gemeente Helmond heeft op dit moment circa 92.500 inwoners. In de gemeente Helmond zijn er 41.000 woningen. 46% van het totaal aantal woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Helmond betreft EUR 230.000.

#### 7.4.9 Object Leiden

##### Omschrijving

Object Leiden bestaat uit 25 woningen, welke onderdeel uitmaken van de herontwikkeling van het Kooiplein te Leiden (“Het Plein van Leiden”).

De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en beschikken over vloer- en wandafwerking. De huizen zijn dus direct te betrekken door een huurder. De woningen verkeren in nieuwstaat en zullen de komende jaren derhalve weinig onderhoud behoeven. De woningen zijn voorzien van vloerverwarming op alle etages en van zonnepanelen.

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

#### Locatie en lokale woningmarkt

De woningen zijn net buiten het stadscentrum van Leiden gelegen. De gemeente Leiden heeft op dit moment circa 124.000 inwoners. In de gemeente Leiden zijn er 60.500 woningen. 57% van het totaal aantal woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Leiden betreft EUR 290.000.

#### 7.4.10 Object Nijmegen I

##### Omschrijving

Object Nijmegen I bestaat uit 13 grondgebonden woningen gelegen in de nieuwbouwwijk Zuiderveld gelegen in Nijmegen-Noord. De woningen zijn opgeleverd in december 2020. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van een compleet ingerichte keuken en badkamer. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De woningen met een beukmaat van 4,8 meter hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 103m<sup>2</sup>. De woningen hebben een EPC van 0,26 en zijn gasloos.

Voorafgaand aan de levering is er een technische keuring van de woningen uitgevoerd. Eventuele oplevergebreken zijn afgehandeld door de aannemer. Toekomstige gebreken worden afhankelijk van het type gebrek binnen de garantietermijnen van de aannemer kosteloos verholpen.

## Locatie en lokale woningmarkt

De gemeente Nijmegen heeft op dit moment circa 177.000 inwoners. In de gemeente Nijmegen zijn er 85.500 woningen. 57% van het totaal aantal woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Nijmegen betreft EUR 252.000.

### 7.4.11 Object Nijmegen II

#### Omschrijving

Object Nijmegen II bestaat uit 42 grondgebonden woningen gelegen aan Van Schuylenburgweg te Nijmegen. Deze woningen maken onderdeel uit van het nieuwbouwproject 'Hof van Nijmegen' in de wijk Dukenburg. Het project behelst in totaal 150 woningen. De woningen zijn opgeleverd in Q1 2022. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van een compleet ingerichte keuken en badkamer. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De huizen zijn relatief eenvoudig te betrekken door een huurder. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 115m<sup>2</sup>. De woningen met een beukmaat van 5,7 meter hebben een EPC van 0,26 en zijn gasloos. Van de 42 woningen zijn er 12 hoekwoningen en 30 rijwoningen.

Voorafgaand aan de levering is een technische keuring van de woningen uitgevoerd. Eventuele oplevergebreken zijn afgehandeld door de aannemer. Toekomstige gebreken worden afhankelijk van het type gebrek binnen de garantietermijnen van de aannemer kosteloos verholpen.

### 7.4.12 Object Noordwijkerhout

#### Omschrijving

Object Noordwijkerhout betreft een in aanbouw zijnde appartementencomplex met 17 appartementen verdeeld over 4 bouwlagen. De ruime appartementen hebben 2 of 3 slaapkamers en een gemiddelde oppervlakte van 85m<sup>2</sup>. Het Object wordt gerealiseerd op 'het Landgoed in den Houte' op het voormalig Sint Bavo terrein en is gelegen aan de rand van het centrum van Noordwijkerhout, in de nabijheid van diverse voorzieningen. Parkeren is

gesitueerd op maaiveldniveau en gelegen op eigen grond behorende bij het gebouw.

Het Object wordt verwarmd via een bodemwarmte systeem hetgeen overeenkomt met een stadswarmte-systeem, waarbij het systeem wordt geëxploiteerd door een externe partij. Deze partij onderhoudt het systeem en levert de warmte direct aan de huurders, waarbij de verwarmingskosten zijn gereguleerd middels de Warmtewet. De woningen worden voorzien van een compleet ingerichte keuken en badkamer.

De woningen worden naar verwachting opgeleverd in het eerste kwartaal van 2023. Voorafgaand aan de oplevering wordt er een technische keuring van de woningen uitgevoerd. Eventuele oplevergebreken worden afgehandeld door de aannemer.

## Locatie en lokale woningmarkt

Noordwijkerhout heeft op dit moment circa 17.000 inwoners en is onderdeel van de gemeente Noordwijk. De ontwikkeling is tegen het centrum van Noordwijkerhout gelegen, in de nabijheid van diverse voorzieningen. Het landgoed is ruim opgezet. Op het landgoed worden in verschillende fasen circa 700 breed gedifferentieerde woningen en appartementen gerealiseerd. Naast de centrale ligging van Noordwijkerhout nabij diverse grote steden, is de locatie gewild door de nabijheid van de zee en de rustige omgeving. De gemeente Noordwijk heeft op dit moment circa 44.000 inwoners. In de gemeente Noordwijk zijn er 20.500 woningen. 35% van het totaal aantal woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Noordwijk betreft EUR 362.000.

### 7.4.13 Object Purmerend

#### Omschrijving

Object Purmerend bestaat uit 14 grondgebonden woningen gelegen in de relatief jonge wijk 'Het Plateel' nabij het centrum van Purmerend. Deze woningen zijn opgeleverd in 2010. De woningen zijn oorspronkelijk ten behoeve van een lokale woningbouwcorporatie gebouwd en verhuurd. Hierdoor lag de kwaliteit van de woning onder het door het Fonds gewenste niveau. De afgelopen jaren er bij iedere mutatie een kwaliteitsslag gemaakt door de woningen te verbeteren. Twaalf woningen beschikken over een eigen tuin met berging en 2 woningen beschikken over een terras op de verdieping. De woningen zijn relatief groot met een woonoppervlakte van ca. 127 tot 178 m<sup>2</sup> en daarmee geschikt voor gezinnen.

Het Fonds zal het door verkoper gehanteerde meerjarenonderhoudsplan continueren.

#### Locatie en lokale woningmarkt

Purmerend heeft zich de afgelopen jaren positief ontwikkeld als woongebied, mede als gevolg van grote krapte in het nabij gelegen Amsterdam. De woningen zijn goed gelegen ten opzichte van het centrum. De gemeente Purmerend heeft op dit moment circa 81.500 inwoners. In de gemeente Purmerend zijn 37.000 woningen. 40% van het totaal aantal woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Purmerend betreft EUR 260.000.

### 7.4.14 Object Rotterdam I

#### Omschrijving

Object Rotterdam I bestaat uit 28 grondgebonden woningen gelegen in het Rotterdamse stadsdeel Hoogvliet in de nieuwbouwwijk 'Parkbuurt 010'. Iedere woning heeft een eigen parkeerplaats op een gezamenlijke binnenplaats. De woningen zijn tussen april en mei 2021 opgeleverd.

Er zijn vier typen woningen aangekocht; een tussenwoning van 132m<sup>2</sup>, een hoekwoning van 132m<sup>2</sup>, een hoekwoning met volwaardige 2<sup>e</sup> verdieping van 154m<sup>2</sup> en een twee-onder-één-kap woning van 154m<sup>2</sup>. De woningen zijn ten

behoefte van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De woningen zijn gasloos.

De woningen zijn in opdracht van Duinweide Ontwikkelingen III B.V. ontwikkeld door Heijmans Vastgoed B.V. Voorafgaand aan de oplevering is een technische keuring van de woningen uitgevoerd. Eventuele oplevergebreken zijn afgehandeld door de aannemer.

#### Locatie en lokale woningmarkt

De directe omgeving van deze woningen is volledig bebouwd en bewoond. Het Rotterdamse stadsdeel Hoogvliet telt op dit moment ca. 34.000 inwoners. Deze regio kent een groeiend aantal inwoners. Het gemiddelde huishoudinkomen in Rotterdam bedraagt EUR 22.600. Dit is lager dan het gemiddelde huishoudinkomen in Nederland. De gemeente Rotterdam heeft op dit moment circa 652.000 inwoners. In de gemeente Rotterdam zijn er 319.500 woningen. 64% van het totaal aantal woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Rotterdam betreft EUR 220.000.

### 7.4.15 Object Rotterdam II

#### Omschrijving

Object Rotterdam II betreft een vrijstaand complex, bestaande uit 50 appartementen, een commerciële ruimte op de begane grond en een ondergrondse parkeergarage met 47 parkeerplaatsen. Het Object is onderdeel van de gebiedsontwikkeling 'Nieuw-Kralingen', gelegen nabij de Kralingse Plas, binnen de ring van Rotterdam. De oplevering van het Object staat gepland voor het vierde kwartaal van 2023 en is onderdeel van de eerste fase, gelegen aan het water. Het Object zal gasloos zijn en zal middels een WKO-installatie worden verwarmd.

De appartementen zijn te onderscheiden in 2 typen: 40 appartementen met een gemiddelde oppervlakte 67m<sup>2</sup> dienen voor een periode van 15 jaar in het middenhuur segment verhuurd te worden, met een jaarlijkse indexatie van CPI + 1,25 %. De overige 10 appartementen, met een gemiddelde oppervlakte van 86m<sup>2</sup> kunnen in de vrije sector verhuurd worden. Alle woningen zijn voorzien van een buitenruimte, en worden voorzien van een compleet ingerichte keuken en badkamer. Het Object wordt op een hoogwaardig niveau afgewerkt, en is gelegen op een goede locatie. De commerciële ruimte heeft een oppervlakte van circa 370m<sup>2</sup> en leent zich voor een horecazaak. Tevens is er ruimte voor een terras ten behoeve van de commerciële ruimte. Eventueel meerwerk ten behoeve van de optimalisatie van de parkeergarage zal ten koste van het Fonds komen.

De woningen worden in opdracht van Duinweide Ontwikkelingen IV ontwikkeld door Ontwikkelcombinatie Nieuw-Kralingen B.V. Eventueel meerwerk zal ten laste komen van het Fonds. Het Fonds heeft een koopovereenkomst gesloten met Duinweide Ontwikkelingen IV ten behoeve van de afname van het Object. Het Fonds houdt een/derde van de aandelen in het kapitaal van Duinweide Ontwikkelingen IV, bestaande uit 1 winstrechtloos aandeel. Het betreft derhalve geen economisch belang. Het Fonds zal haar belang in Duinweide Ontwikkelingen IV na oplevering van Object Rotterdam II overdragen, waarna Duinweide Ontwikkelingen IV zal worden geliquideerd.

De Aankoopprijs van het Object ligt boven de getaxeerde waarde. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de bouwrente over de termijnbetalingen die Duinweide Ontwikkelingen IV dient te voldoen aan Ontwikkelcombinatie Nieuw-Kralingen B.V. De termijnbetalingen over een bouwperiode van circa 1,5 jaar leiden tot een rentelast van EUR 1.400.000. Door de verhuurrestrictie kan de huurpotentie van het Object (nog) niet volledig benut worden. Echter, er is door de middeldure huur een zeer laag verhuurrisico, wat zich onder andere vertaalt in de lage BAR. Tijdens de exploitatieperiode van 10 jaar zal de

verhuurrestrictie afnemen, wat zich zal vertalen in een hogere waarde.

Voorafgaand aan de levering wordt er een technische keuring van de woningen uitgevoerd. Eventuele oplevergebreken zullen worden afgehandeld door de aannemer. Toekomstige gebreken worden afhankelijk van het type gebrek binnen de garantietermijnen van de aannemer kosteloos verholpen.

### Locatie en lokale woningmarkt

Het Object is gelegen in de nieuwbouwwijk Nieuw-Kralingen, waar een groene en hoogwaardige woonwijk wordt gerealiseerd met voornamelijk eengezinswoningen. De aankomende jaren zal de wijk groeien tot circa 800 woningen, waarbij de nadruk ligt op koopwoningen in het hogere segment.

Er is in de regio Rotterdam een hoge vraag naar middenhuur appartementen. De gemeente Rotterdam telt op dit moment circa 650.000 inwoners, en dit zal in de aankomende 15 jaar naar verwachting groeien met 55.000 personen<sup>18</sup>. In de gemeente Rotterdam zijn er 319.500 woningen. 64% van het totaal aantal woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Rotterdam betreft EUR 220.000.

### 7.4.16 Object Teteringen

#### Omschrijving

Object Teteringen bestaat uit 11 grondgebonden woningen gelegen in de nieuwbouwwijk "De Bouverijen" gelegen in Teteringen, wat direct grenst aan Breda. De woningen zijn in april 2021 opgeleverd. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van een compleet ingerichte keuken en badkamer. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. Vijf woningen hebben een beukmaat van 5,4 meter en zes woningen hebben een beukmaat van 5,1 meter. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 115 m<sup>2</sup>. De woningen hebben een EPC van 0,26 en zijn gasloos. De woningen vallen in het middenhuursegment.

<sup>18</sup> Bron: Economische verkenning Rotterdam 2019 (evro10.nl), geraadpleegd op 2 november 2021

Voorafgaand aan de oplevering is een technische keuring van de woningen uitgevoerd. Eventuele oplevergebreken zijn afgehandeld door de aannemer. Toekomstige gebreken worden afhankelijk van het type gebrek binnen de garantietermijnen van de aannemer kosteloos verholpen.

#### Locatie en lokale woningmarkt

In de nabijheid van deze eengezinswoningen wordt nog andere nieuwbouw gerealiseerd. Dit zijn zowel hoogwaardige twee-onder-één kappers als sociale huurwoningen. Het grootste gedeelte van de nieuwbouwwijk is al gerealiseerd en bewoonbaar. Doordat dit deel van Teteringen direct grenst aan Breda, is het een gewilde buurt voor personen die een ruime eengezinswoning wensen maar toch nabij Breda met al haar voorzieningen en werkgelegenheid willen wonen.

Teteringen heeft op dit moment circa 8.500 inwoners en is onderdeel van de gemeente Breda, met in totaal 184.000 inwoners. In de gemeente Breda zijn er 85.000 woningen. 44% van het totaal aantal woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Breda betreft EUR 290.000.

#### 7.4.17 Object Uden

##### Omschrijving

Object Uden bestaat uit 15 grondgebonden woningen gelegen in de nieuwbouwwijk Het Land van Dico in het centrum van Uden. De woningen zijn opgeleverd in maart 2020. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 130m<sup>2</sup>. De woningen zijn voorzien van een luchtwarmtepomp waardoor de woning gasloos zijn.

De woningen zijn in opdracht van Duinweide Ontwikkelingen III B.V. ontwikkeld door Heijmans Vastgoed B.V. Voorafgaand aan de oplevering is er een technische keuring van de woningen uitgevoerd. Eventuele oplevergebreken zijn afgehandeld door de aannemer.

#### Locatie en lokale woningmarkt

Het Land van Dico is een nieuwe woonwijk te Uden. Deze wijk is volledig ontworpen en gebouwd door Heijmans. De wijk is gunstig gelegen ten opzichte van het centrum.

De gemeente Uden heeft op dit moment circa 42.000 inwoners. In de gemeente Uden zijn 19.000 woningen. 38% van het totaal aantal woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Uden betreft EUR 280.000.

#### 7.4.18 Object Zaltbommel I

##### Omschrijving

Object Zaltbommel I bestaat uit 37 appartementen behorend tot het woon-winkelcomplex “De Portage” gelegen in de nieuwbouwwijk De Waluwe te Zaltbommel. De woningen zijn opgeleverd in 2012. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en beschikken over vloer- en wandafwerking.

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

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

#### Locatie en lokale woningmarkt

In de nabijheid van de appartementen wordt veel nieuwbouw gerealiseerd. De bewoners van deze wijk zijn voornamelijk gezinnen met (jonge) kinderen met bovengemiddelde gezinsinkomens.

De gemeente Zaltbommel heeft op dit moment circa 29.500 inwoners. In de gemeente Zaltbommel zijn 12.000 woningen. 33% van het totaal aantal woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Zaltbommel betreft EUR 270.000.

#### 7.4.19 Object Zaltbommel II

##### Omschrijving

Object Zaltbommel II bestaat uit 14 grondgebonden woningen gelegen in de nieuwbouwwijk De Waluwe te Zaltbommel. Aan de rand van deze woonwijk heeft het Fonds reeds Object Zaltbommel I in bezit. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur en zijn voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en wand- en vloerafwerking. Daarnaast beschikken alle woningen over een eigen tuin met berging. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 135m<sup>2</sup>. De woningen zijn energieneutraal en gasloos.

Voorafgaand aan de koop is er een technische keuring van de woningen uitgevoerd. De uitkomst van deze inspectie was positief, waarbij de oplevergebreken zijn afgehandeld door de aannemer.

#### 7.4.20 Ontwikkelingen in eigen beheer

Object Leiden, Object Zaltbommel II, Object Goes, Object Bodegraven, Object Bergen op Zoom, Object Uden, Object Rotterdam I en Object Teteringen zijn in eerste instantie aangekocht door Duinweide Ontwikkelingen III. Object Rotterdam II is in eerste instantie aangekocht door Duinweide Ontwikkelingen IV. Deze aan de Beheerder gelieerde ondernemingen hebben voorts voor deze objecten een koop-aanneemovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar. Bij Object Zaltbommel II betrof dit VolkerWessels en bij de overige voornoemde objecten betrof dit Heijmans Vastgoed B.V. Tijdens de bouw- en verhuurfase zijn de woningen vanuit een risicoperspectief gerealiseerd binnen Duinweide Ontwikkelingen III respectievelijk Duinweide Ontwikkelingen IV. Na de bouwkundige oplevering door de betreffende ontwikkelaar en volledige verhuur zijn respectievelijk worden de woningen geleverd aan het Fonds. De Aankoopprijs is gebaseerd de koop-aanneemsom, de financieringslasten, begeleidingskosten en een risico-opslag. De begeleidingskosten betreffen (i) de kosten voor de juridisch adviseur voor de controle van de koop-aanneemovereenkomst, (ii) de kosten voor de verhuurmakelaar en (iii) de kosten voor de bouwkundige controle gedurende het bouwproject.

De risico-opslag bedraagt 1,5% van de koop-aanneemsom (exclusief grondkosten, inclusief Btw) en dient ter dekking van het risico dat Duinweide Ontwikkelingen III respectievelijk Duinweide Ontwikkelingen IV loopt gedurende de bouwfase. Dit betreft bijvoorbeeld het risico dat het bouwproject een langere doorlooptijd heeft dan geschat en Duinweide Ontwikkelingen III respectievelijk Duinweide Ontwikkelingen IV hierdoor met hogere rentekosten geconfronteerd wordt, die niet in de Aankoopprijs begroot waren. Omdat Duinweide Ontwikkelingen III, Duinweide Ontwikkelingen IV en het Fonds geen ontwikkelaar zijn, is er geen sprake van een ontwikkelwinst of ontwikkelverlies.

#### 7.4.21 Aankoopprijs en taxaties

Het Fonds heeft Savills Consultancy B.V. ("Savills") verzocht de Objecten te taxeren en met betrekking tot deze taxaties taxatierapporten op te stellen. Alle taxatierapporten van de Objecten maken door middel van verwijzing onderdeel uit van dit Prospectus en zijn als download beschikbaar op de Website. Savills heeft ingestemd met opname van de taxatierapporten in de huidige vorm in het Prospectus, waarin hun verslagen zijn opgenomen.

Savills is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, die is opgericht op 2 april 1991 en het volgende adres heeft: Claude Debussylaan 48, 1082 MD Amsterdam. Savills is ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 33220695 en heeft het volgende LEI nummer: 984500F670CD4976N630. Savills staat niet onder toezicht, maar zij bewaakt de kwaliteit, objectiviteit en onafhankelijkheid van haar taxateurs door de bij haar organisatie geïmplementeerde regelgeving van het Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT). De taxaties worden uitgevoerd conform de taxatiestandaarden van de NRVT, International Valuation Standards (IVS) en RICS (The Red Book).

In onderstaand overzicht zijn de datum van aankoop, de aankooprijzen en de taxatiewaarden van de Objecten weergegeven. Daarnaast wordt de huurmarktwaarde per Object in onderstaand overzicht vermeld.

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

| Object                 | Verkoper                            | Aankoop-<br>datum | Aankoopprijs<br>(excl. k.k.) | Taxatie-<br>waarde | Markt-<br>huurwaarde | Taxateur | Taxatie-<br>datum | Rapportage-<br>datum |
|------------------------|-------------------------------------|-------------------|------------------------------|--------------------|----------------------|----------|-------------------|----------------------|
| Den Bosch              | Haverleij B.V.                      | 22-12-2017        | 6.200.000                    | 6.220.000          | 319.200              | Savills  | 17-5-2021         | 8-7-2021             |
| Zaltbommel I           | Exploitiemaatschappij Extensie B.V. | 29-3-2018         | 6.325.000                    | 8.250.000          | 401.940              | Savills  | 1-11-2021         | 8-11-2021            |
| Leiden                 | Duinweide Ontwikkelingen II B.V.    | 30-5-2018         | 7.381.500                    | 10.560.000         | 485.000              | Savills  | 17-5-2021         | 8-7-2021             |
| Helmond                | Macasu B.V.                         | 30-5-2018         | 2.865.000                    | 3.345.000          | 170.100              | Savills  | 30-4-2021         | 30-4-2021            |
| Zaltbommel II          | Duinweide Ontwikkelingen III B.V.   | 1-8-2019          | 3.735.000                    | 3.890.000          | 189.600              | Savills  | 17-5-2021         | 8-7-2021             |
| Goes                   | Duinweide Ontwikkelingen III B.V.   | 3-6-2019          | 4.235.000                    | 4.585.000          | 230.848              | Savills  | 17-5-2021         | 21-5-2021            |
| Alphen a/d Rijn        | Zenzo Lupine B.V.                   | 29-5-2019         | 4.410.850                    | 5.020.000          | 260.460              | Savills  | 17-5-2021         | 8-7-2021             |
| Beek en Donk           | BPD Ontwikkeling B.V.               | 30-1-2020         | 6.850.731                    | 8.320.000          | 378.000              | Savills  | 10-6-2021         | 10-6-2021            |
| Bodegraven             | Duinweide Ontwikkelingen III B.V.   | 1-4-2020          | 3.745.000                    | 3.990.000          | 168.840              | Savills  | 17-5-2021         | 8-7-2021             |
| Bergen op Zoom         | Duinweide Ontwikkelingen III B.V.   | 1-4-2020          | 3.510.000                    | 3.490.000          | 169.800              | Savills  | 17-5-2021         | 8-7-2021             |
| Uden                   | Duinweide Ontwikkelingen III B.V.   | 1-4-2020          | 4.575.000                    | 4.960.000          | 211.307              | Savills  | 17-5-2021         | 8-7-2021             |
| Rotterdam I            | Duinweide Ontwikkelingen III B.V.   | 1-6-2021          | 10.230.000                   | 11.090.000         | 451.080              | Savills  | 23-6-2021         | 29-12-2021           |
| Nijmegen I             | KlokGroep Wonen B.V.                | 15-12-2020        | 4.123.461                    | 4.030.000          | 165.000              | Savills  | 17-5-2021         | 8-7-2021             |
| Den Haag               | Haaghoeve Woningen FGR              | 7-10-2020         | 4.330.000                    | 4.360.000          | 232.560              | Savills  | 17-5-2021         | 8-7-2021             |
| Purmerend              | Haaghoeve Woningen FGR              | 7-10-2020         | 4.450.000                    | 4.585.000          | 218.820              | Savills  | 17-5-2021         | 8-7-2021             |
| Teteringen             | Duinweide Ontwikkelingen III B.V.   | 30-4-2021         | 3.585.000                    | 3.530.000          | 145.200              | Savills  | 17-5-2021         | 8-7-2021             |
| Nijmegen II            | KlokGroep Wonen B.V.                | 31-5-2021         | 12.700.000                   | 15.760.000         | 594.300              | Savills  | 1-11-2021         | 26-11-2021           |
| Rotterdam II           | Duinweide Ontwikkelingen IV B.V.    | 19-12-2021        | 26.030.159                   | 23.625.000         | 855.064              | Savills  | 8-10-2021         | 26-11-2021           |
| Noordwijkerhout        | Combinatie Novaform – Trebbe B.V.   | 20-12-2021        | 6.150.000                    | 6.780.000          | 281.000              | Savills  | 3-11-2021         | 9-11-2021            |
| <b>Totaal Objecten</b> |                                     |                   | <b>125.431.701</b>           | <b>136.390.000</b> | <b>5.928.119</b>     |          |                   |                      |

Tabel Aankoopprijs en Taxatiewaarde (Bedragen in EUR)

## 8 FINANCIËLE KENMERKEN

### 8.1 Algemeen

Het Fonds is een groeifonds dat voor 100% belegt in residentieel vastgoed (woningen). Het Fonds heeft tot aan deze emissie een groei doelstelling gehad. Dit betekent dat het Fonds gedurende de afgelopen jaren nieuwe objecten heeft toegevoegd aan haar vastgoedportefeuille. Met de aankoop van Object Nijmegen II, Object Noordwijkerhout en Object Rotterdam II zal het Fonds haar beoogde omvang behalen. De Beheerder is niet voornemens om verdere groei van de portefeuille te initiëren.

Om een indicatie te geven van het beoogde rendement is een rendementsprognose opgesteld op basis van de zestien (16) Objecten die het Fonds per de datum van dit Prospectus in portefeuille heeft, zijnde Object Alphen aan den Rijn, Object Beek en Donk, Object Bergen op Zoom, Object Bodegraven, Object Den Bosch, Object Den Haag, Object Goes, Object Helmond, Object Leiden, Object Nijmegen I, Object Purmerend, Object Rotterdam I, Object Teteringen, Object Uden, Object Zaltbommel I, Object Zaltbommel II, alsmede de twee (2) Objecten die het Fonds na afloop van deze emissie in portefeuille heeft, zijnde Object Nijmegen II en Object Noordwijkerhout, en het Object die het Fonds in het vierde kwartaal van 2023 in portefeuille heeft, zijnde Object Rotterdam II, uitgaande van een fictieve exploitatiefase door het Fonds van tien jaar nadat alle Objecten in exploitatie zijn en vervolgens verkoop van deze Objecten.

Afgegeven prognoses bij het prospectus van de tweede emissie worden na de uitgifte van dit Prospectus ingetrokken omdat die niet meer actueel zijn en vervangen door onderstaande geactualiseerde prognoses. In onderstaande prognoses zijn de nieuwe Objecten meegenomen.



## 8.2 De investering in de Objecten

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

| Verkrijgingsprijs per Object |              |                      |                                           |                         |               |             |
|------------------------------|--------------|----------------------|-------------------------------------------|-------------------------|---------------|-------------|
| Object                       | Aankoopprijs | Overdrachtsbelasting | Revitalisering,<br>verbouwing, inrichting | Aankoop-<br>begeleiding | Notariskosten | Totaal      |
| Den Bosch                    | 6.200.000    | 123.467              | -                                         | 62.000                  | 10.646        | 6.396.113   |
| Zaltbommel I                 | 6.325.000    | 125.996              | -                                         | 60.500                  | 5.292         | 6.516.788   |
| Leiden                       | 7.381.500    | -                    | -                                         | -                       | -             | 7.381.500   |
| Helmond                      | 2.865.000    | -                    | -                                         | 28.650                  | -             | 2.893.650   |
| Zaltbommel II                | 3.735.000    | -                    | -                                         | -                       | 3.620         | 3.738.620   |
| Goes                         | 4.235.000    | -                    | -                                         | -                       | 3.411         | 4.238.411   |
| Alphen a/d Rijn              | 4.410.850    | -                    | 186.085                                   | 53.408                  | 2.534         | 4.652.877   |
| Beek en Donk                 | 6.850.731    | -                    | -                                         | 68.507                  | 2.251         | 6.921.489   |
| Bodegraven                   | 3.745.000    | -                    | -                                         | -                       | 998           | 3.745.998   |
| Bergen op Zoom               | 3.510.000    | -                    | -                                         | -                       | 998           | 3.510.998   |
| Uden                         | 4.575.000    | -                    | -                                         | -                       | 998           | 4.575.998   |
| Rotterdam I                  | 10.230.000   | -                    | 53.724                                    | -                       | 2.736         | 10.286.460  |
| Nijmegen I                   | 4.123.461    | -                    | -                                         | 41.235                  | 2.700         | 4.167.396   |
| Den Haag                     | 4.330.000    | 86.580               | -                                         | 21.650                  | 4.864         | 4.443.094   |
| Purmerend                    | 4.450.000    | 89.000               | -                                         | 22.250                  | 4.864         | 4.566.114   |
| Teteringen                   | 3.585.000    | -                    | -                                         | -                       | 3.318         | 3.588.318   |
| Nijmegen II                  | 12.700.000   | -                    | -                                         | 127.000                 | 3.000         | 12.830.000  |
| Rotterdam II                 | 26.030.159   | -                    | -                                         | -                       | 4.000         | 26.034.159  |
| Noordwijkerhout              | 6.150.000    | -                    | -                                         | 61.500                  | 3.000         | 6.214.500   |
| Totaal Objecten              | 125.431.701  | 425.043              | 239.809                                   | 546.700                 | 59.230        | 126.702.483 |

Tabel Verkrijgingsprijs Objecten (Bedragen in EUR)

| Initiatiekosten per Object |                  |                |                                       |                                 |                      |                                            |                                         |                      | Totaal           |
|----------------------------|------------------|----------------|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------|------------------|
| Object                     | Adviseurs-kosten | Taxatie-kosten | Selectie- en structurering-vergoeding | Marketing- en Prospectus-kosten | Vergoeding Plaatsing | Juridische- en toezicht-rechtelijke kosten | Niet-verrekenbare Btw / Btw compensatie | Financierings-kosten |                  |
| Den Bosch                  | 8.941            | 1.875          | 170.500                               | 9.300                           | 63.000               | 10.651                                     | 37.881                                  | 23.250               | 325.398          |
| Zaltbommel I               | 9.230            | 1.875          | 173.938                               | 9.488                           | 95.250               | 10.651                                     | 35.361                                  | 18.750               | 354.543          |
| Leiden                     | 9.131            | 1.875          | 202.991                               | 11.072                          | 134.550              | 10.651                                     | 24.861                                  | 15.250               | 410.381          |
| Helmond                    | 7.201            | 1.875          | 78.788                                | 4.298                           | 41.250               | 10.651                                     | 30.877                                  | 10.250               | 185.190          |
| Zaltbommel II              | -                | 650            | 102.713                               | 5.603                           | 74.727               | 3.668                                      | 19.007                                  | -                    | 206.368          |
| Goes                       | -                | 1.000          | 116.463                               | 6.206                           | 66.710               | 3.668                                      | 17.938                                  | -                    | 211.985          |
| Alphen a/d Rijn            | 15.920           | 1.000          | 121.381                               | 6.468                           | 59.105               | 3.668                                      | 18.695                                  | 13.125               | 239.362          |
| Beek en Donk               | 2.855            | 2.911          | 188.395                               | 10.276                          | 103.379              | 11.888                                     | 34.872                                  | 19.400               | 373.976          |
| Bodegraven                 | 2.855            | 727            | 102.988                               | 5.618                           | 55.679               | 11.888                                     | 10.606                                  | -                    | 190.361          |
| Bergen op Zoom             | 2.855            | 731            | 96.525                                | 5.265                           | 52.829               | 11.888                                     | 10.606                                  | -                    | 180.699          |
| Uden                       | 2.855            | 905            | 125.813                               | 6.863                           | 66.779               | 11.888                                     | 10.643                                  | -                    | 225.746          |
| Rotterdam I                | 1.344            | 1.596          | 281.325                               | 15.345                          | 149.996              | 3.035                                      | 23.483                                  | -                    | 476.124          |
| Nijmegen I                 | 1.344            | 2.250          | 113.300                               | 6.180                           | 24.539               | 2.734                                      | 17.084                                  | 19.400               | 186.831          |
| Den Haag                   | 1.344            | 2.250          | 119.075                               | 6.495                           | 83.310               | 2.734                                      | 16.214                                  | 1.250                | 232.672          |
| Purmerend                  | 1.344            | 2.250          | 122.375                               | 6.675                           | 86.160               | 2.734                                      | 16.657                                  | 1.250                | 239.445          |
| Teteringen                 | 1.344            | 575            | 98.588                                | 5.378                           | 62.978               | 3.035                                      | 9.283                                   | -                    | 181.181          |
| Nijmegen II                | 47.000           | 1.500          | 349.250                               | 19.050                          | 181.260              | 10.000                                     | 67.063                                  | 157.000              | 832.123          |
| Rotterdam II               | 8.000            | 5.000          | 715.829                               | 39.045                          | 261.300              | 27.000                                     | 58.788                                  | 35.000               | 1.149.963        |
| Noordwijkerhout            | 20.000           | 2.250          | 169.125                               | 9.225                           | 90.600               | 5.000                                      | 32.715                                  | 72.000               | 400.915          |
| <b>Totaal Objecten</b>     | <b>143.563</b>   | <b>33.095</b>  | <b>3.449.362</b>                      | <b>187.850</b>                  | <b>1.753.401</b>     | <b>157.432</b>                             | <b>492.634</b>                          | <b>385.925</b>       | <b>6.603.262</b> |

Tabel Initiatiekosten Objecten (Bedragen in EUR)

| Totale investering Object |                          |                        |                |                    |
|---------------------------|--------------------------|------------------------|----------------|--------------------|
| Object                    | Totaal verkrijgingsprijs | Totaal Initiatiekosten | Kasgeldreserve | Fondsinvestering   |
| Den Bosch                 | 6.396.113                | 325.398                | 28.489         | 6.750.000          |
| Zaltbommel I              | 6.516.788                | 354.543                | 53.669         | 6.925.000          |
| Leiden                    | 7.381.500                | 410.381                | 73.119         | 7.865.000          |
| Helmond                   | 2.893.650                | 185.190                | 16.160         | 3.095.000          |
| Zaltbommel II             | 3.738.620                | 206.368                | 21.876         | 3.966.864          |
| Goes                      | 4.238.411                | 211.985                | 39.940         | 4.490.336          |
| Alphen a/d Rijn           | 4.652.877                | 239.362                | 66.941         | 4.959.180          |
| Beek en Donk              | 6.921.489                | 373.976                | 30.495         | 7.325.960          |
| Bodegraven                | 3.745.998                | 190.361                | 19.601         | 3.955.960          |
| Bergen op Zoom            | 3.510.998                | 180.699                | 19.263         | 3.710.960          |
| Uden                      | 4.575.998                | 225.746                | 24.216         | 4.825.960          |
| Rotterdam I               | 10.286.460               | 476.124                | 83.720         | 10.846.304         |
| Nijmegen I                | 4.167.396                | 186.831                | 343.740        | 4.697.967          |
| Den Haag                  | 4.443.094                | 232.672                | -131.266       | 4.544.500          |
| Purmerend                 | 4.566.114                | 239.445                | -166.059       | 4.639.500          |
| Teteringen                | 3.588.318                | 181.181                | 208.797        | 3.978.296          |
| Nijmegen II               | 12.830.000               | 832.123                | -630.435       | 13.031.688         |
| Rotterdam II              | 26.034.159               | 1.149.963              | 25.494         | 27.209.616         |
| Noordwijkerhout           | 6.214.500                | 400.915                | 4.112          | 6.619.527          |
| <b>Totaal Objecten</b>    | <b>126.702.483</b>       | <b>6.603.262</b>       | <b>131.872</b> | <b>133.437.617</b> |

Tabel Totaal fondsinvestering per Object (Bedragen in EUR)

Hieronder vindt een toelichting per post in bovenstaande tabellen plaats.

### 8.2.1 Verrijgingsprijs Objecten

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

#### Aankoopprijs

De Aankoopprijs van een Object is de koopprijs die door het Fonds is of wordt betaald aan de verkoper.

#### Overdrachtsbelasting

Over de Aankoopprijs van residentieel vastgoed is 8% overdrachtsbelasting verschuldigd, tenzij het nieuw vervaardigd onroerend goed betreft. De objecten Nijmegen II, Noordwijkerhout en Rotterdam II betreffen allen nieuw vervaardigde onroerende goederen. Derhalve is het Fonds over de aankoop Btw verschuldigd. De Aankoopprijzen die hier zijn weergegeven zijn inclusief Btw.

#### Revitalisering, verbouwing en inrichting

Kosten die gemaakt zijn betreffende eventuele afbouwwerkzaamheden die hebben plaatsgevonden na oplevering door de ontwikkelaar, zoals de plaatsing van keukens, schilderwerk en het leggen van vloeren.

#### Aankoopbegeleiding

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

#### Notariskosten

Onder de notariskosten vallen de kosten voor het opstellen van de koopovereenkomst en het opstellen en laten passeren van de hypotheek- en leveringsakte. Indien een Object vrij op naam wordt geleverd, zijn deze kosten, met uitzondering van de hypotheekakte, voor rekening van de verkoper. Wel worden er in dat geval juridische kosten door het Fonds gemaakt voor de controle van deze documenten.

### 8.2.2 Initiatiekosten

De Initiatiekosten betreffen de kosten gemaakt door het Fonds bij aanvang van het Fonds en bij aankoop van een nieuw Object c.q. de uitgifte van aandelen door het Fonds aan het Administratiekantoor. 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 de structurerings van het Fonds.

#### Adviseurskosten

Bij het opzetten van het Fonds en aankoop van een Object worden diverse adviseurs ingeschakeld. Zo wordt bij de prognoses een onderzoeksrapport verstrekt door een externe accountant. Bij acquisities van nieuwe objecten wordt altijd een markt- en vestigingsplaatsonderzoek verricht, een technische due diligence uitgevoerd en een meerjarige onderhoudsbegroting opgesteld.

Adviseurskosten worden enkel aan het Fonds in rekening gebracht in het geval een object ook daadwerkelijk door het Fonds wordt aangekocht. Indien een potentieel te verwerven object niet door het Fonds wordt aangeschaft, zal de Beheerder deze adviseurskosten voor haar rekening nemen.

De volgende partijen zijn door de Beheerder ingeschakeld voor de aankoop van de Objecten en structurerings van het Fonds:

- Amstone Tax Lawyers B.V. adviseert op het gebied van fiscaliteit;
- BDO Audit & Assurance B.V. verstrekt een onderzoeksrapport bij de prognoses;
- HVG Law adviseert op het gebied van de notariële transporten van het vastgoed;
- Zuidbroek adviseert op het gebied van juridische aspecten van het Fonds;
- Duinweide Vastgoedmanagement stelt een meerjarige onderhoudsbegroting op voor de Objecten.

### Taxatiekosten

Ieder aan te kopen object wordt getaxeerd door een externe taxateur. Deze externe taxateur brengt hiervoor circa EUR 1.250 tot EUR 2.500 per object in rekening, exclusief Btw. Indien een Object in opdracht van de Financier getaxeerd wordt, draagt de Financier deze taxatiekosten. Tevens dient een Object getaxeerd te worden ten behoeve van de verzekering.

#### Selectie- en structureringsvergoeding

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

#### Marketing- en Prospectuskosten

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

#### Vergoeding Plaatsing

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

## Juridische- en toezichtrechtelijke kosten

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

Zuidbroek Notarissen adviseert de Beheerder op het gebied van juridische aspecten van het Fonds en de Aanbieding.

HVG Law adviseert de Beheerder op het gebied van de notariële aktes die dienen te worden opgesteld voor de overdracht van de Objecten.

## Niet verrekenbare Btw e/o Btw compensatie

Bij de Objecten is sprake van niet verrekenbare Btw over de Initiatiekosten, omdat de huuropbrengsten van woningen vrijgesteld van Btw zijn. De Btw compensatie betreft een vergoeding voor de Btw die door de Beheerder in eerdere schakels niet kan worden afgetrokken, omdat zij grotendeels vrijgestelde prestaties levert. Niet verrekenbare Btw is niet van toepassing bij de commerciële ruimte en parkeerplaatsen van Object Rotterdam II.

## Financieringskosten

Dit betreft de door de Financier in eenmalig in rekening gebrachte afsluitkosten bij het aangaan van een Financiering en herfinancieringen. Deze kosten bedragen 0,50% van de initiële hoofdsom van de Financiering. Ook betreft het hier eventuele voorfinancieringskosten. Dit zijn de rentekosten die het Fonds betaald over leningen ten behoeve van aanbetalen tijdens de bouw en ontwikkeling van een Object, wanneer een Object turn-key wordt opgeleverd. In de huidige emissie is voor de aanbetaling van Object Noordwijkerhout een lening aangetrokken met een rentetarief van 6% over de bouwperiode van circa 9 maanden.

## 8.3 Externe Financiering

De investering, inclusief bijkomende kosten, verbonden aan de Objecten bedraagt ca EUR 133,4 miljoen. Het Fonds financiert deze investering voor ongeveer 44% met Eigen vermogen en 56%

langlopend Vreemd vermogen van circa EUR 75,3 miljoen (de Financiering).

Omdat het Fonds kwalificeert als een FBI (zie paragraaf 2.1.5), mag het Fonds voor maximaal 60% gefinancierd worden door langlopend Vreemd vermogen, waarbij de laagste van de Verkrijgingsprijs en de reële waarde van de Objecten de maatstaf is.

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

Door ING Real Estate Finance zijn c.q. worden financieringen verstrekt ten behoeve van de aankoop van Object Alphen aan den Rijn, Object Beek en Donk, Object Bergen op Zoom, Object Bodegraven, Object Den Bosch, Object Den Haag, Object Goes, Object Helmond, Object Leiden, Object Nijmegen I, Object Purmerend, Object Rotterdam I, Object Rotterdam II, Object Teteringen, Object Uden, Object Zaltbommel I, Object Zaltbommel II, Object Nijmegen II en Object Noordwijkerhout.

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de parameters van de Financieringen inclusief de vermoedelijke paramaters van de nog overeen te komen Financieringen ten behoeve van de verwerving van Object Noordwijkerhout en Object Rotterdam II.

Per 1 januari 2022 zijn alle financieringen die (i) een looptijd korter dan 5 jaar hebben en (ii) niet kwalificeren als groenfinanciering, samengevoegd en verlengd met een looptijd van 10 jaar. Het betreft een totaalbedrag van EUR 19.435.000. Hiermee heeft de Beheerder getracht het renterisico van aflopende Financieringen van het Fonds te mitigeren.

Door de Financier wordt het eerste recht van hypotheek verkregen op de gezamenlijke door haar gefinancierde Objecten.

| Financiering                                             | Hoofdsom          | Pro resto         | Rente  | Contract-looptijd | Resterend in jaren vanaf 01-03-2022 |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------|-------------------|-------------------------------------|
| ING 10022050                                             | 5.100.000         | 5.100.000         | 2,580% | 1-4-2028          | 6,0                                 |
| ING 10023786 (*)                                         | 2.100.000         | 2.100.000         | 1,976% | 1-1-2026          | 3,8                                 |
| ING 10023328                                             | 2.625.000         | 2.625.000         | 2,670% | 1-4-2029          | 7,0                                 |
| ING 10024398 (*)                                         | 3.100.000         | 3.100.000         | 1,520% | 1-1-2027          | 4,8                                 |
| ING 10024664 (*)                                         | 1.200.000         | 1.200.000         | 1,560% | 1-4-2026          | 4,0                                 |
| ING 10024669 (*)                                         | 1.400.000         | 1.400.000         | 1,330% | 1-10-2026         | 4,5                                 |
| ING 10024665 (*)                                         | 2.250.000         | 2.250.000         | 1,240% | 1-7-2026          | 4,2                                 |
| ING 10025882 (*)                                         | 4.200.000         | 4.200.000         | 2,443% | 1-4-2030          | 8,0                                 |
| ING 10025883                                             | 1.644.131         | 1.644.131         | 2,443% | 1-4-2030          | 8,0                                 |
| ING 10025807                                             | 231.869           | 231.869           | 2,280% | 1-7-2030          | 8,2                                 |
| ING 10025808                                             | 1.650.000         | 1.650.000         | 2,280% | 1-7-2030          | 8,2                                 |
| ING 10025393                                             | 1.300.000         | 1.300.000         | 2,360% | 1-10-2030         | 8,5                                 |
| ING 10026779                                             | 19.435.000        | 19.435.000        | 2,390% | 1-1-2032          | 9,8                                 |
| Nog af te sluiten lening ten behoeve van Nijmegen II     | 6.990.000         | 6.990.000         | 2,300% | 1-2-2029          | 6,8                                 |
| Nog af te sluiten lening ten behoeve van Rotterdam II    | 18.500.000        | 18.500.000        | 2,850% | 1-3-2032          | 9,9                                 |
| Nog af te sluiten lening ten behoeve van Noordwijkerhout | 3.600.000         | 3.600.000         | 2,850% | 1-9-2032          | 10,4                                |
| <b>Totaal</b>                                            | <b>75.326.000</b> | <b>75.326.000</b> |        |                   |                                     |

Tabel Overzicht financieringen (Bedragen in EUR)

(\*) Deze Financieringen kwalificeren als groenfinanciering. Dit betekent dat gedurende de contractlooptijd van de financiering een rentekorting wordt verkregen van 0,50%. Indien deze groenverklaring komt te vervallen, stijgt de rente met 0,50%.

Voor Object Noordwijkerhout en Object Rotterdam II betreft het nog af te sluiten leningen. De bedragen, gehanteerde rentepercentages en contractlooptijden kunnen derhalve nog wijzigen met gevolgen voor de exploitatie en de daarmee verwachte rendementspercentages.

### 8.3.1 Rente

Nadat de contractlooptijd van een Financiering als vermeld in de tabel van de vorige paragraaf is afgelopen, wordt de betreffende Financiering opnieuw aangegaan tegen de dan geldende marktcondities, eventueel bij een andere bank. De rente op de langlopende lening wordt dan weer voor vijf tot tien jaar vastgezet door het aangaan van een rentevaste lening. Voor deze resterende jaren wordt in de hierna vermelde prognose voor het Fonds een rekenrente van 4,25% gehanteerd, omdat niet ingeschat kan worden tegen welke rente te zijner tijd de betreffende Financiering kan worden geherfinancierd. Het risico op een stijging van de rente is hiermee naar de mening van de Beheerder voor een deel in het geprognosticeerd Exploitatieresultaat en Direct rendement afgedekt.

### 8.3.2 Aflossing

De Beheerder streeft ernaar de Financiering geheel aflossingsvrij af te sluiten en pas in het geheel af te lossen aan het einde van de looptijd van de Financiering. Tussentijds zal derhalve in principe niet op de Financiering worden afgelost. Indien de Loan-to-value (LTV) van de Financieringen hoger wordt dan vooraf met de Financier overeengekomen, behoudt de Financier zich het recht voor om aflossing alsnog verplicht te stellen. Dit recht treedt eveneens in werking wanneer de Debt yield (DY) 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. Deze beide convenanten (LTV en DY) worden op fondsniveau door de Financier getoetst en niet op het niveau van een specifiek Object.

#### LTV Convenant

In het LTV convenant met de Financier is overeengekomen dat bij een LTV tot 60% geen aflossing verschuldigd is. Bij een LTV van 60% tot 65% is 1% aflossing per jaar verschuldigd over de gezamenlijke Financieringen.

Bij een LTV van meer dan 65% dient het Fonds al haar beschikbare liquiditeiten af te romen naar de Financier, hetgeen betekent dat het Fonds (tijdelijk) geen uitkeringen op de Certificaten kan doen. Wanneer de LTV meer dan 70% bedraagt, is het Fonds in gebreke ten opzichte van de Financier. Op basis van de meest recente taxatiewaarde van de 19 Objecten, bedraagt de LTV na deze derde Emissie circa 55%. Onderstaand is weergegeven in welke mate de LTV moet stijgen voordat er sprake is van een schending van dit convenant en wat alsdan het effect op het Direct rendement is.

|                                              | Taxatiewaarde<br>Objecten | LTV | Direct<br>rendement |
|----------------------------------------------|---------------------------|-----|---------------------|
| Waarde in prognose                           | 136.390.000               | 55% | 5,0%                |
| Waarde in prognose 8% lager<br>dan prognose  | 125.543.333               | 60% | 3,8%                |
| Waarde in prognose 15%<br>lager dan prognose | 115.886.154               | 65% | 0,0%                |

Tabel Loan-To-Value Convenant (Bedragen in EUR)

## Debt yield

In het Debt yield (DY) convenant met de Financier dienen de netto huuropbrengsten (huuropbrengsten minus 10% Exploitatiekosten) uitgedrukt te worden in percentage van de hoofdsom van de Financieringen. De uitkomst dient hoger te zijn dan 6,5%. Bij een DY van 6 tot 6,5% is 2% aflossing per jaar verschuldigd. Bij een DY lager dan 6% dient het Fonds haar beschikbare liquiditeiten te gebruiken ter aflossing van de Financieringen. Per 1 januari 2022 bedraagt de DY circa 8,1%. Dit betekent dat de bruto huurinkomsten met circa 20% zouden moeten afnemen voordat er sprake is van een schending van dit convenant.

Onderstaand is weergegeven wanneer er sprake is van een schending van dit convenant en wat alsdan het effect op het Direct rendement is.

|                                         | Huur<br>opbrengst | DY   | Direct<br>rendement |
|-----------------------------------------|-------------------|------|---------------------|
| Huuropbrengst in prognose               | 4.788.190         | 8,1% | 5,0%                |
| Huuropbrengst 20% lager<br>dan prognose | 3.844.100         | 6,5% | 0,7%                |
| Huuropbrengst 26% lager<br>dan prognose | 3.548.400         | 6,0% | 0,0%                |

Tabel Debt-Yield Convenant (Bedragen in EUR)

## 8.4 Liquiditeitsbeheer

Het liquiditeitsprofiel van het Fonds houdt rekening met de liquiditeit van de Objecten en de inkomsten die daaruit vloeien alsook de eventuele verplichtingen als gevolg van de Financieringen.

De Objecten zijn enerzijds illiquide beleggingen, maar de huurstromen zorgen voor de liquiditeit. (Financiële) leegstand en betalingsonmacht van debiteuren (huurders) beïnvloedt de liquiditeit van het Fonds en wordt dan ook als onderdeel van het leegstandsrisico en het debiteurenrisico gemonitord door de asset manager en de risk manager van de Beheerder. Anderzijds bestaan er rente en aflossingsverplichtingen uit hoofde van de Financieringen.

Er kunnen liquiditeitsproblemen ontstaan als gevolg van bijvoorbeeld verminderende huurinkomsten of kostenstijgingen. Dit kan van invloed zijn op betalingsverplichtingen van het Fonds.

Aan de Financiers is een eerste hypotheekrecht op de Objecten verleend. Achterstand in de betalingsverplichting aan de Financiers kan leiden tot invorderingsmaatregelen, zoals: opeising, executie, verhoging van de risico-opslag op de rente, een cashsweep (hetgeen betekent dat het Fonds al haar beschikbare liquiditeiten dient aan te wenden ter aflossing van de Financieringen) of openbaarmaking van het pandrecht op de huurpenningen waarbij alle (huur)inkomsten rechtstreeks worden doorgestort aan de Financier.

Indien het Fonds in liquiditeitsproblemen komt, zal de Beheerder afhankelijk per situatie bepalen welke maatregelen moeten worden genomen om de problemen op te lossen dan wel verdere escalatie te voorkomen.

## 8.5 Vermogensstructuur

De vermogensstructuur van het Fonds ziet er per 31 december 2021 als volgt uit:

| KAPITALISATIE                           |                   | NETTO SCHULDEN                                                   |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Kortlopende schulden</b>             | <b>3.528.548</b>  | A. Geld                                                          | 2.204.298         |
| Schulden met garanties                  | -                 | B. Geld gelijkwaardig                                            | -                 |
| Schulden met zekerheden                 | 2.021.434         | C. Overige kortlopende vorderingen                               | 848.435           |
| Schulden zonder garanties en zekerheden | 1.507.114         | <b>D. Liquiditeiten (A + B + C)</b>                              | <b>3.052.733</b>  |
| <b>Langlopende schulden</b>             | <b>46.901.730</b> | E. Kortlopende schulden                                          | 1.761.048         |
| Schulden met garanties                  | -                 | F. Kortlopend deel van de langlopende schulden                   | 1.767.500         |
| Schulden met zekerheden (*)             | 44.401.730        | <b>G. Kortlopende schulden (E + F)</b>                           | <b>3.528.548</b>  |
| Schulden zonder garanties en zekerheden | 2.500.000         | <b>H. Saldo kortlopende schulden minus liquiditeiten (G - D)</b> | <b>475.815</b>    |
| <b>Eigen vermogen</b>                   | <b>43.289.602</b> | I. Langlopende schulden aan kredietinstellingen                  | 44.401.730        |
| a. Aandelenkapitaal                     | 40.341.344        | J. Obligatieleningen                                             | -                 |
| b. Wettelijke reserves                  | 7.084.149         | K. Overige langlopende schulden                                  | 2.500.000         |
| c. Overige reserves                     | -4.135.891        | <b>L. Langlopende schulden (I + J + K)</b>                       | <b>46.901.730</b> |
| <b>TOTAAL</b>                           | <b>93.719.880</b> | <b>M. NETTO SCHULD (H + L)</b>                                   | <b>47.377.545</b> |

Tabel Vermogensstructuur (Bedragen in EUR)

(\*) Aan de Financiers is een eerste hypotheekrecht op de Objecten verleend.

(\*\*) Deze cijfers zijn ontleend aan de concept halfjaarcijfers 2021 van het Fonds en zijn derhalve niet door een accountant gecontroleerd.

Per 31 december 2021 heeft het Fonds 7.746 aandelen in haar kapitaal uitgegeven en heeft het Administratiekantoor derhalve 7.746 Certificaten, met elk een nominale waarde van EUR 250 uitgegeven.

Het nominaal geplaatst aandelenkapitaal van het Fonds bedraagt per 31 december 2021 EUR 1.936.500 (7.746 x EUR 250) en de Agioreserve EUR 38.404.844. De omvang van de wettelijke en overige reserves van het Fonds bedragen EUR 2.948.258 zodat het totaal Eigen vermogen van het Fonds per de datum van dit Prospectus EUR 43.289.602 bedraagt.

De opbrengst van EUR 9.062.000 uit deze Emissie wordt tezamen met een Financiering van EUR 10.5900.000 aangewend voor (i) de aankoop van Object Nijmegen II en Object Noordwijkerhout met de daarbij komende Aankoopkosten en Initiatiekosten en (ii) de terugbetaling van het door Duinweide Participaties tijdelijk beschikbaar gestelde kapitaal in verband met de aankoop van Object Noordwijkerhout.

Bij de Emissie zijn eenmalige Initiatiekosten begrepen zoals hiervoor beschreven. De Initiatiekosten zijn begroot op EUR 1.233.038.

### Indirecte/ onvoorwaardelijke schuldenlast

Ten aanzien van Object Nijmegen II, Object Noordwijkerhout en Object Rotterdam II is het Fonds verplichtingen jegens derden aangegaan om de koopsom van deze Objecten te voldoen. De omvang van deze verplichtingen is als volgt:

- (i) Object Nijmegen II  
EUR 12.700.000 (Incl. Btw, excl. k.k.)
- (ii) Object Noordwijkerhout  
EUR 6.150.000 (Incl. Btw, excl. k.k.)
- (iii) Object Rotterdam II  
EUR 26.030.159 (Incl. Btw, excl. k.k.)

De vermogensstructuur van het Fonds ziet er na deze derde Emissie als volgt uit:

|                                                     | <b>Bestaande<br/>Objecten</b> | <b>3e emissie<br/>Objecten</b> | <b>Totaal</b>      |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------|
| Verkrijgingsprijs<br>Objecten                       | 81.623.824                    | 19.044.500                     | 100.668.324        |
| Initiatiekosten                                     | 4.220.262                     | 1.233.038                      | 5.453.300          |
| <b>Kostprijs</b>                                    | <b>85.844.086</b>             | <b>20.277.538</b>              | <b>106.121.624</b> |
| Kasgeldreserve                                      | 732.701                       | -626.323                       | 106.378            |
| <b>Financieringsbehoefte</b>                        | <b>86.576.787</b>             | <b>19.651.215</b>              | <b>106.228.002</b> |
|                                                     |                               |                                |                    |
| <b>Financiering (vreemd<br/>vermogen)</b>           | <b>46.236.000</b>             | <b>10.590.000</b>              | <b>56.826.000</b>  |
| <b>Bijeengebracht kapitaal<br/>(eigen vermogen)</b> | <b>40.340.787</b>             | <b>9.062.000</b>               | <b>49.402.787</b>  |

Tabel Vermogensstructuur na 3e emissie (Bedragen in EUR)

In voormelde tabel wordt onder de definitie "Bestaande Objecten" verstaan: alle bestaande Objecten die zijn verkregen voordat de derde emissie was aangevangen. De "3<sup>e</sup> emissie Objecten" zijn de Objecten die met de opbrengst uit de derde emissie worden verkregen, zijnde Object Nijmegen II en Object Noordwijkerhout.

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

## 8.6 Exploitatieprognose

De rendementsprognoses van het Fonds worden onderscheiden in een Direct rendement en een Indirect rendement. Het totaal van beide rendementen geeft het Totaal rendement.

Daarnaast wordt een IRR gehanteerd, een rekenmethode 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 bedragen een vergelijkbaar rendement kan worden behaald gedurende de looptijd van de belegging. Het IRR-rendement is een geschikte basis om beleggingen aan de hand van het te behalen rendement met elkaar te vergelijken.

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

Toekomstgerichte opmerkingen zijn geen garantie voor toekomstige prestaties of resultaten. De beleggingsresultaten van het Fonds, het 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.

De in het overzicht weergegeven huuropbrengsten en Exploitatiekosten zijn exclusief Btw. Het Direct rendement dat is weergegeven is berekend op basis van het voor uitkering beschikbare bedrag gedeeld door het Bijgebracht kapitaal van het Fonds.

## Geprognosticeerd exploitatieresultaat

In de volgende tabel is het geprognosticeerd Exploitatieresultaat en het Direct rendement weergegeven voor de komende 10 jaar in de situatie dat het Fonds Object Alphen aan den Rijn, Object Beek en Donk, Object Bergen op Zoom, Object Bodegraven, Object Den Bosch, Object Den Haag, Object Goes, Object Helmond, Object Leiden, Object Nijmegen I, Object Nijmegen II, Object Noordwijkerhout, Object Purmerend, Object Rotterdam I, Object Rotterdam II, Object Teteringen, Object Uden, Object Zaltbommel I en Object Zaltbommel II in portefeuille heeft. In verband met de levering van Object Noordwijkerhout in 2022 en Object Rotterdam II in 2023, zijn deze Objecten pas vanaf respectievelijk jaar 2 en jaar 3 in dit overzicht meegenomen.



|                                       |             | Jaar 1            | Jaar 2            | Jaar 3            | Jaar 4            | Jaar 5            | Jaar 6            | Jaar 7            | Jaar 8            | Jaar 9            | Jaar 10           |
|---------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Huuropbrengst                         |             | 4.788.190         | 5.149.136         | 6.096.032         | 6.214.820         | 6.338.581         | 6.467.348         | 6.604.575         | 6.749.102         | 6.899.796         | 7.054.467         |
| <b>Totale opbrengsten (a)</b>         |             | <b>4.788.190</b>  | <b>5.149.136</b>  | <b>6.096.032</b>  | <b>6.214.820</b>  | <b>6.338.581</b>  | <b>6.467.348</b>  | <b>6.604.575</b>  | <b>6.749.102</b>  | <b>6.899.796</b>  | <b>7.054.467</b>  |
| Mutatiekosten                         | 2,5%        | -121.813          | -130.811          | -148.740          | -151.836          | -154.998          | -158.227          | -161.524          | -164.893          | -168.333          | -171.846          |
| Huurfrictie na mutatie                |             | -17.163           | -18.518           | -21.151           | -21.592           | -22.043           | -22.503           | -22.972           | -23.452           | -23.942           | -24.443           |
| Mutatieonderhoud                      |             | -36.000           | -38.220           | -42.984           | -43.875           | -44.785           | -45.714           | -46.663           | -47.632           | -48.621           | -49.631           |
| Makelaarskosten                       |             | -68.650           | -74.073           | -84.604           | -86.368           | -88.170           | -90.010           | -91.889           | -93.809           | -95.769           | -97.772           |
| Eigenaarslasten                       | 5,7%        | -272.952          | -292.160          | -350.499          | -357.841          | -365.344          | -373.012          | -380.848          | -388.856          | -397.040          | -405.405          |
| Onroerende zaak belasting             |             | -124.360          | -133.152          | -154.682          | -157.940          | -161.270          | -164.671          | -168.146          | -171.696          | -175.324          | -179.030          |
| Rioolheffing                          |             | -55.427           | -59.770           | -74.542           | -76.149           | -77.792           | -79.472           | -81.190           | -82.946           | -84.741           | -86.577           |
| Waterschapsbelasting                  |             | -41.024           | -43.327           | -55.712           | -56.919           | -58.153           | -59.415           | -60.706           | -62.026           | -63.375           | -64.755           |
| Verhuurderheffing                     |             | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Verzekering                           |             | -46.941           | -50.711           | -60.364           | -61.633           | -62.929           | -64.253           | -65.606           | -66.988           | -68.401           | -69.843           |
| Erfpacht                              |             | -5.200            | -5.200            | -5.200            | -5.200            | -5.200            | -5.200            | -5.200            | -5.200            | -5.200            | -5.200            |
| Vastgoedbeheer                        | 2,5%        | -119.705          | -128.728          | -152.401          | -155.370          | -158.465          | -161.684          | -165.114          | -168.728          | -172.495          | -176.362          |
| Onderhoud                             | 7,6%        | -364.579          | -393.212          | -448.448          | -457.026          | -466.039          | -475.449          | -485.341          | -495.706          | -506.505          | -517.569          |
| Adviseurs                             | 1,5%        | -72.250           | -77.945           | -83.754           | -85.482           | -87.247           | -89.048           | -90.888           | -92.766           | -94.683           | -96.641           |
| Fondsbeheer en fondskosten            | 3,3%        | -160.294          | -172.849          | -205.899          | -210.223          | -214.640          | -219.152          | -223.762          | -228.471          | -233.282          | -238.197          |
| Niet verrekenbare Btw                 | 3,2%        | -153.358          | -165.259          | -186.593          | -190.315          | -194.172          | -198.158          | -202.295          | -206.582          | -211.008          | -215.537          |
| <b>Totale Exploitatiekosten (b)</b>   |             | <b>-1.264.950</b> | <b>-1.360.964</b> | <b>-1.576.333</b> | <b>-1.608.093</b> | <b>-1.640.904</b> | <b>-1.674.729</b> | <b>-1.709.772</b> | <b>-1.746.001</b> | <b>-1.783.346</b> | <b>-1.821.557</b> |
| Financieringsrente                    |             | -1.196.946        | -1.299.546        | -1.826.796        | -1.826.796        | -1.874.550        | -1.948.910        | -2.233.428        | -2.411.208        | -2.553.884        | -2.626.440        |
| Rentebaten bankdepot                  |             | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Jaarlijkse aflossing                  |             | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>Totale Financieringslasten (c)</b> |             | <b>-1.196.946</b> | <b>-1.299.546</b> | <b>-1.826.796</b> | <b>-1.826.796</b> | <b>-1.874.550</b> | <b>-1.948.910</b> | <b>-2.233.428</b> | <b>-2.411.208</b> | <b>-2.553.884</b> | <b>-2.626.440</b> |
| <b>Exploitatieresultaat (a+b+c)</b>   |             | <b>2.326.294</b>  | <b>2.488.626</b>  | <b>2.692.903</b>  | <b>2.779.931</b>  | <b>2.823.127</b>  | <b>2.843.709</b>  | <b>2.661.376</b>  | <b>2.591.894</b>  | <b>2.562.566</b>  | <b>2.606.470</b>  |
| Uitkering uit Kasgeldreserve          |             | -13.000           | 23.832            | 26.122            | 11.071            | 11.071            | 11.071            | 11.071            | 11.071            | 11.071            | 23.311            |
| Voor uitkering beschikbaar            |             | 2.313.294         | 2.512.458         | 2.719.025         | 2.791.002         | 2.834.199         | 2.854.780         | 2.672.447         | 2.602.965         | 2.573.638         | 2.629.782         |
| Direct rendement                      | 5,0%        | 5,1%              | 4,7%              | 4,8%              | 4,9%              | 4,9%              | 4,6%              | 4,5%              | 4,4%              | 4,5%              |                   |
| <b>Gemiddeld direct rendement</b>     | <b>4,7%</b> |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |

Tabel Geprognosticeerd exploitatieresultaat alle objecten (Bedragen in EUR)

## 8.7 Huuropbrengsten

De huuropbrengsten van de Objecten voor het eerste jaar in het overzicht als vermeld in de vorige paragraaf 8.6 zijn bepaald naar de stand van 31 december 2021, rekening houdend met een indexatie die per 1 juli 2022 plaatsvindt op basis van de in de huurovereenkomsten opgenomen indexatiebepalingen. Voor jaar 2 tot en met 10 worden deze huuropbrengsten jaarlijks geïndexeerd met 2,00%, als omschreven in paragraaf 8.8.5. Voor de nog in ontwikkeling zijnde vrije sector woningen van Object Rotterdam II en Noordwijkerhout is een inschatting gemaakt van de te realiseren huuropbrengsten, op basis van de door de Taxateur vastgestelde markthuur. Voor de nog in ontwikkeling zijnde middenhuur woningen van Object Rotterdam II is aansluiting gezocht met de door de gemeente Rotterdam vastgestelde huurprijs, welke jaarlijks met 2,00% + 1,25% geïndexeerd wordt.

Een huurprijsherziening betekent dat de huurprijs, na afloop van de in de huurovereenkomst overeengekomen duur, op verzoek van de huurder wordt aangepast.

## 8.8 Exploitatiekosten en fondskosten

### 8.8.1 Exploitatiekosten

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

#### Mutatiekosten

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

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

## Vastgoedbeheervergoeding

Als vergoeding voor het te voeren beheer, zal het Fonds aan de Beheerder een beheervergoeding voldoen. Als jaarlijkse beheervergoeding krijgt de Beheerder 5% van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom van de Objecten, bestaande uit 2,5% voor het Vastgoedbeheer en 2,5% voor het Fondsbeheer. De vergoeding voor Vastgoedbeheer zal worden verhoogd met Btw.

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

De werkzaamheden waarvoor de Beheerder voormelde beheervergoeding ontvangt staan omschreven in paragraaf 4.3.4.

Daarnaast verricht de Beheerder extra werkzaamheden die niet tot voormelde beheertaken van de Beheerder behoren. Hiervoor ontvangt de Beheerder, bovenop de Vastgoedbeheervergoeding, 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;
- handelingen die nodig zijn om dreigende ontwikkelingen tegen te gaan of te voorkomen dat er een risico bestaat dat de (toekomstige) huurstroom in gevaar komt en er meer dan 3 werkdagen benodigd zijn om dit tegen te gaan;

- het verzorgen van een marktonderzoek;
- het opstellen van een huishoudelijk reglement ten behoeve van de appartementencomplexen die in eigendom zijn van het Fonds.

De kosten die de Beheerder voor deze extra werkzaamheden 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 <https://duinweide.nl/downloads/>.

### Eigenaarslasten

Tot de eigenaarslasten behoren diverse kostenposten, zoals de onroerendezaakbelasting, precario, bijdragen aan een vereniging van eigenaren, waterschapslasten, rioolrechten en verzekeringspremies. Onroerendezaakbelasting wordt door de gemeente berekend over de door haar getaxeerde waarde van een Object (WOZ-waarde).

De Objecten worden verzekerd tegen de meest voorkomende risico's zoals gebruikelijk in de branche. Hiervoor is een uitgebreide gebouwen- en aansprakelijkheidsverzekering afgesloten inclusief dekking voor brand-, storm en waterschade. In geval van schade heeft het Fonds een eigen risico. Sommige kosten kunnen ook via de vereniging van eigenaars (VvE) van het Object worden doorbelast.

Vaak bestaat de VvE-bijdrage uit een combinatie van eigenaarslasten en onderhoudskosten, dan wel een reservering voor toekomstig onderhoud. De Beheerder zorgt ervoor dat deze splitsing wordt doorgevoerd in het exploitatieoverzicht. De kosten voor een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering van de Beheerder vallen ook onder de eigenaarslasten.

Over 2022 zal geen verhuurderheffing verschuldigd zijn, omdat de huidige portefeuille geen gereguleerde verhuur bevat. Het is mogelijk dat het Fonds in de toekomst wel verhuurderheffing verschuldigd is, als het Fonds meer dan 50 gereguleerde woningen in portefeuille heeft. Dit is beschreven in hoofdstuk 9 "Fiscale aspecten". Tevens is het mogelijk dat de Overheid besluit de grens van 50 gereguleerde woningen te verlagen. Aangezien in het Beleggingskader is opgenomen dat

het aantal gereguleerde woningen niet meer dan 20% van het totaal aantal woningen in het Fonds mag bedragen, acht de Beheerder het de komende jaren niet reëel dat het Fonds verhuurderheffing verschuldigd zal zijn. De Beheerder heeft berekend dat indien (de maximale) 20% van de portefeuille uit gereguleerde woningen zou bestaan – en het Fonds derhalve verhuurderheffing verschuldigd is – dit geen effect heeft op het geprognosticeerde Direct rendement.

### Onderhoud

De jaarlijkse onderhoudskosten van de Objecten worden berekend op basis van een gedetailleerde meerjarige onderhoudsbegroting, opgesteld door een extern bouw- en adviesbureau dan wel Duinweide Vastgoedmanagement. De verwachte onderhoudsbedragen komen als een dotatie "onderhoudsvoorziening" ten laste van het jaarresultaat van het Fonds of worden via een VvE-bijdrage voldaan. Hieruit worden de feitelijke onderhoudskosten voldaan. Overschotten van de onderhoudsvoorziening worden, indien deze aanwezig zijn, verrekend bij de uitkering. In het rendementsmodel als opgenomen in de tabel "Geprognosticeerd exploitatieresultaat en Direct rendement" is op basis van ervaringscijfers rekening gehouden met een procentuele dotatie van de huuropbrengsten (tussen de 4% en 19%). De onderhoudsvoorziening komt niet tot uitdrukking in de jaarrekening omdat de vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen actuele waarde.

### Adviseurs

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

### 8.8.2 Kosten fondsbeheer

De kosten die ten laste van het Fonds komen en die betrekking hebben op het beheer van het Fonds bestaan uit (i) de Fondsbeheervergoeding voor de Beheerder en (ii) alle externe kosten die worden gemaakt ten behoeve van het Fonds en die worden doorberekend aan het Fonds. Tot deze externe kosten 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.

#### Fondsbeheervergoeding

De Fondsbeheervergoeding bedraagt 2,5% van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom van de Objecten. De vergoeding voor Fondsbeheer is vrijgesteld van Btw, echter zal worden verhoogd met een compensatie voor Btw die (in eerdere schakels) niet in aftrek kan worden gebracht.

De Fondsbeheervergoeding is voor het beheer van het Fonds, de administratie van het Fonds en het Administratiekantoor, het bepalen en doen van Dividenduitkeringen, het opstellen van een Begroting en de Jaarrekening, het opstellen van een Uitpondplan, het doen van aangiften, de periodieke rapportage aan en communicatie met de Certificaathouders, het organiseren en begeleiden van Certificaathoudersvergaderingen, het overleg met de Bewaarder en de onderhandelingen met Financiers.

De werkzaamheden waarvoor de Beheerder de Fondsbeheervergoeding ontvangt staan omschreven in paragraaf 4.3.4.

### 8.8.3 Btw

De Exploitatiekosten en alle overige kosten en vergoedingen voor het fondsbeheer die in rekening worden gebracht aan het Fonds zijn exclusief Btw, dan wel exclusief een compensatie voor Btw die in eerdere schakels niet in aftrek kan worden gebracht. Aangezien het Fonds slechts minimale met Btw belaste omzet zal hebben, vervalt het recht de Btw te kunnen verrekenen. Een uitzondering op het voorgaande betreft de commerciële ruimte en parkeerplaatsen van Object Rotterdam II. Deze

worden Btw belast verhuurd, waardoor de betaalde Btw ten tijde van de aankoop, alsmede de Btw over de lasten teruggevorderd kan worden.

Het beheer van beleggingsfondsen is vrijgesteld van Btw indien de beheerder over een vergunning beschikt (arrest HR Fiscale Eenheid X). Derhalve is de Fondsbeheervergoeding vrijgesteld van Btw. De Beheerder kan de Btw op de kosten die verband houden met de vrijgestelde omzet niet in aftrek brengen. Het Fonds zal de Beheerder hiervoor compenseren, hetgeen betekent dat de Fondsbeheervergoeding wordt verhoogd met een Btw compensatie. De totale Btw compensatie die de Beheerder in rekening brengt aan de door haar beheerde fondsen, bedraagt maximaal de Btw op de door haar gemaakte kosten die zij niet in aftrek heeft kunnen brengen. Dit percentage wordt jaarlijks vastgesteld. In de rendementsprognoses van het Fonds is rekening gehouden met een percentage van 5%, zijnde het door de Beheerder gehanteerde percentage voor kalenderjaar 2022.

### 8.8.4 Financieringsrente

Over de Financieringen moet rente worden betaald. In het rendementsmodel als opgenomen in de tabel “Geprognosticeerd exploitatieresultaat en Direct rendement” is rekening gehouden met de in kredietofferte overeengekomen rente van de betreffende financiering tot het einde van de rentevastperiode. Na het einde van de rentevastperiode is rekening gehouden met een rekenrente van 4,25%. De parameters van de Financieringen zijn opgenomen in paragraaf 8.3.

### 8.8.5 Indexatie van opbrengsten en kosten

De jaarlijkse indexering van de huren en de kosten van het Fonds (Exploitatiekosten en kosten fondsbeheer) gebeurt volgens de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De prognoses voor het Fonds zijn hierop gebaseerd en er is gekozen voor een inflatieontwikkeling die in lijn ligt met het gemiddelde inflatiecijfer over de afgelopen dertig jaar. Het inflatiecijfer voor 2017 was 1,4%, dat voor 2018 was 1,7%, dat voor 2019 was 2,6% en dat voor 2020 was 1,3%. In het Prospectus wordt gerekend met gemiddelde indexatie van 2,0% voor jaar 2 tot en met 10.

Dit ligt in lijn met de streefnorm van de Europese Centrale Bank van 2,0% per jaar, en het dertigjarig gemiddelde (1992-2021) dat volgens het CBS 2,1% bedroeg. Voor de middenhuur woningen van Object Rotterdam II wordt er 1,25% bovenop de jaarlijkse indexatie gerekend.

## 8.9 Lening Object Rotterdam II

Om het ontwikkelrisico voor het Fonds te mitigeren, wordt Object Rotterdam II via de ontwikkелentiteit Duinweide Ontwikkelingen IV aangekocht. Na de bouwkundige oplevering wordt het Object geleverd aan het Fonds. Het Fonds heeft een koopovereenkomst gesloten met Duinweide Ontwikkelingen IV. De Aankoopprijs is gebaseerd op de koop-aanneemsom, de financieringslasten, begeleidingskosten en risico-opslag. Er is geen sprake van een ontwikkelwinst binnen Duinweide Ontwikkelingen IV. Eventueel meerwerk na het aangaan van de koopovereenkomst zal ten laste komen van het Fonds. De Beheerder zal namens het Fonds dit meerwerk vooraf dienen te accorderen.

Duinweide Ontwikkelingen IV heeft voor de verwerving van de grond van Object Rotterdam II een projectfinanciering van een grote Nederlandse bank aangetrokken. Een gedeelte van deze projectfinanciering zal na de oplevering van het Object worden overgenomen door het Fonds.

Het Fonds heeft middels een verhoging van EUR 6.725.000 van de Financiering op de bestaande Objecten additioneel vreemd vermogen opgehaald. Het Fonds heeft met deze middelen een lening ad EUR 6.725.000 verstrekt aan Duinweide Ontwikkelingen IV voor het voldoen van de eerste aanneemtermijnen voor Object Rotterdam II. Over deze lening ontvangt het Fonds een rente ad 2,25% van Duinweide Ontwikkelingen IV welke rente de kapitaallast van de lening van het Fonds dekt.

Bij oplevering van het Object zal het Fonds een gedeelte van de projectfinanciering overnemen van Duinweide Ontwikkelingen IV. Het Fonds dient vervolgens de koopsom minus het betreffende gedeelte van de projectfinanciering en de lening aan Duinweide Ontwikkelingen IV nog te voldoen aan Duinweide Ontwikkelingen IV. De koopsom minus voormelde leningen zal deels worden gefinancierd met vreemd vermogen en deels met de opbrengst uit de vierde emissie die te zijner tijd zal plaatsvinden.

## 8.10 Verkoop

Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd. De beleggingsperiode voor een Object is afhankelijk van het optimale moment van verkoop van een Object, maar zal naar verwachting na circa tien jaar liggen. Er wordt jaarlijks een Uitpondplan opgesteld om te definiëren welke Objecten mogelijk na een bepaalde tijd verkocht kunnen worden. Om toch een indruk te kunnen verschaffen wordt in deze paragraaf een verkoopprognose gegeven. In deze prognose is het scenario weergegeven dat alle Objecten na 10 jaar worden verkocht tegen een verkoopprijs die gelijk is aan de aankoopprijs (exclusief kosten koper) verhoogd met 10 jaar indexatie. De kostprijs (Fondsinvestering) is afgeleid uit de tabel “Fondsinvestering” (opgenomen in paragraaf 8.2).

Onderstaand overzicht geeft het geprognosticeerd verkoopresultaat weer van Object Alphen aan den Rijn, Object Beek en Donk, Object Bergen op Zoom, Object Bodegraven, Object Den Bosch, Object Den Haag, Object Goes, Object Helmond, Object Leiden, Object Nijmegen I, Object Nijmegen II, Object Purmerend, Object Rotterdam I, Object Teteringen, Object Uden, Object Zaltbommel I, Object Zaltbommel II, uitgaande van een fictieve exploitatie door het Fonds van 10 jaar en vervolgens verkoop van de hiervoor vermelde Objecten. Onderstaand overzicht omvat ook het geprognosticeerd verkoopresultaat van Object Noordwijkerhout en Object Rotterdam II. Omdat deze Objecten respectievelijk vanaf jaar 2 en 3 worden geëxploiteerd, wordt in de tabel uitgegaan van een fictieve exploitatie door het Fonds van 8 respectievelijk 9 jaar en vervolgens verkoop van deze Objecten.

|                                            |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|
| <b>Verkoopprijs</b>                        | <b>150.695.941</b> |
| Kostprijs (Fondsinvestering)               | -133.437.617       |
| Bruto-verkoopresultaat                     | 17.258.324         |
| Verkoopkosten                              | -2.260.439         |
| Niet verrekenbare Btw                      | -395.577           |
| Netto-verkoopresultaat                     | 14.602.308         |
| Performance fee                            | -3.650.577         |
| Btw compensatie                            | -182.529           |
| <b>Verkoopresultaat na Performance fee</b> | <b>10.769.203</b>  |

Tabel Geprognosticeerd Verkoopresultaat alle objecten (Bedragen in EUR)

Hieronder vindt een toelichting per post plaats.

### 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 woningmarktlandschap 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 alle Objecten is bepaald op basis van een gewogen bruto-aanvangsrendement (BAR) van 4,7% waarbij een jaarlijkse indexering van de huuropbrengst is meegenomen. De geprognosticeerde BAR ten tijde van verkoop is gelijk aan de gewogen BAR ten tijde van aankoop.

### Verkoopkosten

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

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

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

### Performance fee

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

## 8.11 Totaal beleggersrendement

### 8.11.1 Rendement

Het rendement van het Fonds wordt bepaald door (i) de huuropbrengst van de Objecten minus de exploitatiekosten die verband houden met het beheer en de instandhouding van de Objecten, de financieringslasten en de overige kosten van beheer van het Fonds en (ii) de waardeverandering van de Objecten.

### 8.11.2 IRR

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

|                                          |                    |
|------------------------------------------|--------------------|
| <b>Verkoopprijs</b>                      | <b>150.695.941</b> |
| Performance fee                          | -3.650.577         |
| Verkoopkosten                            | -2.260.439         |
| Niet verrekenbare Btw / Btw compensatie  | -578.106           |
| Restschuld Financiering                  | -75.326.000        |
| Oorspronkelijke inleg Certificaathouders | -58.112.787        |
| Reeds uitgekeerd uit Kasgeldreserve      | -                  |
| <b>Netto kasstroom uit verkoop</b>       | <b>10.768.033</b>  |

Tabel Geprognosticeerde Einduitkering (Bedragen in EUR)

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

|                                        | Jaar 1      | Jaar 2      | Jaar 3      | Jaar 4      | Jaar 5      | Jaar 6      | Jaar 7      | Jaar 8      | Jaar 9      | Jaar 10     |
|----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Exploitatieresultaat (excl. aflossing) | 2.326.294   | 2.488.626   | 2.692.903   | 2.779.931   | 2.823.127   | 2.843.709   | 2.661.376   | 2.591.894   | 2.562.566   | 2.606.470   |
| Terugbetaling gestort kapitaal         | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | 58.112.787  |
| Uitkering uit Kasgeldreserve           | -13.000     | 23.832      | 26.122      | 11.071      | 11.071      | 11.071      | 11.071      | 11.071      | 11.071      | 23.311      |
| Aflossing op Financiering              | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           |
| Netto kasstroom uit verkoop            | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | 10.768.033  |
| Beschikbaar voor uitkering             | 2.313.294   | 2.512.458   | 2.719.025   | 2.791.002   | 2.834.199   | 2.854.780   | 2.672.447   | 2.602.965   | 2.573.638   | 71.510.601  |
| Kasstroom Fonds                        | -58.112.787 | 2.313.294   | 2.512.458   | 2.719.025   | 2.791.002   | 2.834.199   | 2.854.780   | 2.672.447   | 2.602.965   | 71.510.601  |
| Cumulatieve kasstroom per Participatie | -58.112.787 | -55.799.492 | -53.287.034 | -50.568.009 | -47.777.007 | -44.942.808 | -42.088.028 | -39.415.581 | -36.812.616 | -34.238.978 |
| IRR                                    | 6.0%        |             |             |             |             |             |             |             |             |             |

Tabel Geprognosticeerde Kasstroom (Bedragen in EUR)

## 8.12 Scenario-analyses

De rendementsprognose voor het Fonds is met de grootste zorgvuldigheid vastgesteld op basis van aannames die per de datum van dit Prospectus reëel worden verondersteld.

De Beheerder verklaart dat de winstprognose is opgesteld en voorbereid op een basis die zowel:

- vergelijkbaar is met die van de historische financiële informatie;
- in overeenstemming is met het boekhoudbeleid van het Fonds.

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 Verkrijgingsprijs van de Objecten:** de Aankoopkosten, de aankoopbegeleiding en de notariskosten;
- (ii) **de Initiatiekosten:** de adviseurskosten, de taxatiekosten, de Selectie- en structureringvergoeding, de marketing- en prospectuskosten, de Vergoeding Plaatsing, de juridische- en toezichtrechtelijke kosten en de Financieringskosten;
- (iii) **de exploitatie van de Objecten:** de Bruto huuropbrengsten, de Vastgoedbeheervergoeding, de eigenaarslasten (voor zover dat betreft de bijdragen aan de vereniging van eigenaren en de verzekeringspremies), de kosten van onderhoud, de adviseurskosten, de Fondsbeheervergoeding, de fondskosten en de financieringsrente;
- (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, zijnde:

- (i) de factoren die van overheidswege worden bepaald of anderszins buiten de invloedssfeer van de Beheerder liggen, zoals wijzigingen in wet- en regelgeving;
- (ii) de solvabiliteit van de huurders (die tot huurderiving of zelfs leegstand kan leiden);
- (iii) ontwikkelingen op de financiële markten (die gevolgen kunnen hebben voor de hoogte van de hypothecaire financieringsrente en/of de commerciële opslag die de Financier bovenop de hypothecaire rente in rekening kan brengen);

- (iv) economische ontwikkelingen;
- (v) 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);
- (vi) belastingen (zoals met betrekking tot de verkrijging van de Objecten: de overdrachtsbelasting); en
- (vii) met betrekking tot de exploitatie van de Objecten: de niet verrekenbare Btw en de eigenaarslasten (voor zover dat betreft de onroerendezaakbelasting, 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, worden de aannames en de invloed van veranderende omstandigheden met betrekking tot de financieringsrente (paragraaf 8.12.1), de inflatie (paragraaf 8.12.2) en de verkoopprijzen (paragraaf 8.12.3) hieronder weergegeven.

### 8.12.1 Financieringsrente

In de prognose van het Fonds wordt een financieringsrente van 2,43% aangehouden (gewogen gemiddelde over alle Objecten) voor de eerste zeven jaar. Er wordt hierbij uitgegaan van een periode van zeven jaar omdat dit de gemiddelde looptijd is van de financieringen die het Fonds op dit moment heeft.

Voor de overige drie jaar wordt in de prognose voorzichtigheidshalve een financieringsrente van 4,25% aangehouden. In de tabel “Financieringsrente” staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij verschillende financieringsrentes voor het 9<sup>e</sup> en 10<sup>e</sup> jaar, waarbij er in de berekening van wordt uitgegaan dat de overige condities van de Financiering gelijk blijven over de beleggingsperiode van tien jaar.

|                                       | Financieringsrente<br>(jaar 1-8) | Financieringsrente<br>(jaar 9-10) | Geprognosticeerd<br>Gemiddeld direct<br>rendement | Geprognosticeerd<br>Gemiddeld indirect<br>rendement | Geprognosticeerd<br>Gemiddeld totaal<br>rendement |
|---------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Financieringsrente lager dan prognose | 2,43%                            | 3,75%                             | 4,85%                                             | 1,85%                                               | 6,70%                                             |
| Financieringsrente in prognose        | 2,43%                            | 4,25%                             | 4,74%                                             | 1,85%                                               | 6,59%                                             |
| Financieringsrente hoger dan prognose | 2,43%                            | 4,75%                             | 4,64%                                             | 1,85%                                               | 6,49%                                             |

Tabel Financieringsrente

### 8.12.2 Inflatie

|                                             | Gemiddeld<br>inflatiepercentage | Geprognosticeerd<br>Gemiddeld direct<br>rendement | Geprognosticeerd<br>Gemiddeld indirect<br>rendement | Geprognosticeerd<br>Gemiddeld totaal<br>rendement |
|---------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Inflatie lager dan prognose                 | 1,5%                            | 4,5%                                              | 1,3%                                                | 5,8%                                              |
| Inflatie in prognose (zie tabel Indexering) | 2,0%                            | 4,7%                                              | 1,9%                                                | 6,6%                                              |
| Inflatie hoger dan prognose                 | 2,4%                            | 4,9%                                              | 3,0%                                                | 7,9%                                              |
| Inflatie nihil                              | 0,0%                            | 4,4%                                              | -1,8%                                               | 2,6%                                              |

Tabel Inflatie

In bovenstaande tabel “Inflatie” staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij verschillende inflatiepercentages. Volgens het CBS bedroeg het dertigjarig gemiddelde van (1991-2020) 2,1% per jaar. Dit percentage ligt nabij het streefpercentage voor de middellange termijn van 2% van de ECB.<sup>19</sup>

### 8.12.3 Verkoop

De tabel “Verkoopprijs” toont een overzicht van de geprognosticeerde rendementen na tien jaar vanaf deze derde Emissie, bij verschillende verkoopprijzen (omgerekend naar BAR). De verkoop-BAR van 4.7% die in dit Prospectus wordt gebruikt, komt overeen met de aankoop-BAR van de verschillende Objecten<sup>20</sup>. Hierbij zijn we uitgegaan van het feit dat de theoretische bruto huuropbrengsten jaarlijks geïndexeerd worden, zoals dit ook contractueel met de huurders is overeengekomen.



Den Bosch

|                                                                    | BAR  | Geprognosticeerd<br>Gemiddeld direct<br>rendement | Geprognosticeerd<br>Gemiddeld indirect<br>rendement | Geprognosticeerd<br>Gemiddeld totaal<br>rendement |
|--------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Verkoopprijs gebaseerd op lagere BAR dan prognose                  | 4,2% | 4,7%                                              | 4,0%                                                | 8,7%                                              |
| Verkoopprijs gebaseerd op BAR in prognose (*)                      | 4,7% | 4,7%                                              | 1,9%                                                | 6,6%                                              |
| Verkoopprijs gebaseerd op hogere BAR dan prognose                  | 5,2% | 4,7%                                              | -0,1%                                               | 4,7%                                              |
| Verkoopprijs gebaseerd op BAR waarbij nihil Netto-verkoopresultaat | 5,2% | 4,7%                                              | 0,0%                                                | 4,7%                                              |
| Verkoopprijs is gelijk aan Aankoopprijs                            |      | 4,7%                                              | -1,8%                                               | 2,9%                                              |

Tabel Verkoopprijs

(\*) BAR in prognose is gelijk aan de aankoop BAR

<sup>19</sup> Bron: <https://www.ecb.europa.eu/ecb/tasks/monopol/html/index.nl.html> (geraadpleegd op 9 december 2021)

<sup>20</sup> Den Bosch 4,5%, Zaltbommel I 6,3%, Leiden 6,4%, Helmond 6,0%, Zaltbommel II 5,2%, Goes 5,4%, Alphen a/d Rijn 5,8%, Beek en Donk 5,4%, Bodegraven 4,7%, Bergen op Zoom 4,9%, Uden 4,6%, Rotterdam I 4,4%, Nijmegen I 3,9%, Den Haag 6,0%, Purmerend 4,6%, Teteringen 4,2%, Nijmegen II 4,8%, Rotterdam II 3,2%, Noordwijkerhout 4,6%

#### 8.12.4 Prestatiescenario's

Deze onderstaande tabel laat zien hoeveel geld een Certificaathouder zou kunnen terugkrijgen in de komende tien jaar, in verschillende scenario's als EUR 10.000 wordt ingelegd. Dit is een rekenvoorbeeld zodat effecten kunnen worden vergeleken. De weergegeven scenario's illustreren het mogelijke rendement op de Certificaten. De weergegeven scenario's kunnen worden vergeleken met de scenario's van andere effecten.

De weergegeven scenario's zijn een schatting van de toekomstige prestatie op basis van gegevens uit het verleden over hoe de waarde van deze belegging in het Fonds varieert, en geven geen exacte indicatie. Wat een Certificaathouder ontvangt, hangt af van hoe de markt (het Fonds) presteert en hoe lang de Certificaathouder de Certificaten aanhoudt.

In de weergegeven scenario's is rekening gehouden met de volgende (markt)omstandigheden:

- (i) Het stressscenario toont wat een Certificaathouder zou kunnen terugkrijgen in extreme marktomstandigheden en houdt geen rekening met de situatie waarin het Fonds een Certificaathouder niet kan betalen. Extreme marktomstandigheden betekent: inflatie is nihil, een daling van de Bruto huuropbrengsten met 30% en een verkoopwaarde die 30% lager is dan de Aankoopprijs van de Objecten;
- (ii) Het ongunstig scenario toont aan wat een Certificaathouder zou kunnen terugkrijgen wanneer de inflatie 0,5% lager is dan de prognose en de Verkoopprijs gelijk is aan de Aankoopprijs van de Objecten.

- (iii) Het gematigd scenario toont aan wat een Certificaathouder zou kunnen terugkrijgen onder normale marktomstandigheden, als weergegeven in de rendementsprognoses in dit Prospectus;
- (iv) Het gunstige scenario toont aan wat een Certificaathouder zou kunnen terugkrijgen wanneer de inflatie 0,5% hoger is dan de prognose en de verkoopwaarde van de Objecten als gevolg daarvan 5% hoger is dan de prognose.

Deze belegging kan niet eenvoudig worden verkocht. Dat betekent dat het lastig is in te schatten hoeveel een Certificaathouder terug zou krijgen als hij besluit tot verkoop vóór het einde van de aanbevolen periode van bezit. Eerder verkopen kan - afhankelijk van de markt en de persoonlijke omstandigheden van de Certificaathouder - niet of alleen met verlies mogelijk zijn. Het Fonds heeft geen verplichting om uitbetalingen te doen aan de Certificaathouders. Het is een beleggingsmaatschappij. Het maximale risico welke een Certificaathouder loopt is het verliezen van de investering die hij heeft gedaan in het Fonds. Beleggers in het Fonds kunnen geen gebruik maken van een garantiestelsel of een compensatieregeling.

De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van de belegging zelf maar mogelijk niet inclusief alle kosten die de Certificaathouder betaalt aan zijn adviseur of distributeur. In de bedragen is geen rekening gehouden met de persoonlijke fiscale situatie van de Certificaathouder, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel de Certificaathouder terugkrijgt.

In het 10-jaars scenario is rekening gehouden met de volledige verkoop van de Objecten c.q. beëindiging van het Fonds.

| Bij een inleg van EUR 10.000 |                                          | 1 jaar | 5 jaar | 10 jaar |
|------------------------------|------------------------------------------|--------|--------|---------|
| Scenario's                   |                                          |        |        |         |
| Stress scenario              | <b>Wat u kunt terugkrijgen na kosten</b> | 9.933  | 6.815  | 3.045   |
|                              | Gemiddeld rendement per jaar             | -2,1%  | -6,6%  | -7,0%   |
| Ongunstig scenario           | <b>Wat u kunt terugkrijgen na kosten</b> | 10.245 | 11.471 | 12.897  |
|                              | Gemiddeld rendement per jaar             | 0,9%   | 2,6%   | 2,7%    |
| Gematigd scenario            | <b>Wat u kunt terugkrijgen na kosten</b> | 10.249 | 13.317 | 16.741  |
|                              | Gemiddeld rendement per jaar             | 1,0%   | 6,2%   | 6,5%    |
| Gunstig scenario             | <b>Wat u kunt terugkrijgen na kosten</b> | 10.253 | 13.920 | 18.063  |
|                              | Gemiddeld rendement per jaar             | 1,0%   | 7,4%   | 7,8%    |

Tabel Prestatiescenario's (Bedragen in EUR)

## 8.13 Uitkeringsbeleid

### 8.13.1 Periodieke rendementsuitkering

Ieder kwartaal zal er - uitgaande van voldoende liquiditeiten - een interim-Dividend worden uitgekeerd aan de Certificaathouders. Voorafgaand aan ieder jaar wordt het dividendbeleid voor het komende jaar vastgesteld door de Beheerder. Het dividendbeleid dient te worden beoordeeld door de Beleggingscommissie.

In de voorgaande drie boekjaren bedroeg het cumulatieve dividend als volgt. Over boekjaar 2018-2019: EUR 146, over boekjaar 2019-2020: EUR 213 en over boekjaar 2019-2020: EUR 225 per Certificaat.

### 8.13.2 Slotdividend

Na het vaststellen van de Jaarrekening door de Beheerder en goedkeuring door de controlerende accountant, zal het Administratiekantoor als enig aandeelhouder van het Fonds het 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.

Het Dividend wordt uitgekeerd aan de aandeelhouder van het Fonds, zijnde het Administratiekantoor, op de dag welke de Beheerder bepaalt. Het Administratiekantoor zal elk Dividend na ontvangst onverwijld beschikbaar stellen aan de houders van Certificaten en Deelcertificaten. Bij een overdracht van een Certificaat vóór de datum van dividenduitkering, zal het reeds opgelopen Dividend zijn verdisconteerd in de Handelskoers.

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

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 terugbetaald.



## 8.14 Kosten- en vergoedingenstructuur

### 8.14.1 Overzicht kosten- en vergoedingenstructuur

Onderstaand is een totaal overzicht opgenomen van alle (geprognosticeerde) kosten en vergoedingen die ten laste van het Fonds komen gedurende de looptijd van 10 jaar.

|                                           | Jaar 1           | Jaar 2           | Jaar 3           | Jaar 4           | Jaar 5           | Jaar 6           | Jaar 7           | Jaar 8           | Jaar 9           | Jaar 10          |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Aankoopbegeleiding                        | 546.700          |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Notariskosten                             | 59.230           |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Adviseurskosten                           | 143.563          |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Taxatiekosten                             | 33.095           |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Selectie- en structureringsvergoeding     | 3.449.362        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Marketing- en Prospectuskosten            | 187.850          |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Vergoeding Plaatsing                      | 1.753.401        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Juridische- en toezichtrechtelijke kosten | 157.432          |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Niet-verrekenbare Btw / Btw compensatie   | 492.634          |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Financieringskosten                       | 385.925          |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Mutatiekosten                             | 121.813          | 130.811          | 148.740          | 151.836          | 154.998          | 158.227          | 161.524          | 164.893          | 168.333          | 171.846          |
| Eigenaarslasten                           | 272.952          | 292.160          | 350.499          | 357.841          | 365.344          | 373.012          | 380.848          | 388.856          | 397.040          | 405.405          |
| Vastgoedbeheer                            | 119.705          | 128.728          | 152.401          | 155.370          | 158.465          | 161.684          | 165.114          | 168.728          | 172.495          | 176.362          |
| Onderhoud                                 | 364.579          | 393.212          | 448.448          | 457.026          | 466.039          | 475.449          | 485.341          | 495.706          | 506.505          | 517.569          |
| Adviseurs                                 | 72.250           | 77.945           | 83.754           | 85.482           | 87.247           | 89.048           | 90.888           | 92.766           | 94.683           | 96.641           |
| Fondsbeheer en fondskosten                | 160.294          | 172.849          | 205.899          | 210.223          | 214.640          | 219.152          | 223.762          | 228.471          | 233.282          | 238.197          |
| Niet verrekenbare Btw                     | 153.358          | 165.259          | 186.593          | 190.315          | 194.172          | 198.158          | 202.295          | 206.582          | 211.008          | 215.537          |
| Verkoopkosten                             |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | 2.260.439        |
| Performance fee                           |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | 3.650.577        |
| Btw compensatie                           |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | 578.106          |
| <b>Totaal kosten</b>                      | <b>8.474.142</b> | <b>1.360.964</b> | <b>1.576.333</b> | <b>1.608.093</b> | <b>1.640.904</b> | <b>1.674.729</b> | <b>1.709.772</b> | <b>1.746.001</b> | <b>1.783.346</b> | <b>8.310.679</b> |

Tabel Overzicht som der kosten ten laste van het fonds (Bedragen in EUR)

### 8.14.2 Kosten per belegger

#### Kosten in de loop van de tijd

De verlaging van de opbrengst laat zien welk effect de totale door de Certificaathouder te betalen kosten hebben op het mogelijke beleggingsrendement. De totale kosten omvatten eenmalige en vaste kosten. De bedragen die hier zijn weergegeven zijn de cumulatieve kosten van het effect zelf voor drie verschillende perioden van bezit. Potentiële sancties (Overnamevergoeding) wegens vroegtijdige uitstap (na 1 jaar of 5 jaar) indien Duinweide Deelnemingen Certificaten overneemt van een Certificaathouder, zijn inbegrepen. De bedragen zijn gebaseerd op de veronderstelling dat de Certificaathouder EUR 10.000 inlegt. Dit is een rekenvoorbeeld zodat effecten kunnen worden vergeleken. De getallen zijn schattingen en kunnen in de toekomst veranderen.

De persoon die een Certificaat verkoopt of die de Certificaathouder adviseert, brengt mogelijk andere kosten in rekening.

In dat geval geeft die persoon informatie over die kosten en laat hij of zij zien welk effect alle kosten in de loop van de tijd op de Certificaten zullen hebben.

| Bij een inleg van EUR 10.000              | Indien u verkoopt na |        |         |
|-------------------------------------------|----------------------|--------|---------|
| Scenario's                                | 1 jaar               | 5 jaar | 10 jaar |
| <b>Totale kosten</b>                      | 1.109                | 786    | 881     |
| <b>Effect op rendement (RIY) per jaar</b> | 11,09%               | 7,86%  | 8,81%   |

Tabel Kosten over tijd (Bedragen in EUR)

In bovenstaande tabel wordt uitgegaan van een toerekening van de eenmalige oprichtingskosten (initiatiekosten) over een periode van 10 jaar. Daarnaast is gerekend met een Overnamevergoeding indien de Certificaathouder vroegtijdig uitstapt door zijn Certificaten te verkopen na 1 jaar of na 5 jaar aan Duinweide Deelnemingen. In het scenario waarin de Certificaathouder verkoopt na 10 jaar is rekening gehouden met verkoop van de Objecten c.q. beëindiging van het Fonds. Bij beëindiging van het Fonds komen de Certificaten te vervallen.

## Samenstelling van de kosten

Onderstaande tabel toont:

- het effect dat de verschillende soorten kosten elk jaar hebben op het mogelijke beleggingsrendement aan het eind van de aanbevolen periode van bezit;
- de betekenis van de verschillende kostencategorieën.

De andere lopende kosten in onderstaande tabel betreffen de Exploitatiekosten als toegelicht in paragraaf 8.8.1 met uitzondering van de Fondsbeheervergoeding, die in onderstaande tabel is omschreven als Beheerkosten.

| Deze tabel toont het effect op het rendement per jaar |                                       |                                                                                                                                                       |       |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Eenmalige kosten                                      | Instapkosten                          | Het effect van de kosten wanneer u uw inleg doet.                                                                                                     | 0,15% |
|                                                       | Uitstapkosten                         | Het effect van de uitstapkosten wanneer uw belegging vervalt                                                                                          | 0,00% |
|                                                       | Oprichtingskosten                     | Impact van de eenmalige kosten voor de structurering van het product/fond                                                                             | 1,14% |
| Lopende kosten                                        | Aankoopkosten                         | Impact van de aankoopkosten van onderliggende investering in het product                                                                              | 0,22% |
|                                                       | Verkoopkosten                         | Het effect van de kosten bij verkoop van onderliggende investering in het product                                                                     | 0,46% |
|                                                       | Rentekosten hypothecaire financiering | Impact van de kosten voor de hypothecaire financiering                                                                                                | 3,41% |
|                                                       | Vastgoedbeheerkosten                  | Impact van de kosten van het beheer van uw investering                                                                                                | 0,27% |
|                                                       | Fondsbeheerkosten                     | Impact van de kosten van het beheer van het fonds                                                                                                     | 0,36% |
|                                                       | Andere lopende kosten                 | Impact van de andere jaarlijkse kosten van de investering                                                                                             | 2,15% |
| Incidentele kosten                                    | Prestatievergoedingen                 | Het effect van de prestatievergoedingen. Wij nemen deze kosten af van uw belegging indien het product conform de prognose presteert (Performance fee) | 0,66% |

Tabel samenstelling kosten Fonds

## 8.15 Historische financiële informatie

Deze paragraaf bevat financiële informatie (in Euro's), welke is overgenomen uit de door de accountant gecontroleerde jaarrekening over het vierde boekjaar van het Fonds, betreffende de periode van 1 juli 2020 tot en met 30 juni 2021. Voormelde jaarrekening is beschikbaar als download op de Website en wordt geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van het Prospectus.



### 8.15.1 Balans

| Activa                                                 | 30 juni 2021      | 30 juni 2020      |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Beleggingen</b>                                     |                   |                   |
| Beleggingen in terreinen en gebouwen                   | 86.687.000        | 55.575.853        |
| Vooruitbetaald op beleggingen in terreinen en gebouwen | 1.325.000         | -                 |
|                                                        | <b>88.012.000</b> | <b>55.575.853</b> |
| <b>Vorderingen</b>                                     |                   |                   |
| Overige vorderingen                                    | 19.426            | 33.317            |
| Overlopende activa                                     | 402.386           | 46.628            |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen           | -                 | -                 |
|                                                        | <b>421.812</b>    | <b>79.945</b>     |
| Liquide middelen                                       | 1.077.567         | 1.807.191         |
| <b>Totaal activa</b>                                   | <b>89.511.379</b> | <b>57.462.989</b> |
| <b>Passiva</b>                                         |                   |                   |
| <b>Eigen vermogen</b>                                  |                   |                   |
| Geplaatst kapitaal                                     | 1.936.500         | 1.306.250         |
| Agioreserve                                            | 38.404.844        | 25.468.970        |
| Overige reserves                                       | -4.458.284        | -3.218.991        |
| Herwaarderingsreserve                                  | 5.640.904         | 1.580.364         |
|                                                        | <b>41.523.964</b> | <b>25.136.593</b> |
| <b>Langlopende schulden</b>                            |                   |                   |
| Schulden aan banken                                    | 46.160.622        | 31.021.810        |
|                                                        | <b>46.160.622</b> | <b>31.021.810</b> |
| <b>Kortlopende schulden</b>                            |                   |                   |
| Overige schulden                                       | 10.420            | 12.945            |
| Schulden aan groepsmaatschappijen                      | -                 | -                 |
| Kortlopend deel schulden aan banken                    | -                 | -                 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen           | -                 | -                 |
| Overlopende passiva                                    | 1.816.373         | 1.291.641         |
|                                                        | <b>1.826.793</b>  | <b>1.304.586</b>  |
| <b>Totaal passiva</b>                                  | <b>89.511.379</b> | <b>57.462.989</b> |

Tabel Balans Fonds (Bedragen in EUR)

### 8.15.2 Winst- en verliesrekening

|                                                     | Boekjaar 4<br>2020-2021 | Boekjaar 3<br>2019-2020 |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Exploitatieresultaat</b>                         |                         |                         |
| Huuropbrengsten                                     | 3.371.394               | 2.235.191               |
| Exploitatiekosten                                   | -635.232                | -428.598                |
| Overige bedrijfsopbrengsten                         | -                       | -                       |
|                                                     | <b>2.736.162</b>        | <b>1.806.593</b>        |
| <b>Waardeveranderingen van beleggingen</b>          |                         |                         |
| Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen   | -                       | -                       |
| Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen | 4.023.133               | 751.380                 |
| <b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>                  | <b>6.759.295</b>        | <b>2.557.973</b>        |
| Fondsbeheervergoeding                               | -88.782                 | -57.800                 |
| Prestatievergoeding                                 | -                       | -                       |
| Verkoopkosten                                       | -                       | -                       |
| Vergoeding AIFMD-bewaarder                          | -21.902                 | -20.213                 |
| Fondsinitiatiekosten                                | -1.272.285              | -1.100.607              |
| Financieringslasten                                 | -812.049                | -544.052                |
|                                                     | -                       | -                       |
| <b>Som der bedrijfslasten</b>                       | <b>-2.195.018</b>       | <b>-1.722.672</b>       |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                   | <b>4.564.277</b>        | <b>835.301</b>          |
| Belastingen                                         | -                       | -                       |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                     | <b>4.564.277</b>        | <b>835.301</b>          |
| Winst per aandeel                                   | 589                     | 160                     |

Tabel winst en verliesrekening Fonds (Bedragen in EUR)

### 8.15.3 Kasstroomoverzicht

|                                                          | Boekjaar 4         | Boekjaar 3         |
|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                          | 2020-2021          | 2019-2020          |
| <b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>              |                    |                    |
| Bedrijfsresultaat                                        | 4.564.277          | 835.301            |
| Aan- en verkopen van beleggingen                         | -28.413.015        | -22.493.473        |
| Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen      | -4.023.133         | -751.380           |
| Mutaties van vorderingen                                 | -341.867           | 84.262             |
| Mutaties van kortlopende schulden                        | 522.207            | 490.904            |
| <b>Resultaat kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>    | <b>-27.691.531</b> | <b>-21.834.386</b> |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>           |                    |                    |
| Ontvangsten uit kapitaalstortingen                       | 13.566.124         | 11.779.740         |
| Ontvangsten uit langlopende schulden                     | 15.138.812         | 12.622.627         |
| Uitkeringen aan vennoten                                 | -1.743.030         | -1.115.310         |
| <b>Resultaat kasstroom uit financieringsactiviteiten</b> | <b>26.961.906</b>  | <b>23.287.057</b>  |
| <b>Netto kasstroom</b>                                   | <b>-729.624</b>    | <b>1.452.671</b>   |
| Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode       | 1.807.191          | 354.520            |
| Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode         | 1.077.567          | 1.807.191          |
| <b>Mutatie in geldmiddelen</b>                           | <b>-729.624</b>    | <b>1.452.671</b>   |

Tabel Kasstroomoverzicht Fonds (Bedragen in EUR)



## 9 FISCALE ASPECTEN

### 9.1 Algemeen

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

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

Hieronder worden de belangrijkste fiscale aspecten van het Fonds alsook van de Certificaathouders beschreven. Voor een overzicht van alle belastingtarieven verwijzen wij naar de tabel aan het einde van dit hoofdstuk.

### 9.2 Fiscale positie van het Fonds

#### 9.2.1 Vennootschapsbelasting

Het Fonds opteert voor de status van fiscale beleggingsinstelling ("FBI") in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, zoals nader uitgewerkt in het Besluit Beleggingsinstellingen. Een FBI is

vennootschapsbelastingplichtig tegen een tarief van 0% en betaalt derhalve feitelijk geen vennootschapsbelasting. Teneinde deze status te verkrijgen en te behouden dient het Fonds te allen tijde aan onder meer de volgende voorwaarden te voldoen:

#### a) Beleggen van vermogen:

Het statutaire doel en de feitelijke 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. De fiscale boekwaarde is over het algemeen gelijk aan de verkrijgingsprijs minus afschrijvingen tot de WOZ-waarde van de Objecten. De 60%-limiet dient op continue basis te worden getoetst, zij het dat bij een scherpe waardedaling van de Objecten een tijdelijke afwijking niet direct zal leiden tot verlies van de FBI-status.

#### c) Aandeelhouderseisen:

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

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

4. De bestuurders van het Fonds mogen niet tevens bestuurders of commissaris zijn van een ander lichaam dat, al dan niet tezamen met zijn verbonden lichamen, houder is van 25% of meer van de Certificaten.

**d) Uitdelingsverplichting:**

Voorts geldt als voorwaarde dat jaarlijks binnen 8 maanden na het einde van het boekjaar wordt voldaan aan de zogenoemde uitdelingsverplichting. Deze houdt in dat het Fonds haar inkomsten, onder aftrek van kosten, uitkeert aan de Participanten. 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 15% over de eerste EUR 395.000 en 25,8% over het meerdere. Voorts dient in beginsel over de eventuele afrondingsreserve te worden afgerekend voor de vennootschapsbelasting, tenzij deze aan de uitdelingsverplichting over het voorafgaande jaar wordt toegevoegd. Een eventuele herbeleggingsreserve hoeft daarentegen niet ten gunste van de winst vrij te vallen.

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

**9.2.2 Dividendbelasting**

Het Fonds dient in beginsel 15% dividendbelasting in te houden op de Dividenden die aan de Certificaathouders worden uitgekeerd. Er kan een lager percentage van toepassing zijn indien Dividend aan een buitenlandse Certificaathouder wordt uitgekeerd en op grond van een verdrag ter voorkoming van dubbele belastingheffing een lager tarief kan worden geclaimd.

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

**9.2.3 Overdrachtsbelasting**

Bij een belegging in Nederlands vastgoed zal het Fonds in beginsel overdrachtsbelasting ter zake van de verkrijging van de onroerende zaken verschuldigd zijn. De overdrachtsbelasting bedraagt 2% voor woningen die de koper anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken en 8% voor overige onroerende zaken en wordt berekend over de waarde in het economische verkeer van het verkregen vastgoed of de hogere aankoopprijs

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

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

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

#### 9.2.4 Omzetbelasting

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

#### 9.2.5 Verhuurderheffing

Een eigenaar van woningen is in bepaalde gevallen verplicht om aangifte verhuurderheffing te doen en verhuurderheffing te betalen. Voor 2022 – en de jaren hierop volgend – zou dit voor het Fonds gelden als het op 1 januari van het kalenderjaar eigenaar was/is van meer dan 50 huurwoningen waarvan de kale huurprijs niet hoger is dan EUR 752,33 per maand (gereguleerde woningen). Dit was niet het geval en daarom is het Fonds over 2022 geen verhuurderheffing verschuldigd. Het tarief in 2022 bedraagt 0,332% van de WOZ-waarde van de woningen.

### 9.3 Fiscale positie van particuliere Certificaathouders

#### 9.3.1 Inkomstenbelasting: Box 1 inkomen

Voor particuliere Participanten 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 49,50%.

#### 9.3.2 Inkomstenbelasting: Box 2 inkomen

Voor particuliere Participanten 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 26,90% in 2022. Van een aanmerkelijk belang is globaal gesteld sprake indien een Participant al dan niet tezamen met zijn/haar partner 5% of meer van het geplaatste kapitaal in een vennootschap bezit, dan wel rechten heeft om 5% of meer van het geplaatste kapitaal in een vennootschap te verwerven.

#### 9.3.3 Inkomstenbelasting: Box 3 inkomen

Voor particuliere Participanten 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 vastgesteld als percentage van de netto vermogensgrondslag (bezittingen minus schulden in box 3) per begin van het betreffende kalenderjaar. Het forfaitaire rendement wordt in 2022 belast naar het tarief van 31%.

Een deel van het vermogen is vrijgesteld. In 2022 bedraagt het heffingsvrij vermogen EUR 50.650. Voor de belaste vermogensgrondslag van EUR 50.650 tot EUR 101.300 wordt 67% deel belast tegen -0,01% en 22% deel tegen 5,53%. In de categorie van EUR 101.301 tot EUR 1.012.350 is 21% van het vermogen belast tegen -0,01% en 79% tegen 5,53%. Vermogensbezitters met bedragen boven de EUR 1.012.351 betalen 100% tegen 5,53%. Het tarief is 31%.

#### 9.3.4 Dividendbelasting

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

#### 9.3.5 Schenk- en erfbelasting

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

#### 9.3.6 Overdrachtsbelasting

Voor overdrachtsbelastingdoeleinden wordt het Fonds aangemerkt als een onroerende zaaklichaam.

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

verkrijgen, vervreemden of exploiteren van deze onroerende zaken.

Onder voorwaarden is ook over de verkrijging van een belang in een onroerende zaaklichaam overdrachtsbelasting verschuldigd. Indien een belegger, al dan niet tezamen met verbonden natuurlijke personen en/of verbonden lichamen, een derde 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 belang bij het Object verschuldigd zijn.

### 9.4 Fiscale positie van vennootschapsbelastingplichtige Certificaathouders

#### 9.4.1 Vennootschapsbelasting

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

#### 9.4.2 Dividendbelasting

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

### 9.4.3 Overdrachtsbelasting

Indien een Participant, al dan niet tezamen met verbonden natuurlijke personen en/of verbonden lichamen, een derde 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 belang bij het Object verschuldigd zijn.

| Belastingsoort           | Tarieven 2022                                                                                                                                            |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inkomstenbelasting box 1 | Progressief tarief van maximaal 49,50%                                                                                                                   |
| Inkomstenbelasting box 2 | 26,90%                                                                                                                                                   |
| Inkomstenbelasting box 3 | 31% over het forfaitair rendement                                                                                                                        |
| Vennootschapsbelasting   | 15% over de eerste € 395.000 en 25,8% over het meerdere                                                                                                  |
| Dividendbelasting        | 15%                                                                                                                                                      |
| Overdrachtsbelasting     | 2% voor woningen die een koper als hoofdverblijf gebruikt en 8% voor overige onroerende zaken                                                            |
| Verhuurdersheffing       | 0,33%                                                                                                                                                    |
| Schenk- en Erfbelasting  | 10% en 20% voor partners en kinderen, tussen de 18% en 36% voor kleinkinderen en verdere afstammelingen en tussen de 30% en 40% in alle overige gevallen |

Tabel Overzicht belastingtarieven



## 10 GEGEVENS BETROKKEN PARTIJEN

### Beheerder

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

### Inkoopfaciliteit

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

Duinweide Certificaten B.V.  
Henry Dunantweg 15  
2402 NM Alphen aan den Rijn  
Telefoon: 088 – 222 0 222

### Bewaarder

IQ EQ Depositary B.V.  
De Entrée 143  
1101 HE Amsterdam  
Telefoon: 020 – 522 2555

### Fiscaal adviseur

Amstone Tax Lawyers B.V.  
Nieuwe Keizersgracht 43  
1018 VC Amsterdam  
Telefoon: 020 – 820 1555

### Accountant

BDO Audit & Assurance B.V.  
K.P. van der Mandelelaan 40  
3062 MB Rotterdam  
Telefoon: 010 - 242 4600

### Financier

ING Bank N.V. (Real Estate Finance)  
De entree 201  
1101 HG Amsterdam

### Juridisch Adviseurs van de Beheerder

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

### HVG Law

Boompjes 258  
3011 XZ Rotterdam  
Telefoon: 088– 407 04 44

### Vastgoedmanagement

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

### Taxateur

Savills Consultancy B.V.  
Claude Debussylaan 48  
1082 MD Amsterdam  
Telefoon: 020 – 301 2000

### Plaatsingskantoor

First Table Asset Consultants B.V.  
Tielweg 16  
2803 PK Gouda  
088 – 77 88 400

## II INFORMATIE- VERSTREKKING

### 11.1 Algemeen

Het Fonds verschaft ieder kwartaal in Mijn Duinweide (middels de kwartaalrapportages) en op de Website informatie aan de Certificaathouders over de financiële en operationele voortgang van het Fonds. Daarin zal, uitsluitend voor zover relevant en van toepassing in onderhavig geval, ook de volgende informatie worden opgenomen:

- het percentage Fondsactiva waarvoor bijzondere regelingen gelden vanwege de illiquide aard ervan;
- eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van het Fonds;
- het huidige risicoprofiel van het Fonds voor zover dit afwijkt van de informatie die hierover in het Prospectus is opgenomen, en de risicobeheersystemen waarmee de Beheerder deze risico's beheert;
- alle eventuele wijzigingen in de maximale hefboomfinanciering die voor het Fonds mag worden gebruikt, evenals alle eventuele rechten op hergebruik van zekerheden of alle eventuele garanties die in het kader van de hefboomfinanciering zijn verleend; en
- het totale bedrag van de door het Fonds gebruikte hefboomfinanciering.

Materiële wijzigingen in het liquiditeitsbeheer en risicoprofiel van het Fonds zullen vooraf door de Beheerder worden toegelicht in de certificaathoudersvergadering.

Potentiële Certificaathouders kunnen op de Website relevante informatie vinden die behoort tot dit Prospectus.

De investeerder draagt een verantwoordelijkheid voor onder andere het beheer van de toegangscode voor zijn "Mijn Duinweide". Om Certificaathouders zo veilig mogelijk gebruik te laten maken van dit platform, wordt Certificaathouders geadviseerd om de meest actuele versie van beveiligings-software en de meest actuele versie van de populaire internetbrowsers te installeren en te gebruiken.

Bij de Beheerder, op de Website of in Mijn Duinweide 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;
- Essentiële Informatie Document (EID) Duinweide Woningen.

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

De informatie op de Website vormt geen deel van het Prospectus, tenzij die informatie via verwijzingen in het Prospectus is opgenomen.

### 11.2 Door middel van verwijzing opgenomen documenten

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

- Uittreksel handelsregister Duinweide Woningen B.V. ([hyperlink](#));
- Uittreksel handelsregister Stichting Administratiekantoor Duinweide Woningen ([hyperlink](#));
- Jaarverslagen 2018/2019, 2019/2020 en 2020/2021 van het Fonds <https://duinweide.nl/fondsen/duinweide-woningen/?tab=downloads>;
- Jaarverslagen 2018, 2019 en 2020 van de Beheerder <https://duinweide.nl/downloads/>;
- Halfjaarverslag 2021 van de Beheerder ([hyperlink](#));

- Update taxatierapport Savills Object Alphen aan den Rijn de dato 8 juli 2021 ([hyperlink](#));
- Taxatierapport Savills Object Beek en Donk de dato 8 juli 2021 ([hyperlink](#));
- Update taxatierapport Savills Object Bergen op Zoom de dato 8 juli 2021 ([hyperlink](#));
- Update taxatierapport Savills Object Bodegraven de dato 8 juli 2021 ([hyperlink](#));
- Update taxatierapport Savills Object Den Bosch de dato 8 juli 2021 ([hyperlink](#));
- Update taxatierapport Savills Object Den Haag de dato 8 juli 2021 ([hyperlink](#));
- Update taxatierapport Savills Object Goes de dato 8 juli 2021 ([hyperlink](#));
- Taxatierapport Savills Object Helmond de dato 8 juli 2021 ([hyperlink](#));
- Update taxatierapport Savills Object Leiden ((Bernhardstraat 3 - 19 (oneven) en 33)) de dato 8 juli 2021 ([hyperlink](#));
- Update taxatierapport Savills Object Leiden ((Drakensteynplaats 1- 6, 8 - 24 (even)) de dato 8 juli 2021 ([hyperlink](#));
- Update taxatierapport Savills Object Nijmegen I de dato 8 juli 2021 ([hyperlink](#));
- Taxatierapport Savills Object Nijmegen II de dato 26 november 2021 ([hyperlink](#));
- Taxatierapport Savills Object Noordwijkerhout de dato 9 november 2021 ([hyperlink](#));
- Update taxatierapport Savills Object Purmerend de dato 8 juli 2021 ([hyperlink](#));
- Uittreksel taxatierapport Savills Object Rotterdam I de dato 13 januari 2022 ([hyperlink](#));
- Taxatierapport Savills Object Rotterdam II de dato 26 november 2021 ([hyperlink](#));
- Update taxatierapport Savills Object Teteringen de dato 8 juli 2021 ([hyperlink](#));
- Update taxatierapport Savills Object Uden de dato 8 juli 2021 ([hyperlink](#));
- Taxatierapport Savills Object Zaltbommel I de dato 8 november 2021 ([hyperlink](#));
- Taxatierapport Savills Object Zaltbommel II de dato 8 juli 2021 ([hyperlink](#)).

Met uitzondering van de informatie die via verwijzing is opgenomen in het Prospectus ingevolge deze paragraaf 11.2 vormt de informatie op de websites waarnaar in het Prospectus wordt

verwezen geen onderdeel van het Prospectus. De informatie op die websites is niet door de AFM gecontroleerd of goedgekeurd.

### 11.3 Aanvullende informatie

Op het beveiligde gedeelte van Website van de Beheerder “Mijn Duinweide” zijn de volgende documenten als download beschikbaar:

- Bouwkundige inspecties van de Objecten;
- Meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB) van de Objecten;
- NEN 2580 meetstaten van de Objecten;
- Puntentelling volgens de Wet woningwaarderingstelsel;
- Energielabels Objecten;
- Uittreksels kadastrale kaarten.

### 11.4 Andere materiële wijzigingen in verstrekte informatie | waarschuwing

Elke met de informatie in het Prospectus en/of de Bijlagen verband houdende belangrijke nieuwe factor, materiële vergissing of materiële onnauwkeurigheid die op de beoordeling van de effecten van invloed kan zijn en zich voordoet of geconstateerd wordt tussen het tijdstip van goedkeuring van het Prospectus en het tijdstip van de afsluiting van de aanbiedingsperiode, wordt zonder onnodige vertraging vermeld in een aanvulling van het Prospectus. De aanvulling van het Prospectus wordt gepubliceerd op de Website. Daarnaast zal de Beheerder de Certificaathouders daarvan op de hoogte stellen door middel van het toesturen van deze informatie aan de e-mailadressen van de Certificaathouders.

Dit Prospectus is geldig tot maximaal één jaar na de datum van goedkeuring van dit Prospectus door de AFM, zijnde 7 maart 2023 of indien eerder, de datum waarop alle Certificaten van de Aanbieding zijn toegewezen. De verplichting het Prospectus aan te vullen in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden is niet van toepassing wanneer het Prospectus niet langer geldig is.

## 12 BELANGRIJKE INFORMATIE

### 12.1 Algemeen | waarschuwing

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 "Risicofactoren" 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.

### 12.2 Beheerder verantwoordelijk voor inhoud prospectus

Uitsluitend de Beheerder is als Aanbieder verantwoordelijk voor de juistheid en de volledigheid van informatie in het Prospectus. De Beheerder verklaart dat voor zover haar bekend is, de informatie in het Prospectus in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat in het Prospectus geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

### 12.3 Informatie van derden

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.

### 12.4 Toekomstgerichte opmerkingen

Dit Prospectus bevat opmerkingen welke toekomstgerichte opmerkingen zijn of als zodanig te beschouwen zijn. Deze toekomstgerichte

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

Toekomstgerichte opmerkingen zijn geen garantie voor toekomstige prestaties of resultaten. De beleggingsresultaten van het Fonds, het operationeel resultaat, de financiële toestand, liquiditeit, het uitkeringsbeleid in de periode na de 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.

## 12.5 Plaatsingskantoor

De Beheerder verleent toestemming aan het Plaatsingskantoor voor het gebruik van het Prospectus bij zijn activiteiten in de verkoop van de Certificaten in Nederland. 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. Het Plaatsingskantoor dat het Prospectus gebruikt, is verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de Aanbieding te verstrekken. Het Plaatsingskantoor dient op haar website te vermelden dat het Prospectus wordt gebruikt overeenkomstig de toestemming tot gebruik van de Beheerder en de daaraan verbonden voorwaarden.

Indien nieuwe, bij de goedkeuring van het Prospectus onbekende informatie met betrekking tot het

Plaatsingskantoor bekend wordt, zal dat worden gepubliceerd op de Website.

## 12.6 Juridische beperkingen bij aanbidding

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 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.

## 12.7 Betrokken toezichthouders

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

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

Alphen aan den Rijn, 7 maart 2022

Duinweide Investerings N.V.

## BIJLAGE A – STATUTEN DUINWEIDE WONINGEN B.V.

### Hoofdstuk 1

#### Definities.

#### Artikel 1.

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

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

### Hoofdstuk 2

#### Naam. Statutaire zetel.

#### Artikel 2.1.

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

Zij is statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn.

## Doel.

### Artikel 2.2.

De vennootschap heeft ten doel:

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

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

## Hoofdstuk 3

### Aandelenstructuur.

#### Artikel 3.1.

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

#### Uitgifte van aandelen.

#### Artikel 3.2.

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

#### Storting op aandelen.

#### Artikel 3.3.

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

#### Voorkeursrecht.

#### Artikel 3.4.

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

## Hoofdstuk 4

### Winst en verlies. Uitkeringen op aandelen.

## Artikel 4.1.

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

## Verkrijging van eigen aandelen.

### Artikel 4.2.

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

## Rechten verbonden aan eigen aandelen en vervreemding van eigen aandelen.

### Artikel 4.3.

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

## **Hoofdstuk 5**

### **Blokkeringsregeling.**

#### **Artikel 5.1.**

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

### **Procedure.**

#### **Artikel 5.2.**

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

### **Prijsbepaling.**

#### **Artikel 5.3.**

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

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

## **Overdrachtsbeperking - FBI grenzen.**

### **Artikel 5.4.**

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

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

## **Hoofdstuk 6**

### **Aandeelhoudersregister.**

#### **Artikel 6.1.**

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

### **Oproepingen en mededelingen.**

#### **Artikel 6.2.**

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

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

### **Certificering.**

#### **Artikel 6.3.**

Aan certificaten van aandelen kunnen geen vergaderrechten worden toegekend.

### **Pandrecht.**

#### **Artikel 6.4.**

Op aandelen kan geen pandrecht worden gevestigd.

### **Vruchtgebruik.**

#### **Artikel 6.5.**

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

### **Wijze van levering van aandelen.**

#### **Artikel 6.6.**

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

## **Hoofdstuk 7**

### **Bestuur.**

#### **Artikel 7.1.**

7.1.1. De vennootschap wordt bestuurd door het bestuur. De algemene vergadering bepaalt het aantal bestuurders.

Een rechtspersoon kan tot bestuurder worden benoemd.

7.1.2. Bestuurders worden benoemd door de algemene vergadering. De algemene vergadering kan hen te allen tijde schorsen en ontslaan.

7.1.3. Ingeval van belet of ontstentenis van een of meer bestuurders zijn de overblijvende bestuurders of is de enig overblijvende bestuurder tijdelijk met het bestuur belast.

Ingeval van belet of ontstentenis van alle bestuurders of de enige bestuurder is de persoon die de algemene vergadering daartoe heeft aangewezen casu quo zal aanwijzen tijdelijk met het bestuur belast.

Ingeval van ontstentenis van alle bestuurders of de enige bestuurder neemt de in de vorige zin bedoelde persoon zo spoedig mogelijk de nodige maatregelen teneinde een definitieve voorziening te doen treffen.

Onder belet wordt ten deze verstaan:

(i) schorsing;

(ii) ziekte;

(iii) onbereikbaarheid.

In de gevallen bedoeld onder sub (ii) en (iii) zonder dat gedurende een termijn van vijf (5) dagen de mogelijkheid van contact tussen de bestuurder en de vennootschap heeft bestaan, tenzij de algemene vergadering in een voorkomend geval een andere termijn vaststelt.

### **Bezoldiging.**

#### **Artikel 7.2.**

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

## **Besluiten buiten vergadering.**

### **Artikel 8.5.**

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

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

## **Hoofdstuk 9**

### **Boekjaar, jaarstukken.**

#### **Artikel 9.1.**

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

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

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

#### **Accountant.**

##### **Artikel 9.2.**

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

#### **Hoofdstuk 10**

##### **Statutenwijziging, juridische fusie, juridische splitsing en ontbinding.**

##### **Artikel 10.1.**

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

##### **Vereffening.**

##### **Artikel 10.2.**

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

## BIJLAGE B- ADMINISTRATIEVOORWAARDEN

### Definities.

#### Artikel 1.

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

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Aankoopkosten</b>            | : de aan een aankoop van een Object gerelateerde kosten, zoals overdrachtsbelasting, makelaarskosten en notariskosten.                                                                                                                                                                                         |
| <b>Administrateur</b>           | : de te Amsterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: SGG Financial Services BV, die zal zorgdragen voor de administratie en de registratie van nieuwe Certificaathouders en de overdracht van Certificaten en Deelcertificaten                                                   |
| <b>Administratiekantoor</b>     | : de statutair te Alphen aan de Rijn gevestigde stichting: Stichting Administratiekantoor Duinweide Woningen, gevestigd aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM, Alphen aan den Rijn                                                                                                                                |
| <b>Administratievoorwaarden</b> | : deze voorwaarden waaronder het Administratiekantoor Certificaten toekent                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Beheerder</b>                | : 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 |
| <b>Beleggingscommissie</b>      | : 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                                                                                                                        |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beleggingskader</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>handelt in overeenstemming met het Beleggingskader</li> <li>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</li> </ul> |
| <b>Bestuur</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>het orgaan dat is belast met het Bestuur van het Administratiekantoor</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>BW</b>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>het Burgerlijk Wetboek</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Certificaat</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>een certificaat van een aandeel in het kapitaal van het Fonds</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Certificaathouder</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>de houder van een door Administratiekantoor toegekende Certificaten en eventueel een of meerdere Deelcertificaten</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Certificaathoudersvergadering</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>een vergadering van Certificaathouders zoals bedoeld in artikel 12</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Clearing</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>het samenstel van (rechts-) handelingen dat de vervreemding, de betaling daarvoor en de verkrijging van Certificaten en Deelcertificaten vormt</li> </ul>                                                                                                                                                                                     |
| <b>Deelcertificaat</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>een een/vijfentwintigduizendste (1/25.000) onverdeeld aandeel in een Gemeenschapscertificaat</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Duinweide Deelnemingen</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Duinweide Deelnemingen B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Alpen aan den Rijn en kantoorhoudende aan Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn</li> </ul>                                                                                                                            |
| <b>Emissie</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>                                                                           |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Emissieprijs</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>                                                                                                            |
| <b>Emissievergoeding</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>de kosten in verband met de toekenning van de Certificaten als bedoeld in artikel 3 en zoals gespecificeerd in het Prospectus</li> </ul>                                                                                                                                                                      |
| <b>Fonds</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>de te Alphen aan de Rijn gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Duinweide Woningen B.V. en iedere vennootschap waarop krachtens algemene titel vermogen van het Fonds of een groepsmaatschappij is overgegaan tegen toekenning van aandelen aan het Administratiekantoor</li> </ul> |
| <b>Fondsactiva</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>de goederen die door het Fonds worden gehouden</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Fondsinvestering</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>het totale bedrag van de investeringen door het Fonds bestaande uit de Verrijingsprijs en de Initiatiekosten die toe te rekenen zijn aan het betreffende Object</li> </ul>                                                                                                                                    |
| <b>Fondspassiva</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>de verplichtingen en schulden die door of namens het Fonds worden aangegaan</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Fondsvoorwaarden</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>de statuten van het Fonds samen met de onderhavige administratievoorwaarden en de Management- en beheerovereenkomst</li> </ul>                                                                                                                                                                                |
| <b>Gemeenschapscertificaat</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>een door de gezamenlijke deelgenoten in gemeenschap gehouden Certificaat</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Gerechtigde</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>de beheerder van de gemeenschap die wordt gevormd door het Gemeenschapscertificaat</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Initiatiekosten</b>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>de kosten gemaakt door de Fonds bij aanvang van het Fonds en bij iedere opvolgende Emissie. Daarnaast betreft het kosten bij aankoop van een nieuw Object, zoals adviseurskosten, taxatiekosten, de selectie- en</li> </ul>                                                                                   |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                          | <p>structureringsvergoeding, marketing- en prospectuskosten, vergoeding plaatsing, juridische- en toezichtrechtelijke kosten, financieringskosten en niet verrekenbare Btw.</p>                                                                                                                               |
| <b>Intrinsieke Waarde</b>                | <p>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</p>                                                                                                              |
| <b>Jaarrekening</b>                      | <p>de jaarrekening als bedoeld in artikel 2:361 BW</p>                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Jaarstukken</b>                       | <p>de Jaarrekening en, indien van toepassing, het Jaarverslag alsmede de overige gegevens als bedoeld in artikel 2:392 BW</p>                                                                                                                                                                                 |
| <b>Jaarverslag</b>                       | <p>het jaarverslag als bedoeld in artikel 2:391 BW</p>                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Management- en beheerovereenkomst</b> | <p>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</p>                                              |
| <b>"Mijn Duinweide"</b>                  | <p>het persoonlijke webportaal van iedere Certificaathouder op de website van de Beheerder, waarmee iedere Certificaathouder inzicht heeft in zijn of haar belegging in het Fonds en de informatie die de Beheerder over het Fonds heeft gepubliceerd</p>                                                     |
| <b>Netto-verkoopresultaat</b>            | <p>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</p> |

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                     | afschrijvingen en herwaarderingen die gedurende de looptijd van het Fonds hebben plaatsgevonden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Objecten</b>                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>de onroerende zaken waarin het Fonds belegt</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Overeenkomst "Verklaring van deelname in Duinweide Woningen"</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>de (digitale) verklaring in de vorm zoals bepaald door de Beheerder, te gebruiken voor de inschrijving op Certificaten en waarin de voorwaarden voor en de wijze van toetreding tot het Fonds wordt overeengekomen en bevestigd</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Performance fee</b>                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>de vergoeding van het Fonds aan de Beheerder bij verkoop van een object, gelijk aan vijftientig procent (25%) van het Netto-verkoopresultaat, mits het Netto-verkoopresultaat positief is. Indien verkoop van één of meerdere delen (wooneenheden) van een Object plaatsvindt, is het Fonds de Performance fee pas verschuldigd op het moment dat het gehele Object vervreemd is, en slechts voor zover het cumulatieve Netto-verkoopresultaat van het Object positief is. Het Fonds zal in de tussenliggende periode echter wel een reservering vormen voor de Performance fee die te zijner tijd (mogelijk) verschuldigd is</li> </ul> |
| <b>Prospectus</b>                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Schriftelijk</b>                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>door middel van een deurwaardersexploit, al dan niet aangetekende brief, fax, per e-mail of anderszins op schriftelijk reproduceerbare wijze conform de door het Administratiekantoor gestelde vereisten</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

**Verkoopkosten**

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

**Werkdag**

- :- elke dag waarop de banken in Nederland gewoonlijk open zijn

## Certificering.

### Artikel 2.

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

## **Toekenning van Certificaten.**

### **Artikel 3.**

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

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

#### **Overdracht van Certificaten.**

##### **Artikel 4.1.**

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

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

#### **Blokkeringsregeling.**

##### **Artikel 4.2.**

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

#### **Waardering.**

##### **Artikel 5.**

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

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

#### **Gemeenschap.**

##### **Artikel 6.**

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

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

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

#### **Gemeenschapsregeling.**

##### **Artikel 7.**

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

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

#### **Uitoefening van de aan de aandelen verbonden rechten.**

##### **Artikel 8.**

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

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

#### **Nakoming van aan de aandelen verbonden verplichtingen.**

##### **Artikel 9.**

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

#### **Restitutie van op Certificaten ontvangen uitkeringen.**

##### **Artikel 10.**

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

#### **Decertificering.**

##### **Artikel 11.**

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

waarvoor aan hen Certificaten zijn toegekend.

### **Kennisgevingen.**

#### **Artikel 12.**

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

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

**aan het Administratiekantoor:**

Stichting Administratiekantoor Duinweide Woningen

Henry Dunantweg 15

2402 NM Alphen aan den Rijn

[info@duinweide.nl](mailto:info@duinweide.nl)

**aan de Beheerder:**

Duinweide Investerings N.V.

Henry Dunantweg 15

2402 NM Alphen aan den Rijn

[info@duinweide.nl](mailto:info@duinweide.nl)

### **Vergadering van Certificaathouders.**

#### **Artikel 12.**

- 13.1. Een Certificaathoudersvergadering wordt bijeengeroepen op initiatief van de Beheerder.

- 13.2. De Beheerder roept een Certificaathoudersvergadering bijeen door de Certificaathouders daartoe uit te nodigen niet later dan de vijftiende (15<sup>e</sup>) dag voor de dag van de vergadering, waarbij wordt aangegeven op welke datum, tijdstip en plaats de Certificaathoudersvergadering zal worden gehouden en over welke agendapunten en voorstellen zal worden beraadslaagd.

- 13.3. Een Certificaathoudersvergadering wordt eveneens bijeengeroepen, zodra een of meer Certificaathouders, gerechtigd tot het uitbrengen van ten minste 10% van het totaal aantal stemmen dat kan worden uitgebracht, dit Schriftelijk onder mededeling van de te behandelen onderwerpen, aan het Bestuur verzoeken.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Wijziging Administratievoorwaarden. Bijzondere besluiten.**

##### **Artikel 14.**

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

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

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

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

**14.3. Het Bestuur kan een besluit:**

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

slechts geldig nemen nadat de Certificaathoudersvergadering is bijeengeroepen en het Bestuur in deze vergadering een toelichting heeft gegeven op het voorgenomen besluit.

**Beleggingscommissie.**

**Artikel 15.**

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

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

\*\*\*

## BIJLAGE C – STATUTEN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR DUINWEIDE WONINGEN

### Definities.

#### Artikel 1.

In deze statuten wordt verstaan onder:

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

### Naam, zetel en duur.

#### Artikel 2.

2.1. De stichting draagt de naam: **Stichting Administratiekantoor Duinweide Woningen**.

2.2. De stichting is gevestigd in de gemeente Alphen aan den Rijn.

2.3. De stichting is opgericht voor onbepaalde tijd.

### Doel.

#### Artikel 3.

3.1. De stichting heeft ten doel:

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

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

## **Administratievoorwaarden.**

### **Artikel 4.**

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

## **Bestuur.**

### **Artikel 5.**

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

## **Wijze benoeming bestuurders.**

### **Artikel 6.**

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

## **Benoeming bestuurders door rechtbank.**

### **Artikel 7.**

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

## **Defungeren van een bestuurder, ontstentenis en belet.**

### **Artikel 8.**

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

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

## **Taken en bevoegdheden bestuur.**

### **Artikel 9.**

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

## **Organisatie bestuur.**

### **Artikel 10.**

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

## **Besluitvorming bestuur.**

### **Artikel 11.**

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

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

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

#### **Vertegenwoordiging.**

##### **Artikel 12.**

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

#### **Boekjaar en jaarrekening.**

##### **Artikel 13.**

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

#### **Administratie.**

##### **Artikel 14.**

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

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

## **Statutenwijziging, ontbinding, bijzondere besluiten.**

### **Artikel 15.**

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

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

15.3. Het bestuur kan alleen besluiten tot:

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

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

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

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

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

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

## **Vereffening.**

### **Artikel 16.**

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

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

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

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

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

## BIJLAGE D | MANAGEMENT- EN BEHEEROVEREENKOMST

### ONDERGETEKENDEN,

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

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

### IN AANMERKING NEMENDE DAT:

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

### VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

#### ARTIKEL 1 DEFINITIES

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

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

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Administratiekantoor</b>     | de statutair te Alphen aan de Rijn gevestigde stichting: Stichting Administratiekantoor Duinweide Woningen, gevestigd aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM, Alphen aan den Rijn                                                                                                                                |
| <b>Administratievoorwaarden</b> | de voorwaarden waaronder het Administratiekantoor Certificaten toekent                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>AFM</b>                      | Stichting Autoriteit Financiële Markten                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Begroting</b>                | de jaarlijks door de Beheerder op te stellen begroting voor de exploitatie van de Objecten voor het komende jaar, met een toelichting                                                                                                                                                                        |
| <b>Beheerder</b>                | 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 |
| <b>Beleggingscommissie</b>      | 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                                      |
| <b>Beleggingskader</b>          | 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                                       |
| <b>Bestuur</b>                  | het orgaan dat is belast met het Bestuur van het Administratiekantoor                                                                                                                                                                                                                                        |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Certificaat</b>            | een certificaat van een aandeel in het kapitaal van het Fonds                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Certificaathouder</b>      | de houder van een door het Administratiekantoor toegekend Certificaat                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Deelcertificaat</b>        | een/vijfentwintigduizendste (1/25.000) onverdeeld aandeel in een door de gezamenlijke deelgenoten in gemeenschap gehouden Certificaat                                                                                                                                                                                                           |
| <b>DNB</b>                    | De Nederlandsche Bank                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Duinweide Deelnemingen</b> | Duinweide Deelnemingen B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Alpen aan den Rijn en kantoorhoudende aan Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn                                                                                                                                         |
| <b>Emissie</b>                | de uitbreiding van het Fonds door uitgifte van aandelen in het kapitaal van het Fonds en gelijktijdige toekenning van Certificaten en Deelcertificaten, dan wel bij (i) verkoop van Ingekochte Certificaten en Deelcertificaten door het Fonds en (ii) verkoop van Certificaten en Deelcertificaten door de Beheerder of Duinweide Deelnemingen |
| <b>E-room</b>                 | 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                                                                                                                                                         |
| <b>Fonds</b>                  | 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                                          |

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

|                          |                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prospectus</b>        | 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 |
| <b>Vastgoedbeheer</b>    | de beheerwerkzaamheden die de Beheerder voor het Fonds verricht als vermeld in artikel 3.1                                                                                               |
| <b>Verkrijgingsprijs</b> | de Aankoopprijs verhoogd met Aankoopkosten van een Object                                                                                                                                |

## **ARTIKEL 2      ALGEMEEN**

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

## **ARTIKEL 3      BEHEERTAKEN**

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

### **3.1 Vastgoedbeheer**

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

### **3.2 Fondsbeheer**

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

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

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

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

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

#### **ARTIKEL 4 NON-EXCLUSIVITEIT**

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

#### **ARTIKEL 5 UITBESTEDING**

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

#### **ARTIKEL 6 TEGENSTRIJDIG BELANG**

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

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

## **ARTIKEL 7 VERGOEDINGEN, KOSTEN EN HONORARIUM BEHEERDER**

### **7.1. Selectie- en structureringsvergoeding**

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

### **7.2. Beheervergoeding**

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

### **7.3. Verkoopkosten**

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

### **7.4. Performance fee**

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

### **7.5. Vergoeding extra werkzaamheden**

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

Tot deze extra werkzaamheden behoren in ieder geval:

- begeleiding van bijzonder onderhoud aan de Objecten, zoals begeleiding van die onderhouds-, renovatie-, en verbouwings- en investeringsprojecten, die niet zijn begrepen in het planmatige, mutatie of gebudgetteerd onderhoud;
- begeleiding van gerechtelijke procedures; waarbij uitgesloten incasso's en kleine huurgeschillen;
- het opstellen van een uitgebreide meerjaren onderhoudsbegroting voor de Objecten;
- het sluiten van (nieuwe) huurovereenkomsten, alsmede hiermee samenhangende overeenkomsten;
- het verzorgen van een marktonderzoek;
- het opstellen van een huishoudelijk reglement ten behoeve van de appartementencomplexen die in eigendom zijn van het Fonds.

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

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

## **ARTIKEL 8 AANSPRAKELIJKHEID BEHEERDER**

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

## **ARTIKEL 9 DUUR EN BEÏNDIGING**

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

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

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

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

#### **ARTIKEL 11      WIJZIGING**

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

#### **ARTIKEL 12      GESCHILLEN**

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

#### **ten bewijze waarvan:**

deze overeenkomst zal worden ondertekend.

## Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant

Aan: de beheerder van Duinweide Woningen B.V.

### Onze conclusie en ons oordeel

Wij hebben de geprognoseerde rendementscijfers van Duinweide Woningen B.V. te Alphen aan den Rijn voor de periode 1 april 2022 tot en met 31 maart 2032 onderzocht. De geprognoseerde rendementscijfers, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd zijn opgenomen onder Hoofdstuk 8 - "Financiële kenmerken" van het prospectus van Duinweide Woningen B.V. 3<sup>e</sup> emissie d.d. 7 maart 2022.

Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd hebben wij geen reden om te veronderstellen dat deze veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de geprognoseerde rendementscijfers.

Naar ons oordeel zijn de geprognoseerde rendementscijfers opgesteld en gepresenteerd op basis van de als uitgangspunt gekozen veronderstellingen en grondslagen zoals opgenomen in Hoofdstuk 8 - "Financiële kenmerken" van het prospectus Duinweide Woningen B.V. 3<sup>e</sup> emissie in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Duinweide Woningen B.V.

De geprognoseerde rendementscijfers bestaan uit:

- ▶ De investering in de objecten;
- ▶ Externe financiering;
- ▶ Vermogensstructuur;
- ▶ Exploitatieprognose;
- ▶ Geprognoseerd verkoopresultaat;
- ▶ Geprognoseerde einduitkering;
- ▶ Geprognoseerde kasstroom;
- ▶ Scenario analyses;
- ▶ Prestatie scenario's;
- ▶ Overzicht kosten- en vergoedingenstructuur.

### De basis van onze conclusie en ons oordeel

Wij hebben ons onderzoek uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 3400, 'Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie' met betrekking tot prognoses. Deze opdracht is gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid over de veronderstellingen voor de geprognoseerde rendementscijfers en een redelijke mate van zekerheid over de opstelling en de toelichting van de geprognoseerde rendementscijfers. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoek van de geprognoseerde rendementscijfers'.

\*Substantieel gecertificeerd in Nederland en gereguleerd in het buitenland onder nummer 17171188.  
BDO Audit & Assurance B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid,  
en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam "BDO" optreden.  
BDO is de naam waaronder de wordt gebruikt ter aanduiding van het BDO-netwerk en van elk van de BDO-Member Firms.

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

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

#### Realiseerbaarheid van de toekomstige uitkomsten

De geprognosticeerde rendementscijfers bevatten toekomstgerichte financiële informatie welke is gebaseerd op verwachtingen over toekomstige gebeurtenissen en mogelijke acties van een entiteit. Deze informatie is naar haar aard uiterst subjectief waarbij het maken van afwegingen een belangrijke rol speelt.

De werkelijke uitkomsten zullen naar alle waarschijnlijk afwijken van de geprognosticeerde rendementscijfers, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen zoals in de geprognosticeerde rendementscijfers is aangenomen. De hieruit voortvloeiende afwijkingen tussen toekomstige uitkomsten en de geprognosticeerde rendementscijfers kunnen van materieel belang zijn.

#### Benadrukking van het doel van de geprognosticeerde rendementscijfers en de beperking in verspreidingskring

De geprognosticeerde rendementscijfers zijn opgenomen in het prospectus van Duinweide Woningen B.V. 3<sup>e</sup> emissie. Het prospectus is opgesteld voor het informeren van potentiële beleggers. Hierdoor is het prospectus mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Ons onderzoeksrapport is derhalve uitsluitend bestemd voor Duinweide Woningen B.V. en potentiële beleggers en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen. Onze conclusie en ons oordeel zijn niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

#### Verantwoordelijkheden van het bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en presenteren van de geprognosticeerde rendementscijfers in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Duinweide Woningen B.V., met inbegrip van de beschrijving en toelichting van de grondslagen en de aan de geprognosticeerde rendementscijfers ten grondslag liggende veronderstellingen. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur het noodzakelijk acht om het opstellen van de geprognosticeerde rendementscijfers mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

#### Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoek van de geprognosticeerde rendementscijfers

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

De mate van zekerheid die wordt verkregen bij het onderzoek van de veronderstellingen is aanzienlijk lager dan de zekerheid die wordt verkregen bij ons onderzoek naar het opstellen en presenteren van de geprognosticeerde rendementscijfers op dezelfde basis als de jaarrekening. Derhalve brengen wij over de veronderstellingen geen oordeel tot uitdrukking.

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

Wij hebben dit onderzoek professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse Standaard 3400.

Onze werkzaamheden bestond onder andere uit:

- ▶ het verkrijgen van inzicht in de activiteiten met inbegrip van de interne beheersing van de entiteit en in het van toepassing zijnde stelsel inzake financiële verslaggeving, om te onderzoeken of rekening is gehouden met alle relevante omstandigheden die voor het opstellen van de geprognosticeerde rendementscijfers van belang zijn en om gebieden in de geprognosticeerde rendementscijfers te kunnen identificeren waar het waarschijnlijk is dat zich risico's op afwijkingen van materieel belang voor zullen doen als gevolg van fouten of fraude, het in reactie hierop opzetten en uitvoeren van assurance-werkzaamheden om op die gebieden in te spelen en het verkrijgen van assurance-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie en ons oordeel;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing met betrekking tot het opstellen van de geprognosticeerde rendementscijfers met als doel assurance-werkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- ▶ het inwinnen van inlichtingen bij het bestuur en andere functionarissen van de entiteit en het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de toereikendheid en betrouwbaarheid van onderliggende gegevens en onderlinge samenhang teneinde de periode waarop de geprognosticeerde rendementscijfers betrekking hebben te beoordelen en te evalueren of de aan de geprognosticeerde rendementscijfers ten grondslag liggende veronderstellingen van het bestuur niet onredelijk zijn;
- ▶ het vaststellen dat de geprognosticeerde rendementscijfers zijn opgesteld op basis van de aan de geprognosticeerde rendementscijfers ten grondslag liggende veronderstellingen; en

- het evalueren of de geprognosticeerde rendementscijfers zijn opgesteld en gepresenteerd in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Duinweide Woningen B.V., waarbij de grondslagen en veronderstellingen van materieel belang zijn toegelicht.

---

Den Haag, 7 maart 2022

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

w.g.: drs. M. Wijnans RA MFSME

---



Henry Dunantweg 15 2402 NM Alphen aan den Rijn

tel. 088 – 222 0 222 info@duinweide.nl www.duinweide.nl