

Duinweide
Woningen BV

28 februari 2020



Halfjaarverslag 2019-2020

Voorwoord

Hierbij presenteert de beheerder, Duinweide Investerings NV, van de belegginginstelling het halfjaarverslag van Duinweide Woningen B.V. per 31 december 2019. Dit halfjaarverslag heeft betrekking op de periode 1 juli 2019 tot en met 31 december 2019.

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, Uniewijck Vastgoed CV, Westland Vastgoed CV en Oostwijck Vastgoed BV. 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).

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

Bewaarder

De Beheerder heeft IQ EQ Depository BV 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.

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

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

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.

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 25.268 per boekjaar (prijspeil 2019-2020).

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 Fondsbeheervergoeding is een vergoeding voor personeelsbeloning inbegrepen, het personeelsbestand van DWI bestaat in 2019 uit 4 FTE.

Bewaarkosten

De Bewaarder, zijnde IQ EQ Depositary BV, ontvangt vanaf aanvangsdatum van het Fonds een basisvergoeding van EUR 9.350 per kalenderjaar en een variabele vergoeding van 0,02% over de beheerde activa boven de drempel van EUR 6 miljoen (prijspeil 2020).

Rentelasten

Onderstaand in een overzicht opgenomen van de hypothecaire financieringen van het Fonds. De financieringen met een (*) 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%.

Ratio's zijn als volgt gedefinieerd, Loan to Value (LTV): De verhouding tussen de omvang van de Financiering(en) en de getaxeerde waarde van de Objecten. Interest Coverage Ratio (ICR): De Bruto huuropbrengsten (over de voorgaande drie maanden) die het Fonds daadwerkelijk heeft ontvangen met betrekking tot het Object, gedeeld door de rente die het Fonds (in de voorgaande drie maanden) was verschuldigd uit hoofde van de Financiering.

Financiering	Hoofdsom	Pro resto	Rente	Aflossing	Contractlooptijd
ING 10021528	3.600.000	3.600.000	2,19%	-	01-10-2024
ING 10021529	1.050.000	1.050.000	3 m eur + 1,78%	-	01-10-2020
ING 10021835	3.750.000	3.750.000	2,33%	-	01-04-2025
ING 10022050	5.100.000	5.100.000	2,58%	-	01-04-2025
ING 10023786 (*)	2.100.000	2.100.000	1,93%	-	01-01-2026
ING 10023528 (*)	1.700.000	1.700.000	2,05%	-	01-10-2025
ING 10023527	640.000	640.000	2,55%	-	01-10-2025
ING 10023328	2.625.000	2.625.000	2,67%	-	01-04-2029
	<u>20.565.000</u>	<u>20.565.000</u>			

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 2019 tot en met 31 december 2019 betreft.

Lopende kostenfactor	Halfjaar 2019-2020	2018-2019
Gemiddelde intrinsieke waarde	14.837.187	6.820.931
Som van de lopende kosten	174.736	295.125
Lopende kostenfactor (LKF)	1,18%	4,33%

Intrinsieke waarde

De intrinsieke waarde is bepaald op basis van de waarderingsgrondslagen zoals omschreven in dit jaarverslag. De intrinsieke waarde van het Fonds bedraagt per 31 december 2019 EUR 16.037.513. De intrinsieke waarde per aandeel bedraagt EUR 4.639.

Handelskoers

De indicatieve handelskoers van een certificaat wordt maandelijks op de website van de Beheerder vermeld. Per 31 december 2019 bedroeg de indicatieve handelskoers (ex dividend) EUR 5.287. 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 2019

Na voorstel resultaatsbestemming (alle bedragen in EUR)

	Toelichting	31 december 2019	30 juni 2019
Activa			
Beleggingen			
Beleggingen in terreinen en gebouwen	36.070.203	32.331.000	32.331.000
		36.070.203	32.331.000
Vorderingen			
Overige vorderingen	32.349	19.581	
Overlopende activa	51.396	144.626	
		83.745	164.207
Liquide middelen		1.213.340	354.520
Totaal activa		37.367.288	32.849.727
Passiva			
Eigen vermogen			
	1		
Geplaatst kapitaal	864.250	745.500	
Agioreserve	16.622.130	14.249.980	
Overige reserves	-2.500.852	-306.634	
Herwaarderingsreserve	1.051.984	-1.051.984	
		16.037.512	13.636.862
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	20.504.619	18.399.183	
		20.504.619	18.399.183
Kortlopende schulden			
Overige schulden	15.401	865	
Overlopende passiva	809.756	812.817	
		825.157	813.682
Totaal passiva		37.367.288	32.849.727

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarsverslag

Winst en verliesrekening over het eerste halfjaar 2019-20120

(alle bedragen in EUR)

	2019/07 - 2019/12	2018/07 - 2018/12
Opbrengsten uit beleggingen		
in terreinen en gebouwen	960.590	547.695
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
in terreinen en gebouwen	-	-406.279
Som der bedrijfsopbrengsten	960.590	141.416
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	162.885	123.302
Beheerskosten en rentelasten	255.876	248.278
Fondsinitiatiekosten	217.239	1.209.738
Som der bedrijfslasten	636.000	1.581.318
Resultaat voor belastingen	324.590	-1.439.902
Belastingen	-	-
Resultaat na belastingen	324.590	-1.439.902

Kasstroomoverzicht over het eerste halfjaar 2019-2020

(alle bedragen in EUR)

	2019/07 - 2019/12	2018/07 - 2018/12
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Bedrijfsresultaat	324.590	-1.439.902
Aan- en verkopen van beleggingen	-3.739.203	-3.181.728
Waardemutaties van beleggingen	-	406.279
Mutaties van vorderingen	80.462	28.996
Mutaties van kortlopende schulden	10.703	-5.600.068
Resultaat kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-3.323.448	-9.786.423
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit kapitaalstortingen	2.490.900	9.785.000
Ontvangsten uit langlopende schulden	2.105.436	4.775
Uitkeringen aan vennoten	-414.068	-62.998
Resultaat kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.182.268	9.726.777
Netto kasstroom	858.820	-59.646
Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode	354.520	82.449
Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode	1.213.340	22.803
Mutatie in geldmiddelen	858.820	-59.646

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Duinweide Woningen B.V. is opgericht op 26 september 2017. Dit verslag heeft betrekking op de periode 1 juli 2019 tot en met 31 december 2019.

Duinweide Woningen B.V. stelt haar verslaglegging op in overeenstemming met Titel 9 Burgerlijk Wetboek 2, waarbij is gekozen voor fiscale grondslagen.

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 het Object wordt ieder halfjaar op basis van de 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 aan de nominale waarde.

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

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.

Toelichting op de balans

(alle bedragen in EUR)

1 Eigen vermogen	31-12-2019	30-06-2019
<i>Geplaatst kapitaal</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	745.500	250
Uitgifte van aandelen	118.750	745.250
Stand bij einde verslaggevingsperiode	<u>864.250</u>	<u>745.500</u>

Het geplaatst kapitaal bestaat uit 3.457 (30-06-2019: 2.982, 31-12-2018: 1.958) certificaten van nominaal EUR 250. In de periode 1 juli 2019 tot en met 31 december 2019 zijn 475 certificaten uitgegeven. De intrinsieke waarde bedraagt EUR 4.639 per certificaat (30-06-2019: 4.573, 31-12-2018: EUR 4.232).

Agioreserve

Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	14.249.980	4.750
Dotatie	2.372.150	14.245.230
Onttrekking	-	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	<u>16.622.130</u>	<u>14.249.980</u>

Overige reserves

De overige reserves zijn als volgt opgebouwd:

Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-2.410.602	-
Resultaat boekjaar	324.590	-922.668
Uitkeringen	-414.840	-435.950
Dotatie herwaarderingsreserve	-	-1.051.984
Stand bij einde verslaggevingsperiode	<u>-2.500.852</u>	<u>-2.410.602</u>

Herwaarderingsreserve

Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	1.051.984	-
Dotatie	-	1.051.984
Onttrekking	-	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	<u>1.051.984</u>	<u>1.051.984</u>