

PROSPECTUS

DUINWEIDE

Woningen

6 maart 2020

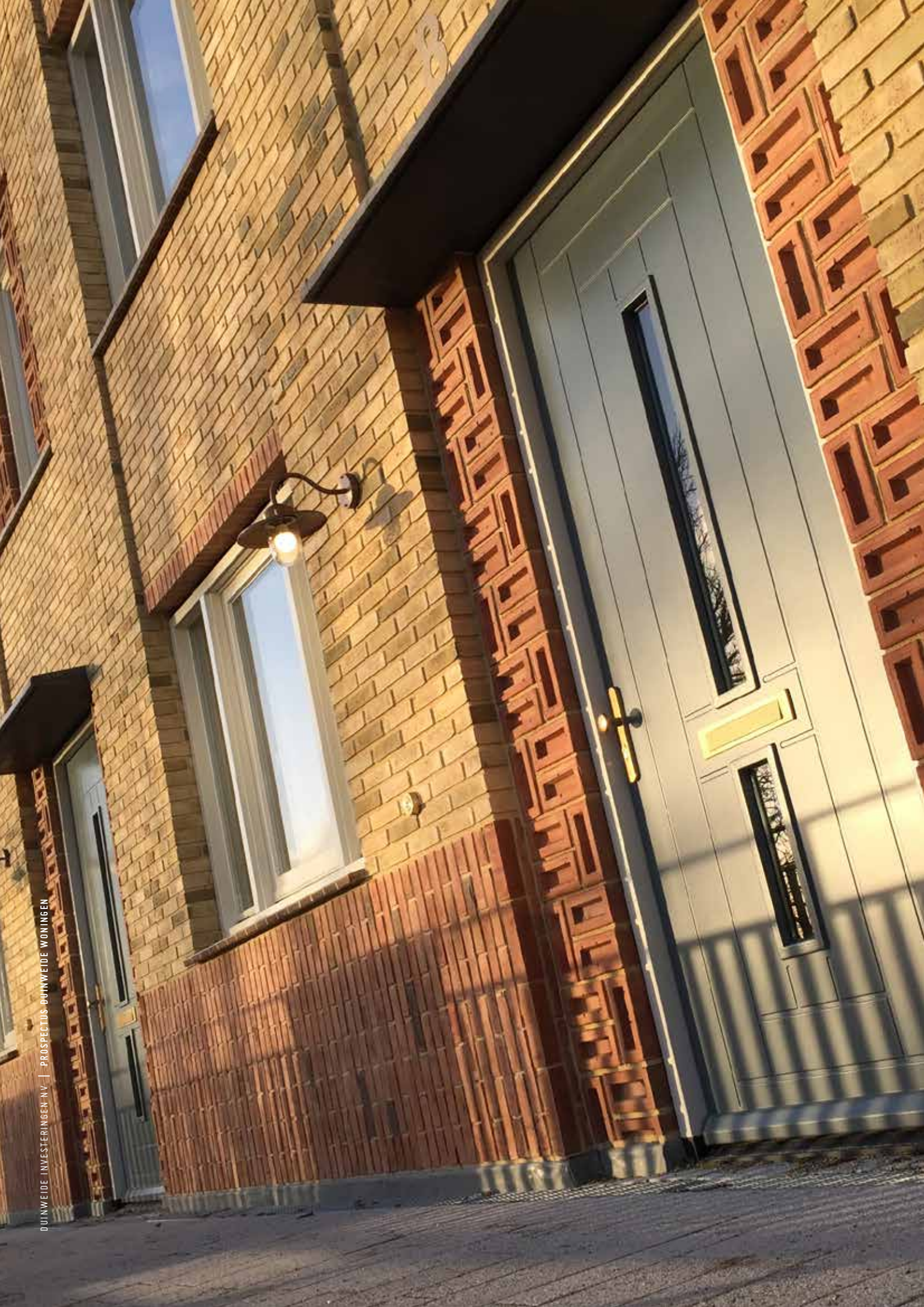


DUINWEIDE
Investerings NV



DUINWEIDE *Woningen*





1 Samenvatting	6
2 Risicofactoren	14
3 Definities	20
4 Het fonds, beheer en governance	28
5 De aanbieding	42
6 De certificaten	48
7 Markt en beleggingsportefeuille	54
8 Financiële kenmerken	62
9 Fiscale aspecten	82
10 Gegevens betrokken partijen	86
11 Informatieverstrekking	87
12 Belangrijke informatie	90
A Statuten Duinweide Woningen B.V.	92
B Administratievoorwaarden	104
C Statuten Stichting Administratiekantoor	122
D Management- en Beheerovereenkomst	128
E Onderzoeksrapport	140

Waarschuwing

De geldigheidsduur van dit Prospectus verstrijkt bij het einde van de aanbiedingsperiode. De aanbiedingsperiode eindigt uiterlijk 12 maanden na de datum van goedkeuring door de AFM. 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.

1 | 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 6 maart 2020.

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 NV (de Beheerder). De Beheerder houdt kantoor aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM te Alphen aan den Rijn en heeft het volgende LEI nummer: 724500MBKW2M03O4J778.

De Beheerder staat onder gedragtoezicht 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 lidstaten 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 kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in de Certificaten te investeren.

De Beheerder verleent toestemming aan Plaatsingskantoren voor het gebruik van het Prospectus bij hun activiteiten in de verkoop van de Certificaten. De aanbiedingsperiode waarin verdere verkoop van Certificaten door Plaatsingskantoren kan plaatsvinden, geldt gedurende de geldigheid van het Prospectus. Aan de toestemming zijn geen andere voorwaarden verbonden die relevant zijn voor het gebruik van het Prospectus. Plaatsingskantoren die het Prospectus gebruiken zijn verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbieding te verstrekken.

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. De directie van de Beheerder wordt gevormd door de heren L.E.P. Benedek, J.S. Nathalia, M.A. van der Haven en P.G. Zwart.

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

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 elk boekjaar dat verstreken is. Deze informatie is afkomstig van de door de accountant gecontroleerde jaarrekening, waarbij hij een goedkeurende controleverklaring heeft verstrekt.

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 4,7%. 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 en de hoogte huuropbrengsten. Wanneer deze dalen tot onder een vooraf overeengekomen niveau, kan de Financier verlangen dat het Fonds gaat aflossen op de Financiering, of in het ergste geval volledig aflöst. Dit resulteert in een lager rendement.

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.

	Boekjaar 1	Boekjaar 2
	2017-2018	2018-2019
Balans		
Beleggingen in terreinen en gebouwen	19.996.051	32.331.000
Overige vorderingen en overlopende activa	69.083	164.207
Liquide middelen	82.449	354.520
Totaal activa	20.147.583	32.849.727
Eigen vermogen	5.000	13.636.862
Langlopende schulden aan banken	13.432.500	18.399.183
Kortlopende schulden	6.710.083	813.682
Totaal passiva	20.147.583	32.849.727
Winst- en verliesrekening		
Opbrengsten uit beleggingen	281.187	1.197.917
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-	248.813
Overige bedrijfsopbrengsten	80	1
Som der bedrijfsopbrengsten	281.267	1.446.731
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	65.174	251.772
Beheerskosten en rentelasten	215.321	488.630
Overige bedrijfskosten	-	1.628.997
Som der bedrijfslasten	280.495	2.369.399
Resultaat voor belastingen	772	-922.668

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. 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. Ook kan de overheid de regulering van huurprijzen mede toe gaan passen op woningen in het middenhuursegment (tot EUR 1.000 per maand). Dit kan ertoe leiden dat nu gerealiseerde huren dienen te worden verlaagd of niet of minder kunnen stijgen.

*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 (inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen), voornamelijk in de vrije sector. 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 182 woningen en 69 reeds aangekochte maar nog te leveren woningen met een totale waarde van ca. 64 miljoen euro. Het Fonds heeft als doel te groeien naar een portefeuilleomvang van ca. 125 miljoen euro, hetgeen neerkomt op circa 400 woningen.

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

Deze 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.

Het stressscenario toont wat een Certificaathouder zou kunnen terugkrijgen in extreme marktomstandigheden waarbij er geen inflatie is, de verkoopprijs 30% onder de Aankoopprijs ligt en er een daling is van 30% van de Bruto huurinkomsten. In deze berekening wordt geen rekening gehouden met de situatie waarbij het Fonds de Certificaathouder niet kan betalen.

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

Bij een inleg van EUR 10.000		1 jaar	5 jaar	10 jaar
Scenario's				
Stress scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	9.940	7.031	3.109
	Gemiddeld rendement per jaar	-2,1%	-6,1%	-6,9%
Ongunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	10.276	12.923	15.412
	Gemiddeld rendement per jaar	1,2%	5,5%	5,2%
Gematigd scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	10.280	13.498	16.682
	Gemiddeld rendement per jaar	1,3%	6,6%	6,4%
Gunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	10.284	13.747	17.291
	Gemiddeld rendement per jaar	1,3%	7,1%	7,0%



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.

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 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
Totale kosten	1.239	819	923
Effect op rendement (RIY) per jaar	12,39%	8,19%	9,23%

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 kosten categorieën.

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 Certificaathou-

der 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 gedurende de looptijd van het Fonds maximaal zoveel Certificaten en Deelcertificaten over te nemen die tezamen een waarde vertegenwoordigen van EUR 1 miljoen. In het eerste geval zijn er geen kosten of vergoedingen van toepassing als een Certificaathouder eerder uitstapt. In het tweede geval zal de Certificaathouder een Overnamevergoeding aan Duinweide Deelnemingen 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.

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 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

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/fonds	1,11%
Lopende kosten	Aankoopkosten	Impact van de aankoopkosten van onderliggende investering in het product	0,33%
	Verkoopkosten	Het effect van de kosten bij verkoop van onderliggende investering in het product	0,43%
	Rentekosten hypothecaire financiering	Impact van de kosten voor de hypothecaire financiering	3,62%
	Beheerkosten	Impact van de kosten van het beheer van uw investering	0,29%
	Andere lopende kosten	Impact van de andere jaarlijkse kosten van de investering	2,66%
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)	0,65%

uitbrengen van het Prospectus. Naar alle waarschijnlijkheid zal de toekenning van Certificaten voor de eerste keer plaatsvinden op 1 april 2020.

De doorlooptijd van de emissie bedraagt maximaal 12 maanden, maar zal eerder eindigen indien alle 4.817 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 opgaaf 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 58%. De waarde van een Certificaat zal echter niet verwateren, omdat de Certificaten worden uitgegeven tegen de actuele Handelskoers.

1.4.2 Wie is de aanbieder?

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

1.4.3 Waarom wordt dit prospectus opgesteld?

De onderhavige aanbieding bedraagt maximaal 4.817 Certificaten. De totale opbrengst bij toekenning en levering van alle Certificaten bedraagt derhalve EUR 24.085.000. De opbrengst van deze Emissie wordt aangewend voor (i) de verwerving van Object Bodegraven, Object Bergen op Zoom, Object Uden, Object Rotterdam en de nog aan te kopen objecten, en de met deze aankoop gepaard gaande Aankoopkosten en Initiatiekosten en (ii) de Initiatiekosten van Object Beek en Donk. Deze aanbieding is niet onderworpen aan een overeenkomst tot overneming met plaatsingsgarantie.

De meest materiële belangenconflicten eigen aan de onderhavige aanbieding zijn (i) het belangenconflict tussen (i) Duinweide Vastgoedmanagement en de Beheerder, (ii) de Beheerder en het Fonds en (iii) de Beheerder en Duinweide Deelnemingen.

Duinweide Vastgoedmanagement heeft belang bij het in beheer houden van de Objecten, omdat daarmee regelmatige inkomstenstroom wordt gecreëerd. De Beheerder is enig aandeel-

houder van Duinweide Vastgoedmanagement, maar heeft eveneens een belang bij de verkoop van een Object tegen een hoge opbrengst om daarmee 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 Objecten, omdat daarmee een hoge Performancevergoeding voor de Beheerder kan worden gerealiseerd.

Duinweide Deelnemingen zal als er sprake is van onderinschrijving bij deze Uitgifte, de niet geplaatste Certificaten verwerven. Zij heeft er dan belang bij dat de Handelskoers niet daalt, omdat bij een eventuele doorverkoop tegen een lagere Handelskoers Duinweide Deelnemingen verlies op de door haar aangekochte Certificaten maakt. De Handelskoers wordt echter door de Beheerder, zijnde een aan Duinweide Deelnemingen gelieerde onderneming, vastgesteld.



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 maximaal zijn volledige inleg verliezen.

In dit hoofdstuk staan de materiële risico's beschreven die verbonden zijn aan een investering in het Fonds. Onderstaande risicofactoren zijn omstandigheden die zich mogelijk zouden kunnen voordoen. De 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 de persoonlijke inkomens- en vermogenspositie van de individuele belegger – het risicoprofiel van het Fonds individueel gewogen kan worden in de investeringsbeslissing van de belegger.

2.1 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 of variabele rente voor een periode van vijf tot tien jaar. Na deze 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. De nieuwe rente kan hierdoor hoger uitvallen dan de rentebedragen waar de prognose van het Fonds als weergegeven in paragraaf 8.11.1 nu van uitgaat.

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 zal vermoedelijk 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 8.11.1., blijkt dat het gemiddeld Totaal rendement over een periode van 10 jaar daalt met 0,2% bij een rente stijging met 0,5% (van 4,7% naar 5,2%) in jaar 8 tot en met 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 overeengekomen of (ii) het debt yield covenant (zie ook paragraaf 8.3.2) wordt geschonden door lagere netto huuropbrengsten, heeft de Financier het recht een periodieke aflossing, of zelfs algehele aflossing van de Financiering te verlangen.

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. 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. Mogelijk dient de Financiering dan te worden afgelost door de opbrengsten uit de verkoop van het betreffende Object. 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 onderhoudskosten 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 EUR 1.146.680 naar EUR 1.261.348. Het Direct rendement daalt dan met 0,29% per jaar.

2.1.5 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 2019) verschuldigd zijn over het fiscale resultaat. Het gemiddeld rendement daalt hierdoor derhalve dan ook met maximaal 25%, zijnde 1,2%.

2.1.6 Risicowijziging in de wet- en regelgeving voor het Fonds

De Beheerder of de Bewaarder kunnen worden geconfronteerd met een wetwijziging, nieuwe regelgeving en/of politieke besluitvorming. Dit

kan juridisch, financieel en/of fiscaal ongunstig voor het Fonds kunnen 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.

2.1.7 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 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 huur-

woningen 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 42.760.000 naar EUR 42.332.400. Deze daling van 1,0% resulteert in een lagere Intrinsieke Waarde van 2,04% en een lager gemiddeld Indirect rendement van 0,20%.

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

Voorbeeld

Indien de huidige huren niet meer kunnen stijgen, bedraagt het gemiddeld Direct rendement 4,3%. Dit is 0,7% lager dan het geprognosticeerd gemiddeld Direct rendement.

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

1,65%), bestaat de kans dat het Direct rendement lager uitvalt dan geprognosticeerd als vermeld in paragraaf 8.11.2.

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 8.11.2 blijkt dat het gemiddeld Totaal rendement over een periode van 10 jaar daalt met 1,3% bij een gemiddelde inflatie van 1,20% (in plaats van de in de prognose gehanteerde percentages van gemiddeld 1,65%).

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. 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 voor-
doet zijn de gerealiseerde huuropbrengsten in
(bijvoorbeeld) Jaar 1 van het Fonds EUR 57.152
lager. Dit resulteert in een lager Direct rende-
ment van 0,14% 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 toe-
komstige normen van duurzaamheid voldoen.
Het is echter mogelijk dat in de toekomst de wo-
ningmarkt en daarmee het Fonds wordt gecon-
fronteerd met (nu nog onbekende) gewijzigde
regelgeving omtrent milieu c.q. duurzaamheid.
Het Fonds kan hierdoor met hogere onder-
houdskosten geconfronteerd worden, die een
nadelig effect hebben op het Exploitatieresultaat.

Het meest concrete voorbeeld hiervan is het op
termijn verbieden van de verkoop van traditi-
onele (gas) cv-ketels en het verplichten tot een
milieuvriendelijker alternatief bij vervanging
van de bestaande cv-ketel (beoogd vanaf 2021).

Voorbeeld

In alle “niet-groene” woningen van het Fonds
dient op enig moment de Cv-ketel vervangen
te worden. Uitgaande van 168 woningen, schat
de Beheerder de kosten hiervan op circa EUR
350.000. Dit resulteert in een lager gemiddeld
Direct rendement van 0,08%.

2.3.3 Verkoopwaarderisico

Wanneer een Object wordt verkocht, kan, in
verband met een verslechterde economische si-
tuatie op de Nederlandse vastgoedmarkt, de ver-
koopwaarde lager zijn dan de geprognosticeerde
verkoop prijs als vermeld in tabel “Verkoop prijs”
in paragraaf 8.11.3. Het is daarmee mogelijk dat
een of meerdere Object(en) worden verkocht
wordt tegen een lagere prijs dan de Aankoop-
prijs. Dit zal een negatieve invloed hebben op
het Indirect rendement.

De verkoopwaarde van een Object wordt uitge-
drukt in BAR. De BAR (bruto aanvangsrende-
ment) 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
verkoop prijs van het betreffende Object.

In de tabel “Verkoop prijs” in paragraaf 8.11.3
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 2,0% lager gemid-
deld Indirect rendement.

2.3.4 Risico's omtrent onverzekerde schade

Het Fonds sluit een opstal- en aansprakelijk-
heidsverzekering af bij een bekende verzekeraar
en daarmee is het Fonds verzekerd tegen voor-
komende risico's, zoals brand- en waterschade,
en de hieruit voortvloeiende huurder voor
een periode van minimaal twaalf maanden.
Sommige schades, bijvoorbeeld als gevolg van
een natuurramp (waaronder bepaalde storm-
schade), 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 verhandel-
baar. 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 verhan-
delbaarheid van Certificaten en Deelcertificaten.
Overdracht van Certificaten en/of Deelcertifica-
ten 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 druk-
kend effect hebben op de waarde daarvan.

2.4.2 Verwateringsrisico

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

2.4.3 Risico platform Administrateur

De administratie en de registratie van nieuwe Certificaat-houders 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 Certificaat-houders ongewenst in handen kunnen komen van derden of dat derden ongewenste opdrachten namens de Certificaat-houder kunnen opgeven.

Voor het gebruik van online platformen draagt ook de Certificaat-houder een verantwoordelijkheid voor onder andere het beheer van de toegangscode voor zijn "Mijn Duinweide". Om Certificaat-houders zo veilig mogelijk gebruik te laten maken van dit platform, wordt Certificaat-houders 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 Certificaat-houder van het platform loopt de Certificaat-houder het risico dat onbevoegde

derden zich toegang verschaffen tot het persoonlijke account van de Certificaat-houder. Deze onbevoegde derden hebben dan inzicht in de persoonsgegevens van de Certificaat-houder en kunnen namens de Certificaat-houder 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.

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 BV, 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.

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 portefeuillebeheer en het risicobeheer van het Fonds en (ii) de taken als bepaald in en met inachtneming van het daaromtrent in de Management- en beheerovereenkomst bepaalde. Als Beheerder treedt op Duinweide Investerings NV, gevestigd aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM, Alphen aan den Rijn. Duinweide Investerings NV heeft een vergunning in de zin van artikel 2:65 van de Wft om als beheerder van beleggingsinstellingen op te mogen treden.

Beleggingscommissie

De 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 Ruiters, 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.

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 Depository BV, statutair gevestigd te Amsterdam, zal optreden als bewaarder van het Fonds. De Bewaarder handelt onafhankelijk en in het belang van het Fonds en de Certificaathouders.

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.

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.

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 interimdividend 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 Deelnemingen

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

Duinweide Investerings

Duinweide Investerings NV, 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 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.

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 of Duinweide Deelnemingen.

Emissieprijs

Het bedrag (exclusief Emissievergoeding) dat door een Certificaathouder dient te worden

voldaan bij (i) toekenning van Certificaten en Deelcertificaten door het Administratiekantoor, (ii) verkoop van ingekochte Certificaten en Deelcertificaten door het Fonds of (iii) bij verkoop van Certificaten en Deelcertificaten door de Beheerder of Duinweide Deelnemingen.

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-waarde¹

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

Exploitatiekosten

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

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

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.

Fondspassiva

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

Fondsinvestering

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

Fondsvoorwaarden

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

Gemeenschapscertificaat

Een door de gezamenlijke deelgenoten in gemeenschap gehouden Certificaat.

¹ Bron: www.rvo.nl (geraadpleegd op 11 december 2019).

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.

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 tijds waarde van geld. Het gemiddeld Indirect rendement wordt berekend over een periode van 10 jaar.

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.

Internal Rate of Return, IRR

Het jaarlijks rendementspercentage dat een

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

Intrinsieke waarde

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

Jaarrekening

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

Jaarstukken

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

Jaarverslag

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

Kapitalisatiefactor

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

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

Kosten koper (k.k.)

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

Loan-to-value (LTV)

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

Management- en beheerovereenkomst

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

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 herwaarderingskosten die gedurende de looptijd van het Fonds hebben plaatsgevonden.

Object Alphen

De 25 woningen die onderdeel uitmaken van het complex Lupinehof gelegen aan de Lupinesingel te Alphen aan den Rijn, welke woningen in juni 2019 zijn opgeleverd.

Object Beek en Donk

De 31 woningen gelegen in de wijk De Hoge Regt aan De Hoeve te Beek en Donk, welke woningen in december 2019 zijn opgeleverd.

Object Bergen op Zoom

De 14 woningen gelegen aan de Onder de Jefkes te Bergen op Zoom, welke woningen in het eerste kwartaal van 2020 worden opgeleverd.

Object Bodegraven

De 12 woningen gelegen aan de Baas en Domburgstraat te Bodegraven, welke woningen in het eerste kwartaal van 2020 worden opgeleverd.

Object Den Bosch

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

Object Goes

De 17 woningen gelegen aan de Houtkade en Ketelkade te Goes, welke woningen in mei 2019 zijn opgeleverd.

Object Helmond

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

Object Leiden

De 25 woningen gelegen aan de Bernhardstraat en Drakensteynplaats in de nabijheid van het Plein van Leiden (Kooilaan) te Leiden, welke woningen in 2018 zijn opgeleverd.

Object Rotterdam

De 28 woningen gelegen in het deelgebied Hoogvliet te Rotterdam, welke woningen in december 2020 worden opgeleverd.

Object Uden

De 15 woningen gelegen te Uden, welke woningen in het eerste kwartaal van 2020 worden opgeleverd.

Object Zaltbommel

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

Object Zaltbommel II

De 14 woningen gelegen aan het Buys Ballothof te Zaltbommel, welke woningen in mei 2019 zijn opgeleverd.

Object(en)

Alle objecten die deel uitmaken van de beleggingsportefeuille van het Fonds, zijnde: Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden, Object Helmond, Object Zaltbommel II, Object Goes, Object Alphen, Object Beek en Donk, Object Bodegraven, Object Bergen op Zoom, Object Uden en Object Rotterdam.

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 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 vijftwintig 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 tussentijdse 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 BV, 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 slechte marktomstandigheden.

Statuten

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

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.

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.

Werkdag

Elke dag waarop de banken in Nederland gewoonlijk open zijn.

Wft

Wet op het financieel toezicht.



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.

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 *Uitbreiding Fonds*

Het Fonds heeft een groei doelstelling. Dit betekent dat het Fonds gedurende de komende jaren nieuwe objecten zal aanschaffen. Bij uitbreiding van het Fonds kan de Beheerder als bestuurder van het Fonds besluiten tot:

- i. uitgifte van aandelen in het kapitaal van het Fonds aan het Administratiekantoor en gelijktijdige toekenning van Certificaten aan beleggers;
- ii. verkoop van ingekochte Certificaten door het Fonds aan beleggers; of
- iii. verkoop van Certificaten die Duinweide Deelnemingen houdt.

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

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

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. 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.

Als Bijlage E bij dit Prospectus is het onderzoeksrapport van de accountant opgenomen, waarin de accountant verklaart dat naar zijn oordeel de prognose als vermeld in hoofdstuk 8 van dit Prospectus naar behoren is opgesteld op basis van de vermelde grondslagen en dat de boekhoudkundige grondslag voor de winstprog-

Na het einde van het vorige boekjaar (30 juni 2019) 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 betrokkenheid bij 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 1	Boekjaar 2
	2017-2018	2018-2019
Aantal uitgegeven aandelen per einde boekjaar	1	2.982
Geplaatst aandelenkapitaal	250	745.500

nose in overeenstemming is met de grondslagen voor financiële verslaggeving van het Fonds.

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 2019. De Jaarrekening over het afgelopen boekjaar, dat liep van 1 juli 2018 tot en met 30 juni 2019, 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.

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

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: 724500G8CJ-ZRC78D4H16.

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 op 15 maart 2012, is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 54901723 en heeft het volgende LEI nummer: 724500MB-KW2M03O4J778. 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.

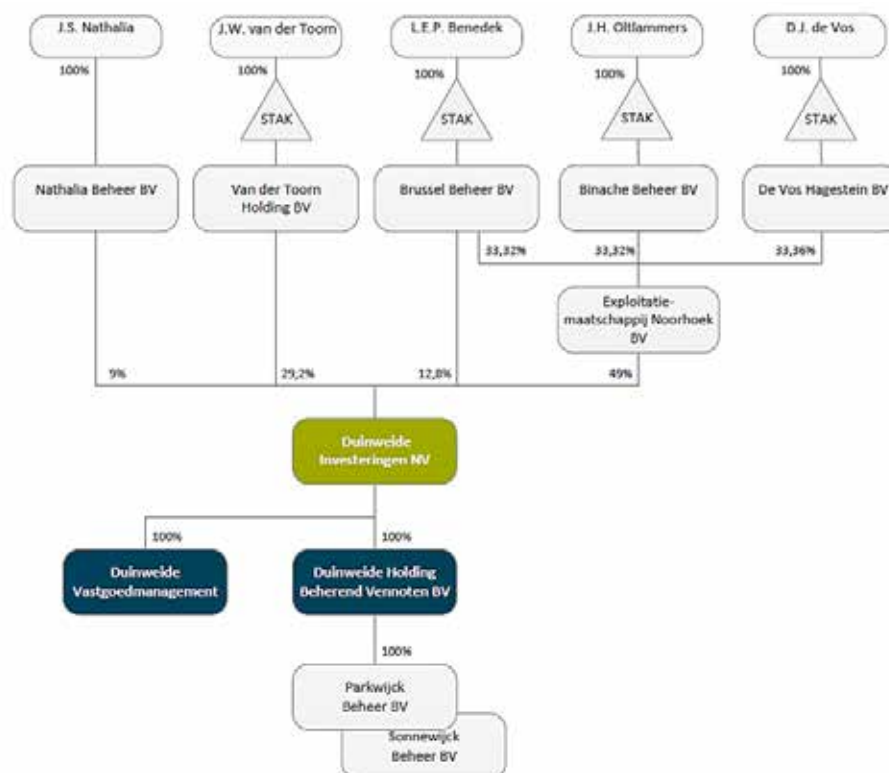
De Beheerder heeft een vergunning in de zin van artikel 2:65 Wft voor het beheren van beleggingsinstellingen. Het Fonds is ingeschreven in het register van de AFM als beleggingsinstelling. De Beheerder en het Fonds staan daarmee onder toezicht van de AFM en DNB.

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:

- Nathalia Beheer B.V.(9%), gevestigd te Alphen aan den Rijn, van welke vennootschap de aandelen worden gehouden door J.S. Nathalia;
- Brussel Beheer B.V. (12,8%), 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. (29,2%), 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;
- 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 BV 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 BV.

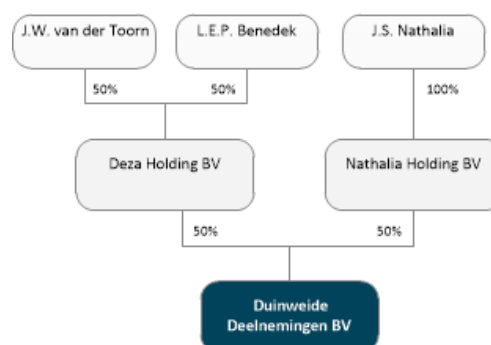
De besluiten van de algemene vergadering van de Beheerder worden, behalve in de gevallen waarin bij de statuten een grotere meerderheid is voorgeschreven, genomen bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. De statuten van de Beheerder schrijven voor dat een aantal bijzondere besluiten dienen te worden genomen met unanimiteit 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.



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 en IT, waar hij binnen de Beheerder verantwoordelijk voor is. Tevens is hij verantwoordelijk voor compliance.

3. *Marlon A. van der Haven*

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

Per 18 juli 2018 is Marlon van der Haven benoemd als financieel directeur van de Beheerder. Hij is naast financiën verantwoordelijk voor de fondsstructurering, administratieve organisatie en interne controle, en het contact met de toezichthouder.

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

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

De arbeidsovereenkomsten die zijn aangegaan tussen de bestuurders van de Beheerder en de Beheerder voorzien naast de wettelijke transitie-

vergoeding, 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 de 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 over de eerste helft van het boekjaar 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;
- 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: 7245004LUC7VDP6GQH06. 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 14 jaar actief als vastgoedbeheerder en beheert een totale portefeuille van circa 300 miljoen euro aan woningen en commercieel vastgoed.

De Beheerder betaalt aan Duinweide Vastgoedmanagement hiervoor een marktconforme, vooraf vastgestelde, jaarlijkse vergoeding. 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 regelmatige inkomstenstroom wordt gecreëerd. De Beheerder heeft als enig aandeelhouder van Duinweide Vast-

goedmanagement 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 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.

- First Table Asset Consultants BV (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 BV (FTAC) en profiteren derhalve mee van de vergoeding die FTAC van het Fonds ontvangt voor de plaatsing van de Certificaten.

- Duinweide Deelnemingen zal ingeval

er sprake is van onderinschrijving bij deze Uitgifte van Certificaten en derhalve niet alle Certificaten kunnen worden geplaatst, de niet geplaatste Certificaten verwerven. Duinweide Deelnemingen heeft er dan belang bij dat de Handelskoers niet daalt, omdat bij een eventuele doorverkoop tegen een lagere Handelskoers Duinweide Deelnemingen verlies op de door haar aangekochte Certificaten maakt. De Handelskoers wordt echter door de Beheerder, zijnde een aan Duinweide Deelnemingen gelieerde onderneming, vastgesteld.

- Overige beleggingsinstellingen die door de Beheerder worden beheerd, zijnde Boschwijck Vastgoed CV, Borghwijck Vastgoed CV, Parkwijck Vastgoed CV, Sonnewijck Vastgoed CV, Elswijck Vastgoed BV, Duinweide Supermarkten BV, Haaghoeve Woningen FGR, Rietwijck Vastgoed FGR, Leidsewijck Vastgoed FGR, Uniewijck Vastgoed CV, Oostwijck Vastgoed BV en Westland Vastgoed CV. De Beheerder dient haar beheercapaciteit over al deze beleggingsinstellingen te verdelen. Daarnaast kan de situatie zich voordoen 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.

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 Certificaaithouders 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 11 fondsen, genaamd Boschwijk Vastgoed CV, Borghwijk Vastgoed CV, Parkwijk Vastgoed CV, Sonnewijk Vastgoed CV, Elswijk Vastgoed BV, Duinweide Supermarkten BV, Haaghoeve Woningen FGR, Rietwijk Vastgoed FGR, Leidsewijk Vastgoed FGR, Uniewijk Vastgoed CV, Oostwijk Vastgoed BV en Westland Vastgoed CV 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 3e kwartaal van 2019.

De fondsen Groenewijk Vastgoed CV en Hooghwijk Vastgoed CV zijn per 1 februari 2018 samengevoegd tot Uniewijk Vastgoed CV en voortgezet voor investeerders die wilden blijven participeren, en er zijn nieuwe investeerders togetreden. Voor investeerders die zijn uitgetreden bedroeg het gerealiseerde indirecte rendement (gemiddeld per jaar) respectievelijk 1,3% en 3,1%, waar in het informatiememorandum 0,9% en 1,0% was begroot.

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 Certificaaithouders zal worden verstrekt.

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 Certificaaithouders 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 De Entrée 143, 1101 HE Amsterdam. De Bewaarder is inge-

BEHAALD DIRECT RENDEMENT		begroot		werkelijk	begroot		werkelijk
Groenewijk Vastgoed CV	2011	7,2%	7,2%	Duinweide Supermarkten	2016	6,9%	7,2%
Boschwijk Vastgoed CV	2012	7,0%	7,3%	Haaghoeve Woningen	2016	4,9%	5,3%
Hooghwijk Vastgoed CV	2013	7,7%	7,9%	Rietwijk Vastgoed	2016	7,5%	7,5%
Borghwijk Vastgoed CV	2013	7,0%	8,0%	Leidsewijk Vastgoed	2017	7,6%	7,6%
Parkwijk Vastgoed CV	2014	6,5%	6,6%	Uniewijk Vastgoed	2018	8,0%	8,0%
Sonnewijk Vastgoed CV	2014	6,9%	7,0%	Duinweide Woningen	2018	5,0%	5,3%
Elswijk Vastgoed CV	2015	7,0%	7,0%	Oostwijk Vastgoed	2019	5,9%	5,9%

schreven 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 Bewaar-

der, 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.

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 *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:

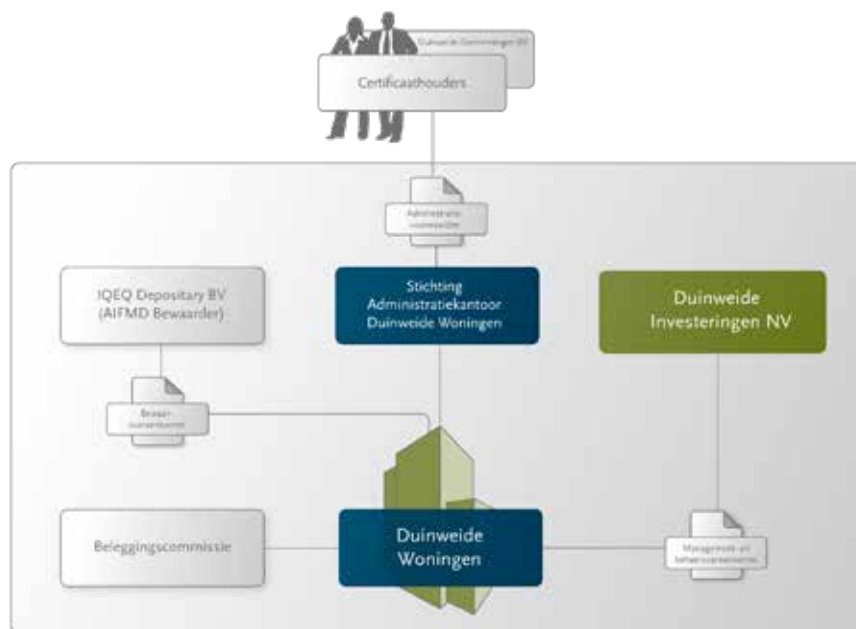
- De heer ing. M.C. de Ruiter MRE RT MRICS CIS HypZert (1964): De heer de Ruiter is 30 jaar actief geweest als taxateur bij de FGH/Rabobank, waarvan 14 jaar als directeur taxaties. Inmiddels is hij als zelfstandig adviseur actief voor professionele vastgoedpartijen op het gebied van waarderings- en investeringsvraagstukken. 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

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 han-

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:



delt binnen het Beleggingskader en heeft verder als taken en verantwoordelijkheden:

- de advisering van de Beheerder bij de aankoop en verkoop van Objecten;
- de beoordeling van de jaarlijkse Begroting van het Fonds;
- het met de beheerder bespreken van het jaarlijkse Uitpondplan;
- 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 € 50.000 bedragen;
- de beoordeling van het dividendbeleid van het Fonds;
- de advisering van de Beheerder bij het wijzigen van het Beleggingskader;
- 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.

4.7 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.



5 | DE AANBIEDING

5.1 Algemeen

5.1.1 Uitgifte van Certificaten

De onderhavige aanbieding bedraagt maximaal 4.817 Certificaten. De totale opbrengst bij toekenning en levering van alle Certificaten bedraagt derhalve EUR 24.085.000. De aanbiedingsperiode van deze tweede Emissie loopt totdat alle 4.817 Certificaten zijn geplaatst, met een maximum van 12 maanden na goedkeuring van dit Prospectus door de AFM, zijnde 5 maart 2021.

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 58%. 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 Beek en Donk, Object Bodegraven, Object Bergen op Zoom, Object Uden, Object Rotterdam en de nog aan te kopen objecten.

Het Fonds heeft op 30 januari 2020 het Object Beek en Donk verworven. De aankoop van het Object is (naast de Financiering door de Financier) gefinancierd met een uitgifte van certificaten van aandelen van EUR 2.001.840 aan Duinweide Deelnemingen.

Het Fonds heeft koopovereenkomsten gesloten met Duinweide Ontwikkelingen III B.V. voor de verwerving van Object Bodegraven, Object Bergen op Zoom, Object Uden en Object Rotterdam. De netto-opbrengst van deze emissie, geraamd EUR 24.085.000, wordt (naast de Financiering voor de Financier) aangewend om de voornoemde objecten te verwerven. Daarnaast worden de opbrengsten van deze Emissie aangewend voor de daarmee gepaard gaande kosten en vergoedingen aan de Beheerder, zoals omschreven in paragraaf 8.2.

Met het overige deel van de netto-opbrengst worden nieuw te verwerven objecten, die passen binnen het Beleggingskader, door het Fonds verworven. Daarnaast worden de opbrengsten van deze Emissie aangewend voor de daarmee gepaard gaande kosten en vergoedingen aan de Beheerder, zoals omschreven in hoofdstuk 8.

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. Eventu-

ele 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 maart 2020 toetreden, wordt voor de vaststelling van de Emissieprijs de Handelskoers per Certificaat van 29 februari 2020 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 6 maart 2020.

5.2.2 Digitale inschrijving via Mijn Duinweide

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

Om Mijn Duinweide te kunnen gebruiken heeft de belegger een inlogcombinatie 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 inlogcombinatie aan te maken.

Na registratie volgt een automatisch gegenereerde "Gebruikersovereenkomst Mijn Duinweide", waarin de door de belegger opgegeven gegevens zijn verwerkt en de algemene voorwaarden voor het gebruik van Mijn Duinweide zijn opgenomen. De belegger dient digitaal akkoord te geven op de gebruikersovereenkomst.

Zodra een inlogcombinatie beschikbaar is, kan inschrijving voor het Fonds plaatsvinden via de button "Belegging aankopen". Bij het aanmaken van deze order dient de belegger akkoord te geven op de van toepassing zijnde Fondsvoorwaarden van het Fonds.

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 Volgorde registratie

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

5.3.3 Betaling Emissieprijs en Emissievergoeding

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

Dit bedrag kan worden voldaan:

- a. via het iDEAL betaalsysteem (tot het bedrag van EUR 50.000) of
- b. door 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 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.

5.3.4 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 u worden herroepen.

5.3.5 Bevestiging voorwaardelijke toewijzing

Zodra de Administrateur:

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

5.3.6 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:

- a. indien storting van de Emissieprijs en Emissievergoeding niet tijdig of volledig heeft plaatsgevonden of afkomstig is van een niet toegelaten bankinstelling of niet met Certificaathouder identificeerbare bankrekening;
- b. de Beheerder van mening is dat uitgifte en/of levering strijdig is met het Nederlands Recht;
- c. de vaststelling van de identiteit van de aspirant Certificaathouder naar het oordeel van de Beheerder onvoldoende en/of onvolledig is (hierbij is de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) uitgangspunt);
- d. de Beheerder van mening is dat in redelijkheid kan worden verwacht dat levering van Certificaten tot gevolg zal hebben dat de belangen van de bestaande Certificaathouders onevenredig worden geschaad;
- e. dat de aan een FBI gestelde eisen niet meer wordt voldaan in verband met de eigendomsverhoudingen.

5.3.7 Onvoorwaardelijke toekenning

Zodra de toekenning van Certificaten en Deelcertificaten onvoorwaardelijk is, ontvangt u van de Administrateur een notificatie mail met daarin de vermelding dat er een wijziging in "Mijn Duinweide" heeft plaatsgevonden. Deze wijziging 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.

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

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 maandelijks 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 maandelijks 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 op enig moment gedurende de Emissie sprake is van onderinschrijving en derhalve niet alle aangeboden Certificaten kunnen worden geplaatst, zal Duinweide Deelnemingen zoveel

Certificaten verwerven die nodig zijn om een aangekocht Object op de overeengekomen leveringsdatum af te kunnen nemen.

Duinweide Deelnemingen heeft op dit moment circa EUR 1,7 miljoen beschikbaar in de vorm van liquide middelen en direct opeisbare vorderingen bij gelieerde vennootschappen. Daarnaast heeft Duinweide Deelnemingen met elk van haar beide aandeelhouders een kredietovereenkomst afgesloten voor EUR 1,5 miljoen (tezamen EUR 3,0 miljoen), waarvan op dit moment nog EUR 1,5 miljoen beschikbaar en direct opeisbaar is. In totaal is derhalve EUR 3,2 miljoen direct beschikbaar. Indien dit niet voldoende blijkt te zijn, zullen de aandeelhouders Deza Holding B.V. en Nathalia Beheer B.V. aanvullend kortlopend krediet verstrekken aan Duinweide Deelnemingen. Er zijn geen beperkingen of voorwaarden verbonden aan (het opnemen van) het aanvullend kortlopend krediet. Momenteel hebben Deza Holding B.V. en Nathalia Beheer B.V. géén aanvullend kortlopend krediet verstrekt aan Duinweide Deelnemingen.

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

5.3.11 Beëindiging aanbiedingsperiode | mogelijke wijzigingen

Zodra de Beheerder alle beoogde 4.817 Certificaten, zijnde het aantal dat zij voornemens is bij deze tweede Emissie te plaatsen, heeft geleverd of toegekend, is deze aanbiedingsperiode beëindigd en maakt de Beheerder de resultaten van de aanbidding 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 aanbiedingsperiode, 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. Twee bestuurders van de Beheerder zullen wel inschrijven op onderhavige Emissie. Tevens zijn familieleden van de bestuurders van de Beheerder, alsmede aan de bestuurders van de Beheerder gelieerde vennootschappen, zoals Duinweide Deelnemingen en Het Grote Ambachtshuis BV, voornemens in te schrijven. De voorwaarden waaronder voormelde personen de Certificaten verwerven, zijn gelijk aan die van de overige investeerders.

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 gedurende de looptijd van het Fonds maximaal zoveel Certificaten en Deelcertificaten over te nemen die tezamen een waarde vertegenwoordigen van EUR 1 miljoen. In het eerste geval zijn er geen kosten of vergoedingen van toepassing als een Certificaathouder eerder uitstapt. In het tweede geval zal de Certificaathouder een Overnamevergoeding aan Duinweide Deelnemingen moeten betalen.

5.4 Contact informatie

Duinweide Investerings NV
Henry Dunantweg 15
2404 NM Alphen aan den Rijn
Telefoon: 088 – 222 0 222
E-mail: info@duinweide.nl
Website: 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, 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 het Fonds 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. Wel geldt nog steeds de minimale inleg per belegger van EUR 10.000, inclusief Emissievergoeding. 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 (1/25000) 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 5.209,00 per Certificaat (exclusief 78,14 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 2,8796 Certificaten (want $21.991 / 25.000 = 0,8796$).

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);
- 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
- 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 of
- ii. het een verkoop is aan een derde partij.

Zodra de Administrateur van:

- i. Duinweide Deelnemingen schriftelijk bevestigt heeft gekregen dat Duinweide Deelnemingen de Certificaten kan overnemen, dan wel
- ii. de derde partij, zijnde de wederpartij (koper) van de verkopend Certificaathouder een corresponderende Overeenkomst “Verklaring van deelname in Duinweide Woningen” heeft ontvangen,

draagt de Administrateur zorg voor de overdracht van de Certificaten en/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 gedurende de looptijd van het Fonds maximaal zoveel Certificaten en Deelcertificaten te verwerven die tezamen een waarde vertegenwoordigen van EUR 1 miljoen.

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 weer proberen door te verkopen tegen de dan geldende Handelskoers.

Op het moment van publicatie van het Prospectus is het volledige bedrag ad EUR 1 miljoen nog beschikbaar voor het verwerven van Certificaten en Deelcertificaten van Certificaathouders.

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

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 november 2019. Hierbij diende de door de Beheerder vastgestelde, en door de accountant gecontroleerde, intrinsieke waarde per 30 juni 2019 als basis.

6.5 Toekomstige emissies

Indien de Beheerder in lijn met de groei doelstelling van het Fonds nieuwe objecten ten behoeve van het Fonds aankoopt, zullen 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. Bij een nieuwe, toekomstige emissie worden de aandelen en de daarmee corresponderende Certificaten uitgegeven tegen de dan geldende Handelskoers.

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

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 Fondsactiva 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 2019 en zoals vermeld in het door de accountant gecontroleerde Jaarverslag bedraagt EUR 4.573.

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.

Handelskoers per 1 december 2019 (vastgesteld op 19 november 2019)		
		aantal certificaten
Intrinsieke waarde per 30 juni 2019	13.636.862	2.982
Herwaardering OG	29.000	
Emissie van aandelen	2.490.900	475
Opgebouwd resultaat	383.681	
(Interim)dividend	-207.420	
Slotdividend	-	
Correctie afschrijving aankoopkosten	409.967	
Correctie afschrijving initiatiekosten	1.533.205	
	20.257.252	3.457
Handelskoers per 1 december 2019		€ 5.287

6.7.2 Grondslagen voor de waardering van Fondsactiva en Fondspassiva

Vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

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

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

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

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.

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. Kort-

lopende 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.

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 juridisch en toezichtsrechtelijke kader waarbinnen het Fonds haar activiteiten uitoefent. De Beheerder zal toezien op de naleving van de regels die een 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 wijzigingen 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 voorgenoemen 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 email-adres van iedere Certificaathouder alsmede op de Website.

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

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

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

De Nederlandse woningmarkt is, met steun van de Nederlandse overheid, van oudsher gericht op het eigen woningbezit en het aanbieden van voldoende sociale huurwoningen. Momenteel bestaat er een totale woningvoorraad van circa 7,8 miljoen woningen, waarvan 4,5 miljoen koopwoningen, 2,3 miljoen corporatiewoningen en 1 miljoen huurwoningen in eigendom van particuliere verhuurders¹.

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

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

7.1.1 Vrije sector woningen

Huishoudens die te veel verdienen voor een sociale huurwoning maar niet voldoende voor een hypotheek (mede door de strengere hypotheeknormen) zijn voor een koopwoning aangewezen op de vrije huursector. In dat segment van de woningmarkt is echter decennialang nauwelijks geïnvesteerd. De sector commerciële huur is in ons land zeer klein vergeleken met omliggende landen. Het beperkte aanbod verhindert de toegang tot een betaalbaar vrije sector huursegment en verstoort het functioneren van de woningmarkt. De geliberaliseerde huurmarkt vormt een cruciale verbinding tussen de koopsector en de gereguleerde huursector. Met name in de grote steden is het tekort nijpend en dreigen grote groepen huishoudens geen passende woning meer te kunnen vinden. Er is dringend behoefte aan meer aanbod. In 2019 zijn in het derde kwartaal circa 5% minder bestaande woningen te koop gezet dan een jaar eerder. Dit geldt tevens voor nieuwbouwwoningen. Over de eerste drie kwartalen van 2019 vonden er minder verkooptransacties plaats dan over dezelfde periode in 2018. Deze schaarste is in combinatie met een lage rentestand volgens het NVM de reden dat de gemiddelde prijzen opnieuw zijn gestegen ten opzichte van een jaar eerder, namelijk met 7,2%².

1 Bron: CBS, Voorraad woningen per november 2019.

2 Bron: NVM, Marktinformatie, Koopwoningmarkt.



De huurprijs per vierkante meter (per maand) voor een vrije sector huurwoning (excl. servicekosten) is in de eerste helft van 2019 met 5,4% gestegen ten opzichte van dezelfde periode is voorgaand jaar. De stijging van de huurprijzen in Nederland zet zich daarmee door. De prijs van de gemiddeld (in 2019) verhuurde woning komt nu uit op EUR 13,11 (2018: EUR 12,93) per m². voor appartementen en EUR 9,32 (2018: EUR 9,05) per m² voor woonhuizen. Voor de gemiddelde vrije sector woonhuis in Nederland moet nu EUR 1.064 betaald worden, voor een appartement EUR 1.084, dit is gemiddeld 4,4% meer dan een jaar geleden³. Een opvallende ontwikkeling is daarnaast dat woningen steeds kleiner worden. In 2014 was een gemiddelde vrije sector huurwoning nog 108 m² groot, in 2019 is dat 98 m². Dit wordt met name veroorzaakt door stijgende grondprijzen en bouwkosten, waardoor het minder goed mogelijk is een betaalbare “grote” woning te bouwen.

In onderstaand figuur⁴ is de gemiddelde huurprijs per vierkante meter per provincie weergegeven, gesplitst naar woonhuizen en appartementen, over het eerste half jaar van 2019.

7.2 Beleggingskader

Het Fonds is een groeifonds dat voor 100% belegt in residentieel vastgoed (woningen). Dit betekent dat er gedurende de komende jaren meerdere nieuwe objecten door het Fonds zullen worden aangekocht. De beleggingsdoelstelling van het Fonds is om in de komende jaren te groeien naar een omvang van circa 125 miljoen euro (huidige portefeuilleomvang 64 miljoen euro) bestaande uit een gespreide portefeuille met verhuurde woningen in Nederland. Deze groeidoelstelling is afhankelijk van de marktomstandigheden en kan telkens bij een nieuwe Emissie worden bijgesteld.

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 anticiperingsgebieden. Dit zijn regio's die kampen met bevolkingsdaling;
- De woningen zijn bij aankoop door het Fonds gemiddeld niet ouder dan 15 jaar;
- Het aantal gereguleerde woningen mag niet meer dan 20% van het totaal aantal woningen in het Fonds bedragen;
- Het Fonds beoogt voor bestaande woningen door middel van verduurzaming een zo laag mogelijke (0,8 of lager) EPC-waarde (energieprestatiecoëfficiënt) te realiseren;
- De aan te kopen woningen dienen bij te dragen aan het gemiddeld Direct rendement met een minimum van 4,0%, geprognosticeerd over een periode van 10 jaar;
- Het Fonds mag voor maximaal 60% exclusief de Kosten koper (op basis van getaxeerde waarde) gefinancierd worden met vreemd vermogen;
- Verkopen van individuele woningen (uitponden) kunnen zonder advies van de Beleggingscommissie worden verkocht, mits dit valt binnen het Uitpondplan en indien het Fonds beschikt over een maximaal één jaar oude onafhankelijke taxatie;
- Het uitponden van woningen mag er niet toe leiden dat het gemiddelde Direct rendement van het Fonds lager wordt dan het op dat moment gerealiseerd gemiddeld Direct rendement;
- Verkoop van een Object kan alleen na advies van de Beleggingscommissie. Dit advies van de Beleggingscommissie is overigens niet-bindend advies. De Beheerder mag derhalve afwijken van het advies van de Beleggingscommissie;
- Maximaal 5% van de totale brutohuuropbrengst van het Fonds mag voortkomen uit huuropbrengsten van niet-residentieel vastgoed, uitgezonderd separate parkeerplaatsen;
- Voor maximaal 10% kan worden afgeweken van dit Beleggingskader indien de investeringspropositie van de woningen naar mening van de Beheerder zodanig kansrijk is, dat het een goede aanvulling vormt op de bestaande portefeuille. De Beheerder kan hiervoor advies inwinnen bij de Beleggingscommissie.

³ Bron: NVM, Marktinformatie, Huurmarkt (vrije sector huur).

⁴ Bron: NVM, Marktrapportage “Transparantie in de verhuurmarkt”.

OBJECT EN HUUROVERZICHT

Object/plaats	Aantal	Bouwjaar (ca.)	Type	Parkeren	Energielabel	EPC	Gasloos	Gem. op- pervlakte m ² BVO	Gem. huurprijs	Gem. huurprijs per m ²	Jaarlijkse huuropbrengst (in € excl. BTW)
Den Bosch	20	2010	Woning (5) en ap- partement (15)	Garage eigen plaats	A	0,80	Nee	167	1.310	7,85	314.464
Zaltbommel I	37	2012	Appartement	Wijkvoorziening	A	0,89	Nee	80	857	10,71	380.416
Leiden	25	2018	Woning (22) en ap- partement (3)	Wijkvoorziening e/o eigen parkeerplaats	A	0,40	Nee	126	1.521	12,07	456.321
Helmond	13	2018	Woning	Eigen parkeerplaats	A	0,40	Nee	104	1.053	10,13	164.300
Zaltbommel II	14	2019	Woning	Wijkvoorziening	A	0,00	Ja	119	1.129	9,48	189.600
Goes	17	2019	Woning	Wijkvoorziening	A	0,26	Nee	120	1.088	9,06	221.904
Alphen	25	2019	Appartement	Wijkvoorziening	A	0,40	Nee	56	815	14,55	244.500
Beek en Donk	31	2019	Woning	Wijkvoorziening	A	0,26	Nee	109	925	8,49	344.100
Bodegraven	12	2020	Woning	Wijkvoorziening	A	0,26	Ja	119	1.150	9,66	165.600
Bergen op Zoom	14	2020	Woning	Wijkvoorziening	A	0,26	Ja	100	950	9,50	159.600
Uden	15	2020	Woning	Wijkvoorziening	A	0,26	Ja	130	1.262	9,71	227.160
Rotterdam	28	2020	Woning	Eigen parkeerplaats	A	0,26	Ja	138	1.250	9,06	420.000
Totaal Objecten	251							1.368	13.310		3.287.965

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

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

7.3 Uitpondbeleid

Nederlanders verhuizen gemiddeld zeven keer in hun leven⁵. Dit betekent dat er een gerede kans bestaat dat woningen vrijkomen binnen een periode van 10 jaar en dat die verkocht kunnen worden.

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

Mogelijke verkopen dienen te passen binnen het door de Beheerder opgestelde Uitpondplan dat jaarlijks tezamen met de Begroting wordt besproken met de Beleggingscommissie. Mocht een mogelijke verkoop niet zijn opgenomen

in het Uitpondplan dan kan de Beheerder een wijziging van het Uitpondplan bespreken met de Beleggingscommissie of specifiek voor deze mogelijke 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.

7.4 Portefeuille

Per de datum van dit Prospectus, 6 maart 2020, heeft het Fonds het Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden, Object Helmond, Object Zaltbommel II, Object Goes, Object Alphen en Object Beek en Donk reeds in portefeuille. In deze Emissie zullen ten minste Object Bodegraven, Object Bergen op Zoom, Object Uden en Object Rotterdam worden verworven, waarna de totale omvang van de beleggingsportefeuille circa EUR 64 miljoen bedraagt. Met de resterende opbrengst van deze Emissie beoogd de Beheerder nog circa 80 woningen verspreid over 4 tot 8 locaties te verwerven.

De reeds in portefeuille zijnde en nog aan te kopen 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.

⁵ Bron: Planbureau voor de Leefomgeving (geraadpleegd op 11 december 2019).

7.4.1 Object Den Bosch

Omschrijving

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

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 Beeckendaal” 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 Den Bosch heeft op dit moment circa 152.000 inwoners. Dit aantal zal de komende decennia naar verwachting licht stijgen. Het gemiddelde jaarinkomen van een huishouden in deze gemeente bedraagt circa EUR 36.000⁶.

7.4.2 Object Zaltbommel I

Omschrijving

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

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 had per 3 november 2017 28.000 inwoners. Dit aantal zal de komende jaren naar verwachting toenemen met 185 inwoners per jaar⁷. Het gemiddelde huishoudinkomen in Zaltbommel bedraagt EUR 40.100. Het gemiddelde huishoudinkomen in Nederland bedraagt EUR 36.200.

7.4.3 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. Dit aantal zal de komende decennia naar verwachting meer stijgen dan de gemiddelde groei van de Nederlandse bevolking. Het gemiddelde jaarinkomen van een huishouden in deze gemeente bedraagt circa EUR 35.500.

⁶ Bron: Taxatierapport Savills d.d. 14 november 2017

⁷ Bron: www.bommelerwaardgids.nl (geraadpleegd op 11 december 2019).

7.4.4 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 m² en 11 tussenwoningen van 102 m².

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 had medio april 2018 90.900 inwoners. Dit aantal zal de komende jaren naar verwachting licht toenemen. Het gemiddelde huishoudinkomen in Helmond bedraagt EUR 34.100. Dit is lager dan het gemiddelde huishoudinkomen in Nederland.

7.4.5 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 37 appartementen in bezit (Object Zaltbommel I). 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. 135m². 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.

Locatie en lokale woningmarkt

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

De gemeente Zaltbommel⁸ had per 31 mei 2018

⁸ Bron: [https://nl.wikipedia.org/wiki/Zaltbommel_\(gemeente\)](https://nl.wikipedia.org/wiki/Zaltbommel_(gemeente))

28.178 inwoners. Dit aantal zal de komende jaren naar verwachting toenemen met 185 inwoners per jaar. Het gemiddelde huishoudinkomen in Zaltbommel bedraagt EUR 40.100. Het modaal inkomen in Nederland bedraagt EUR 36.000.

7.4.6 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. 120m².

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 Goes⁹ telt circa 37.700 inwoners. Dit aantal zal de komende jaren naar verwachting licht toenemen. Het gemiddelde huishoudinkomen in Goes bedraagt EUR 35.600. Dit is bijna gelijk aan het modaal inkomen in Nederland.

7.4.7 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. 56m². De woningen hebben een EPC-waarde van 0,4 en hebben een gasaansluiting.

te) (geraadpleegd op 11 december 2019).

⁹ Bron: <https://nl.wikipedia.org/wiki/Goes> (geraadpleegd op 11 december 2019).

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 Rijn¹⁰ telt circa 110.000 inwoners. Dit aantal zal de komende jaren naar verwachting licht toenemen. Het gemiddelde huishoudinkomen in Alphen aan den Rijn bedraagt EUR 36.900. Dit is licht hoger dan het modaal inkomen van EUR 36.000 in Nederland.

7.4.8 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. 109m².

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

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

De gemeente Laarbeek telt circa 24.000 inwoners, het dorp Beek en Donk circa 10.000 inwoners. Dit aantal zal de komende jaren naar verwachting licht toenemen, vanwege de economische en demografische groei van de regio rondom Eindhoven. Het gemiddelde huishoudinkomen in Beek en Donk bedraagt EUR 38.100. Dit is ongeveer gelijk aan het gemiddelde huishoudinkomen in Nederland.

7.4.9 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 worden opgeleverd in het eerste kwartaal van 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. 119m². De woningen zijn voorzien van een luchtwarmtepomp waardoor de woningen gasloos zijn.

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

Locatie en lokale woningmarkt

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

Bodegraven telt ca. 20.000 inwoners. Dit aantal zal de komende jaren naar verwachting licht toenemen.

Het gemiddelde huishoudinkomen in Bodegraven bedraagt EUR 34.100. Dit is lager dan het gemiddelde huishoudinkomen in Nederland.

7.4.10 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 worden opgeleverd in de loop van het tweede kwartaal van 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. 100m². De woningen zijn voorzien van een luchtwarmtepomp waardoor de woning gasloos zijn.

De woningen worden in opdracht van Duinweide Ontwikkelingen III B.V. ontwikkeld door Heijmans Vastgoed B.V. Voorafgaand aan de

¹⁰ Bron: [https://nl.wikipedia.org/wiki/Alphen_aan_den_Rijn_\(gemeente\)](https://nl.wikipedia.org/wiki/Alphen_aan_den_Rijn_(gemeente)) (geraadpleegd op 11 december 2019).

oplevering wordt er een technische keuring van de woningen uitgevoerd. Eventuele oplevergebreken worden afgehandeld door de aannemer.

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 inmiddels ook voldoende winkvoorzieningen, zoals een supermarkt en sportvelden, in de nabijheid aanwezig. Bergen op Zoom telt ca. 67.000 inwoners. Deze regio kent een groeiend aantal inwoners. Het gemiddelde huishoudinkomen in Bergen op Zoom bedraagt EUR 35.600. Dit is lager dan het gemiddelde huishoudinkomen in Nederland.

7.4.11 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 worden opgeleverd in het eerste kwartaal van 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. 130m². De woningen zijn voorzien van een luchtwarmtepomp waardoor de woning gasloos zijn.

De woningen worden in opdracht van Duinweide Ontwikkelingen III B.V. ontwikkeld door Heijmans Vastgoed B.V. Voorafgaand aan de oplevering wordt er een technische keuring van de woningen uitgevoerd. Eventuele oplevergebreken worden 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 telt circa 36.000 inwoners. Dit aantal zal de komende jaren naar verwachting licht toenemen. Het gemiddelde huishoudinkomen in Uden bedraagt EUR 29.500. Dit is lager dan het gemiddelde huishoudinkomen in Nederland.

7.4.12 Object Rotterdam

Omschrijving

Object Rotterdam 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 worden eind 2020 opgeleverd.

Er zijn vier typen woningen aangekocht; een tussenwoning van 132m², een hoekwoning van 132m², een hoekwoning met volwaardige 2e verdieping van 154m² en een twee-onder-één-kap woning van 154m² en een twee-onder-één-kap woning van 154m². 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 zijn gasloos.

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

Locatie en lokale woningmarkt

De directe omgeving van deze woningen is volledig bebouwd en bewoond.

Het Rotterdamse stadsdeel Hoogvliet telt 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.

7.4.13 Ontwikkelingen in eigen beheer

Object Leiden, Object Zaltbommel II, Object Goes, Object Bodegraven, Object Bergen op Zoom, Object Uden en Object Rotterdam zijn c.q. worden ontwikkeld door Duinweide Ontwikkelingen III BV. Deze aan Duinweide Investerings NV gelieerde onderneming heeft voor deze woningen een koop-aanneemovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar. Bij Object Zaltbommel II betrof dit VolkerWessels, bij de overige voornoemde objecten betrof dit Heijmans Vastgoed BV. Tijdens de bouw- en verhuurfase zijn de woningen vanuit een risicoperspectief gerealiseerd binnen Duinweide Ontwikkelingen III BV. Na de bouwkundige oplevering en volledige verhuur worden de woningen geleverd aan het Fonds. De Aankoopprijs is gebaseerd op de koop-aanneemsom, de financieringslasten, begeleidingskosten en risico-opslag. Er is geen sprake van een ontwikkelwinst.

7.4.14 Aankoopprijs en taxaties

Alle taxatierapporten van de Objecten maken door middel van verwijzing onderdeel uit van dit Prospectus en zijn als download beschikbaar op de Website. De Objecten zijn getaxeerd door Savills Consultancy B.V. ("Savills"), 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.

AANKOOPPRIJS EN TAXATIEWAARDE								
Object	Verkoper	Aankoop-datum	Aankoopprijs (excl. k.k.)	Taxatie-waarde	Markt-huur- waarde	Taxateur	Taxatiedatum	Rapportage- datum
Den Bosch	Haverleij B.V.	22-12-2017	6.200.000	6.080.000	307.200	Savills	6-3-2019	19-3-2019
Zaltbommel I	Exploitiatiemaatschappij Extensie B.V.	29-3-2018	6.325.000	6.590.000	386.255	Savills	6-3-2019	10-10-2019
Leiden	Duinweide Ontwikkelingen III B.V.	30-5-2018	7.381.500	8.350.000	441.900	Savills	6-3-2019	10-10-2019
Helmond	Macasu B.V.	30-5-2018	2.865.000	2.820.000	162.300	Savills	6-3-2019	10-10-2019
Zaltbommel II	Duinweide Ontwikkelingen III B.V.	1-8-2019	3.735.000	3.550.000	189.600	Savills	30-9-2019	23-12-2019
Goes	Duinweide Ontwikkelingen III B.V.	3-6-2019	4.235.000	3.990.000	210.900	Savills	29-6-2018	22-3-2019
Alphen	Zenzo Lupine B.V.	29-5-2019	4.410.850	4.500.000	246.026	Savills	1-3-2019	22-3-2019
Beek en Donk	BPD Ontwikkeling B.V.	Q1 2020	6.857.000	6.760.000	331.920	Savills	30-9-2019	23-12-2019
Bodegraven	Duinweide Ontwikkelingen III B.V.	Q1 2020	3.745.000	3.780.000	166.320	Savills	16-4-2019	3-5-2019
Bergen op Zoom	Duinweide Ontwikkelingen III B.V.	Q1 2020	3.510.000	3.360.000	161.160	Savills	2-9-2019	3-9-2019
Uden	Duinweide Ontwikkelingen III B.V.	Q1 2020	4.575.000	4.680.000	209.400	Savills	15-4-2019	3-5-2019
Rotterdam	Duinweide Ontwikkelingen III B.V.	Q1 2021	10.230.000	10.000.000	nmb	Savills	nmb	nmb
Totaal Objecten			64.069.350	64.460.000	2.812.981			

8 | FINANCIËLE KENMERKEN

8.1 Algemeen

Het Fonds is een groeifonds, dit betekent dat gedurende de looptijd van het Fonds meerdere objecten zullen worden aangekocht. Op het moment van het verschijnen van het Prospectus is niet bekend of en op welke termijn aan de groei-doelstelling van EUR 125 miljoen kan worden voldaan. Daarmee is ook nog niet bekend welke objecten in de toekomst aan de portefeuille van het Fonds worden toegevoegd en wanneer. Zoals beschreven dienen deze objecten binnen het Beleggingskader te passen. Tevens is de financiering van de te acquireren objecten nog onbekend. Deze financiering zal echter worden afgesloten met inachtneming van de voor het Fonds geldende parameters. Het Totaal rendement en de kasstromen van het Fonds zijn mede afhankelijk van de snelheid en de kwaliteit van de uitbreiding van de beleggingsportefeuille en de financiering daarvan, welke op haar beurt afhankelijk is van de (toekomstige) marktomstandigheden.

Een nauwkeurige prognose over de hoogte van de rendementen of de kasstromen van het Fonds is daarmee niet te geven. Om desondanks een indicatie te geven is een rendementsprognose opgesteld op basis van de acht (8) Objecten die het Fonds per de datum van dit Prospectus in portefeuille heeft, zijnde Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden, Object Helmond, Object Zaltbommel II, Object Goes, Object Alphen, Object Beek en Donk, alsmede de vier (4) Objecten die het Fonds na afloop van deze emissie in portefeuille heeft, zijnde Object Bodegraven, Object Bergen op Zoom, Object Uden en Object Rotterdam, en een inschatting van de nog aan te kopen Objecten, uitgaande van een fictieve exploitatiefase door het Fonds van tien jaar en vervolgens verkoop van deze Objecten.

Afgeven prognoses bij het prospectus van de eerste emissie worden na de uitgifte van dit

FONDSINVESTERING OBJECTEN (alle bedragen in €)

	Den Bosch	Zaltbommel I	Leiden	Helmond	Zaltbommel II
Verkrijgingsprijs Object					
Aankoopprijs	6.200.000	6.325.000	7.381.500	2.865.000	3.735.000
Overdrachtsbelasting	123.467	125.996	-	-	-
Revitalisering, verbouwing, inrichting	-	-	-	-	-
Aankoopbegeleiding	62.000	60.500	-	28.650	-
Notariskosten	10.646	5.292	-	-	3.620
Totaal	6.396.113	6.516.788	7.381.500	2.893.650	3.738.620
Initiatiekosten					
Adviseurskosten	8.941	9.230	9.131	7.201	-
Taxatiekosten	1.875	1.875	1.875	1.875	650
Selectie- en structureringsvergoeding	170.500	173.938	202.991	78.788	102.713
Marketing- en Prospectuskosten	9.300	9.488	11.072	4.298	5.603
Vergoeding Plaatsing	63.000	95.250	134.550	41.250	74.727
Juridische- en toezichtrechtelijke kosten	10.651	10.651	10.651	10.651	3.668
Niet-verrekenbare Btw	37.881	35.361	24.861	30.877	19.007
Financieringskosten	23.250	18.750	15.250	10.250	-
Totaal	325.398	354.543	410.381	185.190	206.368
Kasgeldreserve	28.489	53.669	73.119	16.160	21.876
Fondsinvestering	6.750.000	6.925.000	7.865.000	3.095.000	3.966.864

Prospectus ingetrokken en vervangen door onderstaande prognoses. In onderstaande prognoses zijn de nieuwe Objecten meegenomen.

8.2 De investering in de Objecten

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

Hieronder vindt een toelichting per post in bovenstaande tabel plaats.

8.2.1 Verkrijgingsprijs Objecten

De Verkrijgingsprijs 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 Object Den Bosch en Object Zaltbommel is 2% overdrachtsbelasting verschuldigd. Er is over de aankoop van overige objecten Btw verschuldigd, omdat dit

nieuw vervaardigd onroerend goed betreft. De Aankoopprijzen die hier zijn weergegeven zijn inclusief Btw.

Revitalisering, verbouwing en inrichting

Deze kosten die gemaakt zijn bij Object Alphen betreffen de 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% 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 voor rekening van de verkoper. Wel worden er in dat geval juridische kosten door het Fonds gemaakt voor de controle van deze documenten.

Goes	Alphen	Beek en Donk	Bodegraven	Bergen op Zoom	Uden	Rotterdam	Nog aan te kopen	Totaal
4.235.000	4.410.850	6.857.000	3.745.000	3.510.000	4.575.000	10.230.000	20.102.608	84.171.958
-	-	-	-	-	-	-	402.052	651.515
-	186.085	-	-	-	-	-	-	186.085
-	53.408	68.570	-	-	-	-	201.026	474.154
3.411	2.534	5.000	3.000	3.500	3.500	5.000	24.123	69.626
4.238.411	4.652.877	6.930.570	3.748.000	3.513.500	4.578.500	10.235.000	20.729.809	85.553.338
-	15.920	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	30.154	105.577
1.000	1.000	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	8.000	25.650
116.463	121.381	188.568	102.988	96.525	125.813	281.325	552.822	2.314.815
6.206	6.468	10.286	5.618	5.265	6.863	15.345	30.154	125.966
66.710	59.105	104.100	56.700	53.850	68.100	155.550	290.250	1.263.142
3.668	3.668	10.000	10.000	10.000	10.000	7.500	10.000	111.108
17.938	18.695	49.210	20.626	19.764	24.278	49.212	144.716	492.426
-	13.125	20.000	-	-	-	-	60.000	160.625
211.985	239.362	388.664	202.432	191.904	241.554	515.432	1.126.096	4.599.309
39.940	66.941	5.766	4.568	4.596	4.946	4.568	2.095	326.733
4.490.336	4.959.180	7.325.000	3.955.000	3.710.000	4.825.000	10.755.000	21.858.000	90.479.380

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 structureren 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 structureren van het Fonds:

- Amstone Tax Lawyers BV adviseert op het gebied van fiscaliteit;
- BDO Audit & Assurance BV verstrekt een onderzoeksrapport bij de prognoses;
- 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 1.000 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.

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 aanbidding van de Certificaten.

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.

Financieringskosten

Dit betreft de door de Financier in eenmalig in rekening gebrachte afsluitkosten bij het aangaan van een Financiering. Deze kosten bedragen 0,50% van de initiële hoofdsom van de Financiering.

8.3 Externe Financiering

De investering, inclusief bijkomende kosten, verbonden aan de Objecten bedraagt ruim EUR 90 miljoen. Het Fonds financiert deze investe-

ring voor ongeveer 46% met Eigen vermogen en 54% langlopend Vreemd vermogen van circa EUR 36 miljoen (de Financiering).

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

Financiering	Hoofdsom	Pro resto	Rente	Aflossing per jaar	Contractlooptijd	Resterend in jaren vanaf 01-02-2020
ING 10021528	3.600.000	3.600.000	2,19%	-	1-10-2024	4,7
ING 10021529	1.050.000	1.050.000	3 m eur + 1,78%	-	1-10-2020	0,7
ING 10021835	3.750.000	3.750.000	2,33%	-	1-4-2025	5,2
ING 10022050	5.100.000	5.100.000	2,58%	-	1-4-2025	5,2
ING 10023786 (*)	2.100.000	2.100.000	1,93%	-	1/1/2026	5,9
ING 10023528 (*)	1.700.000	1.700.000	2,05%	-	1-10-2025	5,7
ING 10023527	640.000	640.000	2,55%	-	1-10-2025	5,7
ING 10023328	2.625.000	2.625.000	2,67%	-	1-4-2029	9,2
ING 10024398 (*)	3.100.000	3.100.000	1,52%	-	1/1/2027	6,9
ING 10042399	780.000	780.000	2,02%	-	1/1/2027	6,9
ING 10023684 (*)	1.200.000	1.200.000	1,56%	-	1-4-2026	6,2
ING 10023682	900.000	900.000	2,06%	-	1-4-2026	6,2
ING 10023932 (*)	1.400.000	1.400.000	1,33%	-	1-10-2026	6,7
ING 10023931	550.000	550.000	1,83%	-	1-10-2026	6,7
ING 10023928 (*)	1.500.000	1.500.000	1,30%	-	1-7-2026	6,4
ING 10023930	1.100.000	1.100.000	1,80%	-	1-7-2026	6,4
Nog af te sluiten leningen	5.685.000	5.685.000		-		
	36.780.000	36.780.000				

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 Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden, Object Helmond, Object Zaltbommel II, Object Goes, Object Alphen, Object Beek en Donk, Object Bodegraven, Object Bergen op Zoom, Object Uden en Object Rotterdam. Bovenstaand is een overzicht opgenomen van de parameters van de Financieringen.

(*) 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%.

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 4,70% gehanteerd, omdat niet ingeschat kan worden tegen welke rente te zijner tijd de betreffende Financiering kan worden geherfinancierd. Het risico op een stijging van de rente is hiermee naar de mening van de Beheerder voor een deel in het geprognosticeerd Exploitatieresultaat en Direct rendement afgedekt.

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 Aankoopprijs van de twaalf Objecten, bedraagt de LTV na deze tweede Emissie circa 57%.

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 juli 2019 bedraagt de DY circa 8,3%. Dit betekent dat de bruto huurinkomsten met circa 10% zouden moeten afnemen voordat er sprake is van een schending van dit convenant.

8.4 Liquiditeitsbeheer

Het liquiditeitsprofiel van het Fonds houdt rekening met de liquiditeit van de Objecten en de in-

komsten 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 2019 als volgt uit:

Per 31 december 2019 heeft het Fonds 3.457 aandelen in haar kapitaal uitgegeven en heeft het Administratiekantoor derhalve 3.457 Certificaten, met elk een nominale waarde van EUR 250 uitgegeven. Per 6 februari 2020 zijn 380 Certificaten aan Duinweide Deelnemingen uitgegeven, met elk een nominale waarde van EUR 250, ten behoeve van de aankoop van Object Beek en Donk.

Het nominaal geplaatst aandelenkapitaal van het Fonds bedraagt per 31 december 2019 EUR 864.250 (3.457 x EUR 250) en de Agioreserve EUR 16.622.130. De omvang van de wettelijke en overige reserves van het Fonds bedragen

VERMOGENSSTRUCTUUR PER 31 DECEMBER (alle bedragen in €)	
Kortlopende schulden	825.157
- Schulden met garanties	-
- Schulden met zekerheden	-
- Schulden zonder garanties en zekerheden	825.157
Langlopende schulden	20.504.619
- Schulden met garanties	-
- Schulden met zekerheden (*)	20.504.619
- Schulden zonder garanties en zekerheden	-
Eigen vermogen	16.037.512
a. Aandelenkapitaal	864.250
b. Wettelijke reserves	-1.051.984
c. Agio reserve	16.622.130
c. Overige reserves	-396.884
Totaal	37.367.288

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

NETTO SCHULDENLAST PER 31 DECEMBER (alle bedragen in €)	
a. Banktegoeden	1.213.340
d. Liquide middelen	1.213.340
e. Kortlopende vorderingen	83.746
h. Overige kortlopende schulden	825.157
i. Kortlopende schulden	825.157
j. Netto kortlopende verplichtingen	-471.929
k. Langlopende bankfinancieringen	20.504.619
n. Langlopende verplichtingen	20.504.619
o. Netto schuldenlast	20.032.690

EUR -1.448.868 negatief zodat het totaal Eigen vermogen van het Fonds per de datum van dit Prospectus EUR 16.037.512 bedraagt.

De opbrengst van EUR 24.085.000 uit deze Emissie wordt tezamen met een Financiering van EUR 28.343.000 aangewend voor (i) de aankoop van Object Bodegraven, Object Bergen op Zoom, Object Uden en Object Rotterdam met de daarbij komende Aankoopkosten en Initiatiekosten, (ii) de Initiatiekosten van Object Beek en Donk en (iii) de terugbetaling van het door Duinweide Deelnemingen tijdelijk beschikbaar gestelde kapitaal in verband met de aankoop van Object Beek en Donk.

Bij de Emissie zijn eenmalige Initiatiekosten begrepen zoals hiervoor beschreven. De Initiatiekosten zijn begroot op EUR 2.666.082.

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

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

8.6 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.

VERMOGENSSTRUCTUUR OBJECTEN (alle bedragen in €)			
	Bestaande Objecten	Nieuwe Objecten	Totaal
Verkrijgingsprijs Objecten	35.817.959	49.735.379	85.553.338
Initiatiekosten	1.933.227	2.666.082	4.599.309
Kostprijs	37.751.186	52.401.461	90.152.647
Kasgeldreserve	300.194	26.539	326.733
Financieringsbehoefte	38.051.380	52.428.000	90.479.380
Financiering (vreemd vermogen)	20.565.000	28.343.000	48.908.000
Bijeengebracht kapitaal (eigen vermogen)	17.486.380	24.085.000	41.571.380

GEPROGNOSTICEERD EXPLOITATIERESULTAAT EN DIRECT RENDEMENT OBJECTEN (alle bedragen in €) EXCLUSIEF NOG AAN TE KOPEN OBJECTEN											
		Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Huuropbrengst		3.393.062	3.445.525	3.498.729	3.554.167	3.615.325	3.677.508	3.698.772	3.738.033	3.789.857	3.853.170
Totale opbrengsten (a)		3.393.062	3.445.525	3.498.729	3.554.167	3.615.325	3.677.508	3.698.772	3.738.033	3.789.857	3.853.170
Mutatiekosten	3,5%	-117.731	-120.085	-122.487	-124.937	-127.435	-129.984	-132.584	-135.235	-137.940	-140.699
Huurfrictie na mutatie		-43.172	-44.035	-44.916	-45.814	-46.730	-47.665	-48.618	-49.590	-50.582	-51.594
Mutatieonderhoud		-31.388	-32.015	-32.656	-33.309	-33.975	-34.654	-35.347	-36.054	-36.775	-37.511
Makelaarskosten		-43.172	-44.035	-44.916	-45.814	-46.730	-47.665	-48.618	-49.590	-50.582	-51.594
Eigenaarslasten	5,7%	-191.735	-195.569	-199.481	-203.470	-207.540	-211.691	-215.925	-220.243	-224.648	-229.141
Onroerende zaak belasting		-80.554	-82.165	-83.808	-85.484	-87.194	-88.938	-90.717	-92.531	-94.382	-96.269
Rioolheffing		-52.730	-53.784	-54.860	-55.957	-57.076	-58.218	-59.382	-60.570	-61.781	-63.017
Waterschapsbelasting		-24.521	-25.011	-25.511	-26.022	-26.542	-27.073	-27.614	-28.167	-28.730	-29.305
Verhuurderheffing		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verzekering		-33.931	-34.609	-35.301	-36.007	-36.728	-37.462	-38.211	-38.976	-39.755	-40.550
Erfpacht		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vastgoedbeheer	2,5%	-84.827	-86.138	-87.468	-88.854	-90.383	-91.938	-92.469	-93.451	-94.746	-96.329
Onderhoud	5,6%	-191.154	-193.969	-196.821	-199.843	-203.307	-206.830	-208.314	-210.706	-213.760	-217.411
Adviseurs	1,6%	-54.000	-55.080	-56.182	-57.305	-58.451	-59.620	-60.813	-62.029	-63.270	-64.535
Fondsbeheer en fondskosten	3,3%	-112.242	-114.487	-116.776	-119.112	-121.494	-123.924	-126.403	-128.931	-131.509	-134.139
Niet verrekenbare Btw	2,9%	-99.193	-100.927	-102.690	-104.516	-106.469	-108.459	-109.941	-111.680	-113.613	-115.723
Totale Exploitatiekosten (b)		-850.880	-866.256	-881.905	-898.037	-915.080	-932.446	-946.448	-962.275	-979.486	-997.978
Financieringsrente		-830.413	-830.413	-830.413	-830.413	-830.413	-1.036.003	-1.155.133	-1.419.443	-1.675.373	-1.728.660
Rentebaten bankdepot		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jaarlijkse aflossing		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Financieringslasten (c)		-830.413	-830.413	-830.413	-830.413	-830.413	-1.036.003	-1.155.133	-1.419.443	-1.675.373	-1.728.660
Exploitatieresultaat (a+b+c)		1.711.769	1.748.857	1.786.411	1.825.717	1.869.832	1.709.060	1.597.192	1.356.315	1.134.998	1.126.532
Uitkering uit Kasgeldreserve		18.000	44.956	44.956	30.961	30.961	30.961	30.961	30.961	30.961	30.961
Voor uitkering beschikbaar		1.729.769	1.793.812	1.831.366	1.856.678	1.900.793	1.740.021	1.628.153	1.387.276	1.165.959	1.157.493
Direct rendement	5,4%	5,6%	5,8%	5,8%	6,0%	5,5%	5,1%	4,4%	3,7%	3,6%	
Gemiddeld direct rendement	5,1%										

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

en onzekerheden met zich mee aangezien zij gerelateerd zijn aan gebeurtenissen en afhangen van omstandigheden die wel of niet kunnen gebeuren in de toekomst.

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

financieringsstrategieën van het Fonds gelijk zijn aan de toekomstgerichte opmerkingen in dit Prospectus.

In de overzichten in deze en de volgende paragrafen wordt er in beginsel van uitgegaan dat het Fonds naast Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden, Object Helmond, Object Zaltbommel II, Object Goes, Object Alphen, Object Beek en Donk, Object Bodegraven, Object Bergen op Zoom, Object Uden en Object Rotterdam ook de nog aan te kopen objecten in portefeuille heeft. Alleen de tabel "Geprognosticeerd exploitatieresultaat 2" geeft enkel het geprognosticeerd Exploitatieresultaat en het Direct rendement weer in de huidige situatie waarin het Fonds alleen Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden, Object Helmond, Object Zaltbommel II, Object Goes, Object Alphen, Object Beek en Donk, Object Bodegraven, Object Bergen op Zoom, Object Uden en Object Rotterdam in portefeuille heeft.

De in de overzichten 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 Bijgebrachte kapitaal van het Fonds.

Geprognosticeerd exploitatieresultaat 1 | inclusief alle toekomstige objecten

In de volgende tabel is het geprognosticeerd Exploitatieresultaat en het Direct rendement weergegeven voor de komende 10 jaar in de situatie dat het Fonds Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden, Object Helmond, Object Zaltbommel II, Object Goes, Object Alphen, Object Beek en Donk, Object Bodegraven, Object Bergen op Zoom, Object Uden, Object Rotterdam en de nog aan te kopen objecten in portefeuille heeft.

Met betrekking tot de nog aan te kopen objecten is uitgegaan van de volgende parameters:

In de tabel hiernaast zijn de gemiddelde beheervergoeding, eigenaarslasten, onderhoud en adviseurs uitgedrukt als een gemiddeld percentage van de netto huuropbrengsten van de nog aan te kopen objecten. Voor de in de voormelde tabel opgenomen Financiering(en) geldt dat zij slechts indicatief zijn, omdat voor de nog aan te kopen objecten geen Financieringen zijn afgesloten. De Financieringen zullen door de Beheerder worden afgesloten met inachtneming van hetgeen in paragraaf 8.3 is beschreven.

NOG AAN TE KOPEN OBJECTEN	
Huurinkomsten	1.058.032
Aankoopprijs	20.102.608
Kapitalisatiefactor	19
BAR	5,3%
Fondsinvestering	21.858.000
Financiering (vreemd vermogen)	12.128.000
Financiering % tov Fondsinvestering	55%
Bijgebrachte kapitaal (eigen vermogen)	9.730.000
	-
Aantal jaren lening	7
	2,55%
	4,70%
Totaal aflossing over 10 jaar	0%
Gem. Beheervergoeding	2,5%
Gem. Eigenaarslasten	6,3%
Gem. Onderhoud	6,0%
Gem. Adviseurs	1,7%

Geprognosticeerd exploitatieresultaat 2 | alleen de huidige Objecten

In de tabel op de volgende pagina is het geprognosticeerd Exploitatieresultaat en het Direct rendement weergegeven voor de komende 10 jaar in de huidige situatie waarin het Fonds alleen Object Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden, Object Helmond, Object Zaltbommel II, Object Goes, Object Alphen, Object Beek en Donk, Object Bodegraven, Object Bergen op Zoom, Object Uden en Object Rotterdam in portefeuille heeft.

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 1 december 2019, rekening houdend met een indexatie die per 1 juli 2020 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 woningen van Object Rotterdam is een inschatting gemaakt van de te realiseren huuropbrengsten.

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

GEPROGNOSTICEERD EXPLOITATIERESULTAAT EN DIRECT RENDEMENT OBJECTEN (alle bedragen in €) INCLUSIEF NOG AAN TE KOPEN OBJECTEN											
		Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Huuropbrengst		4.451.094	4.524.717	4.599.505	4.676.959	4.760.573	4.845.661	4.890.288	4.953.379	5.029.511	5.117.616
Totale opbrengsten (a)		4.451.094	4.524.717	4.599.505	4.676.959	4.760.573	4.845.661	4.890.288	4.953.379	5.029.511	5.117.616
Mutatiekosten	3,4%	-153.046	-156.107	-159.229	-162.414	-165.662	-168.975	-172.355	-175.802	-179.318	-182.904
Huurfrictie na mutatie		-56.329	-57.456	-58.605	-59.777	-60.973	-62.192	-63.436	-64.705	-65.999	-67.319
Mutatieonderhoud		-40.388	-41.195	-42.019	-42.860	-43.717	-44.591	-45.483	-46.393	-47.320	-48.267
Makelaarskosten		-56.329	-57.456	-58.605	-59.777	-60.973	-62.192	-63.436	-64.705	-65.999	-67.319
Eigenaarslasten	5,8%	-258.391	-263.559	-268.830	-274.206	-279.691	-285.284	-290.990	-296.810	-302.746	-308.801
Onroerende zaak belasting		-107.005	-109.145	-111.328	-113.554	-115.825	-118.142	-120.505	-122.915	-125.373	-127.880
Rioolheffing		-73.890	-75.368	-76.875	-78.413	-79.981	-81.581	-83.212	-84.877	-86.574	-88.306
Waterschapsbelasting		-32.985	-33.645	-34.318	-35.004	-35.704	-36.418	-37.146	-37.889	-38.647	-39.420
Verhuurderheffing		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verzekering		-44.511	-45.401	-46.309	-47.235	-48.180	-49.144	-50.127	-51.129	-52.152	-53.195
Erfpacht		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vastgoedbeheer	2,5%	-111.277	-113.118	-114.988	-116.924	-119.014	-121.142	-122.257	-123.834	-125.738	-127.940
Onderhoud	5,7%	-254.635	-258.721	-262.868	-267.210	-272.022	-276.919	-279.805	-283.627	-288.139	-293.278
Adviseurs	1,6%	-72.092	-73.534	-75.005	-76.505	-78.035	-79.596	-81.188	-82.811	-84.468	-86.157
Fondsbeheer en fondskosten	3,3%	-145.713	-148.627	-151.600	-154.632	-157.725	-160.879	-164.097	-167.379	-170.726	-174.141
Niet verrekenbare Btw	2,9%	-130.651	-133.014	-135.419	-137.899	-140.520	-143.191	-145.368	-147.815	-150.471	-153.318
Totale Exploitatiekosten (b)		-1.125.806	-1.146.680	-1.167.938	-1.189.791	-1.212.669	-1.235.987	-1.256.059	-1.278.079	-1.301.606	-1.326.540
Financieringsrente		-1.139.676	-1.139.676	-1.139.676	-1.139.676	-1.139.676	-1.345.266	-1.464.396	-1.989.458	-2.245.388	-2.298.676
Rentebaten bankdepot		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jaarlijkse aflossing		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Financieringslasten (c)		-1.139.676	-1.139.676	-1.139.676	-1.139.676	-1.139.676	-1.345.266	-1.464.396	-1.989.458	-2.245.388	-2.298.676
Exploitatieresultaat (a+b+c)		2.185.611	2.238.361	2.291.890	2.347.492	2.408.228	2.264.408	2.169.832	1.685.842	1.482.516	1.492.400
Uitkering uit Kasgeldreserve		18.000	45.188	45.188	31.194	31.194	31.194	31.194	31.194	31.194	31.194
Voor uitkering beschikbaar		2.203.611	2.283.549	2.337.078	2.378.686	2.439.421	2.295.602	2.201.026	1.717.035	1.513.710	1.523.594
Direct rendement	5,3%	5,5%	5,6%	5,7%	5,9%	5,5%	5,3%	4,1%	3,6%	3,7%	
Gemiddeld direct rendement	5,0%										

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;
- 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 2020 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". 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 5% en 9%). 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 onderhandelings 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 (nagenoeg) geen met Btw belaste omzet zal hebben, vervalt ook het recht de Btw te kunnen verrekenen.

Het beheer van beleggingsfondsen is vrijgesteld van Btw indien de beheerder over een vergunning beschikt (arrest HR Fiscale Eenheid X). Derhalve 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 10%, zijnde het door de Beheerder gehanteerde percentage voor kalenderjaar 2019.

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 4,70%. 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% en dat voor juni 2019 was 2,7%. 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 (1989-2018) dat volgens het CBS 2,1% bedroeg.

8.9 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 Den Bosch, Object Zaltbommel, Object Leiden, Object Helmond, Object Zaltbommel II, Object Goes, Object Alphen, Object Beek en Donk, Object Bodegraven, Object Bergen op Zoom, Object Uden, Object Rotterdam en de nog aan te kopen objecten, uitgaande van een fictieve exploitatie door het Fonds van 10 jaar en vervolgens verkoop van alle Objecten.

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 (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 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

GEPROGNOSTICEERD VERKOOPRESULTAAT ALLE OBJECTEN (alle bedragen in €)

Verkoopprijs	101.242.107
Kostprijs (Fondsinvestering)	-90.479.380
Bruto-verkoopresultaat	10.762.727
Verkoopkosten	-1.518.632
Niet verrekenbare Btw	-265.761
Netto-verkoopresultaat	8.978.335
Performance fee	-2.244.584
Niet verrekenbare Btw	-471.363
Verkoopresultaat na Performance fee	6.262.389

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 5,2%, 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.

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.

8.10.1 Rendement

deverandering van de Objecten.

8.10.2 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.

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”.

De rendementsprognose voor het Fonds is met de grootste zorgvuldigheid vastgesteld op basis van aannames die per de datum van dit Prospectus reël 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 Verkoopingsprijs van de Objecten: de Aankoopkosten, de aankoopbegeleiding en de notariskosten;
- ii. de Initiatiekosten: de adviseurskosten, de taxatiekosten, de Selectie- en structureringsvergoeding, 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.

[illegible]

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

8.II.1 Financieringsrente

In de prognose van het Fonds wordt een financieringsrente van 2,33% 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 4,7% aangehouden. In onderstaande tabel “Financieringsrente” staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij verschillende financieringsrentes voor het 8e tot en met roe jaar, waarbij er in de berekening van wordt uitgegaan dat de overige condities van de Finan-

FINANCIERINGSRENTE					
	Financieringsrente (jaar 1-7)	Financieringsrente (jaar 8-10)	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaal rendement
Financieringsrente lager dan prognose	2,33%	4,2%	5,2%	1,5%	6,7%
Financieringsrente in prognose	2,33%	4,7%	5,0%	1,5%	6,5%
Financieringsrente hoger dan prognose	2,33%	5,2%	4,8%	1,5%	6,3%

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 overdrachts-

ciering gelijk blijven over de beleggingsperiode van tien jaar.

8.II.2 Inflatie

In onderstaande tabel “Inflatie” staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij verschillende inflatiepercentages. Volgens

INFLATIE				
	Gemiddeld inflatie- percentage	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaal rendement
Inflatie lager dan prognose	1,20%	4,8%	0,4%	5,3%
Inflatie in prognose (zie tabel Indexering)	1,65%	5,0%	1,5%	6,5%
Inflatie hoger dan prognose	2,10%	5,2%	1,9%	7,1%
Inflatie nihil	0,00%	4,3%	-1,9%	2,4%

belasting); en

- vii. met betrekking tot de exploitatie van de Objecten: de niet verrekenbare Btw en de eigenaarslasten (voor zover dat betreft de onroerendezaakbelasting, precario, waterschaplasten 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.

het CBS bedroeg het dertigjarig gemiddelde van (1989-2018) 2,1% per jaar.

8.II.3 Verkoop

De tabel “Verkoopprijs” toont een overzicht van de geprognosticeerde rendementen na tien jaar vanaf deze tweede Emissie, bij verschillende verkoopprijzen (omgerekend naar BAR). De verkoop-BAR van 5,2% die in dit Prospectus wordt gebruikt, komt overeen met de aankoop-BAR

van de verschillende Objecten¹. Hierbij zijn we uitgegaan van het feit dat de theoretische bruto huuropbrengsten jaarlijks geïndexeerd worden, zoals dit ook contractueel met de huurders is overeengekomen.

Certificaten aanhoudt.

Het stressscenario toont wat een Certificaathouder zou kunnen terug krijgen in extreme marktomstandigheden waarbij er geen inflatie

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

8.11.4 Prestatiescenario's

Bij een inleg van EUR 10.000		1 jaar	5 jaar	10 jaar
Scenario's				
Stress scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	9.940	7.031	3.109
	Gemiddeld rendement per jaar	-2,1%	-6,1%	-6,9%
Ongunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	10.276	12.923	15.412
	Gemiddeld rendement per jaar	1,2%	5,5%	5,2%
Gematigd scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	10.280	13.498	16.682
	Gemiddeld rendement per jaar	1,3%	6,6%	6,4%
Gunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	10.284	13.747	17.291
	Gemiddeld rendement per jaar	1,3%	7,1%	7,0%

Deze 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

is, de verkoopprijs 30% onder de Aankoopprijs ligt en er een daling is van 30% van de Bruto huurinkomsten. In deze berekening wordt geen rekening gehouden met de situatie waarbij het Fonds de Certificaathouder niet kan betalen.

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.

¹ Den Bosch 5,1%, Zaltbommel 6,0%, Leiden 6,2%, Helmond 5,7%, Zaltbommel II 5,1%, Goes 5,2%, Alphen 5,5%, Beek en Donk 5,0%, Bodegraven 4,4%, Bergen op Zoom 4,5%, Uden 5,0%, Rotterdam 4,1% en nog aan te kopen objecten 5,3%.

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.

8.12 Uitkeringsbeleid

8.12.1 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. Voor het derde boekjaar (2019-2020) is het interim-dividend vastgesteld op EUR 60 bruto per Certificaat (overeenkomend met 1,2% van het Bijeengebracht kapitaal).

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

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

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.

8.13 Kosten- en vergoedingsstructuur

8.13.1 Overzicht kosten- en vergoedingsstructuur

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

8.13.2 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.

In de tabel op de volgende pagina 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.

OVERZICHT SOM DER KOSTEN TEN LASTE VAN HET FONDS (alle bedragen in €)										
	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Aankoopbegeleiding	474.154									
Notariskosten	69.626									
Adviseurskosten	105.577									
Taxatiekosten	25.650									
Selectie- en structureringsvergoeding	2.314.815									
Marketing- en Prospectuskosten	125.966									
Vergoeding Plaatsing	1.263.142									
Juridische- en toezichtrechtelijke kosten	111.108									
Niet-verrekenbare Btw	492.426									
Financieringskosten	160.625									
Mutatiekosten	153.046	156.107	159.229	162.414	165.662	168.975	172.355	175.802	179.318	182.904
Eigenaarslasten	258.391	263.559	268.830	274.206	279.691	285.284	290.990	296.810	302.746	308.801
Vastgoedbeheer	111.277	113.118	114.988	116.924	119.014	121.142	122.257	123.834	125.738	127.940
Onderhoud	254.635	258.721	262.868	267.210	272.022	276.919	279.805	283.627	288.139	293.278
Adviseurs	72.092	73.534	75.005	76.505	78.035	79.596	81.188	82.811	84.468	86.157
Fondsbeheer en fondskosten	145.713	148.627	151.600	154.632	157.725	160.879	164.097	167.379	170.726	174.141
Niet verrekenbare Btw	130.651	133.014	135.419	137.899	140.520	143.191	145.368	147.815	150.471	153.318
Verkoopkosten										1.518.632
Performance fee										2.244.584
Niet verrekenbare Btw										737.123
Totaal kosten	6.268.895	1.146.680	1.167.938	1.189.791	1.212.669	1.235.987	1.256.059	1.278.079	1.301.606	5.826.878

Samenstelling van de kosten

De volgende 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 kosten-categorieën.

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

Bij een inleg van EUR 10.000	Indien u verkoopt na		
	1 jaar	5 jaar	10 jaar
Scenario's	1 jaar	5 jaar	10 jaar
Totale kosten	1.239	819	923
Effect op rendement (RIY) per jaar	12,39%	8,19%	9,23%

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/fonds	1,11%
Lopende kosten	Aankoopkosten	Impact van de aankoopkosten van onderliggende investering in het product	0,33%
	Verkoopkosten	Het effect van de kosten bij verkoop van onderliggende investering in het product	0,43%
	Rentekosten hypothecaire financiering	Impact van de kosten voor de hypothecaire financiering	3,62%
	Beheerkosten	Impact van de kosten van het beheer van uw investering	0,29%
	Andere lopende kosten	Impact van de andere jaarlijkse kosten van de investering	2,66%
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)	0,65%

8.14 Historische financiële informatie

Deze paragraaf bevat financiële informatie (in Euro's), welke is overgenomen uit de door de accountant gecontroleerde jaarrekening over het vijfde boekjaar van het Fonds, betreffende de periode van 1 juli 2018 tot en met 30 juni 2019. Voormelde jaarrekening is beschikbaar als download op de Website en wordt geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van het Prospectus.

8.14.1 Balans

	30 juni 2019	30 juni 2018
Activa		
Beleggingen		
Beleggingen in terreinen en gebouwen	32.331.000	19.996.051
	32.331.000	19.996.051
Vorderingen		
Overige vorderingen	19.581	6.061
Overlopende activa	144.626	63.022
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
	164.207	69.083
Liquide middelen	354.520	82.449
Totaal activa	32.849.727	20.147.583
Passiva		
Eigen vermogen		
Geplaatst kapitaal	745.500	250
Agioreserve	14.249.980	4.750
Overige reserves	-306.634	-
Herwaarderingsreserve	-1.051.984	-
	13.636.862	5.000
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	18.399.183	13.432.500
	18.399.183	13.432.500
Kortlopende schulden		
Overige schulden	865	6.349
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	6.372.753
Kortlopend deel schulden aan banken	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
Overlopende passiva	812.817	330.981
	813.682	6.710.083
Totaal passiva	32.849.727	20.147.583

8.14.2 Winst- en verliesrekening

	01-07-2018 t/m 30-06-2019	26-09-2017 t/m 30-06-2018
Opbrengsten uit beleggingen		
in terreinen en gebouwen	1.197.917	281.187
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
in terreinen en gebouwen	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
in terreinen en gebouwen	248.813	-
Overige bedrijfsopbrengsten	1	80
Som der bedrijfsopbrengsten	1.446.731	281.267
Lasten in verband met het beheer van beleggingen		
Beheerskosten en rentelasten	251.772	65.174
Overige bedrijfskosten	488.630	215.321
	1.628.997	-
Som der bedrijfslasten	2.369.399	280.495
Resultaat voor belastingen	-922.668	772
Belastingen	-	-
Resultaat na belastingen	-922.668	772

8.14.3 Kasstroomoverzicht

	01-07-2018 t/m 30-06-2019	26-09-2017 t/m 30-06-2018
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Bedrijfsresultaat	-922.668	772
Aan- en verkopen van beleggingen	-12.086.136	-19.996.051
Waardemutaties van beleggingen	-248.813	-
Mutaties van vorderingen	-95.124	-69.083
Mutaties van kortlopende schulden	-5.896.401	6.709.311
Resultaat kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-19.249.142	-13.355.051
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit kapitaalstorting	14.990.480	5.000
Ontvangsten uit langlopende schulden	4.966.683	13.432.500
Uitkeringen aan vennoten	-435.950	-
Resultaat kasstroom uit financieringsactiviteiten	19.521.213	13.437.500
Netto kasstroom	272.071	82.449
Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode	82.449	-
Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode	354.520	82.449
Mutatie in geldmiddelen	272.071	82.449



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.

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 16,5% over de eerste EUR 200.000,- en 25% over het meerdere (cijfers: 2020). 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% (cijfers: 2020) dividendbelasting in te houden op de Dividen- den die aan de Certificaathouders worden uitge- keerd. Er kan een lager percentage van toepas- sing 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 dividendbe- lasting plaatsvinden, mits deze als zodanig ver- werkt wordt in de boekhouding en Jaarrekening. Over stockdividend uitgekeerd uit de (fiscaal erkende) agioreserve en/of de herbeleggingsre- serve is geen dividendbelasting verschuldigd. Een inkoop ter tijdelijke belegging kan onder voorwaarden vrij van dividendbelasting plaats- vinden.

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 ver- schuldigd zijn. De overdrachtsbelasting bedraagt 2% voor woningen en 6% voor overige onro- erende zaken (in het Belastingplan 2020 is voor- gesteld om dit laatste tarief per 2021 naar 7% te verhogen) en wordt berekend over de waarde in het economische verkeer van het verkregen vastgoed of de hogere Aankoopprijs.

Het Fonds is in beginsel tevens overdrachts- belasting verschuldigd indien het (tezamen met verbonden natuurlijke personen en/of verbonden lichamen) een belang van een/derde of meer in zogenoemde “onroerende zaaklich- amen” verkrijgt (inclusief aandelen in zichzelf).

Van een onroerende zaaklichaam is in het algemeen sprake indien de bezittingen van een rechtspersoon (bijvoorbeeld een besloten ven- nootschap) op het tijdstip van de verkrijging of op enig tijdstip in het daaraan voorafgaande jaar grotendeels (dat wil zeggen: 50% of meer) be- staan 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 onderwor- pen) 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 2020 – 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 737,14 per maand (gereguleerde woningen). Dit was niet het geval en daarom is het Fonds over 2020 geen verhuurderheffing verschuldigd.

Over 2020 bedraagt het tarief 0,562% van de WOZ-waarde van de woningen. Op basis van Belastingplan 2020 blijft het tarief in 2021 gelijk en stijgt in 2022 met 1 basispunt. Vervolgens daalt het tarief in de opvolgende jaren naar 5,37%.

9.3 Fiscale positie van particuliere Certificathouders

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% (cijfers: 2020).

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 26,25% (cijfers: 2020). 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 belast naar het tarief van 30% (cijfers: 2020).

Een deel van het vermogen is vrijgesteld. Dit heffingsvrij vermogen bedraagt EUR 30.846 per persoon. Voor fiscale partners geldt een vrijstelling van EUR 61.692. Boven dit heffingsvrije vermogen wordt over de eerste EUR 72.797 (partners: EUR 145.594) een forfaitair rendement van 1,7991% in aanmerking genomen. Daarboven wordt tot een belaste vermogensgrondslag van EUR 1.005.572 (partners: EUR 2.011.144) een rendement van 4,2233% in aanmerking genomen, en daarboven een rendement van 5,33%. De jaarlijkse effectieve belastingdruk varieert derhalve tussen 0,54% en 1,60%. De genoemde bedragen en percentages gelden voor het jaar 2020. De staatssecretaris van Financiën heeft recent een grootschalige wijziging van de box 3-wetgeving aangekondigd. Hij zal vóór de zomer van 2020 een wetsvoorstel aan de Tweede Kamer aanbieden. De nieuwe regeling moet vervolgens per 1 januari 2022 in werking treden.

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 en tussen de 30% en 40% in alle overige gevallen, behoudens de toepassing van vrijstellingen. De genoemde tarieven gelden voor 2020.

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.

10 | GEGEVENS BETROKKEN PARTIJEN

Beheerder

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

Duinweide Deelnemingen BV
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 BV
K.P. van der Mandelelaan 40
3062 MB Rotterdam
Telefoon: 010 - 242 4600

Financier

ING Bank NV (Real Estate Finance)
De entree 201
1101 HG Amsterdam

Juridisch Adviseur van de Beheerder

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

Notaris

Van de Velde & Van de Velde Notarissen
Groot Hertoginnelaan 32a
2517 EG Den Haag
Telefoon: 070 – 346 95 02

Vastgoedmanagement

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

Taxateur

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

Plaatsingskantoor

First Table Asset Consultants BV
Tielweg 16
2803 PK Gouda
088 – 77 88 400

11.1 Algemeen

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

De investeerder draagt een verantwoordelijkheid voor onder andere het beheer van de toegangs-codes voor zijn “Mijn Duinweide”. Om Certificaathouders zo veilig mogelijk gebruik te laten maken van dit platform, wordt Certificaathouders geadviseerd om de meest actuele versie van beveiligings-software en de meest actuele versie van de populaire internetbrowsers te installeren en te gebruiken.

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

- Jaarverslagen, halfjaarverslagen en kwartaal-rapportages van het Fonds;
- Statuten en jaarverslagen van de Beheerder;
- Statuten van het Fonds en van het Administratiekantoor;
- Administratievoorwaarden;
- Management- en beheerovereenkomst;
- 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 de Prospectus, tenzij die informatie via wijzigingen in het Prospectus is opgenomen.

11.2 Opgenomen Bijlagen

De volgende documenten zijn gepubliceerd op de Website en zijn onderdeel van het Prospectus:

Bijlage A	Statuten Fonds
Bijlage B	Administratievoorwaarden
Bijlage C	Statuten Administratiekantoor
Bijlage D	Management- en Beheerovereenkomst
Bijlage E	Onderzoeksrapport van de Accountant

Het Prospectus zal ook worden gepubliceerd op de Website, alsmede eventuele relevante wijzigingen van dit Prospectus en/of Bijlagen in overeenstemming met paragraaf 11.5 van dit Prospectus.

11.3 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 BV;
- Uittreksel handelsregister Stichting Administratiekantoor Duinweide Woningen;
- Jaarverslagen 2017/2018 en 2018/2019 en halfjaarverslag 2018/2019 en 2019/2020 van het Fonds <https://duinweide.nl/fondsen/duinweide-woningen/?tab=downloads>;
- Jaarverslagen 2016, 2017 en 2018 en halfjaarverslagen 2017, 2018 en 2019 van het Beheerder <https://duinweide.nl/downloads/>;
- Reliance letter taxatierapport Savills Object Leiden, Object Helmond, Object Zaltbommel I de dato 10 oktober 2019 (hyperlink);
- Taxatierapport Savills Object Alphen de dato 22 maart 2019 (hyperlink);
- Taxatierapport Savills Object Beek en Donk de dato 23 december 2019 (hyperlink);
- Taxatierapport Savills Object Zaltbommel II de dato 23 december 2019 (hyperlink);
- Taxatierapport Savills Object Leiden (Bernhardstraat 3 - 19, 33) de dato 31 januari 2020 (hyperlink);
- Taxatierapport Savills Object Leiden (Drakensteynplaats 1 – 24) de dato 19 maart 2019 (hyperlink);
- Taxatierapport Savills Object Helmond de dato 31 januari 2020 (hyperlink);

- Taxatierapport Savills Object Zaltbommel I de dato 31 januari 2020 (hyperlink);
- Taxatierapport Savills Object Bodegraven de dato 31 januari 2020 (hyperlink);
- Taxatierapport Savills Object Uden de dato 31 januari 2020 (hyperlink);
- Taxatierapport Savills Object Goes de dato 3 februari 2020 (hyperlink);
- Taxatierapport Savills Object Den Bosch de dato 31 januari 2020 (hyperlink);
- Taxatierapport Savills Object Bergen op Zoom de dato 31 januari 2020 (hyperlink).

geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden is niet van toepassing wanneer het Prospectus niet langer geldig is.

Met uitzondering van de informatie die via verwijzing is opgenomen in het Prospectus in-gevolge deze paragraaf 11.3 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.

11.4 *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 woningwaarderingsstelsel;
- Energielabels Objecten;
- Uittreksels kadastrale kaarten.

11.5 *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.

De geldigheidsduur van dit Prospectus verstrijkt bij het einde van de aanbiedingsperiode. De aanbiedingsperiode eindigt uiterlijk 12 maanden na de datum van goedkeuring door de AFM. De verplichting het Prospectus aan te vullen in



Albert Heijn

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 Plaatsingskantoren

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

periode die start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en beoogt te eindigen op het moment dat Beheerder alle Certificaten heeft verkocht. Plaatsingskantoren die het Prospectus gebruiken zijn verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbieding te verstrekken. Elk Plaatsingskantoor dat het Prospectus gebruikt, dient op haar website te vermelden dat het Prospectus wordt gebruikt overeenkomstig de toestemming tot gebruik van de Beheerder en de daaraan verbonden voorwaarden.

12.6 Juridische beperkingen bij aanbieding

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

12.7 Betrokken toezichthouders

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

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

Alphen aan den Rijn, 6 maart 2020

Duinweide Investerings NV



BIJLAGE A – STATUTEN DUINWEIDE WONINGEN B.V.

Hoofdstuk 1

Definities.

Artikel 1.

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

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

Hoofdstuk 2

Naam. Statutaire zetel.

Artikel 2.1.

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

Zij is statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn.

Doel.

Artikel 2.2.

De vennootschap heeft ten doel:

- a. Het beleggen van vermogen in registergoederen, effecten en andere vermogensbestanddelen met toepassing van het begrip van risicospreiding teneinde de aandeelhouders in de opbrengst van de beleggingen te doen delen.
- b. Het houden van aandelen in, alsmede het besturen van andere lichamen als bedoeld in artikel 28, derde lid letters a en e van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969.
- c. Het, in het kader van de financiering van de onder sub a. bedoelde beleggingen van vermogen, verstrekken van zekerheden, waaronder garanties en 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 aandeelbewijzen uitgegeven.

Uitgifte van aandelen.

Artikel 3.2.

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

Storting op aandelen.

Artikel 3.3.

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

Voorkeursrecht.

Artikel 3.4.

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

Hoofdstuk 4

Winst en verlies. Uitkeringen op aandelen.

Artikel 4.1.

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

Verkrijging van eigen aandelen.

Artikel 4.2.

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

Rechten verbonden aan eigen aandelen en vervreemding van eigen aandelen.

Artikel 4.3.

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

Hoofdstuk 5

Blokkeringsregeling.

Artikel 5.1.

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

Procedure.

Artikel 5.2.

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

Prijsbepaling.

Artikel 5.3.

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

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

Overdrachtsbeperking - FBI grenzen.

Artikel 5.4.

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

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

Hoofdstuk 6

Aandeelhoudersregister.

Artikel 6.1.

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

Oproepingen en mededelingen.

Artikel 6.2.

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

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

Certificering.

Artikel 6.3.

Aan certificaten van aandelen kunnen geen vergaderrechten worden toegekend.

Pandrecht.

Artikel 6.4.

Op aandelen kan geen pandrecht worden gevestigd.

Vruchtgebruik.

Artikel 6.5.

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

Wijze van levering van aandelen.

Artikel 6.6.

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

Hoofdstuk 7

Bestuur.

Artikel 7.1.

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

Bezoldiging.

Artikel 7.2.

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

Bestuur. Besluitvorming.

Artikel 7.3.

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

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

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

Vertegenwoordiging.

Artikel 7.4.

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

Hoofdstuk 8

Algemene vergaderingen.

Artikel 8.1.

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

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

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

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

Oproep.

Artikel 8.2.

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

Vergaderorde.

Artikel 8.3.

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

Stemprocedure; volmacht.

Artikel 8.4.

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

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

Besluiten buiten vergadering.

Artikel 8.5.

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

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

Hoofdstuk 9

Boekjaar: jaarstukken.

Artikel 9.1.

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

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

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

Accountant.

Artikel 9.2.

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

Hoofdstuk 10

Statutenwijziging, juridische fusie, juridische splitsing en ontbinding.

Artikel 10.1.

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

Vereffening.

Artikel 10.2.

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

BIJLAGE B- ADMINISTRATIEVOORWAARDEN

Definities.

Artikel 1.

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

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

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

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

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

Objecten	afschrijvingen en herwaarderingen die gedurende de looptijd van het Fonds hebben plaatsgevonden : de onroerende zaken waarin het Fonds belegt
Overeenkomst “Verklaring van deelname in Duinweide Woningen”	: de (digitale) verklaring in de vorm zoals bepaald door de Beheerder, te gebruiken voor de inschrijving op Certificaten en waarin de voorwaarden voor en de wijze van toetreding tot het Fonds wordt overeengekomen en bevestigd
Performance fee	: de vergoeding van het Fonds aan de Beheerder bij verkoop van een object, gelijk aan 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
Prospectus	: het Prospectus van het Fonds inzake de toekenning van de Certificaten, zoals van tijd tot tijd aangevuld en/of gewijzigd, en daarvan integraal en onlosmakelijk deel uitmakende bijlagen
Schriftelijk	: door middel van een deurwaardersexploit, al dan niet aangetekende brief, fax, per e-mail of anderszins op schriftelijk reproduceerbare wijze conform de door het Administratiekantoor gestelde vereisten

Verkoopkosten

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

Werkdag

: elke dag waarop de banken in Nederland gewoonlijk open zijn

Certificering.

Artikel 2.

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

Toekenning van Certificaten.

Artikel 3.

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

- deelname voorwaardelijk worden toegewezen en ontvangt de potentiële belegger hiervan een bevestiging.
- 3.6. Nadat de Administrateur het cliëntenonderzoek heeft afgerond, stuurt de Administrateur alle gegevens door aan de Beheerder. De Beheerder behoudt zich het recht voor om aanvragen om welke reden dan ook, of zonder opgave van reden, geheel of gedeeltelijk te weigeren. De aanvraag zal in ieder geval worden geweigerd, indien:
- 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);
 - 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;
 - 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 ontlene 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 deerschikking voortvloeiende uit de wisselende deelgerechtigdheden, is de gemeenschap naar haar aard niet voor verdeling vatbaar. Indien en voor zover in rechte anders wordt bepaald, zal in ieder geval gedurende een periode van vijf (5) jaar na inwerkingtreding van deze gemeenschapsregeling geen van de deelgenoten verdeling van de gemeenschap kunnen vorderen.

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

Uitoefening van de aan de aandelen verbonden rechten.

Artikel 8.

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

aandelen.

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

Nakoming van aan de aandelen verbonden verplichtingen.

Artikel 9.

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

Restitutie van op Certificaten ontvangen uitkeringen.

Artikel 10.

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

Decertificering.

Artikel 11.

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

waarvoor aan hen Certificaten zijn toegekend.

Kennisgevingen.

Artikel 12.

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

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

aan het Administratiekantoor:

Stichting Administratiekantoor Duinweide Woningen

Henry Dunantweg 15

2402 NM Alphen aan den Rijn

info@duinweide.nl

aan de Beheerder:

Duinweide Investerings N.V.

Henry Dunantweg 15

2402 NM Alphen aan den Rijn

info@duinweide.nl

Vergadering van Certificaathouders.

Artikel 12.

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

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

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

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

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

- 13.4. De Certificaathoudersvergadering wordt voorgezeten door de Beheerder dan wel een door haar aangewezen derde.
De voorzitter van de vergadering wijst de secretaris aan. Tenzij van het ter vergadering verhandelde een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden daarvan notulen gehouden. Notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende vergadering, dan wel vastgesteld op een volgende vergadering.
- 13.5. Besluiten van de Certificaathoudersvergadering worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen. Elk Certificaat geeft recht op één (1) stem in de Certificaathoudersvergadering. De Gerechtigde brengt stem uit op de Gemeenschapscertificaten.
- 13.6. Binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar wordt door de Beheerder een jaarvergadering bijeengeroepen voor Certificaathouders die ten minste 20 Certificaten houden. Tijdens deze jaarvergadering wordt onder andere de voortgang binnen het Fonds, de Jaarstukken en de begroting besproken. Deze jaarvergadering wordt bijeengeroepen op dezelfde wijze als hiervoor in artikel 13.2 vermeld. Deze jaarvergadering wordt eveneens voorgezeten door de Beheerder dan wel een door haar aangewezen derde.
- 13.7. De vergadering voor Certificaathouders die ten minste 20 Certificaten houden kunnen alle besluiten, welke zij in een vergadering kunnen nemen, ook buiten vergadering nemen, met inachtneming van de vereisten zoals deze voor dergelijke besluiten in vergadering gelden.
- 13.8. Het uitbrengen van stem buiten vergadering kan plaatsvinden per e-mail, of andere schriftelijke wijze. Van een dergelijk besluit wordt melding gemaakt in het notulenregister van de vergadering en bovendien worden de bescheiden, waaruit van het nemen van een zodanig besluit blijkt, bij het notulenregister van de vergadering bewaard en wordt, zodra het besluit is genomen, daarvan aan alle Certificaathouders mededeling gedaan.

Wijziging Administratievoorwaarden. Bijzondere besluiten.

Artikel 14.

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

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

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

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

14.3. Het Bestuur kan een besluit:

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

Beleggingscommissie.

Artikel 15.

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

twee leden van de Beleggingscommissie die door vergadering van Certificaathouders die minimaal 20 Certificaten houden is benoemd, kan eveneens te allen tijde worden geschorst of ontslagen door deze vergadering.

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

BIJLAGE C – STATUTEN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR DUINWEIDE WONINGEN

Definities.

Artikel 1.

In deze statuten wordt verstaan onder:

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

Naam, zetel en duur.

Artikel 2.

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

Doel.

Artikel 3.

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

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

Administratievoorwaarden.

Artikel 4.

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

Bestuur.

Artikel 5.

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

Wijze benoeming bestuurders.

Artikel 6.

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

Benoeming bestuurders door rechtbank.

Artikel 7.

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

Defungeren van een bestuurder, ontstentenis en belet.

Artikel 8.

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

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

Taken en bevoegdheden bestuur.

Artikel 9.

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

Organisatie bestuur.

Artikel 10.

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

Besluitvorming bestuur.

Artikel 11.

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

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

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

Vertegenwoordiging.

Artikel 12.

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

Boekjaar en jaarrekening.

Artikel 13.

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

Administratie.

Artikel 14.

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

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

Statutenwijziging, ontbinding, bijzondere besluiten.

Artikel 15.

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

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

15.3. Het bestuur kan alleen besluiten tot:

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

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

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

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

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

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

Vereffening.

Artikel 16.

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

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

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

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

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

BIJLAGE D | MANAGEMENT- EN BEHEEROVEREENKOMST

ONDERGETEKENDEN,

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

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

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

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

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

ARTIKEL 1 DEFINITIES

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

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

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

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

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

Prospectus

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

Vastgoedbeheer

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

Verkrijgingsprijs

de Aankoopprijs verhoogd met Aankoopkosten van een Object

ARTIKEL 2 ALGEMEEN

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

ARTIKEL 3 BEHEERTAKEN

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

3.1 Vastgoedbeheer

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

3.2 Fondsbeheer

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

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

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

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

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

ARTIKEL 4 NON-EXCLUSIVITEIT

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

ARTIKEL 5 UITBESTEDING

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

ARTIKEL 6 TEGENSTRIJDIG BELANG

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

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

ARTIKEL 7 VERGOEDINGEN, KOSTEN EN HONORARIUM BEHEERDER

7.1. Selectie- en structureringsvergoeding

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

7.2. Beheervergoeding

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

7.3. Verkoopkosten

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

7.4. Performance fee

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

7.5. Vergoeding extra werkzaamheden

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

Tot deze extra werkzaamheden behoren in ieder geval:

- begeleiding van bijzonder onderhoud aan de Objecten, zoals begeleiding van die onderhouds-, renovatie-, en verbouwings- en investeringsprojecten, die niet zijn begrepen in het planmatige, mutatie of gebudgetteerd onderhoud;
- begeleiding van gerechtelijke procedures, waarbij uitgesloten incasso's en kleine huurgeschillen;
- het opstellen van een uitgebreide meerjaren onderhoudsbegroting voor de Objecten;
- het sluiten van (nieuwe) huurovereenkomsten, alsmede hiermee samenhangende overeenkomsten;
- het verzorgen van een marktonderzoek;
- het opstellen van een huishoudelijk reglement ten behoeve van de appartementencomplexen die in eigendom zijn van het Fonds.

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

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

ARTIKEL 8 AANSPRAKELIJKHEID BEHEERDER

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

ARTIKEL 9 DUUR EN BEËINDIGING

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

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

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

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

ARTIKEL 11 WIJZIGING

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

ARTIKEL 12 GESCHILLEN

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

ten bewijze waarvan:

deze overeenkomst zal worden ondertekend.

Onderzoeksrapport

Aan: de beheerder van Duinweide Woningen B.V.

A. Verklaring over de geprognosticeerde rendementscijfers

Onze conclusie en ons oordeel

Wij hebben de geprognosticeerde rendementscijfers van Duinweide Woningen B.V. te Alphen aan den Rijn voor de periode 1 februari 2020 tot en met 31 januari 2030 onderzocht. De geprognosticeerde 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. 2^e emissie d.d. 6 maart 2020.

Op basis van de uitgevoerde werkzaamheden en de verkregen assurance-informatie is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen opgenomen onder Hoofdstuk 8 - “Financiële kenmerken” van het prospectus Duinweide Woningen B.V. 2^e emissie in alle van materieel belang zijnde aspecten geen redelijke basis vormen voor de geprognosticeerde rendementscijfers.

Naar ons oordeel zijn de geprognosticeerde rendementscijfers in alle van materieel belang zijnde aspecten op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen opgesteld en toegelicht in overeenstemming met de veronderstellingen zoals opgenomen onder Hoofdstuk 8 - “Financiële kenmerken” van het prospectus Duinweide Woningen B.V. 2^e emissie, waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals gehanteerd in de jaarrekening in aanmerking zijn genomen.

De basis van ons oordeel

Wij hebben ons onderzoek uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse Standaard 3400 ‘Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie’. Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, kan als gevolg van de aard van dit onderzoek, slechts resulteren in het geven van een conclusie die een beperkte mate van zekerheid geeft. Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van de geprognosticeerde rendementscijfers in overeenstemming met de veronderstellingen zoals opgenomen onder Hoofdstuk 8 - “Financiële kenmerken” van het prospectus Duinweide Woningen B.V. 2^e emissie en de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals gehanteerd in de jaarrekening resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf ‘Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoeken van de geprognosticeerde rendementscijfers’.

Wij zijn onafhankelijk van Duinweide Woningen B.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de

opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

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

Beperking in verspreidingskring en het gebruik

Ons onderzoek is uitgevoerd met het specifieke doel de geprognosticeerde rendementscijfers op te nemen in het prospectus van Duinweide Woningen B.V. 2^e emissie ten behoeve van het informeren van potentiële beleggers. Hierdoor zijn de geprognosticeerde rendementscijfers en ons onderzoeksrapport daarbij mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Ons onderzoeksrapport is derhalve uitsluitend bestemd voor Duinweide Woningen B.V. en potentiële beleggers en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen.

B. Onze werkzaamheden

Onze werkzaamheden

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden

Verantwoordelijkheden van het bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de geprognosticeerde rendementscijfers, met inbegrip van de veronderstellingen zoals opgenomen in Hoofdstuk 8 - “Financiële kenmerken” van het prospectus van Duinweide Woningen B.V. 2^e emissie (waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals gehanteerd in de jaarrekening in aanmerking zijn genomen) waarop deze zijn gebaseerd.

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

Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoeken van de geprognosticeerde rendementscijfers

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

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

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

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

Rotterdam, 6 maart 2020

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. drs. J.F.H.M. van de Kastele RA



DUINWEIDE
Investerings NV

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