

Duinweide
Woningen BV

4 maart 2019



DUINWEIDE

Investerings NV

Halfjaarverslag 2018-2019

Voorwoord

Hierbij presenteert de beheerder, Duinweide Investerings NV, van de belegginginstelling het halfjaarverslag van Duinweide Woningen B.V. per 31 december 2018. Dit halfjaarverslag heeft betrekking op de periode 1 juli 2018 tot en met 31 december 2018.

Duinweide Woningen B.V. is een closed-end beleggingsmaatschappij (een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid) met verhandelbare Certificaten opgericht naar Nederlands recht. De vennootschap is opgericht op 26 september 2017 en statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn.

Dit jaarverslag is een tussentijdse en verkorte weergave van de balansposities en het resultaat. Op dit halfjaarverslag heeft geen accountantscontrole plaatsgevonden.

Fiscale status

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.

Doelstelling

Het Fonds heeft ten doel het beleggen van het vermogen van het Fonds in registergoederen, direct dan wel indirect, teneinde haar aandeelhouders te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit die beleggingen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, verhuren en huren van de registergoederen (en de belangen daarin) zomede het ter leen opnemen van gelden, verstrekken of overnemen van geldleningovereenkomsten alsmede het verstrekken van garanties, het beleggen van gelden in vermogenswaarden, een en ander al dan niet in samenwerking met derden alsmede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin.

Bestuur en beheer

Als enig bestuurder en beheerder van het Fonds treedt op Duinweide Investerings NV, een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Alphen aan de Rijn. De Beheerder is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 van de Wft.

Duinweide Investerings NV treedt daarnaast op als Beheerder van Boschwijck Vastgoed CV, Borghwijck Vastgoed CV, Parkwijck Vastgoed CV, Sonnewijck Vastgoed CV, Elswijck Vastgoed BV, Haaghoeve Woningen FGR, Duinweide Supermarkten BV, Rietwijck Vastgoed FGR, Leidsewijck Vastgoed FGR en Uniewijck Vastgoed CV. De Beheerder zorgt voor een zorgvuldig beheer en een verantwoorde exploitatie van de Objecten, en is belast met onder meer het financieel, technisch, commercieel en administratief beheer van het fonds.

Wft

De Beheerder en het Fonds staan onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank (DNB).

Bewaarder

De Beheerder heeft TMF Depositary NV als AIFMD-bewaarder van het Fonds aangewezen en heeft een overeenkomst met de Bewaarder gesloten waarin de werkzaamheden en de verantwoordelijkheden van de Bewaarder ten behoeve van het Fonds zijn vastgelegd.

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

Risicomanagement

Risicomanagement is essentieel voor het realiseren en uitvoeren van onze strategische ambities. Onderdeel van ons risicomanagement is het inventariseren en beperken van risico's die het behalen van onze doelen tegengaan. Onderdeel van het risicobeleid is dat we afwegen welke risico's worden gelopen, welke beheersingsmaatregelen wij daartegenover zetten en hoe we de uitkomsten van deze maatregelen vervolgens meten. Belangrijke risico's die in dit proces aan de orde komen betreffen:

- Waarderingrisico's van de vastgoedobjecten met hierin het risico op onverwachte marktontwikkelingen
- Risico's ten aanzien van (her)financiering
- Renterisico
- Leegstandsrisico
- Risico's ten aanzien van veroudering en onderhoud van de vastgoedportefeuille
- Ontwikkelingen wet- en regelgeving
- Debiteurenrisico

Interne beheersing (in control statement)

De Beheerder beschikt krachtens de Wet op het financieel toezicht (Wft) over een beschrijving van de administratieve organisatie en het interne beheersingssysteem van de vennootschap. De beheerder verklaart dat de administratieve organisatie en het interne beheersingssysteem effectief en overeenkomstig de beschrijving functioneert.

Financieel verslag

Huuropbrengsten

De opbrengsten worden gevormd door de huursommen die de huurders aan het fonds betalen.

Exploitatiekosten

Vastgoedbeheervergoeding

De Beheerder ontvangt jaarlijks een beheervergoeding van 2,50% over gefactureerde netto huursom van het Object, exclusief omzetbelasting (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 Vastgoedbeheerder ontvangt hiervoor een vergoeding van 2,50% van de gefactureerde netto huursom van het Object, exclusief omzetbelasting (Btw).

Eigenaarslasten

Tot de eigenaarslasten behoren diverse kostenposten, zoals de onroerendezaakbelasting, bijdragen aan een vereniging van eigenaren, waterschapslasten, rioolrechten en verzekeringspremies.

Onroerendezaakbelasting wordt door de gemeente berekend over de door haar getaxeerde waarde van de Objecten.

Onderhoud

De jaarlijkse onderhoudskosten worden berekend op basis van een gedetailleerde meerjarige onderhoudsbegroting (MJOP). De verwachte onderhoudsbedragen komen in de kwartaalrapportages als een dotatie 'onderhoudsvoorziening' ten laste van het jaarresultaat. Hieruit worden de feitelijke kosten voldaan. De onderhoudsvoorziening komt niet in de jaarrekening tot uitdrukking, omdat de Objecten op reële waarde wordt gewaardeerd. In de jaarrekening zijn derhalve de daadwerkelijk gemaakte onderhoudskosten verantwoord.

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

Adviseurs

De adviseurskosten betreffen de vergoedingen aan accountants voor de controle van de jaarrekening en overige adviseurs voor de werkzaamheden op technisch, financieel, juridisch of fiscaal gebied. De accountant, zijnde BDO Audit & Assurance BV, ontvangt een vergoeding van EUR 17.250 per boekjaar (prijspeil 2018-2019).

Beheerkosten

De vergoeding voor het Fondsbeheer (2,5% over de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom gefactureerde huur van de Objecten) is voor het beheer van het Fonds, de administratie, het bepalen en doen van uitkeringen, het opstellen van een begroting en de conceptjaarrekening, het doen van aangiften omzetbelasting, de periodieke rapportage aan en communicatie met de Participanten, het organiseren en begeleiden van Participanten vergaderingen, het overleg met de Bewaarder en de onderhandelingen met Financiers. Daarnaast betreft dit alle externe kosten die worden gemaakt ten behoeve van het Fonds en die worden doorberekend aan het Fonds, bijvoorbeeld het doorlopend toezicht van de AFM.

In de beheervergoeding is een vergoeding voor personeelsbeloning inbegrepen, voor het gehele personeelsbestand van de Beheerder. Dit personeelsbestand van Duinweide Investerings NV bestaat in 2018 uit 1,63 FTE.

Bewaarkosten

De Bewaarder, zijnde SGG Depositary BV, ontvangt vanaf aanvangsdatum van het Fonds een basisvergoeding van EUR 8.950 per kalenderjaar en een variabele vergoeding van 0,02% over de beheerde activa boven de drempel van EUR 6 miljoen (prijspeil 2018).

Rentelasten

De hypothecaire leningen (10021529 en 10021528) ad EUR 1.050.000 en EUR 3.600.000 zijn verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Den Bosch. De leningen hebben een looptijd van 3 jaar (tot 1 oktober 2020) en 7 jaar (tot 1 oktober 2024). De rente bedraagt respectievelijk 3-maands Euribor met een opslag van 1,78% en een vaste rente van 2,19% per jaar. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats op de hoofdsom.

De hypothecaire lening (10021835) ad EUR 3.750.000 is verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Zaltbommel. De lening heeft een looptijd van 7 jaar (tot 1 april 2025). De rente is vast en bedraagt 2,33% per jaar. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats op de hoofdsom.

De hypothecaire lening (10022050) ad EUR 5.100.000 is verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Leiden en Helmond. De lening heeft een looptijd van 10 jaar (tot 1 april 2028). De rente is vast en bedraagt 2,58% per jaar. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats op de hoofdsom.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten betreffen de eenmalige kosten die bij aanvang van het fonds, of een nieuwe emissie, zijn gemaakt. Dit betreft onder andere de structureringsvergoeding, taxatiekosten, marketingkosten en juridische advies- en oprichtingskosten.

Kengetallen

Kostenratio (LKF)

De lopende kostenfactor (LKF) wordt ook wel TER (Total Expense Ratio) genoemd. De LKF laat bij een beleggingsfonds zien wat de kosten zijn van dit Fonds en wordt als percentage van de gemiddelde netto intrinsieke waarde van een Fonds uitgedrukt. In deze LKF worden de transactiekosten en de interestkosten buiten beschouwing gelaten. De kosten die verband houden met het toe- en uittreden van deelnemers worden eveneens niet meegenomen in de LKF. De LKF is in de huidige periode lager doordat de LKF van voorgaande periode over een héél boekjaar is berekend, terwijl de LKF van huidige periode slechts de periode van 1 juli 2018 tot en met 31 december 2018 betreft.

Lopende kostenfactor	Halfjaar 2018-2019	2017-2018
Intrinsieke waarde	8.286.328	5.000
Som van de lopende kosten	123.302	65.174
Lopende kostenfactor (LKF)	1,49%	1303%

De berekende LKF over het eerste boekjaar bedraagt 1303%. Deze waarde is dusdanig hoog doordat er nog geen emissie had plaatsgevonden. Na emissie van het fonds per 1 november 2018 is de LKF aanzienlijk lager.

Intrinsieke waarde

De intrinsieke waarde is bepaald op basis van de waarderinggrondslagen zoals omschreven in dit jaarverslag. De intrinsieke waarde van het Fonds bedraagt per 31 december 2018 EUR 8.286.328. De intrinsieke waarde per aandeel bedraagt EUR 4.232.

Handelskoers

De indicatieve handelskoers van een certificaat wordt maandelijks op de website van de Beheerder vermeld. Per 31 december 2018 bedroeg de indicatieve handelskoers (ex dividend) EUR 5.000. Het verschil tussen de intrinsieke waarde per certificaat en de handelskoers wordt veroorzaakt doordat initiatie- en aankoopkosten in de jaarrekening direct ten laste van het resultaat worden gebracht. Bij de koersbepaling worden deze kosten echter geactiveerd en in tien jaar afgeschreven.

Balans per 31 december 2018

Na voorstel resultaatsbestemming (alle bedragen in EUR)

	Toelichting	31 december 2018		30 juni 2018
Activa				
Beleggingen				
Beleggingen in terreinen en gebouwen	22.771.500		19.996.051	
		22.771.500		19.996.051
Vorderingen				
Overige vorderingen	11.203		6.061	
Overlopende activa	28.884		63.022	
		40.087		69.083
Liquide middelen		22.803		82.449
Totaal activa		22.834.390		20.147.583
Passiva				
Eigen vermogen				
Geplaatst kapitaal	1	489.500	250	
Agioreserve		9.300.500	4.750	
Overige reserves		-1.503.672	-	
		8.286.328		5.000
Langlopende schulden				
Schulden aan banken		13.437.275	13.432.500	
		13.437.275		13.432.500
Kortlopende schulden				
Overige schulden		12.071	6.349	
Schulden aan groepsmaatschappijen		716.928	6.372.753	
Overlopende passiva		381.788	330.981	
		1.110.787		6.710.083
Totaal passiva		22.834.390		20.147.583

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

Winst en verliesrekening over het eerste halfjaar 2018-2019

(alle bedragen in EUR)

	01-07-2018 t/m 31-12-2018	26-09-2017 t/m 30-06-2018
Opbrengsten uit beleggingen		
in terreinen en gebouwen	547.695	281.187
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
in terreinen en gebouwen	-406.279	-
Overige bedrijfsopbrengsten	-	80
Som der bedrijfsopbrengsten	141.416	281.267
Lasten in verband met het beheer van	123.302	65.174
Beheerskosten en rentelasten	248.278	215.321
Fondsinitiatiekosten	1.209.738	-
Som der bedrijfslasten	1.581.318	280.495
Resultaat voor belastingen	-1.439.902	772
Belastingen	-	-
Resultaat na belastingen	-1.439.902	772

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

Kasstroomoverzicht over het eerste halfjaar 2018-2019

(alle bedragen in EUR)

	01-07-2018 t/m 31-12-2018	26-09-2017 t/m 30-06-2018
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Bedrijfsresultaat	-1.439.902	772
Aan- en verkopen van beleggingen	-3.181.728	-19.996.051
Waardemutaties van beleggingen	406.279	-
Mutaties van vorderingen	28.996	-69.083
Mutaties van kortlopende schulden	-5.600.068	6.709.311
Resultaat kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-9.786.423	-13.355.051
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit kapitaalstorting	9.785.000	5.000
Ontvangsten uit langlopende schulden	4.775	13.432.500
Uitkeringen aan vennoten	-62.998	-
Resultaat kasstroom uit financieringsactiviteiten	9.726.777	13.437.500
Netto kasstroom	-59.646	82.449
Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode	82.449	-
Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode	22.803	82.449
Mutatie in geldmiddelen	-59.646	82.449

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

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.

Vestigingsplaats fonds

Duinweide Woningen B.V. is feitelijk en statutair gevestigd aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM te Alphen aan den Rijn en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 69682852.

Voornaamste activiteiten fonds

De activiteiten van Duinweide Woningen B.V. bestaan voornamelijk uit het beleggen van het mogen van het fonds in registergoederen, direct dan wel indirect, teneinde haar aandeelhouders te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit die beleggingen

Grondslagen voor de waardering van fondsactiva en fondspassiva

Vastgoedbeleggingen

De Objecten worden bij aankoop gewaardeerd op reële waarde, deze waarde wordt in het boekjaar van aankoop gelijk geacht aan de verkrijgingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct 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 het betreffende Object, gevolgd door aanpassing aan reële waarde van het Object per eerstvolgende rapporteringsdatum.

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

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

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

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

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

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

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.

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 binnen één jaar worden verantwoord onder de kortlopende schulden.

Kortlopende schulden

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

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 verantwoordelijk 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.

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.

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

Toelichting op de balans

(alle bedragen in EUR)

1 Eigen vermogen	31-12-2018	30-06-2018
<i>Geplaatst kapitaal</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	250	-
Uitgifte van aandelen	489.250	250
Stand bij einde verslaggevingsperiode	489.500	250
 Het geplaatst kapitaal bestaat uit 1.958 (30-06-2018: 1) aandelen van nominaal EUR 250. In de periode 1 juli 2018 tot en met 31 december 2018 zijn 1.957 certificaten uitgegeven. De intrinsieke waarde bedraagt EUR 4.232 per certificaat (30-06-2018: EUR 5.000).		
<i>Agioreserve</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	4.750	-
Dotatie	9.295.750	4.750
Onttrekking	-	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	9.300.500	4.750
 <i>Overige reserves</i>		
De overige reserves zijn als volgt opgebouwd:		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-	-
Resultaat boekjaar	-1.439.902	772
Uitkeringen	-63.770	-772
Stand bij einde verslaggevingsperiode	-1.503.672	-