EERSTE SUPPLEMENT

BIJ HET PROSPECTUS VAN

DUINWEIDE

Supermarkten

3e Emissie

27 januari 2017

DUINWEIDE

Investeringen NV

Inleiding

Dit document is het Eerste Supplement (het "**Eerste Supplement**") bij het Prospectus van Duinweide Supermarkten BV (het "**Fonds**") gedateerd 3 november 2016 (het "**Prospectus**") en maakt hiervan als zodanig integraal onderdeel uit.

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

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

Ten tijde van het uitbrengen van dit Eerste Supplement heeft (op 1 december 2016) de eerste tranche van de derde Emissie reeds plaatsgevonden ten behoeve van de verwering van Object Haren.

1 | Mogelijkheid tot ontbinding bij verkrijgbaarstelling van het Eerste Supplement

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

Wanneer u van bovenstaande opzeggingsgrond gebruik wilt maken, dient u dit schriftelijk (Duinweide Investeringen NV, Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn) of elektronisch (info@duinweide.nl) kenbaar te maken, echter niet later dan op 31 januari 2017.



2 | Samenvatting

De wijzigingen bij enkele onderdelen in de samenvatting van het Prospectus

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

Element B.9 is ter vervanging van element B.9 in het Prospectus.

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

Element E.6 is ter vervanging van element E.6 in het Prospectus.

Afdeling B – Uitgevende instelling	
B.9 Prognose	Het Fonds is een groeifonds. Voorafgaand aan de derde Emissie heeft het Fonds het Object Haarlem en Object Den Haag in portefeuille. Het Fonds zal met de opbrengst van de vier tranches in de derde Emissie het Object Haren (Groningen), Object Leiden en Object Zaltbommel verwerven. De eerste tranche van de derde Emissie is reeds voltrokken op 1 december 2016 ten behoeve van de verwerving van Object Haren. De beleggingsdoelstelling van het Fonds is om in de komende vier jaar verder te groeien. Het rendement van het Fonds is daarom mede afhankelijk van de kwantiteit en de kwaliteit van de uitbreiding van de beleggingsportefeuille, en de financiering daarvan, welke op haar beurt mede afhankelijk is van de (toekomstige) marktomstandigheden. Een nauwkeurige prognose over de hoogte van het rendement of de kasstromen van het Fonds is daarmee niet te geven. Om desondanks een indicatie te geven is een rendementsprognose opgesteld op basis van het op het moment van uitbrengen van het Prospectus reeds in eigendom zijnde Object Haarlem en Den Haag, het ten tijde van dit Eerste Supplement aangekochte Object Haren, en de nieuw aan de te kopen Objecten Leiden en Zaltbommel, uitgaande van een fictieve exploitatiefase door het Fonds van tien jaar en vervolgens verkoop van de Objecten. Deze berekening is opgenomen in hoofdstuk 7 van dit Eerste Supplement. De rendementen zijn berekend uitgaande van het totale Eigen vermogen (exclusief winstreserves) van het Fonds. Dit leidt tot een geprognosticeerd Direct rendement van 7,1% per jaar, een IRR van 7,6% en een Totaal rendement van 7,5% per jaar.
Afdeling E – Aanbieding	

E.1	Netto-opbrengsten en geschatte kosten van de uitgifte	De opbrengst van de uitgifte van Certificaten in de vierde tranche ten behoeve van de verwerving van Object Zaltbommel zal € 5.540.000 bedragen. In de uitgifte zijn eenmalige kosten begrepen die gemaakt zijn respectievelijk worden in verband met uitgifte van de Certificaten en aankoop van Object Zaltbommel. Deze eenmalige kosten zijn begroot op € 510.900 en betreffen de Initiatiekosten, bestaande uit adviseurskosten, taxatiekosten, de Selectie- en structureringsvergoeding, marketing en prospectuskosten, vergoeding voor Plaatsingskantoren, juridische advieskosten, financieringskosten en niet verrekenbare Btw. Er wordt uitdrukkelijk vermeld dat deze kosten zich beperken tot de kosten van deze Emissie ten behoeve van de aankoop van Object Zaltbommel. De netto-opbrengst van de uitgifte in de vierde tranche ten behoeve van de verwerving van Object Zaltbommel wordt derhalve geschat op € 5.029.100.
E.2a	Reden voor de aanbieding, aanwending van de opbrengsten	De opbrengsten van deze Emissie worden aangewend voor de aankoop van Object Zaltbommel, beschreven in hoofdstuk 6 van dit Eerste Supplement, en de daarmee gepaard gaande Aankoopkosten en de Initiatiekosten.
E.3	Voorwaarden van de aanbieding	De Emissieprijs op basis van de meest recente Handelskoers de dato 1 december 2016 bedraagt € 5.283. Op basis van deze Handelskoers worden er 1.058 Certificaten uitgegeven in de uitgiftetranche ten behoeve van de verwerving van Object Zaltbommel. De Emissieprijs van een Certificaat is gelijk aan de Handelskoers van een Certificaat van de laatste dag van de maand voorafgaand aan de maand waarin een belegger toetreedt, te vermeerderen met de Emissievergoeding. De Emissievergoeding bedraagt 1,5% van de Emissieprijs. De Handelskoers wordt binnen 10 Werkdagen van iedere maand door de Beheerder op de Website vermeld. Bij deze Emissie geldt een minimale afname van 2 Certificaten. Voor bestaande Certificaathouders geldt deze minimale afname niet. Inschrijving voor deelname in het Fonds staat open voor natuurlijke personen en rechtspersonen. De inschrijving is gestart op het moment van uitbrengen van het Prospectus. De verwachte datum van toekenning van Certificaten voor deze extra tranche in verband met de levering aan het Fonds van Object Zaltbommel is 16 maart 2017 .
E.6	Verwatering	Het relatieve belang van de huidige Certificaathouder, die zijn belang niet uitbreidt, zal als gevolg van de Emissie ten behoeve van de verwerving van Object Leiden en Object Zaltbommel met 62% verwateren. De waarde van een Certificaat zal echter niet verwateren, omdat de Certificaten worden uitgegeven tegen de actuele Handelskoers.

3 | Risico's

In dit hoofdstuk is een extra risico opgenomen ten gevolge van de verwerving van Object Zaltbommel. Dit risico wordt toegevoegd aan de risico's als omschreven in "hoofdstuk 2 | Risico's" van het Prospectus en komt in de volgorde na het "Leegstandsrisico" en voor het "Risico beperkte verhandelbaarheid" op pagina 23 van het Prospectus.

Risico Object Zaltbommel

Het voornaamste risico van de belegging Object Zaltbommel is de mogelijke komst van een relatief grote Lidl supermarkt in de gemeente Zaltbommel. In deze nieuwe vestiging van Lidl zullen zij hun nieuwe full-serviceconcept gaan aanbieden. Dit zal zowel voor de Jumbo supermarkt als de Aldi supermarkt leiden tot een daling van de omzet. Het vestigingsplaatsonderzoek heeft uitgewezen dat de Aldi ruim € 30.000 per week en de Jumbo € 10.000 per week aan omzet kunnen verliezen bij de komst van de Lidl supermarkt. Een lagere omzet kan mogelijk ook gevolgen hebben voor de huurprijs van de supermarkten, wanneer de huidige huurovereenkomst expireert.

4 | Definities

Voor dit Eerste Supplement worden, in verband met de verwerving van Object Zaltbommel, enkele definities als opgenomen in de lijst van het Prospectus gewijzigd en worden er enkele definities toegevoegd. De begrippen beginnen met een hoofdletter en hebben, tenzij uit de context uitdrukkelijk anders blijkt, de betekenis zoals die hieronder is weergegeven. Definities in het enkelvoud hebben dezelfde betekenis in het meervoud en vice versa.

Eerste Supplement
Het onderhavige document dat een supplement is bij het Prospectus Fonds gedateerd 3 november 2016 en daarvan als zodanig integraal onderdeel uitmaakt.

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

Object Zaltbommel
Het nieuw door het Fonds te verwerven object betreft het wijkwinkelcentrum 'de Portage', gelegen aan het Fiep Westendorpplein te Zaltbommel waarin onder meer een Jumbo supermarkt en een Aldi supermarkt zijn gevestigd.



5 | Emissie en deelname

In dit hoofdstuk zijn de materiële wijzigingen in "hoofdstuk 4 | Emissie en Deelname" van het Prospectus opgenomen. Onderstaande paragrafen hebben enkel betrekking op de uitgiftetranche ten behoeve van de verwerving van Object Zaltbommel en zijn een aanvulling op de paragrafen onder "Algemeen" op pagina 35 van het Prospectus.

Emissie van Certificaten ten behoeve van verwerving Object Zaltbommel

Algemeen
De Emissieprijs op basis van de meest recente Handelskoers de dato 1 december 2016 bedraagt € 5.283. Op basis van deze Handelskoers worden er bij deze extra tranche ten behoeve van de verwerving van Object Zaltbommel medio maart 2017 1.058 Certificaten uitgegeven. De Emissieprijs van een Certificaat is gelijk aan de Handelskoers van een Certificaat van de laatste dag van de maand voorafgaand aan de maand waarin een belegger toetreedt. De Emissieprijs wordt vermeerderd met de Emissievergoeding. De Emissievergoeding bedraagt 1,5% van de Emissieprijs. De Handelskoers wordt binnen 10 werkdagen van iedere maand door de Beheerder op de Website vermeld. Er geldt een minimale afname van twee Certificaten. Voor bestaande Certificaathouders geldt deze minimale afname niet.

De netto-opbrengst van deze uitgiftetranche wordt aangewend ter verwerving door het Fonds van Object Zaltbommel, inclusief de daarmee gepaard gaande kosten en vergoedingen aan de Beheerder, zoals omschreven in hoofdstuk 7 van dit Eerste Supplement. De groeidoelstelling van het Fonds, zoals omschreven in hoofdstuk 5 van het Prospectus heeft tot gevolg dat het waarschijnlijk is dat in de toekomst vervolgemissies zullen plaatsvinden. De kosten die gepaard gaan met de verwerving van nieuwe objecten voor het Fonds zullen worden gefinancierd door middel van deze vervolgemissies.

6 | Vastgoedportefeuille

In dit hoofdstuk zijn de materiële wijzigingen in "hoofdstuk 7 | Vastgoedportefeuille" van het Prospectus opgenomen. Onderstaande paragrafen omschrijven Object Zaltbommel en worden in hoofdstuk 7 van het Prospectus toegevoegd op pagina 55 na de laatste paragraaf waarin de taxatie van Object Leiden wordt omschreven.

Object Zaltbommel

De stad Zaltbommel is gelegen in de provincie Noord-Brabant en telde per 1 januari 2016 circa 12.000 inwoners. Zaltbommel heeft een geschiedenis van meer dan 1.000 jaar en telt vele rijksmonumenten. Een gedeelte van de stad is aangemerkt als beschermd stadsgezicht.

Object Zaltbommel betreft het wijkwinkelcentrum 'De Portage' gelegen aan het Fiep Westendorpplein. Dit plein ligt direct aan de voornaamste oost-westverbinding in Zaltbommel. Het plein is zowel voor bewoners van de eigen wijk als voor bewoners uit omringende wijken goed bereikbaar. Daarnaast wordt de bekendheid van het wijkwinkelcentrum vergroot door de naastgelegen basisschool, sporthal en zwembad.

Samengevat heeft het wijkwinkelcentrum 'De Portage', de volgende kenmerken:

- De locatie is goed bereikbaar en vindbaar met voldoende gratis parkeerplaatsen rondom de winkels;
- De voornaamste huurders zijn Jumbo Supermarkten en Aldi (74% van de totale huurstroom);
- Naast de supermarkten liggen dagwinkels, zoals een bakkerij, een slagerij, een Primera, een Trekpleister en een kapsalon, die samen met de supermarkten een aantrekkelijk en compleet wijkwinkelcentrum creëren.

Locatie en bereikbaarheid

De lokale vindbaarheid en bereikbaarheid van Object Zaltbommel is goed. De ruime hoeveelheid gratis parkeerplaatsen direct gelegen rondom de supermarkt versterkt dit verder. De aanwezigheid van de naastgelegen school, zwembad en sporthal voor meer bekendheid van de locatie en bezoekers. Alle winkels zijn zichtbaar vanaf de straat.

Huurders

In het beleggingskader staat omschreven dat alleen supermarkten en winkelcentra met daarin een supermarkt kunnen behoren tot de beleggingsportefeuille. De aankoop van Object Zaltbommel ligt in lijn met het beleggingskader, omdat het hier een wijkwinkelcentrum betreft dat overwegend bestaat uit twee supermarkten met direct daaraan verbonden meerdere units die als dagwinkel verhuurd zijn. Als voorwaarde is gesteld dat minimaal 70% van de huurstroom van het Fonds afkomstig is van huurders die een supermarkt exploiteren. Uit onderstaand overzicht blijkt dat 75% van de huurstroom gerelateerd is aan de twee supermarkten.

HUUROVERZICHT

Huurder	Expiratiedatum huurcontract	Optiejaren	Oppervlakte in m2 b.v.o.	Jaarlijkse huuropbrengst (in € excl. BTW)	% van de totale huur
Aldi Vastgoed BV	16-09-22	4x5 jaar	1.271	223.997	36,4%
Bloemsierkunst De Pimpemel vof	16-09-22	2x5 jaar	138	30.727	5,0%
A.S. Watson PCE BV	15-09-18	2x5 jaar	197	29.162	4,7%
Adrie's Hairstyling	16-09-22	2x5 jaar	80	19.276	3,1%
Bakkerij Van Horssen Bommelerwaard BV	16-09-22	2x5 jaar	80	17.810	2,9%
Primera	30-09-19	5x5 jaar	119	25.250	4,1%
Jumbo Supermarkten BV	16-09-22	2x5 jaar	1.503	236.017	38,4%
Keurslagerij De Vries Portage vof	16-09-22	2x5 jaar	153	33.000	5,4%
Totaal Object Zaltbommel			**3.541**	**615.239**	**100,0%**

Hieronder volgt een toelichting van de twee grootste huurders.

Jumbo Supermarkten
In dit Fonds is ook Object Haren verhuurd aan Jumbo Supermarkten.

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

De Jumbo supermarkt die gevestigd is in Object Zaltbommel heeft een oppervlakte van in totaal 1.508 m^2 BVO.

De huurovereenkomst eindigt door een eventuele opzegging met een opzegtermijn van 12 maanden op 16 september 2022.

Indien de huurovereenkomst niet per 16 september 2022 wordt opgezegd, wordt deze voortgezet met twee optieperioden van vijf jaar, tenzij voorafgaand aan het verstrijken van een vijfjarige periode opzegging door huurder heeft plaatsgevonden.

Aldi
Aldi is een internationaal opererend Duits supermarktbedrijf en staat bekend om haar producten van goede kwaliteit tegen een lage prijs. Aldi kan haar prijzen zo laag houden, door in grote hoeveelheden in te kopen en de producten sober uit te stallen. De laatste jaren is Aldi bezig met de verdere ontwikkeling en uitbreiding van haar assortiment.

De Aldi supermarkt die gevestigd is in Object Zaltbommel heeft een oppervlakte van in totaal 1.271 m2 BVO.

De huurovereenkomst eindigt door een eventuele opzegging met een opzegtermijn van 12 maanden op 16 september 2022.

Indien de huurovereenkomst niet per 16 september 2022 wordt opgezegd, wordt deze voortgezet met vier optieperioden van vijf jaar, tenzij voorafgaand aan het verstrijken van een vijfjarige periode opzegging door huurder heeft plaatsgevonden.

Vestigingsplaatsonderzoek
Er is vestigingsplaatsonderzoek[2] opgesteld door Knowledge in store. In dit rapport wordt de goede ligging en het bovengemiddelde bestedingsniveau in Zaltbommel als positief beschouwd. Het primaire marktgebied voor Object Zaltbommel bestaat uit ca. 12.195 inwoners (inclusief 500 inwoners als gevolg van nieuwbouwprojecten in Zaltbommel). Het secundaire en tertiaire marktgebied bestaat uit ca. 15.490 inwoners, wonend in Brakel, Kerkwijk en Nederhemert.

In het vestigingsplaatsonderzoek komt verder naar voren dat er in Zaltbommel mogelijk binnen enkele jaren een Lidl-supermarkt gerealiseerd kan worden. Deze Lidl-supermarkt zal als nieuwe toetreder de omzet van de reeds bestaande supermarkten te Zaltbommel negatief beïnvloeden. In het vestigingsplaatsonderzoek wordt dit risico erkend maar niet als zodanig ingeschat dat het een vertrek van één of twee van de supermarkthuurders tot gevolg heeft. Wel kan dit een lagere omzet van de Jumbo en Aldi veroorzaken. Dit kan eventueel doorwerken in het huurniveau wat bij expiratie van de huurcontracten in 2022 door huurder ter discussie kan worden gesteld.

[1] Bron: http://www.jumborapportage.com/in-het-kort/
[2] Vestigingsplaatsonderzoek van Knowledge in Store (beschikbaar in de E-Room)



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

Beschrijving van het gebouw
Object Zaltbommel betreft een L-vormig gebouw met op de begane grond winkels en supermarkten, op de 1e verdieping een parkeerdek en daarboven drie woonlagen. Het parkeerdek op de 1e verdieping is bestemd voor de bewoners van de bovengelegen woningen. De bezoekers van de winkels kunnen rondom de winkels parkeren. Het gebouw is in 2012 opgeleverd.

De bouwrijpe grond waarop het gebouw is gesitueerd is voorzien van een schone grond verklaring en asbestresten en afvalslip is gesaneerd.

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

Algehele conditie van het gebouw
Object Zaltbommel is in 2012 opgeleverd en de staat van onderhoud is goed, waardoor de onderhoudskosten relatief laag zullen zijn.

Asbestinventarisatie
Het betreft een recent opgeleverd object en hierdoor kan er geen sprake zijn van asbest volgens de normen van het bouwbesluit.

Aankoop
Object Zaltbommel wordt door het Fonds voor een Aankoopsom van in totaal € 8.920.968 exclusief Kosten koper (k.k.) verworven.

Taxatie
Object Zaltbommel wordt door het Fonds voor een bedrag van € 8.920.968 exclusief Kosten koper (k.k.) verworven. Per 1 november 2016 bedroeg de totale huurstroom van Object Zaltbommel € 615.239 per jaar exclusief Btw.

Jones Lang LaSalle BV heeft de marktwaarde van Object Zaltbommel per 7 december 2016 gewaardeerd op € 8.920.000 exclusief Kosten koper (k.k.). De markthuurwaarde van Object Zaltbommel is per 7 december 2016 door hen gewaardeerd op € 636.495 per jaar, exclusief Btw.

7 | Financieel rendement

In dit hoofdstuk zijn de materiële wijzigingen in het financieel rendement ten gevolge van de beoogde aankoop van Object Zaltbommel opgenomen. Dit hoofdstuk vervangt de paragrafen "Fondsinvestering" tot en met "Scenarioanalyses" op de pagina's 56 tot en met 66 in "hoofdstuk 8 | Financieel Rendement" in het Prospectus.

De laatste twee paragrafen "Periodieke rendementsuitkering" en "Historische financiële informatie" in het Prospectus zijn niet gewijzigd en zijn derhalve niet opgenomen in dit Eerste Supplement.

Fondsinvestering

De Fondsinvestering voor de aankoop van Object Haren en Object Leiden bedraagt € 11.800.000. De Fondsinvestering voor de aankoop van Object Zaltbommel bedraagt € 10.061.335. De Fondsinvestering bestaat uit de Verkrijgingsprijs van Object Haren, Object Leiden, Object Zaltbommel en de Initiatiekosten. Het Fonds is een groeifonds. Dit betekent dat gedurende de looptijd van het Fonds meerdere objecten zullen worden aangekocht. Op het moment van het verschijnen van dit Eerste Supplement is niet bekend of en op welke termijn aan de groeidoelstelling kan worden voldaan. Daarmee is ook nog niet bekend welke objecten in de toekomst aan de portefeuille van het Fonds worden toegevoegd en wanneer. Tevens is de financiering daarvan nog onbekend. Het Totaal rendement en de kasstromen van het Fonds zijn mede afhankelijk van de snelheid en de kwaliteit van de uitbreiding van de beleggingsportefeuille, en de financiering daarvan, welke op haar beurt afhankelijk is van de (toekomstige) marktomstandigheden.

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

FONDSINVESTERING TOTALE PORTEFEUILLE (alle bedragen in €)

Verkrijgingsprijs Object		Object Haarlem	Object Den Haag	Object Haren	Object Leiden	Object Zaltbommel	Totaal	
	Aankoopprijs	3.175.000	1.950.000	3.347.000	7.655.000	8.920.968	25.047.968	
	Overdrachtsbelasting	190.500	117.000	-	-	535.258	842.758	
	Ontwikkelingskosten		1.157.021	-	-	-	1.157.021	
	Makelaarskosten	35.000	30.000	33.470	97.157	89.210	284.837	
	Notariskosten	1.785	3.141	3.000	7.000	5.000	19.926	
Totaal		**3.402.285**	**3.257.162**	**3.383.470**	**7.759.157**	**9.550.435**		**27.352.510**
Initiatiekosten								
	Adviseurskosten	23.005	12.776	16.500	22.000	15.900	90.181	
	Taxatiekosten	1.750	2.100	3.000	6.000	3.000	15.850	
	Selectie- en structureringsvergoeding	98.425	97.078	103.757	237.305	276.550	813.115	
	Marketing- en Prospectuskosten	35.000	10.000	10.000	20.000	10.000	85.000	
	Vergoeding Plaatsingskantoren	60.150	58.200	57.900	132.450	165.450	474.150	
	Juridische kosten	18.574	20.000	17.500	23.500	17.000	96.574	
	Niet-verrekenbare BTW	-	-	-	-	-	-	
	Financieringskosten	8.250	8.000	13.000	31.000	23.000	83.250	
Totaal		**245.154**	**208.154**	**221.657**	**472.255**	**510.900**		**1.658.120**
Fondsinvestering		**3.647.439**	**3.465.316**	**3.605.127**	**8.231.412**	**10.061.335**		**29.010.630**

Verkrijgingsprijs Objecten

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

Aankoopprijs

Over de Aankoopprijs van Object Haarlem en Object Den Haag was 6% overdrachtsbelasting verschuldigd. In het geval van Object Haren en Object Leiden is er sprake van nieuw vervaardigd onroerend goed. Dat betekent dat Object Haren "vrij op naam" geleverd is en Object Leiden "vrij op naam" geleverd wordt en dat over de

Aankoopprijs van deze twee objecten géén overdrachtsbelasting betaald hoefde respectievelijk hoeft te worden, maar dat de levering was respectievelijk is belast met Btw. Over het Object Zaltbommel is 6% overdrachtsbelasting verschuldigd.

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

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

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

Adviseurskosten
Bij initiatie van het Fonds en aankoop van een Object worden diverse adviseurs ingeschakeld. Zo wordt bij de prognoses een onderzoeksrapport verstrekt door een extern accountant. Bij acquisities van nieuwe objecten wordt altijd een markt- en vestigingsplaatsonderzoek verricht, een technische due diligence uitgevoerd en een meerjarige onderhoudsbegroting opgesteld. De adviseurskosten bij deze Emissie ten behoeve van de verwerving van Object Haren en Object Leiden worden begroot op € 38.500. De adviseurskosten bij deze Emissie ten behoeve van de verwerving van Object Zaltbommel wordt begroot op € 15.900. Adviseurskosten worden enkel aan het Fonds in rekening gebracht in het geval een object ook daadwerkelijk door het Fonds wordt aangekocht. Indien een potentieel te verwerven object niet door het Fonds wordt aangeschaft, zal de Beheerder deze adviseurskosten voor haar rekening nemen.

De volgende partijen zijn door de Beheerder ingeschakeld voor de aankoop van Object Haren, Object Leiden en Object Zaltbommel:

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

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

Selectie- en structureringsvergoeding
De Beheerder brengt een selectie- en structureringsvergoeding in rekening voor haar werkzaamheden bij de verwerving van een nieuw object voor het Fonds. De vergoeding bedraagt 3,1% over de Aankoopprijs, exclusief Btw. De vergoeding is opgebouwd uit 2,1% voor de verrichte selectie- en initiatiewerkzaamheden en het structureren binnen het Fonds en 1,0% voor het risico dat de Beheerder loopt gedurende het aankoopproces van het te verwerven Object.

Marketing- en Prospectuskosten
Marketing- en Prospectuskosten hebben betrekking op het schrijven, ontwerpen, produceren en distribueren van het Prospectus, en op alle marketing- en overige ondersteunende activiteiten die nodig zijn om het benodigde vermogen van het Fonds bijeen te brengen. Omdat de derde Emissie zeer waarschijnlijk uit vier tranches bestaat, rekent de Beheerder het Fonds voor deze kosten een bedrag van € 40.000 exclusief Btw, bestaande uit (i) € 10.000 exclusief Btw voor de emissie van Certificaten ten behoeve van de aankoop van Object Haren, (ii) € 10.000 exclusief Btw voor de emissie van Certificaten voor de Hoogvliet Supermarkt van Object Leiden, (iii) € 10.000 exclusief Btw voor de emissie van Certificaten voor de dagwinkels in Object Leiden en (iv) € 10.000 exclusief Btw voor de emissie van Certificaten ten behoeve van de aankoop van Object Zaltbommel. Mocht de oplevering van voormelde objecten toch gelijktijdig plaatsvinden en de uitgifte momenten daardoor samenvallen, zullen de kosten per tranche van de Emissie € 10.000 exclusief Btw bedragen.

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

Juridisch advieskosten
Dit zijn juridische en notariële kosten voor de oprichting van het Fonds, Stichting Administratiekantoor Duinweide Fondsen, het uitgeven van Certificaten en de Fondsvoorwaarden. Daarnaast vallen de kosten voor goedkeuring van het Prospectus en dit Eerste Supplement door de AFM hieronder. Zuidbroek Notarissen begeleidt ons in dit traject bij het opstellen van het Prospectus en dit Eerste Supplement. De totale kosten zijn voor deze Emissie begroot op € 58.000.

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

Vermogensstructuur
De vermogensstructuur van het Fonds ziet er per 31 december 2016 als volgt uit:

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

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

Het huidig geplaatst kapitaal van het Fonds bestaat uit 1.140 Certificaten, met elk een nominale waarde van € 250. Bij de eerste Emissie ten behoeve van de aankoop van Object Haarlem bedroeg de Emissieprijs per Certificaat € 5.000. Bij de tweede Emissie was de Emissieprijs gelijk aan de Handelskoers van een Certificaat op de laatste dag van de maand voorafgaand aan de maand waarin een belegger toetrad en lag die Emissieprijs tussen € 5.194 en € 5.205. Bij de eerste tranche van de derde Emissie op 1 december 2016 ten behoeve van de aankoop van Object Haren bedroeg de Emissieprijs per Certificaat € 5.283. Het nominaal geplaatst aandelenkapitaal van het Fonds bedraagt derhalve momenteel € 285.000 en de agioreserve € 5.581.811 zodat het totaal Eigen vermogen (exclusief winstreserves) van het Fonds per de datum van dit Eerste Supplement € 5.866.811 bedraagt.

De opbrengst uit deze derde Emissie wordt tezamen met (i) een Financiering van € 5.546.000 aangewend voor de aankoop van Object Haren en Object Leiden en (ii) tezamen met een Financiering van € 4.597.000 aangewend voor de aankoop van Object Zaltbommel. Bij de Emissie zijn eenmalige kosten begrepen die gemaakt worden in verband met structurering van het Fonds, uitgifte van Certificaten en aankoop van Object Haren, Objecten Leiden en Object Zaltbommel. De Initiatiekosten zijn begroot op € 693.912 (voor Object Haren en Leiden) en € 510.900 (voor Object Zaltbommel).

De vermogensstructuur van het Fonds ziet er uitgesplitst per Object en in totaal na verwerving van Object Haren, Object Leiden en Object Zaltbommel als volgt uit:

VERMOGENSSTRUCTUUR TOTALE PORTEFEUILLE (alle bedragen in €)						
	Eerste Emissie	Tweede Emissie	Derde Emissie	Emissie Zaltbommel	Totaal	
Verkrijgingsprijs Object	3.402.285	3.257.162	11.142.627	9.550.435	27.352.510	
Initiatiekosten	245.154	208.154	693.912	510.900	1.658.120	
Kostprijs	**3.647.439**	**3.465.316**	**11.836.539**	**10.061.335**	**29.010.630**	
Agioreserve	7.561	52.351	19.461	75.665	155.038	
Financieringsbehoefte	**3.655.000**	**3.517.667**	**11.856.000**	**10.137.000**	**29.165.668**	
Financiering (vreemd vermogen)	**1.650.000**	**1.600.000**	**5.546.000**	**4.597.000**	**13.393.001**	**45,9%**
Eigen vermogen (exclusief winstreserves)	**2.005.000**	**1.917.667**	**6.310.000**	**5.540.000**	**15.772.667**	**54,1%**

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

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

Financiering

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

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

Door ING Real Estate Finance is op 1 september 2014 ten behoeve van Object Haarlem een hypothecaire financiering verstrekt van € 1.650.000. Ten behoeve van Object Den Haag is door ING Real Estate Finance een hypothecaire financiering verstrekt van € 1.589.000. Ten behoeve van Object Haren en Object Leiden is respectievelijk wordt door ING Real Estate Finance een hypothecaire financiering verstrekt van totaal € 5.546.000. Er worden momenteel nog onderhandelingen gevoerd met ING Real Estate Finance over een aantal financieringsdetails voor Object Zaltbommel (Financiering V). Hieronder zijn de (voorlopige) lening condities van deze leningen weergegeven.

FINANCIERINGEN												*(verwacht)*
	Financiering I		Financiering II		Financiering III		Financiering IV		Financiering V			
Financier	ING REF		ING REF		ING REF		ING REF		ING REF			
Hoofdsom	€	1.650.000	€	1.600.000	€	1.691.926	€	3.854.074	€	4.597.000		
Looptijd	1 juli 2019		gemiddeld 6 jaar		1 oktober 2021		gemiddeld 6 jaar		gemiddeld 5 jaar			
Rente	3,1% vast		3,05% vast		2,50% vast		2,70% vast		Rekenrente 3,10% vast			
Aflossing	geen		geen		geen			0,50%		0,50%		
LTV-convenant					LTV < 60% geen aflossing 60% < LTV < 65% 2% aflossing LTV > 65% Cash sweep LTV > 70% in default							
Debt yield					>7,5% waarbij exploitatiekosten gesteld wordt op 10%							
Onderpand	Object Haarlem		Object Den Haag		Object Haren		Object Leiden		Object Zaltbommel			

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



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

Onderdeel van de door ING Real Estate Finance te ontvangen Financiering V, is het overeenkomen van nieuwe convenanten die zullen gelden voor het gehele Fonds. Dit zorgt voor een adequatere monitoring voor zowel het Fonds als ING Real Estate Finance. Bij het afsluiten van Financiering V zal voor het Fonds met de daarin reeds aanwezige door ING Real Estate Finance verstrekte financieringen een LTV en Debt Yield convenant gaan gelden.

LTV Convenant
In het nieuwe LTV convenant is overeengekomen dat bij een LTV tot 60% geen aflossing verschuldigd is. Bij een LTV

van 60% tot 65% is 2% aflossing per jaar verschuldigd. Bij een LTV van meer dan 65% dient het Fonds haar beschikbare liquiditeiten af te romen naar de Financier. Wanneer de LTV meer dan 70% bedraagt, is het Fonds in gebreke ten opzichte van de Financier.

Debt yield
Bij dit nieuwe debt yield convenant dienen de netto huuropbrengsten (huuropbrengsten minus 10% exploitatiekosten) uitgedrukt te worden in percentage van de hoofdsom van de Financieringen. De uitkomst dient hoger te zijn dan 7,5%. De debt yield van het Fonds bedraagt, inclusief de emissie ten behoeve van de verwerving van Object Zaltbommel, circa 12,4%. Dit betekent dat de huurinkomsten met minstens 40% zouden moeten afnemen voordat er sprake is van een schending van dit convenant.

Liquiditeitsbeheer
Het liquiditeitsprofiel van het Fonds houdt rekening met de liquiditeit van de Objecten en de inkomsten die daaruit vloeien alsook de eventuele verplichtingen als gevolg van de Financieringen. De Objecten zijn enerzijds illiquide beleggingen, maar de huurstromen zorgen voor de liquiditeit. (Financiële) leegstand en betalingsonmacht van debiteuren (huurders) beïnvloedt de liquiditeit van het Fonds en wordt dan ook als onderdeel van het marktrisico gemonitord door de asset manager en de riskmanager van de Beheerder. Anderzijds bestaan er rente en aflossingsverplichtingen uit hoofde van de Financieringen. Er kunnen liquiditeitsproblemen ontstaan als gevolg van bijvoorbeeld verminderende huurinkomsten of kostenstijgingen. Dit kan van invloed zijn op betalingsverplichtingen van het Fonds. Aan de Financiers wordt een eerste hypotheekrecht op de Objecten verleend. Achterstand in de betalingsverplichting aan de Financiers kan leiden tot invorderingsmaatregelen, zoals: opeising, executie, verhoging van de risico-opslag op de rente, een “cash-sweep” of openbaarmaking van het pandrecht op de huurpenningen waarbij alle (huur)inkomsten rechtstreeks worden doorgestort aan de Financier. Indien het Fonds in liquiditeitsproblemen komt, zal de Beheerder afhankelijk per situatie bepalen welke maatregelen moeten worden genomen om de problemen op te lossen dan wel verdere escalatie te voorkomen.

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

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

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

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

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

GEPROGNOSTICEERD EXPLOITATIERESULTAAT EN DIRECT RENDEMENT TOTALE PORTEFEUILLE (alle bedragen in €)											
		Jaar 1	**Jaar 2**	**Jaar 3**	**Jaar 4**	**Jaar 5**	**Jaar 6**	**Jaar 7**	**Jaar 8**	**Jaar 9**	**Jaar 10**
Huuropbrengst		1.845.866	1.868.911	1.892.278	1.915.972	1.939.999	1.978.799	1.999.613	2.039.605	2.080.397	2.122.005
Totale opbrengsten (a)		**1.845.866**	**1.868.911**	**1.892.278**	**1.915.972**	**1.939.999**	**1.978.799**	**1.999.613**	**2.039.605**	**2.080.397**	**2.122.005**
Vastgoedbeheer	3,0%	-55.376	-56.067	-56.768	-57.479	-58.200	-59.364	-59.988	-61.188	-62.412	-63.660
Niet verrekenbare B.T.W.		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigenaarslasten	4,4%	-80.884	-81.922	-82.976	-84.044	-85.128	-86.830	-87.910	-89.668	-91.462	-93.291
Onderhoud	2,4%	-44.277	-44.858	-45.446	-46.044	-46.651	-47.584	-48.160	-49.123	-50.106	-51.108
Adviseurs	1,2%	-22.000	-22.290	-22.584	-22.883	-23.186	-23.650	-24.123	-24.605	-25.097	-25.599
Fondsbeheer en fondskosten	4,7%	-85.876	-87.037	-88.216	-89.413	-90.629	-92.441	-93.562	-95.433	-97.342	-99.289
Totale Exploitatiekosten (b)		**-288.413**	**-292.175**	**-295.991**	**-299.863**	**-303.793**	**-309.869**	**-313.743**	**-320.018**	**-326.418**	**-332.947**
Financieringsrente		-417.763	-416.453	-415.143	-446.832	-445.522	-519.404	-550.508	-667.954	-665.799	-663.643
Jaarlijkse aflossing		-42.265	-42.265	-42.265	-42.265	-42.265	-42.265	-42.265	-42.265	-42.265	-42.265
Totale Financieringslasten (c)		**-460.028**	**-458.718**	**-457.408**	**-489.097**	**-487.787**	**-561.669**	**-592.773**	**-710.219**	**-708.064**	**-705.908**
Exploitatieresultaat (a+b+c)		**1.097.424**	**1.118.018**	**1.138.879**	**1.127.011**	**1.148.419**	**1.107.261**	**1.093.096**	**1.009.368**	**1.045.915**	**1.083.150**
Uitkering uit Agioreserve		23.558	14.609	14.609	14.609	14.609	14.609	14.609	14.609	14.609	14.609
Voor uitkering beschikbaar		1.120.982	1.132.627	1.153.488	1.141.620	1.163.028	1.121.870	1.107.705	1.023.976	1.060.524	1.097.759
Direct rendement (op basis van Eigen Vermogen Fonds)		7,1%	7,2%	7,3%	7,2%	7,4%	7,1%	7,0%	6,5%	6,7%	7,0%
Gemiddeld direct rendement	**7,1%**										
Hypotheek saldo aanvang periode		**13.393.001**	**13.350.736**	**13.308.471**	**13.266.206**	**13.223.941**	**13.181.676**	**13.139.411**	**13.097.146**	**13.054.881**	**13.012.616**
Aflossing		-42.265	-42.265	-42.265	-42.265	-42.265	-42.265	-42.265	-42.265	-42.265	-42.265
Hypotheek saldo einde periode		**13.350.736**	**13.308.471**	**13.266.206**	**13.223.941**	**13.181.676**	**13.139.411**	**13.097.146**	**13.054.881**	**13.012.616**	**12.970.351**

Dagwinkels te Leiden

In het Prospectus is opgenomen dat er onderhandelingen worden gevoerd en optiecontracten worden afgesloten voor de dagwinkels te Leiden. In de rendementsprognoses in het Supplement is rekening gehouden met een huuropbrengst van totaal € 171.726 per jaar. Onderstaand is een overzicht weergegeven van de formeel ondertekende huurovereenkomsten per datum van dit Eerste Supplement.

Unit nr	**Metrage**	**Huurder**	**Huuropbrengst**	**Looptijd**
1	89	Bakker Tijsterman	€ 18.669,00	10 jaar
5	82	Horeca Yasar & Yildiz	€ 13.756,20	5 jaar
6	78	Horeca Yasar & Yildiz	€ 12.120,00	5 jaar
6A	78	Visshop Kooiplein B.V.	€ 10.635,00	5 jaar
			€ 55.180,20	

Exploitatiekosten

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

Beheervergoeding

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

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

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

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

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

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

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

Eigenaarslasten
Tot de Exploitatiekosten behoren diverse kostenposten, zoals de onroerendezaakbelasting, precario, bijdragen aan een vereniging van eigenaren, waterschapslasten, rioolrechten en verzekeringspremies. Onroerendezaakbelasting wordt door de gemeente berekend over de door haar getaxeerde waarde van een Object. De Objecten worden verzekerd tegen de meest voorkomende risico's zoals gebruikelijk in de branche. Hiervoor is een uitgebreide gebouwen- en aansprakelijkheidsverzekering afgesloten inclusief dekking voor brand-, storm en waterschade. In geval van schade heeft het Fonds een eigen risico. De kosten voor een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering voor het bestuur van de Beheerder vallen ook onder de eigenaarslasten. Op basis van ervaringscijfers zijn de eigenaarslasten begroot op 4,4% van de Bruto huuropbrengsten.

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

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

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

Financieringsrente
Over de opgenomen hypothecaire leningen moet rente worden betaald. De hypothecaire lening zal voor een periode van vijf tot tien jaar worden afgesloten tegen een vaste of variabele rente. In het rendementsmodel is voor de Objecten rekening gehouden met een gewogen gemiddelde vaste rente van 3,12% gedurende de eerste vijf jaar en van 5,10% vanaf het zesde jaar na ingangsdatum van de Financiering. Voor Object Leiden houden we in het rendementsmodel rekening met een gemiddelde vaste rente van 3,10% gedurende de eerste 5 jaar. Voor Object Zaltbommel houden we in het rendementsmodel rekening met een gemiddelde vaste rente van 3,10% gedurende de eerste 7 jaar. De resterende jaren tot en met het tiende jaar houden we bij beide Objecten een rente van 5,1% aan.

Indexatie van opbrengsten en kosten
De jaarlijkse indexering van de huren gebeurt volgens de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De prognoses voor het Fonds zijn hierop gebaseerd en er is gekozen voor een inflatieontwikkeling die in lijn ligt met het gemiddelde inflatiecijfer over de afgelopen dertig jaar. Het inflatiecijfer voor 2014 was 1,0%, dat voor 2015 was 0,6%. In dit Eerste Supplement wordt gerekend met een gemiddelde indexatie van 0,22%. Dit ligt ruim onder de streefnorm van de Europese Centrale Bank van 2,0% per jaar, en het dertigjarig gemiddelde (1985-2014) dat volgens het CBS 2,0% bedroeg. De gekozen indexeringsvoet wordt eveneens op de exploitatiekosten toegepast.

INDEXERING										
	Jaar 1	**Jaar 2**	**Jaar 3**	**Jaar 4**	**Jaar 5**	**Jaar 6**	**Jaar 7**	**Jaar 8**	**Jaar 9**	**Jaar 10**
Gewogen indexering incl huurcorrecties	0,22%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	2,00%	1,05%	2,00%	2,00%	2,00%

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

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

GEPROGNOSTICEERD VERKOOPRESULTAAT TOTALE PORTEFEUILLE (alle bedragen in €)	
Verkoopprijs	30.457.741
Kostprijs (Fondsinvestering)	-29.010.630
Bruto-verkoopresultaat	1.447.112
Verkoopkosten	-456.866
Netto-verkoopresultaat	990.246
Performance fee	-247.561
Verkoopresultaat na Performance fee	**742.684**

Het geprognosticeerd Indirect rendement (verkoopresultaat) over een beleggingsperiode van tien jaar van alle Objecten bedraagt gemiddeld 0,4% per jaar. De volgende factoren bepalen het verkoopresultaat:

Verkoopprijs

De verkoopprijs van een Object is afhankelijk van meerdere factoren. Zo spelen de economische situatie, de rente, de huurontwikkelingen, de inflatie, de omstandigheden van de vastgoedmarkt, de veranderingen in het supermarktlandschap en de ontwikkeling van de locatie van het Object een grote rol. Het is niet eenvoudig om het toekomstige verloop van deze factoren in te schatten en een betrouwbare verkoopraming te maken. De geprognosticeerde verkoopprijs van alle Objecten is bepaald op basis van een gewogen bruto-aanvangsrendement (BAR) van 7,0%, waarbij een jaarlijkse indexering van de huuropbrengst is meegenomen. De geprognosticeerde BAR ten tijde van verkoop is gelijk aan de gewogen BAR ten tijde van aankoop.

Verkoopkosten

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

i. een begeleidingsfee voor de Beheerder van 1,25% over de verkoopprijs van het betreffende Object en;

ii. eventuele bijkomende advieskosten en/of boetes bij vervroegde aflossing ter zake van de Financiering, welke kosten worden begroot op 0,25% van de verkoopprijs van het betreffende Object.

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

Performance fee

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

IRR

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

GEPROGNOSTICEERDE EINDUITKERING TOTALE PORTEFEUILLE (alle bedragen in €)	
Verkoopprijs	30.457.741
Performance fee	-247.561
Verkoopkosten	-456.866
Restschuld Financiering	-12.970.351
Oorspronkelijke inleg Certificaathouders	-15.772.667
Reeds uitgekeerd uit Agioreserve	155.038
Netto kasstroom uit verkoop	**1.165.334**

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

GEPROGNOSTICEERDE KASSTROOM TOTALE PORTEFEUILLE (alle bedragen in €)		Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Exploitatieresultaat excl. Aflossing		1.139.689	1.160.283	1.181.144	1.169.276	1.190.684	1.149.526	1.135.361	1.051.633	1.088.180	1.125.415
Terugbetaling gestort kapitaal											15.772.667
Uitkering uit Agioreserve		23.558	14.609	14.609	14.609	14.609	14.609	14.609	14.609	14.609	14.609
Aflossing op Financiering		-42.265	-42.265	-42.265	-42.265	-42.265	-42.265	-42.265	-42.265	-42.265	-42.265
Netto kasstroom uit verkoop		-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.165.334
Beschikbaar voor uitkering		1.120.982	1.132.627	1.153.488	1.141.620	1.163.028	1.121.870	1.107.705	1.023.976	1.060.524	18.035.760
Kasstroom Fonds	**-15.772.667**	**1.120.982**	**1.132.627**	**1.153.488**	**1.141.620**	**1.163.028**	**1.121.870**	**1.107.705**	**1.023.976**	**1.060.524**	**18.035.760**
Cumulatieve kasstroom Fonds	**-15.772.667**	**-14.651.685**	**-13.519.058**	**-12.365.570**	**-11.223.949**	**-10.060.922**	**-8.939.051**	**-7.831.346**	**-6.807.369**	**-5.746.846**	**12.288.914**
IRR	**7,6%**										

De werkelijke Emissieprijs is afhankelijk van de Handelskoers in de maand voorafgaand van de maand van Emissie en zal derhalve fluctueren. In de tabel hieronder is het Gemiddeld Direct rendement per Certificaat berekend op basis van de Handelskoers per 1 december 2016, alsmede met een afwijking van 2% (omhoog en omlaag). Tevens is weergegeven het Gemiddeld Direct rendement per Certificaat voor Certificaathouders die bij de start van het Fonds zijn ingestapt tegen een Handelskoers van € 5.000.

RENDEMENT PER CERTIFICAAT	Handelskoers	Totaal Certificaten	Eigen vermogen 4e tranche	Gemiddeld Direct rendement
Handelskoers 1 december 2016	5.283	1.048	5.536.584	6,8%
Handelskoers 2% hoger dan 1 december 2016	5.389	1.028	5.539.892	6,7%
Handelskoers 2% lager dan 1 december 2016	5.177	1.070	5.539.390	6,9%
Participanten die zijn ingestapt bij start Fonds tegen Handelskoers € 5.000				7,2%

Scenarioanalyses

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

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

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



Daartegenover staan factoren waarop de Beheerder geen enkele invloed kan uitoefenen. Dat betreffen factoren die van overheidswege worden bepaald of anderszins buiten de

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

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

Financieringsrente

In de prognose van het Fonds wordt een financieringsrente van 3,12% aangehouden (gewogen gemiddelde over de Objecten) voor de eerste vijf jaar. Voor de overige vijf jaar wordt in de prognose voorzichtigheidshalve een financieringsrente van 5,10% aangehouden. In de tabel 'Financieringsrente' staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij verschillende financieringsrentes voor de resterende vijf jaar, waarbij er in de berekening van wordt uitgegaan dat de condities van de Financiering gelijk blijven over de beleggingsperiode van tien jaar.

FINANCIERINGSRENTE TOTALE PORTEFEUILLE					
	Financieringsrente (jaar 1-6)	Financieringsrente (jaar 4-10)	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaal rendement
Financieringsrente lager dan prognose	3,12%	4,10%	7,38%	0,47%	7,85%
Financieringsrente in prognose	3,12%	5,10%	7,05%	0,47%	7,52%
Financieringsrente hoger dan prognose	3,12%	6,10%	6,72%	0,47%	7,19%

Inflatie

In de tabel 'Inflatie' staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij verschillende inflatiepercentages. Het dertigjarig gemiddelde van (1985-2015) volgens het CBS bedroeg 2,0% per jaar.

INFLATIE TOTALE PORTEFEUILLE				
	Gemiddeld inflatiepercentage	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaal rendement
Inflatie hoger dan prognose	1,88%	7,30%	0,99%	8,29%
Inflatie in prognose (zie tabel Indexering)	1,43%	7,05%	0,47%	7,52%
Inflatie lager dan prognose	0,53%	6,59%	-1,14%	5,45%

Verkoop

De tabel 'Verkoopprijs' toont een overzicht van de geprognosticeerde rendementen na tien jaar vanaf heden, bij verschillende verkoopprijzen (omgerekend naar BAR). De verkoop-BAR van 7,0% die in dit Prospectus wordt gebruikt, komt overeen met de aankoop-BAR van de Objecten[3]. Hierbij zijn we uitgegaan van het feit dat de theoretische bruto huuropbrengsten jaarlijks geïndexeerd worden, zoals dit ook contractueel met de huurders is overeengekomen.

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

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

8 | Overige informatie

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

Het taxatierapport Object Zaltbommel van Jones Lang LaSalle BV (zie ook onder hoofdstuk 10 van dit Eerste Supplement) wordt opgenomen in de E-room.

9 | Onderzoeksrapport

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

Onderzoeksrapport

Aan: de beheerder van Duinweide Supermarkten B.V.

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de geprognosticeerde rendementscijfers van Duinweide Supermarkten B.V. te Alphen aan den Rijn voor de periode 1 december 2016 tot en met 30 november 2026 onderzocht. De geprognosticeerde rendementscijfers, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd (opgenomen onder hoofdstuk 7 – "Financieel rendement" van het Eerste supplement bij het prospectus van Duinweide Supermarkten 3e emissie), zijn opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van de beheerder van de beleggingsinstelling. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de geprognosticeerde rendementscijfers te verstrekken.

Werkzaamheden

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

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

Ons onderzoek betreffende de rekenkundige juistheid en de opstelling van en de toelichting op de geprognosticeerde rendementscijfers in overeenstemming met de veronderstellingen zoals opgenomen onder hoofdstuk 7 – "Financieel rendement" van het Eerste supplement bij het prospectus van Duinweide Supermarkten 3e emissie en de van toepassing zijnde grondslagen voor de financiële verslaggeving resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft.

Conclusie en oordeel

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

Naar ons oordeel zijn de geprognosticeerde rendementscijfers rekenkundig juist en op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen opgesteld en toegelicht in overeenstemming met de veronderstellingen zoals opgenomen onder hoofdstuk 7 – "Financieel rendement" van het Eerste supplement bij het prospectus van Duinweide Supermarkten 3e emissie, waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals gehanteerd in de jaarrekening in aanmerking zijn genomen.

Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

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

Beperking in verspreidingskring en het gebruik
De geprognosticeerde rendementscijfers (opgenomen onder hoofdstuk 7 – "Financieel rendement" van het Eerste supplement bij het prospectus van Duinweide Supermarkten 3e emissie) en ons onderzoeksrapport daarbij zijn opgesteld voor het informeren van potentiële beleggers . Hierdoor zijn de geprognosticeerde rendementscijfers mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Ons onderzoeksrapport is derhalve uitsluitend bestemd voor Duinweide Supermarkten B.V. en potentiële beleggers en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen.

Dordrecht, 23 januari 2017

BDO Audit & Assurance B.V.

namens deze,

w.g. J.H. Renckens RA

10 | Taxatierapport

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

dossier	12716	opdrachtgever	Duinweide Supermarkten
object	Winkel		
adres	Fiep Westendorpplein 2-14	inspectiedatum	7-12-2016
plaats	Zaltbommel	waardedatum	7-12-2016

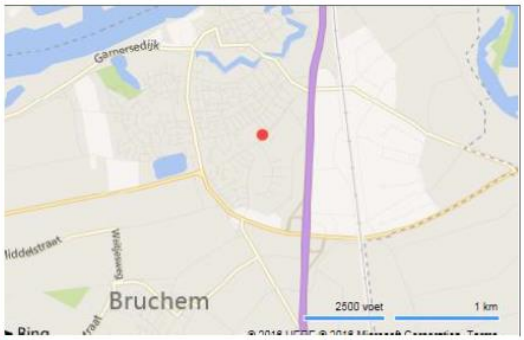
OVERZICHT

kerngegevens

soort object	Winkel
belangrijkste huurder	Jumbo Supermarkten BV
verhuurbare vloeroppervlakte	3.541 m²
parkeerplaatsen	0
perceelgrootte	n.b.
bouwjaar / renovatie	2012
energieprestatielabel	n.b.
eigendomssituatie	eigen grond
inflatie	1,50%

exploitatielasten	8,94%	€ 16 /m²	€ 56.920
theoretische huurprijs (HP)		€ 174 /m²	€ 615.239
feitelijke huurinkomsten (HI)		€ 174 /m²	€ 615.239
markthuur (MH)		€ 180 /m²	€ 636.495
over-/onderhuur o.b.v. verhuurde delen (HI/MH)			-3,3%
resterende huurtermijn inclusief leegstand			5,5 jaar
leegstand o.b.v. markthuur			0,00%

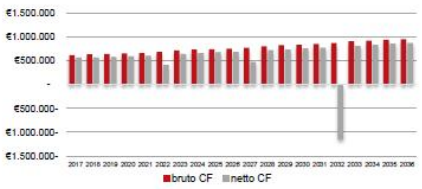




kwalificatie (1 = negatief, 5 = positief)

gebouw		
gebouwkwaliteit	5	uitstekende gebouwkwaliteit
parkeervoorzieningen	4	voldoende parkeergelegenheid
resterende huurtermijn	4	lange resterende huurtermijn
staat van onderhoud	5	uitstekende staat van onderhoud
lokatie		
macro lokatie	3	gemiddelde macro lokatie
micro lokatie	4	goede micro lokatie
verhuurbaarheid	4	goede verhuurbaarheid
beleggingsmarkt	4	actieve beleggingsmarkt
verkoopbaarheid	4	goede verkoopbaarheid

cashflow



resultaten

erfpachtcorrectie	n.v.t.
overige additionele correcties	€ 0
kapitalisatiemethode	
net yield op zekere inkomsten	5,75%
resultaat kapitalisatiemethode v.o.n.	€ 9.542.887
resultaat kapitalisatiemethode k.k.	€ 8.918.586
discounted cashflow methode	
IRR (internal rate of return)	7,05%
resultaat DCF methode v.o.n.	€ 9.541.327
resultaat DCF methode k.k.	€ 8.917.128

opmerkingen

gebouw

overig

SWOT-analyse

sterktes	zwaktes
• goede parkeerfaciliteiten	• geen centrumlocatie
• volledig verhuurd	•
• recent bouwjaar	•

kansen	bedreigingen
• verlengen huurcontracten	•
• hoge dynamiek omgeving	•
•	•

marktwaarde

netto aanvangsrendementen (netto huurprijs / waarde v.o.n.)			
NAR op HP	5,85%	multiplier op HP	17,09
NAR op MH	6,07%	multiplier op MH	16,46
bruto aanvangsrendementen (bruto huurprijs / waarde k.k.)			
BAR op HP	6,90%	multiplier op HP	14,50
BAR op MH	7,14%	multiplier op MH	14,01

waarde v.o.n.	€ 2.695 /m²	€ 9.542.107
aankoopkosten		7,00%
waarde k.k. voor afronding	€ 2.518 /m²	€ 8.917.857
afronding		10.000
marktwaarde k.k. (afgerond)		**€ 8.920.000**

bestandnaam: 12716a01
printdatum: 14-12-2016

pagina 1 van 7

© Jones Lang LaSalle BV
Valuation Advisory - taxversie ac