

Duokoopfonds.1

VOORAANKONDIGING

Efficiënt beleggen in residentiële woningen



Willem II Singel | Roermond



Ikaros | Zoetermeer



Westwagenstraat | Gorinchem



De Werf - Silo | Almere

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen vergunningplicht voor deze activiteit.



Algemeen

Wie vermogen heeft opgebouwd, wil dat graag behouden. De inflatie is hoger dan de spaarrente, waardoor u moet beleggen om uw vermogen te behouden.

Beleggen in Duokoopfonds¹ (*het Fonds*) beschermt uw vermogen tegen inflatie zonder dat u grote risico's hoeft te nemen. Maandelijks ontvangt u een uitkering die jaarlijks wordt aangepast voor Nederlandse inflatie.

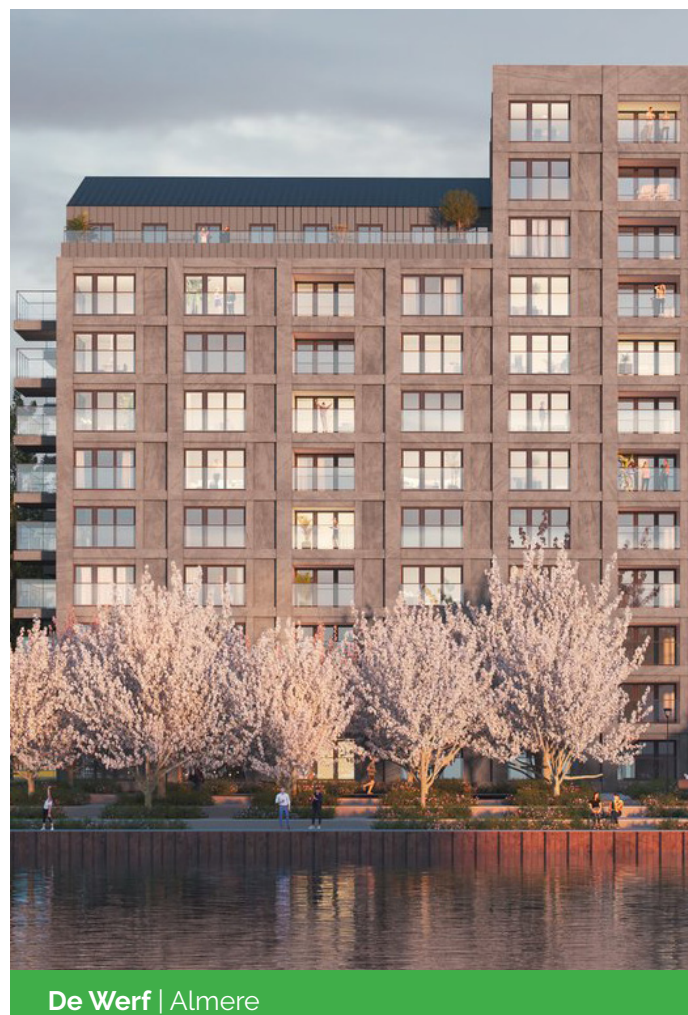
Daarnaast deelt u mee in de waardeontwikkeling van de nieuwbouwwoningen die door het Fonds zijn aangekocht.

Heeft u interesse? Lees dan snel verder.

KENMERKEN

- Deelname vanaf **€ 100.000**
- Emissievergoeding 1,5% en > € 500k, 1%
- Verwacht rendement: 6,1% tot 8,9% per jaar
- Uitkering direct rendement: per maand
- Aanpassing inflatie: per jaar¹
- Geen onderhoudskosten
- Geen verzekeringsplicht
- Geen gemeentelijke heffingen
- Geen leegstandsrisico
- Geen verhuurkosten
- Nagenoeg geen overdrachtsbelasting
- Alleen residentiële woningen

1 voor het eerst na een volledig kalenderjaar



De Werf | Almere

Beleggen in Duokoopfonds¹ is aantrekkelijk, omdat het Fonds alleen grond onder woningen koopt.

De bewoner van de woning op deze grond betaalt een maandelijkse vergoeding voor het gebruik aan het Fonds.

Omdat de bewoner zich als eigenaar van de grond mag gedragen, betaalt het fonds geen onderhouds-, verzekeringskosten of gemeentelijke heffingen.

Het Fonds koopt alleen grond onder gelijktijdige vestiging van het erfpachtrecht als de koper de financiering voor de aankoop van de woning rond heeft en een afbouwgarantie is afgegeven in het geval van nieuwbouw.

Polder Capital regelt alles en zorgt dat u maandelijks uw rendement ontvangt. Nadat u uw participatie heeft betaalt, hoeft u niets meer te doen.

Activiteiten van Duokoopfonds.1

Het Fonds richt zich op investeringen in grond onder woningen. De grond wordt met de Duokoop-regeling in erfpacht aan de koper van de woning uitgegeven.

Duokoopfonds.1 zal voor rekening en risico van de participanten de grond onder de woningen kopen en beheren. Op een onbepaald moment zal het Duokoopfonds.1 de grond verkopen aan de erfpachter.

De aankoop van de grond wordt betaald met het geld dat door de participanten in het Duokoopfonds.1 is ingebracht. Elke participatie geeft recht op een evenredig deel van de opbrengst. Er worden maximaal 300 participaties uitgegeven.

Polder Capital B.V. werkt exclusief samen met DNGB (<https://dngb.nl>) staat voor *De Nationale Grond Bank*.

DNGB is sinds 2011 actief in het beleggen van erfpacht en heeft voor investeerders **1.200 individuele grondposities** aangekocht.

DNGB beoordeelt de kredietwaardigheid van erfpachters op nagenoeg dezelfde manier als banken dat doen voor een hypotheekaanvraag.

Kenmerken van het Duokoopfonds.1

Duokoopfonds.1 is een gesloten Fonds voor Gemene Rekening (FGR) en een overeenkomst tussen **Polder Capital B.V.** (de *fondsbeheerder*) **Stichting juridisch eigenaar Duokoopfonds.1**, (de *bewaarder*) en de **beleggers** (*participanten*) in **Duokoopfonds.1** (*het Fonds*).

Duokoopfonds.1 is niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting, maar fiscaal transparant.

Dit houdt in dat Duokoopfonds.1 over de winst en de rendementen geen belasting hoeft te betalen. De belastingheffing over deze rendementen vindt plaats bij de participanten.

Wanneer wordt belegd in Duokoopfonds.1 vanuit BOX-3, wordt geen belasting betaald over het rendement. De waarde van de participatie(s) en de ontvangen rendementen vallen binnen de vermogensrendementsheffing, waarvoor een forfaitaire regeling geldt.

Wanneer wordt belegd in Duokoopfonds.1 vanuit een vennootschap, zijn de rendementen onderhevig aan vennootschapsbelasting.

Voorafgaand aan uw investering in het Duokoopfonds.1 is het raadzaam om uitgebreid advies in te winnen bij uw belastingadviseur, zodat u goed geïnformeerd bent voordat u belegd in Duokoopfonds.1.



SAMENVATTING VAN DE DUOKOOP-REGELING

Met Duokoop geniet de koper van lagere maandlasten in vergelijking met een traditionele aankoop. Dit komt omdat geen aflossing wordt betaald over het deel dat niet wordt gekocht. Met Duokoop werkt het als volgt: de koper koopt samen met het Duokoopfonds.1 een woning.

Duokoop biedt een aantal voordelen ten opzichte van traditionele koop. Allereerst is Duokoop financieel aantrekkelijker omdat de aankoopprijs van de woning lager is. Dit komt doordat de koper alleen betaalt voor de woning en niet voor de grond. Bovendien is de vergoeding voor Duokoop fiscaal aftrekbaar, wat leidt tot een lager belastbaar inkomen.

Duokoop is aantrekkelijk voor mensen die nu niet in staat zijn om de volledige aankoopprijs van de woning te betalen. Met Duokoop kan de koper toch de woning kopen en profiteren van de fiscale

voordelen van een eigen woning.

De koper financiert het deel dat hij aankoopt met behulp van een hypotheek en eigen middelen. Voor het deel dat de koper niet aankoopt, betaalt hij maandelijks een vergoeding aan Duokoopfonds.1, die vergelijkbaar is met huur.

Met Duokoop heeft de koper dezelfde gebruiksrechten en verantwoordelijkheden als bij traditionele koop. Hierdoor is de koper verantwoordelijk voor het onderhoud, de verzekeringen en het betalen van de gemeentelijke heffingen.

Initiatiefnemer

Polder Capital B.V. is gevestigd in Tower 19 op de 16e verdieping in het centrum van Almere. De onderneming structureert vastgoedbeleggingsfondsen voor particuliere- en institutionele beleggers en richt zich met name op financiering van Duokoop.

Bij Duokoop wordt grond onder Nederlandse woningen in erfpacht uitgegeven aan de erfpachter van de woning. Sinds de introductie van Duokoop in 2011 zijn er verschillende fondsen gestructureerd. Zo is er een fonds voor een Nederlands family-office, pensioenfondsen en verzekeraar gestructureerd met een totale waarde en ingelegd vermogen van circa € 120 miljoen.

De huidige beheerde portefeuille bedraagt na diverse verkopen van grond aan de bewoners, circa € 85 miljoen.

Duokoopfonds.1 is een beleggingsfonds als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft). Het Fonds wordt beheerd door Polder Capital (*de beheerder*). Het juridisch eigendom van de grond en de kaspositie worden gescheiden bewaard.

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft Polder Capital een vrijstelling verleend voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 2:65 sub a van de Wft.



Polder Capital BV | Tower 19 - 16e verdieping - Almere

Emissie vergoeding

De emissievergoeding wordt als volgt berekend:

- Bij inschrijving tot € 500.000 bedraagt de emissievergoeding: 1,5%
- Bij inschrijving boven de € 500.000 bedraagt de emissievergoeding: 1,0%

Polder Capital is de uiteindelijk begunstigde van de emissievergoeding.

Deelname

Koopprijs per Participatie	: € 100.000
Aantal beschikbare Participaties	: 300
Fondsvermogen	: € 30.mln

Neem voor meer informatie contact op met Polder Capital

Op werkdagen tijdens kantooruren
bereikbaar op 085-489 4850

Rendement / risico's

Het rendement wordt beïnvloed door factoren, zoals het canonpercentage, inflatie, ontwikkelingen op de huizenmarkt, verkoopsnelheid van de grond door het Fonds aan de erfpachter en eventuele onderhandelde kortingen bij aankoop van de grond..

Canonpercentage: De hoogte is voornamelijk afhankelijk van de hypotheekrente. De beheerder streeft naar een canonpercentage bij aanvang van het contract van 4% over het vermogen van het fonds.

CPI: Conform de Duokoop erfpachtvoorwaarden wordt de canon jaarlijks op 1 januari, voor het eerst na een volledig kalenderjaar, verhoogd met de consumentenprijsindex (CPI), zoals gepubliceerd door het CBS op 1 september van het voorgaande jaar.

PBK-index: Prijs Bestaande Koopwoningen, de huizenprijs index van het Kadaster. Na een sterke groei van de huizenprijzen tot de eerste helft van 2022, is hierna de daling ingezet. Door het structureel tekort aan huizen zijn aanzienlijke negatieve correcties uitgebleven.

Koopsnelheid: DNGB verkocht meer dan 450 kavels onder woningen uit eerdere portefeuilles

aan erfpachters. Gemiddeld wordt jaarlijks 7% van deze kavels verkocht, omdat erfpachters de aankoop kunnen financieren of omdat nieuwe eigenaren de woning op volle eigendom willen kopen. De verkoopsnelheid is aanvankelijk laag en blijft laag bij een drukke huizenmarkt met hoge hypotheekrentes. Een hogere verkoopsnelheid levert een gunstiger rendement op voor de participanten.

Korting: Afhankelijk van de woning- en kapitaalmarkt kan de beheerder een korting op de koopsom bedingen. Deze korting komt volledig ten goede aan het Fonds.

Kijk voor de resultaten van de vorige beleggingen op <https://www.poldercapital.com/nl/performance>. De waarde van beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

Mogelijke risico's

Beleggen in Duokoopfonds.1 brengt risico's met zich mee, waaronder het risico van negatieve ontwikkelingen op de huizenmarkt, wijzigingen in belastingregels en de onbepaalde looptijd van het Fonds. Deze risico's worden beschreven in het informatiememorandum, dat gedownload kan worden via de website van Polder Capital B.V..

POLDER CAPITAL.

+31 (0)85 489 4850 | info@poldercapital.com
Landdrostdreef 124 | 1314 SK Almere

doc. id: bro.018 | Vooraankondiging Duokoopfonds.1 | r1.16

Op deze vooraankondiging is het Nederlands recht van toepassing. Potentiële beleggers kunnen geen recht aan deze vooraankondiging ontleen. Slechts de inhoud van het informatiememorandum en de fondsvoorwaarden zijn bindend. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het informatiememorandum of de fondsvoorwaarden zijn opgenomen. Duokoopfonds.1 is een initiatief van Polder Capital B.V.